

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

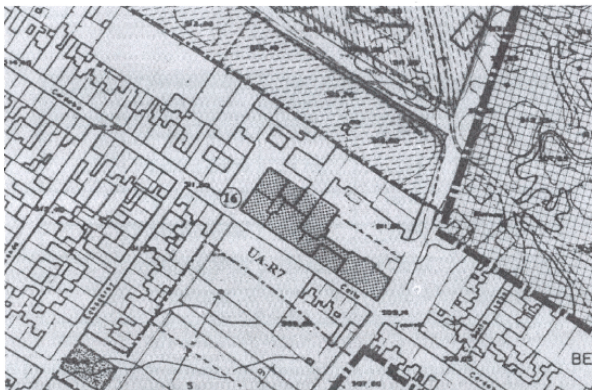
### Ayuntamiento de Belmez

Núm. 3.956/2018

Mediante la presente se hace público que la Modificación Puntual pormenorizada de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento de Belmez en el entorno de la "Fábrica de Harinas", aprobada definitivamente en sesión Plenaria de fecha 13 de agosto de 2018, ha sido inscrita en el Registro de Instrumentos Urbanísticos con nº 7881, por lo que de conformidad con el artículo 41 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se procede a la publicación de las normas urbanísticas (resumen ejecutivo y ficha de protección y catalogación).

En Belmez a 20 de noviembre de 2018. Firmado electrónicamente: El Alcalde-Presidente, José Porras Fernández.

#### RESUMEN EJECUTIVO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BELMEZ RELATIVA A LA DELIMITACIÓN DEL ENTORNO PROTEGIDO DENOMINADO "FABRICA DE HARINAS"



#### RESUMEN EJECUTIVO MEMORIA

##### ÁMBITO

La zona objeto de la presente propuesta de innovación pormenorizada, afecta a la totalidad del antiguo recinto de la fábrica de harinas con una superficie de 6.814 m<sup>2</sup>, formando un recinto de suelo con inmuebles con fachadas a la Calle Córdoba con vuelta a calle transversal de conexión con el polígono Industrial San Antonio y repartido en cinco parcelas, una de ellas subdividida a su vez en doce finca registrales con las siguientes superficies y referencias catastrales, de acuerdo con la planimetría facilitada por la propiedad.

Parcela	Referencia catastral	Finca registral	Superficie	Superficie construida
1	7184052UH0378S	6.199	2.676 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2	71840A1UH0378S	9.766	53 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
3	7184099UH0378S	9.765	330 m <sup>2</sup>	1.113 m <sup>2</sup>
4	7184000UH0378S	Varias	1.723 m <sup>2</sup>	606 m <sup>2</sup>
5	7184052UH0378S	10.889	2.032 m <sup>2</sup>	455 m <sup>2</sup>
<b>TOTALES</b>			<b>6.814 m<sup>2</sup></b>	<b>2.174 m<sup>2</sup></b>

El ámbito del presente refundido de la innovación abarca los siguientes linderos:

- Al Norte, con terrenos de suelo urbano de uso industrial incluida en las NN.SS. actualmente vigentes.
- Al Sur, con Calle Córdoba.
- Al Este, con calle lateral de conexión con zona industrial.
- Y al Oeste, con medianera del inmueble sito en C/ Córdoba nº 89.

#### SÍNTESIS DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

Constituye el objeto de la presente modificar puntualmente con carácter de innovación en el documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento actualmente vigentes en el municipio de Belmez, presentada en el Excmo. Ayuntamiento con fecha julio de 2015 y que afecta al entorno del conjunto edificatorio denominado "Fábrica de Harinas, se pretenden compatibilizar la situación de protección de los elementos singulares que presentan un interés arquitectónico o histórico-artístico y se consideran susceptibles de protección especial al quedar aún en pie (edificio de la fábrica de harinas propiamente dicho) y, por tanto, aún puede ser objeto de recuperación como patrimonio arquitectónico con cierto valor ambiental abundando, a su vez, en la reordenación del entorno más inmediato de este elemento, adaptándolo a la actual situación física y edificatoria del mismo, y, siempre teniendo en cuenta que, durante el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias y el momento actual, han tenido lugar una serie de actuaciones y situaciones sobre el recinto que han alterado considerablemente la realidad física inicialmente contemplada en dichas NN.SS., situación, por otra parte algo previsible, dado el considerable estado de deterioro en que se encontraban varias de las edificaciones anexas al edificio principal, lo que unido a las diferentes segregaciones que se habían producido en el recinto desde el cierre de su actividad y los inevitables cambios de propiedad de las distintas partes del mismo a lo largo del tiempo, lo que ha afectado a su integridad, con la desaparición de varios de los elementos inicialmente protegidos, aunque ya estaban en situación de práctica ruina en el momento de su protección.

#### ORDENACIÓN

Se propone, por una parte, proteger los elementos que, en la actualidad quedan en pie (edificio de la fábrica de harinas propiamente dicha y entrada al recinto desde la Calle Córdoba). El entorno inmediato a dicho conjunto se reordena dotándolo de una ordenanza acorde con esta propuesta. Los terrenos restos de edificación comprendidos entre el edificio de la fábrica y la entrada tradicional al recinto se consideran algunos susceptibles de reconstrucción con dos plantas de altura y los usos de la ordenanza residencial casco. Y al resto de la parcela a la que se accede desde la entrada tradicional al recinto y que queda protegida como espacio libre, así como una franja de este suelo detrás del elemento a preservar (edificio de la fábrica), facilitando su posible recuperación como espacio dotacional y zona libre pública en un futuro, aunque en la actualidad tenga carácter privado. Esta protección se delimita dentro de lo que sería la franja edificable con la ordenanza actual de residencial casco. Para facilitar un aprovechamiento más racional de la zona trasera del solar al que se accede por este elemento de entrada protegido se la dota de la ordenanza de residencial aislada al objeto de que, por un lado y dadas sus dimensiones y configuración pueda recuperar parte de esta edificabilidad perdida de forma que la edificación que se pueda ubicar en su interior tenga características similares a la anteriormente existente, de forma que esta futura ubicación contribuya también a preservar el carácter y la imagen tradicional de di-

cho entorno, extendiéndola también esta imagen a los terrenos del antiguo recinto sitios en la parte trasera derecha y que, con forma geométrica ligeramente trapezoidal terminan dando fachada en uno de sus lados más cortos, a la calle lateral de conexión con la zona de tolerancia industrial anexa al Polígono Industrial "San Antonio" de los que se constituyen como espacio de transición.

Se propone la ordenación de estos terrenos con una parcelación en sentido perpendicular a su dimensión mayor a la que se también se aplicara la ordenanza residencial aislada pero permitiendo la existencia de una servidumbre de paso mancomunada peatonal que podrá registrarse como tal y que permita el acceso restringido de vehículos a las parcelas interiores de la nueva ordenación, pudiendo conectar, de forma exclusivamente peatonal, como ya hemos dicho y, en su momento, con la antedicha zona libre pública que se consolidaría en el lateral y parte trasera del futuro espacio dotacional, y que tendrá salida directa a la calle Córdoba en prolongación natural del viario mancomunado descrito anteriormente, y a su vez, a esta, con la calle lateral de conexión con la zona industrial, posibilitando así la existencia de un itinerario peatonal con entrada y salida desde y hacia accesos diferentes, transcurriendo por un entorno urbano que puede aun recuperarse para la población. La zona derecha del edificio de la fábrica con fachada a la Calle Córdoba está ocupada por unas viviendas unifamiliares en hilera, de reciente ejecución unas y con licencia de edificación vigente las otras, sujetas a la ordenanza de residencial casco.

También la ordenanza para la zona del casco de las Normas Urbanísticas del Municipio en su artículo 67 de definición dice textualmente "Corresponde a las zonas históricas y tradicionales de la ciudad, caracterizadas por edificación en línea de fachada con ocupación completa del frente de la parcela y adosada directamente a las edificaciones colindantes". Como vemos nuestro caso presenta ciertas singularidades con respecto a estas apreciaciones, ya que tradicionalmente, las edificaciones del recinto no se han ajustado a esa alineación, y especialmente las que tienen acceso desde la parte izquierda de la fábrica de harinas (Calle Córdoba).

Actualmente, estos suelos se encuentran en una atípica situación urbanística, al estar incluidos en unas ordenanzas particulares recogidas en el documento de planeamiento general vigente, que no se corresponden con su realidad física actual ni con su estructura edificatoria tradicional.

Expuesto lo anterior, es igualmente objeto del presente documento regularizar esta situación dotando a esta parte del recinto de una ordenanza acorde con sus particularidades y ubicación.

#### NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL

El artículo 116 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes actualmente en el municipio de Belmez y aprobadas definitivamente con suspensiones por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 20 de octubre de 1994, establece tres niveles de protección para una serie de edificios de interés existentes en dicho municipio.

Dentro de ellos, el nivel B se aplica a edificios que presentan un estimable valor arquitectónico en su conjunto, ya sea tipológico o estilístico, que contribuye a la configuración del tejido urbano, en virtud del cual deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se realicen, también se aplicarán a edificios que careciendo de valor arquitectónico en su conjunto, contiene algún elemento de valor monumental, arquitectónico, tipológico o histórico-artístico y cultural que deba ser protegido.

En estos edificios se permitirán las obras de mejoras y refor-

mas, indicadas en apartados anteriores (Nivel A), así como obras de nueva planta sobre parte de laparcela, manteniéndose aquellos elementos significativos de la estructura arquitectónica preexistente.

El nivel A, por otra parte, afecta a edificios con protección global permite obras de mejora, es decir, obras que no modifiquen ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio y que son las siguientes:

- Mantenimiento y conservación: obras de carácter no estructural cuya finalidad es mantener el edificio en condiciones adecuadas para su uso, sin modificar su organización espacial ni sus características originales en sus aspectos esenciales.
- Consolidación y restauración: obras de carácter estructural cuya finalidad es mantener o reponer el edificio o parte del mismo en las condiciones de estabilidad e integridad física necesarias para su utilización, restituyendo, en su caso, sus características originarias cuando estas hubieran sido alteradas, no modificando la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos en sus aspectos esenciales.
- Adaptación: obras cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

Se permitirá la demolición de los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de elementos arquitectónicos y huecos primitivos.

Se prohíbe todo tipo de rótulos de carácter comercial o similar.

El artículo 117 de estas NNSS ofrece un listado de los edificios que, dentro de la población presentan un interés arquitectónico o histórico-artístico y se consideran susceptibles de protección especial. Dentro de ese listado y en último lugar (epígrafe 16) aparece el edificio denominado "Fábrica de Harinas", sito en Calle Córdoba nº 91 con nivel de protección B. Se trata de un recinto en el que, en tiempos pasados se desarrolló, como su nombre indica la actividad industrial de fabricación de harinas y que tuvo una impronta significativa en la imagen de la población desde su creación y puesta en funcionamiento a principios del siglo XX hasta su cese alrededor de los años 70 de dicho siglo.

En el momento de redacción del documento de Normas Subsidiarias, ya llevaba varios años cerrado, sin actividad y presentaba ya un considerable grado de deterioro quedando en pie el edificio principal de la fábrica, probablemente el de mayor altura de la localidad después de la iglesia parroquial. La protección no se extendió en el documento de las Normas a todo el recinto si no al edificio principal y naves anexas que presentaban fachada a la calle Córdoba.

Siendo intención del Excmo. Ayuntamiento de Belmez el compatibilizar la situación de protección de los elementos singulares que aún quedan en pie (edificio de la fábrica de harinas propiamente dicha) y que aún es susceptible de recuperación como patrimonio arquitectónico con cierto valor ambiental, y el entorno más inmediato del mismo, con viabilidad cierta de recuperación (ubicación y tipología de elementos a ubicar en el entorno inmediato, como recuperación de implantación de la vivienda existente al servicio de la fábrica, reubicación y cambio de uso de anexos, etc.) dada la estructura de la propiedad en este entorno inmediato y que solo afectaría a dos propietarios con clara predisposición a asumirlo, a petición de uno de ellos y con la inicial aquiescencia del otro y del equipo de gobierno del Excmo. Ayuntamiento se redacta el presente documento como propuesta de Innovación Pormenorizada del Sector buscando solucionar los problemas que el trazado del planeamiento vigente plantea en la

actualidad en los elementos a proteger de dicho recinto.

#### **Ordenanzas particulares de la zona residencial casco.**

Las contempladas en el Capítulo 11. Ordenanzas para la zona del casco, artículos 67 al 77 ambos incluidos del documento Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio de Belmez.

#### **Ordenanzas particulares de la zona residencial aislada.**

Las contempladas en el Capítulo IV. Ordenanzas para la zona residencial aislada, artículos 88 al 99 ambos incluidos del documento Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio de Belmez.

#### **Normas específicas de la zona de protección.**

Las contempladas en el Capítulo VIII. Normas específicas de protección del patrimonio edificado, artículo 116 Niveles de protección, Nivel B Edificios con protección Parcial incluido del documento Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el Municipio de Belmez.

#### **Justificación respecto a la LOUA (artículo 36 LOUA).**

El artículo 36.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece la articulación procedimental precisa sobre el régimen de innovación de las ordenaciones establecidas por los instrumentos de planeamiento. En este sentido, el citado artículo 36.1 recoge que las innovaciones de la ordenación establecidas por los instrumentos de planeamiento se podrán llevar a cabo mediante su revisión o modificación. Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Por tanto, el contenido de la innovación, consistente en dotar a las parcelas de una ordenanza particular de aplicación y regularización urbanística de un espacio parcialmente protegido existente en el municipio de Belmez, debe de operarse mediante modificación puntual del vigente planeamiento general.

Conforme a lo establecido en el precitado artículo, en el presente documento se atienden las reglas particulares que, respecto a la ordenación, documentación y procedimiento establece la norma.

Respecto a la ordenación, se constata expresa y concretamente las mejoras que suponen para el bienestar de la población. Obvio resulta que, las nuevas soluciones propuestas para los diferentes tipos de suelo y edificaciones protegidas, vienen a mejorar

ostensiblemente su capacidad y funcionalidad, de acuerdo con su situación real en la actualidad, sin que ello desvirtúe las opciones básicas de la ordenación originaria, permitiendo crear un borde ordenado, en esta zona de la población, en transición con la zona de tolerancia industrial y la zona industrial propiamente dicha al tiempo que se va a regularizar la gestión de las edificaciones protegidas.

La innovación pretendida no implica aumento alguno del aprovechamiento lucrativo, desafección de suelos de un destino público, dotaciones o equipamientos, como tampoco supone supresión de determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, circunstancias todas ellas justifican la inexistencia de medidas compensatorias que vinieren a paliar estas circunstancias.

El presente documento, conforme a lo exigido en el apartado b) del artículo 36 de la LOUA es adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, integrando los documentos refundidos sustitutivos de los correspondientes al instrumento de planeamiento en vigor.

#### **PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA**

El instrumento de planeamiento de desarrollo se formula por la iniciativa privada en los términos de los artículos 26 y 31.3 LOUA y en desarrollo de las previsiones del planeamiento general del municipio de Belmez, conforme a lo dispuesto en el artículo 13 LOUA.

En cuanto a su tramitación, una vez se acuerde la aprobación inicial por el Pleno deberá ser sometido a información pública por plazo no inferior a un mes, debiendo llamarse a los propietarios de terrenos comprendidos en el ámbito de actuación, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquellos. Se habrá de requerir a los distintos órganos gestores de intereses públicos afectados la emisión de los oportunos informes y dictámenes previstos legalmente como preceptivos, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 32.1.2ª LOUA.


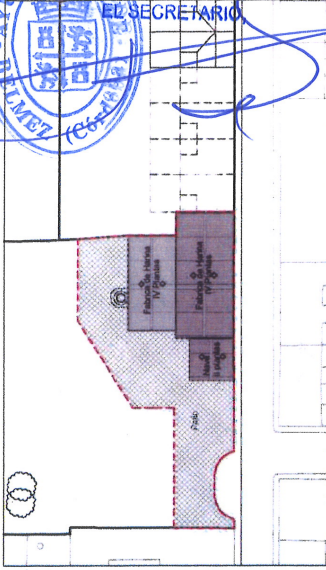
No es necesaria la aprobación provisional, sin perjuicio de deber producirse ésta en caso de alteraciones no sustanciales en el documento como consecuencia de las alegaciones o informes técnicos recabados, en su caso. Tras la aprobación provisional, o acuerdo municipal que proceda, solicitar de la Delegación Provincial de Urbanismo el informe preceptivo correspondiente previsto en los artículos 31.2.C y 32 .1.3ª LOUA y 14 del Decreto 193/2003.



**DILIGENCIA:**

El presente Documento ha sido aprobado definitivamente por la Corporación Municipal de Pleno, en Sesión de fecha 23/Ago/2018

II. Ficha de Catalogación y Protección

<b>FICHA DE CATALOGACIÓN Y PROTECCIÓN</b>	
<p><b>1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO</b></p> <p>Denominación: Entorno de Fábrica de Harnas</p> <p>Localización: C/ Córdoba nº 91</p> <p>Calificación: Zona Casco</p> <p>Usos permitidos:</p> <p>Equipamiento</p> <p>Estado: Regular</p> <p>Manzana Catastral: 718-40</p> <p>Parcelas Catastrales: 53-99-A1</p> <p>Superficie protegida: 909 m<sup>2</sup></p>	<p><b>2. FOTOGRAFÍA</b></p> 
<p><b>3. CARACTERÍSTICAS Y VALORACIÓN DE ELEMENTO</b></p> <p><b>Descripción</b></p> <p>La Fábrica de Harnas de Balmar, es uno de los edificios más significativos de la localidad, visible desde gran parte del municipio gracias a su altura y al perfil reconocible de su chimenea de ladrillo, aún en pie. Fue construida en el año 1885. En cuanto a su estructura, la fábrica de harnas de Balmar responde a la tipología de fábrica de planta rectangular, de 4 plantas de alba de tracción de madera, con techumbre también de madera a dos aguas. Presenta al exterior varios elementos de gran interés, como el acceso principal, la fachada principal, la fachada lateral y la fachada posterior. La entrada al recinto se encuentra un porche semicircular con cancela y tanto este como la fachada principal se realiza por la Calle Córdoba. En su terreno, los restos de varias construcciones aún recuerdan sus almacenes, carpinterías, sala de maquiadas, etc., entre los que destaca sin duda, la chimenea de ladrillo.</p> <p><b>Protección:</b></p> <p>NIVEL 15. Se aplica a edificios que presentan un estimado valor arquitectónico en su conjunto, ya sea tipológico o estilístico, que contribuye a la configuración del tejido urbano en virtud del cual deben ser protegidos, conluciendo las actuaciones que sobre ellos se realicen, también se aplicaran a edificios que poseen un valor arquitectónico en su conjunto, contiene algún elemento de valor monumental, arquitectónico, tipológico o histórico-etílico y cultural que deba ser protegido. Se permitirán las obras de mejoras y reformas, manteniéndose aquellos elementos significativos de la estructura arquitectónica preexistente.</p> <p><b>Objetivo:</b></p> <p>El objetivo de la protección persigue la preservación de la Fábrica de Harnas, así como la recuperación de la fachada principal del conjunto a la C/ Córdoba, conservando el cerramiento y jardín delanteros de la vivienda, así como las nuevas áreas de una planta que recuperen el lenguaje arquitectónico original.</p>	<p><b>4. PLANIMETRÍA</b></p> 

Fecha: 23/Ago/2018  
EL SECRETARIO