

2.- DESCRIPCIÓN DEL CATÁLOGO DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO

El Catálogo de la Palma del Condado se configura como un elemento esencial para el mantenimiento de las características arquitectónicas y ambientales, no solo del Conjunto Histórico-Artístico, sino también del resto del núcleo Urbano.

El Catálogo se configura actuando en dos áreas, por un lado el Ámbito de Interés y por otro el Edificio de Interés.

El Ámbito se define como el Espacio de la Palma que por sus especiales características debe ser preservado como conjunto, aunque dentro de él no se contemplen edificios relevantes. En el Ámbito de Interés los elementos a preservar son los ritmos de las parcelas, las alturas generales, los elementos tipológicos de la edificación, etc. Ello afecta a todos los edificios, inclusive a los catalogados, y siempre en estos últimos como complemento de las medidas protectoras que al mismo se le otorgan.

Se pretende con el ámbito seguir manteniendo las características generales del mismo, señalando aquellos edificios, además que desentonan del mismo y que, en la forma que se determina, se encuentran afectados por el Fuera de Ordenación.

Los Edificios de Interés se configuran dentro del Catálogo en varios niveles de protección:

Edificio Catalogado en el Nivel Primero

Edificio Catalogado en el Nivel Segundo

Edificio Catalogado en el Nivel Tercero

El Primer Nivel de Catalogación de los Edificios corresponde a los declarados BIC por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía y aquellos otros que por su relevante interés arquitectónico se igualan a los mismos, **proponiéndose su inclusión en el Catálogo de Bienes de Interés Cultural.**

Su grado de protección es total, tan solo se pueden realizar en ellos operaciones de rehabilitación de los mismos, sin que se altere sus elementos estructurales, arquitectónicos. Las actuaciones sobre ellos son de restauración, entendiéndose esta como las operaciones tendentes a mantener su estado original, con materiales, texturas y acabados. Todas las operaciones sobre estos edificios conllevan la autorización previa de la Consejería de Cultura, aunque no hayan sido aún declarados BIC.

El Segundo Nivel de Catalogación, corresponde a aquellos edificios que deben mantener su estructura actual, es decir número de plantas, elementos de fachada, disposición de huecos, acabados, etc., pero que pueden ser rehabilitados en su totalidad con mantenimiento de los elementos antes señalados. En ningún caso pueden ser reparcelados ni demolidos totalmente. Su catalogación no implica una limitación al derecho de la propiedad, por lo que no se entiende que deban ser compensados.

El Tercer Nivel de Catalogación, afecta a aquellos edificios que son esenciales para entender la estructura arquitectónica de la Palma del Condado, pero que siendo sustituidos por otros, en los que se mantengan los elementos básicos de la edificación, tales como altura, alineación, disposición general de huecos, etc, no suponen, un cambio sustancial en la imagen del ámbito en el que se integran. Su demolición esta condicionada dentro del catálogo a la formalización de un documento del edificio, en el que se transmita al Ayuntamiento un expediente del mismo a los efectos de su conservación en los Archivos Municipales de cara al futuro análisis urbano de la Palma del Condado.

3.- NORMAS DE PROTECCIÓN

3.1.- PRIMER NIVEL

- Se incluyen los Edificios Catalogados como BIC y aquellos que por su estructura, e importancia dentro del Conjunto de la Palma deben mantenerse en su actual configuración.
- En los edificios catalogados en este Nivel no se permiten mas que aquellas obras que sean precisas para el mantenimiento del edificio en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- En ningún caso se permitirán demoliciones parciales o totales del mismo, sin que ellas no respondan a una intervención contemplada en el apartado anterior.
- Las reformas, que hayan de realizarse se ejecutarán con el empleo de materiales similares a los que ahora existen; sistemas constructivos similares a los que se utilizaron para su construcción. En el caso de utilización de nuevas técnicas, estas serán autorizadas de acuerdo con lo contenido en los apartados siguientes.
- La protección afecta a la totalidad de la edificación, entendida esta desde los elementos de fachada, cubierta, distribuciones interiores, carpintería metálica y de madera, revestimientos, solerías, etc., afectando a los materiales, morfología y disposición de los mismos. La protección engloba a todos los elementos inmuebles adosados al edificio, tales como elementos votivos, hornacinas, armarios, etc.
- En el caso de las instalaciones eléctricas, de agua, evacuación, telefonía y otras, se estará a lo que se disponga por las legislaciones sectoriales que les sean de aplicación, aunque cualquier alteración, cambio o sustitución deberá ser aprobada en los términos que se contemplan en los siguientes apartados.
- Cualquier intervención arquitectónica en estos edificios deberá ser asumida por técnicos expertos, tanto en la fase de proyecto como en la ejecución de las obras.
- Los proyectos serán supervisados por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, y autorizados, de acuerdo con lo establecido en la legislación del Patrimonio Histórico Andaluz, por la misma en aquellos que se encuentren inscritos como BIC. La autorización en los restantes, y hasta tanto no se incluyan como BIC, se otorgará por el Ayuntamiento de la Palma del Condado, con posterioridad a la supervisión realizada por la Consejería de Cultura.
- Los usos a los que actualmente se destinan se mantendrán, no siendo causa de alteración no aceptada del edificio, el cambio de uso motivado por perdida de beneficios, cambio de titularidad, etc.

3.2.- SEGUNDO NIVEL

- Los edificios incluidos dentro de este nivel mantendrán los elementos públicos del edificio, es decir, fachadas, cubiertas, disposición de huecos y materiales que componen estos elementos.
- En ningún caso podrán ser objetos de ampliación en el número de plantas, alturas de la edificación, ya sean por plantas o totales, y ocupación de elementos libres que den al espacio público y al cuerpo principal de la edificación objeto de protección (Ejem: antejardines existentes)
- En ningún caso podrán ser objetos de reparcelación, ya sea para la obtención de nuevas parcelas, o bien agregados a otras al objeto de posterior segregación. El objetivo de su protección es el de mantener su imagen externa de forma perdurable.

- El edificio podrá ser ampliado en planta, ocupando espacios interiores de la parcela, podrá ser objeto de reforma interior y de adecuación de los espacios resultantes a las nuevas demandas de sus propietarios. Estas actuaciones no tienen porqué responder a criterios miméticos respecto a los materiales existentes.
- En el caso de demolición esta siempre será parcial, afectando a las partes no públicas del edificio, y siempre que
 - la demolición sea autorizada por el Ayuntamiento de la Palma del Condado
 - de forma previa a la misma se proceda al levantamiento del estado actual de la edificación, acompañado de reportaje fotográfico, etc., al objeto de que se archive dentro del Ayuntamiento.

Como mínimo se contemplara:

Planos de todas las plantas del edificio, con el mobiliario
 Planos de alzados de todo el edificio
 Planos de secciones, y al menos una por la escalera si existiese
 Plano de sección constructiva del edificio
 Memoria de calidades del edificio actual
 Fotografías de:
 Fachadas
 Interiores
 Solería colocada, una por tipo
 Revestimientos realizados, una por tipo
 Carpintería de paso, ventanas, armarios, etc.
 Espacios libres de la parcela, antejardines, patios, etc

- En todo caso el Proyecto de obras que sobre el mismo se desarrolle deberá ser autorizado por el Excmo. Ayuntamiento de la Palma del Condado.

3.3.- TERCER NIVEL

- Los edificios incluidos dentro de este nivel son esenciales para el mantenimiento de la imagen general del núcleo urbano de la Palma del Condado.
- Pueden ser objeto de demolición, aunque los edificios que los sustituyan no podrán superar el número de plantas existentes, su altura, su localización en la parcela, etc. Todo ello de acuerdo con el edificio actual.
- No se considera preciso mantener su fachada ni elementos públicos del edificio, las nuevas edificaciones, salvando los aspectos anteriores, podrán adoptar los criterios formales contemplados en las Ordenanzas según Usos que se contemplan en el Plan General.
- En ningún caso se permite que sobre los mismos, o los terrenos sobre los que se ubican, sean objeto de segregación, reparcelación o agregación a otras parcelas.
- El Ayuntamiento autorizará las obras en estos edificios, siempre que, además de cumplir con las disposiciones de disciplina urbanística contenidas en las Normas del Plan General de la Palma del Condado, se elabore por parte del promotor de las obras de un estudio del edificio actual comprensivo de las mismas determinaciones que para el caso de los del nivel segundo.

4.- ÁMBITO DE LA CALLE REAL-PAULINO CHAVEZ-MANUEL SIUROT

4.1.- DESCRIPCIÓN DEL PRIMER ÁMBITO

La calle Real se configura en la Palma como el viario estructurador del núcleo, junto con las calle continuación y anteriores. Es el sistema viario en el que se aglutina gran parte de la actividad económica, comercial y administrativa del núcleo.

La calle Real comienza en la Plaza del Punto y finaliza en la Plaza del Corazón de Jesús, elevando el nivel del interés ambiental y arquitectónico conforme se va alcanzando al centro Neurálgico de la Palma, formado por el área incluida entre la plaza de España, la Plaza del Corazón de Jesús y la Plaza de Pedro Alonso Morgado.

Esta calle se plantea como una vía lineal de amplia perspectiva, con edificio que mantienen una parcelación muy similar a lo largo de toda la vía. El número de plantas oscila en una y mayoritariamente dos, presentando una composición arquitectónica de acceso remarcado, huecos simétricos en la planta baja y en la alta correspondientes a los de la baja. En ningún caso la teja se encuentra vista, utilizándose el antepecho de la cubierta, acabado con jarrones o elementos decorativos cerámicos. Las fachadas se acaban enfoscadas y pintadas, aunque existen algunas ejecutadas totalmente en ladrillo aplanillado, formando molduras.

No existen balcones corridos, y se disponen los huecos apaisados. En general la carpintería exterior es de madera y el estado de conservación de las edificaciones es muy bueno, salvo algunas que se mantienen en un estado medio.

4.2.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO DEL ÁMBITO DE LA CALLE REAL



Como se observa en la fotografía de la izquierda, el ámbito se inicia con una estructura urbana lineal, en la que predominan las viviendas de fachadas planas, con pretilos y elementos decorativos sobre los mismos. Las parcelas presentan una longitud importante. El arbolado de naranjos se mantiene durante la totalidad del recorrido.

La anchura de la calle Real adquiere su máxima dimensión al inicio del ámbito.



Este primer tramo del Ámbito nos sigue mostrando las características del mismo. Fachadas en colores claros y ocres, pretiles y el arbolado de naranjos. Se observa la paulatina reducción de la latitud del viario y la presencia, cada vez mas predominante del vehículo aparcado.

A la derecha un edificio inadecuado, no solo por el uso plurifamiliar sino también por la morfología que se adopta.

No declarado Fuera de Ordenación, se mantiene su carácter de inadecuado, entendiendo este término como edificio que no es capaz de generar antecedentes para proceder a implantar dentro del ámbito otros de características similares.

SINGULARIDAD

En la imagen izquierda señalamos el edificio INADECUADO. Las actuaciones en el mismo se centrarán en el mantenimiento de sus condiciones actuales, hasta la finalización de su periodo de vida. Tan solo se permiten en el mismo actuaciones de mantenimiento, no se permitirán incrementos de volumen, alturas, etc. En el caso que se solicitara apertura de huecos en las plantas superiores a la calle peatonal perpendicular a la calle Real, se permitiría previa solicitud de licencia municipal.



Se va reduciendo el viario y la presencia del vehículo es mas impactante. Se empieza a vislumbrar la torre de la Iglesia Parroquial, por lo que en ningún caso las alturas existentes pueden ser alteradas, al objeto de no modificar la perspectiva de este viario esencial para la Palma del Condado.

Algunos edificios como el de la derecha introducen elementos en los pretilos que alteran la linealidad que mantiene la calle. No se consideran aceptables, aunque en la pequeña cantidad que se dan no producen alteraciones sustanciales en la percepción del ámbito.



Se observa la existencia de elementos, cierros en la planta baja, que invaden el espacio público. Aunque este no es un elemento permitido en las Ordenanzas de la Edificación, se posibilita en el ámbito que analizamos, tan sólo en aquellos edificios que tienen estos cuerpos en la actualidad.

En ningún caso se permitirán reformas que tiendan a ocupar espacios públicos actualmente no ocupados.



En esta fotografía se observa la existencia de un edificio de una sola planta, en la acera de la derecha. En este edificio se permite el incremento hasta dos plantas, con una altura similar al edificio localizado a su izquierda, obligándose a la realización del pretil en los términos contemplados en las Ordenanzas de la Edificación.

Se dispondrán de los elementos decorativos que se consideran invariantes de este ámbito.



La calle Real va adquiriendo una dimensión en la que ambas fachadas se perciben como elementos únicos del ámbito. Aparecen edificaciones sin pretil, con la cubierta dando a la calle. No es preciso que las mismas se adecuen a la mayoría de las edificaciones, pero en el caso de que desde los particulares se promoviera la adecuación, esta deberá ser autorizada.

El vehículo empieza a competir seriamente con el espacio edificado, produciéndose un abigarramiento de elementos en un espacio reducido.



La anchura de la calle es la mínima, el vehículo compite con el espacio edificado y el acerado adquiere una dimensión exigua, inadecuada para el tránsito.

La Ermita del Valle y la Torre de la Iglesia dominan este tramo, adquiriendo un valor mas elevado que en el resto de los tramos analizados.

SINGULARIDAD

La placita situada en la fachada de la Ermita del Valle, adquiere un enorme interés como espacio urbano a integrar dentro del ámbito.

En la actualidad, la diferencia de cota con el acerado, y su disposición le dan un carácter de marginalidad, cuando una remodelación del ámbito debería buscar su integración física y funcional con la calle Real, sirviendo, además de conexión con otros ámbitos de interés de la Palma del Condado.





Alcanzamos con el reportaje casi el final del ámbito; la calle adquiere su mínima expresión y el interés arquitectónico su máxima. La percepción del edificio de la Iglesia de San Juan Bautista, con la apertura que supone la plaza del Corazón de Jesús, y el conjunto que en su entorno se presenta, supone la culminación del ámbito, y la conexión con el ámbito de la Plaza del Corazón de Jesús.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

4.3.- EDIFICIOS CATALOGADOS

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 001

El presente edificio se cataloga en el Segundo Nivel, debiendo mantenerse los elementos de la fachada, así como la cornisa y cerrajería que se coloca en el antepecho.

El edificio es muestra de una Arquitectura culta con recercado de los huecos en ladrillo y cerrajería de interés. La disposición concordante de Huecos superiores e inferiores tiene su traslado al antepecho.

Es de interés la continuidad del zócalo de ladrillo a lo largo de toda la fachada.

La protección no contempla el anexo al edificio.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 002

El presente edificio se cataloga en el Segundo Nivel, debiendo mantenerse los elementos de la fachada, aunque la apertura de la puerta para acceso a la segunda planta haya roto el equilibrio del conjunto.

El edificio es muestra de una Arquitectura culta con acercamiento al Barroco Andaluz en la disposición de los elementos decorativos de la Puerta de acceso principal.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 003

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel.

El edificio responde a un modelo de inspiración barroca en la fachada, con preponderancia del elemento entrada, otorgandole a la misma un adorno y recercado discordante con la dimensión e importancia del edificio.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 004

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel.

El edificio es muestra de una Arquitectura a la que se le han añadido elementos no acordes con la Arquitectura propia de la Palma.

Aunque responde tipológicamente a los elementos de fachada, sin embargo la desproporción entre el macizo y el hueco se separa de la tradicional.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García



CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO

ÁMBITO CALLE REAL 005

El presente edificio se cataloga en el Segundo Nivel, debiendo mantenerse los elementos de la fachada, aunque exista una desproporción en algunos aditamentos de la misma.

El edificio es muestra de una Arquitectura con acercamiento al Barroco Andaluz en la disposición de los elementos decorativos de la Puerta de acceso principal.

No se considera adecuado la decoración superior del elemento de acceso.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 006

El presente edificio se cataloga en el Segundo Nivel, presentando una ordenación serena, con una cornisa muy potente que enmascara el hecho de no disponer de antepecho

El recercado de la puerta de acceso, presenta una simplicidad atrayente.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO

ÁMBITO CALLE REAL 007



El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel; el interés del mismo radica en la utilización de plaquetas de mármol en el recubrimiento de su fachada.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO

ÁMBITO CALLE REAL 008



El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel, dadas las especiales características del Edificio y su implantación dentro del ámbito.

Como se observa es un edificio de dimensiones importantes, con un cierre de gran volumen e importancia.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 009

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel.

El edificio responde a un modelo de inspiración en el Regionalismo andaluz de principios del siglo XX, que tuvo su máximo desarrollo en la ciudad de Sevilla.

Es un edificio copia de los que durante estas fechas se realizaron, sobre todo en Andalucía Occidental.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 010

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel.

El edificio responde a un modelo de inspiración en el Regionalismo andaluz de principios del siglo XX, que tuvo su máximo desarrollo en la ciudad de Sevilla, con una factura muy similar a la de la ficha número 10, aunque con mayor nivel de deterioro.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 011

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel, debiendo mantenerse los elementos de la fachada, siendo de interés la portada en ladrillo aplastillado, y los cierres de la planta baja.

Existe una discordancia en el tratamiento de la planta inferior y superior, no solo en los materiales empleados, sino también en los recursos decorativos que se emplean.

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO



ÁMBITO CALLE REAL 012

El presente edificio se cataloga en el Tercer Nivel.

Es el único edificio que se plantea con tres plantas dentro de la calle Real. La disposición de esta última, a modo de torreón, supone un acierto, con "charnela" que conecta la citada calle con el conjunto monumental que forma la Iglesia Parroquial, la Plaza de España y el edificio de los Tirado.

Es un acierto la existencia de este elemento. Se considera que el mismo debe ser protegido, en su actual configuración.

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

CATALOGO DE LA PALMA DEL CONDADO

ÁMBITO CALLE REAL 013

El presente edificio se cataloga en el Primer Nivel , solicitando su incorporación al Catálogo Andaluz como Bien de Interés Cultural.

Es un edificio de alto interés Arquitectónico, reflejo del Regionalismo Andaluz de mayor nivel. El hecho de ser un edificio relativamente modesto, no quita importancia a los elementos y recursos que en el mismo se emplean.

Es un edificio, que en lo que respecta a su fachada tiene un estado de conservación notable.

Puede ser uno de los referentes, junto con la Iglesia Parroquial, Ermita del Valle y casa de los Tirado de la Arquitectura de la Palma del Condado.



El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

4.4.- NORMA DE PROTECCIÓN DE ESTE ENTORNO

Las contenidas en las Normas de la Edificación, artículo 151

Artículo 151.- ÁMBITO DE LA CALLE REAL-PAULINO CHAVEZ-MANUEL SIUROT

1.- Descripción del ámbito

La calle Real se configura en la Palma como el viario estructurador del núcleo, junto con las calle continuación y anteriores. Es el sistema viario en el que se aglutina gran parte de la actividad económica, comercial y administrativa del núcleo.

La calle Real comienza en la Plaza del Punto y finaliza en la Plaza del Corazón de Jesús, elevando el nivel del interés ambiental y arquitectónico conforme se va alcanzando al centro Neurálgico de la Palma, formado por el área incluida entre la plaza de España, la Plaza del Corazón de Jesús y la Plaza de Pedro Alonso Morgado.

Esta calle se plantea como una vía lineal de amplia perspectiva, con edificio que mantienen una parcelación muy similar a lo largo de toda la vía. El número de plantas oscila en una y mayoritariamente dos, presentando una composición arquitectónica de acceso remarcado, huecos simétricos en la planta baja y en la alta correspondientes a los de la baja. En ningún caso la teja se encuentra vista, utilizándose el antepecho de la cubierta, acabado con jarrones o elementos decorativos cerámicos. Las fachadas se acaban enfoscadas y pintadas, aunque existen algunas ejecutadas totalmente en ladrillo aplanillado, formando molduras.

No existen balcones corridos, y se disponen los huecos apaisados. En general la carpintería exterior es de madera y el estado de conservación de las edificaciones es muy bueno, salvo algunas que se mantienen en un estado medio.

2.- Actuaciones sobre el ámbito delimitado

Desde el Plan se propone la recuperación del espacio público contemplado en la calle Real, impidiendo el aparcamiento en la misma y facilitando, tan sólo, el tránsito de vehículos y accesos a garajes privados.

3.- Medidas de protección

En ningún caso se permiten agregaciones ni segregaciones de las actuales parcelas.

No se permiten incrementos del número de plantas sobre las ya existentes, salvo en la parcela señalada.

Los edificios no catalogados de este ámbito, podrán ser demolidos, tan sólo, en los casos de existencia de ruina económica o física. Las nuevas actuaciones a realizar se ajustarán a las condiciones básicas del edificio existente, considerando estas:

- la altura de la cornisa de la edificación
- la disposición general de huecos
- el tipo de cubierta existente
- la formalización de los antepechos de las cubiertas

En los demás aspectos se estará a lo establecido en las normas del Uso Pormenorizado de Viviendas Unifamiliares en Manzanas Cerradas R1.

4.- Actuaciones públicas

Se deberá realizar un Proyecto de Adecuación del Espacio Público, en el que se contemple unificar el mismo a nivel de rasante, limitando el aparcamiento y el paso de vehículos, sobre todo en los tramos finales

El presente Documento ha sido **APROBADO** por el Excmo.
Ayuntamiento Pleno de 15 de mayo del 2007
LA SECRETARIA

Fdo. Lucía Rivera García

del mismo.

5.- Gestión

La ejecución se realizará por medio de Proyecto de Urbanización del Espacio Público, de iniciativa municipal.