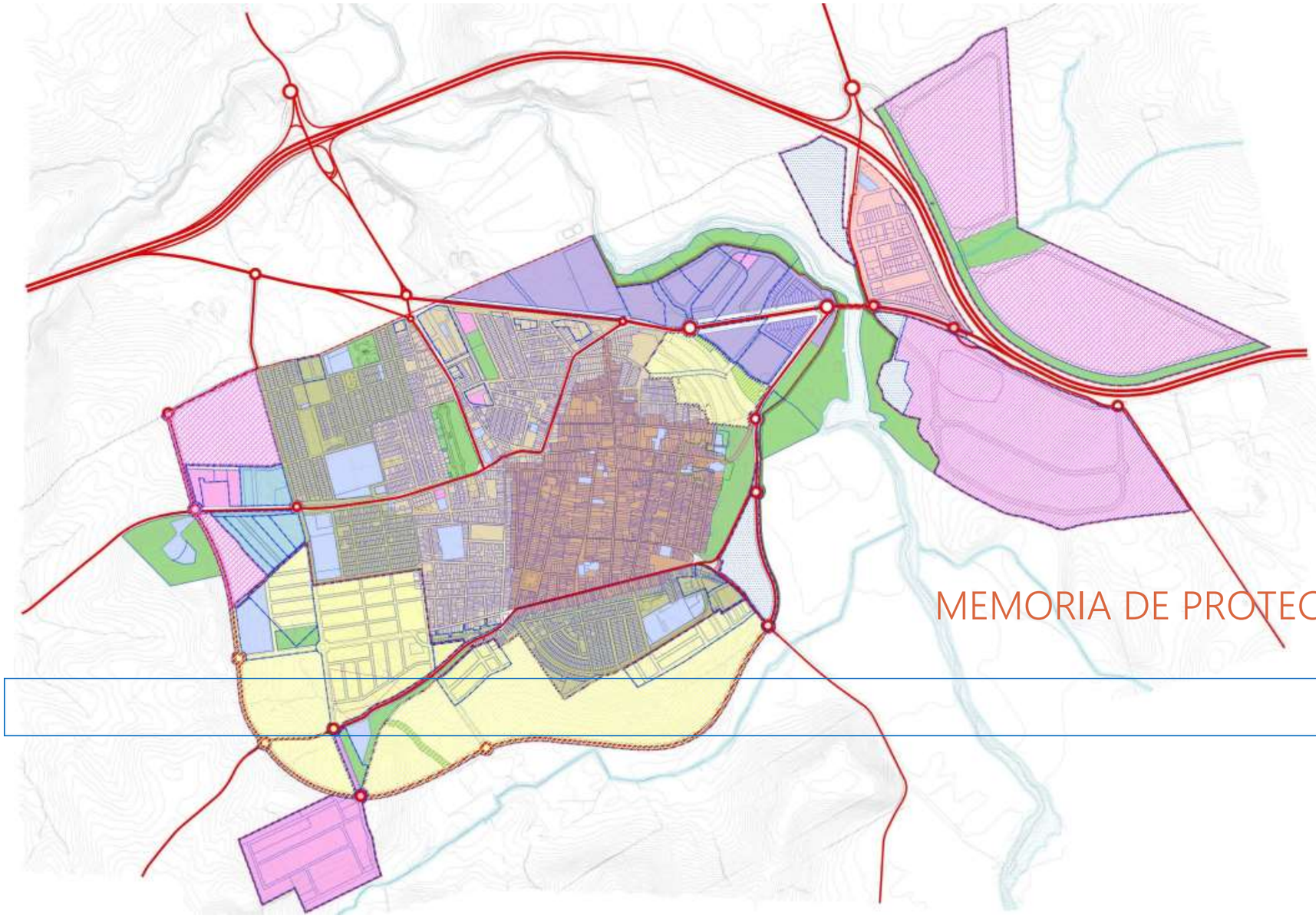
AYUNTAMIENTO DE LA PUEBLA DE CAZALLA

P G O U

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA



DOCUMENTO III

MEMORIA DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO

TEXTO REFUNDIDO

SEPTIEMBRE- 2019

Redactor: Juan Carlos Muñoz Zapatero

MEMORIA DE PROTECCION

1. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS CONTENIDOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 1
1.1. INTRODUCCIÓN 1
1.1.1. IGLESIA Nª. Sª DE LAS VIRTUDES Y ENTORNO 1
1.1.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 2
1.2. INSTRUMENTACIÓN Y METODOLOGÍA DE LA INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS CONTENIDOS DE PROTECCIÓN 2
1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU CON CONTENIDOS DE PROTECCIÓN 5

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS, DE PLANEAMIENTO Y DE CATALOGACIÓN 6
2.1. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA 6
2.2. ANTECEDENTES DE CATALOGACIÓN 10

3. ESTADO ACTUAL DEL CASCO ANTIGUO Y PATRIMONIO 11
3.1. PERCEPCIÓN DEL CASCO ANTIGUO EN EL PAISAJE URBANO Y ENTORNO. 11
3.2. MORFOLOGÍA DEL CASCO ANTIGUO Y ÁREAS DE ENSANCHE PRÓXIMAS 13
3.3. ARQUITECTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES 15
3.3.1. ARQUITECTURA MONUMENTAL Y SINGULAR 15
3.3.2. ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES 17
3.4. LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL 18
3.4.1. CASA TRADICIONAL CON DOBLADO 18
3.4.2. EVOLUCIÓN DE LA CASA TRADICIONAL 19
3.4.3. CASA URBANA DE NUEVA PLANTA 19
3.5. IMPACTOS Y AGRESIONES ACTUALES SOBRE EL PATRIMONIO 20
3.5.1. ORIENTACIÓN DEL PROBLEMA Y VIABILIDAD DE INTERVENCIÓN 20
3.5.2. VOLUMETRÍAS INADECUADAS 22
3.5.3. COMPOSICIÓN Y MATERIALES EN FACHADAS 22
3.5.4. INFRAESTRUCTURAS 23
3.5.5. ELEMENTOS NO PERMANENTES EN FACHADAS O ESPACIOS PÚBLICOS 24
3.5.6. IMPACTOS DEL TRÁFICO MOTORIZADO 25
3.5.7. DETERIORO FORMAL DE BORDES URBANOS 25
3.5.8. FALTA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN. 26
3.5.9. IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO: CONCLUSION 28

4. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DEL PATRIMONIO MEDIANTE EL CATÁLOGO Y NORMATIVA VINCULADA 29
4.1. TIPOS DE ESPACIOS Y BIENES ANALIZADOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO. 29
4.2. NIVELES DE PROTECCIÓN DE CATÁLOGO Y COHERENCIA CON DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU. 30
4.3. CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO 33
4.3.1. TIPOS DE PATRIMONIO URBANO 33
4.3.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO 33
4.4. CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES 34
4.4.1. TIPOS DE PATRIMONIO 34
4.5. NIVELES DE PROTECCIÓN 35
4.6. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO 37
4.6.1. DATOS GENERALES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA 37
4.6.2. GRADOS DE PROTECCIÓN 41

5. LA PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO. NORMAS URBANÍSTICAS Y DESARROLLO DEL PGOU EN

EL CASCO ANTIGUO 43
5.1. LOS VALORES DE CONJUNTO COMO CONTEXTUALIZACIÓN DEL PATRIMONIO INDIVIDUALIZADO. 43
5.2. LA ORDENACIÓN DE LA ZONA "CASCO ANTIGUO" 44
5.2.1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS 44
5.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES 44
5.2.3. REGULACIÓN DE USOS. 44
5.2.4. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN PERMITIDAS 45
5.2.5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN 45
5.2.6. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN 45
5.2.7. CONDICIONES PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA EN PARCELAS DEL NÚCLEO URBANO ORIGINARIO 46
5.2.8. CONDICIONES DE CONFIGURACIÓN DE FACHADAS Y VOLÚMENES 46
5.3. ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PGOU EN CASCO ANTIGUO. 48
5.4. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO 48

1. INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS CONTENIDOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

1.1. INTRODUCCIÓN

La necesidad de que el presente PGOU aborde contenidos de protección patrimonial viene dada principalmente por la incidencia de los siguientes elementos patrimoniales identificados en el mismo, según el artículo 29 de la *Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía* (en lo sucesivo LPHA):

- BIC Iglesia Nuestra Señora de las Virtudes, y entorno del mismo.
- Del análisis resultante de la Carta Arqueológica del municipio, en elaboración simultánea al PGOU, se ha determinado la delimitación de una serie de ámbitos, tanto en medio urbano como en suelo rural, en los que son necesarias cautelas de protección a integrar en el planeamiento urbanístico.

En los subapartados siguientes se desarrollan dichas cuestiones.

1.1.1. IGLESIA Nª. Sª DE LAS VIRTUDES Y ENTORNO

Mediante *Decreto 174/2006, de 3 de octubre,* se declara Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento, la Iglesia Parroquial de Nuestra Señora de las Virtudes de La Puebla de Cazalla, y se delimita el entorno de protección que consta en el Anexo de dicho Decreto. Asimismo, conforme a lo previsto en el artículo 8 del *Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de protección y Fomento del patrimonio Histórico de Andalucía*, corresponde incluir dicho bien en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

De acuerdo con lo previsto en el artículo 28 de la LPHA, *"El entorno de los bienes inscritos como de interés cultural estará formado por aquéllos inmuebles y espacios cuya alteración pudiera afectar a los valores propios del bien de que se trate, a su contemplación, apreciación o estudio, pudiendo estar constituido tanto por los inmuebles colindantes inmediatos, como por los no colindantes o alejados"*. Asimismo se especifica en dicho artículo que *"Las actuaciones que se realicen en el entorno estarán sometidas a la autorización prevista en la Ley, al objeto de evitar las alteraciones a que se refiere el apartado anterior"*.

Estas determinaciones de la LPHA sobre el BIC y su entorno delimitado, también deben de ponerse en relación con el artículo 19 (apartado 2) de la misma en cuanto a su afección al alcance y contenido del planeamiento urbanístico y en particular al presente PGOU, donde se establece que *"Los municipios en los que se encuentren bienes inscritos en el CGPHA deberán recoger en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales de edificación y urbanización medidas que eviten su contaminación visual o perceptiva.* Tales medidas comprenderán, al menos, el control de los siguientes elementos:

- Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar su percepción.
- Las instalaciones necesarias pra los suministros, generación y consumo energéticos.
- Las instalaciones necesarias de telecomunicaciones.
- La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- La colocación de mobiliario urbano.
- La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos".

Por un lado, sobre el BIC de Nª Sª de las Virtudes, declarado Monumento, el nuevo PGOU define las obras y actuaciones que permitan un correcto mantenimiento y conservación del mismo, debiendo ser autorizadas por la Comisión Provincial de Patrimonio tal como establece la legislación sectorial vigente.

Cabe indicar por otra parte, el nuevo PGOU establece en sus NNUU regulación urbanística sobre el entorno declarado del BIC de Nª Sª de las Virtudes definiendo zona de ordenanza específica denominada Casco Antiguo CA-1, la cual incorpora criterios genéricos de conservación patrimonial, si bien a medio plazo y a iniciativa municipal, se pueden aprobar normas específicas de protección que vengan a complementar las determinaciones recogidas en la citada ordenanza, de manera que conforme a lo establecido en el artículo 40.2 de la LPHA se pueda delegar las competencias parar autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación del entorno del BIC de manera que en futuro se puedan simplificar los procedimientos administrativos.

Esta posibilidad deja abierta la respuesta a la demanda social y ciudadana detectada durante los distintos momentos del proceso de participación ciudadana del nuevo PGOU acerca de la protección del patrimonio histórico de La Puebla de Cazalla, canalizada a través del Ayuntamiento que en la fijación de los primeros objetivos para la redacción del documento de Avance y texto aprobado inicialmente, ya se establecía la protección del patrimonio como un objetivo básico a integrar en el planeamiento general.

1.1.2. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

El artículo 29.3 de la LPHA establece que *"Los planes urbanísticos deberán contar con un análisis arqueológico de los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, cuando de la información aportada por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico…haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos"*.

Con fecha 23-04-2008, por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, se emitió Informe sobre los Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico en el ámbito del nuevo PGOU de La Puebla de Cazalla, que en lo referente al patrimonio arqueológico del municipio exponía en síntesis las siguientes determinaciones:

- El municipio no ha sido prospectado sistemáticamente con metodología arqueológica, por lo que desde la Consejería de Cultura se desconoce el potencial de los yacimientos arqueológicos de su territorio. Se considera que, estando en redacción el PGOU, donde se plantearán nuevas clasificaciones y calificaciones de suelo, parece el momento oportuno para que, por parte del equipo encargado del trabajo, se realicen los trabajos de delimitación de los yacimientos del término municipal.
- Dicha actuación debe de plantearse a partir de la prospección arqueológica superficial que, en atención a lo dispuesto en la *Resolución de 4 de julio de 2006, de la Dirección General de Bienes Culturales, por la que se delegan en los Titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las solicitudes de actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación*, será previamente autorizada por esta Delegación provincial.
- Para ello un técnico competente redactará el correspondiente proyecto de prospección cuyos objetivos deben considerar, además de la localización y delimitación de yacimientos arqueológicos -y su correspondiente plasmación cartográfica-, la valoración patrimonial de los mismos y una propuesta de medidas específicas de preservación para incluir en el planeamiento urbanístico.
- Debe de localizarse y prospectarse el yacimiento arqueológica "Las Navas", recogido en la base de datos del *Sistema de Información del Patrimonio Histórico de Andalucía*; también debe evaluarse el potencial arqueológico del entorno del Monumento denominado "Castillo de Luna". Cada una de las localizaciones de interés arqueológico resultante de este trabajo se delimitará atendiendo a su realidad física actual, aunque deberán tenerse en cuenta aquellos aspectos que permitan relacionar varios sitios entre sí como cuestiones, visuales, paisajísticas, de sincronía cultural etc. En cualquier caso, será necesario diferenciar el área de expansión de los yacimientos propiamente dichos de zonas que se consideren relevantes atendiendo a las variables expuestas. De este modo, unos polígonos indicarán las zonas donde presumiblemente se encuentren los restos arqueológicos y otros las áreas o superficies de interés para la explicación del proceso de poblamiento histórico.
- Asimismo en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 29 y 32 de la LPHA se llevará a cabo una prospección arqueológica superficial de los suelos que se clasifiquen en el PGOU como suelo urbano no consolidado, y suelo urbanizable, así como en las zonas afectadas por la instalación de sistemas generales. También deberán evaluarse algunas zonas del suelo no urbanizable, que sde determinarán cuando se disponga de una planimetría comprensiva de la calificación y clasificación urbanística del territorio de La Puebla de Cazalla. Finalmente, deberán delimitarse -si los hubiera- ámbitos y áreas de especial interés arqueológico en el suelo urbano.
- Por último se elaborará una normativa específica de protección para el patrimonio arqueológico cuya finalidad sea preservar los bienes delimitados de cualquier actividad y/o uso de suelo que implique menoscabo de los valores que le han sido reconocidos, estableciendo también un procedimiento reglado para obtener de las administraciones competentes las autorizaciones necesarias para desarrollar las actuaciones que se pretendan realizar.

A tal efecto desde el comienzo de los trabajos del presente documento para aprobación inicial del PGOU, se ha incorporado al equipo redactor el equipo especializado dirigido por D. Miguel Ángel Vargas Durán, arqueólogo, para redactar la Carta Arqueológica del municipio y facilitar los datos de la misma necesarios para la ordenación del PGOU.

1.2. INSTRUMENTACIÓN Y METODOLOGÍA DE LA INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LOS CONTENIDOS DE PROTECCIÓN

Si bien en un Plan Especial de Protección está relativamente sistematizada en la práctica urbanística y en la propia regulación legal de dicha figura de planeamiento, la metodología y organización documental de un Plan urbanístico específicamente dirigido a la protección del patrimonio, en cambio sobre la integración en un PGOU de dichos contenidos, no existen experiencias metodológicas suficientemente representativas sobre su puesta en práctica tras la entrada en vigor de la LOUA, razón que nos obliga a realizar una reflexión previa en este apartado sobre cómo se pretende abordar esta cuestión en el presente PGOU, a efectos de no incidir en la

medida de lo posible en duplicidades de contenidos, en la labor de refundición en un único instrumento, el presente PGOU, de los contenidos propios del mismo exigidos por los artículos 9 y 10 de la LOUA, junto a los contenidos de los Planes Especiales de Protección, exigidos por el artículo 14 de la LOUA y por la Legislación de Patrimonio Histórico.

Asimismo en el PGOU se deberá de adoptar la decisión acerca de las determinaciones de protección del patrimonio que deben adscribirse a las determinaciones del nivel de *"ordenación estructural"* a las que se refiere el apartado 1.A).g) del artículo 10 de la LOUA; así como las que deben de formar parte del nivel de *"ordenación pormenorizada"*, en base al apartado 2.A).e) del citado artículo 10.

Tampoco los Pliegos de Prescripciones elaborados por la Dirección General de Urbanismo, para la redacción de PGOUs de municipios entre 5.000 y 20.000 habitantes que no sean de relevancia territorial, y al que debe ajustarse este PGOU, aborda esta cuestión, con la excepción del contenido del Catálogo; por lo que debemos en este aspecto hacer la interpretación de la integración de los contenidos equiparables de los Planes de Protección, de acuerdo con los Pliegos habituales elaborados desde la Consejería de Cultura, en desarrollo de los de los artículo 19 y 31 de la LPHA.

El esquema metodológico por el que se ha optado, se basa también en el cumplimiento del mandato del artículo 8.2 de la LOUA, que establece que el contenido de los PGOUs *"debe desarrollarse con arreglo a los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio en el sistema de ciudades de Andalucía, por su población y dinámica de crecimiento, por la relevancia de sus actividades y recursos turísticos, por su pertenencia a ámbitos territoriales con relaciones supramunicipales significativas o por contar con valores singulares relativos al patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico"*.

A la vista de todo ello el PGOU ha optado por la integración en los contenidos globales de información y de ordenación, de todos aquellos aspectos que estimamos de difícil adscripción temática a los contenidos de ordenación general del PGOU o a los específicos de protección del patrimonio, tales como análisis de población, usos del suelo y de la edificación, estudio de vivienda, dotaciones, red viaria, movilidad e infraestructuras; y optar por segregar en la presente Memoria de Protección, solamente aquéllos aspectos de la información o de justificación de la ordenación, que estrictamente sólo cabe adscribir a la temática patrimonial, tales como análisis específicos de morfología urbana del área del centro histórico, estado de la edificación en dicho ámbito, impactos existentes sobre el paisaje urbano que producen contaminación visual o perceptiva sobre el patrimonio, criterios de catalogación de inmuebles, y justificación específica de la integración de los contenidos de protección del planeamiento urbanístico que se enumeran en los apartados 1 y 2 del artículo 31 de la LPHA.

De acuerdo con dichos criterios el PGOU ha integrado en su redacción los contenidos adscribibles a la protección del patrimonio histórico, o con incidencia colateral en el mismo, en los siguientes documentos y con los criterios que se especifican en cuanto a alcance de determinaciones y a los que nos remitimos, en evitación de reiteraciones de contenido innecesarias, sin perjuicio de resaltar en los apartados siguientes de esta Memoria de Protección los aspectos más significativos que han condicionado y justificado la ordenación desde criterios patrimoniales:

A) INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

a) Memoria de Información:

Desde el inicio de los trabajos de Información-Diagnóstico, se han incorporado aspectos específicos con incidencia en el patrimonio, y en particular en el análisis de aspectos del núcleo urbano relacionados con los condicionantes del área del Casco Antiguo para acometer su ordenación y protección:

- Medio urbano: En el apartado 4 de la Memoria de Información se desarrollan los siguientes aspectos con incidencia en la ordenación del patrimonio:
- Análisis de la evolución histórica del núcleo urbano, en especial sus orígenes desde el siglo XVI, alrededor precisamente del enclave de la Iglesia Nª Sª de las Virtudes y su entorno, hasta el siglo XIX en que quedó colmatada la zona identificada como "Casco Antiguo", y sirven de referencia para establecer áreas de ordenación homogéneas de normativa.
- Análisis morfológico.
- Análisis de los parámetros de volumetría y parcelario.
- Usos urbanos del suelo, áreas homogéneas y capacidad actual y potencial.
- Estructura viaria del núcleo urbano: Se analiza el estado actual y su funcionalidad.
- Infraestructuras urbanas: Se analiza el estado de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y recogida de residuos.
- Análisis y diagnóstico dotacional: En el apartado 7 de la Memoria de Información se realiza un inventario de las dotaciones existentes, de equipamientos, espacios libres y servicios urbanos, así como de su grado de funcionalidad, y si están edificados y/o urbanizados.
- Planeamiento general vigente: En el apartado 8 de la Memoria de Información se realiza un análisis del planeamiento general vigente, constituido por las NNSS de 1996, más la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en diciembre de 2009, con especial atención a la ordenación del área del Casco Antiguo, y las carencias de la misma desde el punto de vista de la protección patrimonial.

b) Planos de Información:

En los Planos de Información del PGOU para el núcleo urbano se desarrollan a nivel gráfico todos los aspectos que describen la realidad urbanística de partida y suponen condicionantes significativos para la ordenación.

Se desarrolla en los Planos de Información i.10 a i.19, toda la temática referente a usos del suelo y de la edificación, morfología de parcelas y de la edificación, así como su estado de conservación, red viaria e infraestructuras. Todos ellos se reflejan a escala 1/3.000, y en caso necesario a 1/1.500 para el detalle del área del Casco Antiguo.

c) Información adicional complementaria sobre aspectos con incidencia sobre el patrimonio:

En la presente Memoria de Protección, se incluyen en apartados siguientes aspectos complementarios de información urbanística de partida referentes al patrimonio y conjunto histórico, relacionados con los siguientes aspectos:

- Síntesis de evolución histórica y su relación con las áreas morfológicamente homogéneas del área del Casco Antiguo y entorno del BIC Nª Sª de las Virtudes.
- Análisis morfológico de tipos de inmuebles y espacios, y su evolución, que sirva de referente en el Catálogo y en el establecimiento de Normas Urbanísticas.
- Estado de la red viaria, espacios libres y servicios del Casco Antiguo, a efectos de fundamentar las prioridades de intervención en cuanto a reurbanización para su mejora.
- Estado de la edificación en el Casco Antiguo, a efectos de establecer en la Ordenación prioridades de rehabilitación, en función del estado de conservación y del nivel de catalogación.
- Análisis de impactos más significativos existentes sobre la edificación y el paisaje urbano, a efectos de servir de base para establecer determinaciones de Normas Urbanísticas tendentes a evitar la contaminación visual o perceptiva, cuestión a la que específicamente desde la nueva LPHA se hace especial énfasis en su artículo 19, en relación a la anterior Ley de 1991.

B) DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN CON INCIDENCIA EN EL PATRIMONIO.

a) Memoria de Ordenación:

a1) Ordenación del término municipal:

En la justificación de la ordenación del PGOU para el término municipal (apartados 4.1. y 4.2. de la Memoria de Ordenación), se argumenta la clasificación del patrimonio arquitectónico, etnográfico y arqueológico situado en el medio rural, como una protección de carácter superpuesto y prevalente al resto de determinaciones que inciden en dicha clase de suelo, y que, en función del nivel o grado de protección del inmueble o del yacimiento, se adscriben a determinaciones de la ordenación estructural o a la de ordenación pormenorizada.

a2) Ordenación estructural del núcleo urbano:

En la ordenación estructural del núcleo urbano (apartado 4.4. de la Memoria de Ordenación) se aborda la calificación de usos globales y de la determinación de áreas homogéneas de uso global, a efectos del establecimiento de las densidades y edificabilidades globales. Entre dichas áreas se encuentra el área homogénea de uso global residencial identificada como "Casco Antiguo" (que integra el entorno del BIC), y se establecen los parámetros máximos de capacidad a los que puede llegarse por parte de la ordenación pormenorizada.

También dentro de la ordenación estructural se aborda el diseño de la nueva estructura viaria y de movilidad, con una especial incidencia en el Casco Antiguo, remodelando la jerarquía funcional, estableciendo nuevos viarios peatonales, de tráfico restringido a residentes, o de tráfico compartido peatonal-rodado, así como la implantación de una red básica de carril bici, aspectos todos ellos que mejorarán la habitabilidad y condiciones de movilidad sostenible en el Casco Antiguo y en el entorno del BIC.

Por último, dentro de la ordenación estructural del núcleo urbano, el PGOU establece la previsión de implantación de los nuevos sistemas generales de espacios libres y equipamientos, y que por estar incluidos dentro del Casco Antiguo, o situarse en el entorno cercano del mismo tendrán una incidencia positiva en cuanto a mejora de la calidad de vida.

a3) Ordenación pormenorizada del núcleo urbano:

En la ordenación pormenorizada del núcleo urbano, en el apartado 4.5. de la Memoria de Ordenación se justifica la delimitación de un área homogénea de normativa constituida por la "Zona Casco Antiguo" (CA), y su división en cuatro subzonas (CA-1 a CA-4), que responde a diferentes áreas de morfologías urbanas y tipologías edificatorias homogéneas, en las que a su vez las NNUU establecen matices particulares de ordenanza para cada una de ellas; siendo precisamente la más restrictiva en cuanto a mantenimiento de actuales parámetros de parcelación, alineaciones y volumetrías, la subzona CA-1, que se corresponde literalmente con el Entorno del BIC Nª. Sª. de las Virtudes.

Por último las intervenciones en suelo urbano con incidencia en el Casco Antiguo se completa con las actuaciones de mejora de las infraestructuras existentes de los diferentes servicios, y que están destinadas a resolver déficits actuales de infraestructuras de agua, saneamiento, energía eléctrica.

b) Planos de Ordenación:

Si bien toda la colección de Planos de Ordenación del núcleo urbano a escala 1/3.000, incluyen obviamente el Casco Antiguo y el Entorno del BIC, se han elaborado adicionalmente en algunos de ellos, versiones a escala más detallada (1/2.000), para reflejar específicamente los parámetros de ordenación que concretan las determinaciones de protección del Casco Antiguo, y permiten identificar todas las actuaciones enumeradas en el anterior apartado *"plano o.5b. CH Calificación de suelo"*

c) Planos de Catálogo:

Constituyen el complemento gráfico de la presente Memoria de Protección y Catálogo, en la medida en que concreta e identifican físicamente en los dos planos elaborados, la situación y delimitación precisa de cada uno de los inmuebles o yacimientos catalogados, y se establece el nivel o grado de protección, así como el carácter "estructural" o "pormenorizado" de las determinaciones que les afectan.

d) Normas Urbanísticas:

Las Normas Urbanísticas constituyen junto con los Planos de Ordenación, el instrumento básico para la concreción de las determinaciones de protección del patrimonio, que se van integrando en los diferentes Títulos de las mismas:

En primer lugar se integran dentro de la Parte A de las NNUU correspondientes a las de *carácter estructural*, según lo dispuesto en el artículo 10.1.A)g) de la LOUA, las siguientes:

- En el Capítulo 8 del Título 5, dedicado a la regulación general del "patrimonio de interés supramunicipal", se identifican los bienes en el municipio inscritos en el *Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA)*, por ser *Bienes de Interés Cultural* o *Bienes de Catalogación General,* así como aquéllos otros que desde el análisis del propio PGOU se propone su inscripción en el citado CGPHA. Asimismo se integra la competencia de la Consejería de Cultura para cualquier intervención sobre estos bienes; sin perjuicio de las medidas cautelares que pueda adoptar el Ayuntamiento en casos de urgencia, según establece el artículo 4 de la LPHA.
- En el Capítulo 9 del Título 5, dedicado a la regulación del Patrimonio Arqueológico, se integra todo el régimen de regulación de este tipo de bienes. Respecto a esta cuestión, se han tenido en cuenta las siguientes circunstancias adicionales:
- Aunque en aplicación del artículo 40 de la LPHA, aparentemente sólo respecto a las "zonas arqueológicas" declaradas BIC o propuestas por el PGOU y Carta Arqueológica, cabría adscribir a la ordenación estructural y a la competencia exclusiva supramunicipal, dada la inexistencia de datos constatados de patrimonio arqueológico en el núcleo urbano (con las excepciones de los yacimientos Y-04 La Dehesilla y Y-24 Rancho Cárdenas) y, por lo tanto, la innecesariedad de intervención o cautelas arqueológicas en la mayoría de las obras en la ciudad existente, desde criterios municipales se opta porque todos los aspectos referentes al patrimonio arqueológico, de cualquiera de los grados de protección propuestos, sigan siendo de competencia exclusiva de la Consejería de Cultura, y no formen parte de la delegación de competencias al municipio, ni que éste tenga que dotarse en su estructura administrativa de un servicio de arqueología.

El resto de determinaciones reguladoras de la protección del patrimonio, en aplicación del artículo 10.2.A.e) de la LOUA, se incluyen en la Parte B de las NNUU, y se adscriben al carácter de *"ordenación pormenorizada"*, regulando las siguientes cuestiones y su inserción coherente con las cuestiones abordadas en la estructura de contenido de las NNUU:

- En el Título 7, referente a intervención municipal en el control de la edificación y uso del suelo, se introducen dos artículos específicos, el 7.3.16, referente a documentación y tramitación de licencias en edificios protegidos, y el 7.4.4 referente al régimen especial de "deberes de conservación" en los edificios protegidos.
- -En el Título 11, referido a las normas generales de urbanización, se incluye el Capítulo 5, referido específicamente a criterios de urbanización en la zona de Casco Antiguo, sin perjuicio de que el mismo podría completarse mediante Ordenanza especial de régimen local.

- El Título 12 está destinado específicamente a la regulación de la protección del patrimonio de interés municipal, abordándose las siguientes cuestiones:
    - Disposiciones generales en materia de tipos de obras de edificación admitidas en edificios catalogados, deber de conservación y situación de ruina, y normas particulares de tramitación de licencias.
    - Regulación del patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales, según los niveles de protección establecidos.
    - Regulación de las condiciones de protección del patrimonio urbano (espacios y entornos delimitados), dirigidas a la protección del paisaje urbano y a la limitación de la contaminación visual o perceptiva, sin perjuicio de su remisión en éste último caso a su desarrollo en Ordenanzas especiales de régimen local, para la concreción de adicional de condiciones particulares de estética, en el diseño de señalización, anuncios y similares en el Casco Antiguo.
- El Capítulo 2 del Título 13, se refiere a las condiciones particulares de la zona "Casco Antiguo" (CA), y tiene por objeto la regulación de las condiciones de uso, de edificación, parcelación y configuración de fachadas y volúmenes, en esta zona, exceptuados los inmuebles catalogados, en los que prevalecen las condiciones más restrictivas de los Títulos 12 y 5. Dentro de la zona Casco Antiguo, se delimitan 4 subzonas, correspondiendo la CA-1, específicamente al Entorno del BIC Nª. Sª. de las Virtudes.

e) Justificación adicional de aspectos de la ordenación y catálogo relacionados con la protección del patrimonio.

Al igual que en el caso de la información-diagnóstico, será objeto de los apartados siguientes de esta Memoria de Protección, complementar la justificación de las determinaciones de ordenación referentes a la protección del patrimonio, en todos aquéllos aspectos que, de acuerdo con la sistemática de integración en el PGOU de estas determinaciones explicada en este apartado 1.2.B), sea necesario completar, para alcanzar las determinaciones exigidas por la LPHA, y en particular las siguientes:

- Criterios de catalogación seguidos, y justificación de los tipos de intervención permitidas, según los niveles o grados de protección.
- Integración de los datos y criterios de protección del patrimonio arqueológico, deducidos del estado de elaboración de la Carta Arqueológica del municipio.

1.3. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU CON CONTENIDOS DE PROTECCIÓN

A la vista de todo lo expuesto en anteriores apartados 1.1 y 1.2, se estima que cabe concluir que es conveniente y oportuno formular en este momento concreto el presente PGOU con contenidos de Protección y Catálogo, para el conjunto patrimonial del municipio, dando cumplimiento, aparte de a los requisitos de la legislación urbanística, a los requisitos de la Legislación de Patrimonio Histórico.

También, el nuevo PGOU recoge normas generales de protección patrimonial en el entorno del BIC de Nª Sª de las Virtudes, englobada en la subzona Casco Antiguo CA-1, dejando abierta a corto-medio plazo la posibilidad, una vez aprobado definitivamente éste, de formular ordenanzas especificas de protección sobre el mencionado entorno que permitan al Ayuntamiento recibir las competencias en materia de valoración patrimonial.

2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS, DE PLANEAMIENTO Y DE CATALOGACIÓN

2.1. SÍNTESIS DE LA EVOLUCIÓN HISTÓRICA

El actual núcleo urbano tiene su origen a principios del siglo XVI, por lo que hasta ese momento van a existir diferentes emplazamientos según la época.

A) PREHISTORIA, ÉPOCA ROMANA Y TARDOANTIGUEDAD.

El territorio de La Puebla de Cazalla ha estado poblado desde muy antiguo, como lo demuestran los yacimientos arqueológicos existentes.

La aparición de núcleos poblacionales estables se remonta al segundo milenio a.C. Estos primeros asentamientos se establecen siguiendo dos ejes principales; el eje norte-sur formado por el valle del Corbones y un eje este-oeste configurado por la Vereda Boyera y la Vereda del Castillo. En el eje del Corbones aparece por primera vez el Castillo de Luna como oppidum romano. En el caso del eje este-oeste, aparecen asentamientos como el de la Herriza Larga con una sucesión de horizontes culturales desde la Edad del Bronce Antiguo (2º milenio a. n. e.) hasta el final de la Edad Media Andalusí (mediados del s. XIII d. n. e.). También en este eje se ha constatado la existencia de un yacimiento de adscripción cronocultural romana denominada "La Estacada" (asentamiento urbano de época Flavia).

B) EDAD MEDIA ANDALUSÍ Y SIGLOS XIV Y XV.

Durante la dominación musulmana el Castillo de Luna aparece como el principal enclave, apareciendo como asentamiento urbano fortificado. Dicho asentamiento se prolonga bajo dominación cristiana tomando una mayor entidad como núcleo poblacional a la vez que el castillo toma una mayor importancia como posición estratégica para la defensa contra el reino nazarí. También se ha constatado la presencia de poblamiento andalusí en el yacimiento de Herriza Larga, quedando éste abandonado con la reconquista cristiana. Estos dos enclaves aparecen conectados entre sí por ese mismo eje este-oeste que mencionábamos en el punto anterior, continuando hacia el oeste en dirección a Morón. Por lo tanto en época medieval andalusí tendría un trasiego importante, ya que funcionaría como eje vertebrador de comunicaciones.

De esta forma durante los siglos XIV y XV, el Castillo de Luna se convierte en el único enclave poblacional existente en el municipio, quedando en un principio bajo la tutela de la Orden de Calatrava y posteriormente bajo el Duque de Osuna, hasta su despoblamiento a principios del siglo XVI.

C) SIGLO XVI.

En 1502 es cuando se inicia el desarrollo del actual núcleo urbano, al dictar el Duque de Osuna (D. Juan Téllez Girón, II) la carta-puebla en la que se establecían las condiciones para que los habitantes del Castillo de Luna habitaran el lugar que en los textos de la época se conocía con el nombre de "Las Rozas", en el que se hallaban tierras más fértiles y seguras de cultivo intensivo.

En el ámbito del núcleo actual, probablemente existieran, antes del siglo XVI, solamente algunas casas y ventas sobre la confluencia de los caminos que de Sevilla, Cádiz y Marchena se dirigían a Granada. Estos caminos, junto con las vías de tránsito de ganado que también vadeaban el río en este lugar, son los primeros condicionantes (además de los físicos) de la estructura urbana del núcleo.

El casco urbano ya con el nombre de La Puebla de Cazalla, se desarrolla a lo largo de este siglo en torno a un núcleo inicial formado por la iglesia y el cementerio (situados al borde de la cornisa), la calle Mesones (camino Sevilla-Osuna), la paralela a ella, calle de la Cruz (hoy calles Cruz y Fábrica), y las perpendiculares que unían a ambas. Edificios importantes, además de los ya mencionados, eran el conjunto ayuntamiento-cárcel- pósito (hoy conservado sólo en parte) y la cilla (destruida en el pasado siglo XX), así como extramuros la ermita de San José y otras hoy desaparecidas.

D) SIGLOS XVII AL XIX.

A partir de este núcleo generador creció el pueblo a base de calles rectas "tiradas a cordel', en dirección Este -calles Sevilla y Morón, prolongación de las de Mesones y Cruz-, hacia el Norte -calles San José y sus perpendiculares Fuente Santa o Cenascura y Cilla- y carretera (actuales calles J.Mª Moreno Galván y Granada) formaban la estructura urbana a principios del siglo XX.

En esta época, el Ayuntamiento se había desplazado más al Oeste hasta su emplazamiento actual, el cementerio se situaba al norte (actual emplazamiento del colegio San José), el pueblo contaba con dos plazas (Iglesia y Nueva), y a su alrededor existían varias ventas, molinos y fuentes. El viejo puente sobre el río (situado al Sur del actual y hoy desaparecido) había sido ya sustituido por uno nuevo al trazar la carretera.

E) PRIMERA MITAD SIGLO XX.

Durante la primera mitad del siglo XX, se produce la colmatacón del espacio entre el núcleo y la carretera (C. Granada), y empieza el ensanche hacia el oeste sobre las carreteras a Sevilla y a Morón.

Asimismo, se urbaniza el parque del campo de feria, se construyen las primeras escuelas públicas, aparecen ya las fábricas de aceite y de ladrillos, estas últimas en los terrenos inundables de la vega, y se traslada el cementerio a su actual emplazamiento. Además, se traza la variante de la carretera Sevilla con un trazado en línea recta sin mucho respeto hacia la topografía y la estructura urbana, lo que tendrá consecuencias negativas en el futuro desarrollo urbano.

F) SEGUNDA MITAD SIGLO XX.

El casco urbano continúa su crecimiento hacia el Oeste. En el sector entre las carreteras a Sevilla y a Morón, lo hace según una trama de ensanche autónoma en manzanas rectangulares, con el campo de feria y el polideportivo como elementos singulares. Por su parte, en el sector entre la carretera a Morón y la Fuente de la Plata, se produce un intento de prolongación de la trama del casco antiguo con manzanas irregulares y una estructura distorsionada por la necesidad de englobar el campo de fútbol. Por otra parte, se registró la colmatación del casco antiguo hacia la cornisa, aunque sin resolver el encuentro entre la trama ortogonal y el borde curvo que define el talud, y hacia la carretera a Sevilla, en donde quedó un vacío alrededor de la vaguada por la que discurren la mayor parte de aguas pluviales del núcleo debido a los encharcamientos por el efecto

dique de la variante de la carretera. Finalmente se produce una tímida ampliación hacia el Sur (calles Curro Cortés y Castelar) rompiendo el muro que constituía la calle San Patricio, y construyendo la tercera escuela del pueblo (Colegio García Lorca). También aparecen industrias en la zona alrededor de las carreteras a Sevilla y Marchena, fuera del término de La Puebla pero vinculadas a su población.

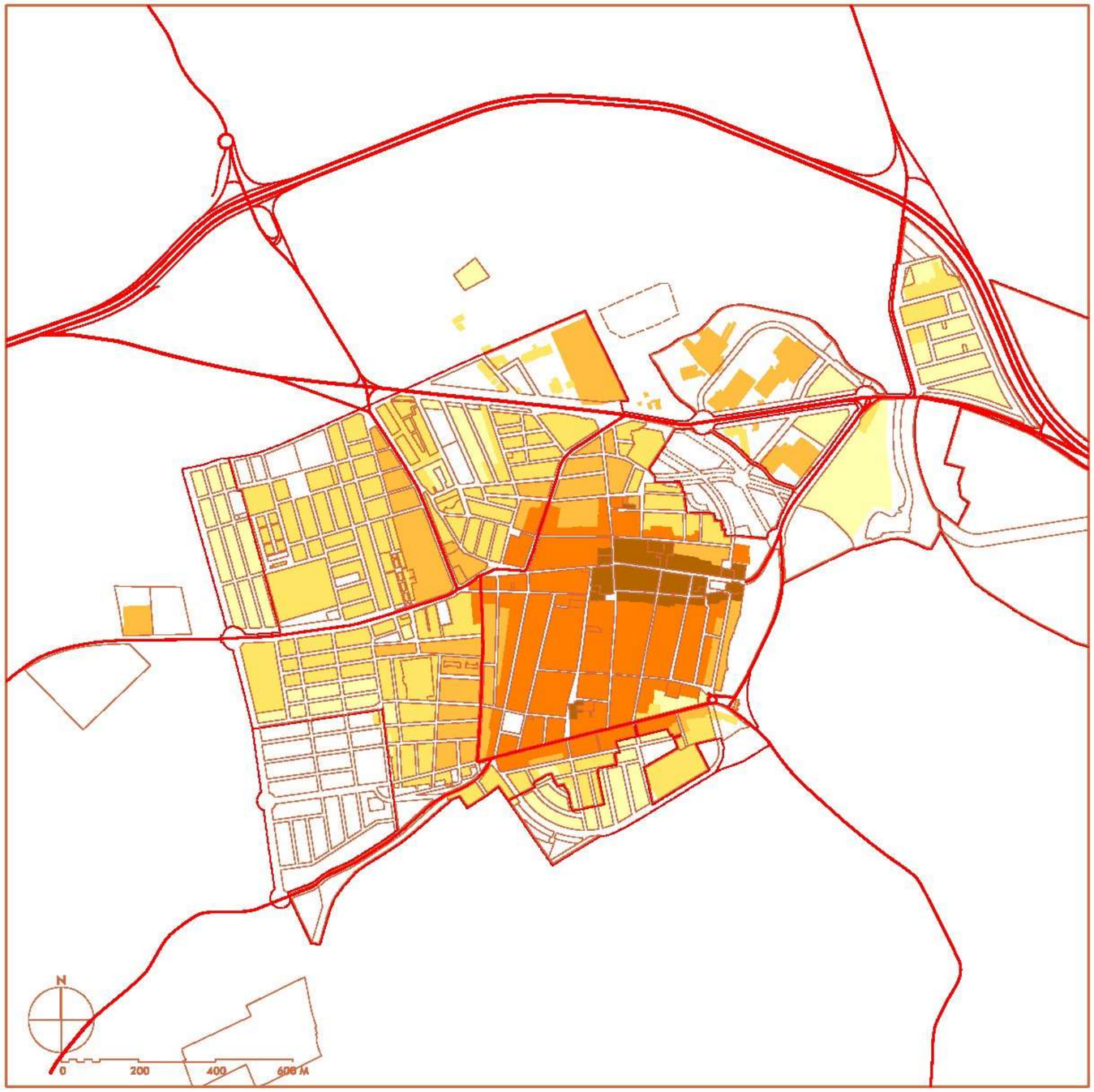
G) SIGLO XXI.

Los crecimientos residenciales más notables se concentran en los bordes oeste y sur. Concretamente aparece un nuevo sector al oeste del polideportivo en la salida hacia Morón (sector Ur-9), otro de menor entidad al sur de dicha carretera (sector UE-15) y otro gran desarrollo en el borde sur (Ur-4). Además se consolida el polígono industrial Corbones y se colmata la zona de vaguada situada al este de la antigua Cooperativa de Ntra. Sra. de las Virtudes.

Figura: 1

NÚCLEO URBANO

EVOLUCIÓN HISTÓRICA



EVOLUCIÓN HISTÓRICA

- S. XV - S. XVI
- S. XVII - S. XIX
- S. XX (1960)
- S. XX (1991)
- S. XXI (2010)

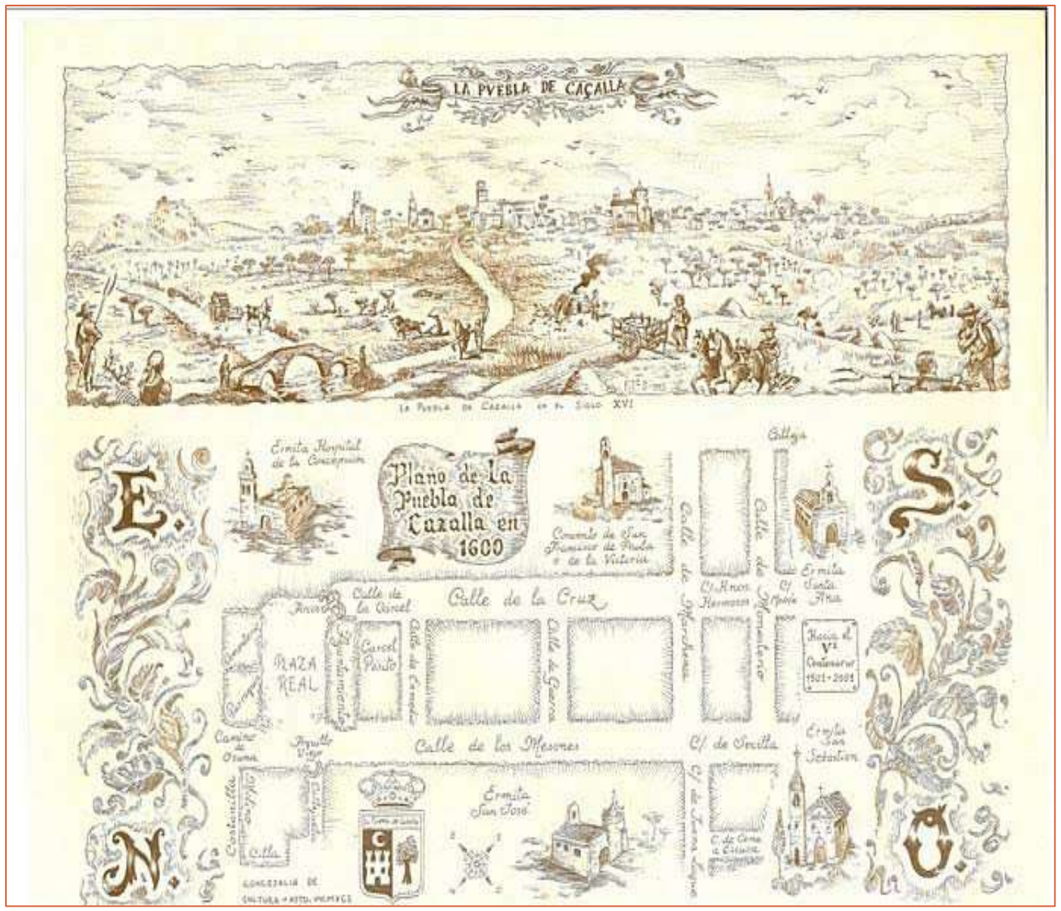


Figura:
La Puebla de Cazalla en 1600

2.2. ANTECEDENTES DE CATALOGACIÓN

Las NNSS vigentes ya disponen de un Catálogo. No obstante la tramitación del nuevo PGOU implica la revisión del mismo para adecuarlo tanto al diferente alcance y contenido del nuevo planeamiento general y los requisitos más detallados de la LOUA, POTA y la reciente legislación estatal (Ley 8/2007) en cuanto a puesta en valor, protección y mejora de la ciudad y patrimonio preexistente, como la necesaria actualización del Catálogo en cuanto integración detallada en el mismo de las nuevas Normas Urbanísticas, así como la exclusión de inmuebles que por su grado de transformación carecen de los valores aparentemente tenidos en cuenta en su día, y debatir la propuesta de incorporación de inmuebles que desde criterios actuales requerirían su catalogación, por entender que son referentes significativos del medio urbano.

La reciente declaración de BIC, mediante Decreto 174/2006 de la Iglesia Nª. Sª de las Virtudes y el entorno delimitado, introducen el debate de la conveniencia o no de la ordenación de dicho ámbito con el nivel de Plan Especial de Protección, a efectos de delegación de competencias al municipio en materia de licencias en dicho ámbito (excluida la iglesia declarada BIC), o bien, a la vista del limitado ámbito territorial del entorno, continuar en la situación actual de competencias en que cualquier licencia requiera autorización de Cultura.

Con la respuesta que se darán desde las determinaciones de ordenación del Plan General, que ahora se anticipan en el presente Catálogo de patrimonio, estimamos que queda garantizado el objetivo establecido por el artículo 9.A)c) de la LOUA de *"la adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio"*.

3. ESTADO ACTUAL DEL CASCO ANTIGUO Y PATRIMONIO

3.1. PERCEPCIÓN DEL CASCO ANTIGUO EN EL PAISAJE URBANO Y ENTORNO.

La situación elevada sobre la terraza del Centro Histórico y del casco urbano en general; y el pronunciado escarpe hacia el Corbones, define unos puntos de percepción muy claros desde fuera del mismo. Por el contrario, la superficie llana sobre la que se asienta, dificulta notablemente la percepción desde su interior, hasta tal punto que no existen puntos dentro del Casco Antiguo que permitan obtener una imagen más o menos amplia del mismo.

Las principales vistas del casco urbano se obtienen desde la vega del Corbones, divisando todo el flanco sur y este; y desde el cerro de los depósitos de abastecimiento, donde podemos captar una visión completa de todo el casco. En ambos casos, y en general, casi desde todos los puntos, aparece como elemento destacado del perfil urbano, la Iglesia de Ntra. Sra. de las Virtudes con su torre y cúpula semiesférica; y como elementos secundarios, la espadaña del convento y la chimenea de la antigua cooperativa en la entrada desde Sevilla.

Pero sin duda la imagen más representativa y habitual es la que a continuación se muestra. Además coincide con el único borde urbano que ha recibido un tratamiento adecuado, produciéndose una integración progresiva entre los terrenos de cultivo y el medio urbano.

Foto: Vista desde el borde E hacia la Iglesia de Ntra. Sra. de las Virtudes

En relación con los bordes urbanos y su integración con el medio circundante, presentan una situación de degradación generalizada. Los bordes urbanos oeste y sur aparecen muy definidos, produciéndose una ruptura inmediata entre el uso agrícola y el medio urbano, presentando vistas con traseras de edificaciones muy degradadas sin ningún tipo de armonización. Este mismo caso se presenta en todo el borde urbano próximo a la Cuesta de San José; donde incluso aparecen edificaciones totalmente discordantes con el resto del conjunto, como son las naves industriales existentes junto al Molino de la Cilla. Por su parte, el borde norte es el que presenta una peor situación, ya que a la problemática descrita para los anteriores bordes urbanos, se le une la caótica distribución de la actividad industrial presente en la zona, generando para este borde una deficiente calidad visual.

Se hace, por tanto necesario, desde el PGOU ordenar y controlar tanto las actividades como los elementos que desvirtúan y degradan la integración de los bordes urbanos, tomando medidas directas o a través de la integración de soluciones en los nuevos desarrollos que se vayan agregando a estos bordes urbanos.

3.2. MORFOLOGÍA DEL CASCO ANTIGUO Y ÁREAS DE ENSANCHE PRÓXIMAS

Como complemento del análisis morfológico del núcleo urbano realizado en el apartado 4.1. de la Memoria de Información, es conveniente destacar en relación con la morfología urbana, las diferencias en cuanto a estructura de las dos áreas en las que se concentran los inmuebles, espacios y elementos, incluidos en este catálogo; siendo a su vez coherentes con la evolución histórica expuesta en el apartado 2.1. de este documento.

A) "Casco Antiguo".

La relativa juventud del casco antiguo de la Puebla de Cazalla ha originado un diseño de su trama urbana mucho más racional de lo que es habitual en los cascos históricos de la mayoría de los municipios. Dicho diseño se organiza en forma de malla ortogonal. Del núcleo originario que aparece en torno a la Plaza Cardenal Espínola se fue desarrollando un casco antiguo con un trazado característico, aunque con diferencias notables entre la mitad norte y la mitad sur. En la mitad norte predomina en sus calles la dirección E-O, existiendo un solo eje que la cruce de N a S (C/ San José); la mayoría de calles parten de la c/ Granada, donde se articulan con la red urbana principal y la territorial, y terminan en fondo de saco en el borde de la cornisa. Esta disposición ha generado la aparición de grandes manzanas alargadas en dirección este-oeste con poca permeabilidad en sentido norte-sur. En el caso de la mitad sur, la disposición es la contraria, largas calles en sentido norte-sur, sin que existan vías que las crucen de este a oeste, por lo que aparecen grandes manzanas alargadas en disposición contraria a las de la mitad norte.

Si bien la morfología de las manzanas es muy regular, la de las parcelas también lo es. Principalmente, las parcelas se distribuyen ordenadamente con fondo en torno a los 30 mts, dividiendo la manzana en dos mitades, según las parcelas tengan su frente hacia una calle u otra. En cuanto a superficie se da un hecho curioso, ya que en torno a la zona central del casco antiguo (proximidades del Ayuntamiento), las parcelas presentan áreas entre los 200 y 500 m2; mientras que hacia los bordes de la zona las superficies se reducen al intervalo entre los 100 y 200 m2. Por lo general, tanto los frentes de parcela como el fondo se reducen hacia los contornos del casco antiguo.

Existe un tipo de parcelación más reciente que consiste en la construcción de viviendas en una calle o espacio libre interior sin acceso rodado, que termina en fondo de saco o cruza la manzana a modo de calle peatonal. Este tipo de promoción, que representa una alteración sustancial en la tipología y una densificación muy importante, puesto que la densidad sobre parcela suele ser de 100 a 125 viviendas por Ha, frente a las 40-50 viv/Ha que da el parcelario tradicional, se ha extendido en los últimos años y que desde el nuevo PGOU se pretende limitar las posibilidades de implantación.

La altura mayoritaria de edificación es de dos plantas, existiendo una minoría notable de viviendas con primera planta y doblado de escasa altura; y algunas excepciones de 3 e incluso 4 plantas.

Entorno del BIC Ntra. Sra. de las Virtudes, zona originaria del Casco Antiguo.

Izq: C/ Marchena Dcha: C/ Fuensanta. Desarrollo ortogonal del viario.

B) "Ensanche"

En este caso nos referimos a todas aquellas zonas de ensanche que han aparecido desde el siglo XIX hasta la mitad del siglo XX aproximadamente. Por lo general, se trata de ensanches sin ningún tipo de planificación que fueron surgiendo a partir del casco antiguo, unas veces como prolongación del mismo y otras como áreas más independientes.

El primero de estos ensanches lo encontramos al norte del casco antiguo, como prolongación de la C/ San José y C/ Granada. En este caso el ensanche mantiene la estructura de calles con orientación este-oeste que se cruzan en su parte central con el eje norte-sur de la C/ San José conectando al oeste con la C/ Granada y apareciendo por primera vez una salida hacia el este por la Cuesta de San José. Las parcelas presentan una organización similar a las del casco antiguo, pero su superficie ya es sensiblemente inferior, presentando unos fondos inferiores a los 30 m

También como prolongación directa del casco antiguo aparece un ensanche hacia el oeste que abarcaría todo el entorno de la escuela de Santa Ana, incluyendo hasta las calles San Fernando, San Ignacio y de los Reyes; con su límite sur en la Fuente de la Planta. En esta área, se opta por una alienación de las calles con carácter ortogonal, pero contraria a la disposición de las calles aledañas del casco antiguo. La disposición este-oeste que aparece resultante, condiciona una pobre conexión con un casco antiguo con una disposición predominante norte-sur. De esta forma, la única vía que conecta directamente los dos ámbitos es la C/ Padre Damián a la altura de la Plaza Nueva. Respecto al parcelario se sigue una organización similar al casco antiguo, pero el tamaño de las parcelas es notablemente más pequeño, con superficies en torno a los 100 m2 y en bastantes casos incluso inferior.

C/ San José, esquina con C/ Virgen del Perpetuo Socorro, ensanche norte.
Escuela de Santa Ana, ensanche oeste.

Otro pequeño ensanche fruto de la expansión directa del casco antiguo es el representado por la colmatación del borde este de la terraza, apareciendo la C/ San Pedro, en la cual el parcelario y su estructura siguen fielmente los patrones que dictan las calles aledañas del casco antiguo.

C/ San Pedro, ocupación del borde este de la terraza.
Paseo Francisco Bohórquez.

Av. Antonio Fuentes, eje del ensanche de la entrada desde Sevilla.

Un caso especial es el ensanche que surge a lo largo de la Av. Antonio Fuentes. En este caso no se produce una expansión del casco antiguo, sino la aparición de un desarrollo a lo largo de una de las vías de entrada al núcleo, caracterizado por la presencia de parcelas de mayor tamaño que en muchos casos están asociadas a usos no residenciales, como es el caso de la propia bodega de Antonio Fuentes o la creación del Paseo de Francisco Bohórquez como campo de feria. A su vez, la aparición de estos nuevos crecimientos configuran definitivamente la Av. J M Moreno Galván.

3.3. ARQUITECTURAS Y ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES

En la configuración del Casco Antiguo, además de influir aspectos como su inserción en el entorno o la estructura y organización de las diferentes áreas que lo componen, son también elementos importantes todas aquellas arquitecturas y espacios públicos singulares, en la medida en que actúan de referentes dentro de dicho espacio.

3.3.1. ARQUITECTURA MONUMENTAL Y SINGULAR

La arquitectura monumental más destacada del núcleo urbano se concreta en los siguientes inmuebles:

a) "Iglesia Ntra. Sra. de las Virtudes". Declarada BIC en la categoría de Monumento, por Decreto 174/2006, de 3 de octubre (BOJA nº 205, de 23-10-2006).

Templo de estilo neoclásico con planta central en cruz griega; siendo los brazos de la cabecera y de los pies algo más profundos que los laterales. Al espacio central de planta octogonal se le anexionan cuatro capillas semicirculares que recuperan la planta cuadrada original. Dicho espacio central es rematado por una cúpula semiesférica. Anexionada a la cabecera aparece la torre.

Vistas de la Iglesia.

b) "Convento de Ntra. Sra. de la Candelaria"

Edificio con planta en cruz latina configurado por una nave central, en cuya cabecera se ubica el retablo mayor y dos naves laterales (Izquierda: nave de la epístola. Derecha: nave del evangelio) donde se alojan las capillas. Las naves se dividen en cuatro tramos. El edificio cuenta además con torre campanario y una sacristía a la izquierda del crucero, el cual es rematado por una cúpula esférica.

Vista del Convento y la plaza.

c) "Ermita de San José"

Ermita de estilo barroco popular de la segunda mitad del siglo XVIII, compuesta de una sola nave dividida en cinco tramos, de los cuales los cuatro primeros tienen una bóveda de cañón y arcos fajones; mientras que el último, ya en la capilla mayor, es cubierto por una falsa cúpula sobre pechinas, la cual está decorada con estípites planos. Espadaña a los pies de la nave.

Vista exterior de la Ermita de San José

d) Edificio del "Museo J M Moreno Galván. Antiguo Pósito"

Edificio de planta rectangular y tres plantas, construido a partir del silo del antiguo Pósito, del cual aún se conserva la arquería central y parte de los muros perimetrales. El antiguo edificio ocupaba la misma planta estructurándose en una doble crujía y mostrando líneas muy sencillas. Destaca en el conjunto el arco que da acceso a la plaza de la iglesia.

Fachada principal del Museo.

e) Otras Arquitecturas singulares

Existe a su vez toda una serie de arquitecturas singulares relacionadas principalmente con las actividades productivas vinculadas al campo, que aparecen representadas por la presencia de varios molinos aceiteros, así como de la bodega de Antonio Fuentes o la hacienda de la Fuenlonguilla.

Molino de la Viuda

Molino de la Cilla

Molino del Serio.

Bodega de Antonio Fuentes

Hacienda de la Fuenlonguilla

3.3.2.ESPACIOS PÚBLICOS SINGULARES

Los espacios públicos singulares, por su tamaño o su valor patrimonial, constituyen junto con los elementos puramente arquitectónicos, un referente adicional en la percepción del Centro Histórico. De esta forma aquellos que poseen una mayor centralidad y significancia en la estructura urbana del Centro Histórico son detallados a continuación:

a) "Paseo Francisco Bohórquez".

Se trata del espacio libre más importante dentro del Casco Urbano, además de ser el más extenso. Su conformación se basa en unos criterios regionalistas conferidos por su diseño lineal y por la integración de elementos de carácter lúdico, ya que se utiliza como campo de feria.

Vista desde Av. Doctor Espinoza.

b) "Plaza Nueva".

Plaza de diseño geométrico con un espacio abierto central al que se accede por ocho entradas diferentes situadas en el centro de cada uno de sus lados y en cada una de las esquinas; dejando una serie de espacios con vegetación arbolada entre las entradas y el espacio central. Es el verdadero centro neurálgico del sector sur del Centro Histórico.

Vista del espacio central y uno de los laterales de la plaza.

c) "Plaza Cardenal Espínola".

Estamos ante el primero de los espacios libres que se configuró en la localidad, ya en el siglo XVI existían edificaciones entorno a ella. Su diseño interior es en forma de cruz griega, distribuyendo el espacio peatonal en dos pasillos que se cruzan en el centro de la plaza; dejando de este modo cuatro rectángulos ajardinados con vegetación. Se muestra como la carta de presentación del BIC Ntra. Sra. de las Virtudes.

Diversas vistas de la plaza.

3.4. LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL

Aparte de las arquitecturas y espacios públicos singulares en la conformación del Casco Antiguo, que hemos analizado en el apartado 3.3. anterior, con una importancia por lo menos equiparable desde criterios urbanísticos, habría que situar el entramado de la edificación residencial, catalogada o no, que con su diversidad, y su adecuación a los parámetros estilísticos y sistemas constructivos de las diferentes épocas, han llegado hasta el momento actual a configurar el paisaje urbano en el Casco Antiguo.

Del análisis del caserío del Casco Antiguo distinguimos una clara evolución que se resume en los tres siguientes tipos:

- *Casa tradicional vernácula.*

  En el caso de La Puebla, la casa popular de una planta ha desaparecido por completo, apareciendo como única tipología propia de la arquitectura vernácula, la casa tradicional con doblado. Este *doblado o soberao*, ejecutado con materiales constructivos de baja calidad, no se destinaba a uso habitacional, sino que normalmente se utilizaba para el almacenamiento de grano y enseres y que en la actualidad ha perdido esta función.

  -Evolución de la casa tradicional.

  Sobre la estructura de la casa tradicional con doblado se produce la apertura de más huecos en planta alta y sobre- elevación de la cubierta para hacer habitable el espacio bajo la misma, ejecutándose con materiales de calidad similar a la de planta baja, perdiendo así su funcionalidad como almacén. En algunas de ellas aparece ya el patio como elemento organizador de las distintas dependencias.

- *Casa urbana de nueva planta.*

  Son viviendas que abandonan definitivamente los criterios urbanísticos que tenían su base en el modo de vida agrario. Aparecen las dos plantas habitables de altura similar y composición clara de huecos iguales de proporción vertical.

3.4.1. CASA TRADICIONAL CON DOBLADO

Se trata claramente de la evolución de la casa de una sola planta por medio de la sobreposición de un doblado (sobrado o soberao en otras acepciones popularmente conocidas), constructivamente resuelto con la simple elevación del muro intermedio (o aligerado con pilares que permite mayor versatilidad de distribución) y en menor medida por los dos extremos, dando lugar a fachadas a la calle de no más de 5 metros, en las que se abre un pequeño hueco en planta alta, generalmente ejecutado con materiales de baja calidad (estructura de rollizos de madera simplemente apoyadaza en los muros sobre los que gravita tablazón de madera o ladrillo y cubrición de teja).

El origen de esta necesidad de espacio que justifica el doblado se justifica en formas de vida agrícola precaria que evolucionó hacia la demanda de mayores espacios para almacenamiento, tanto de las cosechas como de los víveres, para satisfacer las necesidades de alimentación tanto de personas como animales. La idoneidad de la planta superior o doblado para tal fin era su alejamiento del suelo y de la humedad que era uno de los problemas de estas construcciones tradicionales. El hecho de que los doblados no tuvieran una función habitable (función que seguía en la planta baja) justificaba la escasa altura a fachada y la escasez de huecos, normalmente limitado a un pequeño ventanuco hacia la parte central de la fachada.

C/ de la Cilla, 11 C/ San Patricio, 28 C/ de los Molinos, 59

C/ Fuensanta, 21 C/ Sol, 81 C/ San Arcadio, 35

Este subtipo tipológico, no connota valores arquitectónicos reseñables (escasa calidad constructiva y compositiva de las edificaciones) ni representa valores etnológicos, en todo caso de carácter individual, al haber desaparecido la actividad agrícola vinculada a cada vivienda, por lo que no se cree necesario referenciar como valor patrimonial del núcleo urbano de La Puebla de Cazalla.

3.4.2.EVOLUCIÓN DE LA CASA TRADICIONAL

Este tipo lo interpretamos como la transformación más evolucionada de la casa tradicional con doblado, consistente en la asunción de un carácter claramente más "urbano", presumiblemente como consecuencia de la evolución de las formas de vida que ya no hacían necesario el doblado como espacio de almacenamiento, sino que se demandaba más espacio para habitar, lo que motivaba la colonización del soberao, previa transformación del mismo incrementando la altura del muro de fachada y abriendo nuevos huecos y de mayor amplitud en esta planta alta como consecuencia de la compartimentación de la misma para uso habitacional.

Paralelamente esta transformación funcional conlleva también una evolución hacia una mayor racionalidad en la disposición de los huecos, que ya empiezan a responder a un planteamiento más ordenado y preconcebido. Asimismo se evoluciona hacia una mayor calidad de materiales, sustituyendo la predominancia del muro de tapial por la fábrica de ladrillo. Asimismo las necesidades de mayor espacio habitable hacen evolucionar el crecimiento de la tipología de la casa de doble crujía, añadiendo crujías adicionales lo que hace necesario la apertura de patios intermedios, generalmente abiertos hacia el fondo de parcela.

C/ Nueva, 50. C/ Sol, 54.

C/ Marchena, 39 y 41. C/ Altana, 13.

3.4.3.CASA URBANA DE NUEVA PLANTA

Adscribimos a este último tipo la casa urbana claramente de nueva implantación, o bien por sustitución completa del caserío tradicional anterior o bien por ser casas de nueva planta construidas en los crecimientos producidos desde finales del XIX hasta el primer tercio del siglo XX.

En esta renovación o nuevas edificaciones se detecta claramente la influencia de las ideas higienistas de esa época, que dieron origen a modos de construir mucho más racionalizados en la composición y tamaño de huecos, dimensiones de las estancias y ventilación de las mismas, en procesos similares a otras zonas de la provincia, en que como en el caso de Sevilla llegaron a formalizarse en estrictas ordenanzas de edificación, en donde estas ideas higienistas se traducían en parámetros claros de tamaño mínimo de huecos y de ventilación de todas las estancias. Posiblemente los modos constructivos se difundieron a través de los maestros de obras a través de toda la provincia, a municipios como La Puebla de Cazalla, en que obviamente no llegaron a formalizarse en ninguna norma, sino en simple buena práctica constructiva y artesanal.

Las características y racionalidad de esta tipología le ha permitido irse adaptando con facilidad a las evoluciones estilísticas, siendo común en algunos casos, la asunción de las formalizaciones y detalles del regionalismo sevillano de principios del siglo XX, muy presentes en la utilización del ladrillo visto en fachada y mayormente en detalles decorativos de apilastrados, recercados de huecos y tratamientos de cerrajerías de balcones.

Se trata claramente de un modelo y tipología importada, previsiblemente por la pequeña burguesía emergente local, como un modo más de prestigiarse ante su comunidad, para lo cual acudía a maestros de obra y posiblemente a arquitectos de la capital formados en el regionalismo imperante en los comienzos del siglo XX. Entre los rasgos de esta arquitectura destacamos:

- Desaparece completamente la imagen de la arquitectura rural tradicional o rasgos de evolución de la misma, adoptándose un tipo residencial habitable en los dos plantas desde la propia concepción de la casa.
- Incremento de la altura del edificio, que pasa a tener normalmente más de 7 metros y excepcionalmente hasta unos 8, como consecuencia de la disposición de planta alta habitable y compartimentada desde el origen de la concepción de la vivienda, en la que lógicamente la escalera y el patio pasará a tener una importancia estratégica en su tipología.
- Un claro mayor porcentaje de hueco sobre el macizo frente a la casa tradicional, adoptando rígidos y racionales esquemas compositivos, con huecos de proporción claramente vertical

(aproximadamente el doble de la anchura). La composición prototípica presenta una fachada en la que se distribuyen tres huecos, en la planta baja el central corresponde a la puerta, y en la plata alta balcón.

- La complejidad compositiva de la fachada se acentúa con zócalos de material diferenciado, impostas en el primer forjado y remate de planta alta con cornisas coronadas con pretil, acompañado en su caso de motivos decorativos diversos, en especial los de estilo regionalista.
- En cuanto a materiales, la estructura de muro de tapial definitivamente se sustituye por fábrica de ladrillo y se mejora la viguería horizontal.

C/ Marchena, 26. C/ Pizarra, 6. C/ Marchena, 58.

C/ Mesones, 9 C/ Marchena, 16.

Mención especial requiere la vivienda de la C/ La Fábrica nº 4; máximo exponente del regionalismo con reminiscencias de estilo árabe y neomudéjar.

3.5. IMPACTOS Y AGRESIONES ACTUALES SOBRE EL PATRIMONIO

3.5.1. ORIENTACIÓN DEL PROBLEMA Y VIABILIDAD DE INTERVENCIÓN

El análisis del estado actual del patrimonio, aparte de la valoración en positivo de los diferentes inmuebles, espacios y elementos especiales; debe de abordar también el inventario negativo, es decir de los impactos y agresiones más significativas sobre el patrimonio, tanto de hace años, como recientes o que persisten en la actualidad por la ausencia de planeamiento de protección idóneo, para, en la medida de lo posible, desde la ordenación del presente PGOU establecer las disposiciones viables para su corrección, de acuerdo con los siguientes planteamientos:

- En primer lugar, el nuevo PGOU con sus contenidos de protección no tiene capacidad para a corto plazo corregir de inmediato los impactos actuales sobre el patrimonio, sino que es un instrumento que aspira a invertir tendencia, y cuyos efectos sólo podrán ser perceptibles a medio y largo plazo.
- Los impactos de volumetrías inadecuadas y alturas de 3, 4 o 5 plantas que generan agresión al paisaje urbano por su discordancia en un entorno mayoritario de 2 plantas, entendemos que son errores históricos producidos entre los años 50 a 80 del siglo pasado. Se trata mayoritariamente de edificios de vivienda colectiva, aunque también aparece algún caso de vivienda unifamiliar.

En estos casos se entiende que solamente el transcurso de la historia podrá corregir a largo plazo mediante disposiciones flexibles de "fuera de ordenación parcial", que permitan una razonable conservación y mantenimiento de estos inmuebles hasta la amortización y agotamiento de su vida útil, y que sea en el momento de la nueva edificación cuando se materialice la reducción de volumen y sea viable su equidistribución entre todos los propietarios. No asumir los errores de la historia y pretender posiciones utópicas de revisión de la misma como la imposición de un régimen de "fuera de ordenación integral" de estos inmuebles, e impedir su normal conservación y mantenimiento hasta agotar su vida útil, entendemos que supondría perjuicios para unos propietarios que han adquirido legalmente sus viviendas, perjuicios que sería inviable su resarcimiento por la Administración, ni siquiera con cargo al capítulo de ingresos que pueda general el desarrollo del PGOU, ya que entendemos que hay otras muchas prioridades de inversión dentro de la escala de prioridades de problemas a resolver.

Respecto al resto de los impactos de tipo perceptivo, generados por múltiples instalaciones de servicios en fachadas, materiales o composiciones claramente inadecuadas, carteles, anuncios, mobiliario urbano, entendemos que si es viable su corrección a corto y medio plazo, por su limitado coste, e incluso establecer medidas administrativas de fomento de su corrección en los espacios urbanos de mayor interés patrimonial, o en el Entorno del BIC. En una parte muy significativa de este tipo de impactos se verán corregidos por actuaciones de reurbanización y de mejora urbana, programadas, y evaluada su viabilidad económica desde el propio PGOU.

En los apartados siguientes se realiza una síntesis de los principales impactos observados en el estado actual del área calificada como Casco Antiguo y de la zona de Ensanche más próxima. Su situación se sintetiza en la Figura 2 de página siguiente.

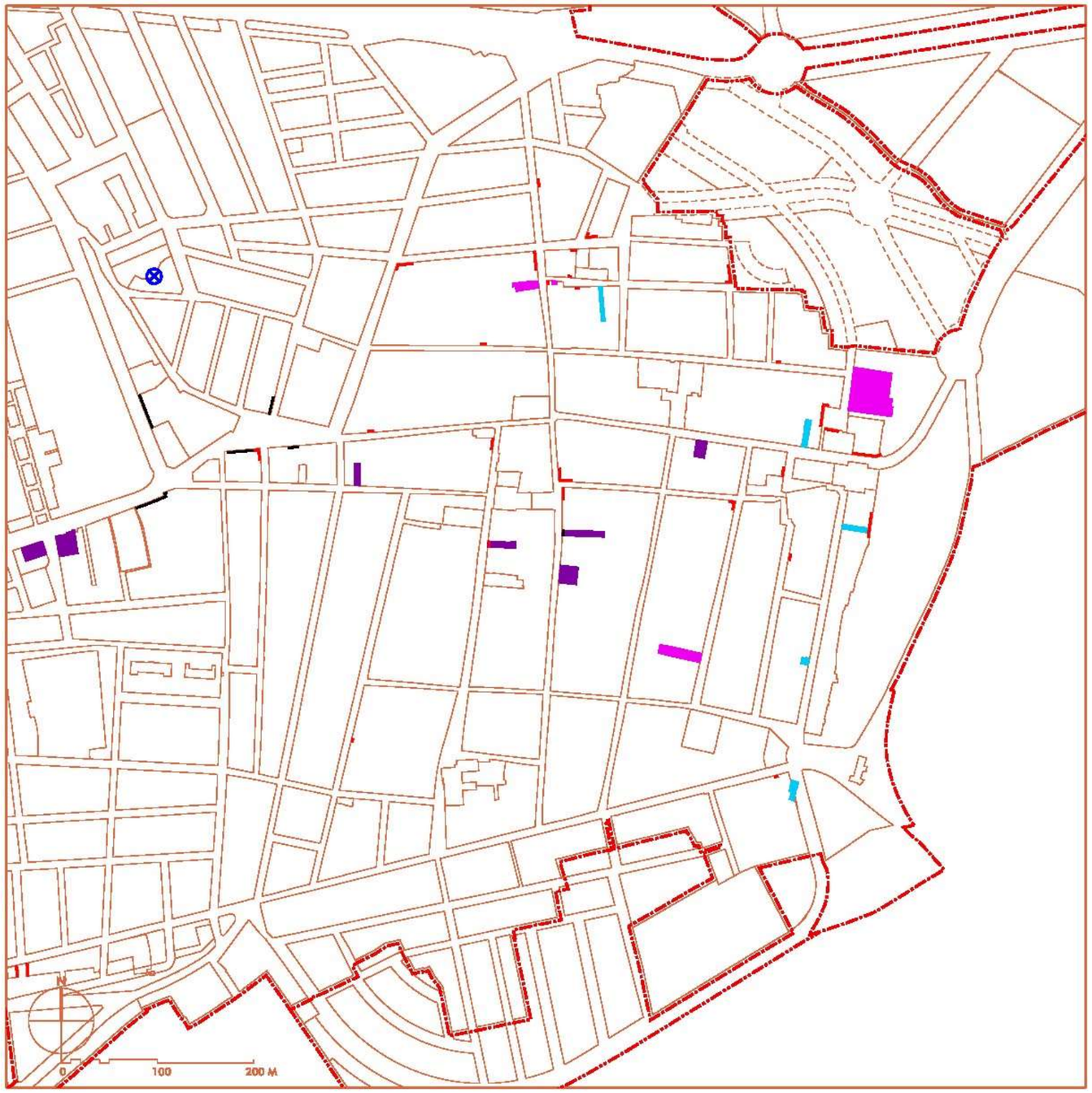


Figura: 2

NÚCLEO URBANO / CASCO ANTIGUO

IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO

3.5.2.VOLUMETRÍAS INADECUADAS

La mayor parte de las volumetrías calificables como inadecuadas tanto en el Casco Antiguo como en la zona de Ensanche próxima, son las referentes a intervenciones de vivienda colectiva de 4 y 5 plantas de los años 50 a 80 del siglo pasado, que al situarse en un entorno de 2 plantas o 3 (en determinadas zonas) como máximo, generan un impacto en el paisaje urbano, con independencia del que adicionalmente generen con unas composiciones de fachada sin la menor intencionalidad de diálogo o integración con el entorno. Pero además, dentro del Casco Antiguo, cuya altura se limita a 2 plantas, también aparecen volumetrías de 3 plantas en viviendas unifamiliares.

C/Marchena, 31. Av. Doctor Espinosa, 15.

C/Mesones, 46. Av. D. Espinosa, 27. Cuartel de la G Civil.

C/Morón, 8. C/ Victoria, 23. C/ Marchena, 23.

Otros impactos se refieren a volumetrías inadecuadas de cubierta, asociadas a tipologías edificatorias poco adecuadas y de difícil integración en su entorno, o de añadidos en azoteas.

C/ San José, 37. Trasera C/ San José, 42.

C/ Pz. del Arquillo, 3. C/ de los Molinos, 56.

3.5.3.COMPOSICIÓN Y MATERIALES EN FACHADAS

Estos impactos se refieren por una parte a una composición de huecos que por su tamaño o volumetrías en vuelo son muy inadecuadas en su integración con el entorno, de los que algunos ejemplos de volumetrías del anterior apartado son igualmente adscribibles al de composición de fachadas.

El impacto de materiales se refiere en su mayor parte a la utilización de materiales vitrificados o terrazos en recubrimiento de fachadas. A veces este impacto coincide con el compositivo. Hay que señalar la elevada presencia de dichos materiales vitrificados y terrazos principalmente en zócalos. Su utilización está muy extendida, afectando a un número importante de inmuebles, por lo que se ha optado por identificar sólo aquellos casos en los que su uso no sólo se reduce al zócalo. De esta forma se deberán de adoptar medidas tendentes a la eliminación de dichos materiales. Se puede decir, que es el tipo de impacto sobre el patrimonio más extendido en el municipio.

Pz. Cardenal Espínola, 22.

C/ San José, 43, 45, 47 y 49.

C/ Marchena, 9D, 11A y 11B.

C/ La Fábrica, 16.

C/ Granada, 42. Lateral C/ Los Leones.

Av. J.M. Moreno Galván, 11D.

C/ San José, 42.

C/ Cilla, 69.

C/ Sevilla, 54.

C/ Fuensanta, 18.

Cocheras en Pz. del Arquillo.

También es algo habitual la aparición de algunas fachadas sin enlucir total o parcialmente, generando puntos conflictivos en el paisaje urbano .

C/ Ramón Moreno Ríos, 2 (frente a Pz. de la Ermita)

3.5.4.INFRAESTRUCTURAS

Los impactos de infraestructuras son de varios tipos:

- Impactos singulares: El más significativo es el de las antiguas instalaciones de la cámara agraria, con sus gigantescos silos; ubicados en lo que será la futura estación de autobuses.
- Generalización de cableados aéreos grapados en fachadas, que en algún caso impactan gravemente sobre elementos catalogados de primer orden.
- Instalaciones diversas de carácter particular, como depósitos, antenas, instalaciones de aire acondicionado y similares.

Silos antigua Cámara Agraria. Trasera Av. Antonio Fuentes.

Detalle de cableado que impacta gravemente sobre la imagen del Arquillo.

Av. de la Fuenlonguilla.

C/ San Arcadio, esq. Trv. Los Santos

Antenas y depósito en entorno del BIC.

Aparato de aire acondicionado.

Rampas de acceso a cochera en Pz. del Arquillo.

3.5.5.ELEMENTOS NO PERMANENTES EN FACHADAS O ESPACIOS PÚBLICOS

Son muy numerosos los impactos de elementos no permanentes en fachadas o en el espacio público que generan contaminación visual o perceptiva. Principalmente asociados a la excesiva concentración de cartelería publicitaria y escaparates de los comercios; y la presencia de toldos y veladores de bares y restaurantes.

Av. Antonio Fuentes.

Concentración excesiva de carteles comerciales e instalaciones tipo velador para la actividad hostelera.

Avenida Dr. Espinosa

Contenedores junto al BIC Ntra. Sra. de las Virtudes

3.5.6.IMPACTOS DEL TRÁFICO MOTORIZADO

Hay que decir, que actualmente el tráfico de paso por la localidad no supone un problema de primer orden, ya que tanto la autovía A-92 como la antigua nacional, ocupada actualmente por la A- 380, no cruzan el actual núcleo urbano; por lo que este queda reducido al que llega desde la SE-458 desde Morón, la SE-457 y la SE-458 desde Villanueva de San Juan. Por tanto, aunque en algunos momentos en Avenidas como Doctor Espinosa, J.M. Moreno Galván, Antonio Fuentes o C/ Granada, el tráfico pueda ser intenso, no llega a generar un impacto serio.

Por el contrario si aparecen impactos derivados del tráfico local, apareciendo el aparcamiento sobre acerados y espacio peatonal; e incluso llegando a ocupar espacios libres.

Izq: Ocupación de acerados en Pz. Cardenal Espínola.

Dcha: El aparcamiento en torno al conjunto de cruces de la Pz. del Convento desvirtúa la imagen de este elemento catalogado

Estacionamiento en el interior de un espacio libre como es el Paseo Francisco Bohórquez.

3.5.7.DETERIORO FORMAL DE BORDES URBANOS

El deterioro de determinados bordes urbanos del Casco Antiguo es un impacto significativo en la medida en que afecta a la percepción del mismo desde su entorno próximo. Los casos más significativos de degradación formal de bordes que se estima hay que corregir expresamente, se producen en todo el arco noreste (desde la C/ Granada hasta la subida desde la SE-458 hacia la parroquia). En todo este borde urbano se produce un deterioro, con fuerte impacto desde el entorno de la cuesta de San José y la zona baja junto al Corbones.

Aunque menos grave por ser una perspectiva que no es desde un corredor visual tan habitual como el anterior en cuanto a número de observadores potenciales, es el borde Sudoeste del núcleo, donde las traseras de parcelas a caminos de borde ha generado una casuística diversa en cuanto a construcciones precarios, apertura de puertas para garajes, que unido a los graves problemas de recogida de aguas pluviales y a la falta de urbanización de estos bordes, aconseja la intervención sobre los mismo, generando un borde acabado y diverso en cuanto a textura parcelaria, que permita una transición de borde más adecuada y gradual con el entorno rural.

Otras zonas de borde urbano en las que se produce este deterioro se localizan en el entorno del Pilar Viejo y en el tramo de la A-380 entre los terrenos de la antigua Coop. Ntra. Sra. de las Virtudes y la actual Depuradora de Aguas Residuales.

Borde suroeste. Prolongación C/ Alboreda, esq C/ Fuente de la Plata.

Borde Noreste

Trasera del Molino de la Cilla, entorno BIC.

Cuesta de San José desde C/ Cilla.

Explanada final C/ Peñuelas.

Extremo norte C/ Almería, A-380.

Camino de acceso a Depuradora.

3.5.8.FALTA DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.

El deterioro progresivo del patrimonio edificado de interés patrimonial y de los inmuebles que, aunque no catalogados individualizadamente, en su globalidad constituyen el grueso del caserío del Casco Antiguo; es sin duda un problema que hay que afrontar con el fin de contribuir al mantenimiento de la imagen urbana.

Desde el PGOU se realiza un análisis específico del estado de la edificación, que permitirá elaborar un inventario de inmuebles en mal estado, indicando los siguientes tipos de deterioro: Desperfectos en fachada, en cubierta, patologías aparentes de estructura o muros, y estado general deteriorado.

Dicho análisis servirá para establecer en la ordenación detallada del Casco Antiguo, un programa y orden de prioridades de intervención sobre dichos inmuebles en mal estado, en función de su interés patrimonial, nivel de catálogo y grado de deterioro. Actualmente este análisis se ha centrado para la zona comprendida dentro del entorno del BIC de la Iglesia de Ntra. Sra. de las Virtudes; identificándose sólo dos casos dentro del entorno en los que se presentan desperfectos tanto en fachada como en cubierta; y otros dos casos en la zona de influencia del entorno del BIC, de similar problemática.

C/ San Pedro, 7. (Entorno BIC)

Pz. Cardenal Espínola, 18

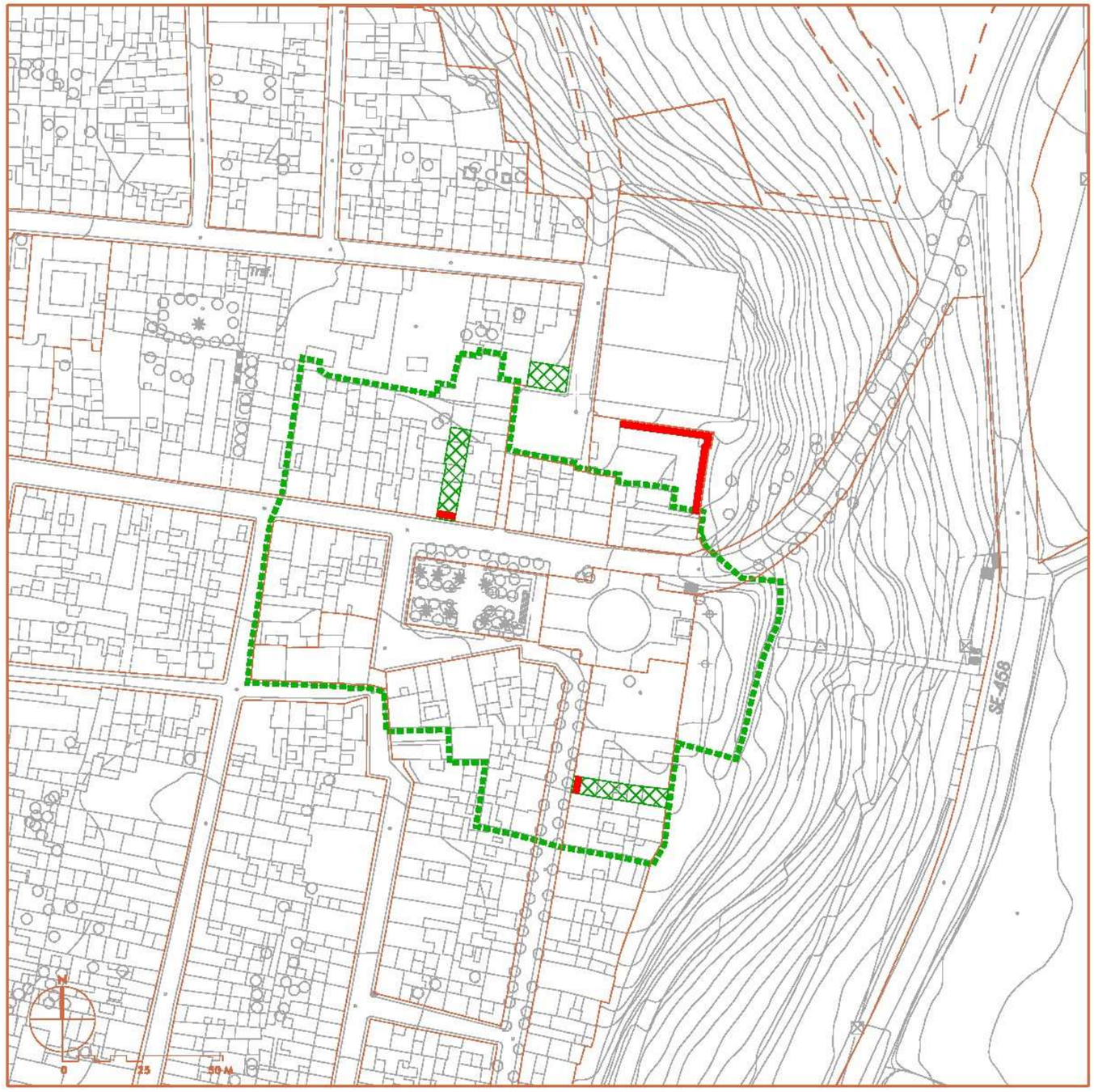

SE-458
0
25
50 M

Figura: 3

NÚCLEO URBANO / ENTORNO DEL BIC

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

3.5.9.IMPACTOS SOBRE EL PATRIMONIO: CONCLUSION

En conclusión, con el conjunto de impactos y agresiones actuales al patrimonio identificadas en los diferentes epígrafes de este apartado 3.5., se estima que se da adecuado cumplimiento a la "identificación de los valores discordantes del patrimonio en general", y es el punto de partida para proponer en la ordenación del PGOU las "medidas de intervención para la revitalización de los bienes protegidos", en los términos previstos por el apartado 1.d) del artículo 31 de la LPHA.

Asimismo se han procedido a identificar los principales elementos que generan contaminación visual o perceptiva, como análisis previo al establecimiento de normas y ordenanzas adecuadas para evitar la misma, en los términos que disponen los artículos 19 y 31.1.f) de la LPHA.

4. PROTECCIÓN INDIVIDUALIZADA DEL PATRIMONIO MEDIANTE EL CATÁLOGO Y NORMATIVA VINCULADA

4.1. TIPOS DE ESPACIOS Y BIENES ANALIZADOS PARA SU INCLUSIÓN EN EL CATÁLOGO.

La protección individualizada del patrimonio de interés histórico al que se ha hecho referencia en el anterior apartado 3, es el sistema más tradicional de abordar la preservación del mismo, a través de su inclusión en el correspondiente documento de Catálogo, en el que se establecen las condiciones particulares en la Ficha de cada inmueble o elemento. No obstante dicho sistema debe de complementarse mediante sistemas adicionales de protección genérica de los inmuebles no catalogados, a través de normativas que garanticen la preservación del paisaje e imagen urbana, así como de los entornos en los que se insertan los bienes catalogados, ya que dicho contexto adquiere cada vez más importancia desde el entendimiento actual de los criterios de protección, reforzado aún más en la vigente LPHA, en relación con sistemas anteriores en los que se daba excesivo énfasis a la protección individual y aislada de los bienes.

A los efectos sistemáticos de catalogación, hemos agrupado los bienes protegidos en los siguientes apartados:

- Patrimonio urbano (espacios urbanos).
- Patrimonio arquitectónico y etnográfico.
- Patrimonio de elementos especiales.
- Patrimonio arqueológico.

La identificación de la situación y delimitación física se contiene en el Documento III-B Planos de Catálogo, y se sintetiza en las Figuras 4 y 5 de las páginas siguientes.

A su vez la catalogación tendrá diversos matices en cuanto a régimen de protección desarrollado en las NNUU, en función de que se trate de patrimonio arquitectónico en el núcleo urbano o disperso en el medio rural.

También, según explicamos en la metodología de integración de la protección del patrimonio, citada en el apartado 1 de esta Memoria, las NNUU diferencian el régimen aplicable a los inmuebles inscritos (o que desde el PGOU se proponen incluir) en el CGPHA, que por su interés supramunicipal forman parte de la "ordenación estructural", de los inmuebles de la escala de interés local municipal, y que forman parte de la "ordenación pormenorizada".

En la sistemática del Catálogo del PGOU, aparte del patrimonio histórico, se han incluido en el mismo otros bienes pertenecientes al patrimonio natural, paisajístico, árboles y arboledas singulares del municipio, que integran y detallan para el mismo espacios catalogados en otros instrumentos de planificación, o

simplemente recomendaciones de inventarios públicos realizados en los últimos años, y cuya justificación, al no formar parte del patrimonio histórico, se integra en la Memoria de Información y de Ordenación del PGOU.

En los apartados siguientes se analizan los criterios de catalogación y régimen de protección seguidos en cada uno de dichos grupos.

4.2. NIVELES DE PROTECCIÓN DE CATÁLOGO Y COHERENCIA CON DETERMINACIONES DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PGOU.

En base a toda la información descrita en los en los apartados anteriores, y la recopilada en cada ficha de trabajo de campo que ha quedado sintetizada en las Fichas de Catálogo, se ha estimado conveniente asignar con carácter general tres niveles de protección, aplicables según asignación a todos los edificios, construcciones y elementos.

A los “espacios urbanos”, se les cataloga con un único nivel denominado “patrimonio urbano”.

En el patrimonio arqueológico se utilizan unos grados de catalogación específicos, resultado de la propuesta concreta que se ha realizado durante el proceso de elaboración de la Carta Arqueológica.

La normativa básica de los niveles y grados de protección se contiene en los Capítulos 8 y 9 de del Título 5 de las NNUU, para el caso del patrimonio de interés supramunicipal y, para el de interés municipal en el Título 12 de las NNUU.

Los niveles o grados de protección establecidos y su contenido básico para cada tipo de patrimonio, se justifica y describe en los apartados siguientes.

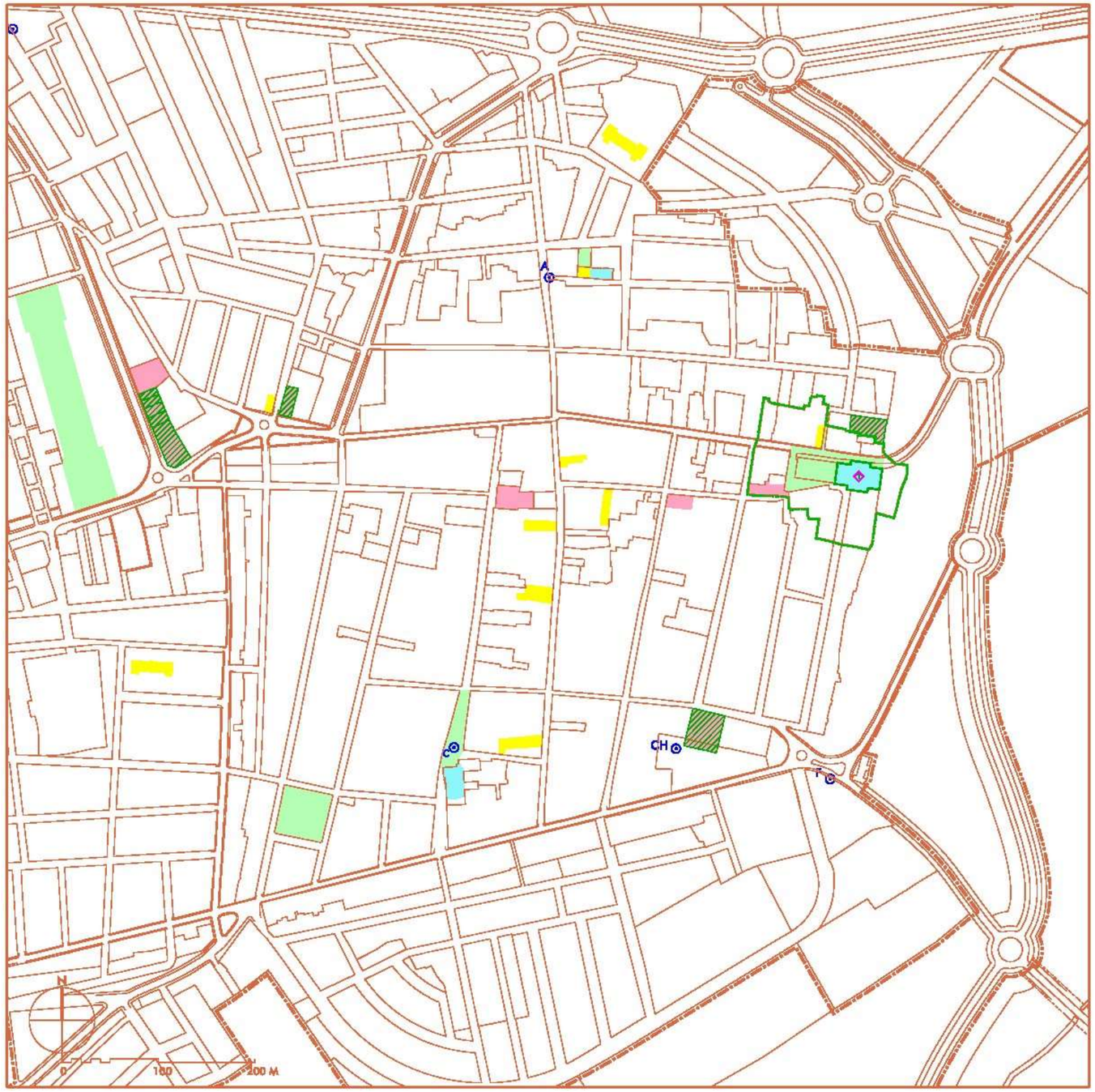


Figura: 4

NÚCLEO URBANO - CASCO ANTIGUO

CATÁLOGO

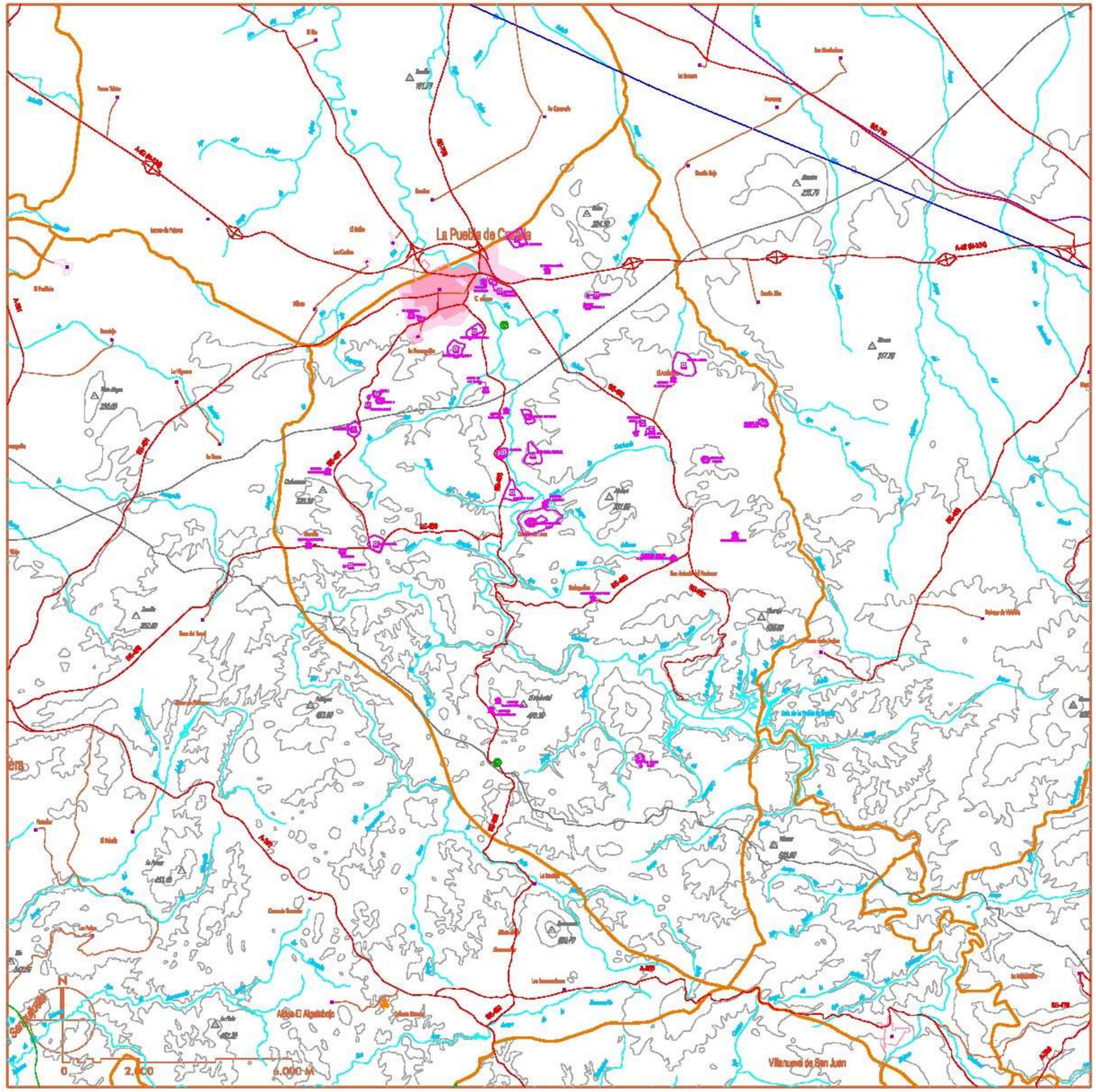


Figura: 5

TERRITORIO MUNICIPAL

CATÁLOGO

4.3. CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

4.3.1. TIPOS DE PATRIMONIO URBANO

Se determinan dos tipos de patrimonio urbano: Conjuntos urbanos y espacios urbanos.

A) CONJUNTOS URBANOS

El objetivo básico de la protección del patrimonio urbano del tipo "conjunto urbano" es la preservación de los valores patrimoniales globales del ámbito delimitado como Entorno del BIC Nª Sª de las Virtudes, declarado mediante Decreto 174/2006.

El bloque de determinaciones urbanísticas específicas de protección aplicables al ámbito del citado Entorno del BIC, está constituido por los siguientes grupos de Normas, que en su conjunto conforman las determinaciones normativas equiparables a Plan Especial de Protección, de acuerdo con el artículo 20 de la LPHE y artículos 30 y 32 de la LPHA.

a) Las Normas de carácter estructural para la protección del patrimonio de interés supramunicipal o incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), reguladas en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de las NNUU.

b) Las Normas de carácter pormenorizado siguientes:

- Las Normas de protección del Título 12 para el patrimonio arquitectónico (Capítulo 2) y urbano (Capítulo 3).
- Las Normas particulares de la zona "Casco Antiguo 1", que se incluyen en el Capítulo 2 del Título 13.
- Las Normas generales de edificación (Título 9), y de Usos (Título 10) con las particularidades para la protección del patrimonio que se establecen en el Capítulo1 del Título 12.
- Las Normas particulares de urbanización del Casco Antiguo del Capítulo 5 del Título 11.

c) El Documento III Catálogo, que complementa y particulariza para cada inmueble o espacio catalogados las condiciones específicas de normativa de protección en las Fichas individualizadas.

d) La delimitación de los bienes protegidos y la ordenación detallada del centro histórico que constan en los Documentos del PGOU, "III-B Planos de Catálogo", y "IV-B Planos de Ordenación", en la medida en que concretan físicamente el ámbito o perímetro de los mismos.

El objetivo del conjunto de dichas normas es disponer las medidas necesarias para la adecuada protección de los valores culturales de interés histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico, así como del paisaje urbano del Casco Antiguo, y en particular de la subzona CA-1, del Entorno del BIC Nª Sª de las Virtudes.

B) ESPACIOS URBANOS:

Como complemento del régimen de protección del conjunto urbano referido en el apartado anterior, se ha articulado la protección de determinados espacios urbanos por su especial significado en la comprensión y articulación del Casco Antiguo de La Puebla de Cazalla, por entenderse que cualquier intervención en los mismos, ya sea de reurbanización o de edificación sobre inmuebles no catalogados, requiere una tutela específica.

La selección de los espacios públicos para su catalogación como "patrimonio urbano", se basa en los criterios y valores indicados en el apartado 3 de esta Memoria, y de acuerdo con los mismos, se han catalogado 6 espacios que se especifican en la relación general de bienes al comienzo del Catálogo, y se desglosa en:

- Cuatro (4) espacios de la categoría de Plazas y jardines.
- Un (1) Paseo y Campo de feria.
- Un (1) Pasaje.

4.3.2. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO URBANO

La protección de los espacios urbanos y entornos se aborda desde dos tipos de determinaciones:

- Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados, así como de la protección del arbolado existente.
- Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Centro Histórico.
- Mediante medidas complementarias para la protección del paisaje urbano.

A) CONTROL DE LA EDIFICACIÓN:

Se desarrolla en el artículo 12.3.2. de las NNUU, de acuerdo con los siguientes parámetros:

La catalogación como patrimonio urbano, y entorno de inmuebles BIC afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC delimitado, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio urbano catalogado o entorno de BIC.
- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los grados A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación con la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

B) CONTROL DE LA REURBANIZACIÓN

Las condiciones de intervención en la red viaria y espacios libres de espacios urbanos catalogados y entornos delimitados, se regula en el artículo 12.3.3. de las NNUU, de acuerdo con los siguientes parámetros:

En los espacios urbanos catalogados se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto de los ámbitos de "Mejora de Viario Mv", o de "Mejora de Espacios Libres Me", identificados en el Plano de Ordenación o.7, o bien mediante intervención unitaria para todo el espacio urbano catalogado. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto en los artículos 8.4.3 y 8.4.4. de las NNUU para todos los capítulos y conceptos previstos para reurbanizar o renovar a medio plazo. Las intervenciones en espacios urbanos catalogados se ajustarán a los siguientes criterios:

- Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida para la nueva ordenación de la movilidad y red viaria en el Plano de Ordenación o.9.
- En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.
- El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

C) MEDIDAS ADICIONALES DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO.

Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos, a la vista del diagnóstico de la situación actual, desde el PGOU se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales que eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

Su instrumentación se regula en el artículo 12.3.4 de las NNUU, sin perjuicio de su desarrollo en Ordenanza especial de régimen local, que es el instrumento más propio para la normalización de este tipo de cuestiones. No obstante, en tanto se formula dicha Ordenanza, desde el PGOU, se ha estimado imprescindible intervenir directamente por lo menos en los siguientes aspectos, por su especial incidencia actual en la contaminación visual o perceptiva del Casco Antiguo:

a) Regulación de la publicidad exterior:

Se establece en el artículo 12.3.5. de las NNUU, y regula el diseño de placas, muestras o rótulos y banderolas.

b) Conservación de elementos visibles desde el espacio urbano:

En el artículo 12.3.6. de las NNUU se regulan condiciones adicionales de conservación de fachadas y vallados en el Casco Antiguo, en relación a las condiciones genéricas de conservación de las construcciones para el resto del núcleo urbano.

Con todas estas determinaciones respecto al patrimonio urbano, se estima que se da adecuado cumplimiento a las previsiones de "prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva", a las que se refieren los artículos 19 y 31.1.f) de la LPHA.

4.4. CATÁLOGO Y PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, ETNOGRÁFICO Y ELEMENTOS ESPECIALES

4.4.1. TIPOS DE PATRIMONIO

El patrimonio arquitectónico, etnográfico y elementos especiales, aparte de según las denominaciones indicadas, lo desagregamos a efectos de catalogación, entre los situados en el núcleo urbano y los dispersos en el término municipal.

Asimismo el patrimonio arquitectónico lo catalogamos conjuntamente con el etnográfico, en la medida en que los edificios son contenedores de elementos etnográficos, y están indisolublemente unidos, no habiendo detectado ningún caso en que proceda catalogar exclusivamente algún componente etnográfico en un edificio sin interés arquitectónico. Por lo tanto, en aquellos inmuebles catalogados que tienen algún interés etnográfico, se indica además ésta última razón de catalogación.

También se dan supuestos de patrimonio arquitectónico catalogado, en los que adicionalmente se estima que son susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, por lo que se les incorpora la catalogación como "patrimonio arqueológico emergente".

En la selección del patrimonio catalogado, aparte de la obvia incorporación de los que ya están incluidos en el CGPHA, se han fundamentado en el análisis del patrimonio realizado en el apartado 3 de esta Memoria, tanto arquitecturas singulares de carácter civil, religioso o defensivo, como de arquitectura residencial, teniendo en cuanta en ésta última, su grado de conservación y su representatividad desde el punto de vista tipológico.

El nivel de protección se ha asignado teniendo en cuenta los siguientes criterios y valoración general para la historia y formas de vida del municipio y que resumimos en los siguientes:

a) Carácter histórico:

Se ha considerado la poca de construcción, estilo y la representatividad en su entorno.

b) Carácter arquitectónico:

Se han considerados los siguientes aspectos:

- Tipología edificatoria.
- Cualidades arquitectónicas de estilo, composición y materiales.
- Elementos singulares.
- Composición (disposición de ejes y huecos de fachada).
- Significado en su entorno.
- Ser contenedor de elementos de interés etnológico

c) Carácter urbano:

En la catalogación se ha considerado:

- Tipo de trama donde se inserta. Parcelario y alineaciones.
- Adecuación de su uso. Volumen. Altura. Perspectiva urbana.
- Singularidad.

d) Inserción en el paisaje:

Se ha valorado especialmente este aspecto en el catálogo del patrimonio disperso en el medio rural. De acuerdo con todos los criterios anteriores, se han catalogado en este capítulo:

- Núcleo urbano:
    - Patrimonio arquitectónico: 34 inmuebles (19 viviendas del caserío tradicional). En 5 de estos inmuebles se catalogan también por interés etnográfico.
    - Elementos especiales: 6 elementos.
- Término municipal:
    - Patrimonio arquitectónico y etnográfico: 14 inmuebles.

Con estas determinaciones de catalogación, junto con las prescripciones normativas para cada nivel de protección asignado que se explica en el apartado 4.4.2 siguiente, se estima que se da adecuado cumplimiento por el PGOU a lo dispuesto en el artículo 31.1.c) de la LPHA.

4.5. NIVELES DE PROTECCIÓN

En base a toda la información descrita en los apartados anteriores, y la recopilada en cada ficha de trabajo de campo que ha quedado sintetizada en las fichas de catalogación, se ha estimado conveniente asignar con carácter general tres niveles de protección, aplicables según asignación a todos los edificios, construcciones y elementos especiales.
Se han diferenciado tres niveles de protección, cuyo contenido básico se describe en apartados siguientes:

- Nivel A: Protección integral.
- Nivel B: Protección global.
- Nivel C: Protección parcial.

Dentro del Nivel A, los bienes que estén incluidos en el CGPHA, estén declarados BIC (o desde el PGOU se proponga expediente para su declaración o inclusión), obviamente formarían una subcategoría especial dentro del Nivel A, en la medida en que por su interés "supramunicipal" y por estar adscritas sus determinaciones de protección a las de carácter de "ordenación estructural" del PGOU, estarían sometidos a las cautelas adicionales de intervención previstas en la LPHA y a su autorización por la Consejería de Cultura.

La normativa detallada de protección de este tipo de patrimonio se contiene en los Capítulos 8 y 9 del Título 5 de las NNUU pata el patrimonio de interés supramunicipal, y en el Capítulo 2 del Título 12 para el patrimonio de interés local municipal.

A) NIVEL DE PROTECCIÓN INTEGRAL (NIVEL A):

El *"nivel de protección integral"* (A) es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por su carácter monumental o singular y por razones histórico-artísticas, preservándose todas sus características arquitectónicas, es decir volúmenes, formas y elementos decorativos.

Los elementos especiales o singulares relacionados como tales en el Catálogo, también tienen asignado este nivel de protección, lo cual implica su total mantenimiento en buen estado, forma y disposición en el inmueble o lugar que los sustenta, impidiendo asimismo su traslado o remoción.

Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6 de las NNUU:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Demolición parcial, sólo de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

En "elementos especiales", por su propia naturaleza, sólo se permiten las obras enumeradas en los puntos a), b), c) y d), del párrafo anterior.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

B) NIVEL DE PROTECCIÓN GLOBAL (NIVEL B):

El *"nivel de protección global"* (B) es el asignado a edificios con valores significativos de entidad, cuya composición o estado permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachadas, volúmenes y todos los elementos tipológicos, estructurales y espaciales configuradores del inmueble.

Dentro del nivel de protección estructural, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6 de las NNUU:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Reforma parcial.
- Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración del edificio.
- Reconstrucción, en los supuestos previstos en la LPH.
- Sustitución parcial.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, individualizadamente en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio. En el caso de estar en desuso, las obras tenderán a incluirlos como equipamientos representativos, si sus características arquitectónicas lo permiten.

C) NIVEL DE PROTECCIÓN PARCIAL (NIVEL C)

El *"nivel de protección parcial"* es el asignado a edificios con valores arquitectónicos significativos en el contexto histórico del municipio que, se protegen fundamentalmente por su contribución a la formalización de la imagen y paisaje urbano, fundamentales en la percepción del Conjunto Histórico.

Dentro del nivel de protección parcial, se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según definiciones de los artículos 9.1.2. a 9.1.5. y 12.1.6 de las NNUU:

- Conservación y mantenimiento.
- Consolidación.
- Acondicionamiento.
- Restauración.
- Reforma menor.
- Reforma parcial.
- Reforma general.
- Demolición parcial, excepto dos primeras crujías de fachada o elementos que se indiquen en catálogo. En el caso de edificaciones aisladas habrá de respetarse la volumetría general, en especial las cubiertas inclinadas y tipología y elementos visibles desde el exterior que justifica la protección
- Reconstrucción.
- Sustitución parcial.
- Ampliación, hasta alcanzar la volumetría permitida por las condiciones particulares de zona, y manteniendo el tipo de cubierta.
- Rehabilitación que comprenda exclusivamente los tipos anteriormente citados.

Las obras dispuestas y recomendadas para cada inmueble, así como los elementos a conservar y eliminar, se pormenorizan, en su caso, en la Ficha de Catálogo correspondiente.

El uso asignado a los edificios incluidos en este nivel de protección, será preferentemente el que tradicionalmente hayan sustentado. Los usos permitidos por las condiciones particulares de zona en que se inserte el edificio, tendrán el límite de ser compatibles con la conservación de los valores que justifican la catalogación, a criterio de la Comisión Municipal de Patrimonio.

D) CONDICIONES ESPECIALES DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL

En los artículos 12.2.11 y 12.2.12 de las NNUU se regulan unas condiciones adicionales aplicables, aparte de las que procedan por su nivel de catalogación A, B o C según apartados anteriores, para el caso específico del patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio rural a efectos de evitar la contaminación visual o perceptiva del inmueble en el entorno en el que se inserta.

Cualquier intervención de edificación, vallados, infraestructuras, movimiento de tierras y de supresión o implantación de nueva vegetación, situados en el campo visual entre las carreteras y caminos de acceso a los bienes catalogados dispersos en el medio rural, deberá justificar:

- Si la actuación está a menos de 500 metros del mismo, que se ha seleccionado la alternativa de implantación de menor afección visual desde la secuencia de aproximación al edificio catalogado por las carreteras o caminos de acceso al mismo.
- Si la situación está a menos de 300 metros del bien catalogado, en ningún caso se interpondrán edificaciones e infraestructuras en el eje de visión de la secuencia de aproximación del mismo a través de los accesos. Las transformaciones de arbolado, deberán justificar que mejoran las

condiciones de percepción del inmueble en su inserción en el paisaje.

Las ampliaciones que afecten a los edificios catalogados en que se permita esta intervención deberán de acreditar que el resultado final permite seguir reconociendo la volumetría originaria desde la secuencia de acceso, debiendo situarse los volúmenes nuevos preferentemente en plano trasero en relación a los accesos. En caso de situarse en el mismo plano se justificará expresamente la armonización entre el edificio catalogado y su ampliación, procurando que queden claramente diferenciados.

4.6. PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

4.6.1. DATOS GENERALES DE LA CARTA ARQUEOLÓGICA

Coincidiendo con la última fase de redacción del PGOU se está redactando la Carta Arqueológica del municipio mediante convenio al efecto entre el Ayuntamiento y la Consejería de Cultura.

Como resultado del estado de elaboración de dicha Carta Arqueológica, se integran en el presente documento para aprobación inicial del PGOU, las conclusiones del resultado de la prospección, delimitación y grados de protección de los yacimientos, así como la integración en las NNUU de las propuestas de normativa deducidas de dicho proceso.

De acuerdo con el Informe del equipo redactor la Carta Arqueológica, la prospección arqueológica superficial del término municipal de La Puebla de Cazalla, a grandes rasgos, ha tenido como objetivo fundamental el estudio completo, global, del territorio, diseñando para ello toda una estrategia de investigación basada en el reconocimiento superficial de las trazas visibles que ha dejado el registro arqueológico en el paisaje objeto de dicho estudio. Lógicamente, no hay que perder de vista en este caso las posibilidades y límites de esta metodología, como son:

- La parcialidad de los datos procedentes de prospección.
- La importancia de los condicionantes geográficos en el proceso de conservación y recogida de la información.
- La relación entre el registro arqueológico superficial y el registro arqueológico subsuperficial.
- La datación de la información recuperada.
- La posibilidad de generar una "estratigrafía del paisaje".

La prospección realizada fue de muestra "intencional no aleatorio", aplicando una estrategia de selección de las zonas que presentaban, a priori, mas potencialidad arqueológica, basándonos para ello en la experiencia acumulada en la prospección de otros términos municipales de la provincia de Sevilla. En este sentido, el muestreo se centró de manera genérica en los siguientes ámbitos:

- Estribaciones montañosas que jalonan los principales cursos de agua.
- Elevaciones de especial relevancia en el territorio por su conexión óptica con otros accidentes geográficos de gran altura, o que tienen un dominio visual de extensas áreas ricas en recursos naturales (suelos fértiles, red de caminos, yacimientos mineros, etc.).
- Áreas de dehesa.
- Topónimos indicativos de restos arqueológicos presumiblemente.

De manera específica, atendiendo a la toponimia y topología, se prospectaron intensivamente los lugares distribuidos por zonas geográficas que a continuación se detallan:

a) Zona Norte:
- Alrededores de la Vereda de Herrera.

b) Zona Central:
- Casco urbano y alrededores de La Puebla de Cazalla.
- Cuenca del río Corbones.
- Entorno de la Cañada Real de Ronda.
- Entorno de la Vereda de la Boyera.
- Cuenca del Arroyo de Doña Ana.
- Entorno de la Vereda de la Sanguijuela.
- Zona del Castillo de Luna.

c) Zona Sur:
- Finca Las Mezquitillas.
- Finca de la Estacada.
- Zona del embalse de la Puebla de Cazalla.

Sin perder de vista estos condicionantes metodológicos, ya en el plano técnico y desde un punto de vista práctico, se ha adoptado la communis opinio actual, que considera que la forma adecuada de reconocer yacimientos en el territorio es a través de la prospección superficial y la determinación de las concentraciones de materiales en superficie. Por supuesto, los yacimientos en los que se han detectado estructuras emergentes constituyen un caso aparte, aunque sin perder de vista que la delimitación apreciable en superficie no tiene por qué coincidir necesariamente con los límites reales del yacimiento.

Como resultado de la metodología aplicada a los trabajos de campo, se han detectado y delimitado un total de 26 localizaciones arqueológicas. En las fichas que acompañan a la Carta Arqueológica, que se han integrado literalmente al Catálogo del PGOU se ha procurado reunir de forma sucinta y sintética el máximo de información sobre cada una de las localizaciones.

Las 26 localizaciones arqueológicas detectadas, de las cuales 5 presentan varios horizontes culturales, se han clasificado crono-culturalmente en los siguientes períodos:

- Cronología prehistórica: 12 yacimientos.
- Cronología protohistórica: 3 yacimientos.
- Cronología romana: 14 yacimientos.
- Cronología andalusí: 2 yacimientos
- Cronología bajomedieval cristiana: 2 yacimientos.
- Cronología moderna (s. XVIII): 1 yacimiento.

De este muestreo se pueden extraer una serie de conclusiones que confirman mayoritariamente los presupuestos metodológicos de los que partimos antes de la realización del trabajo de campo:

La red de caminos (vías pecuarias, caminos vecinales y carreteras) del término municipal de La Puebla de Cazalla es la expresión fosilizada de unos pasillos naturales que desde la prehistoria han sido utilizados hasta el día de hoy y que vertebran el poblamiento territorial del término. En efecto, de los resultados de la prospección se deduce que existen dos ejes de comunicación N-S troncales en torno a los que se articulan un elenco de ejes secundarios:

- Eje que coincide con el trazado de la Cañada Real de Ronda, que discurre en gran parte paralela al cauce del Río Corbones, verdadero eje vertebrador. Este es el mas importante y articula yacimientos tan significativos como los localizados en la Loma del Castillo de Luna, en la que destaca el sitio denominado Castillo de Luna (oppidum romano republicano y asentamiento urbano fortificado desde época andalusí hasta el siglo XIII, en que pervive el castillo), o el denominado "La Dehesilla" en las cercanías del casco urbano actual en la zona de la Fuenlonguilla.
- Eje coincidente con la Vereda Boyera, que conecta con el anterior a la altura de la finca denominada Las Juntas para atravesar el Río Corbones, fundiéndose con ella y convirtiéndose las dos en una sola vía pecuaria, La Cañada Real de Ronda. Este camino atraviesa de N. a S. por su límite Oeste el mayor yacimiento en extensión superficial localizado hasta la fecha en La Puebla de Cazalla, "La Herriza Larga", que con 6 Ha. presenta una sucesión de horizontes culturales desde la Edad del Bronce Antiguo (2º milenio a. n. e.) hasta el final de la Edad Media Andalusí (mediados del s. XIII d. n. e.), con un hiato ocupacional durante el Bronce Final y la I Edad del Hierro (desde el s. XII hasta el s. VI a. n. e.) y una fase muy intensa en la II Edad del Hierro (ss. V-III a. n. e.), tal como delata el abundante y diversificado registro material aflorante en superficie, sobre todo en lo que se refiere a la cerámica a torno común y pintada de época turdetana. Se trataría pues de un asentamiento de grandes dimensiones (oppidum) con una excelente ubicación estratégica (251 m.s.n.m.), destinado a controlar y dirigir la ocupación de un extenso territorio, que hacia el NO. se extendería por excelentes tierras de labor hasta el actual núcleo urbano de La Puebla de Cazalla (177 m.s.m.n. cota Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Virtudes) con el que tiene conexión visual NO. y del que dista 5 Km., hacia el S.E. con el yacimiento Casilla de Doña Ana (245 m.s.n.m.), del que dista 2,6 Km., y hacia el SO. con el Castillo de Luna (321 m.s.n.m.).

Existe un eje secundario en el que la presencia de yacimientos es menor pero muy concentrada en un espacio territorial reducido. Se trata de la Vereda del Castillo, que actualmente coincide con el trazado de la carretera local SE-7404; esta vía pecuaria es un ramal secundario de la Cañada Real de Ronda que con dirección E-O comunica el Castillo de Luna con la ciudad de Morón, por lo tanto en época medieval andalusí tendría un trasiego importante, ya que funcionaría como eje vertebrador de comunicaciones, que conectaría las capitales de las coras de Mawrur (Morón) y Takurunna (Ronda), pasando por los Castillos de Luna (Puebla de Cazalla), del Hierro (Pruna) y de Olvera. En este mismo eje de comunicación también se ha constatado la existencia de una entidad arqueológica de adscripción cronocultural romana que hemos denominado "La Estacada", en la que al parecer se localizaron algunos fragmentos lapídeos en bronce de la Lex Villonensisi, que de ser cierto se trataría de un asentamiento urbano de época Flavia, tal vez Villa, pero no lo podemos demostrar porque no tenemos constancia fehaciente de que los epígrafes aparecieran en la superficie que hemos delimitado como yacimiento arqueológico; lo que si podemos afirmar es que este sitio fue un asentamiento de primer orden, tanto por su extensión (10 Has.) como por la abundancia y variedad de su registro material superficial, en el que sobresalen los fragmentos de cerámicas sigillatas de mesa, vasos de almacenamiento (dolia), e incluso fragmentos de placas de mármol blanco, de lo que deducimos que este asentamiento funcionaría, siguiendo la teoría de los polígonos de Thiessen, como un centro de primer orden del que dependerían otros sitios arqueológicos de segundo y tercer orden dentro de su ámbito de influencia, caracterizados por tener menor extensión superficial a los que denominamos secundarios, tales como Santos I y Llano de la Luna en la zona de muestreo.

La mayoría de los yacimientos localizados en esta prospección de muestreo intencional no aleatorio para el T. M. de La Puebla de Cazalla se hallan distribuidos a lo largo de la cuenca del Corbones, verdadero eje vertebrador del poblamiento humano desde la prehistoria hasta hoy debido por su condición de pasillo natural orientado de S. a N. junto al que, en paralelo, discurren las vías pecuarias denominadas Vereda Boyera al E. y Cañada Real de Ronda O., con la que enlaza una secundaria de dirección E-O denominada Vereda del Castillo, que conduce hasta Morón de la Frontera. Estos caminos comunican los 4 centros de primer orden que se han detectado: "Cejo de la Girona", "Herriza Larga", "La Estacada" y "Castillo de Luna", que funcionarían como lugares centrales de los que dependerían otros yacimientos secundarios en distintos períodos históricos. En este sentido, y siempre en el ámbito de la zona de muestreo parcial por definición, podemos afirmar que durante el período calcolítico (tercer milenio a.n.e.) "El Cejo de la Girona" funcionó como un lugar central del que dependerían sitios como "Cerro del Birrete", "Castillo de Luna", "Arroyo del Tejar o Mané II. Desde la Edad del Bronce (2º milenio a.n.e.) hasta el época romana imperial (s. III d.n.e.), con un hiato en la ocupación de 600 años correspondiente al período comprendido entre el Bronce Final (primer milenio a.n.e.) y el Hierro II (s. IV a.n.e.), el lugar central sería "Herriza Larga", sobre todo durante el Hierro II época en la que la loma aloja un asentamiento turdetano de grandes dimensiones, posiblemente un oppidum.

Ya en épocas históricas los lugares centrales son "La Estacada" de adscripción cronocultural romana y "Castillo de Luna", yacimiento en el que se ha sucedido el poblamiento desde la prehistoria reciente hasta finales del s. XV. Estos dos sitios estaban conectados por la Vereda del Castillo que funcionaría como eje articulador del territorio con dirección E.-O., y que al enlazar con la Cañada Real de Ronda pondría en comunicación durante la Edad Media Andalusí las capitales de las coras de Mawrur (Morón) y Takarunna (Ronda), a lo largo de una ruta fortificada, tal como demuestra la existencia de castillos situados a pie de camino en dirección a Ronda, tales como el vecino "Castillo del Hierro" en Pruna o el "Castillo de Olvera", en Olvera.

La conclusión final a la que llegamos tras este somero análisis de los sitios detectados, su jerarquización y distribución territorial, sin perder de vista que ha sido un muestreo intencional no aleatorio, es sin duda la causalidad de la emergencia del actual núcleo poblacional de La Puebla de Cazalla como lugar central en 1502, debida al otorgamiento de la Carta Puebla de Cazalla de la Frontera por D. Juan Téllez Girón, II Conde de Ureña, a los habitantes del Castillo de Luna para que habitaran el lugar que en los textos de la época se conocía con el nombre de "Las Rozas", en el que se hallaban tierras más fértiles y seguras de cultivo intensivo que en la zona del Castillo, que los pobladores habrían de ganar al monte. Anteriores a ese año se han detectado otros 4 lugares centrales en diferentes zonas del término municipal de La Puebla y en distintos períodos, pero obedeciendo todos salvo "La Estacada" que se asienta en una llanura, a una misma pauta de asentamiento. El patrón es el siguiente: Ubicación en cerros muy destacados de fácil defensa, situados junto a una vía principal en la cuenca del Corbones, en los que la visibilidad es total o casi total, lo que les posibilita la conexión óptica con otros asentamientos de menor o igual rango. Disponen de recursos hídricos suficientes, bien sean manantiales o el propio río y desde ellos se controla un territorio amplio con recursos agrícolas óptimo.
La razón por la que estos núcleos no han perdurado en el tiempo hasta el día de hoy se nos escapa al no disponer de mas datos que los derivados de la prospección arqueológica realizada, ya que ninguno de los yacimientos se ha excavado, sin embargo en el supuesto de que la dinámica del poblamiento antiguo y medieval del término municipal de La Puebla haya sido similar a la de otras localidades de la campiña en las que se han realizado excavaciones y prospecciones intensivas como es el caso de la vecina Marchenaii, podríamos inferir que las causas obedezcan a factores de tipo económico y geopolítico fundamentalmente. En este sentido, es un factor económico fundamental el agotamiento de los recursos bióticos, y, en el segundo el traslado de los principales centros de poder comarcal de unos enclaves a otros.
"Cejo de la Girona" es un ejemplo paradigmático de agotamiento de recursos bióticos, pues se trata de un asentamiento en lugar elevado y abrupta pendiente que estuvo ocupado solamente durante el calcolítico, período en el que el río Corbones discurriría a los pies del cerro proveyendo de recursos a la población (caza y pesca), cuando el cauce se desplazó hacia el O. del cerro, los recursos se alejaron y con ello la accesibilidad de los habitantes del cerro a los mismos, que tenían que salir a campo abierto lejos de la seguridad que ofrecía el enclave en alto, razón por la que probablemente se produjera el abandono del sitio.

Para el resto de los yacimientos la causa de su abandono, probablemente se debió a una combinación de los dos factores (agotamiento de recursos y cambios geopolíticos), así "Castillo de Luna" sería el paradigma de abandono de un lugar debido a causas políticas, ya que cuando desaparece el Reino Nazarí de Granada, la

fortificación pierde su funcionalidad, abandonándose un enclave estratégico que estuvo ocupado desde la prehistoria hasta la Edad Media Cristiana sin solución de continuidad, alcanzando su mayor intensidad durante toda la Edad Media. Respecto a "Herriza Larga" y "La Estacada", es de suponer que sus períodos de esplendor y decadencia estuvieron ligados a las vicisitudes y acontecimientos que afectaron a la campiña sevillana en general y la zona de Carmona en particular desde el Hierro II hasta época romana en el primer caso, y, durante el Imperio Romano en el segundo.

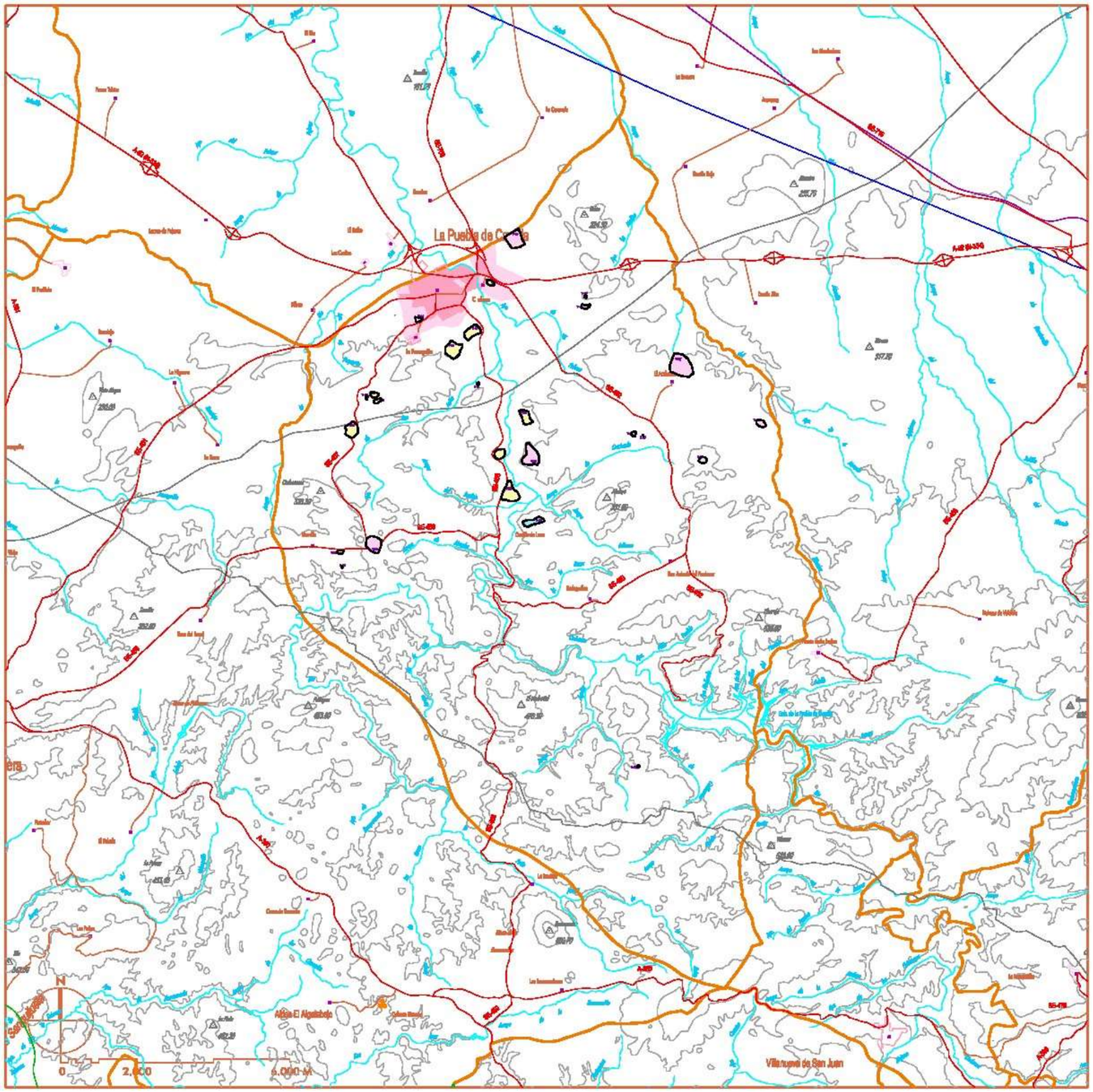


Figura: 6

TERRITORIO MUNICIPAL

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICO S

4.6.2.GRADOS DE PROTECCIÓN

Como instrumento de protección del patrimonio arqueológico subyacente, y en coherencia con la prospección intensiva de cobertura total realizada en la elaboración de la Carta Arqueológica del municipio, para los yacimientos afectados por áreas de expansión del núcleo (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable) se establecen los siguientes grados de protección, en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico de los mismos, y en orden a establecer el nivel de compatibilidad o incompatibilidad con el desarrollo urbanístico y la instrumentación de su determinación, a través de la intervención arqueológica procedente, de las enumeradas en el artículo 5.9.5. de las NNUU:

a) Grado máximo: Zona de reserva arqueológica (protección arqueológica integral): Supone la aplicación de un nivel de protección integral, al tratarse de yacimientos en los que del conocimiento disponible de los mismos se deduce una excepcional entidad y gran riqueza estratigráfica, y que ya están declarados BIC, o desde el propio PGOU se propone incoar expediente para su declaración.

b) Grado I: Protección arqueológica preferente: Este nivel de protección se aplica a aquéllos yacimientos en los que se han inventariado estructuras visibles y se poseen datos científicos que indican la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable. En este caso concreto no parece ningún yacimiento con este grado de protección.

c) Grado II: Protección arqueológica relevante: Este nivel de protección se aplica a yacimientos en los que se ha detectado gran densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir la existencia de elementos arqueológicos soterrados de valor histórico relevante.

d) Grado III: Protección arqueológica genérica: Este nivel de protección se aplica a áreas en las que se ha detectado baja densidad de materiales arqueológicos en superficie, de los que se puede deducir que se trata de áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos y, por lo tanto, deben establecerse cautelas de protección, hasta tanto, de una intervención arqueológica, se puedan concretar más datos que permitan obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer el origen, concreción y evolución histórico-urbanística de la zona cautelada y, como resultado de la intervención, mantener el grado de protección, aumentarlo, o descautelarlo.

En suelo no urbanizable, los yacimientos se clasifican según los grados anteriores y quedan sometidos al régimen general de usos del artículo 5.9.11. En el supuesto de que se pretenda realizar alguna implantación declarada de interés público, de entre los usos sometidos a autorización administrativa, y que afecte a yacimiento, se realizará previamente intervención arqueológica, en función del grado de protección del yacimiento y del tipo de obras previstas, en términos similares al suelo urbano y urbanizable.

Los tipos de actividad arqueológica y sus dimensiones estarán en función del grado de protección arqueológica y de la actuación urbanística y/o edificatoria que se pretenda llevar a cabo, que implique obras o transformación del suelo, de acuerdo con la siguiente categorización:

a) Subbase para viario.

b) Zanjas de infraestructuras de servicios urbanos.

c) Adecuación de capa vegetal para espacios libres sin movimientos de tierras superiores a 40 cm.

d) Cimentaciones
- d1. Pozos, riostras y zapatas.
- d2. Losas de cimentación
- d3. Pilotes con encepado
- d4. Pantallas de sótano

En las actuaciones urbanísticas de desarrollo en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, que incluyan yacimientos de los Grado I y II, previamente a la tramitación del planeamiento urbanístico, se realizará una intervención arqueológica, de los siguientes tipos:

a) Yacimientos Grado I: Se actuará según lo dispuesto en los apartado a1) a2) y a3) siguientes, realizándose intervención arqueológica previa del tipo de "excavación arqueológica extensiva":

a1) El PGOU no identifica ningún yacimiento de Grado I afectado por desarrollo urbanístico. En el caso de que se identificase alguno en el futuro, se realizará "excavación arqueológica extensiva" previa a la tramitación del planeamiento de desarrollo, en una superficie limitada a un mínimo del 25 % de la superficie del ámbito del yacimiento, orientada al conocimiento del potencial arqueológico del mismo y, en función de los resultados, la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como "excavación arqueológica" o bien como "control arqueológico de movimiento de tierras". En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de las zonas de ordenación a establecer por el planeamiento con la protección del yacimiento, o bien la necesidad de que el yacimiento se califique como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10) en el ámbito que sea necesario para garantizar la protección.

a2) En el supuesto de que como consecuencia de intervención arqueológica sobre yacimientos de grado inferior, se determinase su reclasificación a Grado I, en dicha intervención, se establecerán los posibles condicionantes para la calificación urbanística, que se integrarán en la ordenación del planeamiento de desarrollo, procediéndose como en a1.

a3) En el caso de yacimientos Grado I en suelo no urbanizable, se evitarán actuaciones, incluso susceptibles de declaración de interés público, que afecten a los mismos.

b) Yacimientos Grado II: Se realizarán "sondeos arqueológicos" suficientes, tendentes a concretar las estructuras subyacentes que pudieran condicionar la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo y control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y de edificación.

El único yacimiento de Grado II afectado por el desarrollo urbanístico es el identificado como "La Dehesilla", en los Planos de Ordenación y de Catálogo; tratándose de un desarrollo en curso según el régimen del planeamiento general anterior (Sector urbanizable ordenado Uzo-1), que dispone de Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 23-01-2006 y 27-03-2008. Se realizarán "sondeos arqueológicos" previos a la tramitación del Proyecto de Urbanización, en una superficie limitada a un mínimo del 25 % de la superficie del ámbito del yacimiento, orientada al conocimiento del potencial arqueológico del mismo y, en función de los resultados, la Consejería de Cultura podrá determinar la continuidad de la actividad arqueológica, bien como "excavación arqueológica" o bien como "control arqueológico de movimiento de tierras". En función del resultado se establecerá la compatibilidad o no de la ordenación del Plan Parcial vigente con la protección del yacimiento, o bien la necesidad de formular una modificación del mismo que califique como espacios libres (con las condiciones del artículo 5.9.10) el ámbito que sea necesario para garantizar la protección.

c) Yacimientos Grado III: Se procederá según los supuestos siguientes:

c1) Con carácter general, no es necesaria ninguna cautela en fase de planeamiento de desarrollo, sino simplemente control arqueológico de movimiento de tierras durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación, y así recogerlo expresamente en las ordenanzas del planeamiento de desarrollo. No obstante se recomienda que se actúe según párrafo c2 siguiente, en orden a determinar con mayor precisión los límites del patrimonio subyacente, en la medida en que pudieran condicionar los usos del suelo, salvo que el planeamiento de desarrollo opte directamente por disponer sistemas locales de espacios libres sobre todo el yacimiento delimitado.

c2) En Los casos en que no esté tramitado instrumento de planeamiento del Sector o Unidad afectados, se realizarán sondeos arqueológicos suficientes a criterio de la Consejería de Cultura, en orden a determinar posibles afecciones y precondicionantes para la calificación del suelo por el planeamiento de desarrollo. Asimismo las obras de urbanización y edificación estarán sometidas a control arqueológico de movimiento de tierras.

En los yacimientos de Grado II y III, en donde se pretendan realizar obras que impliquen cimentaciones de los tipos d3 y d4 deberán realizarse previamente sondeos arqueológicos para determinar su compatibilidad con el yacimiento, salvo que en dicha área ya se hubieran realizado previamente a la formulación del planeamiento de desarrollo, en cuantía suficiente a criterio de la Consejería de Cultura, en cuyo caso bastará con el control arqueológico del movimiento de tierras.

Con la anterior regulación contenida en el Capítulo 9 del Título 5 de las NNUU, estimamos que se da respuesta plena desde el PGOU a todas las recomendaciones de protección del patrimonio arqueológico subyacente derivadas de la Carta Arqueológica.

En relación al patrimonio arqueológico "emergente", en el artículo 5.9.8 de las NNUU, se establece la regulación del mismo, constituido por el que se identifica en los Planos de Catálogo c.2 y c.3, como "Edificios susceptibles de estudio con metodología arqueológica".

Para las características del patrimonio de La Puebla de Cazalla a los que se aplica esta protección y lo limitado del tipo de obras previsibles (en coherencia con su nivel de protección arquitectónica "integral"), solamente se establece la clase de intervención arqueológica del tipo "Análisis arqueológico de estructuras emergentes" de las enumeradas en el apartado 2 del artículo 5.9.5. de las NNUU, cuyas actuaciones atenderán a:

- Constatación de los eventos constructivos del inmueble, mediante análisis estratigráfico de los paramentos sobre los que se pretenda intervenir.
- Análisis arqueológico de las construcciones y materiales arruinadas o colapsadas del inmueble en orden a fundamentar la viabilidad de la reconstrucción.
- Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra.
- Apertura de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
- Vigilancia arqueológica de zanjas, remociones de solerías o rebajes exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
- Cualquier otro análisis o vigilancia que se estime oportuno para la documentación del patrimonio arqueológico emergente.

Con toda la regulación del Capítulo 9 del Título 5 de las NNUU, y las condiciones adicionales de las Fichas de Catálogo de cada yacimiento, se estima que se da adecuado cumplimiento a las previsiones de los apartados c) y g) del artículo 31.1. de la LPHA en relación al patrimonio arqueológico.

5. LA PROTECCIÓN GENÉRICA DEL PATRIMONIO. NORMAS URBANÍSTICAS Y DESARROLLO DEL PGOU EN EL CASCO ANTIGUO

5.1. LOS VALORES DE CONJUNTO COMO CONTEXTUALIZACIÓN DEL PATRIMONIO INDIVIDUALIZADO.

A partir de la entrada en vigor de la LPHE y de la LPHA de 1991 (sustituida posteriormente por la vigente Ley 14/2007) se establece una mayor conexión entre la legislación urbanística y la de patrimonio, superándose una concepción anterior excesivamente limitada a la protección de los valores individuales o aislados de la monumentalidad, y se fomentan criterios de protección centrados también en el contexto y valores del conjunto urbano en el que se insertan los elementos monumentales individuales, por lo menos con una intensidad similar.

En el apartado 4.3. nos hemos referido detalladamente a las medidas de protección particularizada para el "patrimonio urbano", que en su capítulo de "conjuntos urbanos", abarca el "Entorno del BIC Nª Sª de las Virtudes".

Asimismo entendíamos la protección de este "conjunto urbano", desde la aplicación superpuesta de una serie de determinaciones de ordenación y de normativa general de urbanización, de edificación y de usos, y de la propia catalogación del patrimonio arquitectónico que formaba parte significativa del Entorno, aspectos todos ellos que justificábamos en dicho apartado 4.3.

También aludíamos a que las Normas particulares de la zona "Casco Antiguo", se configuraba como el complemento necesario para completar la ordenación de dicha área originaria de la configuración del núcleo, para el resto del patrimonio "no catalogado", en la medida de que el fomento de la rehabilitación de la edificación, así como la regulación detallada de la integración de las condiciones de uso, edificación y parcelación para las nuevas construcciones, es una cuestión que tendrá una incidencia básica en la conformación del "contexto" y entorno de los inmuebles catalogados, y en la imagen urbana del "Entorno del BIC", objeto más específico de la ordenación por el PGOU equiparable a Plan Especial de Protección.

Este aspecto será uno de los objetivos a justificar en este apartado 5, junto con la enumeración de las intervenciones de desarrollo más significativas previstas en el PGOU con incidencia en el ámbito del Casco Antiguo, aspectos que se abordan en los apartados siguientes.

5.2. LA ORDENACIÓN DE LA ZONA "CASCO ANTIGUO"

5.2.1. DELIMITACIÓN Y SUBZONAS

En los Planos de Ordenación del PGOU o.5a y o.5b, referentes a "Calificación de Suelo" a escalas respectivas 1/3.000 y 1/2.000, desde el análisis urbanístico del PGOU, se ha optado por definir las siguientes subzonas de ordenanza dentro de la zona "Casco Antiguo" (CA), en base a razones de evolución histórica en la formación del núcleo, que a su vez ha generado áreas con diversos matices morfológicos en cuanto a parámetros de parcelación y edificación, que se ha estimado de interés preservar:

a) Subzona "Casco Antiguo 1, Entorno del BIC Iglesia Nª Sª de las Virtudes (CA-1)": Comprende el ámbito literal del entorno del Monumento Iglesia Parroquial Nuestra Señora de las Virtudes, declarado Bien de Interés Cultural, mediante Decreto 174/2006, de 3 de octubre, siendo el objetivo del PGOU en esta subzona establecer la ordenación urbanística con las exigencias requeridas por la legislación de Patrimonio Histórico, a fin de dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio del Patrimonio Histórico Español, de conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía,

   La delimitación de esta subzona posibilitará, una vez aprobado definitivamente el nuevo PGOU, una posterior redacción de ordenanzas específicas de protección patrimonial en la subzona, que puedan permitir al Ayuntamiento asumir competencias para autorizar obras o actuaciones en los inmuebles incluidos en la delimitación del citado entorno, (exceptuado el monumento declarado BIC), de acuerdo con lo previsto en el apartado 2 del artículo 40 de la citada Ley 14/2007.

b) Subzona "Casco Antiguo 2 (CA-2)": Comprende la mayor parte de la zona Casco Antiguo, en la que permanecen los parámetros de parcelación y tipología mayoritaria residencial unifamiliar, siendo objetivo el mantenimiento de dichos parámetros, salvo supuestos excepcionales de transformación a plurifamiliar para fomentar la rehabilitación de inmuebles catalogados que sobrepasan claramente el tamaño medio de vivienda.

c) Subzona "Casco Antiguo 3 (CA-3)": Comprende una serie de áreas localizadas de la zona Casco Antiguo, en las que durante la vigenciadel planeamiento general anterior, en parcelas de tamaño significativo se han producido transformaciones de tipología unifamiliar a agrupación de viviendas unifamiliares con espacios comunes.

d) Subzona "Casco Antiguo 4 (CA-4)": Comprende una serie de áreas localizadas de la zona Casco Antiguo, en las que durante la vigencia del planeamiento general anterior, en parcelas de tamaño significativo se han producido transformaciones de tipología unifamiliar a plurifamiliar en bloque.

La regulación detallada de las condiciones particulares de uso y de edificación de la zona CA y los matices de las diferentes subzonas establecidas, se regulan en el Capítulo 2 del Título 13 de las NNUU.

5.2.2.ALINEACIONES Y RASANTES

La calificación establecida, también implica la definición de las alineaciones de vial, como límite entre suelo de uso privado y viario o espacio público, así como las alineaciones de los suelos dotacionales.

Por lo tanto estimamos que se da cumplimiento literal a lo dispuesto en el artículo 31.2.a) de la LPHA, tanto en el Entorno del BIC, como en el resto de la zona Casco Antiguo en la que se inserta dicho Entorno.

5.2.3.REGULACIÓN DE USOS.

La calificación en zonas y subzonas de ordenanza establecidas, implica la asignación de:

- Uso pormenorizado "determinado" (D) para la parcela, al que debe destinarse mayoritariamente la misma, sin perjuicio de que se permitan otros usos con carácter "compatible" (C), o incluso "alternativo" (A), siempre que se cumplan los estándares dotacionales complementarios de aparcamientos o de servicios que demande el nuevo uso.
- Parámetros de edificación y parcelación, aspecto que desarrollamos en apartados siguientes.

En la regulación detallada de usos que se realiza en el artículo 13.2.2. de las NNUU, en el establecimiento del uso determinado, compatibles y alternativos, se han tenido en cuenta criterios más restrictivos en la Subzona CA-1, correspondiente al Entorno del BIC, dando prevalencia al mantenimiento del actual uso mayoritario de vivienda unifamiliar.

Entendemos que la compleja y variada regulación de usos y la gradualidad de la implantación de usos compatibles y alternativos, es plenamente coherente con los dispuesto en el apartado 1.e) del artículo 31 de la LPHA, en la medida en que la regulación establecida contribuye al "mantenimiento de los usos tradicionales y las actividades económicas compatibles".

5.2.4.TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN PERMITIDAS

1. Se permiten todos los tipos de obras en los edificios y de nueva edificación reguladas en los artículos 9.1.2 a 9.1.5 de las NNUU, con las excepciones y condicionantes siguientes, según catalogación, situaciones o zonas:

a) En los edificios catalogados, los tipos de obras están limitadas a las previstas en el Título 12 de estas NNUU para cada nivel de protección.

b) En los edificios incluidos en entornos de BIC declarados las demoliciones parciales o totales deberán ser validadas por la Comisión de Patrimonio conforme con competencias en materia de patrimonio histórico conforme a la LPHA.

c) En los edificios existentes no catalogados que conforman o dan frente a espacios urbanos catalogados, o están incluidos en los entornos de inmuebles BIC delimitados (Subzona CA-1), en general será tipo de obras de edificación preferente la rehabilitación, salvo que quede acreditado técnicamente que las obras de rehabilitación sobrepasarían el límite del coste del "contenido normal del deber de conservación", establecido por el artículo 155 de la LOUA. Quedan excluidos los edificios total, o parcialmente fuera de ordenación, o acreditadamente construidos a partir de la segunda mitad del siglo XX, que podrán ser demolidos en lo que sean disconformes, o íntegramente, sin más justificación.

5.2.5.CONDICIONES DE PARCELACIÓN

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral constituida a la entrada en vigor del PGOU. Ninguna parcela de las existentes a la entrada en vigor del PGOU será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

A) CONDICIONES DE SEGREGACIÓN DE PARCELAS:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En los supuestos de parcelas que den frente a espacios catalogados, o situadas en entorno de inmuebles BIC (Subzona CA-1), no se permiten las segregaciones.

c) En el resto de las parcelas sólo se admite la segregación en los siguientes supuestos:

En áreas con la calificación CA-2, CA-3 y CA-4 se admiten las segregaciones, siempre que todas las parcelas resultantes cumplan los siguientes requisitos dimensionales mínimos:

Subzona CA-2:

- Frente mínimo: 6 metros.
- Fondo mínimo: 15 metros.
- Superficie mínima: 90 m2.

Subzonas CA-3 y CA-4:

- Frente mínimo: 12 metros.
- Superficie mínima: 500 m2.

B) CONDICIONES DE AGREGACIÓN DE PARCELAS:

a) En las parcelas con edificios protegidos, se atendrán a los supuestos del artículo 12.1.8.

b) En la Subzona CA-1 no se admiten agregaciones.

c) En las Subzonas CA-2 y CA-3, se admite como máximo la agregación a una de las parcelas laterales; y hasta un frente máximo de 15 m en la Subzona CA-2 y 30 m en las CA-3 y CA-4.

A la vista de las argumentaciones expuestas para cada supuesto de segregación y parcelación, se estima que en particular en el Entorno del BIC (Subzona CA-1), se da cumplimiento literal al mantenimiento del parcelario existente, ajustándonos a lo dispuesto en el apartado 2.a) del artículo 31 de la LPHA.

5.2.6.CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

1. Alineación de la edificación: Salvo inmuebles catalogados con retranqueos, la edificación se alineará obligatoriamente con la alineación de vial o de espacio público establecida, ocupando todo el frente de la parcela, y adosándose a las medianerías colindantes. Se prohíben expresamente los patios abiertos a fachada.

2. Ocupación máxima de la parcela sobre rasante: Las condiciones de ocupación se establecen en función de dos parámetros, el fondo y la superficie de la parcela, de acuerdo con la regulación siguiente:

2.1. En las Subzonas CA-1 y CA-2, la ocupación máxima en función del fondo se calcula:

a) Para parcelas de menos de cuarenta (40) metros de fondo, a partir de su alineación de vial, la ocupación máxima será del cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a diez (10) metros de la misma, y del setenta por ciento (70%), en el resto de la superficie de parcela.

b) Para parcelas de fondo mayor de (40) metros, o en caso de parcelas de configuración muy irregular, la ocupación máxima será del cien por cien (100%) en la parte de la parcela comprendida entre la alineación de fachada y la línea paralela situada a diez (10) metros de la misma, del setenta por ciento (70%) entre las líneas paralela a fachada situadas entre diez (10) y cuarenta (40) metros, y del cincuenta por ciento (50%) en el resto de la superficie de parcela.

c) En el caso de parcelas pasantes a dos calles o a espacio público, dicho fondo máximo de cálculo se aplicará desde ambos calles o espacios públicos.

d) La ocupación máxima para usos compatibles o alternativos diferentes del residencial en planta baja podrá ser del cien por cien (100%) en parcelas con superficie igual o inferior a ciento diez (110) metros cuadrados; en el resto de plantas se aplicarán los mismos porcentajes enumerados en el los apartados

interiores a), b) y c) para el uso residencial.

e) En todos los supuestos, en función de la distribución de la vivienda, cuando sean necesarios patios, deberán alcanzar las superficies mínimas reguladas en el artículo 9.3.8. y, en función de cada uso, cumplirse las condiciones de ventilación natural o artificial del Título 10 de estas NNUU.

2.2. En las Subzonas CA-3 y CA-4, ya sea calificada directamente por el PGOU o sobrevenida previa delimitación de Unidad de Ejecución al efecto en subzona CA-2, según se regula en apartado 4 del artículo 13.2.2., la ocupación máxima será del 75 %, en todas las plantas, salvo en la planta baja, que para usos compatibles o alternativos no residenciales se fija en el 100 %.

3. Ocupación bajo rasante: En todas las subzonas, se permite la ocupación de una planta bajo rasante con destino a cualquiera de los usos enumerados en el apartado 2 del artículo 9.2.16, en las condiciones reguladas en los artículos 9.3.24 a 9.3.28., cuando las calles a las que de frente la parcela cumplan los requisitos establecidos. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones adicionales que pueda establecer el Ayuntamiento por razones de tráfico o de saturación de vados en calles o tramos de ellas.

4. Altura reguladora de edificación:

a) Número máximo de plantas: El fijado en el Plano de Ordenación o.6., referente a regulación de alturas. En la Subzona CA-1, la altura máxima regulada se entenderá "obligada".

b) Altura máxima en unidades métricas: La resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:
   - La altura de piso de planta baja estará comprendida entre 300 y 380 centímetros.
   - La altura de piso en planta alta estará comprendida entre 270 y 320 centímetros. En el caso de que la planta alta permitida sea del tipo "doblado", se admite en la cara interior de la fachada una altura mínima de 220 cm.
   - La altura máxima de cornisa en nueva edificación no podrá superar:
   - Para 2 plantas: 7,50 metros.
   - En ningún caso, de la aplicación de los criterios anteriores se producirá que la altura de una planta superior sea mayor que la de la planta inferior.

c) En los supuestos de edificios catalogados o que den frente a espacios catalogados o entornos de BIC (Subzona CA-1), cuyas obras permitidas estén limitadas a la rehabilitación, se admiten las alturas existentes, salvo que expresamente se hayan calificado "fuera de ordenación" en el Plano o.6.

d) Previo Informe de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de protección del patrimonio, se podrán adoptar en relación a las alturas, reajustes dimensionales de los márgenes del apartado 4.b) de este artículo, fundamentadas en la mejora de la imagen urbana en la transición con edificios colindantes en los siguientes supuestos:
   - Continuidad de huecos o cornisas con inmuebles colindantes en calles de escasa pendiente.
   - Mantenimiento de criterios de transición con edificios colindantes en calles en pendiente, así como de mejor solución de los escalonamientos en relación con la percepción de las volumetrías generadas en el paisaje urbano.
   - En ningún caso de la aplicación de estos reajustes se derivará un incremento de la superficie edificable permitida ni del número de plantas.

5. Construcciones por encima del número máximo de plantas: Por encima de la planta máxima edificable, podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado en su totalidad un mínimo de cuatro (4) metros de la alineación de fachada, de altura máxima tres (3) metros, con ocupación máxima del veinte (20%) por ciento de la superficie de la planta inferior y un máximo de 25 m2, cuya superficie edificable computa, con excepción de la destinada en exclusiva a servicios y elementos técnicos de las instalaciones y acceso a la azotea, regulados en el apartado 1.e) del artículo 9.2.22.

6. La superficie edificable máxima permitida, será el resultado de multiplicar la superficie ocupable para los diferentes tramos de la superficie de la parcela con el criterio de cálculo de los apartados 2.1 y 2.2 de este artículo por el número máximo de plantas permitido, según regulación del Plano de Ordenación o.6.

7. Edificabilidad neta: La superficie máxima edificable y el índice de edificabilidad neta de la parcela en esta zona, será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los puntos anteriores de este artículo. En las parcelas de nueva creación incluidas en Unidades de Ejecución con la calificación CA-2 y CA-3, se aplicará un índice de edificabilidad máximo de 1,50 m2t/m2s, salvo que de la distribución por el instrumento de planeamiento de la superficie edificable total asignada a la Unidad o Sector, entre las manzanas y parcelas edificables, se dedujera un índice diferente.

5.2.7.CONDICIONES PARA MOVIMIENTOS DE TIERRA EN PARCELAS DEL NÚCLEO URBANO ORIGINARIO

1. Las parcelas delimitadas dentro del perímetro del núcleo urbano originario, grafiado en la documentación del Catálogo de elementos protegidos en el plano c.2 "Núcleo Urbano – Patrimonio Catalogado en Medio Urbano", que vayan a realizar obras sometidos a licencia urbanística que impliquen movimientos de tierra con carácter de sustentación estructural que sean superiores a treinta (30) centímetros de profundidad deberán realizar vigilancia arqueológica de los trabajos.

2. En caso que durante los trabajos se constatase restos arqueológicos se comunicará el hallazgo al Ayuntamiento y a la comisión de Patrimonio con competencias en la materia, a fin de determinar alternativas para la puesta en valor del patrimonio compatibles con la ejecución de las obras de los particulares.

5.2.8.CONDICIONES DE CONFIGURACIÓN DE FACHADAS Y VOLÚMENES

1. Fachadas:

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas sus plantas, incluidos los locales comerciales si los hubiera, debiendo resolverse totalmente en el Proyecto que se presente para obtención de licencia. Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando la fachada de los locales comerciales a la futura implantación de su actividad.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos dimensionados en coherencia con los huecos de planta alta. Requerirá especial cuidado evitar que los huecos del local comercial o garajes alcancen hasta las paredes medianeras, respecto a las que deberá dejarse una zona maciza mínima de 60 centímetros.

c) Se recomienda el respeto de las características arquitectónicas siguientes:

c1 En todas las Subzonas:
   - Establecer un orden modular en fachada, con zócalo en planta baja, y el empleo del huecos de proporción claramente vertical, de relación alto ancho 3/2, con dinteles rectos o, de disponerse arcos, solamente los muy rebajados.
   - Predominará el macizo sobre el hueco (60%-40%), con las excepciones en planta baja derivadas de cuando se dispongan locales o accesos a garajes, que en todo caso deberán de formar parte de la composición integrada de la fachada.
   - Cerrajería de líneas sobrias.

c) La utilización de criterios diferentes de los anteriores o en claro contraste o disonancia con las preexistencias o edificaciones colindantes habrá de justificarse, y el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión de Patrimonio con competencias en materia de protección del patrimonio en el caso de la Subzona CA-1 y edificios frente a espacios urbanos catalogados, valorará la conveniencia de la misma.

d) Medianerías: Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes y los escalonamientos de las calles en pendiente, deberán ser incluidas en su tratamiento en el Proyecto, a efectos de su consideración en cuanto a acabado como fachada.

2. Materiales de fachadas:

a) Se permiten y recomiendan los materiales y acabados tradicionales, de los que los edificios catalogados son la mejor referencia compositiva en cada subzona.

b) El color predominante recomendado será el blanco. En subzonas CA-2 CA-3 y CA-4 se admiten otros pigmentos tradicionales, previa justificación de su inserción en el entorno o en la proximidad a edificios catalogados.

c) Se prohíbe expresamente el uso de materiales de revestimiento de fachada vitrificados (ladrillos o azulejos), salvo recercos, tiras o detalles ornamentales tradicionales cuando se justifique por el entorno.

d) Las jambas, molduras, cornisas se pintarán en blanco, salvo justificación expresa de colores tradicionales en su relación con el entorno, a fin de resaltar los huecos o la composición.

e) Las jambas y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a 6 centímetros.

f) Los zócalos se tratarán en general en coherencia con el diseño de la fachada, con la excepción de los edificios catalogados en que el ladrillo forma parte de la composición decorativa de estilos que justifican dicha solución. El realce máximo del zócalo respecto al plano de fachada será de 6 centímetros.

g) La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio u otros materiales, como vidrios, metacrilatos y similares.

h) En las carpinterías no se admitirán acabados brillantes ni anodizados. Se recomiendan perfiles metálicos o de madera pintadas o lacadas, de los colores tradicionales (blanco, sepias, tierras y similares).

i) Se recomienda el uso de contraventanas. Se admiten las persianas de librillo en madera o metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrrolladas, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

j) Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

k) Los huecos de garajes tendrán una anchura máxima de 3 metros y quedará a una distancia mínima de setenta 60 centímetros de las medianeras, y de 1,50 metros de las esquinas de parcelas en esta situación. Las puertas se dispondrán en el plano de fachada, con giro vertical hacia adentro.

l) Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores podrá sobresalir del plano de la fachada exterior ni perjudicar la estética de la misma. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire no podrán colgarse de la fachada; sino habilitarse huecos enrasados con el plano de la misma e integrados en el conjunto de su composición.

3. Salientes de huecos: Las jambas de las portadas y rejas voladas de planta baja, así como salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas, escaparates, y similares, podrán sobresalir del plano de fachada un máximo de 10 centímetros.

4. Cuerpos salientes: Para supuestos de rehabilitación se admiten conformes a la ordenación los cuerpos salientes existentes. Para nueva edificación se admiten los siguientes:

a) Las ventanas balconeras en saledizo sobresaldrán del plano de fachada un máximo de 25 cm. En casos de rehabilitación se admiten los existentes.

b) El vuelo máximo en balcones, terrazas, cornisas, marquesinas y viseras, será de 40 centímetros.

c) No se permiten los cuerpos volados cerrados fuera de las alineaciones. Se permiten los cierros de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir como elementos singulares en la composición de la fachada de la planta alta.

5. Balcones:

a) El canto máximo del vuelo será de 12 centímetros si no tiene molduras, y 20 centímetros en caso de que las tenga.

b) La anchura máxima del balcón será la correspondiente al hueco, incrementada en 35 centímetros a cada lado. La solución de balcón corrido deberá estar justificada en base a la composición de la fachada o al entorno en que se sitúe la edificación.

c) La distancia mínima del balcón a la medianera será de 40 centímetros.

d) En los cierros, el vuelo y canto del suelo se ajustará a lo previsto para los balcones. No obstante, la protección situada por encima de la cota de la barandilla, podrá sobresalir a su vez 10 centímetros del vuelo de aquélla.

6. Cubiertas:

a) Se admiten indistintamente en todas las subzonas, tanto las cubiertas planas como las inclinadas, y la mezcla de ambas soluciones en un mismo inmueble, siempre que en dicho supuesto la cubierta inclinada se disponga preferentemente a fachada.

b) Las cubiertas inclinadas cumplirán las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima será de 30º en la Subzona CA-1 y del 50% en el resto de las Subzonas.
- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural de tonos rojizos o tierras de la zona.
- Se prohíben los acabados de piezas de fibrocemento, plásticos o metalizados.
- Se recomiendan las cubiertas simples a dos aguas (hacia calle y patio interior). No se permiten soluciones de cubiertas quebradas tipo mansardas o similares ajenas a la cultura o clima del municipio.
- Se prohíben los lucernarios de castillete en la subzona CA-1, permitiéndose en todas las subzonas los huecos enrasados con el plano de las cubiertas inclinadas.
- La altura máxima de la cubierta inclinada será de 3 metros medidos desde la altura de cornisa.
- Por encima de dicha cubierta sólo podrán sobresalir chimeneas, elementos técnicos tipo antena o placa solar.
- Los elementos de captación para aporte de energía solar se realizarán para todas las subzonas por sistema de integración arquitectónica.

5.3. ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PGOU EN CASCO ANTIGUO.

La Ordenación por el PGOU desde instrumentaciones de carácter "pasivo" representada por las NNUU de la zona Casco Antiguo o por la propia catalogación, explicadas en apartados anteriores, se hacen efectivas en el momento en el que se pretenda alguna intervención sobre los inmuebles, salvo los supuestos de incumplimiento por la propiedad de los deberes de conservación en donde la Administración deba intervenir, para corregir dichas situaciones. Es imprescindible que dichos instrumentos se complementen con otros de carácter "activo", en los que desde la Administración Municipal se interviene con carácter programado e incluso planificando recursos económicos concretos en el horizonte de programación del PGOU.

Se trata de las "actuaciones" de desarrollo del PGOU, las cuales se han justificado para la globalidad del núcleo y término municipal en la Memoria de Ordenación, y en este apartado procedemos a sintetizar en las que afectan al Casco Antiguo, y que desglosamos en las siguientes:

a) Actuaciones de ordenación estructural del núcleo urbano:

- Nueva estructura viaria y de movilidad.
- Actuaciones de gestión y ejecución de nuevos sistemas generales dotacionales: Son destacables las actuaciones rotacionales en el entorno del BIC Nª Sª de las Virtudes, en la medida en que contribuirán a la rehabilitación del patrimonio edificado y restauración paisajística del promontorio junto al BIC.

b) Actuaciones de ordenación pormenorizada del núcleo con incidencia en el Casco Antiguo:

- Actuaciones de mejora urbana de espacios libres: Me.
- Actuaciones de mejora de viario: Mv.

c) Actuaciones de rehabilitación de edificación.

El PGOU establece un orden de prioridades de rehabilitación de la edificación, dirigido preferentemente a los inmuebles catalogados y a los no catalogados que conforman espacios urbanos catalogados.

Dichas prioridades de rehabilitación se fijan a los efectos previstos en el artículo 94 del Decreto 395/2008, de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, a efectos de que sean consideradas zonas identificadas desde el PGOU, para su consideración en la posible delimitación y declaración de un "Área de Rehabilitación", y la constitución de una Oficina Técnica de Gestión, y el establecimiento del Programa de Actuación al que se refiere el artículo 95 del citado Decreto 395/2008.

En su defecto se podrá optar por el desarrollo de un "Área de Rehabilitación concertada de iniciativa municipal", a la que se refieren los artículo 98 a 100 del citado Decreto.

Las NNUU también son un instrumento de coadyuva a dicha finalidad de conservación del patrimonio edificado mediante las siguientes determinaciones:

- El Capítulo 4 del Título 7, regula con carácter general el deber de conservación de las obras y construcciones, estableciéndose adicionalmente la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda establecer una Ordenanza de Inspección periódica de construcciones.
- Los artículos 12.1.11 a 12.1.13 del Título 12, establecen condiciones particulares del deber de conservación y de la regulación de la situación de ruina en edificios catalogados.

5.4. GESTIÓN MUNICIPAL DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

En el apartado 3.4.8 de esta Memoria, al referirnos al estado actual del espacio público y de la edificación, se ha aludido a que el PGOU en sí, como figura de planeamiento que detecta una serie de problemas e impactos que afectan al patrimonio urbano y edificado, no es un instrumento que permita actuaciones inmediatas que solucionen problemas generados en el transcurso de muchos años, sino que el PGOU se configura como una herramienta de ordenación cuyos efectos se empezarán a notar en el medio y largo plazo, y que para ello se precisan instrumentos de gestión, globales para el desarrollo del PGOU, y específicos para el Casco Antiguo.

Si la propia dinámica de gestión global del PGOU en el conjunto del núcleo urbano es la adecuada, en orden a conseguir los desarrollos programados al horizonte temporal de dos cuatrienios, ello incidirá positivamente en el Casco Antiguo, porque habrá permitido la gestión de las dotaciones y actuaciones con especial incidencia en este área de la ciudad. No obstante, el desarrollo del PGOU en el Casco Antiguo requiere instrumentos técnicos y administrativos específicos.

Dentro de ellos se puede referenciar la gestión como "Área de Rehabilitación". En el anterior apartado 5.3. se hace referencia a las recomendaciones de declarar un "Área de Rehabilitación", o bien un "Área de Rehabilitación Concertada de iniciativa municipal", y la creación de la oficina técnica correspondiente, para la gestión específica de las actuaciones de rehabilitación del Casco Antiguo.

La Puebla de Cazalla, Septiembre de 2019

MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X

Firmado digitalmente por MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X
Nombre de reconocimiento (DN): cn=MUÑOZ ZAPATERO JUAN CARLOS - 05235270X, sn=MUÑOZ ZAPATERO, givenName=JUAN CARLOS, c=ES, serialNumber=IDCES-05235270X
Fecha: 2019.11.27 08:35:29 +01'00'

Fdo.: JUAN CARLOS MUÑOZ ZAPATERO
ARQUITECTO