

# LOJA

## PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO



  
EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE LOJA

  
JUNTA DE ANDALUCÍA  
CONSEJERÍA DE CULTURA  
Dirección General de Bienes Culturales

**NORMAS DE PROTECCIÓN**  
Documento de aprobación, OCTUBRE 2013



## **TÍTULO SEXTO. NORMAS DE PROTECCIÓN**

## **CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### **Artículo 6.1.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.**

1.- Las normas contenidas en el presente Título, serán de aplicación sobre el conjunto histórico, conjuntos urbanos de interés, parcelas, edificaciones, espacios urbanos de interés, bienes de interés integrantes del patrimonio civil, vistas de interés, bienes integrantes del patrimonio arqueológico y zonas arqueológicas, así como elementos de interés etnológico que se identifican como protegidos en cualquiera de sus clasificaciones, categorías o niveles en el presente documento del PEPCCH de Loja, o se incluyen en su correspondiente Catálogo.

2.- A los efectos de aplicación de estas normas de protección se distinguen las correspondientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, al Patrimonio Edificado, al Patrimonio Civil, al Patrimonio Arqueológico y al de carácter Etnológico, a los Espacios Urbanos de Interés y al Patrimonio Civil.

3.- Se recogen también las normas de protección a adoptar en relación con las Vistas de Interés y para la prevención de la contaminación visual o perceptiva.

4.- Igualmente, en el presente Título, se recogen las disposiciones correspondientes al Catálogo del PEPCCH de Loja y las medidas destinadas al fomento de la protección y rehabilitación del patrimonio de Loja en el ámbito del Plan Especial.

4.- En todo caso, la aplicación de la presente normativa de protección se hará conjunta, directa y complementariamente con las disposiciones y resoluciones derivadas de la vigente legislación a nivel estatal y autonómico para la protección del patrimonio que fuese de aplicación.

### **Artículo 6.1.2.- Perímetro declarado como Conjunto Histórico de Loja.**

1.- La Delimitación del Conjunto Histórico de Loja se corresponde con la grafiada en los correspondientes Planos de Protección de Patrimonio del presente PEPCCH de Loja, y recoge el ámbito declarado y publicado como "BIC. Conjunto Histórico de Loja" en enero del año 2001 por parte de la Dirección General de

Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

2.- Se atenderá a lo señalado en la legislación vigente de protección del patrimonio de aplicación en lo que se refiere a la citada declaración y las consecuencias derivadas de la misma.

### **Artículo 6.1.3.- BIC y entornos.**

1.- El presente PEPCCH de Loja recoge todos los bienes declarados o incoados en categoría de BIC del término municipal de Loja, como queda reflejado en los correspondientes Planos de Protección del Patrimonio y en el Catálogo del presente PEPCCH de Loja.

2.- Igualmente se recogen, tanto en la planimetría del Plan Especial como en las fichas del Catálogo correspondientes a los bienes declarados o incoados como BIC en el ámbito del PEPCCH de Loja, los entornos ya declarados y publicados –caso del Pósito de Loja-, así como los entornos derivados de la Disposición adicional cuarta de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía..

3.- En el ámbito de los entornos de protección de los B.I.C., publicados o que puedan publicarse en el futuro, será obligatorio el informe previo y vinculante de la Consejería a cualquier actuación, según lo dispuesto en el Art. 20 de la Ley 16/85 de 25 de junio de Patrimonio Histórico Español.

Se atenderá igualmente y en este sentido a lo señalado en los artículos 33 y 40 de la vigente Ley 14/2007 de Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía en relación con la autorización sobre edificios incluidos en entornos de BIC y la posibilidad de delegación de competencias a municipios prevista.

### **Artículo 6.1.4.- Catálogo.**

1.- En cumplimiento del artículo 20 de la Ley del Patrimonio Histórico Español y el artículo 31 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, el presente PEPCCH de Loja, como instrumento de planeamiento de protección del Conjunto Histórico de Loja, contendrá la catalogación, de acuerdo con la legislación urbanística, de los elementos unitarios de interés que caracterizan el Conjunto Histórico, incluyendo tanto los inmuebles edificados como los espacios libres interiores o exteriores, u otras

estructuras significativas, definiendo los tipos de intervención posibles.

El presente documento del PEPCCH de Loja incorpora un Catálogo de elementos a proteger, donde se recogen el propio BIC del Conjunto Histórico de Loja, el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, los edificios de interés del Catálogo del Patrimonio Edificado, los Espacios Urbanos de interés del Conjunto Histórico, los bienes integrantes del Catálogo del Patrimonio Civil y los bienes de interés integrantes del Catálogo del Patrimonio Arqueológico, que deben ser objeto de una especial protección.

El BIC del Conjunto Histórico de Loja queda incluido como ficha del Catálogo del presente PEPCCH de Loja, aunque deberá entenderse que su protección se establece desde el conjunto completo de determinaciones y regulaciones que se establecen a través del propio Plan Especial.

En el Catálogo del presente PEPCCH de Loja quedan incluidos tanto aquellos elementos de interés existentes en el ámbito del Plan Especial.

2.- Se distinguen los siguientes apartados dentro del Catálogo del presente PEPCCH de Loja:

- Catálogo del Patrimonio Edificado
- Catálogo del BIC Conjunto Histórico de Loja.
- Catálogo de Conjuntos Urbanos de Interés.
- Catálogo de Espacios Urbanos de Interés.
- Catálogo del Patrimonio Arqueológico.
- Catálogo del Patrimonio Civil.

3.- Se atenderá a las disposiciones específicas de regulación e interpretación del Catálogo contenidas en dicho documento específico que forma parte del presente PEPCCH de Loja.

## CAPÍTULO SEGUNDO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

### Sección 1ª. Condiciones comunes para los inmuebles protegidos.

#### Artículo 6.2.1.- Ámbito y condiciones especiales de aplicación.

1.- Las determinaciones del presente capítulo serán de aplicación sobre las parcelas y edificaciones que se identifican como protegidas y que se incluyen en Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja.

Dichas parcelas y edificaciones vienen identificadas en los correspondientes planos de "Protección del Patrimonio" del PEPCCH de Loja y cuentan con ficha singularizada en el Catálogo del Patrimonio Edificado del presente Plan Especial.

#### Artículo 6.2.2.- Niveles de protección del Catálogo del Patrimonio Edificado.

1.- El presente PEPCCH de Loja, a través de su documentación, para los inmuebles incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado, determina el nivel de protección para cada inmueble, estableciéndose la siguiente clasificación:

NIVEL DE PROTECCIÓN A (A1 y A2).  
NIVEL DE PROTECCIÓN B  
NIVEL DE PROTECCIÓN C

2.- La asignación de cada nivel de protección a un inmueble se establece en función de los valores que aún se conservan y se deben proteger en el mismo (elementos y zonas de interés, o integridad del edificio).

3.- En cualquier caso, previa a la concesión de licencia de obras sobre edificios incluidos en cualquier nivel de protección del Catálogo del PEPCCH de Loja, se requerirá un levantamiento completo de los mismos, en el que deberá recogerse y especificarse a niveles planimétrico y fotográfico todos los elementos de valor o interés del inmueble, tanto los que en su caso se contengan en la ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja correspondiente al edificio, como todos aquellos otros que pudieran aparecer en la fase de toma de datos y análisis producida con la realización del mencionado levantamiento.

4.- La exclusión o inclusión de un inmueble en el listado del Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja, así como la posible alteración del nivel asignado a una edificación, comportará la tramitación de una innovación por modificación puntual de dicho Catálogo, en cuya documentación habrá de justificarse razonadamente la propuesta de modificación, con expresión detallada de las actuaciones o consecuencias derivadas de la misma.

#### Artículo 6.2.3.- Condiciones de parcelación en edificios catalogados.

1.- No se permitirán las agregaciones ni las segregaciones de las parcelas catalogadas en cualquier nivel de protección de este PEPCCH de Loja, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en la documentación gráfica del presente documento.

No obstante, se atenderá a las situaciones excepcionales para los edificios con Nivel de Protección C contempladas en las condiciones de parcelación de la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" de la normativa del presente PEPCCH de Loja.

2.- Tan sólo si se justifica suficientemente se permitirán ajustes en la definición (forma y dimensiones) de las parcelas catalogadas, sin que ello suponga modificar las determinaciones básicas establecidas por este PEPCCH de Loja.

Para la formalización de dicho ajuste será necesaria la tramitación de un expediente administrativo que, aprobado inicialmente, deberá exponerse durante quince (15) días a información pública, tras su correspondiente aprobación y publicación en el BOP de Granada y en la prensa local de mayor difusión. La documentación de dicho expediente deberá justificar si el ajuste se produce por causa de restitución de un parcelario histórico, por ajuste de los límites de parcela, o por subsanación de errores del parcelario catastral o perímetro delimitado en los documentos gráficos del presente PEPCCH de Loja.

#### Artículo 6.2.4.- Condiciones de usos y ordenación en edificios catalogados.

1.- En las edificaciones pertenecientes al Catálogo del PEPCCH de Loja se permitirán los usos admitidos para la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" donde se encuentren ubicadas, siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales, arquitectónicos y los diversos elementos o partes objeto de protección.

2.- Los edificios catalogados, tanto para las intervenciones sobre los mismos como sobre sus diversos espacios o elementos protegidos, podrán quedar eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las normas generales de usos y de la edificación, así como de las condiciones particulares expresadas para su calificación conforme a este PEPCCH de Loja, siempre que de manera justificada e inequívoca se demuestre la imposibilidad de su cumplimiento.

No obstante, se asegurará que los inmuebles reúnan las características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que en su caso se las rehabilite o ponga en servicio.

#### **Artículo 6.2.5.- Situación de ruina en inmuebles protegidos.**

1.- Los bienes inmuebles pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado de este PEPCCH de Loja no podrán ser considerados en estado ruinoso, ni en su totalidad ni en ninguna de sus partes, sin previa firmeza de la declaración de ruina por parte de la administración competente.

Dicha firmeza de declaración de ruina no lleva aparejada automáticamente la autorización de demolición

2.- En el caso de los Bienes de Interés Cultural (BIC) o elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), se estará a lo señalado en los artículos 33 y 37 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Las actuaciones por demolición sobre bienes catalogados quedan reguladas por el artículo 38 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.- Si la situación de ruina de alguno de los inmuebles catalogados en el ámbito del presente PEPCCH de Loja llevase aparejado el peligro inminente de daños a la persona, la entidad que hubiera incoado el expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, obligando a la propiedad del inmueble a actuar con tal objetivo o procediendo dicha administración a actuar subsidiariamente en caso de desistimiento de aquélla, previa obtención de la autorización correspondiente conforme a la legislación vigente en materia de patrimonio de afección.

En todo caso se reducirán las demoliciones que irremediamente tuvieran que acometerse a las estrictamente necesarias para asegurar la integridad de las personas, ..

debiéndose en todo caso prever, si procede, la reposición de los elementos retirados que expresamente sean señalados como de interés en la ficha del Catálogo correspondiente al bien.

#### **Artículo 6.2.6.- Situación de fuera de ordenación y elementos discordantes.**

1.- Los edificios catalogados quedan expresamente en situación de conformidad con las determinaciones del presente documento del PEPCCH de Loja, no siendo de aplicación los supuestos de fuera de ordenación.

2.- Tendrán consideración de fuera de ordenación las construcciones, rótulos, cables, antenas o conducciones aparentes o visibles, que alteren los valores de los inmuebles protegidos, que perturben su contemplación o den lugar a riesgos de daños sobre ellos.

Quedan también fuera de ordenación las partes, elementos arquitectónicos y cualquier clase de bien, que supongan una evidente degradación de la edificación, o dificulten su interpretación histórica o artística, o estén disconformes con las condiciones de protección fijadas por este PEPCCH de Loja.

3.- En los casos anteriores, y en los elementos y/o construcciones discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración, para adaptar, suprimir o sustituir tales elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles, en razón del presente PEPCCH de Loja.

Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de mantenimiento y conservación que incumben a los propietarios.

#### **Artículo 6.2.7.- Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico catalogado.**

1.- Cualquier obra que hubiese de realizarse en edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, aunque fuese obra de conservación y mantenimiento, incluso de tipo menor, deberá realizarse en los términos previstos en la normativa del presente PEPCCH de Loja.

2.- Los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, así como sus elementos y partes, deberán ser conservados por sus propietarios o, en su caso, por los titulares de derechos reales o poseedores de tales bienes.

3.- Los propietarios o titulares de derechos reales de edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, además de las obligaciones genéricas expresadas en el número anterior de este artículo, deberán realizar las obras tendentes a la buena conservación de los inmuebles o, en su caso, de reforma de los mismos, requeridas por las determinaciones de este PEPCCH de Loja, para adecuarlos a las condiciones estéticas, ambientales y de seguridad, salubridad y ornato público, de conformidad con lo exigido por las legislaciones vigentes de aplicación en materia urbanística y de protección del patrimonio.

4.- Cuando los propietarios o titulares de derechos reales de edificios catalogados no ejecuten las actuaciones exigibles en el cumplimiento de las obligaciones antedichas, el Ayuntamiento, o la administración competente en el caso de tratarse de un BIC o elemento inscrito en el CGPHA, previo requerimiento a los interesados, podrá ordenar su ejecución subsidiaria. Igualmente se podrá conceder una ayuda con carácter de anticipo reintegrable que, en el caso de bienes inmuebles, será inscrita en el Registro de la Propiedad.

El Ayuntamiento, o la administración competente en caso de BIC y/o elemento inscrito en el CGPHA, podrá también realizar de modo directo las obras necesarias, si así lo requiere la más eficaz conservación de los bienes protegidos.

5.- Los propietarios, titulares de derechos reales, o usuarios de edificios catalogados, así como de SUS elementos protegidos (escudos, emblemas o placas heráldicas, cruces, exvotos o elementos análogos), no podrán cambiarlos de lugar ni realizar en ellos obras o reparaciones algunas, sin previa autorización del Ayuntamiento.

En el caso de BIC y/o bienes inscritos en el CGPHA, se estará a lo señalado en el artículo 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

6.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de los edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, así como los anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los mismos que perturben sus valores o percepción.

Igualmente se prohíbe toda construcción, así como las instalaciones aparentes o vistas, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los mismos. Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes deberán suprimirse, demolerse o retirarse, correspondiendo a las compañías concesionarias de tales instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, la ejecución subterránea de dichas instalaciones, haciéndolo en caso contrario el Ayuntamiento por vía de apremio.

7.- El Ayuntamiento o, la administración competente en el caso de BIC y/o elemento inscrito en el C.G.P.H.A., podrá impedir las obras de demolición total o parcial, las operaciones de cambio de uso, o suspender cualquier clase de obra de intervención sobre los edificios o elementos unitarios catalogados en el presente documento del PEPCCH de Loja que se considere lesiva para la conservación de los valores del bien a proteger.

8.- Será causa significativa de interés social para la expropiación por la administración competente de los bienes afectados por una declaración de interés cultural, el incumplimiento de las obligaciones de conservación y protección establecidas en este artículo, el peligro de destrucción o deterioro de los mismos, y la implantación de un uso incompatible con sus valores o que pueda dañarlos.

Podrán expropiarse por igual causa los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgos para los mismos, según lo señalado en la vigente legislación de protección del patrimonio de aplicación.

9.- La enajenación de un BIC y/o de un elemento inscrito en el CGPHA requerirá la notificación, a efectos de tanteo y retracto, a los organismos competentes, en aplicación de lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

10.- Las infracciones que se produzcan por incumplimiento de los deberes de conservación y protección del patrimonio, están sujetas a las sanciones establecidas en la vigente legislación de protección del patrimonio, sin perjuicios de las responsabilidades a las que pudiesen dar lugar.

11.- Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasen los límites del deber de conservación a que se refiere la vigente legislación urbanística y de protección de aplicación y las normativa de protección del presente PEPCCH de Loja, los propietarios podrán recabar para conservarlos la cooperación de las administraciones competentes, sin perjuicio del deber de ejecución de las obras que corresponde al propietario, quien deberá realizarlas siempre a su costa en la parte imputable a su deber de conservación.



## Sección 2ª. Niveles de protección y condiciones de intervención.

### Artículo 6.2.8.- Nivel de Protección A.

#### 6.2.8.1.- Definición y ámbito de aplicación.

1.- El Nivel de Protección A1 es el asignado a los edificios del Catálogo del Patrimonio Edificado del PEPCCH de Loja que deben ser conservados íntegramente por su carácter singular, monumental y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se trata de inmuebles que cuentan con expedientes específicos de declaración de BIC, incoados o declarados,

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección A1 en los planos de "Protección del Patrimonio" del presente PEPCCH de Loja, que a su vez están identificados con dicho Nivel en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial.

2.- El Nivel A2 es el asignado a aquellos edificios que por su carácter singular y por razones histórico-artísticas, hacen necesaria la conservación de sus características arquitectónicas originales, pudiendo ello ser compatible con un cambio de uso.

Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección A2 en los planos de "Protección del Patrimonio" del presente PEPCCH de Loja, que a su vez están identificados con dicho Nivel en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial.

#### 6.2.8.2.- Condiciones particulares de intervención.

##### Nivel de Protección A1

1.- La edificación atenderá, en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto, en el presente PEPCCH de Loja para la calificación denominada "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado".

2.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección A1 sólo podrán ser objeto de los tipos de obras de edificación contemplados para los mismos en la regulación correspondiente a la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" del presente PEPCCH de Loja.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

3.- El presente PEPCCH de Loja recoge el entorno delimitado correspondiente al Pósito de Loja. Se considerarán las siguientes circunstancias:

- a) Los ámbitos y elementos integrados en los entornos deberán ser objeto de tutela, coordinadamente con el BIC.
- b) En aquellos casos en los que se vinculen a los entornos elementos discordantes, éstos deberán ser objeto de acciones eficaces que cancelen su impacto.
- c) Las acciones que esta normativa determina en el ámbito de los entornos, tanto para conservar y proteger los BIC como para compensar las restricciones administrativas que tal delimitación implica, serán responsabilidad de los organismos competentes entendidas en los términos que establece el artículo 6 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, así como lo dispuesto al respecto en el artículo 40 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.- También en el PEPCCH de Loja se recogen las propuestas realizadas desde el Plan Especial para los entornos de los restantes BIC considerados en el mismo, que contarán con carácter orientativo e informativo en espera de la delimitación definitiva de los mismos conforme a la legislación vigente de protección de afección.

La administración competente en materia de protección podrá considerar con la aprobación definitiva del presente PEPCCH de Loja la suficiencia de la protección específica determinada por el Plan Especial para los entornos propuestos, actuando consecuentemente conforme lo dispuesto en el artículo 40.2 de la vigente Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En todo caso se considerarán para estos ámbitos las circunstancias señaladas en el punto 3 de este artículo.

5.- Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

En todo caso, la autorización sobre las demoliciones o actuaciones de supresión antedichas requerirán informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio.

6.- Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

7.- Las intervenciones sobre edificios catalogados con Nivel de Protección A1 aportarán en calidad de anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y que contengan como mínimo:

- a) Reproducción de los planos originales del proyecto de construcción del edificio primitivo, si los hubiere.
- b) Descripción de todos aquellos elementos que permitan un mayor conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio.
- c) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o reconstrucción, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- d) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- e) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

#### Nivel de Protección A2

1.- 1.- La edificación se atenderá, en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto, en el presente PEPCCCH de Loja para la calificación denominada "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado".

2.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección A2 sólo podrán ser objeto de los tipos de obras de edificación contemplados para los mismos en la regulación correspondiente a la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" del presente PEPCCCH de Loja.

En todo caso deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuran el carácter singular del edificio.

3.- Podrán demolerse y suprimirse aquellos elementos arquitectónicos o volúmenes impropios que supongan una evidente degradación del edificio y dificulten su interpretación histórica. Las partes suprimidas deberán quedar debidamente documentadas de acuerdo con lo

establecido en la vigente legislación de protección del patrimonio.

En todo caso, la autorización sobre las demoliciones o actuaciones de supresión antedichas requerirán informe favorable de la administración u organismo autonómico competente en materia de protección del patrimonio.

4.- Los edificios y construcciones incluidos en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran

#### **Artículo 6.2.9.- Nivel de Protección B.**

##### **6.2.9.1.- Definición y ámbito de aplicación.**

1.- El Nivel de Protección B es el asignado a la edificación doméstica destinada a uso residencial de mayor valor arquitectónico, que conserva sus valores tipológicos y la integridad, o gran parte de ella, de los valores tipológicos de la misma que deben ser preservados para su adecuada protección.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección B en los planos de "Protección del Patrimonio" del presente PEPCCCH de Loja, que a su vez están identificados con dicho Nivel en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial.

##### **6.2.9.2.- Condiciones particulares de intervención.**

1.- La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el presente PEPCCCH de Loja para la calificación denominada "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado".

2.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección B sólo podrán ser objeto de los tipos de obras de edificación contemplados para los mismos en la regulación correspondiente a la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" del presente PEPCCCH de Loja.

Excepcionalmente, se admitirán obras de ampliación, sólo en el caso de que las mismas coadyuven a la puesta en uso y valor del inmueble protegido, no supongan menoscabo alguno sobre los elementos catalogados ni sobre ninguno de los valores que permiten atribuir al edificio el presente nivel de protección, y sean factibles conforme a las condiciones de ocupación y/o edificabilidad establecidas por el presente PEPCCCH de Loja en la Calificación. Dichas obras de ampliación asegurarán su perfecta integración con la arquitectura originaria, y en ningún caso se admitirán obras de remonte.

En todo caso, la intervención no deberá suponer menoscabo o puesta en peligro de los valores que hacen atribuible al inmueble el nivel de protección otorgado por el presente PEPCCCH de Loja, y requerirá informe favorable de la Consejería de Cultura.

3.- Los elementos y construcciones catalogadas en este Nivel de Protección B, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolieran.

4.- Cuando la obra plantee una actuación excepcional de ampliación, o de alteración de alguna de las características del edificio por causas suficientemente justificadas, se aportarán como anexos documentos que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:

- a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o alteración, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
- b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación o consolidación.
- c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de los efectos previsibles sobre los mismos.
- d) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- e) Justificación de las técnicas constructivas empleadas en la intervención.

#### **Artículo 6.2.10.- Nivel de Protección C.**

##### **6.2.10.1.- Definición y ámbito de aplicación.**

1.- El Nivel de Protección C es el asignado a la edificación doméstica destinada a uso residencial que, por conservar sus valores tipológicos y contribuir a la configuración de la imagen del Centro Histórico de Loja, constituyen el tejido arquitectónico base que justifica el valor del mismo como conjunto de interés, aunque el valor individualizado como objetos arquitectónicos no alcanza la calidad arquitectónica y/o singularidad de los edificios pertenecientes al Nivel B de protección.

Los edificios de este Nivel de Protección C incluidos en la delimitación del Conjunto Histórico de Loja, junto con los incluidos en los Niveles de Protección A1 e A2 o B, constituyen los elementos de identificación y caracterización general esencial de sus valores arquitectónicos.

2.- Los edificios comprendidos en esta categoría, son los identificados con Nivel de Protección C en los Planos de "Protección del Patrimonio", que a su vez están identificados con dicho Nivel en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial.

##### **6.2.10.2.- Condiciones particulares de intervención.**

1.- La edificación atenderá en relación con sus condiciones particulares de edificación a lo dispuesto en el presente PEPCCCH de Loja para la calificación denominada "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado".

2.- Los edificios comprendidos dentro del Nivel de Protección C sólo podrán ser objeto de los tipos de obras de edificación contemplados para los mismos en la regulación correspondiente a la calificación "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" del presente PEPCCCH de Loja.

Las obras no podrán afectar en ningún caso a los valores, espacios, partes o elementos catalogados que, en su caso, se señalen específicamente para proteger en el inmueble en su correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCCH de Loja, que sólo podrán afectarse por obras tendentes a la buena conservación y mantenimiento del patrimonio edificado.

Si por cualquier circunstancia no existiese en la ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado especificación individualizada de las partes o elementos del inmueble catalogado, o no se hubiesen incluidos todos los elementos o partes susceptibles de protección, deberán determinarse previamente éstos, mediante la aprobación, por parte de la administración competente en su caso en la tutela del edificio, del oportuno expediente administrativo consistente en un levantamiento completo, gráfico y fotográfico, del edificio, donde queden específicamente reflejados las partes y elementos del inmueble a proteger, y las actuaciones de reforma mayor previstas a realizar sobre zonas o elementos no catalogables. En caso de no tramitarse dicho expediente, se entiende extendida la catalogación a la totalidad del inmueble.

3.- Si por cualquier circunstancia se arruinase o demolieran cualquiera de los edificios y construcciones de los incluidos en este Nivel de Protección C, o parte de los mismos, deberán ser objeto de restauración y/o reconstrucción aquellos elementos catalogados de la edificación. Caso de no existir documento administrativo donde se especifiquen dichos elementos o partes del edificio catalogadas, dicha reconstrucción afectará a la totalidad del inmueble o parte del mismo que se hubiese arruinado o demolido.

4.- En las intervenciones que no afecten a las "áreas de protección estructural", ni a los elementos catalogados de las "áreas de protección volumétrica", o a los catalogados y especificados individualmente, se permiten obras de sustitución o de nueva planta, siempre que se articulen coherentemente con la edificación existente, y sean posibles conforme a las determinaciones de las condiciones generales de la edificación y de la calificación de "Edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado" del presente PEPCCH de Loja.

En todo caso, las obras de nueva planta en el "área de protección volumétrica", definida en la correspondiente ficha de Catálogo del Patrimonio Edificado, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijados para dicha área, atendiendo además al mantenimiento y conservación de todos los elementos catalogados que en su caso se establecieran para ellas en la correspondiente ficha del Catálogo del Patrimonio Edificado.

5.- La documentación exigida para este tipo de edificios será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más relevantes y comparación con las características del resultado final.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Estudio de integración y articulación de la nueva edificación en relación con la edificación incluida dentro del "área de protección estructural" y la propuesta definida en el "área de protección volumétrica".
- g) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- h) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra con levantamiento expreso del estado actual del edificio y de las zonas a proceder por sustitución en el mismo.

#### **Artículo 6.2.11.- Intervenciones sobre elementos catalogados.**

##### **6.2.11.1.- Ámbito de aplicación.**

A tenor de lo dispuesto en la legislación vigente en materia de protección del patrimonio, las intervenciones sobre elementos unitarios catalogados incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja, se ajustarán a las condiciones que se establecen en el presente artículo.

##### **6.2.11.2.- Estructura portante.**

1.- La protección de la estructura portante estará siempre referida a la presencia de muros portantes verticales de carga, elementos verticales singulares (columnas en patios, columnas de fundición), pórticos adintelados, o elementos horizontales de forjado, que respondan a técnicas y materiales constructivos de carácter tradicional.

2.- Las intervenciones sobre la estructura portante básica como elemento catalogado de la edificación a proteger, deberá reducirse al mínimo necesario para su consolidación y/o refuerzo. Tales intervenciones deberán concentrarse en la solución de problemas de carácter estructural que afecten a la estabilidad del edificio y/o que puedan ser causa de deterioro continuado que conlleve el eventual fallo de la estructura o la reducción de su vida útil.

3.- Se deberá evitar en lo posible la alteración de las cimentaciones con vaciados del terreno que generalmente comprometen la estabilidad de la edificación sobre la que se actúa y la de las inmediatas.

4.- En el caso de que los elementos estructurales se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será factible su reconstrucción mediante materiales acordes a las técnicas constructivas actuales, manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores arquitectónicos de dichos elementos, y empleando sistemas análogos, en la medida de lo posible, a los sustituidos, tales como muros de carga. En todo caso se mantendrá la ubicación y potencia del elemento original protegido.

5.- Igualmente, en el caso de que los elementos estructurales catalogados no respondieran, una vez analizado el inmueble o iniciado el proceso de intervención sobre el mismo, a técnicas y materiales constructivos tradicionales de interés, y siempre que se justifique documentalmente dichas circunstancias, será factible su sustitución por elementos estructurales realizados con materiales y técnicas actuales, debiendo siempre quedar justificada

##### **6.2.11.3.- Características exteriores de la edificación.**

1.- *Fachadas exteriores.*

a) Deberán mantenerse las fábricas originales con sus revestimientos, evitando su sustitución. Cuando éstos, por efectos de acciones agresivas hayan llegado a situaciones irreversibles, serán picados y acabados con tratamientos análogos en textura y color que los originales.

b) Se permitirán pequeñas alteraciones en las fachadas, siempre y cuando éstas se dirijan a eliminar elementos añadidos que dañen el valor del inmueble, o participen en la puesta en alza de los criterios compositivos y de los valores de escenografía urbana y estéticos de las fachadas existentes, no suponiendo en ningún caso menoscabo de los valores y elementos catalogados del inmueble.

c) En el caso de que las fachadas exteriores se encuentren en estado irrecuperable o en fallo técnico, será obligatoria su reconstrucción manteniendo, en cualquier caso, todas aquellas características que se encuentren relacionadas con los valores constructivos, tipológicos, ambientales, paisajísticos y/o estéticos de dichos elementos.

#### 2.- Acabados exteriores.

a) Deberá investigarse la naturaleza, texturas y colores de los acabados originales de las fábricas, los cuales deberán ser reproducidos para recuperar el carácter propio de los elementos sobre los que se proyecte actuar.

b) Se evitará la utilización de decapantes mecánicos o químicos agresivos que puedan perjudicar las superficies de los materiales y anular los restos que testimonien la naturaleza y el carácter de los acabados originales.

c) Se evitará introducir pinturas o acabados cuya adecuación al edificio o al entorno no pueda documentarse o justificarse mediante la oportuna investigación de fuentes o antecedentes históricos.

d) Los rejuntados deberán aplicarse allí donde se den manifestaciones de humedad o para rellenar juntas que, por haber perdido parcialmente su mortero, constituyen vías de penetración de humedad. En todo caso se recomienda la aplicación de morteros de análoga o similar composición, color y textura a la de los originales, rehaciendo las juntas con idéntico tamaño y formato.

e) Las reparaciones de revocos y/o estucos deberán efectuarse donde sea estrictamente necesario y reproduciendo las mezclas originales en composición, apariencia y textura, con semejantes propósitos a los señalados en relación con el rejuntado.

#### 3.- Cubiertas.

a) Deberá mantenerse la forma y configuración original de la cubierta y del material de acabado de cubierta, asegurando al mismo tiempo un adecuado aislamiento y evacuación de pluviales sin que los elementos en que ésta se base, alteren dicha configuración. Cuando se repongan materiales de cubierta deteriorados con otros nuevos se garantizará su adecuada integración en el conjunto de la cubierta en lo relativo a composición, tamaño, forma, color y textura.

b) Se deberán proteger y preservar aquellos elementos de cubierta que contribuyan al carácter original de su configuración, tales como cornisas, aleros, chimeneas, soluciones arquitectónicas de cumbreras, limas y otros elementos.

c) Si por exigencias funcionales o higiénicas de la intervención se debieran inexcusablemente introducir elementos tales como nuevas chimeneas o conductos de ventilación, o cualquier otro dispositivo o elemento vinculado a cualquier tipo de instalación o servicio, deberá justificarse la necesidad de su inclusión, fundamentando las medidas adoptadas para garantizar su integración y anular su impacto constructivo y estético en el conjunto de la cubierta protegida.

#### 4.- Carpinterías de puertas y ventanas.

a) Los huecos de puertas y ventanas de la edificación deberán ser mantenidos en su proporción original y en adecuado estado de conservación, previendo su reparación cuando proceda. Los nuevos huecos que se creen deberán procurar la integración estética con los huecos originales que permanecen en el edificio.

b) La protección de los elementos originales de los huecos se extenderá a los marcos, hojas de ventanas o puertas, dinteles, umbrales, jambas, molduras, cerrajería, siempre que estos elementos contribuyan al carácter histórico y arquitectónico del edificio.

c) Se fomentará el aislamiento térmico de los huecos existentes mediante la introducción de elementos técnicos compatibles con el carácter de la edificación sin que con ello se dañen o desfiguren tales huecos o su configuración material y/o formal, en caso de que la misma se encuentre catalogada.

d) En las fachadas catalogadas de la edificación y cuando así se requiera, podrán reemplazarse aquellas carpinterías catalogadas que se demuestren no son originales o de interés mediante estudios justificativos a tal efecto, o en el caso de aquéllas que inequívocamente no puedan ser reparadas mediante métodos al uso para su adecuada función. En tales casos podrán introducirse nuevas carpinterías diseñadas y realizadas con ajuste a los diseños originales o tradicionales en lo relativo a material, tamaño, escuadrías y proporción.

e) Deberá evitarse la instalación de persianas u otros sistemas de seguridad y oscurecimiento que no correspondan con el carácter, la composición, el estilo, las proporciones o las características constructivas del inmueble, favoreciendo los sistemas de oscurecimiento tradicionales propios del tipo de edificio en el que se actúa.

Se prohíben expresamente el uso de persianas enrollables de tambor y cinta en el caso de huecos y/o carpinterías catalogadas.

#### 5.- Rejerías y cierros metálicos.

a) Los complementos originales de la edificación, como hierro forjado en barandillas y rejas, u otros elementos similares catalogados, deberán mantenerse como partes esenciales del carácter de la edificación en tanto que no se demuestre la pertinencia de su sustitución por razones de deterioro irreversible.

b) En rejas, balcones, cierros, etc., donde haya que completar, crear o sustituir elementos de hierro de manera inexcusable, se permitirá el empleo de materiales y técnicas actuales acordes, en la medida de lo posible, con las técnicas tradicionales.

c) Siempre que sea posible deberá procederse a la limpieza de tales elementos utilizando métodos que no erosionen o alteren el color, la textura y tono del elemento.

d) Deberá evitarse exponer a la intemperie sin la protección adecuada aquellas partes metálicas de la edificación que fueran proyectadas originalmente como elementos protegidos del ambiente exterior.

#### 6- Portadas, zaguanes, escalinatas, y pavimentos.

a) Las intervenciones sobre elementos compositivos que permiten la lectura del acceso al edificio deberán ser ponderadas a la luz de la investigación documentada, tanto si se trata de elementos originales como de desarrollo posterior de valor.

b) Deberán conservarse y/o recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación que se correspondan con el estilo y desarrollo de ésta y en especial las portadas, zaguanes o soportales, escalinatas, paratas, pavimentos y elementos de protección o barandillas.

c) En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos de acceso de la edificación.

#### 6.2.11.4.- Características interiores de la edificación y sus espacios libres.

1.- Deberán investigarse y documentarse la naturaleza y carácter de los materiales y elementos arquitectónicos de los interiores de la edificación y especialmente de los elementos objeto de protección expresa.

2.- En las intervenciones deberá ponderarse el significado de tales elementos en el diseño y composición general del edificio, manteniendo de manera obligatoria los expresamente catalogados por este Plan Especial, y además siempre que sea posible y de interés para la puesta en valor del inmueble los materiales y pigmentaciones originales, los componentes arquitectónicos y decorativos propios de la edificación, tales como muros y fachadas interiores, forjados, escaleras y elementos de comunicación vertical y sus accesorios, barandillas y antepechos, columnas y pilastras ornamentales, cornisas, molduras, artesonados, puertas y ventanas, solerías, revestimientos de yesos y estucos originales, así como patios y sus pavimentos.

3.- Deberá evitarse la sustitución, el levantado, picado o destrucción de materiales, componentes arquitectónicos y accesorios de la edificación originarios de interés para la puesta en valor del inmueble, salvo que razones muy fundamentadas de eficacia funcional o seguridad así lo aconsejen y no pueda adaptarse a las exigencias esenciales del uso previsto para la edificación.

En todo caso los elementos expresamente protegidos por su catalogación en el presente PEPCCH de Loja no podrán ser objeto de sustitución o alteración.

4.- De igual manera, se evitará la instalación de materiales o elementos decorativos que comprometan el carácter de la edificación o que destruyan u oculten características arquitectónicas significativas, salvo en las dependencias de la edificación que no estén expresamente sujetas a protección.

En todo caso los nuevos elementos decorativos que en su caso se dispongan cuidarán su integración con aquellas partes y/o elementos del edificio expresamente protegidos por su catalogación.

5.- Se evitará, asimismo, el levantado de acabados originarios para dejar vistas fábricas en paredes y muros que no fueron diseñados o no tuvieron nunca presencia visual como tales acabados en el edificio.

6.- Se mantendrá la organización básica y física del edificio, sus muros de carga y tabiques principales, sus escaleras y forjados, la relación tamaño de las habitaciones, pasillos y espacios en su distribución original, salvo que tales extremos no se protejan de manera explícita o implícitamente estos aspectos por el presente PEPCCH de Loja.

7.- En el caso de patios o jardines protegidos, se cuidará el mantenimiento de su ubicación, forma y trazado, así como de las especies arbóreas y vegetales que, en su caso, hayan sido objeto de protección. Se procederá a la sustitución de las catalogadas que pudieran desaparecer por elementos de la misma especie y porte.

#### **6.2.11.5.- Instalaciones.**

1.- La implantación de las instalaciones necesarias en las intervenciones sobre edificios sujetos a protección, deberá efectuarse en aquellas áreas o espacios que impliquen la menor alteración posible del carácter, aspecto físico e integridad estructural y formal de la edificación.

2.- Queda expresamente prohibido fijar cables de electricidad, teléfono, alumbrado u otras instalaciones en los exteriores de inmuebles protegidos o sobre fachadas catalogadas.

Se procurará el enterrado de los trazados aéreos aún existentes por parte de las compañías suministradoras.

El trazado externo a la edificación de las instalaciones de abastecimiento, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telecomunicaciones, gas o cualquier otro tipo de dotación será obligatoriamente subterráneo, tanto en el caso de la ejecución de obras de nueva planta, como en el de obras de reforma o rehabilitación de urbanización o edificación.

3.- Se deberán proteger o reponer aquellas instalaciones originales del edificio que, cumpliendo con las exigencias funcionales del uso al que éste se destine, contribuyan a reforzar su conservación o carácter originario.

4.- Los bajantes, tuberías, columnas de instalaciones y conducciones de nueva implantación deberán situarse preferentemente en áreas, espacios o elementos no protegidos, evitando que puedan incidir desfavorablemente en el resto del edificio, o que el procedimiento establecido para ocultar tales instalaciones suponga daño sustancial o destrucción de las fábricas, o desfiguración de las proporciones y espacialidad de las habitaciones o estancias por adopción del recurso a la implantación de falsos techos.

#### **6.2.11.6.- Medidas de seguridad y normativas de la edificación.**

1.- Deberá darse cumplimiento a las normativas y ordenanzas de seguridad vigentes en materia de seguridad, tales como las correspondientes a la prevención de incendios, garantizando que la implantación de las medidas a adoptar no suponen menoscabo de los elementos protegidos de la edificación. A tal efecto se exige que en la redacción de los proyectos de intervención se establezcan las medidas

necesarias que justifiquen el cumplimiento de tales condicionantes en la edificación.

2.- En todo caso, las actuaciones realizadas sobre inmuebles catalogados, procurarán el cumplimiento de todas las normativas técnicas de la edificación vigentes de aplicación, justificándose en caso contrario las razones que impiden tal cumplimiento y adoptando en la medida que sea posible soluciones alternativas de carácter parcial o total.

3.- En el caso de que las intervenciones proyectadas requieran inexcusablemente la incorporación de nuevas escaleras o elementos de comunicación vertical por motivos de accesibilidad, seguridad o por aplicación de cualquier normativa técnica vigente de obligado cumplimiento, estas operaciones deberán efectuarse sin alterar las características arquitectónicas del edificio protegidas por el presente PEPCCH de Loja.

#### **Artículo 6.2.12.- Intervención singular.**

1.- Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2.- El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado con Niveles de Protección A2 o B y/o C.

3.- Será preceptiva la redacción y aprobación de un Plan Especial de Intervención Singular sobre la parcela/s o edificio/s afectado/s y con ámbito de estudio mínimo la unidad morfológica superior –manzana en que se ubique/n-, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada y deberá justificarse la conveniencia de la intervención singular que se propone y la mejora que la misma supone en relación con las determinaciones de protección establecidas sobre el elemento/s catalogado/s por el presente PEPCCH de Loja, acompañándose un estudio de valoración del impacto de la intervención sobre el entorno y las edificaciones contiguas y su incidencia sobre los valores catalogados por el presente PEPCCH de Loja,.

Este Plan Especial de Intervención Singular quedará sometido en su aprobación al informe vinculante favorable de la administración supramunicipal u

organismo autónómico competente en materia de protección.

Además deberán obtenerse las preceptivas autorizaciones que en su caso comporten el desarrollo de dicho Plan Especial de Intervención Singular, caso de las oportunas licencias de obras para las correspondientes intervenciones urbanizadoras o edificatorias que se prevean.

### **Sección 3ª. Medidas de fomento de la rehabilitación del patrimonio edificado.**

#### **Artículo 6.2.13.- Área de Rehabilitación de Centro Histórico y Áreas de Rehabilitación Integral y de Renovación Urbana.**

1.- El ámbito del Conjunto Histórico de Loja será declarado como Área de Rehabilitación de Centro Histórico conforme a lo dispuesto por la legislación vigente de aplicación.

2.- A efectos de facilitar y fomentar el objetivo de rehabilitación del Conjunto Histórico de Loja, se procederá a delimitar la/s diferente/s Área/s de Rehabilitación Integral y de Renovación Urbana (ARI y RU en adelante) para el Conjunto Histórico de Loja atendiendo para ello a criterios de coherencia morfológica, histórica y/o social, conforme a lo dispuesto en el Capítulo III del Título II del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Dicha/s ARI y RU contarán con las condiciones y financiación establecidas en el citado Real Decreto.

3.- Las actuaciones de rehabilitación integral en la/s ARI y RU delimitadas tendrán por objeto la mejora de su tejido residencial y su recuperación funcional, potenciando la rehabilitación de sus edificios y viviendas especialmente de los catalogados, la superación de situaciones de infravivienda, y las intervenciones de urbanización o reurbanización de sus espacios públicos.

Las actuaciones de renovación urbana en la/s ARI y RU delimitadas tendrán por objeto la renovación integral de aquellas zonas del Conjunto Histórico de Loja deterioradas que precisen demolición y/o sustitución de edificios, acciones de urbanización o reurbanización, creación de dotaciones y equipamientos, y mejora de la accesibilidad de sus espacios públicos, incluyendo en su caso para tal fin procesos de realojo temporal de sus residentes.

4.- Las ayudas para estas actuaciones se basarán en los diferentes sistemas de préstamos, subvenciones y financiación que las legislaciones y programas aprobados a tal efecto destinen a los promotores de las actuaciones.

5.- La/s ARI y RU desarrollará/n los objetivos sociales, económicos y culturales que coadyuven al cumplimiento de los objetivos y determinaciones contenidos en el presente PEPCCH de Loja, persiguiendo en todo caso la mejora y actualización de las condiciones de habitabilidad y de uso de los edificios y espacios urbanos de interés incluidos en la/s misma/s.

6.- El Ayuntamiento instará una vez aprobado el PEPCCH de Loja, y en caso de no haber sido efectuada con anterioridad a la fecha de la aprobación del mismo, la declaración de la/s diferente/s ARI y RU de su Conjunto Histórico, al objeto de acogerse a la mayor brevedad posible a los beneficios que contempla la legislación vigente para ámbitos de las características de los que se delimiten.

#### **Artículo 6.2.14.- Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal.**

1.- El Ayuntamiento, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en alza de los valores del patrimonio de su Conjunto Histórico, promoverá la declaración de Área/s de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal, coincidentes con la/s ARI y RU delimitadas, y en colaboración con las administraciones competentes en materia de protección, fomentará la aprobación y realización de Programas de Rehabilitación Concertada, donde se contemplen, entre otros factores, los que siguen:

- La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes y de sus instalaciones.
- La resolución de los problemas de patología de la edificación existente.
- Fomentar, dentro de las normas establecidas, la coexistencia de usos compatibles con el residencial que favorezcan la fijación de la población.
- La rehabilitación y consolidación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.
- La restauración o puesta en valor de contenidos específicos de los bienes protegidos y de sus entornos tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de muralla o edificios valiosos del patrimonio histórico, especificados en el Catálogo del PEPCCH de Loja.
- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas de la edificación, y en especial en aquellos casos que se encuentran presentes en percepciones de interés del



Conjunto Urbano o en la definición de espacios libres y urbanos de interés del mismo.

- Estudio de elementos constructivos, materiales, texturas y colores adecuados para el tratamiento de fachadas.
- La rehabilitación social, cultural y económica de zonas degradadas con medidas que garanticen el mantenimiento de la población residente. En tal sentido promoverá especialmente la intervención municipal directa para fijar a la población residente con menos recursos.
- La revitalización económica y cultural de las zonas a rehabilitar, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras, y en tal sentido, mediante la ejecución de modelos de intervención.

2.- Para la consecución de estos objetivos, se deberá profundizar mediante iniciativas específicas en el estudio del estado de conservación de los edificios, y en el de las características socioeconómicas de la población residente, para diagnosticar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

**Artículo 6.2.15.- Medidas de fomento a la protección del patrimonio edificado.**

1.- Las actuaciones de rehabilitación para uso residencial podrán acogerse a los préstamos cualificados o ayudas económicas directas, en los términos establecidos por la legislación vigente de aplicación sobre medidas de financiación protegidas en materia de vivienda.

2.- Las condiciones de las ayudas económicas, adecuadas a las obras de conservación o restauración, se concertarán con los interesados, bien mediante la constitución de entidades mixtas en la proporción que las aportaciones respectivas a las obras significasen sobre la valoración del edificio y sus rentas, o bien mediante otras fórmulas alternativas, considerando en todo caso las condiciones socioeconómicas particulares de las familias interesadas y el grado de utilidad social de las obras.

En su caso el Ayuntamiento podría asumir, en lo procedente, las promociones u obras de interés social.

3.- Los titulares o poseedores de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, podrán beneficiarse de las exenciones y beneficios fiscales que se establecen en la vigente legislación de protección del patrimonio, u otras legislaciones de aplicación, como fomento al cumplimiento de deberes y en compensación de las cargas que la citada legislación les impone.

4.- Las actuaciones sobre elementos declarados o incoados como BIC y/o elementos inscritos en el CGPHA podrán acogerse a los beneficios que se establecen o establezcan en la legislación en materia de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

5.- Los edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado que acompaña al presente PEPCCH de Loja, podrán acogerse a los beneficios contemplados en la legislación vigente de aplicación en lo relativo a las normas técnicas de valoración y cuadro marco de valores del suelo y las construcciones, para la determinación de su valor catastral.

6.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PEPCCH de Loja, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

De este modo, se aprobarán medidas de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación del patrimonio arquitectónico, contemplando la reducción de las tasas impositivas municipales y costos de licencias de obras sobre los inmuebles pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado y, en su caso, las líneas específicas de fomento o subvención de tales actuaciones, que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- El Nivel de Protección que le asigne el PEPCCH de Loja, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor nivel de protección.
- El estado de conservación del inmueble.
- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PEPCCH de Loja.
- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

7.- El Ayuntamiento, una vez establecidas las correspondiente/s ARI y RU, fijará para la/s misma/s un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará en este sentido y para cada edificio las circunstancias señaladas en el punto anterior.

## CAPÍTULO TERCERO. PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO DE INTERÉS DE LA ALCAZABA.

### Artículo 6.3.1.- Bienes objeto de protección.

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica aquellas estructuras urbanas significativas dentro del Conjunto Histórico de Loja, y que están recogidas en los planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Conjuntos Urbanos de Interés del presente Plan Especial.

2.- Se considera bien de protección específica el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja, delimitado en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio y de Criterios de Intervención en el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja del presente Plan Especial.

3.- En el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba destacan el valor histórico de su trama urbana, la importancia de constituir el origen del asentamiento histórico urbano del núcleo de Loja y sus valores tipomorfológicos y de implantación paisajística, que hacen que el conjunto constituya un discurso coherente y reconocible en la imagen urbana de la ciudad y un hito destacable en la evolución histórica de la misma.

En la consideración del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja deberá considerarse tanto el tejido edilicio que lo conforma, como el trazado viario y los espacios urbanos del mismo.

### Artículo 6.3.2.- Ámbito y elementos catalogados.

1.- Se considera como Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja el ámbito delimitado en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio y de Criterios de Intervención en el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba del presente PEPCCH de Loja.

2.- Los elementos catalogados específicos se encuentran recogidos en la correspondiente ficha del catálogo referida al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja del presente PEPCCH de Loja, y están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público.

### Artículo 6.3.3.- Criterios de intervención sobre los elementos catalogados del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.

1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones sobre los elementos catalogados que pongan en alza los valores del conjunto urbano existente, atendiendo a los parámetros de la volumetría edilicia, el valor histórico de la trama y la parcelación existentes y, en su caso, los modos de implantación del conjunto en el territorio, atendiendo a su morfología.

2.- En las intervenciones sobre los elementos catalogados del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba se evitará introducir componentes de diseño, materiales, colores, o texturas, que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado y valor histórico o simbólico de los elementos que configuran o participan en la imagen urbana del Conjuntos Urbano de Interés de La Alcazaba.

3.- Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, y demás elementos que, en su caso, participen en la escena urbana y cualifiquen el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.

4.- Las construcciones y las intervenciones sobre los elementos catalogados del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas. No se permitirá que la ubicación y/o construcción de nuevos elementos limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas de interés propias del mismo.

5.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas, elementos superpuestos o instalaciones de trazado aéreo que perjudiquen los valores del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba catalogado, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los valores protegidos.

Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes que produjeren efectos perniciosos para el Conjunto Urbano de Interés catalogado deberán suprimirse, demolerse, retirarse, o sustituirse por trazados subterráneos en el caso de las instalaciones. Tales acciones corresponderán a las compañías concesionarias de dichas instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles afectados, debiendo hacerlo en caso de desistimiento de éstos el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

6.- Quedarán fuera de ordenación, los elementos arquitectónicos y urbanos, o la parte de los mismos, y los bienes impropios que supongan una evidente degradación del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba de Loja, que dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección establecidas en este PEPCCH de Loja, o que se recojan expresamente en el mismo como elementos discordantes.

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en la correspondiente ficha del Catálogo del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la instalación o construcción las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón del presente PEPCCH de Loja. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y mantenimiento que incumben a los propietarios.

#### **Artículo 6.3.4.- Edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.**

##### **6.3.4.1. Edificaciones afectadas por la vinculación al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.**

1.- Son aquellos edificios incluidos en el ámbito delimitado en el presente PEPCCH de Loja como Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba y que no perteneciendo al Catálogo del Patrimonio Edificado de dicho Plan Especial participan en la configuración de la imagen urbana de dicho Conjunto.

2.- Estos edificios no poseen valores arquitectónicos para su consideración como inmuebles a catalogar. Su interés estriba única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación del Conjunto de Especial Interés Histórico de La Alcazaba, tales como la configuración de la parcelación y alineaciones existentes definitivas de un tejido y una trama de valor histórico, un modo de implantación en el territorio adaptado a las características topográficas del mismo y, en determinados casos, una volumetría adecuada a la escala de los espacios públicos urbanos a los que se vinculan.

##### **6.3.4.2.- Criterios de intervención sobre las edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.**

1.- Las edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba cuentan con la calificación de

“Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba”, debiendo atender a todas las determinaciones que al respecto se fijan para la misma en el presente PEPCCH de Loja.

2.- Se atenderá igualmente a lo dispuesto y grafiado en los planos de Protección del Patrimonio y de Criterios de intervención en el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba en el presente Plan Especial, tanto en lo relativo a los Niveles A, B y C establecidos para cada una de las edificaciones, así como para la delimitación de los ámbitos de “áreas de protección” y “áreas de protección volumétrica”, que atenderán en todo caso a la regulación y determinaciones establecidas para los mismos en la calificación “Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba”

3.- Las intervenciones de nueva planta que se realicen en las “áreas de protección” y/o “áreas de protección volumétrica” definidas en la calificación “Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba”, y definidas para cada edificio en el plano de Criterios de Intervención en el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas en el mismo.

4.- Las nuevas construcciones que se permitan deberán articularse coherentemente con la edificación propuesta en las “áreas de protección” y/o “áreas de protección volumétrica” de su misma parcela en los edificios incluidos en los Niveles A y B de la calificación “Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba”, y con las edificaciones circundantes en caso de intervenciones completas de nueva planta permitidas para los edificios del Nivel C de la calificación “Edificios pertenecientes al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba”,

5.- Quedarán fuera de ordenación, los elementos arquitectónicos y urbanos, o la parte de los mismos, y los bienes impropios que supongan una evidente degradación del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, o dificulten su interpretación histórica, o queden recogidos como elementos discordantes en la ficha de Catálogo del citado Conjunto en el presente PEPCCH de Loja.

Se impondrán las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón de la normativa de este Plan Especial. Esta condición se impondrá al otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y mantenimiento que incumben a los propietarios.

6.- La documentación exigida para las intervenciones sobre las edificaciones vinculadas al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos objeto de conservación y protección y, en su caso, de las zonas a sustituir.
- c) Descripción fotográfica del edificio en relación con el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba y de su integración en su entorno más próximo, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas o elementos por sustitución con las partes y elementos catalogados y protegidos.
- f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.
- g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y/o de los espacios, elementos y zonas a demoler o intervenir en los mismos.

#### **Artículo 6.3.5.- Intervención singular.**

1.- Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2.- El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios vinculados al Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.

3.- Será preceptiva la redacción y aprobación de un Plan Especial de Intervención Singular sobre la parcela/s afectada/s y con ámbito de estudio mínimo la unidad morfológica superior –manzana en que se ubique/n-, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada y deberá justificarse la conveniencia de la intervención singular que se propone y la mejora que la misma supone en relación con las determinaciones de

protección establecidas sobre el/los elemento/s catalogado/s por el presente PEPCCH de Loja, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención sobre el entorno y las edificaciones contiguas y su incidencia sobre los valores catalogados por el presente PEPCCH de Loja.

Este Plan Especial de Intervención Singular quedará sometido en su aprobación al informe vinculante favorable de la administración supramunicipal u organismo autonómico competente en materia de protección.

Además deberán obtenerse las preceptivas autorizaciones que en su caso comporten el desarrollo de dicho Plan Especial de Intervención Singular, caso de las oportunas licencias de obras para las correspondientes intervenciones urbanizadoras o edificatorias que se prevean.

#### **Artículo 6.3.6.- Medidas de fomento de la protección del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.**

1.- Las actuaciones previstas sobre elementos declarados o incoados BIC y/o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PEPCCH de Loja, procederá a la declaración del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, caso de no haber sido ésta hecha con anterioridad, como Área de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal, instando a su declaración como Área de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana, acogiéndose a las medidas y programaciones establecidas para dichos ámbitos en la legislación vigente de aplicación.

3.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PEPCCH de Loja, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio en el Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba.

De este modo, se aprobarán medidas de apoyo a las intervenciones de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de los valores patrimoniales del Conjunto Urbano de Interés de La Alcazaba, contemplando la reducción de las tasas impositivas municipales y costos de licencias de obras sobre los inmuebles vinculados a dicho Conjunto incluidos en los Niveles A y B establecidos en el presente PEPCCH de Loja y, en su caso, las líneas específicas de fomento o

subvención de tales actuaciones, que considerarán para cada intervención las circunstancias siguientes:

- El Nivel de Protección que le asigne el PEPCCH de Loja, priorizando las intervenciones sobre edificios con mayor nivel de protección.
- El estado de conservación del inmueble.
- El grado de ocupación del edificio, priorizando las intervenciones en los de residencia permanente y habitual.
- La capacidad del inmueble de participar en alguna de las propuestas de intervención y/o regeneración urbana del PEPCCH de Loja.
- El nivel de renta de sus ocupantes, apoyando a los de renta más baja.
- La existencia de voluntad privada de intervención sobre el inmueble, encaminada a la protección de los valores del mismo.

4.- El Ayuntamiento, una vez declarada la correspondiente ARI y RU, fijará para la misma un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

Se considerará en este sentido y para cada edificio las circunstancias señaladas en el punto anterior.

## CAPÍTULO CUARTO. PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

### Artículo 6.4.1.- Bienes objeto de protección.

1.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 1 y 21 de la Ley del Patrimonio Histórico Español se consideran bienes de protección específica aquellos Espacios Urbanos de Interés representativos del Conjunto Histórico de Loja, recogidos en los planos de Protección del Patrimonio y en el correspondiente Catálogo de Espacios Urbanos de Interés.

2.- Se trata de Espacios Urbanos de Interés incluidos dentro de la delimitación del Conjunto Histórico de Loja, que se significan por su origen histórico y/o por su valor e importancia en la caracterización y singularización de la imagen urbana del Conjunto Histórico, jugando además un papel estructurante en el tejido del centro histórico de Loja.

### Artículo 6.4.2.- Ámbito y elementos catalogados.

1.- Se consideran como Espacios Urbanos de Interés del presente PEPCCCH de Loja los así grafiados y delimitados en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio y de Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Interés de dicho documento, que aparecen además recogidos en las correspondientes fichas del Catálogo de Espacios Urbanos de Interés del Plan Especial.

La delimitación de los Espacios Urbanos de Interés catalogados engloba a las edificaciones que configuran y cualifican a dichos espacios urbanos. En el caso de que estos edificios se encuentren incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado del PEPCCCH de Loja, las condiciones de protección e intervención definidas para los mismos garantizan el mantenimiento de todos aquellos aspectos que participan en la cualificación de dichos espacios urbanos. En el resto de los edificios incluidos dentro del ámbito de los Espacios Urbanos de Interés, las condiciones de intervención aparecen reflejadas en los planos de Criterios de intervención en Espacios Urbanos de Interés del presente Plan Especial.

2.- Los elementos catalogados específicos para cada Espacio Urbano de Interés de los incluidos en el presente PEPCCCH de Loja se encuentran recogidos en las correspondientes fichas del Catálogo de Espacios Urbanos de Interés, y están relacionados con todos aquellos aspectos que participan en la escena urbana y que poseen carácter público.

### Artículo 6.4.3.- Criterios de intervención sobre los elementos catalogados de los Espacios Urbanos de Interés.

1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores ambientales, el valor de la parcelación existente y de las volumetrías de las edificaciones originarias que formalizan y definen la imagen urbana de los Espacios Urbanos de Interés delimitados.

2.- Deberán protegerse y recuperarse aquellos elementos del acceso a la edificación tales como escalinatas, paratas, pavimentos, elementos de protección o barandillas, elementos vegetales y naturales, y demás elementos que, en su caso, participen en la escena urbana y cualifiquen cada uno de los Espacios Urbanos de Interés delimitados en el PEPCCCH de Loja.

3.- Las construcciones y las intervenciones sobre los elementos catalogados de los Espacios Urbanos de Interés del PEPCCCH de Loja habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas. No se permitirá que la ubicación y/o construcción de nuevos elementos limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas de interés propias del Espacio Urbano de Interés.

4.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de la edificación, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas, elementos superpuestos o instalaciones de trazado aéreo que perjudiquen los valores de los Espacios Urbanos de Interés catalogados en el PEPCCCH, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los valores protegidos.

Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes que produjesen efectos perniciosos para los Espacios Urbanos de Interés catalogados en el Plan Especial deberán suprimirse, demolerse, retirarse, o sustituirse por trazados subterráneos en el caso de las instalaciones. Tales acciones corresponderán a las compañías concesionarias de dichas instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles afectados, debiendo hacerlo en caso de desistimiento de éstos el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

5.- Quedarán fuera de ordenación, los elementos arquitectónicos y urbanos, o la parte de los mismos, y los bienes impropios que supongan una evidente degradación de los Espacios Urbanos de Interés catalogados en el presente PEPCCCH de Loja, que dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección

establecidas en este PEPCCH de Loja, o que se recojan expresamente en el mismo como elementos discordantes.

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en la correspondientes ficha del Catálogo de Espacios Urbanos de Interés, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la instalación o construcción las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y exigibles en razón del presente PEPCCH de Loja. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y mantenimiento que incumben a los propietarios.

#### **Artículo 6.4.4.- Edificaciones vinculadas a Espacios Urbanos de Interés.**

##### **6.4.4.1. Edificaciones afectadas por la vinculación a Espacios Urbanos de Interés.**

1.- Son aquellos edificios incluidos en los ámbitos delimitados para los Espacios Urbanos de Interés en el presente PEPCCH de Loja y que no pertenecen al Catálogo del Patrimonio Edificado, participando junto a éstos en la configuración de la imagen urbana de dichos Espacios.

Estos edificios no poseen valor arquitectónico para su consideración como inmuebles a catalogar. Su interés está relacionado única y exclusivamente con aquellos aspectos y valores que participan en el carácter y cualificación de los Espacios Urbanos de Interés delimitados en el PEPCCH de Loja.

##### **6.4.4.2.- Criterios de intervención sobre las edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos de Interés.**

1.- Las edificaciones vinculadas a los Espacios Urbanos de Interés cuentan con la calificación de "Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Interés", debiendo atender a todas las determinaciones que al respecto se fijan para las mismas en el presente PEPCCH de Loja.

2.- Se atenderá igualmente a lo dispuesto y grafiado en los planos de Protección del Patrimonio y Criterios de intervención en Espacios Urbanos de Interés del presente PEPCCH de Loja, en relación con los ámbitos de las "áreas de protección volumétrica" allí definidas, que atenderán en todo caso a la regulación y determinaciones establecidas para las mismas en la calificación de "Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Interés".

3.- Las intervenciones de nueva planta que se realicen en las "áreas de protección volumétrica" definidas en la calificación "Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Interés", y establecidas para cada edificio en el Plano de Criterios de Intervención en Espacios Urbanos de Interés, deberán responder obligatoriamente a las condiciones de altura, número de plantas y tratamiento de cubierta fijadas en el mismo.

4.- Las nuevas construcciones que se permitan fuera de las citadas "áreas de protección volumétrica", conforme a las determinaciones establecidas en la calificación "Edificios pertenecientes a Espacios Urbanos de Interés", deberán articularse coherentemente con las volumetrías propuestas en las "áreas de protección volumétrica" de su misma parcela.

5.- Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de los Espacios Urbanos de Interés catalogados, o dificulten su interpretación histórica, o queden recogidos como elementos discordantes en las correspondientes fichas de Catálogo de los Espacios Urbanos de Interés del presente PEPCCH de Loja.

Se impondrán las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo la edificación las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón de estas Normas. Esta condición se impondrá al otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y mantenimiento que incumben a los propietarios.

6.- La documentación exigida para las intervenciones sobre edificios vinculados a Espacios Urbanos de Interés será:

- a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
- b) Características y definición de los elementos, en su caso, catalogados del Espacio Urbano de Interés objeto de conservación y protección que quedasen afectados por la intervención.
- c) Descripción fotográfica del edificio y su ubicación y participación del espacio urbano en su conjunto y en su integración con el entorno, con señalamiento de sus elementos más relevantes a proteger. Estudio de la imagen o escena urbana correspondiente.
- d) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los mismos.
- e) Estudio de integración y articulación de las nuevas piezas propuestas con los edificios catalogados próximos.

f) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la ejecución de las obras proyectadas.

g) En cualquier caso será preceptivo la presentación del proyecto de obra nueva con levantamiento expreso del estado actual del edificio y/o de los espacios y zonas a demoler o intervenir en los mismos.

#### **Artículo 6.4.5.- Intervención singular.**

1.- Manteniendo el criterio de protección de los elementos catalogados en la presente normativa, conjuntamente con el ejercicio de una arquitectura contemporánea de calidad, se admite la posibilidad de intervenciones que, bien por producirse desde lecturas históricas diferentes, bien por buscar la potenciación de la imagen urbana a través de formalizaciones arquitectónicas o de intervenciones urbanas contemporáneas, conduzcan a resultados que se aparten del cumplimiento estricto de las determinaciones del presente capítulo.

2.- El caso contemplado en el apartado anterior, tendrá la consideración de intervención singular que podrá afectar a edificios vinculados a Espacios Urbanos de Interés.

3.- Será preceptiva la redacción y aprobación de un Plan Especial de Intervención Singular sobre la parcela/s afectada/s y con ámbito de estudio mínimo la unidad morfológica superior –manzana en que se ubique/n-, en el que se justificará de forma exhaustiva la solución proyectada y deberá justificarse la conveniencia de la intervención singular que se propone y la mejora que la misma supone en relación con las determinaciones de protección establecidas sobre el/los elemento/s catalogado/s por el presente PEPCCCH de Loja, debiendo acompañarse un estudio de valoración del impacto de la intervención sobre el entorno y las edificaciones contiguas y su incidencia sobre los valores catalogados por el presente PEPCCCH de Loja.

Este Plan Especial de Intervención Singular quedará sometido en su aprobación al informe vinculante favorable de la administración supramunicipal u organismo autonómico competente en materia de protección.

Además deberán obtenerse las preceptivas autorizaciones que en su caso comporten el desarrollo de dicho Plan Especial de Intervención Singular, caso de las oportunas licencias de obras para las correspondientes intervenciones urbanizadoras o edificatorias que se prevean.

#### **Artículo 6.4.6.- Medidas de fomento de la protección de los Espacios Urbanos de Interés.**

1.- Las actuaciones previstas sobre elementos declarados o incoados BIC y/o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establece la legislación vigente en materia de protección de patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2.- Los Espacios Urbanos de Interés quedarán incluidos en la/s Área/s de Rehabilitación Concertada de Iniciativa Municipal que se delimite/n, y para la/s que se instará/n su/s declaración/es como Área/s de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana, acogiéndose a las medidas y programaciones establecidas para dichos ámbitos en la legislación vigente de aplicación.

3.- El Ayuntamiento, una vez declarada/s la/s correspondiente/s ARI y RU, fijará para la/s misma/s un programa de priorización de las operaciones de rehabilitación y renovación urbana a contemplar, donde se valorarán las condiciones de las intervenciones, y con ello, la asignación de las subvenciones que pudieran corresponder.

4.- El Ayuntamiento, dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente PEPCCCH de Loja, establecerá las medidas fiscales y económicas para el fomento municipal de la conservación, mantenimiento y rehabilitación del patrimonio en los Espacios Urbanos de Interés del presente PEPCCCH de Loja.



## CAPITULO QUINTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO

### Sección 1ª. Disposiciones generales.

#### Artículo 6.5.1.- Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

##### 6.5.1.1.- Patrimonio Arqueológico.

1.- Se entenderán como bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico conceptuales como arqueológicos, paleontológicos, y los geológicos relacionados con la historia del hombre, sus orígenes y antecedentes, hayan sido o no extraídos, ubicados en superficie o en el subsuelo, estando sujetos a las determinaciones establecidas en la legislación de Patrimonio Histórico de aplicación.

2.- La investigación del Patrimonio Arqueológico podrá ser ordenada por los órganos que fije la administración competente en materia de protección arqueológica en cualquier terreno público o privado donde se presuma su existencia, en los términos que establece la legislación y reglamentación en materia de protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

3.- Igualmente el hallazgo de bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico se regulará en todo caso por lo dispuesto en la legislación y reglamentación en materia de protección del patrimonio histórico que sea de aplicación.

4.- Los criterios generales de conservación de aquellos restos y estructuras que producto de una intervención arqueológica merezcan ser preservados se establecerán por parte de la administración competente en materia de protección del patrimonio arqueológico.

##### 6.5.1.2.- Patrimonio Etnológico.

1.- Son bienes integrantes del patrimonio Etnológico los lugares, bienes muebles o inmuebles y las actividades que son o han sido expresión relevante de las costumbres y tradiciones culturales locales en sus aspectos materiales, sociales o espirituales.

2.- Se entiende por bienes inmuebles de carácter etnológico aquellos elementos e instalaciones cuyo uso y/o modelo constructivo son expresión de conocimientos adquiridos arraigados y transmitidos consuetudinariamente y cuya factura se acomoda, en el conjunto o parcialmente a una clase, tipo o forma arquitectónicas utilizadas tradicionalmente por la comunidad en el ámbito del PEPCCH de Loja.

3.- Se entienden por bienes muebles de carácter etnológico todos aquellos objetos que constituye la manifestación o el producto de las actividades arraigadas y transmitidas consuetudinariamente bien sean laborales, estéticas, lúdicas o espirituales de la comunidad en el ámbito del PEPCCH de Loja.

#### Artículo 6.5.2.- Régimen de protección del Patrimonio Arqueológico.

1.- La protección del Patrimonio Arqueológico se realiza considerando el ámbito territorial de actuación del presente PEPCCH de Loja.

Se delimitan los diversos perímetros de las Zonificaciones de Protección Arqueológica, a las que se asigna unos Niveles de Protección diferenciados, destinados a fijar las medidas de conservación, protección, investigación y puesta en valor de los bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico, que determinarán las cautelas arqueológicas a considerar en cada una de las zonas en función del tipo de intervenciones urbanísticas previstas en las mismas.

2.- Están sujetos al régimen de protección arqueológica aquellos inmuebles de carácter histórico-arqueológico que estén declarados o incoados BIC, con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Histórico Español, o se encuentren inscritos en el CGPHA, siguiendo lo estipulado en la vigente Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3.- Para aquellos inmuebles individualizados que, en su caso, posean fichas en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico del presente PEPCCH de Loja, serán necesarias las cautelas de carácter arqueológico que, en su caso, se precisen en las mismas para acometer cualquier intervención sobre los mismos.

4.- Las intervenciones en solares o inmuebles que contengan elementos, emergentes o subyacentes, pertenecientes a las fortificaciones de la ciudad de Loja, atenderán a lo establecido para tales actuaciones en la presente normativa de protección.

5.- En una excavación arqueológica, y tras la pertinente información y autorización de la Administración competente en materia de conservación del patrimonio histórico, podrá procederse, cuando sea necesario, a tareas de conservación simples de los restos arqueológicos hallados, tales como la de cubrir o enterrar con un relleno de arena limpia la zona a proteger, previa colocación de un geotextil o material de protección análogo que la envuelva. Esta medida puede ser cautelar o adoptarse previamente a la cubrición de los restos para construir después

6.- El hallazgo de restos de interés puede suponer la obligación no sólo de conservarlos por el procedimiento más adecuado, sino también la puesta en valor y exposición al público. Requerirá la redacción, y aprobación por la administración competente en la protección del patrimonio arqueológico, de un planeamiento de desarrollo, ya sean estudios de detalle o planeamiento especial.

El proyecto de intervención específico deberá contar igualmente con la autorización de la administración pública competentes en la protección del patrimonio arqueológico.

7.- Los hallazgos arqueológicos casuales quedan sometidos a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigente de aplicación en materia de patrimonio histórico.

8.- Si hubiere negligencia o infracción de cualquier persona sobre las estructuras arqueológicas o sobre cualquier tipo de hallazgo arqueológico o de bienes muebles o inmuebles que formen parte del Patrimonio Arqueológico del presente PEPCCH de Loja, las sanciones aplicables serán las tipificadas en la legislación y reglamentación vigentes en materia de protección del patrimonio arqueológico y, en su caso, en las legislaciones civiles o penales que regulen dichas infracciones.

#### **Artículo 6.5.3.- Régimen de protección del Patrimonio Etnológico.**

1.- La protección de los bienes de interés etnológico existentes en el ámbito del PEPCCH de Loja se entenderá como conjunción de las medidas tutelares derivadas de la normativa de protección del Patrimonio Arquitectónico y/o Arqueológico contempladas en el presente documento.

2.- En todo caso, los bienes inmuebles y muebles de carácter etnológico se regirán respectivamente por lo dispuesto en la legislación y reglamentación en materia de protección del patrimonio histórico vigente que les sea, en su caso, de aplicación.

### **Sección 2ª: Intervenciones arqueológicas. Documentación de las intervenciones arqueológicas.**

#### **Artículo 6.5.4.- Intervenciones arqueológicas.**

##### **6.5.4.1.- Tipos de intervenciones arqueológicas.**

1.- Se entiende por intervenciones arqueológicas las realizadas con metodología arqueológica adecuada a la finalidad de estudiar, documentar o conservar estructuras, bienes muebles o inmuebles soterradas, o estructuras edilicias emergentes en los términos definidos en estas normas, y unidades de estratificación de interés histórico.

2.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 del Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía (Decreto 168/2003, de 17 de junio), se define los siguientes tipos de intervenciones arqueológicas, que pueden combinarse a su vez en la realización de un mismo trabajo arqueológico:

- Excavación arqueológica extensiva.
- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.
- Control arqueológico de movimiento de tierras.
- Análisis arqueológico de estructuras emergentes.

3.- Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

##### **6.5.4.2.- Excavación arqueológica extensiva.**

1.- Se entienden como tales las remociones en la superficie o en el subsuelo en las que predomina la amplitud de la superficie a excavar, es decir, prevalece la lectura horizontal o sincrónica, realizada por medios manuales.

2.- El fin de las excavaciones arqueológicas extensivas es permitir la documentación completa del registro estratigráfico y la extracción científicamente controlada de los vestigios arqueológicos o paleontológicos, así como los componentes geológicos con ellos relacionados.

**6.5.4.3.- Excavación arqueológica con sondeos estratigráficos.**

1.- Se entiende por excavaciones arqueológicas con sondeos estratigráficos aquellas en las que predomina la profundidad de la superficie a excavar sobre la extensión, mediante la práctica de un número reducido de catas, prevaleciendo, por tanto, la lectura estratigráfica vertical o diacrónica.

2.- El objetivo de este tipo de intervención es documentar la secuencia estratigráfica completa del yacimiento. Cualquier toma de muestras en yacimientos arqueológicos tendrá la consideración de sondeo arqueológico.

**6.5.4.4.- Control arqueológico de movimiento de tierras.**

1.- Es el seguimiento de las remociones de terreno, realizadas de forma mecánica o manual. El ritmo y los medios utilizados en los movimientos de tierra deberán permitir la correcta documentación de las estructuras inmuebles o unidades de estratificación, así como la recuperación de cuantos elementos muebles se consideren de interés. Ocasionalmente se podrán paralizar de forma puntual los movimientos de tierra durante el período de tiempo imprescindible para su registro adecuado.

2.- Las labores de control de movimiento de tierras tendrán como objetivos fundamentales el servir de apoyo a las excavaciones arqueológicas tras su finalización, y/o el servir de cautela previa que permita comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y permitir su documentación y la recogida de bienes muebles.

**6.5.4.5.- Análisis arqueológico de estructuras emergentes.**

1.- Es la actividad dirigida a la documentación de las estructuras arquitectónicas que forman o han formado parte de un inmueble, que se completará mediante el control arqueológico de la ejecución de las obras de conservación, restauración o rehabilitación.

2.- El fin de los análisis arqueológicos de estructuras emergentes es la comprensión diacrónica del edificio, del proceso de su transformación, alcanzando las distintas lecturas en extensión de las diversas fases constructivas.

**Artículo 6.5.5.- Actuaciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.**

1.- Se trata de proyectos integrales de puesta en valor e intervención sobre restos o yacimientos arqueológicos

previamente investigados, así como las actuaciones de cerramiento, vallado y cobertura de restos arqueológicos puestos a la luz.

3.- Se estará a lo dispuesto en las legislaciones de aplicación en materia de protección del patrimonio arqueológico, así como a las determinaciones de cautelas, protección y conservación que se emanen de los informes finales de las intervenciones arqueológicas previas sobre los restos o yacimientos arqueológicos que se pretenden poner en valor, según lo dispuesto por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico."

**Artículo 6.5.6.- Régimen de autorizaciones de las intervenciones arqueológicas.**

1.- Para la realización de cualquiera de los tipos de intervención arqueológica anteriormente señalados, de conformidad con lo previsto en el artículo 52 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, será necesaria e imprescindible la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

**Artículo 6.5.7.- Proyectos de Intervención Arqueológica.**

1.- El Proyecto de Intervención Arqueológica definirá las condiciones en las que debe llevarse a cabo la actuación arqueológica y constituye el punto de partida de la intervención general.

2.- La solicitud de un Proyecto de Intervención Arqueológica tendrá como mínimo los siguientes contenidos:

a) Autorización:

- Datos personales del solicitante, o del representante legal cuando se trate de una institución o de persona jurídica: nombre, apellidos, documento nacional de identidad o pasaporte y domicilio legal.
- Personas que compongan la dirección, así como del equipo de investigación, acompañando la titulación académica y *currículum vitae* de cada una de ellas.

En todo caso, la solicitud habrá de ir suscrita, además, por el arqueólogo titulado que vaya a encargarse personalmente de la dirección de los trabajos.

A la solicitud de autorización deberá acompañarse una declaración responsable según la Disposición Final Segunda de la Ley 7/2011, de 3 de noviembre, de documentos, archivos y patrimonio documental de Andalucía,

La titularidad de los terrenos se acreditará mediante documento público o privado, o cualquier otro medio de prueba admitido en Derecho. Cuando los terrenos sean de dominio público, se acompañarán las autorizaciones o concesiones correspondientes. La obtención de dichas autorizaciones será, en todo caso, responsabilidad del arqueólogo director.

Si la solicitud no reuniese los requisitos exigidos en el presente Reglamento, se procederá en la forma prevista en por el vigente Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

#### b) Documentación:

Los documentos a presentar para la tramitación del Proyecto de intervención arqueológica se ajustarán a la normativa del Decreto 168/2003 de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA 134 de 15 de Julio) o, en su defecto, a la normativa que pueda reformarlo o sustituirlo.

#### c) Tramitación

Para la tramitación del proyecto de la actividad arqueológica, se estará a lo dispuesto en el Título V de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y los reglamento que la desarrollan, o, en su defecto, a la normativa vigente.

#### **Artículo 6.5.8.- Libro Diario.**

1.- La dirección de la intervención arqueológica tendrá la obligación de llevar un libro de incidencias y órdenes denominado Libro Diario, de acuerdo con el modelo oficial aprobado por la Dirección General de Bienes Culturales; a tal fin, presentará el mismo debidamente rubricado en cada una de sus páginas para que sea diligenciado en la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Cultura, con anterioridad a la fecha de inicio de los trabajos.

2.- Al finalizar la actividad arqueológica, se hará entrega del Libro Diario en la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Cultura.

#### **Artículo 6.5.9.- Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica, preliminar a la Memoria Final de la actividad arqueológica.**

1.- Una vez finalizada la intervención arqueológica, se procederá por parte de la dirección de la misma a la emisión, en el plazo de treinta días a contar desde la fecha de la diligencia de finalización, de la Memoria Preliminar de la Intervención Arqueológica, del que

deberán entregarse tres ejemplares en la Delegación Provincial de Cultura correspondiente.

Dicho Informe Final presentará un contenido estructurado en los siguientes apartados:

#### a) Informe técnico descriptivo de la intervención.

- Causas que motivaron la intervención arqueológica y objetivos de la misma.
- Datos referentes al inmueble, parcelas o área sobre los que se haya desarrollado la intervención arqueológica.
- Evaluación del resultado de la intervención arqueológica, del grado de consecución de los objetivos programados y justificación, en su caso, de las causas que pudieran haber incidido en su alteración, así como de las medidas de preservación adoptadas en la zona intervenida.
- Enumeración de la seriación estratigráfica resultante y las estructuras arqueológicas registradas.
- Deberá señalar la aportación que la intervención arqueológica ha tenido para la caracterización histórica de la zona donde se ubica la misma, así como para el conjunto de la ciudad.
- Propuesta de conservación. En ella se expresarán las medidas que, a juicio de la dirección de la intervención arqueológica, se deberían adoptar al objeto de garantizar la protección y la conservación de los bienes inmuebles aparecidos en la misma. Se detallarán las medidas de conservación preventiva de las estructuras arqueológicas halladas, cuando el soterramiento de las mismas no sea lo más conveniente. Si se propone su integración en una edificación, se hará una evaluación de la afección que aquella suponga al proyecto de obras.

#### b) Documentación gráfica.

En este apartado se incluirá la planimetría general y al menos un plano de planta por cada fase histórica detectada o conjunto estructural, perfiles estratigráficos y documentación fotográfica en detalle, con identificación referenciada en el texto, con objeto de hacer inteligible la presentación de los resultados. Asimismo, se incluirá la documentación fotográfica necesaria para sustentar la propuesta de conservación, si la hubiera.

2.- En todo caso el contenido de las Memorias Preliminares será el estipulado en la legislación y reglamentación vigentes en materia de protección del Patrimonio Arqueológico, y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba

el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio).

3.- Evaluada la Memoria Preliminar por los servicios técnicos tanto de la Dirección General de Bienes Culturales como de la Delegación Provincial, ésta emitirá una resolución en la que se especifiquen las previsiones referidas a la conservación o remoción de los bienes inmuebles hallados y su afección al proyecto de obras que generó la intervención arqueológica.

4.- Posteriormente, la Delegación Provincial dará traslado de la resolución dictada al Ayuntamiento de Loja y la notificará al promotor, institución o parte interesada en el expediente que hubiera propiciado la realización de la intervención arqueológica, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de presentación en la Delegación de la Memoria Preliminar.

#### **Artículo 6.5.10.- Memoria Final de la Actividad Arqueológica.**

1.- En el plazo de un año, contado desde la fecha de la diligencia de finalización de la intervención o actividad arqueológica, la dirección de la misma deberá presentar, por triplicado, una Memoria Final de la Actividad Arqueológica.

Igualmente se adjuntará a esta memoria un artículo del desarrollo de dicha actividad, debiendo hacerse por duplicado (una copia en formato papel y otra en formato digital) con objeto de su publicación por la Consejería de Cultura, conforme a las normas dictadas por dicho organismo.

2.- La Memoria Final de la Actividad Arqueológica contendrá todos los datos referentes a la metodología empleada, la recuperación del registro en su integridad y los tratamientos posteriores a que éste ha sido sometido, analíticas y sus resultados, otros estudios complementarios, toda la documentación gráfica elaborada y las conclusiones de toda índole a que han llegado los redactores de la misma.

3.- Al mismo tiempo se deberá depositar en la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Cultura toda la documentación original, o copia de la misma, resultante de la actividad arqueológica. Cuando la Consejería de Cultura haya adoptado algún sistema homologado o adaptado de registro la documentación se entregará en ese formato.

4.- En todo caso, el contenido de la Memoria Final de Actividad Arqueológica será el estipulado en la legislación y reglamentación vigente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico y se ajustará a la normativa del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el

que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio).

5.- En el plazo de tres meses desde la presentación de la Memoria Final de la Actividad Arqueológica se dictará resolución sobre su aceptación, previo informe de los servicios técnicos correspondientes, en la que se valorará la idoneidad de la misma. En caso de que se aprecien deficiencias o se considere inadecuada, se requerirá, con carácter previo a la resolución, que se complete con la documentación que se estime oportuno, con interrupción del plazo para dictar resolución.

#### **Artículo 6.5.11.- Inventario y entrega de materiales.**

1.- La dirección de toda actividad arqueológica, en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de la diligencia de su finalización, deberá entregar en la Delegación Provincial en Granada de la Consejería de Cultura tres ejemplares del inventario detallado de los materiales arqueológicos recuperados durante la actividad arqueológica.

2.- Al tiempo que se entrega el inventario, se entregarán los bienes muebles recuperados en la actividad arqueológica en el depósito o museo especificado en la resolución de autorización, formalizándose mediante acta de depósito. Esta acta estará suscrita por la dirección de la actividad, el arqueólogo inspector de la misma y el director de la institución o centro donde se realice el depósito.

3.- En todo caso, para la entrega del inventario y materiales arqueológicos, se atenderá a lo indicado en los artículos 38 y 39 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA núm. 134, de 15 de julio) o en su defecto, a la normativa vigente.

### Sección 3ª. Zonificación y Niveles de Protección Arqueológica. Catálogo del Patrimonio Arqueológico.

#### Artículo 6.5.12.- Ámbito de aplicación.

1.- Las normas derivadas de los Niveles de Protección Arqueológica asignados a las distintas zonificaciones arqueológicas recogidas en el presente PEPCCH de Loja serán de aplicación a las actuaciones sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

2.- De la conjunción de la zonificación arqueológica, el Nivel de Protección asignado y el tipo de obra a realizar se derivarán las cautelas y los tipos de intervenciones arqueológicas a considerar sobre las parcelas, edificaciones, vías y/o espacios públicos incluidos dentro de dichas zonificaciones de protección arqueológica.

#### Artículo 6.5.13.- Criterios de Protección Arqueológica.

##### **6.5.13.1.- Zonificaciones arqueológicas recogidas por el presente PEPCCH de Loja.**

1.- La delimitación de ámbitos específicos de protección arqueológica (zonificaciones arqueológicas) supone la identificación, mediante la graficación de los consiguientes perímetros contenidos en la documentación gráfica del presente PEPCCH de Loja, de áreas sobre las que contemplar las correspondientes medidas de conservación, protección o intervención arqueológica.

2.- La delimitación de la zonificación arqueológica se recoge en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio del PEPCCH de Loja.

##### **6.5.13.2.- Área de Conservación Preferente.**

1.- Se entiende como tal aquella área delimitada con específica protección encaminada a la conservación arqueológica, en las que se deba atender una política de conservación preferente, fomentando las actuaciones de conservación, puesta en valor y/o adecuación del entorno, con el objetivo de integrar elementos ya detectados en dichas actuaciones, y de propiciar la segura conservación de elementos del patrimonio arqueológico a detectar en el futuro.

2.- En el ámbito del presente PEPCCH de Loja, el ámbito susceptible de ser delimitado como Área de Conservación Preferente, como queda recogido en los Planos de "Protección del Patrimonio Arqueológico", corresponde al recinto intramuros de La Alcazaba.

3.- Deberán atenderse las siguientes determinaciones:

- Se prohíbe en esta Área de Conservación Preferente la realización de cualquier tipo de actuaciones que supongan la remoción del subsuelo.
- Sólo podrán autorizarse actuaciones que contengan entre sus objetivos la puesta en valor de los restos, así como actuaciones de consolidación o restauración de los mismos. La viabilidad de tales intervenciones quedará vinculada al resultado de las investigaciones arqueológicas, que deberán asegurar la no afección sobre otros restos soterrados o sobre el bien que pretende ponerse en valor. En cualquier caso se asegurará con la actuación que se autorice la adopción de aquellas medidas necesarias para la preservación de las estructuras descubiertas, así como aquellas otras que vengán a paliar las afecciones negativas, en su caso, derivadas de la propia intervención arqueológica.
- En caso de que los restos descubiertos fueran susceptibles de inscripción en el CGPHA, se deberá contemplar la posibilidad de su integración en la actuación autorizada, mediante las correspondientes intervenciones de consolidación, restauración y restitución arqueológicas.

#### Artículo 6.5.14.- Niveles de Protección Arqueológica en Áreas de Intervención Arqueológica. Ámbito de aplicación.

1.- Se entienden por Áreas de Intervención Arqueológica en el ámbito del PEPCCH de Loja a las zonificaciones arqueológicas graficadas en el presente documento que no tienen la consideración de Áreas de Reserva Arqueológica.

2.- A los efectos del presente PEPCCH de Loja se distinguen los siguientes niveles de protección:

- Nivel 1 de Protección Arqueológica: Protección Arqueológica Máxima.
- Nivel 2 de Protección Arqueológica: Protección Arqueológica Normal.
- Nivel 3 de Protección Arqueológica: Protección Arqueológica Cautelar.

#### Artículo 6.5.15.- Nivel 1 de Protección Arqueológica. Definición y Ámbito de Aplicación.

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las áreas o zonificaciones arqueológicas graficadas con Nivel 1 de Protección Arqueológica en los planos de Protección del Patrimonio del presente PEPCCH de Loja. Se trata de ámbitos con alta

probabilidad de existencia de restos arqueológicos, o bien, que contienen estructuras de alto valor arqueológico.

Se corresponde con el ámbito correspondiente a la ciudad histórica contenida por las murallas o cercas exteriores medievales, excluido el recinto amurallado de La Alcazaba contemplado ya como Área de Reserva Arqueológica en el presente PEPCCCH de Loja.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en la zonificaciones arqueológicas afectadas del presente Nivel 1 de Protección Arqueológica, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un BIC declarado o incoado, se encuentre inscrito en el CGPHA, aparezca catalogada con Nivel de Protección A o B en el Catálogo del Patrimonio Edificado.

Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un seguimiento arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Para el resto de inmuebles se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

Si las labores de demolición o intervención sobre los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica en extensión aplicada a un porcentaje entre el 75% y el 100% de la totalidad de la superficie a remover, o de la correspondiente a la edificación demolida a sustituir, si ésta fuese mayor, hasta alcanzar la cota de afección prevista en el proyecto de obra. En todo caso, se asegurará que queden

garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.

Asimismo, se procederá a la realización, en una zona puntual, de un sondeo estratigráfico hasta alcanzar el estrato geológico natural (siempre que las medidas de seguridad y salud lo permitan), con el objeto de conocer la secuencia estratigráfica total del solar intervenido.

Con posterioridad a la intervención arqueológica mencionada, y tras obtener la pertinente autorización por parte de la administración competente, en el transcurso de la nueva obra de edificación, se procederá a la realización de un control arqueológico de movimientos de tierra.

5.- Para las obras de urbanización y de dotación de infraestructuras y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de los movimientos de tierras.

Dicha cautela podrá ser modificada a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

#### **Artículo 6.5.16.- Nivel 2 de Protección Arqueológica. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las áreas o zonificaciones arqueológicas graficadas con Nivel 2 de Protección Arqueológica en los planos de Protección del Patrimonio del presente PEPCCCH de Loja. Se trata de ámbitos donde se presupone la aparición o existencia de restos arqueológicos, si bien no existe información contrastada aportada por las fuentes históricas, ni existen otros datos que provengan de excavaciones próximas a la zona en la que se proyecta la realización de la obra.

Se corresponde con los siguientes ámbitos:

- Ámbito del entorno de la Iglesia de Santa Catalina.
- Ámbito del entorno del Convento de Santa Clara.
- Ámbito del entorno del antiguo Hospital de San Francisco.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel 2 de Protección Arqueológica, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de conservación que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un BIC declarado o incoado, un inmueble inscrito en el

CGPHA, o aparezca catalogada con Nivel de Protección Monumental y/o Integral en el Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un control arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Para el resto de inmuebles se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes de aplicación en materia de protección del Patrimonio Arqueológico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

Si las labores de demolición de los inmuebles previesen remociones del subsuelo, se atenderá a las disposiciones contempladas en el siguiente punto.

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, previamente al inicio de cualquier parte de las obras que supongan remoción en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse una excavación arqueológica mediante sondeos arqueológicos aplicada al la totalidad de la superficie de actuación, o un porcentaje menor si, fundadamente, el proyecto de intervención arqueológica así lo estipula, o el curso de la investigación lo aconseja, hasta alcanzar la cota de afección del proyecto de obra. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes. Asimismo, en una zona puntual de uno de los sondeos arqueológicos planteados, se profundizará hasta alcanzar el estrato geológico natural (siempre que las medidas de seguridad y salud lo permitan), con el objeto de conocer la secuencia estratigráfica total del solar intervenido.

Con posterioridad a la intervención arqueológica mencionada, y tras obtener la pertinente autorización por parte de la administración competente, en el transcurso de la nueva obra de edificación, se procederá a la realización de un control arqueológico de movimientos de tierra.

Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el Capítulo III "Régimen de Protección" del Título III de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

5.- Para las obras de urbanización y de dotación de infraestructuras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de los movimientos de tierras.

Dicha cautela podrá ser modificada a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

#### **Artículo 6.5.17.- Nivel 3 de Protección Arqueológica. Definición y Ámbito de Aplicación.**

1.- El ámbito de aplicación del presente nivel corresponde a las áreas o zonificaciones arqueológicas grafiadas con Nivel 3 de Protección Arqueológica en los planos de Protección del Patrimonio del presente PEPCCH de Loja. Se trata de ámbitos donde no se tiene noticia fehaciente de la existencia de estructuras arqueológicas soterradas, aunque dada su significación histórica debe procederse a establecer alguna cautela.

Se incluyen en esta zonificación el resto del ámbito del Conjunto Histórico de Loja declarado que no se encuentra incluido ni el Área de Conservación Preferente ni en las zonificaciones arqueológicas correspondientes a los Niveles 1 y 2.

2.- Las parcelas, edificaciones, vías y espacios públicos pertenecientes al suelo urbano incluidos en zonificaciones arqueológicas con el presente Nivel de Protección Arqueológica 3, serán objeto de las intervenciones arqueológicas señaladas en los puntos siguientes, en función del tipo de obra que se tenga previsto ejecutar.

3.- Para las obras de edificación o de demolición (total o parcial), que no supongan remoción del subsuelo, conjuntamente con el proyecto de edificación que se someta a licencia urbanística, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes, siempre que la edificación sobre la que se pretenda actuar sea un BIC declarado o incoado, un inmueble inscrito en el CGPHA, o aparezca catalogada con Nivel de Protección Monumental o Integral en el Catálogo del Patrimonio Edificado del presente PEPCCH de Loja. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un control arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras.

Para el resto de inmuebles se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación vigentes de aplicación en materia de protección del Patrimonio Arqueológico, rigiéndose por el principio del hallazgo casual.

4.- Para las obras de edificación que supongan remoción del subsuelo, incluidas las obras de recalce de cimentaciones y/o de dotación de infraestructura subterránea al inmueble, sea la misma en la superficie o en el subsuelo, deberá realizarse un control arqueológico del movimiento de tierras. En todo caso se asegurará que queden garantizadas las condiciones de seguridad y estabilidad de los predios y edificaciones colindantes.



Dicha cautela podrá ser modificada a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

5.- Para las obras de urbanización o dotación de infraestructuras urbanas, las de movimientos de tierras, y las plantaciones arbóreas que supongan remoción del subsuelo, se deberá proceder a un control arqueológico de los movimientos de tierras.

Dicha cautela podrá ser modificada a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

#### **Artículo 6.5.18.- Fortificaciones y estructuras edilicias emergentes.**

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos conocidos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Loja, de carácter extensivo, lineal o puntual localizados por encima de la rasante actual, así como aquellos inmuebles o estructuras arquitectónicas, completas o parciales, de interés histórico o arqueológico (cercas, torres, aljibes, etc.) situados por encima de la rasante susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica.

Las áreas o elementos comprendidos en esta categoría son los identificados como tales en los Planos de Protección del Patrimonio del presente PEPCCH de Loja.

2.- En el caso de los restos de murallas les será de aplicación la legislación y reglamentación vigentes en materia de protección del Patrimonio Histórico, al tratarse de elementos con la categoría de BIC por ministerio de ley.

Para el resto de estructuras emergentes se atenderá a lo estipulado en esta normativa para el análisis de estructuras edilicias emergentes.

3.- Las obras que se realicen sobre inmuebles o solares que contengan o linden con estos elementos deberán atender a su conservación, consolidación y, en su caso, puesta en valor. Los proyectos correspondientes integrarán estos restos y permitirán, en su caso, su visita. En todo caso, requerirán la autorización de la administración competente en materia arqueológica.

Las actuaciones de consolidación o restauración de fortificaciones y estructuras edilicias emergentes no incluidas o asociadas a inmuebles de otro tipo, incluirán las medidas adecuadas a su puesta en valor en su propio

ámbito y en el paisaje urbano, facilitando, en su caso su visita.

4.- Para todo tipo de obras de edificación y/o de urbanización que puedan afectar a las fortificaciones y estructuras edilicias emergentes de interés arqueológico, conjuntamente con el proyecto de edificación y/o urbanización que se someta a licencia urbanística o supervisión administrativa, deberá presentarse un proyecto de intervención arqueológica para el análisis previo de las estructuras emergentes. Dicho análisis deberá evaluar los restos de interés que puedan verse afectados por las obras, realizando las recomendaciones convenientes para su preservación, y preverá, en su caso, un control arqueológico de la intervención sobre las estructuras emergentes durante la posterior ejecución de las obras. Si del resultado de dicho análisis se derivase la necesidad de conservar e integrar dichas estructuras emergentes, sólo se admitirán aquellos tipos de obras que aseguren tales fines, y preferentemente las de rehabilitación y puesta en valor.

5.- Dichas cautelas podrán ser modificadas a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la Administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

#### **Artículo 6.5.19.- Restos subyacentes de fortificaciones.**

1.- Se incluyen en esta protección los inmuebles, estructuras y restos pertenecientes a las murallas medievales de la ciudad de Loja, de carácter extensivo, lineal o puntual situados bajo la rasante actual susceptibles de ser analizados con metodología arqueológica. Afectará a las parcelas e inmuebles que contengan o linden con dichos restos.

2.- Las condiciones de protección arqueológica de los restos subyacentes de fortificaciones deberán considerar:

La necesidad de que, conjuntamente con el proyecto de edificación sometido a licencia urbanística, se presente un estudio de análisis arqueológico de posibles restos de estructuras emergentes, evaluando, en su caso, la afección de las obras sobre dichos restos.

A los efectos de garantizar la preservación de los restos subyacentes de fortificaciones que pudiesen existir, deberá procederse a la prohibición de ejecución de plantas sótano, eximiendo a las parcelas afectadas de la obligatoriedad que en su caso tuvieran de disponer plazas de aparcamiento, salvo que el informe resultante de la excavación arqueológica concluyese sobre la inexistencia de tales restos

3.- Dichas cautelas podrán ser modificadas a otra de grado mayor, durante el transcurso o a la finalización de la intervención, si la administración competente así lo dispone, basándose para ello en la importancia, de cualquier índole, de los restos aparecidos.

#### **Artículo 6.5.20.- Catálogo del Patrimonio Arqueológico. Medidas de protección.**

1.- El Catálogo del Patrimonio Arqueológico del presente PEPCCH de Loja recoge los elementos y yacimientos de interés arqueológico del término municipal de Loja.

2.- Se estará a lo señalado para los elementos catalogados en la correspondiente Ficha del Catálogo del Patrimonio Arqueológico.

3.- Las fortificaciones y estructuras emergentes se registrarán por las determinaciones derivadas de su condición de BIC, caso de las murallas.

Para el resto de estructuras o edificaciones emergentes de interés arqueológico catalogadas, se estará a lo señalado para este tipo de elementos en la presente normativa de cara a su conservación, mantenimiento y/o puesta en valor.

4.- Para el resto de elementos arqueológicos catalogados, queda expresamente prohibida toda actuación o intervención que suponga menoscabo de la situación de conservación que actualmente poseen. Sólo se admitirán actuaciones que coadyuven a la conservación, mantenimiento y/o puesta en valor de los elementos catalogados.

5.- En todo caso queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como de cables, antenas y conducciones aparentes que afecten a los elementos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Arqueológico del PEPCCH de Loja.

#### **Artículo 6.5.21**

Suprimido por indicación de la Consejería de Cultura y Deportes

### **Sección 4ª: Sujetos responsables de las Intervenciones Arqueológicas.**

#### **Artículo 6.5.22.- Administración Competente.**

1.- Según lo prescrito por la legislación vigente de Patrimonio Histórico de Andalucía, la administración competente para la autorización y tutela relacionados con el Patrimonio Arqueológico, es la Consejería de Cultura y Deportes de la Junta de Andalucía, en los términos del Título V de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2.- Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento de Loja prestará su colaboración para los fines previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía y en el presente PEPCCH de Loja.

#### **Artículo 6.5.23-. Técnicos competentes para la dirección de las Intervenciones Arqueológicas.**

Las Intervenciones Arqueológicas, según han quedado definidas en el presente Capítulo, serán dirigidas por técnicos cuya titulación esté reconocida para tal fin por los órganos competentes de la Administración Autónoma, conforme a lo señalado en el artículo 6 del vigente Reglamento de Actividades Arqueológicas de Andalucía.

#### **Artículo 6.5.24.-. Abono de los costes de las Intervenciones Arqueológicas.**

1.- Los costes de las intervenciones arqueológicas que se produzcan como consecuencia de la solicitud y concesión de las licencias urbanísticas de edificación o uso del suelo, serán abonados íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el art. 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

2.- Las intervenciones arqueológicas que afecten a dominio público serán financiadas por los organismos interesados en las actuaciones de edificación o urbanización previstas.

3.- Las compañías de servicios urbanos que realicen instalaciones sobre viario o espacios públicos asumirán el coste derivado de las intervenciones arqueológicas a que dieran lugar la implantación de las infraestructuras correspondientes.

### **Sección 5º: Normas de procedimiento y régimen de autorizaciones vinculadas a la protección del Patrimonio Arqueológico.**

#### **Artículo 6.5.25.- Actos sujetos a previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y la protección del Patrimonio Arqueológico.**

1.- Quedan sujetos a la previa autorización de la Consejería de Cultura en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico, los actos de edificación y uso del suelo que afecten a parcelas, áreas de suelo o inmuebles con afecciones o cautelas arqueológicas conforme a lo señalado en la Sección 3º del presente Capítulo.

#### **Artículo 6.5.26.- Procedimiento para la Obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.**

El procedimiento para la autorización de la previa autorización se atenderá en todo momento a lo dispuesto en los artículos 53 y siguientes de la LPHA. Se seguirán las siguientes reglas:

1.- El expediente de autorización de las actuaciones en atención al conocimiento y protección del Patrimonio Arqueológico se iniciará en el Ayuntamiento de Loja en el momento de la solicitud de las licencias de demolición o remoción del subsuelo necesarias para la intervención arqueológica, o de la solicitud de la licencia de obra nueva o de reforma.

2.- La administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico decidirá en todo caso sobre la consideración de la exención de cautelas arqueológicas sobre una parcela o inmueble si así hubiera sido propuesto por el promotor de las obras ante el Ayuntamiento de Loja y se cumplieran las condiciones establecidas en los artículos que regulan dicha exención en la Sección 3ª del presente Capítulo.

3.- En el supuesto de que no fuera procedente la consideración de la exención de cautelas arqueológicas para la parcela o el inmueble para la que se solicitó, el Ayuntamiento de Loja comunicará al promotor de las obras la necesidad de realizar la investigación

arqueológica, y en todo caso informará de la misma a la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico.

4.- La administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico, actualmente la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, actuará conforme a los artículos 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, 23 y siguientes del Reglamento de Actividades Arqueológicas y atendiendo las determinaciones contenidas en el presente artículo.

5.- Si las obras solicitadas fueran de demolición o remoción del subsuelo con el objetivo específico de realizar la investigación arqueológica, la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico comunicará al Ayuntamiento de Loja la autorización de la misma, el cual procederá a la concesión de la licencia, si no existieran otros inconvenientes.

6.- En el caso de que las obras solicitadas fueran de demolición, el Ayuntamiento de Loja establecerá al promotor un plazo razonado para la solicitud de licencia de obras de nueva planta en función de la magnitud de la intervención arqueológica a realizar.

7.- En el caso de que las obras solicitadas fueran las de edificación o de demolición y edificación conjuntas, el Ayuntamiento de Loja continuará la tramitación de la licencia de obras solicitada, sin perjuicio del resultado de la intervención arqueológica que haya de realizarse.

8.- La realización de la intervención arqueológica se desarrollará conforme al Reglamento de Actividades Arqueológicas.

9.- En todo caso las obras de edificación, con independencia de que hayan sido autorizadas conjunta o separadamente con las previas necesarias para la realización de la intervención arqueológica, no podrán dar comienzo hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se refiere el apartado 3 del artículo 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo adaptarse las mismas al contenido de la citada evaluación.

10.- El Ayuntamiento de Loja en el plazo de diez (10) días comunicará a la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico la concesión de todas las licencias de obras que hayan sido sometidas a previa autorización por razones arqueológicas, o hayan producido la consideración de la exención de cautelas arqueológicas en la parcela o inmueble objeto de la misma en las áreas susceptibles de investigación arqueológica.

11.- Igualmente podrá tramitarse ante el Ayuntamiento de Loja la solicitud de licencia para intervención arqueológica específica e independiente de cualesquiera otro proyecto de obra de nueva planta y/o demolición, que será considerada como una obra de movimiento de tierras. No obstante, su autorización definitiva corresponderá en todo caso a la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico.

**Artículo 6.5.27.- Medidas de apoyo a la agilización del procedimiento administrativo para la obtención de la Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo.**

1.- Una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, podrá solicitarse por parte de los promotores de actuaciones sobre parcelas, áreas o inmuebles la emisión de un informe previo donde se indique las afecciones de cautelas arqueológicas sobre los mismos, o la exención de las mismas.

2.- Al objeto de proceder a la agilización y coordinación de los procedimientos de Previa Autorización de la Consejería de Cultura en Atención al Conocimiento y Protección de Patrimonio Arqueológico y Concesión de las Licencias de Edificación, Demolición y Remoción del Subsuelo por parte de la administración municipal competente, una vez creada y en funcionamiento la Oficina Técnica de Arqueología Municipal, ésta procederá a la confección de un reglamento de desarrollo que establezca los plazos correspondientes a las diversas tramitaciones de proyectos y autorizaciones administrativas, que será sometido a aprobación municipal, previa aceptación por la Consejería de Cultura o administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico.

3.- En todo caso, y hasta tanto se constituya y entre en funcionamiento la mencionada Oficina Técnica de Arqueología Municipal, se estará a lo dispuesto para el procedimiento administrativo a seguir en el anterior artículo de este Capítulo, siendo posible, no obstante la tramitación conjunta del Proyecto de Intervención Arqueológica con el de Edificación o Urbanización, e incluso la tramitación del primero con carácter previo a los segundos para poder llevar a cabo los trabajos necesarios de investigación exigidos por esta normativa.

4.- En todo caso se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentos vigentes en materia de protección del Patrimonio Arqueológico que fuesen de aplicación.

**Artículo 6.5.28.- Actos posteriores a la concesión de las licencias de obras.**

1.- El Ayuntamiento de Loja en la comunicación de otorgamiento de la licencia al solicitante de la misma hará constar los siguientes extremos relativos a la protección del Patrimonio Arqueológico:

- El tipo de intervención arqueológica necesaria, en su caso.
- La obligación del promotor de realizar dicha intervención de acuerdo con la reglamentación vigente.
- La prohibición de comienzo de las obras hasta tanto no se haya producido la evaluación a que se ha hecho referencia en el artículo anterior.
- La obligación por parte del promotor, en su caso, de asumir las medidas de conservación preventiva necesarias conforme a lo expresado en el articulado del presente Capítulo, en tanto no recaiga decisión definitiva sobre el destino de las estructuras excavadas y/o a excavar.
- En las parcelas con exenciones de cautelas arqueológicas indicará expresamente la prohibición de modificar los sistemas y características de la cimentación sin la previa modificación de la licencia correspondiente.

2.- El Ayuntamiento de Loja comunicará a los órganos correspondientes de la administración competente en materia de protección del Patrimonio Arqueológico cualquier circunstancia de las obras objeto de las licencias que considere de interés para la mejor protección del Patrimonio Arqueológico.

3.- El Ayuntamiento de Loja velará especialmente por el estricto cumplimiento de las licencias concedidas en las parcelas que hayan sido incluidas en las zonas con exención de cautelas arqueológicas, procediendo a la paralización inmediata de las obras cuando detecte que existe incumplimiento de las características previstas en la licencia.

## Sección 6ª. Medidas de protección del Patrimonio Etnológico.

### Artículo 6.5.29.- Elementos de interés etnológico considerados en el PEPCCH de Loja.

1.- En el ámbito del presente PEPCCH de Loja se consideran bienes con interés etnológico los correspondientes a bienes ya protegidos pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Edificado, Catálogo del Patrimonio Civil y Catálogo del Patrimonio Arqueológico, que cuentan con elementos y/o caracterizaciones de valor desde el punto de vista etnológico atendiendo a lo señalado en la Sección 1ª del presente Capítulo.

2.- Se considera por ello el interés etnológico de los bienes protegidos del Catálogo del Patrimonio Edificado y Catálogo del Patrimonio Civil del PEPCCH de Loja caracterizados por:

a) Ser representativos de tradiciones vinculadas con el mundo religioso.

Se incluyen todas las iglesias, ermitas y conventos incluidos en los Niveles A1 e A2 o B del Catálogo del Patrimonio Edificado del Plan Especial.

b) Ser representativos de modos de edificación urbana vinculados tipológicamente a usos y actividades tradicionales.

Se consideran con valor etnológico en el ámbito del PEPCCH de Loja todas las viviendas de tipo tradicional que responden en su ocupación y organización a esquemas vinculados con la sociedad agraria soporte de la población, y que siendo bienes catalogados en el Nivel de Protección C del Catálogo del Patrimonio Edificado, cuentan entre sus elementos catalogados con vestigios de valor etnológico, tales como:

- Existencia de espacio zaguán tipo "paso de bestias" conectando el vial público con la zona de patio interior y, en su caso, dependencias auxiliares tipo corrales, cuadras, etc.
- Existencia de dependencias en patios interiores vinculadas a actividades tradicionales relacionadas con modos tradicionales de vida: corrales, cuadras, gallineros, lavaderos...y/o de elementos ligados a los mismos: pesebreras, pilones...
- Existencia de plantas superiores vinculadas al almacenamiento de productos agrarios, tipo desván o sobrado y/o de elementos ligados a las mismas: trojes, sistemas de acceso desde planta inferior...

c) Ser memoria de actividades o usos desarrollados tradicionalmente y actualmente en proceso de regresión o pérdida.

Se incluyen en este apartado:

- El molino harinero de la Alfaguara vinculado al curso del Arroyo de la Alfaguara, y/o los elementos ligados a la actividad de la aceña: rodeznos, piedras molineras, tolvas, cernedores...
- El Lavadero Público de la Alfaguara, ligado igualmente al curso del Arroyo de la Alfaguara, ejemplo de inmueble de reunión en el pasado que conserva los elementos propios de su uso originario, como las pilas de lavar.

3.- Igualmente serán considerados los valores etnológicos inherentes a los bienes catalogados incluidos en el Catálogo del Patrimonio Arqueológico, al tratarse en todos los casos de elementos vinculados a sistemas de construcción tradicionales e históricos y/o muestras de modos de ocupación del tejido urbano tradicionales ligados a actividades públicas o privadas.

### Artículo 6.5.30.- Medidas de protección para los elementos de interés etnológico considerados en el PEPCCH de Loja.

1.- Las prescripciones sobre los diferentes elementos catalogados con valor etnológico, conforme a lo señalado en el artículo anterior, y recogidos en las Fichas individualizadas de bienes incluidos en el Catálogo del Patrimonio Edificado y Catálogo del Patrimonio Civil del presente PEPCCH de Loja que los contienen y en la normativa del presente Capítulo garantizan la conservación de dichos valores.

2.- Igualmente las prescripciones de conservación, mantenimiento y/o puesta en valor recogidas en las Fichas del Catálogo del Patrimonio Arqueológico del presente PEPCCH de Loja y en la normativa de afección del presente Capítulo, garantizan la conservación y preservación de los valores etnológicos inherentes a dichos bienes.

3.- En todo caso, la detección o parición de elementos inmuebles o muebles con valor etnológico en el ámbito del presente PEPCCH de Loja implicará adoptar las medidas que aseguren su preservación conforme a la legislación y reglamentación vigentes de aplicación en materia de protección del patrimonio histórico y atendiendo a la normativa de cautela establecida para los mismos en el presente Capítulo.

### Sección 7ª. Medidas de apoyo y fomento de la protección del Patrimonio Arqueológico y Etnológico.

#### Artículo 6.5.31.- Oficina Técnica Municipal de Arqueología.

1.- El Ayuntamiento de Loja procederá a la creación de una Oficina Técnica Municipal de Arqueología, pudiendo instar en su caso para ello a la correspondiente firma de un convenio de colaboración con la Consejería de Cultura.

2.- Las funciones de la Oficina Técnica de Arqueología Municipal serán:

- Elaboración y/o actualización continuada de la Carta de Riesgo del municipio, con especial incidencia en la arqueología urbana de afección al ámbito del PEPCCH de Loja.
- Asesoramiento y apoyo tanto a la redacción/modificación del PEPCCH de Loja, como a su desarrollo y gestión posterior.
- Planificación y ejecución de intervenciones arqueológicas conforme a un baremo preestablecido para el fomento y ayudas a la ejecución de trabajos arqueológicos destinados a particulares.
- Elaboración de una programación anual de intervenciones (independientemente de su posible ejecución o financiación), según las intervenciones de uso y transformación del suelo previstas en el ámbito del presente PEPCCH de Loja, tanto en espacios públicos como privados.
- Creación de un Registro Municipal del Patrimonio Arqueológico y Etnológico, cuyos fines principales serán la documentación de dicho patrimonio, mediante la conformación y diseño de la base de datos histórica del municipio, cuyo formato, prestaciones y herramientas de consulta se diseñarán para coordinarse con la Carta de Riesgo del municipio, de forma que sea posible una incorporación inmediata de las evaluaciones de los datos en la misma.
- Cuantas otras funciones se pudieran definir para la misma en el marco del convenio de colaboración a establecer entre el Ayuntamiento de Loja y la Consejería de Cultura.

3.- Esta Oficina Técnica Municipal de Arqueología realizará labores de información, asesoramiento y consulta en materia arqueológica para público e investigadores.

#### Artículo 6.5.32.- Medidas de ayuda a la financiación de las intervenciones arqueológicas.

1.- El Ayuntamiento de Loja, una vez creada la Oficina Técnica Municipal de Arqueología, procederá a la elaboración y aprobación de un Reglamento de Ayudas a la Financiación de las Intervenciones Arqueológicas en el ámbito del PEPCCH de Loja, donde se recogerá el régimen de ayudas económicas y colaboración técnica para dichas intervenciones que afecten a promociones de carácter privado que reúnan unas determinadas condiciones, considerando, entre otros factores, las características de dicha promoción, el nivel de renta del promotor, el Nivel de Protección de afección, y las propuestas de conservación, integración y/o puesta en valor de restos que contuviera el proyecto.

2.- En todo caso, las actuaciones en bienes de patrimonio arqueológico declarados o incoados como BIC podrán acogerse a los beneficios que establecen los artículos 67 a 74 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, en la forma que determine la administración competente.

## CAPÍTULO SEXTO. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CIVIL.

### Artículo 6.6.1.- Bienes objeto de protección.

1.- Se consideran bienes de protección específica los elementos o bienes que constituyen el Patrimonio Civil de interés en el ámbito del PEPCCH de Loja, donde se incluyen las obras de arquitectura o ingeniería civil de interés (puentes, fuentes) y la estatuaría pública.

2.- Los elementos del Patrimonio Civil catalogados en el presente PEPCCH de Loja quedan reflejados en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio de dicho documento, así como en la ficha individualizada para cada uno de ellos del Catálogo del Patrimonio Civil del Plan Especial.

3.- En el caso de que alguno de los elementos de interés antes citados estuviese declarado o incoado como BIC y/o incluido en el CGPHA, o dicha circunstancia sobreviniese en el futuro, se atenderá para su regulación a las determinaciones específicas derivadas de dicha condición conforme a la legislación de protección del patrimonio vigente.

### Artículo 6.6.2.- Elementos pertenecientes al Patrimonio Civil: criterios de intervención

1.- Se consideran elementos de interés a proteger los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Civil del presente PEPCCH de Loja, donde se incluyen las fuentes, puentes, mausoleos y estatuaría de valor histórico, arquitectónico, artístico, o que constituyen ejemplos de arquitectura e ingeniería civil, así como de estatuaría digna de protección.

2.- Se atenderá a las determinaciones y disposiciones reflejadas en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Civil del presente PEPCCH de Loja.

3.- Para los elementos incluidos en el Catálogo del Patrimonio Civil del PEPCCH de Loja se atenderá a lo señalado en este mismo Título en cuanto a criterios de intervención para el Nivel de Protección A2 o B del Patrimonio Edificado.

4.- El Ayuntamiento de Loja podrá incluir, tras la aprobación del PEPCCH de Loja, nuevos elementos a proteger en el Catálogo del Patrimonio Civil, sometiendo el expediente de declaración a información pública durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOP de Granada y prensa local o provincial de mayor

difusión. A dichas elementos les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

### Artículo 6.6.3.- Medidas de protección.

1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y paisajísticos que cualifican los elementos de interés del Patrimonio Civil catalogados en el presente PEPCCH de Loja señalados.

2.- En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor del elemento catalogado y en la caracterización de la escena urbana de la ciudad donde participan.

3.- Las intervenciones sobre los elementos catalogados del Patrimonio Civil en el ámbito del PEPCCH de LOJA habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas. No se permitirá que la ubicación y/o construcción de nuevos elementos limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas de interés.

4.- Se prohíben toda clase de usos indebidos de los elementos catalogados del Patrimonio Civil del PEPCCH de Loja, así como anuncios, carteles, locales, postes, marquesinas, elementos superpuestos o instalaciones de trazado aéreo que perjudiquen los valores de los mismos, que alteren su carácter, perturben su contemplación o den lugar a riesgos para los valores protegidos.

Los elementos, construcciones o instalaciones de esta naturaleza existentes que produjesen efectos perniciosos para los elementos del Patrimonio Civil catalogados en el Plan Especial deberán suprimirse, demolerse, retirarse, o sustituirse por trazados subterráneos en el caso de las instalaciones. Tales acciones corresponderán a las compañías concesionarias de dichas instalaciones, y a los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles afectados, debiendo hacerlo en caso de desistimiento de éstos el Ayuntamiento por vía de apremio. Todo ello en virtud de lo señalado en la vigente legislación en materia de protección del patrimonio.

5.- Quedarán fuera de ordenación, los elementos y bienes impropios que supongan una evidente degradación de los valores de los elementos del Patrimonio Civil catalogados en el presente PEPCCH de Loja, que dificulten su interpretación histórica, o que estén disconformes con las condiciones de protección establecidas en este Plan Especial, o que se recojan

expresamente en el mismo como elementos discordantes.

En los casos anteriores, y en los elementos discordantes que se señalan en las correspondientes fichas del Catálogo del Patrimonio Civil, deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes, recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente exigibles en razón del presente PEPCCH de Loja. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y mantenimiento que incumben a los propietarios.

**Artículo 6.6.4.- Medidas de fomento a la protección de los elementos del Patrimonio Civil.**

1.- Las actuaciones sobre elementos declarados o incoados como BIC y/o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2.- El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento del PEPCCH de Loja, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación, mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3.- Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en las diversas programaciones que afecten a la/s ARI y Ru que se declare/n.



## CAPÍTULO SÉPTIMO. PROTECCIÓN DE VISTAS DE INTERÉS.

### Artículo 6.7.1.- Bienes objeto de protección: Vistas de Interés del PEPCCH de Loja.

1.- Se consideran bienes de protección específica Las Vistas de Interés en el ámbito del presente PEPCCH de Loja, donde se incluyen tanto las percepciones de interés del Conjunto Histórico de Loja desde su exterior, como las percepciones las interiores que focalizadas hacia hitos o nodos urbanos de interés o que suponen la adquisición de percepciones de interés parciales del Conjunto Histórico de Loja y/o su entorno físico inmediato.

Las primeras son visuales o percepciones exteriores del Conjunto Histórico que aprovechan la quebrada topografía del enclave para obtener panorámicas de interés de la totalidad o gran parte del mismo.

Las segundas son percepciones obtenidas desde el interior del propio ámbito del Conjunto Histórico y/o se entorno próximo que destacan por focalizarse hacia elementos pregnantes o hitos urbanos cualificadores de la imagen del propio Conjunto Histórico de Loja, o permitir la visualización parcial de parte del mismo y/o de su entorno inmediato poniendo en alza sus valores.

2.- Las Vistas de Interés en el ámbito del PEPCCH de Loja quedan reflejadas en los correspondientes planos de Protección del Patrimonio de dicho documento.

3.- El Ayuntamiento de Loja podrá delimitar e incluir nuevas vistas de interés a proteger, sometiéndolo al expediente de declaración a información pública, durante quince días tras su aprobación y publicación en el BOP de Granada y prensa local o provincial de mayor difusión. A dichas Vistas de Interés les será de aplicación la normativa contenida en el presente capítulo.

4.- En el caso de que alguno de los elementos de interés antes citados estuviese declarado o incoado como BIC y/o inscrito en el CGPHA, o dicha circunstancia sobreviniese en el futuro, se atenderá para su regulación a las determinaciones específicas derivadas de dicha condición conforme a la legislación y reglamentación vigentes en materia de protección del patrimonio que les fuera de aplicación.

### Artículo 6.7.2.- Medidas de protección de Vistas de Interés protegidas en el PEPCCH de Loja.

1.- Sólo serán admisibles aquellas intervenciones que pongan en alza los valores históricos, ambientales y

paisajísticos que cualifican las Vistas de Interés protegidas.

2.- En las intervenciones se evitará introducir componentes de diseño, colores, texturas, etc., que comprometan, disminuyan o desvirtúen el significado simbólico de los elementos que configuran o participan en el valor de las Vistas de Interés recogidas en el presente PEPCCH de Loja y en la caracterización de la escena urbana en donde participan.

3.- Las intervenciones en el ámbito del PEPCCH de LOJA habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente y escena urbana en el que estuvieran situadas. No se permitirá que la ubicación y/o construcción de nuevos elementos limite el campo visual, rompa la armonía del paisaje o desfigure las perspectivas de interés protegidas.

4.- La administración municipal podrá establecer para cualquier propuesta de actuación de uso del suelo o edificación para la que pueda existir la presunción de que comprometa o altere los valores de las Vistas de Interés objeto de protección, criterios para determinar la disposición, orientación y tratamiento de los edificios o instalaciones en lo que respecta a su percepción visual desde el viario o espacio público, o desde puntos frecuentes o importantes de contemplación, en aras de proteger y/o potenciar determinados valores paisajísticos, ambientales o de imagen urbana:

- Concretamente la administración municipal podrá exigir, en aquellos casos que se justifique por la singularidad de la actuación y/o su localización, tales como entornos de BIC, zonas de percepción puntual de elementos focales de interés del Conjunto Histórico de Loja, vistas de interés, etc., la presentación de estudios de integración visual como documentación complementaria de los proyectos de edificación, donde aparezcan reflejados el conjunto de los espacios públicos a los que diera frente la edificación, los entornos o espacios urbanos de interés que incluyan a la misma, junto con el resto de edificaciones existentes colindantes con el inmueble propuesto, tanto en su estado actual como futuro, justificando la adecuada integración de la propuesta presentada.

- Igualmente en el caso de solicitudes de actuación en zonas vinculadas a vistas de interés definidas en el presente PEPCCH de Loja, la administración municipal exigirá un estudio de integración paisajística de la propuesta de actuación, donde se reflejará la incidencia de la volumetría propuesta en el entorno y en la percepción de vistas.

- El Ayuntamiento podrá exigir, en casos de especial interés o previsión de incidencia sobre los valores a proteger, la redacción de un Plan

Especial que establezca la ordenación de las actuaciones con potencial incidencia paisajística, con el fin de garantizar su integración y la no afección de los valores de las Vistas de Interés protegidas por el presente Plan Especial.

5.- En los desarrollos de las áreas de actuación, sean de reforma u ordenación, y en el de los proyectos públicos de intervención urbana, que pudieran afectar a las Vistas de Interés protegidas, las diversas figuras o instrumentos de desarrollo de las mismas deberán integrar entre su documentación un estudio de integración volumétrica y/o paisajística, donde quede reflejada la incidencia de las soluciones y volumetrías propuestas sobre las Vistas de Interés protegidas desde las percepciones en su caso divisibles desde las áreas en desarrollo de que se trate.

6.- Quedarán fuera de ordenación, las partes, elementos arquitectónicos o bienes impropios que supongan una evidente degradación de las Vistas de Interés protegidas, o dificulten su interpretación histórica y paisajística, o que estén disconformes con las condiciones de protección de esta normativa.

En los casos anteriores deberán imponerse las intervenciones oportunas de restauración, rehabilitación o reestructuración para adaptar, suprimir o sustituir los elementos discordantes recuperando o adquiriendo las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles en razón de la presente normativa. Esta condición se impondrá al tiempo de otorgar la licencia para cualquier obra que se pretenda, o bien a través de las pertinentes órdenes de ejecución que actualicen los deberes de conservación y reforma que incumben a los propietarios.

#### **Artículo 6.7.3.- Control de la contaminación visual o perceptiva.**

1.- Además de las Vistas de Interés recogidas en la documentación gráfica del presente PEPCH de Loja y protegidas por la normativa del presente Título y Capítulo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 19 de la vigente Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Ayuntamiento de Loja en ejercicio de sus competencias procederá a establecer el control de los siguientes elementos:

- Las construcciones o instalaciones de carácter permanente o temporal que por su altura, volumetría o distancia puedan perturbar la percepción exterior o interior del Conjunto Histórico o la de las Vistas de Interés protegidas por el presente Plan Especial.
- Las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumos energéticos.

- Las instalaciones necesarias para las telecomunicaciones.
- La colocación de rótulos, señales y publicidad exterior.
- La colocación de mobiliario urbano.
- La ubicación de elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

2.- El Catálogo del Patrimonio Edificado del presente Plan Especial, contiene individualizadamente, en cada Ficha, los elementos de contaminación visual que afectan a la edificación protegida de que se trata. Cualquier intervención sobre los edificios deberá tener en cuenta estos elementos y procurar su eliminación.

3.- El Ayuntamiento de Loja podrá formular unas Ordenanzas Municipales sobre Contaminación Visual y Perceptiva, con medidas sobre aspectos concretos de control, tramitación de expedientes, normas para las compañías suministradoras, etc, para el control de los elementos expresados en el punto anterior.

La aprobación de tales Ordenanzas Municipales requerirán informe favorable de la Consejería de Cultura.

4.- En todo caso se estará al cumplimiento de las siguientes medidas:

- Quedan expresamente prohibida cualquier tipo de construcción o instalación provisional de nueva ejecución que pueda comportar menoscabo de los valores de las Vistas de Interés protegidas por el presente PEPCH de Loja.
- Todas los trazados de suministros energéticos, tales como redes de abastecimiento de agua, electricidad, telecomunicaciones, alumbrado público, gas o cualquier otro servicio para la edificación de nueva ejecución o que sustituyan a otros trazados anteriores, deberán ser ejecutados subterráneos, prohibiéndose expresamente el cableado aéreo apoyado en fachadas de la edificación y los cruzamientos aéreos sobre viales o espacios públicos.
- Los rótulos, anuncios, muestras y/o escaparates vinculados a los usos comerciales y de servicios atenderán a y lo dispuesto en el Capítulo Séptimo del Título Cuarto de las presente Normas, que regulan las condiciones estéticas de la edificación en el ámbito del PEPCH de Loja.
- El pavimento, mobiliario urbano y elementos de alumbrado público atenderán a lo señalado en el Título Quinto de las presentes Normas.
- La señalética a emplear en el ámbito del presente PEPCH responderá a modelos y homogéneas extendidos al menos a la

totalidad del ámbito delimitado como Conjunto Histórico de Loja, que aseguren la buena integración de sus formas, texturas y colores con los valores y elementos protegidos del mismo, admitiéndose especificidades en espacios o vías singulares, o en áreas homogéneas incluidas y reconocidas como tales del propio Conjunto Histórico.

- Se resolverán los elementos de recogida de residuos urbanos de nueva disposición con sistemas soterrados en los Espacios Urbanos de Interés protegidos por el presente PEPCCH de Loja. Se adoptará para los de superficie modelos homologados cuya forma, textura y color procure la integración adecuada de los mismos en la escena urbana del Conjunto Histórico, quedando expresamente prohibida su disposición junto a BIC declarados o incoados, elementos inscritos en el CGPHA o edificios protegidos con Nivel de Protección A1, A2 y B en el Catálogo del Patrimonio Edificado o pertenecientes al Catálogo del Patrimonio Civil del presente Plan Especial. Igualmente en su colocación se evitará que produzcan deterioro sobre los valores de las Vistas de Interés protegidas en este documento.

5.- Las personas o titulares de instalaciones o elementos referenciados en el punto 1 del presente artículo que produzcan contaminación visual o perceptiva en el ámbito del presente PEPCCH de Loja, estarán obligadas a retirarlos en el plazo de seis meses cuando se extinga su uso, conforme a lo señalado en el artículo 19.3 de la vigente Ley 14/2007 de 26 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía.

El Ayuntamiento instará mediante notificación fehaciente dirigida las personas o titulares de los elementos de su propiedad que producen contaminación visual o perceptiva a su retirada en el plazo antedicho una vez extinguido su uso, justificando la decisión adoptada y actuando subsidiariamente en el caso de desistimiento de los mismos.

#### **Artículo 6.7.4.- Medidas de fomento a la protección de las Vistas de Interés.**

1.- Las actuaciones sobre elementos declarados o incoados como BIC y/o elementos inscritos en el CGPHA, podrán acogerse a los beneficios que establecen la vigente legislación de protección del patrimonio, en la forma que determine la administración competente.

2.- El Ayuntamiento dentro de los doce meses siguientes a la aprobación del presente documento del PEPCCH de Loja, establecerá las medidas fiscales y económicas, en el ámbito municipal, para el fomento de la conservación,

mantenimiento y rehabilitación de los elementos de interés catalogados.

3.- Para fomentar las intervenciones de protección sobre los elementos de interés protegidos, se propiciará la inclusión de las mismas en las diversas programaciones que afecten a la/s ARI y Ru que se declaren.

