

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

EXPONE

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

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

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

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

En base a todo lo anterior, emito el siguiente,

INFORME

1. Identificación del inmueble

- **Tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada
- **Uso original:** Residencial
- **Dirección:** Calle Doctor Mateos Gago, 23, 11610 Grazalema (Cádiz)
- **Referencia catastral:** 8711009TF8781S0001OA

2. Instrumentos de protección

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

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

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

3. Análisis histórico-artístico del inmueble

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

El referido inmueble supone un edificio de tres plantas con uso primigenio residencial, de tipología de casa patio y estilo barroco. Data del siglo XVIII, momento de gran prosperidad económica para el municipio debido al éxito de la manufactura artesanal de paños. De la construcción original, erigida a partir de muros de carga de mampostería y forjados unidireccionales de rollizo de madera y entrevigado de cañizo, apenas se conserva una porción residual. La parcela cuenta con una superficie total de 195m², de la que actualmente la práctica totalidad carece de elementos constructivos destacados, pues han desaparecido forjados, tabiquería, huecos de patio y cuerpos de escalera, permaneciendo en pie únicamente un muro de carga lateral y los dos primeros cuerpos de la fachada principal gracias a la instalación de una estructura de estabilización metálica que ha evitado su desplome. Es precisamente en la fachada donde se distinguen los únicos elementos de valor histórico-artístico relevante, pues el resto de los componentes identificados en la ficha de catalogación, como la cubierta o el espacio conformador de los patios, han desaparecido por completo.

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

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

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

4. Conclusiones

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

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

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

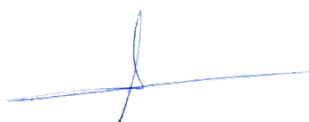
Asimismo, han desaparecido varios de los *Elementos de Interés* descritos en la ficha de catalogación, como la tipología estructural o la cubierta, siendo tan solo la antedicha fracción de fachada la que se ha conservado hasta la actualidad, lo que genera consecuencias negativas evidentes para el entorno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

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

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

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

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



Dr. José David Albarrán Periañez

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

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

EXPONE

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

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

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

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

En base a todo lo anterior, emito el siguiente,

INFORME

1. Identificación del inmueble

- **Tipología edificatoria:** Vivienda unifamiliar entre medianeras y adosada
- **Uso original:** Residencial
- **Dirección:** Calle Doctor Mateos Gago, 25, 11610 Grazalema (Cádiz)
- **Referencia catastral:** 8711010TF8781S0001FA

2. Instrumentos de protección

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

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

▪ **Nivel de protección urbanística:** Ambiental. En su Artículo 4, el PGOU de Grazalema establece siete grupos para la clasificación del patrimonio arquitectónico en el municipio, tanto para el Conjunto Histórico como para su entorno, en función de su interés, circunstancias particulares y determinaciones de planeamiento. En el nivel de Protección Ambiental se incluyen aquellos edificios o conjunto con elementos de interés para su conservación arquitectónica, debiendo permanecer con su configuración formal. Tal protección se dirige a mantener determinadas características de edificios con elementos tradicionalmente utilizados en las construcciones del núcleo urbano. Este grado de protección determinará el mantenimiento de los elementos de interés que formen parte generalmente de la fachada de los edificios catalogados.

3. Análisis histórico-artístico del inmueble

El inmueble objeto de informe representa una edificación residencial en origen, datada del siglo XVIII y de estilo barroco popular andaluz, cuya superficie total alcanza los 344m². Si bien inicialmente contaba con dos plantas, en la actualidad apenas se conserva una porción de la fachada principal del edificio, que se reduce a la planta baja, en la que se disponen cuatro huecos -puerta principal, puerta secundaria y dos cierros-, así como a la rejería de un balcón volado preexistente en la planta superior. No obstante, la conservación de esta fracción de fachada se debe a la instalación de un sistema de estabilización mediante elementos metálicos que ha impedido el colapso total.

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

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

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

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

4. Conclusiones

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

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

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

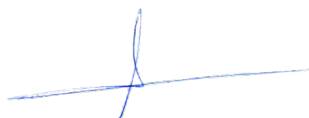
Por tanto, algunas de las actuaciones permitidas según el nivel de protección atribuido al inmueble no

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

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

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

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



Dr. José David Albarrán Periañez

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