

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

INFORME DE ALEGACIONES. OCTUBRE 2013
Alegaciones del proceso de Información Pública del
Documento de Aprobación Inicial (A.P. 06 / 03 /2012)

ARQUITECTOS REDACTORES:
Eduardo Zurita Povedano, arquitecto director.
Ricardo José Bajo Molina, arquitecto co-redactor.

COLABORADORES:
Trabajo de campo y documentación gráfica:
Raquel Amat Enciso, arquitecta.
Ascensión Polo Conejero, arquitecta.
Arqueología:
María Auxiliadora Onorato Moreno
Julio M. Román Punzón

**PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN Y
CATÁLOGO DEL CONJUNTO
HISTÓRICO (PEPCCH) DE LOJA
INFORME TÉCNICO A LAS ALEGACIONES AL
DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL
(A.P. 06/03/2012)**

ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PEPCCH DE LOJA.

El PEPCCH de Loja Especial fue APROBADO INICIALMENTE por el Pleno del Ayuntamiento de Loja, por unanimidad de sus miembros asistentes, el día 6 de marzo de 2012.

Sometido al preceptivo periodo de información pública, se recogieron en el Registro del Ayuntamiento de Loja siete alegaciones en plazo.

Se adjuntan copias de las alegaciones presentadas.

ALEGACIÓN 1

0.7

CESAR COBEÑA GARCIA, mayor de edad, con DNI.- 50.871.138-Z y domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Calle Omega Nº 17. 2ºA, código postal 28032, actuando en representación de la mercantil **JUPITER OBRAS Y URBANIZACIONES S.L.** con NIF.- B-84.054.808, mediante el presente escrito comparezco en el trámite de Información Pública del *Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja*, cuya aprobación inicial ha tenido lugar por acuerdo plenario el 6 de Marzo de 2.012 y de conformidad con el artículo 32.1.2º de la LOUA que establece al efecto, vengo a formular la presente

ALEGACION

ANTECEDENTES

		AYUNTAMIENTO DE LOJA
FECHA	24 ABR. 2012	
Registro de:		
Entrada	5413	Salida

La que suscribe es propietaria de un solar situado próximo al Puente del Aliatar, en Loja, en la Avenida Rafael Pérez del Alamo número 56 según Catastro.

Este solar entra dentro del Plan Especial recientemente aprobado y es enclavado según el Plan como Area de Ordenación 15, o **AORD-15** según nomenclatura propia.

El Plan lo define someramente como suelo urbano consolidado con una parte edificada ruinoso y con uso inadecuado, próximo al apoyo sur del Puente Aliatar. Le asigna una superficie de **1.749 m2**.

El objetivo de la intervención es la determinación de las alineaciones de las futuras manzanas residenciales edificables y permeabilizar la relación de la Avenida Pérez del Alamo con un viario trasero, paralelo al muro de contención del encauzamiento del Rio Genil.

En principio es aceptable y lógico lo propuesto por el Plan Especial pero con una salvedad que se procede a explicar.

La ficha de la AORD-15 que presenta el Plan aporta un plano a escala 1/1000 y procedente del vuelo, donde se señala la delimitación del área de la intervención dentro de los límites del solar pero con una forma que creemos discrecional, ya que deja un espacio posterior con forma de media luna, de nuestra propiedad, sin posibilidad de actuación.

Este espacio comprendido entre el suelo neto y el muro de contención del encauzamiento quedaría entre dos actuaciones sin posibilidad de tratamiento urbanístico aprovechable a nivel de espacio libre o zona ajardinada, contando que gozaría de buenas vistas al río y a la zona norte de la localidad; además de permanecer inaccesible y con la posibilidad de convertirse en un vertedero de basuras.

Con estos antecedentes pasamos a exponer el contenido que justifica la presente alegación.

JUSTIFICACION

Debido a que la propiedad de la parcela tiene una superficie, en suelo urbano (según el Plan General) superior a la expresada por el Plan Especial de 1.749 m² y que son las siguientes: 3.648,64 m² según título de propiedad y de 2.908 m². según ficha catastral, proponemos que la superficie de actuación se prolongue hasta el muro del río con lo que resultaría una superficie de **2.249,42 m²**, que resultaría de sumar la superficie de actuación del Plan Especial con la posterior hasta el muro.

En otro orden de cosas y teniendo en cuenta la ficha tal y como se propone en el Plan Especial, se fija una edificabilidad máxima de 4.294,00 m². para un total de 43 viviendas. Si dividimos la edificabilidad entre el número de plantas permitido sería:

$$4.294,00 \text{ m}^2 / 5 = 858,80 \text{ m}^2 \text{ por planta}$$

Suponiendo, como es lógico en esta zona, que la planta baja no sea de uso residencial, nos quedarían para este uso residencial:

$$4.294,00 \text{ m}^2 - 858,80 \text{ m}^2 = 3.435,20 \text{ m}^2$$

Esta superficie sería para un total de 43 viviendas admitidas en esta área de actuación, por lo que dividiendo:

$$3.435,20 \text{ m}^2 / 43 \text{ v} = 79,89 \text{ m}^2 \text{ por vivienda}$$

Una superficie construida total media de vivienda de 79,89 m² se antoja bastante pequeña cuando en la localidad las superficies solicitadas son superiores a los 100 m² construidos, o 90 m² útiles según protección oficial.

Es por lo que planteamos más techo edificable al poder tener más terreno bruto incorporado según justificamos anteriormente. Así, haciendo la cuenta al revés y suponiendo una media de 110 m² construidos por vivienda, tenemos:

$$110 \text{ m}^2 \times 43 \text{ v} = 4.730,00 \text{ m}^2$$

Que para cuatro plantas destinadas a residencial:

$$4.730,00 \text{ m}^2 / 4 = 1.182,50 \text{ m}^2$$

Si sumamos otra planta más de uso comercial y de la misma superficie tendríamos el techo máximo edificable solicitado:

$$4.730,00 \text{ m}^2 + 1.182,50 \text{ m}^2 = \mathbf{5.912,50 \text{ m}^2}$$

A su vez, para hallar el suelo lucrativo con una ocupación máxima del 80% sería:

$$1.182,50 \text{ m}^2 / 0,80 = \mathbf{1.478,13 \text{ m}^2}$$

Es decir, que para tener un techo máximo edificable de 5.912,50 m² necesitamos una superficie de suelo lucrativo de 1.478,13 m², y como proponemos una superficie de actuación de 2.249,42 m², tendríamos una superficie de viales y zonas libres de:

$$2.249,42 \text{ m}^2 - 1.478,13 \text{ m}^2 = \mathbf{771,29 \text{ m}^2} \text{ de viales y z.}$$

Dicho todo esto proponemos en base a esta alegación que el cuadro resultante de la ficha de la **AORD-15** quede de la siguiente manera:

Superficie del ámbito	2.249,42 m²
Suelo Lucrativo	1.478,13 m²
Suelo Espacios Libres	-
Suelo Equipamiento	-
Suelo Viario	771,29 m²
Edificabilidad máxima lucrativa	5.912,50 m²
Número máximo de viviendas	43
Calificación	Entorno CH

CONCLUSION

Como resumen de la propuesta que contiene la alegación se puede decir que, en base a la justificación de que siendo la superficie del terreno superior a la marcada como área de actuación, los terrenos sobrantes entre ésta y el muro que delimita con el río quedarían en situación precaria. Más aún si lo que se pretende en el área es la ordenación de ésta de un modo coherente y una mayor claridad de desarrollo urbanístico y de alineaciones.

Teniendo la posibilidad real de comprender en esta área de actuación esos terrenos de nuestra propiedad, el resultado es mucho más aceptable desde el punto de vista urbanístico.

También se justifica el hecho de solicitar más suelo lucrativo y por ende edificabilidad para poder desarrollar un programa de viviendas coherente con el entorno. Así pues dos son las propuestas:

- 1ª/ Aumento de superficie del área de actuación.
- 2ª/ Aumento de edificabilidad para un programa de viviendas que sea coherente, manteniendo el número máximo expresado en el Plan Especial.

A tenor de lo expuesto anteriormente,

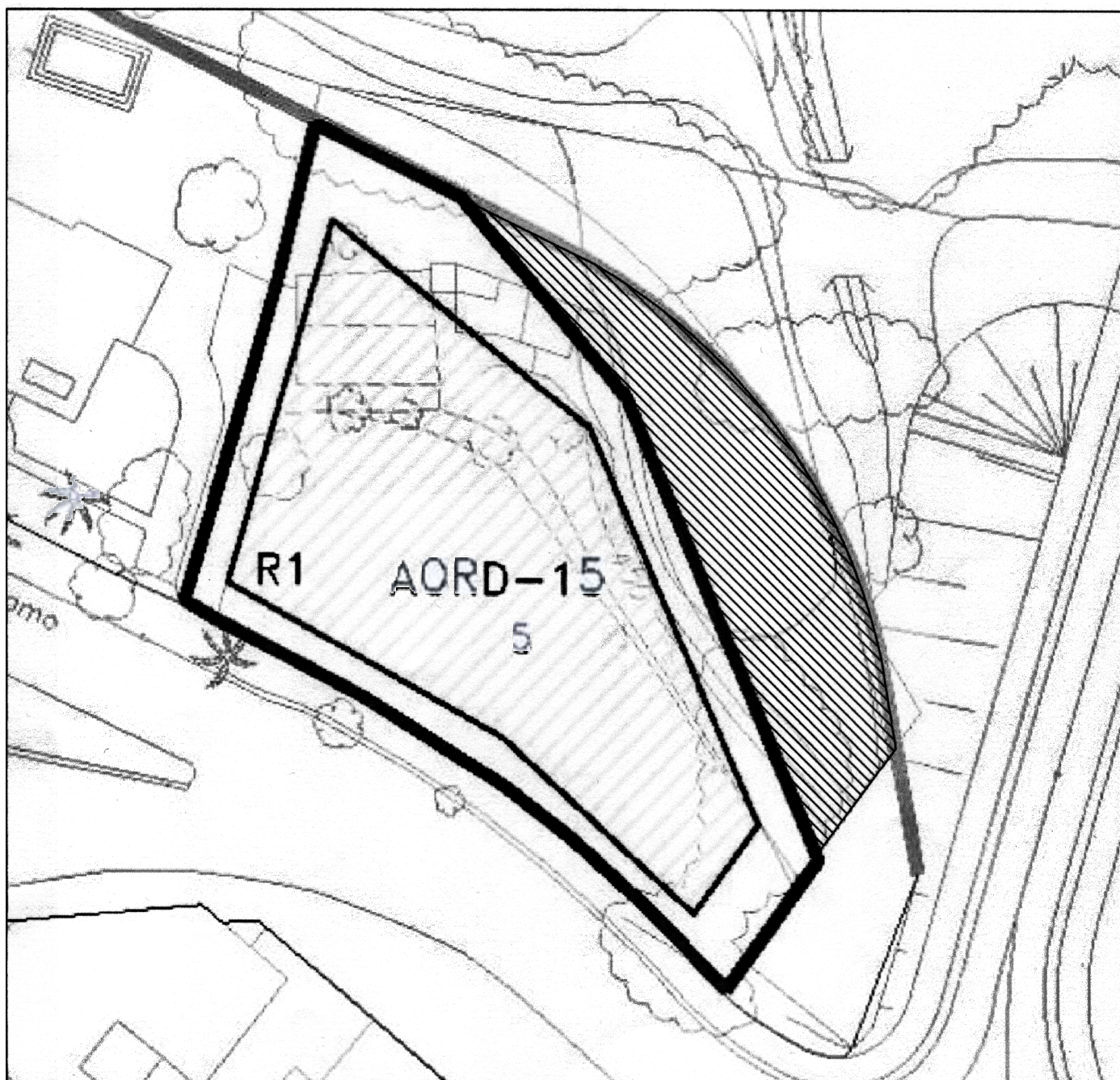
SOLICITAMOS

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y tenga por formuladas en consecuencia las presentes alegaciones al Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja y, en su virtud y previo los trámites de ley que correspondan proceda a su aceptación y aprobación.



En Loja a diez de Abril de dos mil doce.

SR. ALCALDE PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LOJA



AREA INC UIR EN AMBITO

ALEGACIÓN 2

OT

FECHA	26 ABR. 2012
Regl:	
Entrada	5520

A/A ÁREA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE LOJA

Asunto: Alegación a la Aprobación Inicial del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Loja.

Estimado Sr.

Como propietaria del inmueble sito en c/Licenciado Moreno 34 de ésta ciudad y dado que el mismo se encuentra incluido como protegido dentro del Catálogo del Plan Especial de Protección del Casco Histórico de Loja, le solicito sea excluido el inmueble de dicho Catálogo de Especial Protección, pues no se por qué me ha tocado a mí, ni que tiene de especial, ni por qué no se han incluido en dicho Catálogo otros inmuebles de parecidas características cercanos a mi domicilio, vease por ejemplo: Plaza de la Virgen Blanca, c/ Tamayo, c/ Cuesta Almona o Santísimo Cristo, c/ Santa Catalina, c/ San Isidro, c/ Megias, c/ Pilar del Calvo, c/ Puerto, c/ Villalta, c/ Cta. del Arca o Juan XXIII, c/ Honda, c/ Los Pinos, c/ Sebastian Ramos, c/ San Nicolás, c/ Torrepanes, c/ Llana, c/ Preceptores ...etc. Así mismo y si persistiese su inclusión en dicho Catálogo, le solicito se contemple la posibilidad de poder modificar el interior de la vivienda pues la misma presenta algunos problemas, como por ejemplo la existencia de habitaciones y/o dormitorios pasantes; escaleras de un solo tramo y muy inclinadas (alturas entre plantas de +3 metros); techos entre plantas de vigas de chocho y cañizo y yeso que presentan problemas de carcoma, humedad, roturas, hundimientos, etc...; tejado con las vigas de chocho, cañizo y yeso que presentan problemas de humedad, carcoma, goteras, muchas tejas rotas, vigas rotas, con humedad y moho y hundimientos,...etc. Igualmente me gustaría que me permitiesen poder hacer una cochera, como hecho la vivienda colindante y otra cercana a mi domicilio que también están incluidas en el Catálogo y también unir las dos azoteas posteriores, pues la pared trasera presenta problemas de humedad al ser sombría y cuando llueve la pared que es de yeso absorbe el agua y está casi reventada, y así eliminar el problema existente. En definitiva poder vivir en una casa accesible y sin barreras, cómoda y sobre todo habitable. También informarle que próximamente se pretende realizar una obra en la vivienda, tratándose ésta, la de un nuevo tejado formado por vigas de hormigón y bovedillas y/o rasillas, pues como anteriormente le he referido el mismo presenta problemas de humedades vigas rotas,... siendo necesario por problemas de seguridad y estabilidad y procurando respetar las alturas existentes, las tejas (si fuese posible, pues muchas están pasadas, rotas o partidas y si no sustituirlas por otras de características parecidas),... Si llegase a presupuesto igualmente se actuaría en las escaleras (hacerlas en dos tramos +-) y/o algún techo de entreplanta que se encuentre en peores condiciones de seguridad y estabilidad.

Esperando sea atendida ésta solicitud le saluda



Mª Trinidad Castellano Cáceres

DNI 24.270.321-P

c/ Vicarías, 9

18300 Loja (Granada)

ALEGACIÓN 3

		AYUNTAMIENTO DE LOJA	
FECHA	27 ABR. 2012		
Registro de:			
Entrada	5622	Salida	

ALEGACION AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCION DEL C. H. DE LOJA

Nombre y apellidos: María José Morales Muñoz

DNI: 24257075X

Dirección: C/ Parque de los Angeles, 4- 3ºA. 18300 Loja (Granada)

Teléfono: 958 322 977

El objeto de la presente alegación es hacer una llamada de atención sobre una de las determinaciones de más fuerte impacto jurídico y económico (quizá la mayor del documento respecto a dichos aspectos) que establece el nuevo Plan Especial y que, sin embargo, a podido pasar inadvertida tanto a nivel político como en lo que afecta a los propietarios de viviendas no antiguas (en su mayoría familias que la utilizan como primera residencia) y que a partir de la aprobación del plan tendrán que soportar una grave afección sobre sus inmuebles.

Dicha AFECCIÓN es la situación de FUERA DE ORDENACIÓN POR EXCESO DE ALTURA, para edificios que han sido construidos según el planeamiento hasta ahora vigente y cumpliendo con las alturas que en el mismo se permitían.

Tal vez el motivo de esta aparente inadvertencia sea que dicha carga

NO RECAFRÁ SOBRE

- suelos no edificados, ni suelos con inmuebles ruinosos o de escaso valor económico, que vean truncadas sus anteriores expectativas urbanísticas (hecho que sucede con cada nuevo cambio en el planeamiento y que harto sabido es que no tiene por qué conceder derechos indemnizatorios):

NI TAMPOCO SOBRE

- edificaciones A PRESERVAR por razones históricas, patrimoniales, arquitectónicas, ambientales, etc. como son las recogidas en el exhaustivo catálogo del plan (y que lógicamente, es el principal objeto de un plan de protección de un casco histórico - independientemente de que se pueda disentir sobre la real valía de cada concreto inmueble o elementos del mismo que se obliguen a conservar, así como sobre la viabilidad real de dicha conservación)

SINO QUE, de manera sorpresiva para muchos propietarios de viviendas no antiguas

DICHA CARGA RECAFRÁ SOBRE

- Un muy alto número de edificios de construcción contemporánea, dedicados a vivienda en régimen de propiedad horizontal y que se encuentran actualmente en PLENA VIDA ÚTIL y totalmente consolidados; que han sido construidos mediante proyectos cumpliendo con el planeamiento vigente como así lo ratificaban las licencias de obra y primera ocupación que le fueron otorgadas en su día por la administración competente; y que en base a la confianza en la seguridad jurídica que proporcionaba dicha situación CARENTE DE CARGAS, fueron adquiridos de buena fe, en su mayor parte para uso de primera vivienda y como inversión que conformase un legítimo patrimonio familiar.

Justificar dicha disminución de edificabilidad futura que se produce sobre estas edificaciones consolidadas, no es aceptable a sensu contrario por comparación con casos de solares o edificaciones no consolidadas, puesto que lo que se truncaría en el segundo caso es una expectativa urbanística aún no materializada con respecto a la otorgada por el planeamiento anterior, y no una realidad ya consolidada: en el segundo caso está pendiente de realizarse la equidistribución de cargas y beneficios resultante de la actuación urbanística propuesta, y en el primero dicha equidistribución ya se realizó en su día en los términos establecidos por el planeamiento, por lo que

añadir ahora a lo consolidado una nueva carga para el propietario sin beneficio que la acompañe, desequilibraría la equidistribución ya realizada en su día.

Tampoco es posible la comparación de esta carga con la afección que reciben los edificios a los que se obliga a preservar todo o parte de sus elementos, puesto que en estos edificios que nos ocupan no se exige por parte del plan preservación de elemento alguno.

Asimismo y por tanto, dicha situación FUERA DE ORDENACIÓN POR EXCESO DE ALTURA, es también radicalmente distinta de otras situaciones fuera de ordenación que las figuras de planeamiento a veces recogen y con las que NO es posible la comparación, como se observa en los siguientes ejemplos:

Situación de Fuera de ordenación por edificación ilegal, construida sin licencia y/o no acorde con el planeamiento vigente en su día, fuere por ignorancia del mismo o por deliberado incumplimiento.

Situación de Fuera de ordenación que culminará en una actuación urbanística a realizar en el periodo de vigencia del plan requiriendo demolición total o parcial del inmueble, y que como es lógico suele ejecutarse por el sistema de expropiación mediante pago de la correspondiente indemnización. (Suelen estar limitadas a contados casos estrictamente necesarios, por el alto coste que tienen las mismas para los municipios, frecuente litigiosidad con posibilidad de perder ulteriores procesos contenciosos, etc.)

Sin embargo, la finalidad de la situación FUERA DE ORDENACIÓN POR EXCESO DE ALTURA que en este caso determina el plan, no expresa sino el deseo legal de que el edificio no prolongue su existencia más allá de su esperanza de vida útil, es decir, pretende en el tiempo su desaparición, dejando en el ínterin al mismo en lo que se podría calificar como "limbo jurídico" por el menoscabo repentino de un derecho de propiedad consolidado, que era imposible de prever cuando los propietarios adquirieron su vivienda.

Esta situación limita de hecho y seriamente las facultades dominicales del propietario o propietarios afectados, toda vez que no se les permite, como regla general, obras de consolidación que incrementen el valor de expropiación, sino sólo aquellas que tienen que ver con la higiene, el ornato o la mera conservación de sus elementos.

Igualmente dificulta notablemente la posibilidad de ser dadas en garantía a entidades bancarias para solicitar préstamos o créditos hipotecarios por "no representar un valor suficientemente estable y duradero", con la pérdida de solvencia que ello acarrea para la familia o el individuo en concreto, como así se contempla en la normativa referida a valoraciones inmobiliarias; no sólo en la catastral, sino también en las valoraciones de bienes inmuebles independientemente de la finalidad del informe, porque, como tal carga o afección, disminuye el valor real o de mercado de los mismos.

Como apoyatura de lo anteriormente argumentado, se reproduce el texto de la siguiente normativa vigente:

Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

Artículo 11. Bienes excluidos.

1. Los bienes que no pueden ser admitidos en garantía para préstamos o créditos hipotecarios que se consideren elegibles de acuerdo con el artículo 3 por no representar un valor suficientemente estable y duradero son los siguientes:

- a. El derecho de usufructo.
- b. Las concesiones administrativas.
- c. Los derechos de superficie cuya duración, contada a partir de la fecha prevista para el final del plazo de amortización del préstamo o crédito hipotecarios, no alcance los 20 años, los derechos de pastos, aguas, leñas y semejantes.
- d. **Los edificios e instalaciones situadas fuera de ordenación urbana** y los terrenos sobre los que se hubieren autorizado obras de carácter provisional, en los términos fijados para uno u otro supuesto en la legislación sobre el suelo o urbanística aplicable, cuando tal circunstancia conste registralmente.

Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (modificada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo).

Artículo 22. Criterios generales para la valoración de inmuebles.

1. El valor del suelo corresponde a su pleno dominio, libre de toda carga, gravamen o derecho limitativo de la propiedad.

2. El suelo se tasaré en la forma establecida en los artículos siguientes, según su situación y con independencia de la causa de la valoración y el instrumento legal que la motive.

Este criterio será también de aplicación a los suelos destinados a infraestructuras y servicios públicos de interés general supramunicipal, tanto si estuvieran previstos por la ordenación territorial y urbanística como si fueran de nueva creación, cuya valoración se determinará según la situación básica de los terrenos en que se sitúan o por los que discurren de conformidad con lo dispuesto en esta Ley.

3. Las edificaciones, construcciones e instalaciones, los sembrados y las plantaciones en el suelo rural, se tasarán con independencia de los terrenos siempre que se ajusten a la legalidad al tiempo de la valoración, sean compatibles con el uso o rendimiento considerado en la valoración del suelo y no hayan sido tenidos en cuenta en dicha valoración por su carácter de mejoras permanentes.

En el suelo urbanizado, las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajusten a la legalidad se tasarán conjuntamente con el suelo en la forma prevista en el apartado 2 del artículo 24.

Se entiende que las edificaciones, construcciones e instalaciones se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil.

Asimismo, la vigente normativa catastral de valoraciones (R.D. 1020/1993), expresa claramente que la situación fuera de ordenación de un inmueble provoca una pérdida de valor en el mismo:

En concreto, se establecen en la norma 14 del citado decreto coeficientes correctores de los valores que no sólo afectan al suelo o a las construcciones por separado, sino que también afectan al inmueble en su conjunto. Se trata de determinadas características intrínsecas y extrínsecas de los inmuebles que afectan de igual forma al valor del suelo y de las construcciones, por lo que los coeficientes correctores que hacen referencia a las mismas deben de ser aplicados a unos y otras. Así tenemos el coeficiente J referido a la depreciación funcional o de inadecuación; El coeficiente K para viviendas y locales interiores; El coeficiente L para fincas afectadas por cargas singulares (protección integral, protección estructural, protección ambiental, etc.) y, lo que es objeto de esta alegación, el coeficiente M, referido a fincas (inmuebles) afectadas por situaciones especiales de carácter extrínseco. Literalmente prescribe "para fincas afectadas por futuros viales, inconcreción urbanística, expropiación, reparcelación, compensación, o fuera de ordenación" se aplicará el coeficiente 0,80".

Es decir, de acuerdo a la normativa catastral esto conllevaría la revisión a la baja en un 20% de los valores catastrales de todos estos inmuebles, muy numerosos y los de mayor valor catastral del casco histórico de Loja, y por ende su CORRESPONDIENTE REDUCCIÓN EN EL PAGO DEL IBI, lo que repercutiría directamente en los ingresos que el ayuntamiento percibe en concepto de dicho impuesto (aspecto económico importante que debe ser considerado).

Dejando aparte estas consideraciones de por sí preocupantes sobre la disminución de valor económico que la citada afección provoca en los inmuebles, puede parecer que a efectos prácticos y durante el tiempo de vida útil que les reste a estos edificios (¿50, 75, 100 años?) el uso actual de los mismos puede continuar sin otros perjuicios añadidos, pero

¿qué sucedería en el caso de fallos de cimentación o estructurales, o de colapso del suelo?

¿y en casos de accidentes tales como incendios, explosiones, etc. que comprometan la integridad y/o estabilidad del edificio?

¿y en el de un fenómeno natural como el de un terremoto (recordemos el último acaecido en la localidad de Lorca) posible en una zona de alta sismicidad como es Loja?

En estos casos, a la pérdida material que se produjera en los inmuebles, sobrevendría para los propietarios la añadida y provocada por la imposibilidad jurídica de reconstruir sus viviendas con su edificabilidad actual, incluso contando con el importe necesario para su restitución material.

Aún con todo lo expuesto, podría responderse que dentro de un determinado rango de probabilidades, y durante un periodo de tiempo que se espera muy largo (¿50, 75, 100 años?) el uso actual no se ve comprometido y que todo continuaría como hasta ahora. Argumento frente al cual, la nueva pregunta que se plantea es inmediata:

Si tras afectar con esta carga a todos estos edificios, todo va a continuar como hasta ahora, ¿Cuál es entonces el cambio y/o beneficio para la realidad urbana que se consigue? La respuesta es NINGUNO, al menos durante todo este periodo de tiempo que se fía tan largo. E incluso una vez transcurridos los 50, 75, 100, o incluso más

años, la “caída” de los actuales edificios se iría produciendo gradualmente, con lo cual el paisaje urbano en cuanto a alturas, por ejemplo en viales con una altura de cornisa ya regularizada y consolidada (varios de ellos tan significados como Carrera San Agustín, Avda. Pérez del Álamo, etc.) sería durante décadas el de saltos de cornisa y medianeras vistas, precisamente en tramos de estos viales en donde dichas distorsiones ahora no se producen. Si se suma a todo esto la dificultad evidente para prever la evolución, en periodos que rondan o incluso superen el siglo, de la ciudad y sus necesidades urbanísticas, de los futuros criterios de intervención, de los modelos socio-políticos y económicos, etc. el resultado que se pueda conseguir en tan lejanísimo porvenir con la medida adoptada es aún más incierto; mientras que los perjuicios posibles están mucho más cercanos, como ya se ha expuesto.

CONCLUSIONES

En definitiva, la determinación de situar fuera de ordenación a tan gran cantidad de inmuebles de tan elevado valor económico, en uso de primera vivienda familiar en su mayoría y legalmente contruidos y consolidados a la fecha actual, parece una extraña “argucia” destinada a obviar de modo oscuro o subrepticio la indemnización por expropiación si lo que final y realmente se está proponiendo es su desaparición de la escena urbana, ya sea ésta total o parcial. Todo ello sin contar además que como medida urbanística a tan larguísimo plazo se presenta por ende de resultado muy incierto en la práctica.

No se duda de la intencionalidad bondadosa del plan al intentar afrontar el problema de muchas de estas edificaciones que tal vez en su día, por motivos estéticos, no debieron construirse con tal altura, ni del hecho evidente de que dicha altura pueda ser desde el punto de vista de la percepción urbana un elemento distorsionante junto a inmuebles o entornos de menor altura que van a ser protegidos.

Se duda sin embargo de que tal medida vaya a ser la solución al problema, y se har expuesto los nuevos problemas y perjuicios que por el contrario puede provocar en la práctica.

Un plan que plantease eliminar los elementos urbanos de valor patrimonial, histórico, etc. sería acertadamente calificado con el adjetivo de radical; pero también merece el mismo calificativo, por su postura en el extremo contrario, aquel que protege dichos elementos y a la vez declara fuera de ordenación prácticamente a todo lo restante legalmente consolidado. En el término medio, un plan no radical sino conciliador, sería el que buscara soluciones que protejan el patrimonio arquitectónico y urbano de valor que a Loja aún le queda, intentando no menoscabar a la vez derechos en edificios ya legalmente consolidados por el planeamiento anterior. Porque de hecho dicha conciliación (la del “proyecto urbano” con la realidad legalmente consolidada) es objetivo obligado para todo urbanista que no quiera ver su plan reducido a una teoría imposible de llevar a la práctica y que, por consiguiente, no alcance finalmente sus objetivos.

Es necesario resaltar no obstante el gran y difícil trabajo en general realizado por el equipo redactor frente a lo sencillo que resulta criticar y señalar problemas particulares a posteriori, y expresar que por supuesto todo lo expuesto en esta alegación debe quedar sometido a criterio mejor fundado, pero también es cierto que el sentido común lleva cuando menos a elevar al equipo municipal las siguientes

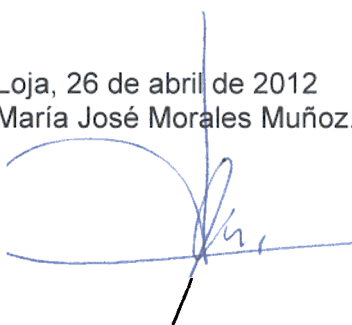
SUGERENCIAS:

Que se realice informe jurídico por parte de los servicios municipales competentes sobre los extremos y posibles perjuicios a numerosos particulares expuestos en esta alegación; sobre las posibles soluciones y/o compensaciones a establecer para dichos perjuicios en el caso de que dicha situación de fuera de ordenación sea aprobada definitivamente; y sobre la posibilidad del número de procesos contenciosos y resultado a esperar en los mismos que en su caso pudieran producirse contra el ayuntamiento por la aplicación de la citada medida.

Que se realice igualmente informe económico por parte de los servicios municipales competentes sobre los posibles perjuicios económicos que la situación expuesta puede causar al Ayuntamiento de Loja, tanto por el posible recorte en la recaudación del IBI durante las anualidades en que el plan actual y los sucesivos que lo secunden estén vigentes, como por el resto de aspectos expuestos.

Que en aras del impulso democrático y de participación que debe imperar en estos procesos de información al público, se haga lo posible por difundir entre los numerosos propietarios afectados (ya sea mediante los medios de comunicación locales, notificaciones, o los métodos que se estimen necesarios y oportunos) la inclusión de la citada determinación de declarar fuera de ordenación por exceso de altura a numerosos edificios no antiguos de propiedad horizontal; y en su caso se aplaze temporalmente la aprobación del plan hasta que dicha información llegue a los afectados, pues me consta que la mayoría lo ignoran, debido probablemente a la creencia extendida de que un plan de protección del casco histórico afecta tan sólo a edificaciones antiguas y solares con expectativas, y que no menoscaba derechos de edificabilidad a edificaciones relativamente recientes y legalmente consolidadas. Ello puede redundar en la evitación de todos los complejos problemas que acarrearía una posterior, frontal y mayoritaria oposición ciudadana a un plan ya aprobado.

Loja, 26 de abril de 2012
María José Morales Muñoz.



ALEGACIÓN 4

ALEGACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL C.H. DE LOJA

Presentada por: José Luis Campos Carmona / Industrias Campos Loja S.L.

ALEGACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL C.H. DE LOJA

INDICE

Objeto de la alegación

Presentación de la alegación

Descripción del inmueble

Afección del inmueble en el Plan Especial de Protección del C.H. de Loja

Fundamentos de la alegación

ANEXOS

ANEXO 1 Situación en fotografías aéreas

ANEXO 2 Situación en plano de las NNSS

ANEXO 3 Situación en plano del catálogo de la delimitación del Conjunto Histórico de Loja publicada por la DGBBCC en Enero de 2001

ANEXO 4 Ficha catastral del inmueble

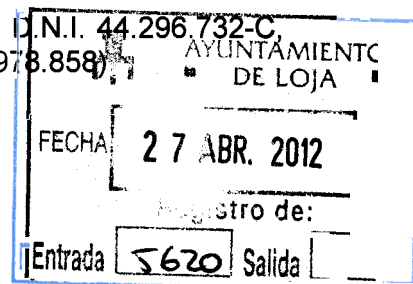
ANEXO 5 Fotografías actuales del inmueble

ANEXO 6 Planimetría del inmueble Escala 1/200

ALEGACIÓN AL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL C.H. DE LOJA

Objeto de la Alegación Inmueble nº 53 de la Avenida Pérez del Álamo

Presenta la alegación: D. José Luis Campos Carmona, con D.N.I. 44.296.732-C, como administrador de Industrias Campos Loja S.L. (C.I.F. B-18.978.858)



Descripción del inmueble

Se encuentra en la Avenida Pérez del Álamo nº 53 de Loja (Granada). Se adjunta en anexo nº 1 a esta alegación situación en fotografías aéreas y en anexo nº 2 situación en plano de las NNSS. Sus datos catastrales son los siguientes:

Referencia catastral	..8044103UG9184C0001BA
Uso local principal...	Industrial
Año de construcción	1900
Superficie construida	1.127 m ²
Superficie de suelo..	978 m ²

Se adjunta ficha catastral del inmueble en anexo nº 4 de esta alegación

La altura del inmueble oscila según zonas entre una planta y tres sobre la rasante lindando al norte con la Avenida Pérez del Álamo, al sur con la C/ Montoya, al este con la C/ Aliatar, y al oeste con solar edificado.

El complejo industrial y de almacenaje, pudiendo arrancar de la fecha cercana a principios de siglo que recoge el catastro, se construye a lo largo del tiempo creciendo en tamaño hasta época reciente por la adición de antiguas parcelas edificadas más pequeñas, demoliendo y reedificando, hasta completar el actual extremo oriental de la manzana que nos ocupa, limitado por las calles arriba citadas. Quedando algunos machones de mampostería que en su caso pudieran pertenecer a construcciones de inicios del siglo XX, muchos de ellos también pueden serlo de los años 40 y 50; y otras partes son de construcción contemporánea.

Se pueden observar tres zonas diferenciadas en el inmueble (en la fotografía nº 5 de anexo nº 5 de esta alegación se distinguen por el escalonamiento de su alzado a C/ Montoya):

La pequeña esquina a sureste, recogida en la ficha del catálogo del plan como antigua vivienda unifamiliar, reconstruida interiormente en los años 60 y dedicada desde entonces a destilería (ver fotografías nº 19 a la 22) ; La zona occidental, dedicada a almacenaje, embotellado y oficinas, construida en la década de los 40 y 50 y reformada posteriormente (ver fotografías de la nº 7 a la 16); Y la restante zona central, dedicada a supermercado en planta baja y almacén del mismo en planta primera, de construcción más reciente en los años 80 (ver fotografías nº 17 y 18).

Medidas todas estas superficies, arrojan un total construido de 2.020,17 m² (194,49 m² de los cuales pertenecen a una entreplanta técnica de tan sólo 1,89 m. de altura libre). Se adjuntan planos por plantas del edificio en el anexo nº 6 de este informe.

Constructivamente, el conjunto presenta en todo su perímetro machones de mampostería y cerramiento de albañilería (tramos de muros de carga son prácticamente inexistentes). En el interior, los forjados apoyan bien sobre machones de mampostería, bien sobre soportes metálicos de fabricación contemporánea (la única excepción es una columna de fundición, y un pilar empresillado mediante roblonado –véase foto nº 12 del anexo nº 5 de esta alegación- que por su incongruencia entre ellos mismos y el resto de elementos constructivos presentes, parecen reaprovechados de construcciones anteriores, ya sea del mismo lugar o de otros, hecho común en los años 40-50 por la escasez y carestía de elementos metálicos del periodo de la Autarquía).

Los forjados varían por zonas. En la parte occidental son de vigas metálicas, en unos casos parte de ellos con entrevigado abovedado de luces diferentes, típicos de construcciones de esta especie de los años 40 y 50 (ver fotografías nº 11 y 14); y en otros son forjados planos de construcción más reciente (ver fotografías nº 8 y 10). La parte central del conjunto es también de forjados metálicos de construcción más reciente apoyados sobre soportes en cajón formados por dos perfiles de acero UPN soldados (fotografías nº 17 y 18). Y la pequeña esquina a sureste, con la antigua vivienda unifamiliar, posee forjados de viguetas de madera y entablado apoyados sobre jácenos de perfiles metálicos IPE (ver fotografías nº 20, 21 y 22).

Las cubiertas de todo el inmueble reposan sobre cerchas de perfilería metálica tubular contemporánea (ver fotos nº 15 y 16) y vigas metálicas en celosía de perfiles igualmente tubulares (ver foto nº 7); cubriéndose con las usuales correas metálicas y placa ondulada de tipo industrial. En la primera crujía de la zona occidental hay un tramo de cubierta de nave a dos aguas con rollizos atirantados y entrevigado de rasillón hueco cerámico que puede datar de los años 60, y sobre los mismos teja cerámica. El tejado de la pequeña esquina a sureste descrito como supuesta antigua vivienda unifamiliar, se observa que ha sido demolido y reedificado recientemente, con renovación de sus tejas.

En la planta de cubiertas que se adjunta en el anexo nº 6 de esta alegación se señalan las cubiertas con teja cerámica y las de placa ondulada industrial.

Las carpinterías son de madera y por su aspecto parecen de las décadas de los 40 y 50. La rejería existente es simple y no se observa ningún elemento de entidad significativa.

Afección del inmueble en el Plan Especial de Protección del C.H. de Loja

El inmueble aparece recogido en el catálogo del patrimonio edificado.

La esquina sureste descrita como antigua vivienda unifamiliar constituye un área de protección estructural, y el resto del perímetro exterior del inmueble en una franja de 7 m. se recoge como área de protección volumétrica. Todo ello con una altura máxima permitida de 3 plantas.

En cuanto a medidas correctoras, en la vivienda “Se protegerá la estructura muraria de fachada y se recomienda la reintegración de la estructura muraria original del interior de planta baja”

Fundamentos de la alegación

El propietario prevé en un futuro próximo, cuando las condiciones económicas lo permitan, trasladar la actual actividad industrial y de almacenaje del inmueble que nos ocupa a otro localizado en algún polígono industrial del extrarradio, ya que la actual ubicación no es la idónea ni para la actividad, ni para el tráfico de camiones que genera.

Por tanto y en primer lugar, se aprovecha esta alegación para informar de la anterior intención, ya que se estima que todas las facilidades que desde el planeamiento se puedan conceder a los propietarios para que el actual uso industrial se sustituya cuanto antes por el residencial, redundará también en la consecución de los objetivos que el plan persigue para una correcta adecuación, revitalización y puesta en valor del centro histórico.

En segundo lugar, tal y como se puede observar en la descripción del inmueble, apoyada por reportaje fotográfico (ver anexo nº 5) y levantamiento de plantas del edificio realizado al efecto (anexo nº 6 de esta alegación), no se trata de un conjunto fabril de interés ni por antigüedad, ni por singularidad tipológica o constructiva; ni tampoco existen en el mismo elementos de interés histórico o arquitectónico; sino que se trata simplemente de una amalgama de naves industriales de baja calidad, construidas fundamentalmente en los años 40 y 50 del siglo XX y décadas posteriores.

En base a lo anterior, se solicita que se acepte y se tenga a bien adoptar la mayor parte posible de las medidas que a continuación se relacionan, en modificación de lo hasta ahora previsto por el catálogo del plan:

1) Descatalogación del inmueble por su bajo valor patrimonial, escasa calidad de las construcciones, ausencia de valor tipológico e inexistencia de relación de las naves que lo constituyen con el tejido histórico del entorno. De hecho, el inmueble no había sido incluido en el catálogo de la delimitación del Conjunto Histórico de Loja publicada por la DGBBCC en Enero de 2001 como consecuencia de la incoación de expediente de 25 de Mayo de 1999 (se incluye dicho plano en anexo nº 3)

2) Eliminación del área de protección estructural para la supuesta antigua vivienda unifamiliar de la esquina sureste del complejo, puesto que el interior de la misma fue reconstruido en la década de 1.960 y la cubierta ha sido sustituida en época reciente, manteniéndose únicamente en el mismo estado en que se encontraba en la antigua edificación la fachada externa.

3) Modificación de la actual altura máxima permitida por el catálogo a la Avenida Pérez del Álamo, desde las actuales tres plantas hasta cinco, y en el caso de que no se considerase apropiado hasta cinco, al menos hasta cuatro, por las siguientes razones:

- a) La avenida Pérez del Álamo en numerosos tramos cercanos al inmueble y en concreto en los dos laterales al mismo tiene actualmente consolidada una altura de cinco plantas que en conjunción con su respetable anchura ofrece una mínima armonía que ahora se vería rota.
- b) Las tres plantas de vivienda no diferirían mucho en metros de altura con las plantas de la nave actual existente, que como puede observarse en las fotografías nº 2 y 4, dejan al descubierto desde la Avenida Pérez del Álamo la medianera de un bloque de cinco plantas si se mira hacia el oeste, y el alzado a C/ Aliatar de un bloque de cinco plantas de la etapa desarrollista de baja

calidad arquitectónica mirando hacia al este. Con un mayor número de plantas, la presencia volumétrica de un nuevo edificio con una adecuada ubicación en la composición y geometría de huecos, cubierta de teja, materiales adecuados y que buscase la integración y respeto con el tejido histórico, podría cubrir y eliminar dichas vistas poco estéticas desde la Avenida Pérez del Álamo.

- c) El propio Plan Especial, en la acera opuesta, para parcelas también ocupadas actualmente por naves industriales, concede la posibilidad para el mismo tramo de la Avenida Pérez del Álamo de alcanzar la altura de cuatro plantas.

Loja, a 27 de Abril de 2012

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'José Luis Campos Carmona', written in a cursive style.

Firmado. José Luis Campos Carmona

ANEXO 1

Situación en fotografías aéreas



Situación en vista aérea genera



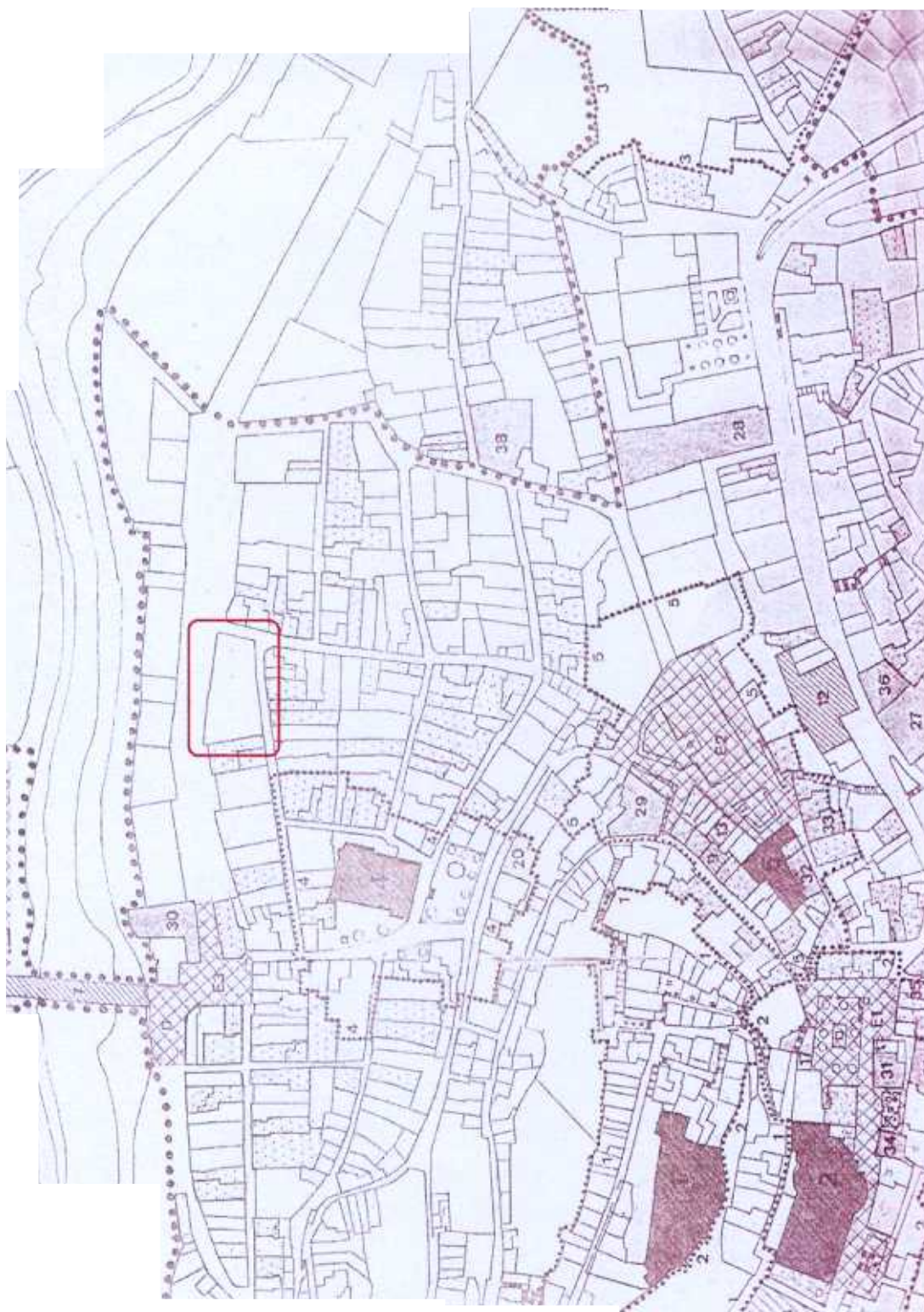
Situación en el entorno

ANEXO

Situación plano de las NNSS

ANEXO 3

Situación en plano del catálogo
de la delimitación del Conjunto Histórico de Loja
publicada por la DGBBCC en Enero de 2001



ANEXO 4

Ficha catastral del inmueble

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
8044103UG9184C0001BA

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
AV PEREZ DEL ALAMO 65
18300 LOJA [GRANADA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Industrial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1980

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.127

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV PEREZ DEL ALAMO 65
LOJA [GRANADA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²)
1.127

SUPERFICIE SUELO (m²)
978

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

Uso	Escolera	Planta	Puerta	Superficie m²
INDUSTRIAL				903
INDUSTRIAL				224

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de LOJA Provincia de GRANADA

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

907.920 Coordenadas UTM, en metros
 Límite de Manzana
 Límite de Parcela
 Límite de Construcciones
 Mobiliario y aceras
 Límite zona verde
 Hidrografía

Miércoles, 18 de Enero de 2012

ANEXO 5

Fotografías actuales del inmueble



Fotografía nº 1: Vista del inmueble desde Avenida Pérez del Álamo mirando hacia el oeste, y embocadura de calle Aliatar



Fotografía nº 2: Vista del inmueble desde Avenida Pérez del Álamo mirando hacia el oeste, con medianera vista de bloque de cinco plantas



Fotografía nº 3: Vista del inmueble desde Avenida Pérez del Álamo mirando hacia el este



Fotografía nº 4: Vista del inmueble desde Avenida Pérez del Álamo mirando hacia el este, dejando visto el alzado del bloque de C/ Aliatar



Fotografía nº 5: Vista del inmueble desde C/ Montoya esquina con C/ Aliatar mirando hacia el oeste



Fotografía nº 6: Vista del inmueble desde C/ Montoya mirando hacia el este



Fotografía nº 9: Vista hacia el este de la nave occidental del inmueble.
Oficinas al fondo en planta baja y despacho en planta
primera en 1ª Crujía a Avda. Pérez del Álamo



Fotografía nº 10: Vista de las oficinas en planta baja de
1ª Crujía a Avda. Pérez del Álamo



Fotografía nº 11: Vista de la nave occidental. Crujía de C/ Montoya



Fotografía nº 12: Vista de la nave occidental. Crujía de C/ Montoya



Fotografía nº 13: Vista de la nave occidental. Crujía de C/ Montoya, mirando hacia el este.



Fotografía nº 14: Vista de la nave occidental. Crujía de Avda. Pérez del Álamo zona oeste



Fotografía nº 15: Vista de la nave occidental. Crujía de C/ Montoya, Planta segunda. Cerchas de cubierta.



Fotografía nº 16: Vista de la nave occidental. Crujía de C/ Montoya, Planta segunda. Cerchas de cubierta.



Fotografía nº 17: Zona central del inmueble. Supermercado en planta baja.



Fotografía nº 18: Zona central del inmueble. Almacén del supermercado en planta primera.



Fotografía n° 19: Alambique de la década de 1.960 en Zona orienta
del inmueble. Crujía a Avenida Pérez del Álamo



Fotografía n° 20: Esquina sureste del inmueble. Reconstruida en
la década de 1.960. Crujía a C/ Montoya, planta baja



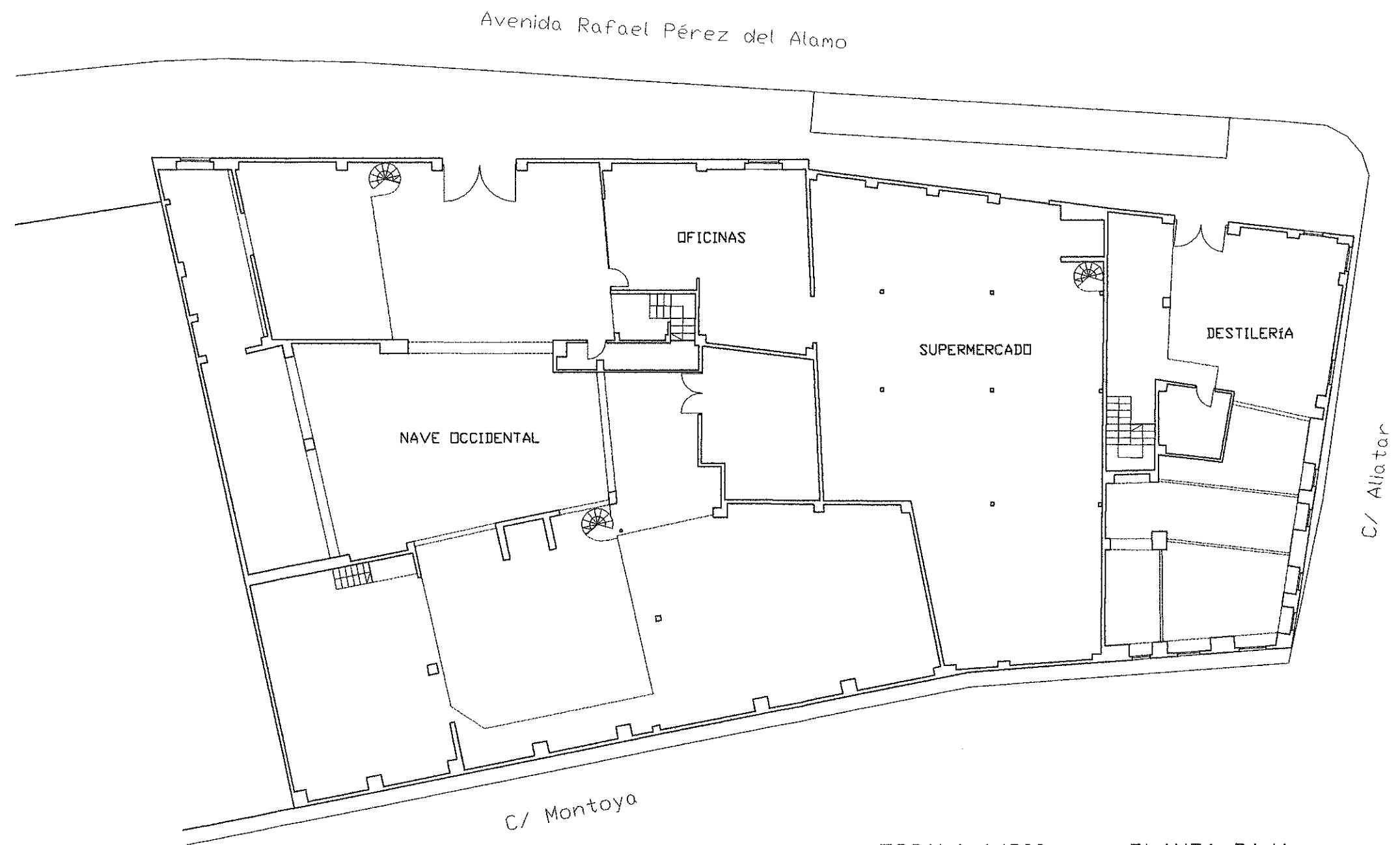
Fotografía nº 21: Esquina sureste del inmueble. Reconstruida en la década de 1.960. Crujía a C/ Montoya, planta primera



Fotografía nº 22: Esquina sureste del inmueble. Reconstruida en la década de 1.960. Crujía a C/ Montoya, planta primera

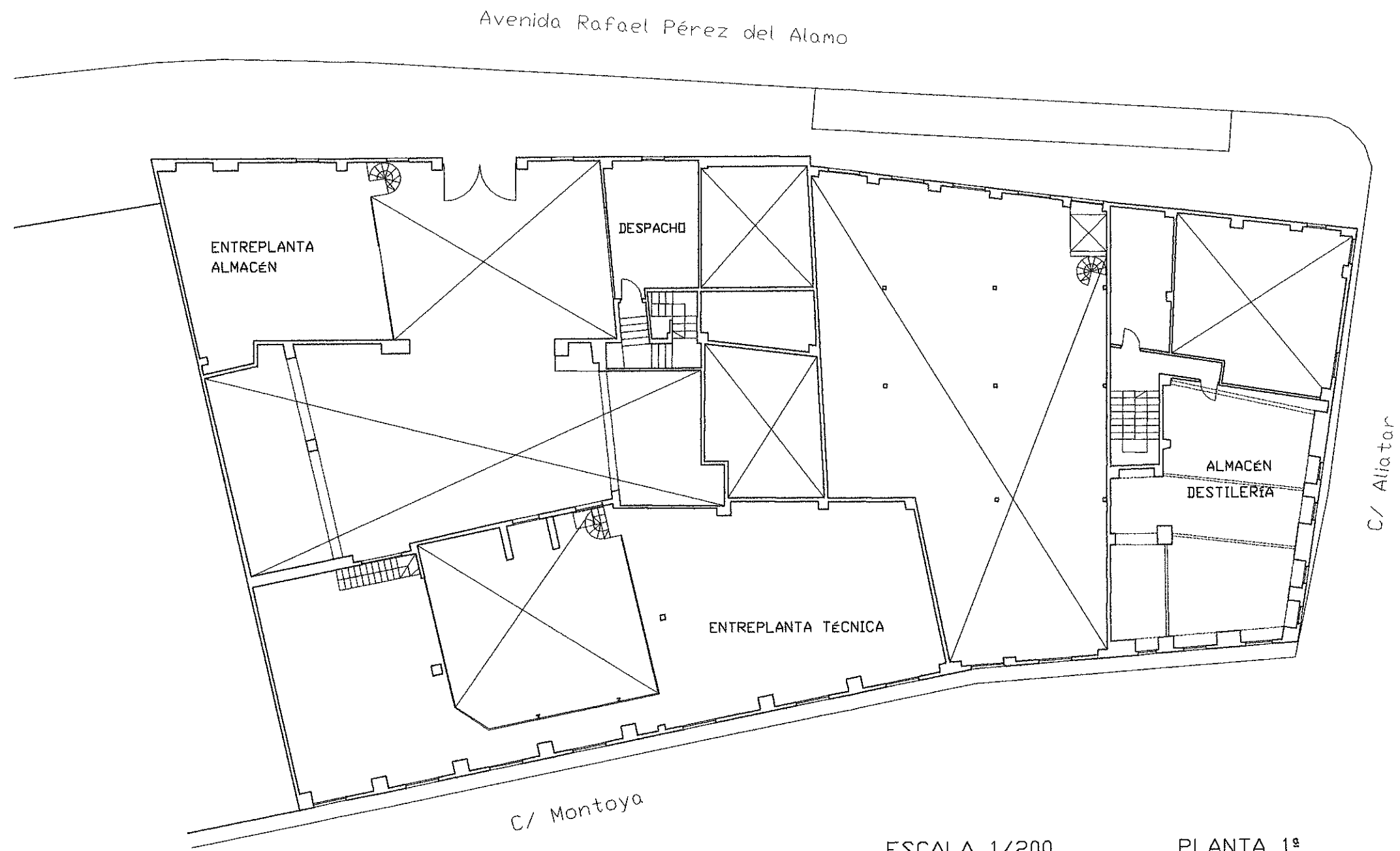
ANEXO 6

Planimetría del inmueble
Escala 1/200



ESCALA 1/200

PLANTA BAJA



Avenida Rafael Pérez del Alamo

ENTREPLANTA
ALMACÉN

DESPACHO

ENTREPLANTA TÉCNICA

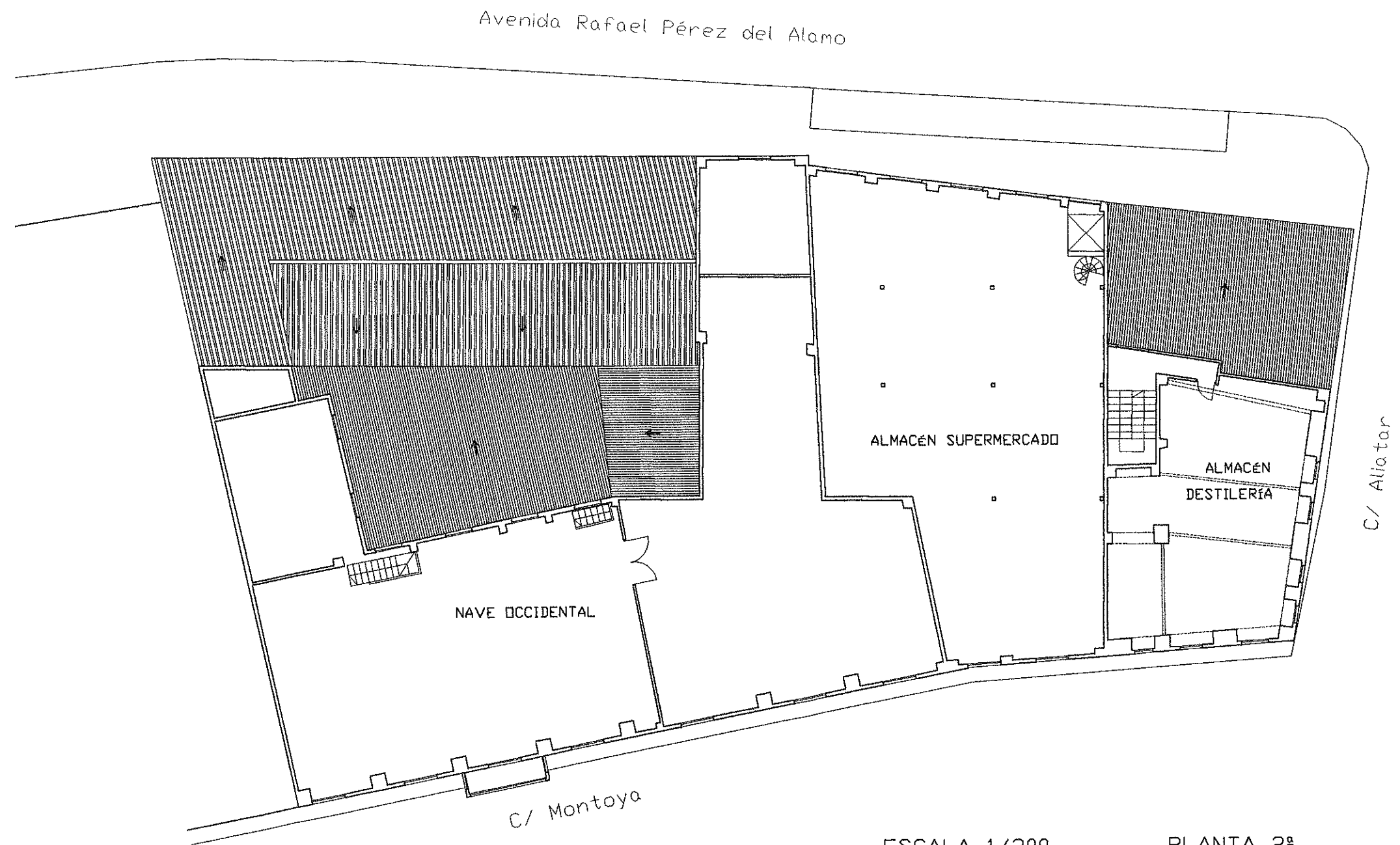
ALMACÉN
DESTILERÍA

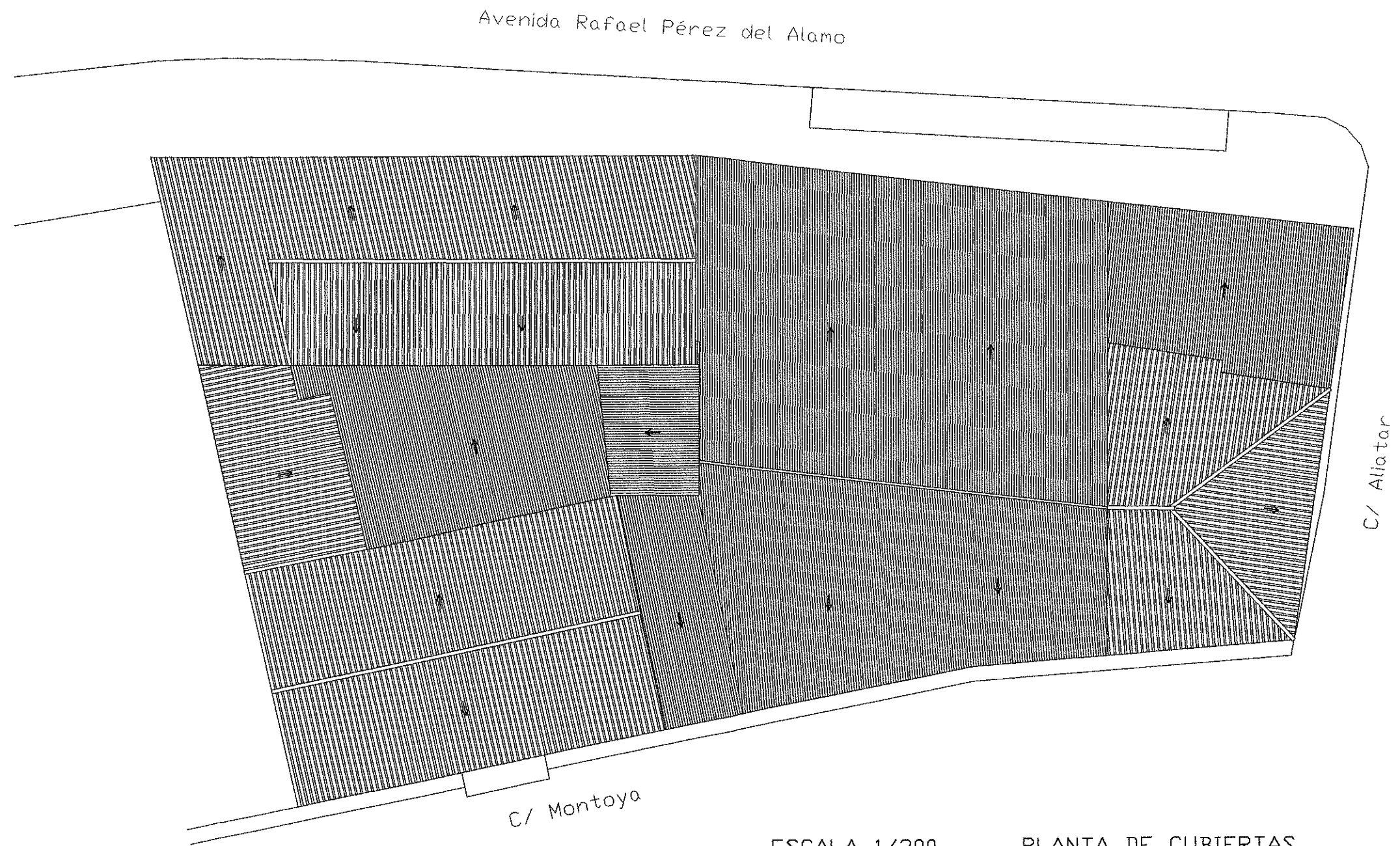
C/ Aliatar

C/ Montoya

ESCALA 1/200

PLANTA 1ª





ESCALA 1/200

PLANTA DE CUBIERTAS



TEJA



PLACA ONDULADA

ALEGACIÓN 5

EXPONE

En referencia a la solución adoptada en la ordenación del área de reforma interior en el entorno del coliseo (AREF-01), y expresada en las paginas 91 y 92 del documento de Ordenación del Plan, como propietario afectado por dicha reparcelación

Plan Especial de Protección y
Catálogo del Centro Histórico

SOLICITA .

Que se desestime la clasificación de espacio libre urbano público del patio existente entre las parcelas R3, R5 y las medianeras Este y Sur, y pase a ser espacio libre de uso privativo o semi-privativo.

Ya que existe un paso peatonal principal vinculado a la calle Encina y la calle de nueva apertura, se considera innecesario la ubicación de un segundo paso a través de dicho patio, ya que, por sus dimensiones produciría problemas de higiene e inseguridad para los vecinos de los bloques afectados. Además, el hecho de que este espacio sea de gestión municipal provocaría unos gastos de mantenimiento municipales que se podrían evitar con la gestión de carácter privativo ya que correrían a cargo de los propietarios de las viviendas adyacentes. A su vez, el estado de conservación y decoro de dicho espacio seria mayor y estaría asegurado en caso de que su mantenimiento sea privado.

16/10/12

2012

IMPRESO DE SOLICITUD

DATOS DEL SOLICITANTE

Rellenar con mayúsculas

NOMBRE Y APELLIDOS

RAFAEL
CASTILLO
VALVERDE

D.N.I./N.I.F.

74600292-E

EN CALIDAD DE

C.I.F.

DOMICILIO FISCAL

CL. GRANADA Nº 3 3ºD

MUNICIPIO

LOJA

PROVINCIA

GRANADA

DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES

CARRERA SAN AGUSTIN-7
SEMISOTANO

MUNICIPIO

LOJA

PROVINCIA

GRANADA

CÓDIGO POSTAL

18 300



ALEGACIÓN 6

Josefa Quijada Campaña
C/ Preceptores nº
18300 Loja (Granada)



D. Joaquín Camacho Borrego
Alcalde del Excmo Ayto. de Loja

Asunto: Alegaciones al Plan Especial de Protección y Catalogo del Conjunto Histórico de Loja.

Muy Sr. Mío, por medio de la presente y en relación al asunto de referencia

EXPONGO:

Que soy propietaria de un edificio situado en la calle Preceptores nº3 y que tiene acceso también a la calle San José, incluido en el catalogo del Plan Especial del Conjunto Histórico de Loja.

Que revisado dicho documento del Plan Especial de Protección en Periodo de información Publica en el Ayuntamiento de Loja.

SOLICITO:

En relación al área de Protección volumétrica hacia la calle San José, no me parece apropiado el mantenimiento de la altura existente en la propuesta contemplada en la ficha de CATALOGO, pareciendo mas razonable proponer una nueva altura para la nueva edificación acorde con la otorgada a la calle.

Fdo. Josefa Quijada Campaña

ALEGACIÓN 7

0.7



LOJA, CENTRO COMERCIAL ABIERTO DE ANDALUCIA

BANDERA DE ANDALUCIA 2004
PREMIO IBN AL-AL JATIB 2011



D. Joaquín Camacho Borrego
Alcalde del Excmo. Ayto. de Loja

ASUNTO: Alegaciones al Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja

Muy señor mío:

En nombre de la ALCI – Centro Comercial Abierto de Loja y por medio de la presente, en relación al asunto de referencia,

EXPONGO:

Que revisado el documento del Plan Especial de Protección y Catálogo del Conjunto Histórico de Loja en la reunión convocada en el pósito a tal efecto,

SOLICITO:

Se incluya la posibilidad de dedicar solares o edificios que se rehabiliten a aparcamientos y plazas de garaje, servicio que nos parece muy importante para los vecinos y la dinamización del citado Centro Histórico.

Sin otro particular, le saluda atentamente,

Antonio Campos Quijada
Presidente ALCI – CCA de Loja

INFORME TÉCNICO SOBRE LAS ALEGACIONES AL DOCUMENTO DE AI (06/03/2012) DEL PEPCH DE LOJA

ALEGACIÓN 1.

ALEGANTE

D. César Cobeña García, en representación de JÚPITER OBRAS Y URBANIZACIONES SL.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

24 de abril de 2012.

INFORME

No se estima la alegación.

Debe considerarse que los terrenos a los que se refiere la alegación han quedado excluidos del ámbito del nuevo documento de PEPCH de Loja que se somete a nueva aprobación, no contemplando dicho documento la denominada AORD-14 entre sus propuestas, por afectar a suelos situados fuera del ámbito del Plan Especial.

Por ello lo solicitado por el alegante no puede ser atendido en los términos expuestos en el documento de PEPCH de Loja que se somete a nueva aprobación, al no ser competente dicho documento con el nuevo ámbito definido para tal fin.

ALEGACIÓN 2.

ALEGANTE

D^a. María Trinidad Castellano Cáceres.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

26 de abril de 2012.

INFORME

No se estima la alegación.

La inclusión de determinados inmuebles del Conjunto Histórico en el Catálogo del Patrimonio Edificado del PEPCH de Loja responde a una metodología y estrategia que se encuentra suficientemente justificada en el propio documento de Plan Especial.

El inmueble que nos ocupa cuenta con características tipológicas que lo enmarcan entre los bienes que requieren una protección individualizada mediante su inclusión en el Catálogo del Patrimonio Edificado con Nivel C de Protección, donde cuenta con Ficha específica (Ficha 157 en el documento del PEPCH de Loja que se somete a nueva aprobación), en la que se reflejan los valores patrimoniales del citado inmueble, y los ámbitos y elementos a proteger del mismo.

El Nivel C de protección 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.

La intervención en dicho inmueble deberá tender, una vez aprobado el PEPCH de Loja, a las disposiciones recogidas en dicho documento.

ALEGACIÓN 3.

ALEGANTE

D^a. María José Morales Muñoz.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

27 de abril de 2012.

INFORME

Se estima parcialmente la alegación.

La alegación plantea unas sugerencias en torno a la situación de los edificios en régimen de fuera de ordenación. Siendo muy estimables algunas de las reflexiones que contiene la alegación, debe indicarse que toda aprobación de una figura de planeamiento que implica fijar nuevas determinaciones sobre parámetros urbanísticos que regulan la edificación conlleva, en general, que algunos inmuebles existentes anteriores a la aprobación de dicha figura queden en situación de fuera de ordenación.

Por otro lado, la vigente Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, LPHA, entre sus prescripciones señala para las figuras de planeamiento que se redacten para la protección de Conjuntos Históricos la necesidad de detectar los elementos distorsionantes que afectan a la conservación patrimonial del BIC que se protege, lo que trae como consecuencia indefectiblemente que aquellos edificios que se construyeron con anterioridad a la redacción de dicha figura y con parámetros no adecuados para la protección del Conjunto Histórico queden en situación de fuera de ordenación con las nuevas propuestas de regulación que debe contener el Plan Especial.

Las propuestas de regulación contenidas en el documento de PEPCCH de Loja que se somete a nueva aprobación, y que afectan a las regulaciones de los parámetros de la edificación, al tratarse de determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo, atendiendo a lo señalado en la vigente LOUA, deberán contar con la previa aprobación de una innovación del vigente PGOU de Loja, competente para ello, como se recoge repetidamente en el documento de Plan Especial que se somete a nueva aprobación.

Por ello, deberá ser en el marco de dicha innovación, o alternativamente mediante la redacción de una específica destinada a la regulación de la situación de fuera de ordenación en todo el ámbito competencia del PGOU de Loja, donde deba valorarse en profundidad la cuestión planteada en la alegación, analizando las

posibilidades de atender a lo señalado en el punto 2 de la citada Disposición Adicional Primera de la LOUA que señala la posibilidad de que el instrumento de planeamiento defina, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34.b) de la propia LOUA, el contenido detallado de la situación legal del régimen de fuera de ordenación y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones que queden afectadas por dicho régimen.

ALEGACIÓN 4.

ALEGANTE

D. José Luis Campos Carmona.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

27 de abril de 2012.

INFORME

No se estima la alegación.

La inclusión de determinados inmuebles del Conjunto Histórico en el Catálogo del Patrimonio Edificado del PEPCCCH de Loja responde a una metodología y estrategia que se encuentra suficientemente justificada en el propio documento de Plan Especial.

Se considera que la intención de cambio de uso de la zona destinada a almacenaje del inmueble que nos ocupa, ubicado en la Avenida Pérez del Álamo, nº 53, es deseable, al tratarse de una actividad no adecuada en su actual emplazamiento y que debe situarse en ámbitos de suelo destinados a dicho uso –polígonos industriales o de almacenaje.-

Efectivamente, el documento de PEPCCCH de Loja, cataloga la parcela que nos ocupa, estableciendo una protección específica sobre la misma. La vivienda que ocupa parte de la parcela cuenta con características tipológicas que la enmarcan entre los bienes que requieren una protección individualizada mediante su inclusión en el Catálogo del Patrimonio Edificado con Nivel C de Protección, donde cuenta con Ficha específica (Ficha 023 en el documento del PEPCCCH de Loja que se somete a nueva aprobación), en la que se reflejan los valores patrimoniales del citado inmueble, y los ámbitos y elementos a proteger del mismo.

El Nivel C de protección 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.

Para la zona de almacenaje, y previendo la oportunidad de su cambio de uso, el PEPCCCH de Loja prevé unos criterios de intervención, igualmente recogidos en la Ficha individualizada del bien incluida en el Catálogo del Patrimonio Edificado de dicho Plan Especial, con el objetivo de que la posible futura intervención contribuya a la puesta en valor del Conjunto Histórico de Loja, supuesto excepcional que contempla la legislación patrimonial vigente para intervenciones de sustitución

en edificios incluidos en ámbitos declarados como BIC Conjunto Histórico.

Por tanto no se debe atender, considerando las estrategias y objetivos fijados por el PEPCCCH de Loja, las solicitudes expresadas de descatalogación del inmueble, eliminación de los ámbitos de protección fijados en la Ficha individualizada del Catálogo del Patrimonio Edificado que afecta a este bien, ni considerar la altura que se propone en la alegación para operaciones de posible sustitución de las zonas de almacenaje hacia LA Avenida Pérez del álamo, pues dicho valor se considera inadecuado en este caso para la protección del Conjunto Histórico de Loja.

ALEGACIÓN 5.**ALEGANTE**

D. Rafael Castillo Valverde.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

30 de Abril de 2012.

INFORME**No se estima la alegación.**

La ordenación propuesta por el PEPCH de Loja para el ámbito al que se refiere la alegación (AREF-01), dado que afecta a la delimitación de un área de reforma (con pequeñas variaciones en relación a la UE actualmente contemplada en el PGOU de Loja adaptado parcialmente a la LOUA), Y A parámetros urbanísticos propios de la ordenación pormenorizada preceptiva a regular por el planeamiento general, requiere la aprobación previa de una innovación del PGOU de Loja.

Será por tanto en el proceso de tramitación de dicha innovación donde corresponderá considerar en profundidad las razones aducidas en la alegación presentada, aunque debe tenerse en cuenta que el referido espacio libre señalado por el alegante ha sido computado a efectos de cesiones obligatorias en la propuesta recogida en el documento de PEPCH de Loja que se somete a nueva aprobación, considerándose desde un punto de vista técnico oportuna su naturaleza de espacio de dominio público, y no de carácter privativo como se solicita en la alegación.

ALEGACIÓN 6.**ALEGANTE**

D^a. Josefa Quijada Campaña.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

30 de Abril de 2012.

INFORME**No se estima la alegación.**

La inclusión de determinados inmuebles del Conjunto Histórico en el Catálogo del Patrimonio Edificado del PEPCH de Loja responde a una metodología y estrategia que se encuentra suficientemente justificada en el propio documento de Plan Especial.

El inmueble que nos ocupa, que tiene su acceso en calle Preceptores, nº 3, cuenta con características arquitectónicas y tipológicas que lo enmarcan entre los bienes que requieren una protección individualizada mediante su inclusión en el Catálogo del Patrimonio Edificado con Nivel B de Protección, donde cuenta con Ficha específica (Ficha 210 en el documento del PEPCH de Loja que se somete a nueva aprobación), en la que se reflejan los valores patrimoniales del citado inmueble, y los ámbitos y elementos a proteger del mismo.

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

Considerando lo anteriormente dicho no parece adecuado atender a lo solicitado, que implicaría una mayor altura de la existente para el inmueble que nos ocupa hacia calle San José, lo que no redundaría en este caso en una adecuada protección de los valores del mismo del Conjunto Histórico de Loja.

La intervención en dicho inmueble deberá tender, una vez aprobado el PEPCH de Loja, a las disposiciones recogidas en dicho documento.

ALEGACIÓN 7.

ALEGANTE

D. Antonio Campos Quijada, en representación de la ALCI-Centro Comercial Abierto de Loja.

recogidas en el documento aprobado inicialmente cuyo ámbito era mayor que el que se somete a nueva aprobación-, donde se pudiera además contemplar entre los usos a disponer el recogido en la alegación en situaciones apropiadas para ello.

FECHA DE ENTRADA EN REGISTRO AYTO. DE LOJA:

30 de Abril de 2012.

INFORME

No se estima la alegación.

Siendo muy estimable la preocupación señalada en la alegación presentada, no puede accederse en el marco del documento de PEPCCH de Loja que se somete a nueva aprobación a atender lo expuesto en la misma, pues no parece adecuado contemplar la opción que se plantea en la estrategia de protección del Conjunto Histórico que sostiene el Plan Especial.

Las actuaciones de intervención por sustitución deben considerarse siempre como excepcionales dentro del ámbito declarado como BIC Conjunto Histórico, no pareciendo, con el estado actual del mismo, compatible adecuar el uso exclusivo de edificio de aparcamientos a la política de conservación y rehabilitación propia del Plan Especial, que aboga por un mantenimiento o recuperación de los usos originarios del Conjunto Histórico de Loja, uno de los valores a preservar del mismo.

Debe recordarse que el documento de PEPCCH de Loja que se someterá a nueva aprobación cuenta con un ámbito que afecta estrictamente al Conjunto Histórico declarado como BIC, con un pequeño ajuste singular en el entorno del Convento de Santa Clara, y que las propuestas de ordenación pormenorizada preceptiva de dicho Plan Especial requieren la aprobación previa de una innovación del PGOU de Loja, lo que afecta evidentemente a las propuestas de usos contenidas en el PEPCCH de Loja, trámite en el que pudiera generarse un debate más profundo detallado y concreto sobre oportunidades que pudieran existir en relación con el tema que nos ocupa y que no hubieran sido detectadas en el proceso de elaboración de este Plan Especial. En todo caso la aprobación de las posibles actuaciones para implementar lo solicitado en la alegación requerirá el informe favorable de la Consejería de Cultura.

Por último, cabe señalar que posiblemente sería conveniente contemplar una estrategia de aparcamientos periféricos en áreas próximas a la zona delimitada como Conjunto Histórico –algunas actuaciones específicas en este sentido quedaban

