



LUIS TARACENA BARRANCO, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA (CÁDIZ), DEL QUE ES ALCALDE-PRESIDENTE D. CARLOS JAVIER GARCÍA RAMÍREZ.

CERTIFICADO:

Que en Sesión extraordinaria celebrada por el Pleno de este Ayuntamiento el día 6 de agosto de 2024, se adoptó el siguiente acuerdo:

**PUNTO 4.- APROBACIÓN INICIAL Y SOMETIMIENTO A INFORMACIÓN PÚBLICA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA DESCATALOGACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS DE LOS INMUEBLES CORRESPONDIENTES A LA FICHA Nº: 24 (C/ DOCTOR MATEOS GAGO, 25) Y A LA FICHA Nº: 70 (C/ DOCTOR MATEOS GAGO, 27).**

El Sr. Alcalde explica los términos de la propuesta, dictaminada por la Comisión Informativa General, de aprobación inicial y sometimiento a información pública de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para descatalogación del Catálogo de bienes inmuebles protegidos de los inmuebles correspondientes a la ficha nº: 24 (C/ Doctor Mateos Gago, 25) y a la ficha nº: 70 (C/ Doctor Mateos Gago, 27), y que textualmente dice lo siguiente:

"Considerado la solicitud presentada por la entidad mercantil denominada "CENTRO REGENERATIVO GRAZALEMA, S.L." con NIF nº: B67703538 y domicilio social en Madrid, calle Zorrilla, número veintitrés, planta primera letra D, de descatalogación de los inmuebles, como actuales propietarios de los mismos, sitios en C/Doctor Mateos Gago nº 25 y 27, ambos incluidos en el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Grazales, con fichas en este Catálogo nº 24 y 70 respectivamente mediante la modificación puntual del mencionado Plan General de Ordenación Urbanística.

Considerando que con Registro de Entrada nº 2024002157E de fecha 30/07/2024 se presenta el documento denominado "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU", parcelas nº 25 y nº 27, C/Doctor Mateos Gago (Grazales), redactado por la Arquitecta colegiada nº 7058 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Miren Karmele Díez Holgado PARA DESCATALOGACIÓN DEL CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS DE LOS INMUEBLES INHERENTES A LA FICHA Nº: 24 (C/ DOCTOR MATEOS GAGO, 25) Y A LA FICHA Nº: 70 (C/ DOCTOR MATEOS GAGO, 27), PROMIVIDO POR LA MERCANTIL "CENTRO REGENERATIVO GRAZALEMA, S.L" y que el citado documento incorpora:

- ANEXO 1: SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN.
- ANEXO 2: INFORME PATRIMONIAL.
- ANEXO 3: INFORME ARQUITECTÓNICO.
- ANEXO 4: EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD (EIS).
- RESUMEN EJECUTIVO

Considerando que en el año 2013 se tramitó por el Ayuntamiento expediente para las citadas descatalogaciones por el anterior propietario de los inmuebles y el cual no llegó a aprobarse definitivamente en virtud del Informe que fue emitido por la Consejería de Cultura en el que se manifestaba que "...no se justifica la pérdida de valores del patrimonio histórico de los inmuebles catalogados afectados, solo su mal estado de conservación .../... esta falta de motivación obliga a informar de forma desfavorable..." ,

Considerando la incoación de un nuevo expediente promovido por los nuevos propietarios de los inmuebles y que en la nueva documentación aportada en el documento técnico elaborado por parte de la Sra, Arquitecta Colegiada nº 7058, del Ilustre Colegio de Arquitectos de Sevilla, Dª. Miren Karmele Díez Holgado se fundamenta actualmente la descatalogación en los siguientes términos:

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	1/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





"La solicitud de descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 se fundamenta en los siguientes puntos:

**Pérdida de Valores Patrimoniales:** Los informes técnicos y patrimoniales evidencian la pérdida de los valores históricos y artísticos originales de ambos inmuebles. La degradación de las estructuras y elementos ornamentales ha sido tal que ya no cumplen con los criterios para su catalogación como bienes protegidos.

**Estado Estructural:** El estado ruinoso de las parcelas representa un peligro para la seguridad pública y el entorno urbano. La conservación de los restos actuales no es viable, y cualquier intento de restauración requeriría la reconstrucción completa de los elementos, lo cual implicaría la sustitución de los elementos originales.

**Impacto Ambiental y Urbano:** La presencia de estructuras en ruinas genera un impacto negativo en el paisaje urbano y en la calidad de vida de los residentes. La descatalogación permitirá la demolición de los restos existentes y la posterior construcción de nuevos edificios que respeten la trama urbana y el carácter histórico de Grazalema"

"Esta medida permitirá la regeneración del entorno urbano y la conservación del carácter histórico del municipio de manera más sostenible y segura".

Considerando que en el Informe Patrimonial que se adjunta al documento de modificación puntual redactado por el Graduado en Bellas Artes, Experto Universitario en Patrimonio Cultural y Turismo en Ciudades Históricas y Doctor en Geografía, D. José David Albarrán Periañez, se realiza la siguiente fundamentación:

".../..., de las actuaciones permitidas según el nivel de protección atribuido al inmueble, a día de hoy apenas se podrían llevar a cabo labores de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación en componentes aislados del inmueble, que en ningún caso supondrían la reposición o restitución de los volúmenes o características originales del mismo. El mal estado de la edificación, por tanto, impide que pueda llevarse a cabo una restauración completa de la misma, pues sería preciso el establecimiento de cubiertas y paramentos de nueva construcción, lo que conllevaría una sustitución completa de los elementos primigenios del bien.

Por todo ello, se considera que en la actualidad el inmueble ha perdido los rasgos que le valieron el grado de interés histórico-artístico por el que fue catalogado, ya que su deterioro ha favorecido que deje de ser una pieza notable en términos de estética, y un elemento singular y característico del entorno urbano en el que se ubica.

En consecuencia, y debido al debilitamiento estructural y a la merma de las características histórico artísticas del edificio, se admite la posibilidad de que sean demolidos los paramentos que aún se mantienen en pie, pues éstos no cuentan con los rasgos distintivos que fueran atribuidos al edificio para su catalogación. Tras ello, no obstante, se recomienda proceder a la construcción de un inmueble de nueva planta que, en todo caso, deberá respetar la estética edificatoria tradicional, cumpliendo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística, y, para cuyo diseño se propone la reutilización de los componentes aislados que han sido reseñados en los párrafos superiores. Con ello se garantizará la mejora de las relaciones del edificio y su entorno, manteniendo la trama histórica y el paisaje urbano del Barrio Bajo de Grazalema. De este modo se logrará avanzar en la preservación del patrimonio paisajístico y la salvaguarda de la identidad local, definida por calles estrechas e irregulares, poniendo freno a la degradación ambiental al tiempo que se coadyuva al mantenimiento de la imagen tradicional del núcleo grazalemeño con la supresión de elementos generadores de contaminación visual".

Visto el Informe Técnico favorable a la descatalogación emitido por el Sr. Arquitecto Técnico municipal, de fecha 29/07/2024 en el que se manifiesta que "Según se desprende del informe de las fichas mencionadas, sendos edificios se encuentran en mal estado de conservación, transcribiendo terminología literal de la ficha, menciona "Urgente rehabilitación", con estado de conservación de acuerdo a la ficha "malo" o "Muy deficiente", incluso se menciona, portada clásica de sillería "muy meteorizada". A pesar de las actuaciones realizadas en 2013 de apuntalamiento por la propiedad y que se tomaron las debidas precauciones con el fin de preservar el valor patrimonial de dichos edificios, se constata que la realidad física de los

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	2/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





*inmuebles es que, con el paso del tiempo, se siguen deteriorando y a fecha actual han perdido el valor patrimonial que hicieron posible que se inscribieran en el catálogo de bienes protegidos" y que "la documentación presentada se corresponde con los contenidos que le son necesarios para su admisión a trámite establecidos en la LISTA y su Reglamento".*

Visto el informe jurídico emitido por el Sr. Secretario-Interventor, de fecha 29/07/2024 en el que se informa favorablemente, en virtud del informe técnico favorable, la admisión a trámite mediante aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento de la Modificación Puntual propuesta, debiéndose seguir la tramitación expuesta en el cuerpo del Informe, y correspondiendo en última instancia a la Dirección General de Bienes Culturales e Instituciones Museísticas de la Consejería de Cultura y Deporte de la Junta de Andalucía pronunciarse sobre la procedencia de las descatalogaciones propuestas y perdida, en su caso, de valores del patrimonio histórico de los inmuebles catalogados afectados.

Y de conformidad con lo establecido en el artículo 75 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y artículos 22.2 c) y 47.2 II) de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local, esta Alcaldía-Presidencia propone al Ayuntamiento PLENO la adopción del siguiente acuerdo:

- **PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el instrumento de planeamiento denominado "Modificación puntual del PGOU. Parcelas n.º: 23 y n.º: 25, C/ Doctor Mateos Gago Grazales" para descatalogación del Catálogo de bienes inmuebles protegidos de los inmuebles inherentes a la Ficha n.º: 24 (C/ Doctor Mateos Gago, 25) y a la ficha n.º: 70 (C/ Doctor Mateos Gago, 27) promovido por la entidad mercantil denominada "CENTRO REGENERATIVO GRAZALEMA, S.L."
- **SEGUNDO.-** Someter a información pública por un periodo de veinte días mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de anuncios electrónico del Ayuntamiento.

Durante el periodo de información pública se dará audiencia a los propietarios afectados al objeto de que se puedan formular las alegaciones y reclamaciones que se estimen pertinentes, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 78.1 de la LISTA y artículos 102.2 y 104 del RGLISTA.

- **TERCERO.-** Requerir la emisión de los informes preceptivos sectoriales a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de la Junta de Andalucía así como a la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico. Servicio de Bienes Culturales y a la Delegación Territorial de la Consejería de Salud y Consumo de la Junta de Andalucía.
- **CUARTO.-** Notificar el presente acuerdo a los interesados para su conocimiento y efectos oportunos.
- **QUINTO.-** Facultar a la Alcaldía-Presidencia para que realice cuantos actos y dicte cuantas resoluciones sean necesarias en orden a la ejecución del presente acuerdo"

El Sr. Alcalde pregunta si algún miembro del Grupo Municipal Popular desea intervenir.

La Sra. Concejala Portavoz del Grupo Municipal Popular D<sup>a</sup>. Encarnación Castro García pregunta por qué el Ayuntamiento ha permitido que esté en dicho estado los edificios.

El Sr. Alcalde responde que el deber de conservación corresponde a la propiedad y que el Ayuntamiento cumplió con las ordenes de ejecución que se dieron a los anteriores propietarios con el problema de que eran muy numerosos y además el Grupo Popular estuvo presente en reuniones que se mantuvieron también con Izquierda Unida y el Partido Andalucista.

El Sr. Alcalde agradece el voto a favor del Grupo Popular pero que también le hubiera gustado que hubiera sido a favor el anterior punto tratado en la sesión.

A continuación el Sr. Alcalde somete a votación la propuesta de acuerdo, con el siguiente resultado:

- VOTOS A FAVOR: D. Carlos Javier García Ramírez, D. Javier Pérez Castro, D<sup>a</sup>. Cristina García Salguero, D<sup>a</sup>. Lorena Gil Flores, D. Francisco Javier Domínguez García, D<sup>a</sup>. María del Carmen Barrera Román (Grupo

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	3/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





Municipal Socialista), D<sup>ª</sup>. Encarnación Castro García, D<sup>ª</sup>. Marina Chacón Piedra, D<sup>ª</sup>. Rosa María García Román-Naranjo y D<sup>ª</sup>. María Teresa García Chaves (Grupo Municipal Popular). Total: 10 votos.

- VOTOS EN CONTRA: Ninguno.
- ABSTENCIONES: Ninguna.

El Ayuntamiento Pleno **aprueba**, por unanimidad de los asistentes y que representan la mayoría absoluta del número legal de miembros, la propuesta de aprobación inicial y sometimiento a información pública de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística para descatalogación del Catálogo de bienes inmuebles protegidos de los inmuebles correspondientes a la ficha n<sup>º</sup>: 24 (C/ Doctor Mateos Gago, 25) y a la ficha n<sup>º</sup>: 70 (C/ Doctor Mateos Gago, 27) y que ha sido transcrita anteriormente .

Y para que conste y surta los efectos oportunos ante quien proceda, expido el presente, de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde Presidente, con la salvedad establecida en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Grazalema, documento firmado electrónicamente.

V<sup>º</sup> B<sup>º</sup>  
EL ALCALDE-PRESIDENTE

EL SECRETARIO-INTERVENTOR

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

**SE ADJUNTA:**

- Documento "MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU", parcelas n.º 25 y n.º 27, C/Doctor Mateos Gago (Grazalema), redactado por la Arquitecta colegiada n.º 7058 del Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, Miren Karnele Díez Holgado.

El citado documento incorpora:  
ANEXO 1: SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN.  
ANEXO 2: INFORME PATRIMONIAL.  
ANEXO 3: INFORME ARQUITECTÓNICO.  
ANEXO 4: EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD (EIS).  
RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	4/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



# MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU

PARCELAS Nº25 Y Nº27.  
C/DOCTOR MATEOS GAGO.  
GRAZALEMA.CP.11610. CÁDIZ.

Miren Karnele Diérez Holgado.  
Arquitecta colegiada nº7058 en  
Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla.  
Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	5/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



# ÍNDICE

## 01. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 01.01. Introducción
- 01.02. Promotor
- 01.03. Técnico firmante del documento
- 01.04. Normativa aplicable
- 01.05. Situación actual de las parcelas
- 01.06. Justificación de la descatalogación y declaración de ruina
- 01.07. Conclusión

## 02. MEMORIA DE INFORMACIÓN PÚBLICA

## 03. MEMORIA ECONÓMICA

## 04. DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

- 04.01. Resumen de la normativa urbanística aplicable
- 04.02. Fichas del catálogo actuales

## 05. CARTOGRAFÍA:

- 05.01. Plano de ubicación de las parcelas
- 05.02. Levantamiento topográfico del estado actual

## 06. ANEXOS:

- 06.01. ANEXO 1: SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN.
- 06.02. ANEXO 2: INFORME PATRIMONIAL.
- 06.03. ANEXO 3: INFORME ARQUITECTÓNICO.
- 06.04. ANEXO 4: EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD (EIS).

## 07. RESUMEN EJECUTIVO

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	6/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



## 01. MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 01.01. Introducción:

El presente documento tiene como finalidad justificar la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema para la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 situadas en la calle Doctor Mateos Gago de Grazalema, Cádiz, (CP 11610).

Esta modificación se basa en los informes técnicos y patrimoniales elaborados por Miren Karmele Diérez Holgado, arquitecta colegiada en Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y José David Albarrán Perriáñez, Graduado en Bellas Artes, Máster en Dirección y Planificación del Turismo, Experto Universitario en Patrimonio Cultural y Turismo en Ciudades Históricas Doctor en Geografía, los cuales se adjuntan a este expediente.

### 01.02. Promotor:

Centro Regenerativo Grazalema SL (CIF B67703538) y domicilio fiscal en calle Zorrilla nº23, planta 1, Puerta D, Madrid, código postal 28014.

### 01.03. Técnico firmante del documento:

Miren Karmele Diérez Holgado, arquitecta colegiada nº7058 en Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla. Con dirección a efectos de notificación en avenida de Los Pinos 10, 1ºC, Dos Hermanas (C.P. 41089), Sevilla.

### 01.04. Normativa aplicable:

Materia Urbanística:

- TR PGOU (Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema) aprobado en BOP 07-06-2007.
- TR PGOU de Grazalema Catálogo con resolución el 30 de octubre de 2006.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 208/2003, de 8 de julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Grazalema (Cádiz).

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
Observaciones		Página	7/48	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

- Ley 7/2021, de 1 de diciembre de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA.

- Decreto 550/2022 de 29 de noviembre por la que se aprueba el reglamento de la LISTA.

- Decreto Ley 3/2024 de 6 de febrero por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa.

Materia de edificación:

- La ley 38/1999 de ordenación de la edificación, el Código Técnico de la Edificación (RD 314/2006) y sus modificaciones posteriores.

Materia administrativa:

- Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 1955 (RSCL).

- Ley 30/92, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones públicas y del Procedimiento Administrativo Común (RJAP-PAC).

### 01.05 . Situación Actual de las Parcelas:

Parcela Nº25:

Tipología y Uso Original: Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada, con uso original residencial.

Estado de Conservación: El inmueble presenta un estado de deterioro avanzado, con pérdida significativa de sus elementos estructurales y ornamentales. La fachada, que inicialmente era uno de los elementos de mayor valor, ha sufrido daños considerables, y toda la estructura interior ha desaparecido.

Valor Patrimonial: Según el informe del Dr. José David Albarrán Periañez, el edificio ha perdido los valores históricos y artísticos que justificaron su catalogación. **La fachada y los elementos restantes carecen de significancia artística y estructural.**

Parcela Nº27:

Tipología y Uso Original: Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada, con uso original residencial.

Estado de Conservación: Similar a la parcela nº25, esta parcela ha sufrido un deterioro significativo. La estructura interna está en ruinas y se considera irrecuperable.

Valor Patrimonial: El informe destaca la pérdida de los elementos que conferían valor patrimonial al edificio. La fachada y otros componentes han sido degradados hasta el punto de que no justifican su conservación como bien catalogado.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	8/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



#### 01.06. Justificación de la Descatalogación y Declaración de Ruina:

La solicitud de descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 se fundamenta en los siguientes puntos:

**Pérdida de Valores Patrimoniales:** Los informes técnicos y patrimoniales evidencian la pérdida de los valores históricos y artísticos originales de ambos inmuebles. La degradación de las estructuras y elementos ornamentales ha sido tal que ya no cumplen con los criterios para su catalogación como bienes protegidos.

**Estado Estructural:** El estado ruinoso de las parcelas representa un peligro para la seguridad pública y el entorno urbano. La conservación de los restos actuales no es viable, y cualquier intento de restauración requeriría la reconstrucción completa de los elementos, lo cual implicaría la sustitución de los elementos originales.

**Impacto Ambiental y Urbano:** La presencia de estructuras en ruinas genera un impacto negativo en el paisaje urbano y en la calidad de vida de los residentes. La descatalogación permitirá la demolición de los restos existentes y la posterior construcción de nuevos edificios que respeten la trama urbana y el carácter histórico de Grazalema.

#### 01.07. Conclusión:

En vista de los argumentos presentados, se solicita la aprobación en sesión plenaria de la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 situadas en la calle Doctor Mateos Gago de Grazalema. Esta medida permitirá la regeneración del entorno urbano y la conservación del carácter histórico del municipio de manera más sostenible y segura.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazalema a 5 de julio de 2024.



Miren Karnele Diérez Holgado.

Arquitecta colegiada nº7058 en

Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



## 02.MEMORIA DE INFORMACIÓN PÚBLICA

### 1. Objetivo de la Información Pública

El objetivo de este proceso es asegurar la transparencia y participación ciudadana en la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU). La información pública permitirá a los ciudadanos y partes interesadas revisar y comentar sobre los cambios propuestos, asegurando que todas las voces sean escuchadas y consideradas antes de la aprobación final del proyecto.

### 2. Procedimiento de Información Pública

#### 2.1. Publicación del Anuncio

El Ayuntamiento publicará un anuncio de la modificación puntual del PGOU en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en uno de los diarios de mayor circulación del municipio. Además, se colocarán avisos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en su página web oficial.

#### 2.2. Documentación Disponible

Toda la documentación relacionada con la modificación puntual del PGOU estará disponible para su consulta pública. Los documentos estarán disponibles en formato físico en las oficinas del Ayuntamiento, así como en formato digital en la página web oficial del municipio. La documentación incluye:

Memoria justificativa de la modificación.

Planos y documentos técnicos.

#### 2.3. Plaza de Información Pública

El plazo para la información pública será de un mes, contados a partir del día siguiente a la publicación del anuncio en el BOP. Durante este período, cualquier persona interesada podrá presentar alegaciones, observaciones

#### 2.4. Presentación de Alegaciones

Las alegaciones podrán presentarse por escrito en el Registro General del Ayuntamiento, mediante correo postal dirigido al Ayuntamiento, o a través del portal de participación ciudadana en la página web oficial. Cada alegación deberá incluir:

Nombre y apellidos del interesado o, en su caso, denominación social de la entidad

DNI o NIF

Domicilio a efectos de notificaciones

Exposición razonada de las alegaciones, observaciones o

Documentación que el interesado estime apropiado para fundamentar

### 3. Evaluación de Alegaciones

Al término del período de información pública, el Ayuntamiento procederá a la evaluación de todas las alegaciones recibidas. Se elaborará un informe de respuesta a

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	10/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



Registro General Ayuntamiento de Grazalema
ENTRADA
30/07/2024 11:21
2024002157E

las alegaciones, que será público y estará disponible para su consulta en las mismas ubicaciones donde se expusieron los documentos iniciales.

#### 4. Conclusión del Proceso de Información Pública

Una vez evaluadas las alegaciones y realizadas las modificaciones pertinentes, el proyecto de modificación puntual del PGOU será presentado al Pleno del Ayuntamiento para su aprobación definitiva. Se informará a los ciudadanos del resultado del proceso a través de los mismos canales utilizados para la convocatoria de la información pública.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	11/48	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

### 03.MEMORIA ECONÓMICA

#### JUSTIFICACIÓN ECONÓMICA DE LA DESCATALOGACIÓN DE LA FACHADA

##### Introducción:

En el presente apartado se analizarán los costes asociados a la consolidación y a la demolición de las fachadas de la calle Doctor Mateos Gago nº25 y nº27, con el objetivo de justificar la descatalogación de las mismas. La decisión se fundamenta en un análisis económico que demuestra que la consolidación presenta un coste significativamente mayor que su demolición, lo cual hace inviable su mantenimiento desde el punto de vista económico.

#### ANÁLISIS DE COSTES

##### Coste de Consolidación:

La consolidación de la fachada implica una serie de intervenciones necesarias para asegurar su estabilidad y conservación. Entre estas intervenciones se incluyen:

- Refuerzo estructural.
- Restauración arquitectónica.
- Tratamientos de conservación.
- Mano de obra especializada.

El coste total estimado para la consolidación de la fachada asciende a 29.525,15 €.

Presupuesto de ejecución material			
Consolidación de los restos de la fachada			
USOS	m <sup>2</sup>	Precio €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO €
Restos de fachada en estado ruinoso	13,67	1500	20.505,00
Presupuesto de ejecución material (PEM)			20.505,00
Presupuesto total			
Beneficio industrial		6 % del PEM	1.230,30
Gastos Generales		13% del PEM	2.665,65
Presupuesto de contrata		PC= PEM + GG + BI	24.400,95
IVA		21% del PC	5.124,20
Presupuesto general		PG=PC+IVA	29.525,15
<b>TOTAL</b>			<b>29.525,15</b>

**NOTA 1:** El presupuesto de contrata y los honorarios de los técnicos son orientativos, ya que están sujetos a acuerdos entre terceros.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	12/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



### Coste de Demolición:

La demolición de la fachada, por otro lado, implica una serie de actividades que, aunque también requieren de ciertos recursos, son considerablemente menos costosas.

Estas actividades incluyen:

- Desmontaje controlado de la estructura.
- Gestión de residuos y escombros.
- Mano de obra y maquinaria.

El coste total estimado para la demolición de la fachada es de 1574,67 €, desglosado de la siguiente manera:

Presupuesto de ejecución material			
Demolición de los restos de la fachada			
USOS	m <sup>2</sup>	Precio €/m <sup>2</sup>	PRESUPUESTO €
Restos de fachada en estado ruinoso	13,67	80	1.093,60
Presupuesto de ejecución material (PEM)			1.093,60
Presupuesto total			
Beneficio industrial	6 % del PEM		65,62
Gastos Generales	13% del PEM		142,17
Presupuesto de contrata	PC= PEM + GG + BI		1.301,38
IVA	21% del PC		273,29
Presupuesto general	PG=PC+IVA		1.574,67
<b>TOTAL</b>			<b>1.574,67</b>

**NOTA 1:** El presupuesto de contrata y los honorarios de los técnicos son orientativos, ya que están sujetos a acuerdos entre terceros.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	13/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



## Comparación de Costes y Justificación

Tras el análisis comparativo de los costes, se observa que el coste de consolidación (29.525,15 €) es considerablemente superior al coste de demolición (1574,67 €). Esta diferencia económica no solo afecta la viabilidad del proyecto, sino que también compromete los recursos disponibles para otras intervenciones necesarias en el municipio.

Por lo tanto, también desde un punto de vista económico, la descatalogación de la fachada se presenta como la opción más viable y razonable. Además, esta decisión permite destinar los recursos a otras áreas de intervención que pueden generar un mayor beneficio para la comunidad de Grazalema.

## Conclusión

En conclusión, la descatalogación de las fachadas de la calle Doctor Mateos Gago nº25 y nº27, se justifica igualmente desde una perspectiva económica, dado que su consolidación representa un coste excesivamente elevado en comparación con la opción de demolición. Esta medida no solo optimiza el uso de los recursos municipales, sino que también facilita la ejecución de otras mejoras urbanísticas que contribuirán al desarrollo sostenible de Grazalema.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30
Observaciones		Firmado	07/08/2024 17:17:49
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>	Página	14/48



## 04. DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS

### DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EXPEDIENTE

<b>Normativa aplicable</b>	Ordenanza nº1: Casco Antiguo
<b>Emplazamiento</b>	Calle Doctor Mateos Gado nº25 y nº27, Grazales (Cádiz)

### INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE AFECTAN AL DOCUMENTO A VISAR

	PGOU	NSM	DSU	POI	PS	PAU	PP	PE	PERI	ED	PA (SNU)	OTROS
Vigente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denominación	TRPGOU (Plan General de Ordenación Urbana de Grazales).											
En tramitación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Denominación:												

**PGOU** Plan General de Ordenación Urbánica  
**NSM** Normas Subsidiarias Municipales  
**DSU** Delimitación de Suelo Urbano

**POI** Plan de Ordenación Interprovincial  
**PS** Plan de Sectorización  
**PAU** Programa de Actuación Urbanística  
**PP** Plan Parcial

**PE** Plan Especial  
**PERI** Plan Especial de Reforma Interior  
**ED** Estudio de Detalle  
**PA** Proyecto de Actuación

### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

	SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE
Vigente	Consolidado <input checked="" type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> (o programado o apto para urbanizar) No Sectorizado <input type="checkbox"/> (o no programado)	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>
En tramitación	Consolidado <input type="checkbox"/> No Consolidado <input type="checkbox"/>	Ordenado <input type="checkbox"/> Sectorizado <input type="checkbox"/> No Sectorizado <input type="checkbox"/>	Protección especial legislación <input type="checkbox"/> Protección especial planeamiento <input type="checkbox"/> De carácter rural o natural <input type="checkbox"/> Hábitat rural diseminado <input type="checkbox"/>

### CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

<b>Vigente</b>	Casco antiguo
----------------	---------------

### CUADRO RESUMEN DE NORMAS URBANÍSTICAS

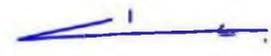
	CONCEPTO	NORMATIVA VIGENTE
PARCELACIÓN	Parcela mínima	Sesenta (60) metros cuadrados.
	Frente mínimo	Seis (6) metros
	Longitud mínima de fachada	Quince (15) metros
	Diámetro mínimo inscrito	Deberá poderse inscribir en la parcela un círculo de diámetro igual o superior al frente mínimo de parcela establecido.
USOS	Densidad	
	Uso y tipología edificatoria característicos	El uso característico es el residencial. La tipología característica es la vivienda unifamiliar adosada o entre medianeras en manzana cerrada, alineada a vial totalmente y con patio interior, a razón de una sola vivienda por parcela.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	15/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



	Usos compatibles	Son usos compatibles los que se señalan a continuación: - Terciario: - Hotelero en edificio exclusivo. - Comercio en planta baja.
	Usos prohibidos	-
<b>EDIFICABILIDAD</b>		-
ALTURA	Altura máxima, plantas	<ol style="list-style-type: none"> <li>La altura máxima de la edificación en número de plantas se establece en dos (B+1) plantas. En edificios con altura superior sólo se permite el mantenimiento de la misma cuando se trate de actuaciones de conservación, restauración o rehabilitación, y siempre que no se trate de edificios expresamente señalados "fuera de ordenación" según plano de "Clasificación y Calificación del suelo".</li> <li>La altura máxima de cornisa es de tres con cincuenta (3,50) metros con una (B) planta, seis con cincuenta (6,50) metros para dos (B+1) plantas y nueve (9,00) metros para tres (B+2) plantas. No obstante, respecto a la altura señalada en metros prevalecerá la adecuación a los edificios catalogados, bien por limitación con respecto a los de nivel integral, bien por armonización con respecto a los de nivel estructural.</li> <li>En todo caso la altura de la planta baja será como mínimo de dos con ochenta (2.80) metros, medidos hasta la cara inferior del forjado de su techo.</li> </ol>
OCUPACIÓN	Ocupación	<p>Los primeros cinco (5) metros desde la línea de fachada, deberán estar ocupados por la edificación en su totalidad.</p> <p>En el resto de la parcela la superficie libre mínima será del veinte por ciento (20%) de la totalidad de la parcela.</p> <p>Las plantas con su nivel de techo bajo rasante podrán ocupar el cien (100%) de la superficie de la parcela.</p>
SITUACIÓN	Tipología de la edificación	Unifamiliar entre medianeras
	Separación lindero público	No se admiten retranqueos tanto respecto a la alineación exterior como a los linderos laterales de parcela.
	Separación lindero privado	-
	Separación entre edificios	-
	Profundidad edificable	-
	Retranqueos	-
PROTECCIÓN	Grado protección Patrimonio-Hco.	-
	Nivel máximo de intervención	-
OTROS	Cuerpos salientes	No se permiten los soportales, salvo los ya existentes en edificaciones tradicionales.
	Elementos salientes	-
	Plazas mínimas de aparcamiento	-

Grazalema, julio 2024.

  
Miren Karmele Diérez Holgado.  
Arquitecta colegiada nº7058 en  
Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	16/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



# CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

## PROTECCIÓN ESTRUCTURAL

FICHA: 24

### INFORMACIÓN

**UBICACIÓN:** Grazaalema  
**DIRECCIÓN:** c/ Dr. M. Gago, 25  
**REFERENCIA CATASTRAL:** 87110/009

### PROTECCIÓN

**NIVEL DE PROTECCIÓN:** Estructural  
**CATEGORÍA:** Edificación antigua de Interés  
**ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES:** Fachada, tipología estructural, cubierta  
**CRITERIO DE CATALOGACIÓN:** Arquitectónico, escénico

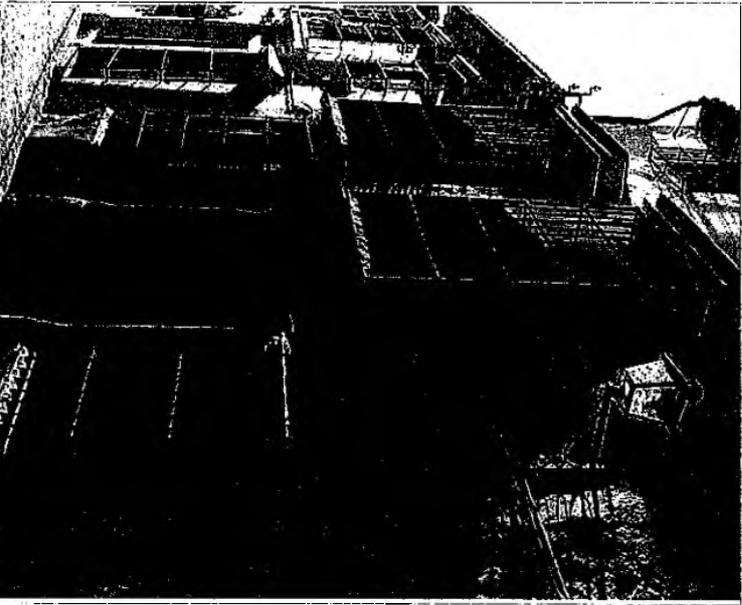
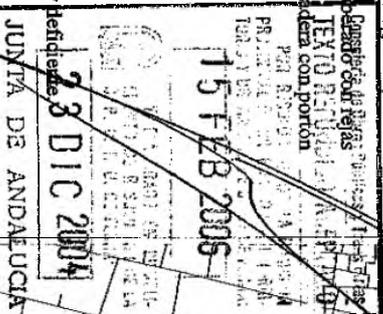
### DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN

**ACTUACIONES PERMITIDAS:** Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación  
**ELEMENTOS A CONSERVAR:** Fachada, estructura, cubierta, espacio conformador de los patios.  
**USO:** Residencial  
**ALTURA:** Tres plantas  
**PROGRAMA DE ACTUACIÓN:** Precisa obras de consolidación

**DESCRIPCIÓN**  
**TIPOLOGÍA:** Arquitectura civil doméstica  
**ÉPOCA:** S XVIII  
**ESTILO:** Barroco popular.

**RESEÑA:** Fachada asimétrica con jerarquización de niveles. Portada clásica de sillera muy meteorizada, con pilares estruados soportando dintel con escudo tallado en la clave y cornisa con gola y dos cuartos bocelos sustentando cierto superior excéntrico. Umbral de piedra. Alero singular de triple teja. Cierros góticos de gran amplitud con guardapolvos planos y peanas. Huecos sencillos en sobacos.

**CARACTERÍSTICAS**  
**PROPIEDAD:** Privada  
**USO ACTUAL:** Residencial  
**USO HISTÓRICO:** Residencial  
**ESTADO DE CONSERVACIÓN:** Muy buena  
**PROTECCIÓN VIGENTE:**



TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRAZALEMA

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
Observaciones	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Página	17/48



# CATÁLOGO DE BIENES INMUEBLES PROTEGIDOS

PROTECCIÓN: **AMBIENTAL**

FICHA: **70**

Registro General de Inmuebles Grazaalema	07/08/2024 11:21
REVISIÓN	20/08/2024 11:21
ESTADO	20/08/2024 11:21

INFORMACIÓN: Pólizas y transportes

TEXTO REVISADO ACEPTADO

PAR RESERVA DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ANEXO DEL I.º TRIB. TERC. Y URBAN. SEDE DE C/12/2/FACHA

15 FEB 2006

ALABADO EN GUPIPI. P.º DE LA URBAN. SEDE DE C/12/2/FACHA. JUNTA DE ANDALUCIA

**DESCRIPCIÓN**

TIPOLOGÍA: Arquitectura civil doméstica

ÉPOCA: s. XVIII

ESTILO: Barroco popular

RESEÑA: Fachada simétrica. Portada con pilares, arquivadaje y cornisa. Jerarquización de niveles. En planta baja, ciarros con guardapolvo troncopiramidal y poyete recto. En planta alta, huecos no alineados con rejera sobresaliente del plano de fachada. Carpintería de madera. Tejado. Forja gótica. Umbral de piedra. Textura enjalbegada.

**CARACTERÍSTICAS**

PROPIEDAD: Privada

USO ACTUAL: Residencial

USO HISTÓRICO: Residencial

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Malo

**PROTECCIÓN VIGENTE:**

**DILIGENCIA**

Por haber concurrido el presente texto REVISADO del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA de GRAZALEMA, fue APROBADO por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de

Fdo. El secretario Luis Taracena Barranco

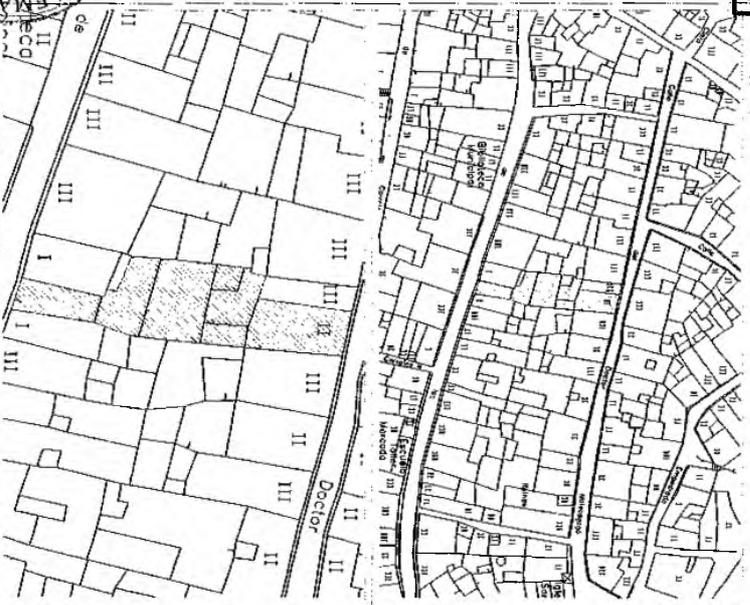


**PROTECCIÓN**

NIVEL DE PROTECCIÓN: Ambiental

ELEMENTOS DE INTERÉS-VALORES: Fachada

CRITERIO DE CATALOGACIÓN: Escénico

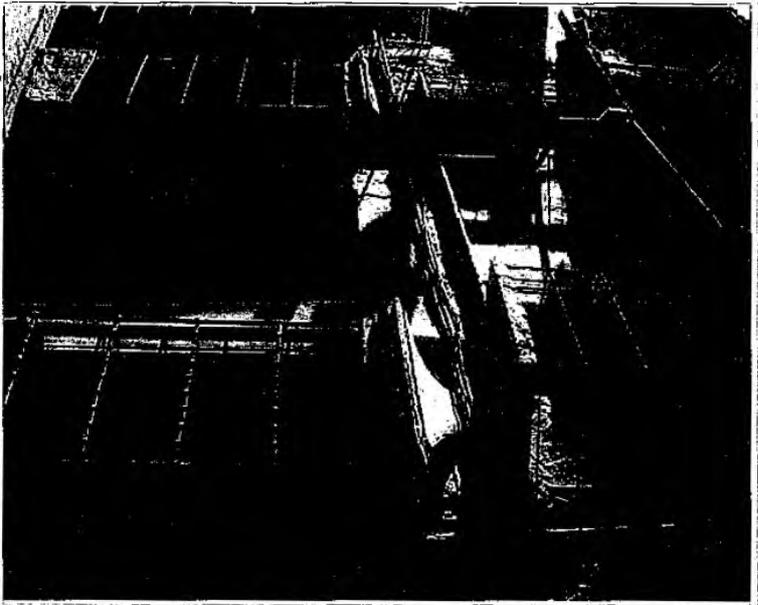


**DETERMINACIONES DE PROTECCIÓN**

ACTUACIONES PERMITIDAS: Conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior, nueva planta interior.

ELEMENTOS A CONSERVAR: Fachada y esquema tipológico (parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía).

USO: Residencial.  
ALTIMA: Dos plantas.  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN: Eliminación de cableado. Urgente rehabilitación.



TEXTO REVISADO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE GRAZALEMA

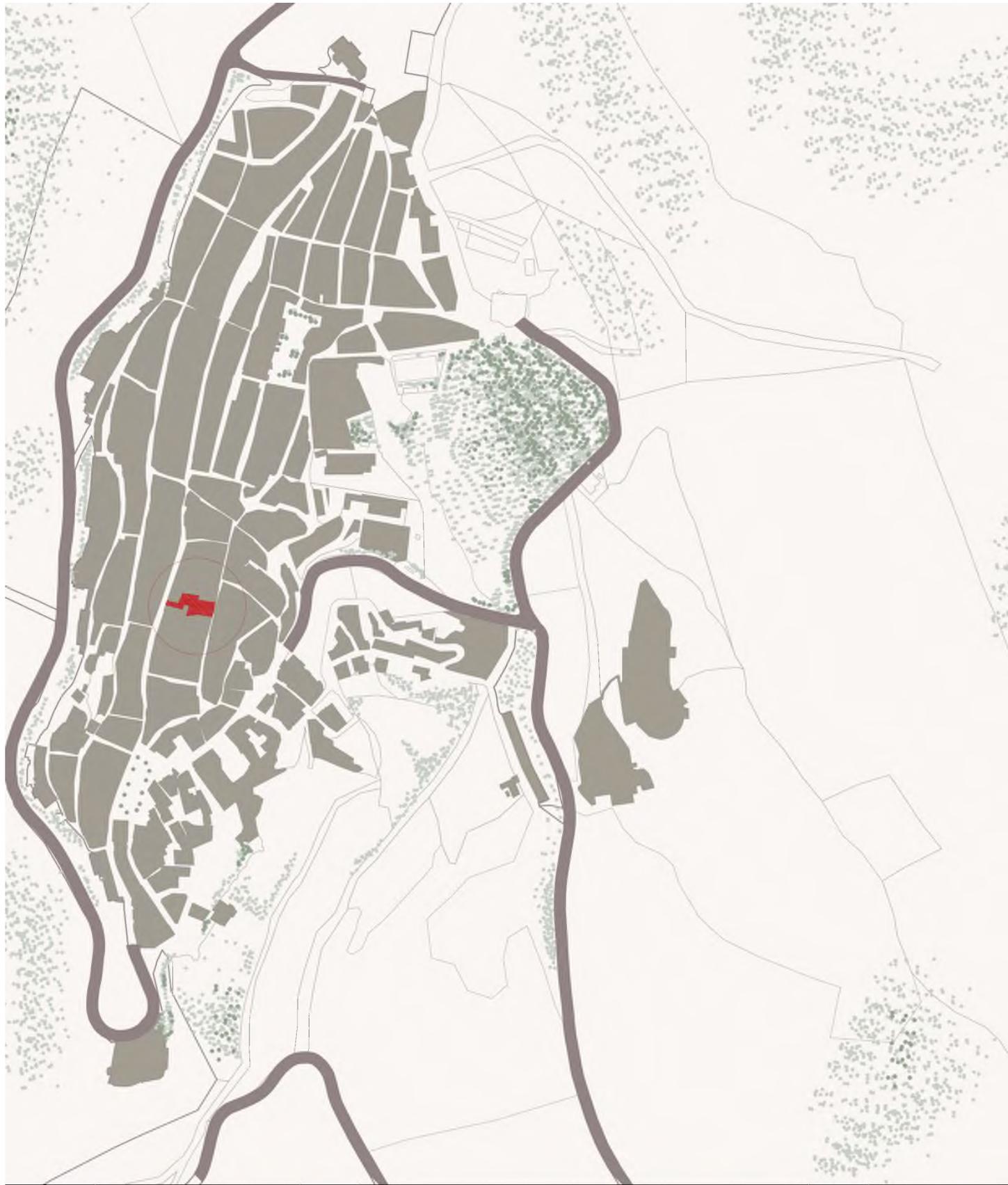
Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
Observaciones	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Página	18/48



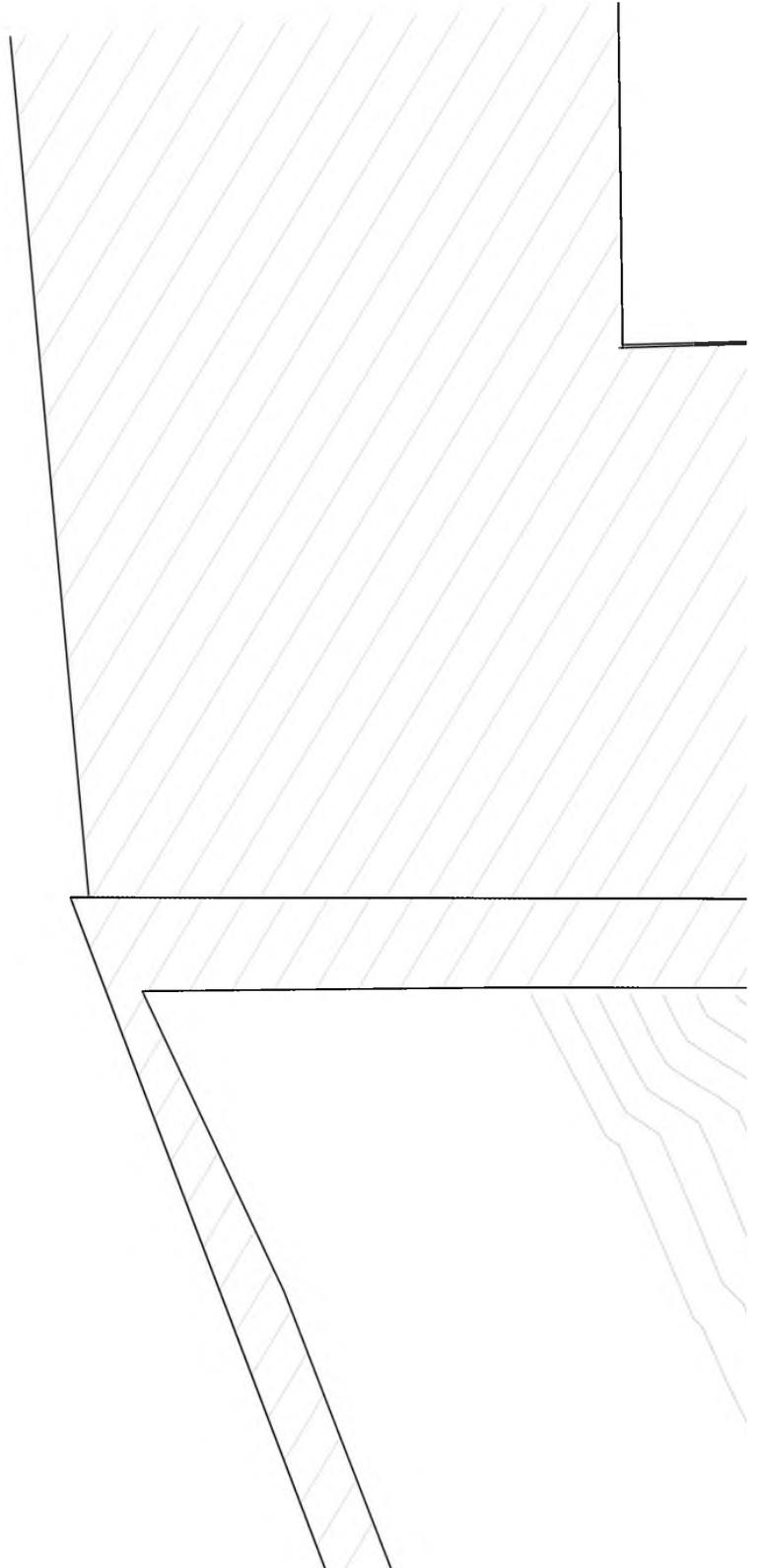
## 05. C A R T O G R A F Í A

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>	<b>Página</b>	19/48





<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>		
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30		
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		<b>Página</b>		20/48



<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/48	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

## 06.01. ANEXO 1: SOLICITUD DE DESCATALOGACIÓN

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>		
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30		
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49		
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		<b>Página</b>		22/48



## AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GRAZALEMA

Karmele Diérez Holgado, arquitecta colegiada nº7058 en Colegio Oficial de Arquitectos de Sevilla, y con domicilio a efecto de notificaciones en avenida de Los Pinos nº10, Montequinto, Sevilla (C.P.: 41089).

Con referencia al informe favorable emitido por la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte y el informe favorable por parte del SAM (ÁREA DE DESARROLLO LOCAL, ASISTENCIA A MUNICIPIOS Y SPR y GT SISTENCIA A MUNICIPIOS) de Villamartín, referente a la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas situadas en la calle Doctor Mateos Gago nº25 y nº27 de Grazales.

Y de acuerdo a la conversación mantenida con los miembros del SAM a propósito del informe favorable emitido por el mismo.

### SOLICITO:

Se apruebe en sesión plenaria la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 situadas en la calle Doctor Mateos Gago de Grazales.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazales a 13 de mayo de 2024.

Karmele Diérez Holgado.

Arquitecta colegiada nº7058 en  
Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/48	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

06.02. ANEXO 2: INFORME PATRIMONIAL

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>	<b>Página</b>	24/48



Dr. José David Albarrán Perriñez, con DNI nº 15435737T y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Nicolás de Ribera, 28, 11690 Olvera (Cádiz), comparece y como mejor proceda en derecho,

## EXPONE

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, eje central de la protección normativa del patrimonio cultural en España, “en los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección”.

Por su parte, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía expone que “corresponde a los municipios la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos”, para lo cual cita la existencia de una serie de instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial. Entre ellos, el Artículo 29 de la norma regional establece que “Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo”, y continúa diciendo que “En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico”.

De esta forma, en su Artículo 31.1 la norma andaluza determina el contenido sobre protección en los planes urbanísticos que afectan a Conjuntos Históricos, entre los que se cita “La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien”, para lo cual, continúa el texto, se deberán establecer “las medidas correctoras adecuadas”. Asimismo, incluye el deber de incluir “Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva”. El mismo Artículo, en su punto 2, establece que los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones anteriores, otras relacionadas con “El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente”, permitiéndose “excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido”. Asimismo, éstos planes deberán prever “La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido”.

Finalmente, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, reguladora de la ordenación territorial y urbanística de la Comunidad, establece los instrumentos complementarios de ordenación urbanística. Entre ellos cita a los catálogos, cuyo objeto es el de “complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección”.

En base a todo lo anterior, emito el siguiente,

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	25/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





## INFORME

### 1. Identificación del inmueble

- **Tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada
- **Uso original:** Residencial
- **Dirección:** Calle Doctor Mateos Gago, 25, 11610 Grazalema (Cádiz)
- **Referencia catastral:** 8711009TF8781S0001OA

### 2. Instrumentos de protección

▪ **Afecciones patrimoniales:** Declaración de Conjunto Histórico. El centro histórico de Grazalema tiene declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, por el Decreto 208/2003, de 8 de julio, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Grazalema (Cádiz) (BOE, nº 230, de 25 de septiembre de 2003).

▪ **Planeamiento urbanístico:** PGOU de Grazalema. El instrumento de planeamiento vigente para el municipio de Grazalema es el Plan de Ordenación Urbana de Grazalema, cuyo Texto Refundido fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 15 de febrero de 2006 y rectificadas en la sesión de 31 de Julio aprobado el día 23 de diciembre de 2004, publicándose su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia nº109, de 7 de junio de 2007. Éstas están Adaptadas Parcialmente a la LOUA desde el 10 de junio de 2012, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero.

▪ **Nivel de protección urbanística:** Estructural. En su Artículo 4, El PGOU de Grazalema establece siete grupos para la clasificación del patrimonio arquitectónico en el municipio, tanto para el Conjunto Histórico como para su entorno, en función de su interés, circunstancias particulares y determinaciones de planeamiento. En el nivel de Protección Estructural se incluyen los edificios que cualifican la escena urbana al constituir piezas representativas de una tipología consecuente con la trama urbana en la que están enclavados, destacando por su interés histórico, por sus características tipológicas, constructivas o de composición de fachada. Son los edificios que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico como exponentes de la identidad cultural del municipio.

### 3. Análisis histórico-artístico del inmueble

Pese a que en la Ficha 24 del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema se define al inmueble objeto de informe bajo la tipología de *Arquitectura civil doméstica* con uso *Residencial*, el acentuado deterioro de este bien impide la compatibilidad de dicho uso en la actualidad, careciendo de cualquier tipo de utilidad por su mal estado de conservación. Es por ello que la Certificación Catastral del mismo elaborada por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública define el uso principal actual del edificio bajo la categoría de *Suelo sin edificar*. No obstante, en la ficha urbanística citada con anterioridad, elaborada dos décadas atrás, ya se habla de un estado de conservación del bien *Muy deficiente*, siendo los únicos elementos de interés destacados en la misma la fachada, la tipología estructural y la cubierta.

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	26/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



El referido inmueble supone un edificio de tres plantas con uso primigenio residencial, de tipología de casa patio y estilo barroco. Data del siglo XVIII, momento de gran prosperidad económica para el municipio debido al éxito de la manufactura artesanal de paños. De la construcción original, erigida a partir de muros de carga de mampostería y forjados unidireccionales de rollizo de madera y entrevigado de cañizo, apenas se conserva una porción residual. La parcela cuenta con una superficie total de 195m<sup>2</sup>, de la que actualmente la práctica totalidad carece de elementos constructivos destacados, pues han desaparecido forjados, tabiquería, huecos de patio y cuerpos de escalera, permaneciendo en pie únicamente un muro de carga lateral y los dos primeros cuerpos de la fachada principal gracias a la instalación de una estructura de estabilización metálica que ha evitado su desplome. Es precisamente en la fachada donde se distinguen los únicos elementos de valor histórico-artístico relevante, pues el resto de los componentes identificados en la ficha de catalogación, como la cubierta o el espacio conformador de los patios, han desaparecido por completo.

En la fachada se distinguen cinco huecos, tres en planta baja y dos en la primera planta. En el centro del primer piso se dispone la puerta de acceso principal, con portada de piedra sobre la que se apoya un cierro volado de dieciséis barrotes verticales y seis barras horizontales, cruzados y alternados en sistema macho y hembra, sin presencia de motivos ornamentales. A la izquierda de éste, también en planta primera, se abre un segundo cierro de esquema similar al anterior, que se apoya sobre el zócalo superior de uno de los dos cierros de dimensiones más pequeñas que se abren a ambos lados de la puerta principal en la planta baja, con poyetes de fábrica maciza hasta el suelo y guardapolvo semitroncopiramidal. La rejería de este último es la única que presenta elementos geométricos ornamentales, si bien lo hace de manera residual. En la fachada, el único componente reseñable desde el punto de vista artístico es la portada clásica de piedra arenisca, construida a base de sillería, cuyo desgaste apenas permite vislumbrar los elementos estructurales de los que se compone. Destacan las dos pilastras estriadas laterales, de las que la de la derecha presenta un mejor estado de conservación. Pese a ello, apenas son perceptibles los volúmenes de la basa o el capitel, así como el escudo tallado en la parte central de la cornisa con cimacio que funciona a modo de arquitecabe sobre el hueco de la puerta.

Por su parte, en el interior, es posible distinguir parte del pavimento original, en estado deficiente, mientras que el muro de mampostería lateral presenta una serie de huecos que cumplieron la función de alacena en el pasado, pero que, sin embargo, carecen de utilidad en la actualidad.

Las determinaciones de protección específicas establecidas para el inmueble objeto de informe quedan recogidas en la Ficha 24 del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, y se circunscriben a actuaciones de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación.

#### 4. Conclusiones

En consecuencia, revisados los condicionantes urbanísticos y patrimoniales de aplicación, y tras el desarrollo de un profundo estudio de gabinete y un riguroso trabajo de campo, de este informe se desprenden las conclusiones que siguen.

A día de hoy, el inmueble carece de la mayor parte de los valores histórico-artísticos que le fueron atribuidos durante el proceso de catalogación en el pasado. De los llamados *Elementos a Conservar* citados en la ficha del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema apenas pervive parte de la fachada principal, pues tanto la estructura del inmueble como su cubierta y el espacio conformador de los patios del interior han desaparecido debido a la exposición a los elementos y a una deficiente labor de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación,

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	27/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





incumpliendo de este modo con lo dispuesto en el Artículo 15 del citado catálogo, así como en el Artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

Asimismo, han desaparecido varios de los *Elementos de Interés* descritos en la ficha de catalogación, como la tipología estructural o la cubierta, siendo tan solo la antedicha fracción de fachada la que se ha conservado hasta la actualidad, lo que genera consecuencias negativas evidentes para el entorno urbano, la salubridad y la calidad paisajística y ambiental. Sin embargo, es preciso señalar que, de la fachada, pese a haber desaparecido la carpintería de madera original, únicamente la portada de sillería conserva parte de los valores históricos que le fueron reconocidos durante el proceso de catalogación, así como los guardapolvos y rejillas de los huecos de fachada. Éstos, sin embargo, pese a representar ejemplos paradigmáticos de la arquitectura popular de la época, carecen de valor artístico u originalidad relevante que justifique su conservación.

De este modo, de las actuaciones permitidas según el nivel de protección atribuido al inmueble, a día de hoy apenas se podrían llevar a cabo labores de conservación, consolidación, restauración y rehabilitación en componentes aislados del inmueble, que en ningún caso supondrían la reposición o restitución de los volúmenes o características originales del mismo. El mal estado de la edificación, por tanto, impide que pueda llevarse a cabo una restauración completa de la misma, pues sería preciso el establecimiento de cubiertas y paramentos de nueva construcción, lo que conllevaría una sustitución completa de los elementos primigenios del bien.

Por todo ello, se considera que en la actualidad el inmueble ha perdido los rasgos que le valieron el grado de interés histórico-artístico por el que fue catalogado, ya que su deterioro ha favorecido que deje de ser una pieza notable en términos de estética, y un elemento singular y característico del entorno urbano en el que se ubica.

En consecuencia, y debido al debilitamiento estructural y a la merma de las características histórico-artísticas del edificio, se admite la posibilidad de que sean demolidos los paramentos que aún se mantienen en pie, pues éstos no cuentan con los rasgos distintivos que fueran atribuidos al edificio para su catalogación. Tras ello, no obstante, se recomienda proceder a la construcción de un inmueble de nueva planta que, en todo caso, deberá respetar la estética edificatoria tradicional, cumpliendo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística, y, para cuyo diseño se propone la reutilización de los componentes aislados que han sido reseñados en los párrafos superiores. Con ello se garantizará la mejora de las relaciones del edificio y su entorno, manteniendo la trama histórica y el paisaje urbano del Barrio Bajo de Grazalema. De este modo se logrará avanzar en la preservación del patrimonio paisajístico y la salvaguarda de la identidad local, definida por calles estrechas e irregulares, poniendo freno a la degradación ambiental al tiempo que se coadyuva al mantenimiento de la imagen tradicional del núcleo grazalemeño con la supresión de elementos generadores de contaminación visual.

Es cuanto tiene que informar el Técnico que suscribe, en Olvera, a fecha de 14 de septiembre de 2023.

Dr. José David Albarrán Periañez

Graduado en Bellas Artes  
Máster en Dirección y Planificación del Turismo (Itinerario de Políticas Públicas – Patrimonio Cultural)  
Experto Universitario en Patrimonio Cultural y Turismo en Ciudades Históricas  
Doctor en Geografía

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	28/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



Dr. José David Albarrán Perriñez, con DNI nº 15435737T y domicilio a efectos de notificaciones en Calle Nicolás de Ribera, 28, 11690 Olvera (Cádiz), comparece y como mejor proceda en derecho,

## EXPONE

Que de acuerdo con lo establecido en el Artículo 21 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, eje central de la protección normativa del patrimonio cultural en España, “en los instrumentos de planeamiento relativos a Conjuntos Históricos se realizará la catalogación, según lo dispuesto en la legislación urbanística, de los elementos unitarios que conforman el Conjunto, tanto inmuebles edificados como espacios libres exteriores o interiores, u otras estructuras significativas, así como de los componentes naturales que lo acompañan, definiendo los tipos de intervención posible. A los elementos singulares se les dispensará una protección integral. Para el resto de los elementos se fijará, en cada caso, un nivel adecuado de protección”.

Por su parte, la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía expone que “corresponde a los municipios la misión de colaborar activamente en la protección y conservación de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz que radiquen en su término municipal, en especial a través de la ordenación urbanística, así como realzar y dar a conocer el valor cultural de los mismos”, para lo cual cita la existencia de una serie de instrumentos de ordenación y planes con incidencia patrimonial. Entre ellos, el Artículo 29 de la norma regional establece que “Los instrumentos de ordenación territorial o urbanística, así como los planes o programas sectoriales que incidan sobre bienes integrantes del Patrimonio Histórico identificarán, en función de sus determinaciones y a la escala que corresponda, los elementos patrimoniales y establecerán una ordenación compatible con la protección de sus valores y su disfrute colectivo”, y continúa diciendo que “En el caso de planes urbanísticos, los elementos patrimoniales se integrarán en el catálogo urbanístico”.

De esta forma, en su Artículo 31.1 la norma andaluza determina el contenido sobre protección en los planes urbanísticos que afectan a Conjuntos Históricos, entre los que se cita “La identificación de los elementos discordantes con los valores del bien”, para lo cual, continúa el texto, se deberán establecer “las medidas correctoras adecuadas”. Asimismo, incluye el deber de incluir “Las prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva”. El mismo Artículo, en su punto 2, establece que los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones anteriores, otras relacionadas con “El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente”, permitiéndose “excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten los usos degradantes del bien protegido”. Asimismo, éstos planes deberán prever “La regulación de los parámetros tipológicos y formales de las nuevas edificaciones con respeto y en coherencia con los preexistentes. Las sustituciones de inmuebles se consideran excepcionales, supeditándose a la conservación general del carácter del bien protegido”.

Finalmente, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, reguladora de la ordenación territorial y urbanística de la Comunidad, establece los instrumentos complementarios de ordenación urbanística. Entre ellos cita a los catálogos, cuyo objeto es el de “complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa de los bienes o espacios que, justificadamente, hayan de ser objeto de protección”.

En base a todo lo anterior, emito el siguiente,

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	29/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





## INFORME

### 1. Identificación del inmueble

- **Tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada
- **Uso original:** Residencial
- **Dirección:** Calle Doctor Mateos Gago, 27, 11610 Grazalema (Cádiz)
- **Referencia catastral:** 8711010TF8781S0001FA

### 2. Instrumentos de protección

- **Afecciones patrimoniales:** Declaración de Conjunto Histórico. El centro histórico de Grazalema tiene declaración de Bien de Interés Cultural, con la categoría de Conjunto Histórico, por el Decreto 208/2003, de 8 de julio, por el que se declara bien de interés cultural, con la categoría de conjunto histórico, el sector delimitado a tal efecto de la población de Grazalema (Cádiz) (BOE, nº 230, de 25 de septiembre de 2003).
- **Planeamiento urbanístico:** PGOU de Grazalema. El instrumento de planeamiento vigente para el municipio de Grazalema es el Plan de Ordenación Urbana de Grazalema, cuyo Texto Refundido fue aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 15 de febrero de 2006 y rectificadas en la sesión de 31 de Julio aprobado el día 23 de diciembre de 2004, publicándose su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia nº109, de 7 de junio de 2007. Éstas están Adaptadas Parcialmente a la LOUA desde el 10 de junio de 2012, de conformidad con el Decreto 11/2008, de 22 de enero.
- **Nivel de protección urbanística:** Ambiental. En su Artículo 4, el PGOU de Grazalema establece siete grupos para la clasificación del patrimonio arquitectónico en el municipio, tanto para el Conjunto Histórico como para su entorno, en función de su interés, circunstancias particulares y determinaciones de planeamiento. En el nivel de Protección Ambiental se incluyen aquellos edificios o conjunto scon elementos de interés para su conservación arquitectónica, debiendo permanecer con su configuración formal. Tal protección se dirige a mantener determinadas características de edificios con elementos tradicionalmente utilizados en las construcciones del núcleo urbano. Este grado de protección determinará el mantenimiento de los elementos de interés que formen parte generalmente de la fachada de los edificios catalogados.

### 3. Análisis histórico-artístico del inmueble

El inmueble objeto de informe representa una edificación residencial en origen, datada del siglo XVIII y de estilo barroco popular andaluz, cuya superficie total alcanza los 344m<sup>2</sup>. Si bien inicialmente contaba con dos plantas, en la actualidad apenas se conserva una porción de la fachada principal del edificio, que se reduce a la planta baja, en la que se disponen cuatro huecos -puerta principal, puerta secundaria y dos cierros-, así como a la rejería de un balcón volado preexistente en la planta superior. No obstante, la conservación de esta fracción de fachada se debe a la instalación de un sistema de estabilización mediante elementos metálicos que ha impedido el colapso total.

Entre los elementos destacados de la fachada por sus valores patrimoniales singulares destaca la citada rejería de la primera planta, elaborada a partir de barrotes verticales de hierro macizo y volutas ornamentales en sus extremos y parte central. Además, la rejería de los cierros que flanquean la puerta principal, pese a contar

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	30/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





con un valor artístico inferior; también merecen ser mencionados por representar elementos propios de los modos de hacer tradicionales, con cruces alternados, macho y hembra entre sus barrotes. De estos huecos, solo el de la derecha conserva el guardapolvo troncopiramidal original. El escalón de acceso en la puerta principal, elaborado en piedra maciza, supone otro de los elementos constructivos de interés por su carácter popular, así como el portón de madera maciza, que, sin embargo, ha perdido los herrajes originales. El interior, en cambio, presenta un estado de destrucción casi total, pues en él apenas se intuye, entre la maleza, parte del pavimento de baldosas bastas de la primera crujía.

Esta situación del mal estado de la edificación ya se menciona en el Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, en cuya Ficha 70 se hace una valoración de su nivel de conservación en términos de *Malo*, identificándose como único elemento de interés patrimonial la fachada. Asimismo, en la Certificación Catastral del inmueble, elaborada por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Función Pública, se define el uso principal actual del mismo como *Suelo sin edificar*, lo que denota el elevado nivel de pérdida estructural que ha sufrido el inmueble hasta la actualidad.

Las determinaciones de protección específicas establecidas para la edificación objeto de informe quedan recogidas en la ya citada Ficha 70 del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, y se circunscriben a actuaciones de conservación, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración, demolición interior y nueva planta interior. Por su parte, los elementos a conservar definidos en las determinaciones de protección de esta ficha son la fachada y el esquema tipológico, destacándose los parámetros tradicionales, secuencia espacial dentro-fuera y conservación de la primera crujía.

#### 4. Conclusiones

En consecuencia, revisados los condicionantes urbanísticos y patrimoniales de aplicación, y tras el desarrollo de un profundo estudio de gabinete y un riguroso trabajo de campo, de este informe se desprenden las conclusiones que siguen.

La edificación objeto de informe adolece en la actualidad de los valores histórico-artísticos que le fueron atribuidos para su catalogación. Salvo una pequeña porción de fachada, el resto de *Elementos a Conservar* definidos en la ficha del Catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema para este inmueble han desaparecido, y en la fracción que se conserva apenas se distinguen ciertos valores artísticos en el artesonado de la rejería de un balcón y dos cierros en planta baja, elaborados en hierro forjado. Sin embargo, el resto de los elementos estructurales y ornamentales de la fachada que otrora le valiesen una valoración de excepcionalidad, como las cornisas, se han perdido, preservándose únicamente el guardapolvo del cierro de la derecha, ejemplo de la arquitectura vernácula serrana, pero de escaso valor desde el punto de vista artístico. Asimismo, el portón de madera original, aunque supone una buena muestra de la carpintería tradicional con postigo, ha sido despojado de los claveteados y bocallaves ornamentales que le conferirían un mayor valor de tipo artístico.

Toda la estructura interior y la cubierta del inmueble han desaparecido, en gran medida a causa de la exposición a los elementos y a una deficiente labor de mantenimiento de las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la edificación, incumpliendo lo dispuesto en el Artículo 15 del citado catálogo, así como con el Artículo 144 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Esto se traduce en un gran impacto sobre el entorno urbano, la salubridad y la calidad paisajística y ambiental del lugar.

Por tanto, algunas de las actuaciones permitidas según el nivel de protección atribuido al inmueble no

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	31/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





tendrían cabida en la actualidad, como la conservación, consolidación, restauración, rehabilitación o reestructuración, mientras que la demolición interior y la nueva planta interior se han convertido en algo imprescindible en estos momentos. De este modo, el desarrollo de cualquier intervención sobre el edificio en ningún caso supondría la reposición o restitución de los volúmenes o características originales de éste, siendo imposible llevar a cabo una restauración completa en la actualidad, pues para ello sería preciso el establecimiento de cubiertas y paramentos de nueva construcción, lo que conllevaría una sustitución completa de los elementos primigenios.

Por todo ello, se considera que, a día de hoy, el inmueble ha perdido los rasgos que le valieron el grado de interés histórico-artístico por el que fue catalogado, ya que su deterioro ha favorecido que deje de ser una pieza notable en términos de estética, y un elemento singular y característico del entorno urbano en el que se ubica.

En consecuencia, y debido al debilitamiento estructural y a la merma de las características histórico-artísticas del edificio, se admite la posibilidad de que sean demolidos los paramentos que aún se mantienen en pie, pues éstos no cuentan con los rasgos distintivos que fueran atribuidos al edificio para su catalogación. Tras ello, no obstante, se recomienda proceder a la construcción de un inmueble de nueva planta que, en todo caso, deberá respetar la estética edificatoria tradicional, cumpliendo con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística, y, para cuyo diseño se propone la reutilización de los componentes aislados que han sido reseñados en los párrafos superiores. Con ello se garantizará la mejora de las relaciones del edificio y su entorno, manteniendo la trama histórica y el paisaje urbano del Barrio Bajo de Grazalema. De este modo se logrará avanzar en la preservación del patrimonio paisajístico y la salvaguarda de la identidad local, definida por calles estrechas e irregulares, poniendo freno a la degradación ambiental al tiempo que se coadyuva al mantenimiento de la imagen tradicional del núcleo grazalemeño con la supresión de elementos generadores de contaminación visual.

Es cuanto tiene que informar el Técnico que suscribe, en Olvera, a fecha de 14 de septiembre de 2023.

Dr. José David Albarrán Periañez

Graduado en Bellas Artes  
Máster en Dirección y Planificación del Turismo (Itinerario de Políticas Públicas – Patrimonio Cultural)  
Experto Universitario en Patrimonio Cultural y Turismo en Ciudades Históricas  
Doctor en Geografía

Panorama Consultoría Turística y Patrimonio

C/ Remedios García de la Bárcena, nº 4, 1º C 11690 Olvera, Cádiz  
Tel: +34 611 22 48 08 · Email: info@consultoriaturisticapanorama.es

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	32/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



06.03. ANEXO 3: INFORME ARQUITECTÓNICO

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/48	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

Registro General Ayuntamiento de Grazalema
ENTRADA
30/07/2024 11:21
2024002157E



**Título:** Informe Técnico sobre el mal estado de conservación de las fachadas de la calle Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº27, en Grazalema (Cádiz)

**Naturaleza del Informe:**  Borrador  Provisional  Definitivo

**Autor:** Karmele Díez Holgado, arquitecta colegiada nº7058

**Fecha de Elaboración:** 27 de julio de 2023

### CERTIFICA:

Que las fachadas, ubicadas en C/ Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº27 en la localidad de Grazalema, no reúnen y no cumplen con las condiciones higiénicas, medioambientales y de seguridad estructural exigidos para garantizar la seguridad de los viandantes.

Tras llevar a cabo una detallada y minuciosa inspección ocular de la estructura en cuestión, es innegable e impactante el estado sumamente deteriorado en el que se encuentra la fachada. Los efectos negativos de los elementos naturales y climáticos a lo largo del tiempo han dejado una huella profunda en la integridad de la edificación, haciendo evidente la necesidad urgente de intervención.

Uno de los principales factores que han contribuido al lamentable deterioro de la fachada es la heladicidad, un fenómeno frecuentemente asociado a la formación de hielo y su posterior descongelación. Este proceso, que se ha visto agravado por la sucesión de inviernos fríos y veranos calurosos, ha provocado la aparición de fisuras y grietas en la superficie, debilitando significativamente su estructura.

Además, la presencia de eflorescencias, es decir, el depósito de sales minerales en la superficie de la fachada, ha acentuado aún más el estado de deterioro. Estas sales, transportadas por la humedad desde el interior de los materiales de construcción, se han cristalizado en la superficie a medida que el agua se evapora, mostrando un efecto de deterioro superficial y favoreciendo el desprendimiento de revestimientos.

Por otro lado, el fenómeno conocido como caliches ha afectado considerablemente la estabilidad de la fachada. El caliche se forma cuando los minerales presentes en el agua subterránea se depositan en los poros y fisuras de los materiales de construcción, creando capas de rocas duras y compactas. Esta acumulación de caliches ha contribuido a la degradación de la fachada, restringiendo la capacidad de los materiales para expandirse y contraerse de manera natural ante los cambios de temperatura y humedad.

La situación climática también ha desempeñado un papel crucial en el empeoramiento de la fachada. Los reiterados períodos de lluvias han saturado los materiales de construcción, debilitando sus propiedades y aumentando la posibilidad de filtraciones de agua hacia el interior de la estructura. Por otro lado, las sequías prolongadas han dejado a los materiales más vulnerables ante las inclemencias del tiempo y han afectado negativamente su capacidad de autoportante.

Asimismo, el incremento de las temperaturas registradas en los últimos años ha tenido un impacto significativo en la fachada. La exposición prolongada a altas temperaturas ha

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	34/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



acelerado el proceso de degradación, agrietando aún más los materiales y debilitando su capacidad para soportar cargas estructurales.

En el presente, la fachada se encuentra en un estado crítico, no siendo autoportante y presentando un alarmante riesgo de derrumbe. La falta de consistencia estructural amenaza no solo la seguridad de la propia edificación, sino también la de las personas y bienes cercanos.

De igual forma, se incumple el Real Decreto 470/2021, de 29 de junio, en el que se aprueba el Código Estructural.

Los solares ubicados entre las dos calles más importantes de Grazalema, conforman una problemática de gran relevancia que ha suscitado preocupación entre la comunidad local y las autoridades. A lo largo del tiempo, estas áreas han experimentado una degradación progresiva que ha alterado significativamente su estado original, mostrando una serie de consecuencias negativas para el entorno urbano y la calidad de vida de los habitantes.

La ubicación estratégica de estos solares entre dos arterias importantes de la localidad hace que su estado se convierta en una cuestión de interés tanto para los residentes como para los visitantes, quienes son testigos del deterioro evidente de estas zonas. La falta de mantenimiento y el abandono gradual de estas áreas han provocado la acumulación de basura y escombros, creando un ambiente propicio para la anidación de ratas y otras plagas que representan un riesgo sanitario para la comunidad.

El problema no solo radica en la presencia de roedores y plagas, sino también en la imagen negativa que estos solares en mal estado proyectan sobre el paisaje urbano de Grazalema. Esta situación deteriora la estética del entorno, impactando negativamente a la percepción de la ciudad y su atractivo turístico

**Debido al estado de estas parcelas, se propone la descatalogación de las mismas.**

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	35/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



Se aportan fotografías del estado actual de las fachadas:



<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



INFORME TÉCNICO  
Calle Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº27, Grazalema (Cádiz)



<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/48
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		





Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazalema a 27 de julio de 2023.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, elongated shape with a small vertical stroke at the top.

Karmele Diérez Holgado.

Arquitecta colegiada nº7058 en  
Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
Observaciones	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>	Página	38/48	

06.04. ANEXO 4: EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD (EIS).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>	<b>Página</b>	39/48



## 06.04. ANEXO 4: EVALUACIÓN DE IMPACTO SOBRE LA SALUD (EIS).

### Evaluación del Impacto en la Salud (EIS) de la Modificación Puntual del PGOU de Grazalema

#### 1. Descripción de la Actuación

##### a) Finalidad y Objetivos

La modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Grazalema tiene como objetivo principal la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27 situadas en la calle Doctor Mateos Gago. Esta acción busca mejorar la coherencia y orden urbanístico, optimizando el uso del suelo y eliminando estructuras en ruinas que representan un peligro para la comunidad.

- **Finalidad:** Eliminar edificaciones en ruinas que suponen un riesgo para la seguridad pública y reordenar el uso del suelo para promover un desarrollo urbano seguro y sostenible.
- **Objetivos:**
  - Mejorar la seguridad de los residentes y visitantes eliminando estructuras peligrosas.
  - Facilitar futuras intervenciones urbanísticas mediante la actualización de la normativa vigente.
  - Promover un entorno urbano más estético y funcional.
  - Fomentar la cohesión social y la calidad de vida a través de una mejor planificación del espacio urbano.

##### b) Características Generales

La actuación implica una reconfiguración normativa sin actividades de construcción inmediatas. Se centrará en ajustar las regulaciones urbanísticas para facilitar futuras intervenciones en las áreas afectadas.

- **Reconfiguración Normativa:** Adaptación de la normativa urbanística para permitir la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas afectadas.
- **Ámbito de Actuación:** Intervención limitada a las parcelas nº25 y nº27, pero con implicaciones para el desarrollo urbano general del área.
- **Temporalidad:** La modificación normativa se realizará en un periodo corto, mientras que las intervenciones físicas se planificarán a medio y largo plazo.
- **Intervenciones Futuras:** Se prevén futuras actuaciones urbanísticas que puedan beneficiarse de la actualización normativa, como la construcción de nuevas infraestructuras o la creación de espacios públicos.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
Observaciones		Página	40/48	
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			

### c) Área Geográfica de Ubicación

Las parcelas afectadas están ubicadas en la calle Doctor Mateos Gago, dentro del término municipal de Grazalema. Esta área es parte integral del casco urbano, con una mezcla de usos residenciales y comerciales.

- **Localización:** Calle Doctor Mateos Gago, en el centro urbano de Grazalema.
- **Contexto Urbano:** Zona caracterizada por edificaciones históricas y una infraestructura vial estrecha y compleja.
- **Conectividad:** Buena accesibilidad desde el resto del municipio y áreas adyacentes, facilitando la implementación de cambios normativos y su aceptación por parte de la comunidad.



### d) Población Dirigida

La modificación normativa impactará principalmente a los residentes y comerciantes locales en la calle Doctor Mateos Gago y sus alrededores. Además, afectará a los visitantes y turistas que frecuentan el centro histórico de Grazalema.

- **Residentes Locales:** Habitantes de las parcelas y áreas adyacentes, quienes se beneficiarán de un entorno más seguro y estético.
- **Comerciantes:** Propietarios y empleados de establecimientos comerciales en la zona, que experimentarán un entorno de negocios mejorado.
- **Visitantes y Turistas:** Personas que visitan Grazalema, particularmente el centro histórico, quienes disfrutarán de un ambiente urbano más agradable y seguro.

### e) Principales Acciones

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	41/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



- **Revisión de la Clasificación de Parcelas:** Proceso de descatalogación y actualización normativa.
- **Declaración de Ruina y Demolición Controlada:** Evaluación y ejecución de la demolición de las estructuras peligrosas de manera segura y controlada.
- **Reconfiguración del Uso del Suelo:** Actualización de las regulaciones urbanísticas para facilitar futuras intervenciones.
- **Involucramiento Comunitario:** Realización de consultas públicas y talleres para informar y obtener retroalimentación de la comunidad sobre los cambios propuestos.

## 2. Descripción del Entorno

### a) Entorno Físico

Grazalema es una localidad situada en la Sierra de Grazalema, caracterizada por su entorno montañoso y un clima mediterráneo con inviernos fríos y veranos suaves. El casco urbano de Grazalema presenta un entramado de calles estrechas y edificaciones tradicionales.

- **Topografía:** Zona montañosa que influye en la configuración urbana y las condiciones climáticas locales.
- **Clima:** Mediterráneo, con inviernos fríos y veranos suaves, lo que afecta las condiciones de habitabilidad y las necesidades de infraestructuras.
- **Infraestructura Vial:** Calles estrechas y a menudo empinadas, que requieren una planificación cuidadosa de cualquier intervención urbana.

### b) Entorno Socioeconómico

La economía local se basa principalmente en el turismo, la agricultura y pequeñas actividades comerciales. El turismo es un pilar fundamental debido a la belleza natural y el patrimonio histórico de la región. La tasa de desempleo es relativamente baja en comparación con otras regiones rurales de Andalucía.

- **Actividad Económica:** Predominancia del turismo, con una economía complementada por la agricultura y el comercio local.
- **Nivel Socioeconómico:** Diversificado, con áreas de mayor y menor desarrollo económico, pero en general, una comunidad resiliente y cohesionada.
- **Oportunidades y Desafíos:** La dependencia del turismo implica la necesidad de mantener y mejorar la atractividad del entorno urbano, mientras que la diversificación económica es un desafío continuo.

### c) Entorno Demográfico

Grazalema tiene una población de aproximadamente 2,200 habitantes. La pirámide poblacional muestra un envejecimiento progresivo, con una proporción significativa de personas mayores de 65 años. La tasa de natalidad es baja y hay una migración neta negativa, con jóvenes que a menudo se trasladan a ciudades más grandes en busca de oportunidades laborales.

- **Estructura de Población:** Predominio de personas mayores, con un menor número de jóvenes y niños.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	42/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



- **Tendencias Demográficas:** Envejecimiento de la población y migración de jóvenes, lo que afecta la planificación a largo plazo y las necesidades de servicios.
- **Necesidades Específicas:** Infraestructuras y servicios adaptados a una población envejecida, así como iniciativas para atraer y retener a la juventud.

### 3. Identificación y Valoración de los Impactos

#### 3.1 Determinantes de Salud por Áreas

##### a) Zonas Verdes y Espacios Libres

- Impactos Identificados: Incremento de áreas verdes y espacios libres que promueven el esparcimiento y la socialización.
- Valoración de Impactos: Positivo.
- Medidas: Diseño de áreas verdes en las nuevas construcciones.

##### b) Movilidad Sostenible

- Impactos Identificados: Mejora de la accesibilidad y reducción de riesgos asociados al tráfico.
- Valoración de Impactos: Positivo.
- Medidas: Integración de infraestructura peatonal y ciclista.

##### c) Ocupación del Territorio

- Impactos Identificados: Uso eficiente del suelo y mejora de la habitabilidad.
- Valoración de Impactos: Positivo.
- Medidas: Planificación adecuada de nuevas construcciones.

##### d) Metabolismo urbano

- Impactos Identificados: Mejora en la gestión de residuos y saneamiento.
- Valoración de Impactos: Positivo.
- Medidas: Implementación de sistemas modernos de gestión de residuos y saneamiento.

##### e) Convivencia Social

- Impactos Identificados: Aumento de la cohesión social y reducción de la marginación.
- Valoración de Impactos: Positivo.
- Medidas: Promoción de espacios comunitarios y actividades socioculturales.

##### f) Otras Áreas

- Impactos Identificados: Preservación del patrimonio cultural y mejora de la calidad de vida.
- Valoración de Impactos: Positivo.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	43/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



- Medidas: Integración de elementos culturales y patrimoniales en el diseño.

### 3.2 Evaluación Cualitativa de los Impactos

Aspectos Evaluados	Probabilidad	Intensidad	Permanencia	Global
Zonas verdes y espacios libres	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo
Movilidad sostenible	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo
Ocupación del territorio	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo
Metabolismo urbano	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo
Convivencia social	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo
Otras áreas	Bajo	Bajo	Bajo	No significativo

Los impactos evaluados no se consideran significativos debido a la escala limitada de la intervención. No obstante, se prevé un impacto positivo en la convivencia social y la calidad del entorno urbano.

### 4. Conclusiones de la Valoración

La evaluación de impacto sobre la salud de la modificación del PGOU de Grazalema ha demostrado que, con las recomendaciones adecuadas, no se esperan impactos negativos significativos sobre la salud de la población. La nueva normativa presenta oportunidades para mejorar la calidad del entorno urbano, la seguridad y la calidad de vida de los residentes.

- **Impactos Negativos:** Temporales y manejables, principalmente relacionados con la fase de demolición y los ajustes iniciales en la infraestructura vial.
- **Impactos Positivos:** Sustanciales y a largo plazo, mejorando la seguridad, la estética urbana, la cohesión social y el acceso a servicios básicos.
- **Recomendaciones:**
  - Implementar medidas de control de polvo y partículas durante la demolición.
  - Garantizar la seguridad en las áreas de trabajo mediante barreras y señalización adecuadas.
  - Involucrar a la comunidad de manera continua para asegurar que las intervenciones respondan a sus necesidades y preocupaciones.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	44/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



## 5. Documento de Síntesis

La modificación puntual del PGOU de Grazalema, centrada en la descatalogación y declaración de ruina de las parcelas nº25 y nº27, tiene como objetivo mejorar la coherencia urbanística y la seguridad. Aunque la reconfiguración normativa puede presentar algunos desafíos temporales, se espera que a largo plazo promueva un entorno más seguro y saludable. Las medidas propuestas asegurarán que los impactos negativos sean mínimos y que la calidad de vida de los residentes se vea mejorada significativamente.

Esta evaluación cumple con los requisitos establecidos en la ley para la valoración del impacto en la salud y forma parte de la documentación del plan según lo regulado en el Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazalema a 28 de julio de 2024.



Miren Karmele Diérez Holgado.

Arquitecta colegiada nº7058 en

Colegio de Arquitectos de Sevilla.

Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	45/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



## 07. RESUMEN EJECUTIVO

Se redacta el presente Resumen Ejecutivo al amparo de lo dispuesto en el artículo 19.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

### Objetivo de la Modificación del PGOU para la descatalogación de las parcelas nº25 y nº27 de la calle Doctor Mateos Gago:

Modificar el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema, con objeto de que se proceda a extraer de éste las parcelas nº25 y nº27, tras un estudio minucioso, se concluye que se han perdido los valores que le fueron atribuidos en su día para la inclusión en este Catálogo.

### Antecedentes:

En las parcelas nº25 y nº27 de la calle Doctor Mateos Gago, originalmente se erigían edificios de uso residencial del siglo XVIII, caracterizados por su estilo Barroco Popular. Debido a su valor patrimonial, en 2006 fueron incluidos en el catálogo de bienes inmuebles protegidos del Plan General de Ordenación Urbanística de Grazalema. La parcela nº25 recibió una protección estructural, mientras que la nº27 obtuvo una protección ambiental, ya que su interior se encontraba en muy mal estado de conservación y en el año 2006 sólo se consideró proteger sólo la fachada, ya que por entonces ya no existía edificio en su interior.

Con el paso del tiempo, el deterioro fue continuo y el 30 de noviembre de 2012, se aprobó el Decreto 643/2012, que autorizaba la "Retirada de escombros y restos de elementos derruidos, así como el saneado de medianeras con sellado de grietas e impermeabilización en la calle Doctor Mateos Gago nº23, nº25 y nº26".

Posteriormente, el 14 de julio de 2014, se aprobó el Decreto 282/2014, que permitía las "Obras vigentes de consolidación estructural e impermeabilización de las fincas situadas en la calle Doctor Mateos Gago nº 23, 25 y 30".

En la actualidad, en 2024, de los edificios originales solo quedan algunos fragmentos de la fachada, en un estado tan deteriorado que representan un peligro para los transeúntes. Debido a esta situación, estos restos carecen de valor histórico significativo. Por ello, se propone la exclusión de ambas parcelas del catálogo de bienes inmuebles protegidos.

### Delimitación del ámbito afectado:

La modificación únicamente afecta a las parcelas nº25 y nº27 de la calle Doctor Mateos Gago de Grazalema, con referencia catastral 8711009TF8781S0001OA y 8711010TF8781S0001FA respectivamente.

Código Seguro De Verificación	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30 07/08/2024 17:17:49
Observaciones		Página	46/48
Url De Verificación	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		



**Suspensión de las actuaciones en el ámbito afectado:**

No se podrán realizar actuaciones que vayan en contra de las determinaciones del instrumento en trámite, así como el instrumento vigente.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, firmo el presente en Grazalema a 10 de junio de 2024.



Miren Karnele Diérez Holgado.  
Arquitecta colegiada nº7058 en  
Colegio de Arquitectos de Sevilla.  
Ingeniera Civil por la Universidad de Cádiz.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
	Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/48	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>			



<b>Código Seguro De Verificación</b>	736Pdyh3rWY016nuYsas4w==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Carlos Javier García Ramírez Luis Taracena Barranco	Firmado	07/08/2024 18:36:30	
<b>Observaciones</b>		Firmado	07/08/2024 17:17:49	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==">https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/736Pdyh3rWY016nuYsas4w==</a>		<b>Página</b>	