DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Francisco Luis Martin Oliva (1 de 1)
SECRETARIO
Fecha Firma: 08/05/2026
HASH: 971e1df2c8823c18f1fad2638140af49

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO PARA EL CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN AL EDIFICIO SITO EN CALLE MORERÍA 2, ALMUÑÉCAR.



PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III "VALOR TIPOLÓGICO A NIVEL IV "VALOR AMBIENTAL"

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. REF. CATASTRAL 8357101VF3685C0001TW. ALMUÑÉCAR 18690 [GRANADA]

PROMOTORES
RICHARD WENDELIN WYNNE

REV **R02**
FECHA **MARZO 2025**

REDACTOR
ALEJO DE LA TORRE REYES, ARQUITECTO

CALLE REAL 16, BAJO, ALMUÑÉCAR

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

INDICE PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
2. ANEXOS
3. PLANOS

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA 1-1

1.1 Agentes 1-2

1.2 Información previa 1-3
1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida 1-3
1.2.2 Objeto 1-10
1.2.3 Emplazamiento 1-11
1.2.4 Entorno físico 1-12
1.2.5 Servidumbres aparentes 1-13
1.2.6 Marco Legal 1-13
1.2.7 Normativa de aplicación actual 1-15

1.3 Descripción inmueble 1-19
1.3.1 Evolución histórica: 1-19
1.3.2 Reseña arqueológica: 1-20
1.3.3 Reseña histórica urbanística: 1-23
1.3.4 Descripción de la vivienda existente: 1-24

1.4 Conclusiones para la redacción del PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO 1-31

1.5 Memoria descriptiva 1-32
1.5.1 Descripción 1-32
1.5.2 Ficha de catálogo propuesta 1-44
1.5.3 Modificación de Plano de Ordenación 1-47

1.6 Fotografías de la edificación 1-48

1.7 Conclusión 1-55

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.1 Agentes

Los agentes que intervienen en este **PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO PARA EL CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN** de inmueble existente con expediente aprobado de ruina física inminente, son:

PROMOTOR: Se redacta el siguiente Proyecto de Modificación de Catálogo a petición de **D. RICHARD WENDELIN WYNNE**, con [redacted]

EQUIPO REDACTOR: El equipo proyectista del presente proyecto de modificación de catálogo de la empresa CIAT SOLUTIONS, es el Arquitecto **Alejo de la Torre Reyes,** D. [redacted] del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén, con e-mail oficinatecnica@ciatsolutions.es.

COLABORADORES:

Por un lado, el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos **D. José Manuel Fernández Medina**, [redacted] Colegio de Ingeniería de Caminos, Canales y Puertos. Y, por otro lado, Rafael Turatti Guerrero, historiador y arqueólogo, y perito habilitado, encargado de la redacción de Documentación Arqueológico de la vivienda objeto de estudio, en ruinas.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.2 Información previa

1.2.1 Antecedentes y condicionantes de partida

Se redacta el siguiente proyecto de modificación de catálogo a petición de Don RICHARD WENDELIN WYNNE como encargo privado para intervenir en la vivienda sita en calle morería nº2 esquina calle Orovia, en el término municipal de Almuñécar, ante la necesidad inminente de modificar el nivel de protección actual “Nivel III”, a un “Nivel IV” acorde a la realidad existente en la vivienda objeto de actuación. Todo ello, promovido por la urgencia de actuar sobre el inmueble en ruinas a fin de evitar daños derivados de su degradación, al encontrarse la misma con un expediente de ruina física inminente desde 2013, y poder evitar el colapso total de la vivienda, que pueda producir daños a terceros.

En la parcela, objeto de estudio, existe actualmente un conjunto de estancias ejecutas entre los siglos XIX y XX, declarado RUINA URBANÍSTICA. Por un lado, con dos plantas de altura en la parte alta de la parcela, encontrándose esta zona prácticamente colapsada, y, por otro lado, con tres alturas en la parta baja de la parcela, en riesgo de colapso inminente, por diversas afecciones. Una de ellas, que afecta a la vía pública es la disposición en fachada de una hoja cerámica exterior no trabada a la principal con grietas y separaciones en diferentes partes, como se observa a continuación:



Documentación gráfica del inmueble a marzo de 2024: Falta de conexión entre hoja exterior cerámica de la fachada y muro interior, con grietas y deslizamientos a calle Orovia, debido al peso propio de la misma y la falta de elementos de arriostramiento interiores por la pérdida de los forjados y la acumulación de material de escombro.

Urbanísticamente, la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar recoge este inmueble como suelo Urbano emplazado en el Casco Histórico [CA], sito en calle Horno Nuevo núm⁰2. Estableciendo una protección E.I.A. que requiere conservar volumen y huecos. Se encuentra en la delimitación de la manzana número 38571, siendo la parcela número 01, con patio interior y un mal estado del inmueble.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

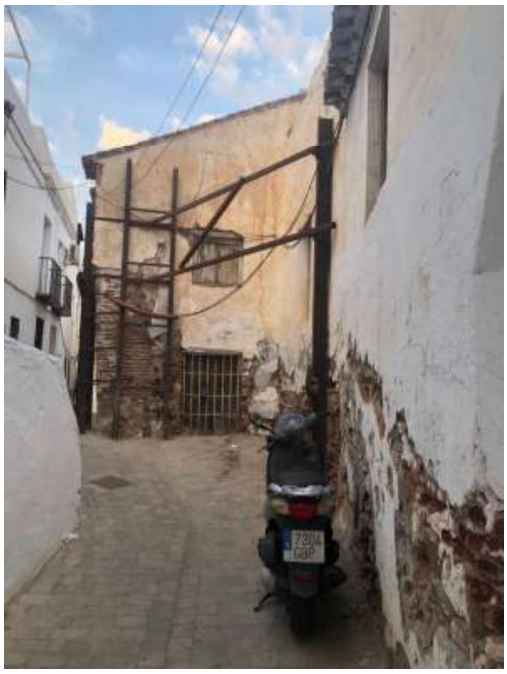
Manzana: 83571

Delimitación: Calle Orovia, Horno Nuevo, Morería Alta y Santa Isabel

Calle	Parcela	Cronología	Superficie (m²)	Patio/ Jardín	Sótano	Estado de Inmueble
Horno Nuevo, 2	01	1960	413	Si	No	Malo
Morería Alta, 4	02	1958	20	No	No	Regular
Morería Alta, 6	03	1958	22	No	No	Malo
Morería Alta, 8	04	1958	30	No	No	Malo
Morería Alta, 10	05	1958	60	Si	No	Regular
Morería Alta, 12	06	1940	48	No	No	Malo
Morería Alta, 14	07	1960	25	No	No	Consolidado
Morería Alta, 16	08	1900	71	No	No	Regular
Santa Isabel, 27	09	1968	33	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 25	10	1960	18	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 23	11	1960	20	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 21	12	1960	35	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 19	13	1960	78	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 17	14	1960	125	No	No	Consolidado
Santa Isabel, 15	15	1985	127	No	Si	Consolidado
Orovia, 15	16	1960	50	Si	No	Regular
Orovia, 13	17	1978	43	No	No	Consolidado
Orovia, 11	18	1975	18	No	No	Consolidado
Orovia, 9	19	1975	50	No	No	Consolidado
Orovia, 7	20	1974	24	Si	No	Consolidado

El 28 de enero de 2016 por acuerdo de la Junta de Gobierno se declara en estado de Ruina Urbanística, inscrita por el Ayuntamiento de Almuñécar en el Registro de la propiedad de Almuñécar, requiriendo además actuaciones de emergencia que dejan patente su mal estado, a continuación de muestra comparativa del fuerte deterioro sufrido en 10 años.





ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El procedimiento existente en el inmueble, objeto de estudio tiene su origen el 08 de julio de 2013 cuando el técnico municipal del Ayuntamiento concluye, tras realizar visita al inmueble:

PRIMERA. - En el inmueble objeto del informe existen zonas en Estado de Ruina Inminente que afectan a elementos fundamentales de la edificación (forjados, cubiertas y algunos muros).

SEGUNDA. - El estado actual del inmueble es resultado del incumplimiento del deber de conservación de conformidad con el Art. 155 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERA. - El contenido Normal del Deber de conservación de la vivienda ubicada en el número 2 de la Calle Morería asciende a la cantidad de: "DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS" (297.035,86 €) I.V.A INCLUIDO".

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

CUARTA. - El costo estimado de ejecución de las obras para devolver el inmueble a las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público de la vivienda ubicada en el número de la Calle Morería se ha estimado asciende a la cantidad de: "CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS" (436.640 €) I.V.A INCLUIDO".

QUINTA. - Procede la Declaración de la situación legal de Ruina Urbanística para la vivienda ubicada en el número 2 de la Calle Morería de Nuestra ciudad, pues se cumple el supuesto 1.a) del Art. 157 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEXTA. - Se dará audiencia a los propietarios del inmueble y demás titulares de derechos afectados de conformidad con el artículo 157.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SÉPTIMA. - De conformidad con artículo 157.3 B) la declaración de la situación legal de ruina urbanística constituirá al propietario en las obligaciones de:

a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos (…).

OCTAVA. - Para la ejecución de las obras se requerirá la redacción de proyecto de ejecución por técnico competente debidamente visado, así como dirección técnica, redacción de Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución.

La realización de los trabajos descritos se realizará con estricto cumplimiento de R.D 1627/1997 por la que se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción, la Ley 31/1995 de Prevención de Riesgos Laborales y Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como R.D 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de residuos de la construcción y demolición.

NOVENA. - Se dará traslado a la consejería competente en materia de Patrimonio histórico de conformidad con los art. 37.4 y 33 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, para la obtención de las autorizaciones que correspondan.

Con fecha 19 de julio de 2.013 se declara por Decreto 2013-2101 la ruina física inminente y se inicia el procedimiento de declaración en situación de ruina urbanística. Con fecha 05 de septiembre de 2.013 se aprueba el decreto 2013-2435 donde se resuelve:

1.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en la Calle Morería 2 - Doña María Luisa González Maraver, Dña. Paloma González Maraver y D. Rafael Pareja Ruiz-, para que en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde la notificación de esta Resolución, presenten ante esta Administración Municipal y ante la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura, proyecto de ejecución que recoja las obras de demolición autorizadas, realizado por técnico competente, así como dirección técnica y redacción de Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución.

El referido proyecto de demolición deberá contemplar los datos del lienzo completo de la fachada del edificio sobre la que se actuará mediante un adecuado reportaje fotográfico del entorno y de la edificación y el correspondiente alzado compuesto por los edificios de su entorno, plantas, secciones y alzados que definan completamente la actuación a realizar.

2.- Tal y como disponen los arts. 158.2.a) de la LOUA y 24.2 del RD 2178/1978, de no ser atendida la orden en el plazo concedido, es decir, de no ser aportado el proyecto de demolición en el plazo de 10 días hábiles otorgado, se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras de demolición autorizadas por este Ayuntamiento

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

y, a costa del obligado.

Así, una vez realizada por esta Administración en régimen de sustitución la demolición ordenada, los Servicios económicos municipales requerirán a los propietarios del inmueble el costo de la ejecución de las obras llevadas a cabo, que han sido valoradas por los Servicios técnicos municipales en VEINTIUN MIL EUROS (21.000 €), , todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 28.2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística y los arts. 97 y 98 de la Ley 30/1992.

Con fecha 22 de octubre de 2.013 se aprueba el decreto 2013-2882 donde se resuelve:

De acuerdo con lo dispuesto en el art .105.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, rectificar la valoración económica contemplada en la Resolución de Alcaldía 2435/2013 de 5 de septiembre de 2013 para la demolición propuesta en la Calle Morería nº 2 y autorizada por la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura mediante Resolución de 19 de agosto de 2013, que deberá quedar cuantificada en OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (85.000€). Así, se reitera en el resto de contenido la orden de demolición resuelta con anterioridad, como consecuencia del estado de ruina física inminente que presenta el inmueble, que deberá quedar redactada en el siguiente sentido:

1.- Ordenar a los propietarios del inmueble sito en la Calle Morería , Doña María Luisa González Maraver, Dña. Paloma González Maraver y D. Rafael Pareja Ruiz-, para que en el plazo máximo de 10 días hábiles a contar desde la notificación de la presente Resolución, presenten ante esta Administración Municipal y ante la Delegación Territorial de Granada de la Consejería de Cultura, proyecto de ejecución que recoja las obras de demolición autorizadas, realizado por técnico competente, así como dirección técnica y redacción de Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución.

El referido proyecto de demolición deberá contemplar los datos del lienzo completo de la fachada del edificio sobre la que se actuará mediante un adecuado reportaje fotográfico del entorno y de la edificación y el correspondiente alzado compuesto por los edificios de su entorno, plantas, secciones y alzados que definan completamente la actuación a realizar.

2.- Tal y como disponen los arts. 158.2.a) de la LOUA y 24.2 del RD 2178/1978, de no ser atendida la orden en el plazo concedido, es decir, de no ser aportado el proyecto de demolición en el plazo de 10 días hábiles otorgado, se procederá a la ejecución subsidiaria de las obras de demolición autorizadas por este Ayuntamiento y, a costa del obligado. Así, una vez realizada por esta Administración en régimen de sustitución la demolición ordenada, los Servicios económicos municipales requerirán a los propietarios del inmueble el costo de la ejecución de las obras llevadas a cabo, que han sido valoradas por los Servicios técnicos municipales en OCHENTA Y CINCO MIL EUROS (85.000 €), todo ello de conformidad con lo dispuesto en el art. 28.2 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística y los arts. 97 y 98 de la Ley 30/1992.

Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de enero de 2016 se adoptó la siguiente resolución:

"5º.- INFORMES VARIOS.

1.- Se da cuenta de informe emitido por el Secretario General de fecha 27.01.2015 sobre estado de inmueble en Calle Morería 2, esquina con Calle Orovía, expediente 4247/2012. Visto informe de referencia la Junta de Gobierno Local por unanimidad de los asistentes acordó:

1º.- Desestimar el recurso de reposición formulado por la propiedad frente a la resolución de alcaldía nº 2101/2013, 19 de Julio de 2013, y retirar la orden dada para la adopción de medidas de seguridad

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

autorizadas por la Delegación Territorial de Cultura.

2º.- Declarar, de acuerdo con lo establecido en el artículo 157.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de conformidad con el Informe técnico que obra en el expediente, que el inmueble sito en la Calle Morería nº 2 se encuentra en el estado de Ruina urbanística.

En virtud de esta declaración la propiedad debe proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

En este caso, el inmueble se ubica en el ámbito del PEPCHA (Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico), catalogada con Nivel III, Valor Tipológico, NIII-04, de modo que en su ficha se establecen como obras permitidas las de conservación, mantenimiento, restauración, rehabilitación y reforma o adaptación, por lo que, en principio, y salvo que así lo imponga su estado y lo autorice la Delegación Territorial, no es posible la demolición integral del inmueble.

Tanto para la ejecución de las obras de rehabilitación como para la demolición del inmueble en caso de ser admitida por la Delegación Territorial de Cultura-, se requerirá la redacción de proyecto suscrito por técnico competente, que habrá de presentarse debidamente visado por su colegio profesional, así como dirección técnica, y la redacción de Estudio Básico de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud que durante la ejecución.

3º.- Procédase, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 157.5 de la LOUA, a la inscripción de dicha propiedad en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo que habilitará al propietario para que en el plazo máximo de UN AÑO ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

Por lo tanto:

El ayuntamiento gestiona y concluye la declaración de ruina urbanística. Según la Ley 7/2021 de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, esto implica que: LOS COSTES DE REPARACIÓN PARA DEVOLVER LA ESTABILIDAD, ESTANQUEIDAD Y CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL DE LA EDIFICACIÓN SUPERAN EL LÍMITE DEL DEBER NORMAL DE CONSERVACIÓN (art. 146).

La situación de RUINA URBANÍSTICA es la situación legal de la edificación.

Nuevamente se localiza un nuevo expediente técnico redactado por el Arquitecto Municipal con fecha de 25 de abril de 2019, en el que se informa:

Que una vez realizada visita de obra con fecha 25 de abril de 2019 a las 11:30 horas y habiéndose realizado una inspección ocular de las fachadas del antiguo cuartel de Guardia Civil y a la vista del peligro real de derrumbe de la fachada por el alto deterioro de la misma, así como de la perdida de sección en la zona inferior de los muros de carga y fisuras existentes que cubren todo el alto de la misma (fotografías anexas), y ante las actuaciones de movimiento de tierras que se están efectuando junto a los mencionados muros con el peligro que supone la pérdida de capa de sustentación lateral y las vibraciones producidas por el martillo compresor para la demolición de las soleras, se da ORDEN de qué forma inmediata se de comunicación a los servicios de prevención municipal y de mantenimiento, para que de forma urgente se proceda a la instalación de puntales en sentido

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

horizontal sobre las fachadas del nudo que conforma la calle con el fin de garantizar su estabilidad y poder continuar los trabajos de las misma, de igual forma y hasta que el medio preventivo de seguridad no se haya ejecutado igualmente se ORDENA la paralización de los trabajos, con el fin de evitar un posible derrumbamiento de los muros, igualmente se debe de dar traslado al servicio de Arquitectura, para que informe y adopte las medidas que consideren oportunas en con respecto de adoptar las medidas correctoras necesarias para la estabilización de los paramentos

Hecho que se mantiene en la actualidad, y disponiendo la vivienda de un nuevo promotor, el cual pretende llevar a cabo la ejecución de un nuevo proyecto de viviendas en esta parcela, se solicita la modificación del nivel de protección actual a un nivel acorde con la realidad existente del inmueble, protegiendo únicamente las partes de interés e eliminando los añadido sin valor implantados por la necesidad de espacio ligados a etapas posteriores de la historia del edificio, así como elementos sin valor con riego de colapso inminente, como se observa en la documentación gráfica y escrita de este proyecto.



Estado actual con colapso de la mayoría de los elementos estructurales horizontales, perdiendo la estabilidad de los muros de fachada con desplazamiento de los mismos por falta de elementos rigidizadores interiores y el empuje de los elementos de escombro interior. Coincidiendo con el muro que dispone de una hoja de fachada cerámica exterior independiente del muro principal, presentando grietas y separación entre ambos.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Elementos en fachada sueltos con posibilidad de caída a la vía pública, tejas, revestimientos, maderas.



Empuje de fachadas a vía pública, actualmente sostenida por estructura metálica auxiliar con un alto grado de oxidación y fachadas interiores colapsadas en la zona de los patios.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.2.2 Objeto

El objeto de este proyecto es la MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO del inmueble sito en calle Morería Alta nº2 dentro del ámbito de aplicación del P.E.P.C.H. de Almuñécar, y en concreto, el cambio del nivel de protección del edificio de Nivel III "Valor Tipológico" a **Nivel IV "Valor Ambiental",** recogiendo la realidad actual del edificio objeto de estudio, según los criterios establecidos por el informe arqueológico adjunto, al tratarse de una vivienda catalogada. Todo ello, derivado del actual estado de ruina técnica y el ya declarado estado de ruina urbanística por el Ayuntamiento, ante el posible desplome total de la estructura.

Esta modificación, permitirá mantener los volúmenes y sistemas constructivos murarios de las viviendas originales de mayor valor, correspondientes a las crujías del encuentro de los volúmenes originarios que conforma la esquina entre las calles Morería y Orovia, antes de aglutinarse en un único conjunto estructural para albergar las funciones de Cuartel de la Guardia Civil. Permitiendo eliminar todas las modificaciones que ello supuso, con la creación de nuevos cuerpos por el problema habitacional sin valor y con materiales de acarreo que actualmente presentan un riesgo de colapso inminente o ya han colapsado.

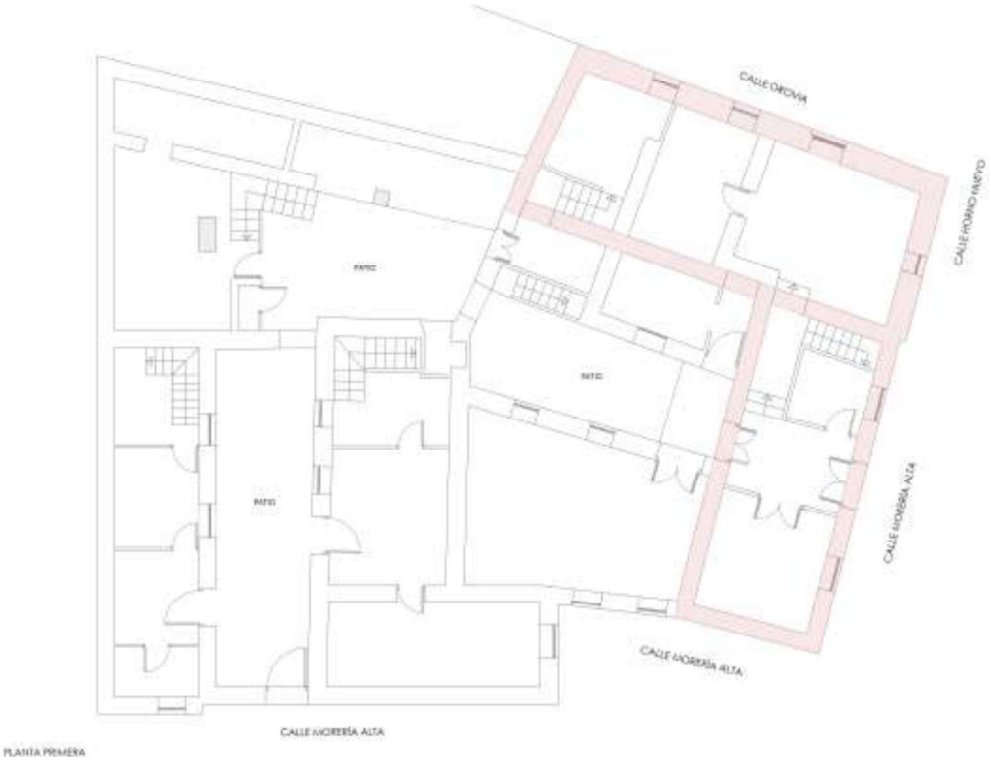


Imagen planta baja edificio calle Morería con las crujías originales y más antiguas del edificio, antes de las modificaciones sufridas tras su unificación en el siglo XX.

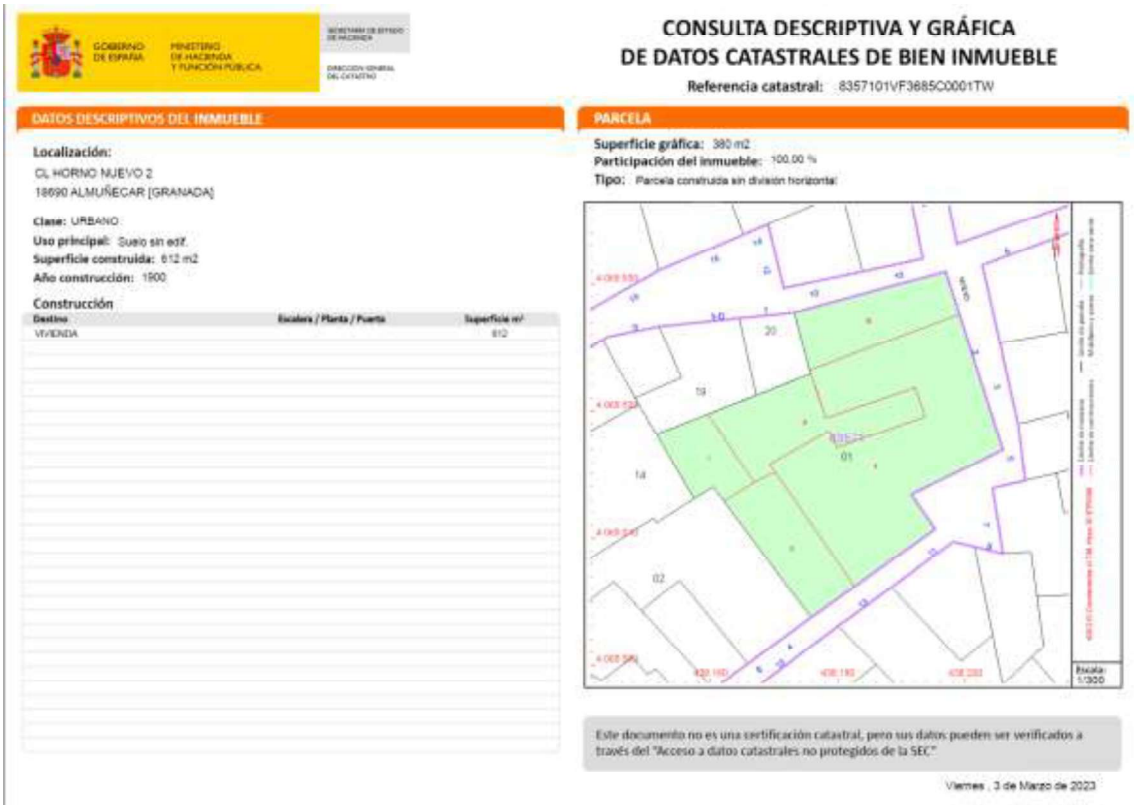
Como se puede observar actualmente por la pérdida generaliza del revestimiento, el muro de la calle Orovia esquina con calle horno nuevo, dispone de un aumento de sección con una hoja de ladrillo posterior debido seguramente a un refuerzo del muro por el aumento en altura de la vivienda, siendo este uno de los problemas que más preocupa actualmente de la zona a mantener por no disponer de trabazón con el muro primitivo.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.2.3 Emplazamiento

La situación y emplazamiento del suelo objeto de este documento, está en la calle Horno Nuevo nº 2. Se trata de una casa que se encuentra en Ruina urbanística entre las calles de Orovia, de la Morería y Horno Nuevo de Almuñécar. Su referencia catastral es: 8357101VF3685C0001TW. Con uso principal de "Suelo sin edificar".



NOTA IMPORTANTE: CATASTRO RECOGE LA SITUACIÓN ACTUAL COMO SUELO SIN EDIFICAR DEBIDO A SU SITUACIÓN REGISTRAL DE RUINA URBANÍSTICA.

La superficie definida en la consulta descriptiva y gráfica del bien inmueble asciende a 380,00 m², con su referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW. La superficie total de la parcela es de 393,72 m² según medición real. Presenta las siguientes lindes:

- Al Norte, lindero a vía pública C/Orovia y dos propiedades privadas, con referencia catastral:
  Calle Orovia nº7 - 8357120VF3685C0001UW (Propiedad del mismo dueño)
  Calle Orovia Nº9 (D) - 8357119VF3685C0001WW (Propiedad del mismo dueño)
- Al Este, lindero rectilíneo a vía pública C/Horno Nuevo
- Al Sur, lindero a vía pública C/Morería Alta.
- Al Oeste, lindero a dos propiedades privadas, con referencia catastral:
  Calle Santa Isabel nº23 - 8357102VF3685C0001FW
  Calle Santa Isabel nº 19 - 8357114VF3685C0010OI

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

DATOS REGISTRALES: Recogido en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, encontramos la finca nº 823. C.R.U. 18016000003926.

Descripción de la Finca: Urbana: Una casa en la calle Orovia y de la Moreria, hoy calle Horno Nuevo, núm 2, procedente de la Hermanda Santísimo Rosario, de la ciudad de Almuñécar, con dos pisos ruinosos y sobre la planta de cuatrocientos veintiún metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Consta de diferentes habitaciones, patio, cuadra y lavadero. Linda: derecha entrando o Norte, calle Orovía, Don Andrés García Fernández y Don Francisco García Fernández; izquierda o Sur, con la calle Morería y Dª Concepción Gertrudis Béjar Ramírez; Fondo u Oeste, con Dª Concepción Gertrudis Béjar Ramírez y comunidad de propietarios; frente o Este, calle Horno Nuevo por donde tiene su acceso. Tiene una servidumbre de desagüe a su favor por 2 casa contiguas que el vendedor, Don Miguel Romero Valdivia compró a Dª Gertrudis Díaz Cabrera y en la actualidad don propiedad de Dª Angela Jímenez Pérez. Referencia Catastral 8357101VF3685C0001TW.

Por acuerdo de Junta de Gobierno de fecha 28 de enero de 2.016 se declara que el inmueble sito en la calle Morería nº 2 se encuentra en el estado de Ruina Urbanística. En virtud de esta declaración la propiedad debe proceder, a su elección a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición. En este caso, el inmueble se ubica en el ámbito del PEPCHA (Plan Especial de Protección del Casco Histórico - Artístico), catalogada con nivel III, valor tipológico, NIII-04, de modo que en su ficha se establecen como obras que, en principio, y salvo que así lo imponga su estado y lo autorice la Delegación Territorial, no es posible la demolición integral del inmueble. Así resulta de una certificación expedida por el diecisiete de marzo de dos mil dieciséis e inscrita el doce de abril de dos mil dieciséis.

Titularidad de la finca descrita: RICHARD WENDELIN WYNNE, con [redacted] es dueño de pleno dominio de la totalidad de la finca.

1.2.4 Entorno físico

El inmueble de intervención se emplaza en pleno casco urbano, una zona con fuerte pendiente de cuya cota más alta se localiza en calle Morería Alta y la más baja en calle Orovia, pudiendo tener acceso peatonal por calle Horno nuevo o calle Morería Alta. El entrono próximo de la parcela objeto de estudio, se encuentra consolidado y edificado, siendo un entorno completamente urbanizado. Las construcciones del entorno, algunas de ellas en mal estado como la vivienda objeto de análisis, son viviendas unifamiliares en manzana cerrada de casco histórico.

El viario principal es un vial peatonal de estrecha dimensión variable desde 1,50 m a 2,90 m, lo que hace inviable el vallado de la posible zona de caída de escombros, ya que supondría la ocupación de la calle completa y la interrupción del paso.

El entorno de proyecto presenta una topografía acusada con una diferencia de cota de 5.03 m desde el punto más alto (en calle Morería Alta) al punto más bajo (en calle Orovia). Esta parcela hace esquina de manzana teniendo fachada a calle Morería Alta y Calle Horno Nuevo. De su lindero oeste aproximadamente el 50% hace fachada con calle Orovia y la restante es de medianería.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.2.5 Servidumbres aparentes

Tiene una servidumbre de desagüe a su favor por dos casas contiguas que el vendedor, Don Miguel Romero Valdivia compró a Dª Gertrudis Díaz Cabrera y en la actualidad son propiedad de Dª Ángela Jiménez Pérez.

No se conoce que los terrenos estén sujetos a ningún tipo de servidumbre administrativa.

1.2.6 Marco Legal

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en su Artículo 72, dentro de la Sección 4ª Los Instrumentos Complementarios dentro del Capítulo I La Ordenación urbanística del Título IV La Ordenación Urbanística, recoge los CATALOGOS, definiéndolos como:

Los Catálogos tienen por objeto 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.

Al mismo tiempo el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía en su Artículo 84 indica cuales son los Instrumentos de ordenación urbanística y complementarios:

3. Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

b) Los Catálogos. El artículo 95 define Los Catálogos como: Instrumentos complementarios de la ordenación urbanística que tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de ordenación urbanística general y detallada relativas a la conservación, protección, puesta en valor y mejora de elementos del patrimonio histórico, cultural, urbanístico, arquitectónico, natural o paisajístico.

2. A dichos efectos, los Catálogos contendrán la relación detallada, identificación, localización y descripción de los bienes o espacios que, justificadamente y de manera individual, hayan de ser objeto de protección, en cualquier clase de suelo.

3. Los Catálogos podrán formar parte de los instrumentos de ordenación urbanística general, de los Planes de Ordenación Urbana y de los Planes Especiales o tramitarse de manera independiente.

4. Los Catálogos tendrán, al menos, el siguiente contenido:

a) Memoria general justificativa.
b) Memoria descriptiva de los niveles de protección y su relación con la normativa de protección del instrumento de ordenación urbanística al que complementa.
c) Fichas de los elementos protegidos con justificación individualizada de su protección, localización, plano, fotografía y referencia catastral.

5. Los Catálogos del Paisaje previstos en el artículo 61 habrán de tenerse en cuenta como base para la redacción de los Catálogos de los instrumentos de ordenación urbanística en materia de paisaje.

6. En ningún caso los Catálogos podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

ámbitos sometidos a actuaciones de transformación urbanística.

El Artículo 112 recoge la Tramitación de los instrumentos complementarios de la ordenación urbanística:

1. La tramitación de los Estudios de Detalle y los Catálogos se realizará conforme al procedimiento establecido en la Sección 3ª:

Art. 102: Aprobación Inicial.

Art. 103: Suspensión de aprobaciones, autorizaciones y licencias.

Art. 104: Información Pública y audiencia.

Art. 105: Informe Sectoriales y Consultas.

Art. 106: Régimen de los informes sectoriales

Art. 107: Informe de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Art. 108: Nuevos trámites de información pública y de solicitud de informes sectoriales.

Art. 109: Aprobación definitiva.

Art. 110: Publicidad, publicación y entrada en vigor.

y además con las siguientes particularidades:

a) El acuerdo de aprobación inicial se adoptará de oficio, a iniciativa propia o a requerimiento de cualquier otra Administración Pública, o para el caso del Estudio de Detalle a solicitud de los particulares acompañada del correspondiente instrumento completo en su contenido sustantivo y documental.
b) Se someterán a información pública y audiencia por un plazo no inferior a veinte días y durante este trámite se solicitarán los informes sectoriales previstos legalmente como preceptivos que deban emitir las Administraciones Públicas con competencias en las materias afectadas por la ordenación.
c) Los instrumentos aprobados definitivamente se depositarán en el registro municipal de instrumentos de ordenación urbanística y se remitirán a la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo para su depósito en el correspondiente registro autonómico.

2. El procedimiento de aprobación y el régimen sobre la publicación y vigencia de las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización será el previsto en la legislación de régimen local. Su tramitación podrá realizarse de manera conjunta con el instrumento de ordenación urbanística al que complementan.

3. El procedimiento de aprobación de las Normas directoras se ajustará al siguiente procedimiento:

a) Durante el procedimiento de elaboración se someterán a información pública por plazo no inferior a veinte días y, en su caso, se concederá audiencia a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por las mismas.
b) Cuando contengan directrices dirigidas a los municipios de un determinado ámbito territorial se concederá igualmente audiencia a los Ayuntamientos afectados.
c) La aprobación se realizará por Orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y su contenido se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Y por último el Artículo 113 recoge la Tramitación de urgencia:

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

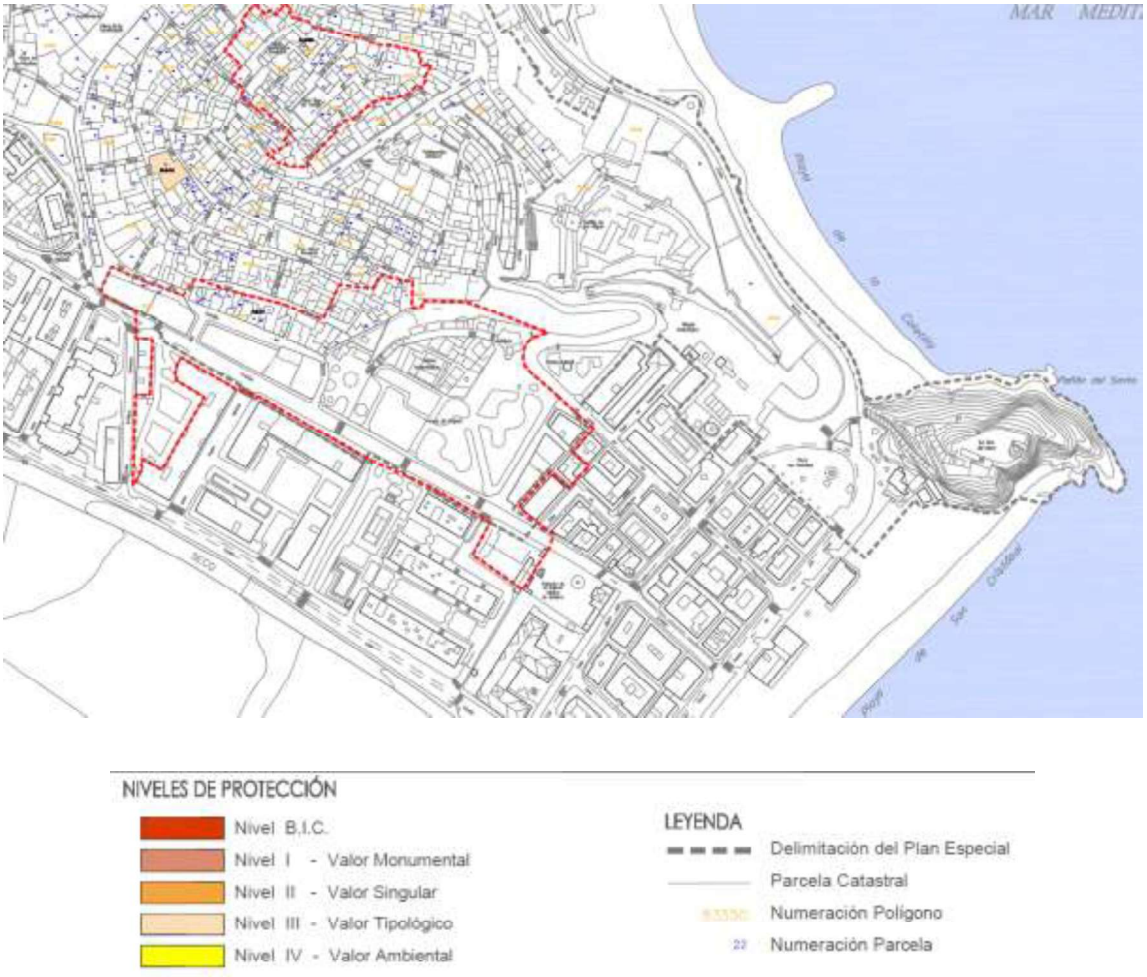
1. La Administración urbanística, conforme a lo previsto en la legislación de procedimiento administrativo común, podrá acordar en cualquier momento la aplicación de la tramitación de urgencia. El acuerdo correspondiente motivará la necesidad de esta tramitación en base a una situación urgente y objetivamente evaluable, de modo que la decisión responda a razones de interés público debidamente acreditadas que demuestren la necesidad inaplazable de tramitar el procedimiento con la urgencia requerida.

2. En los procedimientos tramitados de urgencia se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario y podrá omitirse el trámite de consultas públicas.

1.2.7 Normativa de aplicación actual

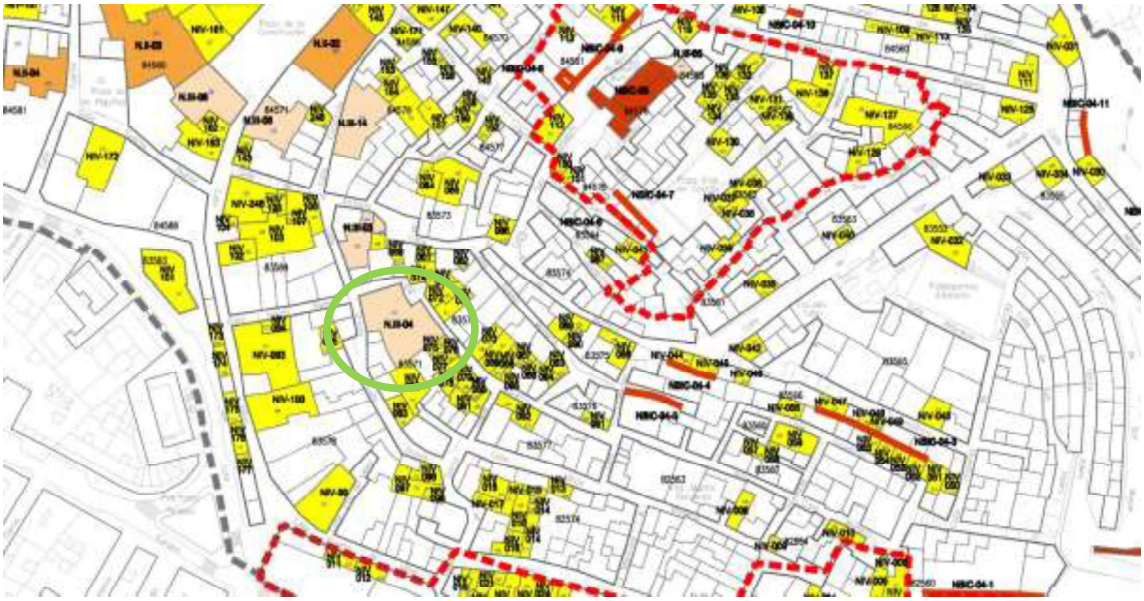
Es de aplicación el Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar del 1986. La revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Almuñécar, recoge este inmueble como suelo Urbano emplazado en Casco Histórico, sito en calle Horno Nuevo, nº 2. Estableciéndose una protección E.I.A, que requiere conservar volumen y huecos, estos criterios se tendrán en cuenta para la redacción del proyecto básico y de ejecución.

En el documento del Plan Especial de Protección del Casco Histórico-Artístico de Almuñécar, se establece una catalogación de nivel III “Valor Tipológico”. A continuación, se transcribe el P.E.P.C.H.A.:



Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Extracto de PEPCH "Planos de Ordenación" 07.1 – CATÁLOGO NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

Artículo 5.14.- Nivel III. Protección Tipológica.

1. Definición y ámbito de aplicación.

1.1. Este nivel se asigna a aquellos edificios que, sin llegar a responder a los criterios de los niveles anteriores, destacan del conjunto edificado por tratarse de ejemplos representativos de las diferentes tipologías arquitectónicas que se han sucedido a lo largo de la historia constructiva de la ciudad. Destacan, así pues, además de por su significación histórica, por sus valores compositivos, volumétricos y espaciales, así como por la articulación y ornamentación de sus fachadas.

Se incluyen en este nivel una serie de edificios que por sí mismos no responden a los criterios previstos pero que quedan afectados por algún tipo de estructura arquitectónica, de diferentes tipologías, materiales y cronologías, que determina la configuración del inmueble en cuestión, o definen alguno de sus elementos compositivos. En estos casos, la definición y medidas de conservación y actuación previstas en este nivel se reducen a tales estructuras. Esta particularidad está convenientemente reseñada en sus correspondientes fichas del Catálogo.

2. Condiciones particulares de intervención. Las obras permitidas son:

- *Obras de Conservación y Mantenimiento*
- *Obras de Restauración*
- *Obras de Rehabilitación*
- *Obras de Reforma ó adaptación*

Podrán ser objeto de estos tipos de obras siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación y configuración los patios y elementos fundamentales de relación interior, permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en la ficha de Catálogo.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

La ficha de catálogo actual del inmueble objeto de estudio es:

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL — **NIVEL III. VALOR TIPOLÓGICO**

Nº ficha: NIII-04

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
Tipología: casa señorial	
Denominación: Antiguo Cuartel de la Guardia Civil	
Ubicación: Calle Morería, 2	
Ref. catastral: 83571 01	Titularidad: privada
DESCRIPCIÓN	
Cronología: siglo XIX	Estilo: arquitectura popular
Arquitecto/Autor: desconocido	
Uso original: residencial	Uso actual: abandonado
Descripción: • Estructura: muros de carga • Fachada: 3 fachadas, 2 a C/ Morería y una a C/ Orovia, enfoscadas con pequeños vanos dispuestos de forma irregular a excepción de lienzo de fachada en torno a la puerta principal • Cubierta: de teja árabe • Patios: uno de forma alarga en el centro de la parcela, con función de distribuidor de espacios	
Elementos de interés: todo el conjunto	
Nº de plantas: bajo + 1	
Reseña histórica: casa señorial que ha funcionado como cuartel de la guardia civil durante buena parte del siglo XX	
Entorno: de gran interés por los valores urbanísticos, arquitectónicos y estéticos que conserva el entorno de las calles Morería y Morería Alta	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Ocupación: no	
Conservación: • Estructura: regular • Cubiertas: mal • Fachadas: mal	



Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar. Texto Refundido. Marzo 2011
Ayuntamiento de Almuñécar. Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL — **NIVEL III. VALOR TIPOLÓGICO**

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN
Nivel de catalogación: Nivel III
Protección legal: Ninguna
Cautelas arqueológicas: Excavación arqueológica
Elementos a conservar: todo el conjunto
Obras recomendadas: las encaminadas a procurar la conservación del inmueble
Intervenciones permitidas: las contempladas por la normativa referente al Nivel III de catalogación
Elementos discordantes: no se aprecian
Usos permitidos: Residencial
Altura máxima permitida: bajo + 1
Ocupación permitida: la existente
OBSERVACIONES







Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico de Almuñécar. Texto Refundido. Marzo 2011
Ayuntamiento de Almuñécar. Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística

Debido a la realidad real del inmueble, tras su análisis y levantamiento y como se justifica desde el punto de vista legal, histórico arqueológico y arquitectónico, se pretende modificar el nivel de protección del mismo a un Nivel IV "Valor Ambiental", para poder llevar a cabo un proyecto de rehabilitación del edificio más acorde con la realidad existente, como se recoge a lo largo de esta memoria. A continuación, se transcribe el P.E.P.C.H.A.:

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Artículo 5.15.- Nivel IV. Protección Ambiental

1. Definición y ámbito de aplicación. Este nivel se aplica a aquellos edificios que, a pesar de no alcanzar cotas de calidad arquitectónica, revisten interés bien por los valores materiales, compositivos y ornamentales de la fachada, o por sus características volumétricas, de altura y pintorescas. Además, por sí mismas, o relacionas con otras edificaciones de similares características, o incluidas en alguno de los niveles anteriores, cualifican y caracterizan el espacio urbano en que se integran; por lo que contribuyen a la perpetuación de la memoria histórica colectiva y de la esencia tradicional y popular del paisaje urbano.

2. Condiciones particulares de intervención. Las obras permitidas son:

- *Obras de Conservación y Mantenimiento*
- *Obras de Acondicionamiento*
- *Obras de Restauración*
- *Obras de Reforma ó adaptación*
- *Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido*

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiéndose modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en las fichas de Catálogo.

Marco normativo

Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.	☒
Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.	☒
Decreto 293/2009, de 7 de julio, Reglamento de Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía	☒
Normativa Sectorial de aplicación en los trabajos de edificación.	☒
Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo. Código Técnico de la Edificación.	☒

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.3 Descripción inmueble

1.3.1 Evolución histórica:

La vivienda objeto de estudio, entra otros usos albergó el de casa Cuartel de la Guardia Civil, siendo este de los más recientes y siendo el momento de unificación de la construcción que ha llegado a nuestros días y que partía de diversas propiedades en su origen, como se analizan en el apartado de análisis arqueológico. Siendo los elementos de mayor valor la volumetría de las crujías de estas viviendas pretéritas, ya que el conjunto estructural que ha llegado a nuestros días dispone de diversas ampliaciones realizadas sin orden ni valor y con materiales de acarreo.

El origen de los cuarteles de la guardia civil en Almuñécar se remonta al siglo XIX, cuando se creó la Guardia Civil como una fuerza de seguridad pública con estructura militar, pero al servicio del poder civil. El primer duque de Ahumada, Pedro Agustín Girón, fue el impulsor de este proyecto, que se plasmó en el Real Decreto del 28 de marzo de 1844, donde se recoge expresamente: "*los ayuntamientos de los pueblos a que se destinasen puestos fijos de la Guardia Civil les proporcionarán casas cuarteles en que vivir con sus familias, si las tuvieren, dándoseles por el Estado el correspondiente utensilio".*

La Guardia Civil se dedicó a la seguridad en el campo y al orden público en general, y se distinguió por su lucha contra el bandolerismo, sobre todo en Andalucía. Para ello, se establecieron puestos en diferentes localidades, donde los guardias civiles vivían con sus familias. Uno de estos puestos fue el de Almuñécar, que se fundó en 1845, según consta en el archivo histórico de la Guardia Civil. El cuartel se ubicó en el barrio de Lo Colorado, junto a la carretera nacional 340, que comunica Almuñécar con Málaga y Granada.

El bajo presupuesto con el que se contaba inicialmente, así como la rápida expansión de las tropas coordinadas por Ahumada a lo largo del territorio provocaron que se tomase como recurso el arrendamiento de residencias. El conjunto histórico de estudio adopta su cualidad de Cuartel en este momento, cuando se designa como emplazamiento para ser hogar de la Guardia Civil sexitana. El cuartel de Calle Morería Alta se construyó en el año 1900, como parte de la ampliación de la red de puestos de la Guardia Civil en la provincia de Granada.

Este se situó en una zona céntrica, cerca de la iglesia de la Encarnación y del castillo de San Miguel. El edificio, con dos plantas tenía una fachada blanca con balcones y ventanas. Este cuartel también fue testigo de varios acontecimientos históricos, como la dictadura de Primo de Rivera, la Segunda República, la guerra civil o la Transición. Además, fue escenario de numerosas intervenciones policiales, como la detención de delincuentes, espías o rebeldes.

En 1985, el cuartel de Calle Morería Alta fue clausurado, debido al deterioro del edificio y a la falta de espacio. Los guardias civiles y sus familias se trasladaron al nuevo cuartel de Lo Colorado, junto a la carretera nacional 340. El antiguo cuartel quedó abandonado y en estado de ruina.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.3.2 Reseña arqueológica:

Esta breve reseña histórica y arqueológica, se obtiene del trabajo realizado por el historiador y arqueólogo Rafael Turatti Guerrero y de las visitas realizas al edificio. La vivienda objeto de estudio, entra otros usos albergó el de casa Cuartel de la Guardia Civil, siendo este de los más recientes y siendo el momento de unificación de la construcción que ha llegado a nuestros días y que partía de diversas propiedades en su origen. Las viviendas identificadas se han definido mediante letras y números. Debiendo advertir que el orden seguido por las letras no es cronológico, realmente es por sucesión de espacios, así como los números se asocian a cada construcción y definen estancias.

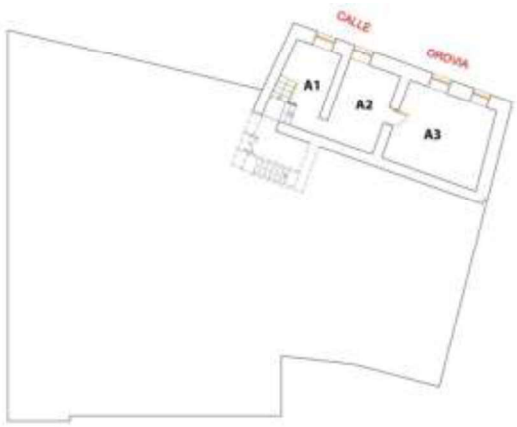


Fig. 1 Planta baja del conjunto estructural.

En planta baja, con fachada a la calle Orovia y Morería Alta, tenemos la sucesión: **A1**, **A2** y **A3** que conforman la base de una de las viviendas originales antes de formar un conjunto estructural. Estos espacios habitacionales nos definen un estado de horizontalidad original, siendo esta estructura una de las que consideramos eran preexistentes a la configuración de la casa cuartel. La persistencia de facies en los paramentos exteriores de fachada y los interiores de las habitaciones avalan esta idea. Se trata de un tipo de ladrillo cocido, compuesto de una arcilla muy roja y unos desgrasantes desmesurados que indican una pobreza y falta de recursos en la construcción bastante significativa. Este tipo de ladrillo se está degradando con mucha facilidad al perder la costra de cal que lo protegía. Además, este cuerpo ha perdido la totalidad de los forjados en gran parte de la crujía, produciendo empujes a la fachada que da a calle Orovia. Dicha fachada, a su vez presenta una hoja exterior de ladrillo cocido rojo que no se encuentra trabada al muro principal, por lo que el empuje está provocando su movimiento y posible desprendimiento. Esta hoja exterior se ejecutaría posteriormente a la vivienda original, como un refuerza estructural cuando el edificio aumento su altura en plantas, ligado a la unificación del edificio para albergar el Cuartel y por falta de espacio.





Figura 01: Perdida total de forjados interiores. Figura 02: Hija de ladrillo sin trabar a muro principal, abriéndose.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

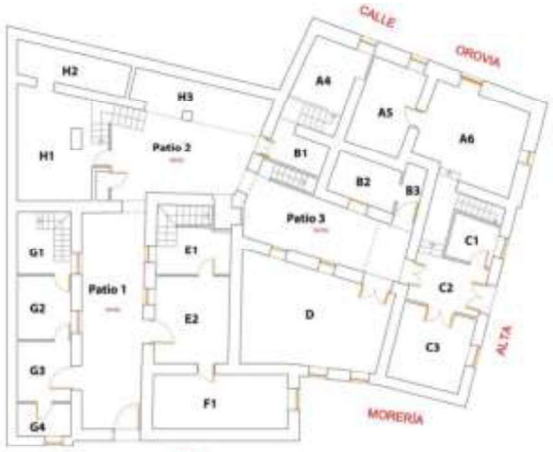


Fig. 2 Planta primera del conjunto estructural.

Esta edificación original disponía de una segunda planta albergando las estancias denominadas con **A4**, **A5** y **A6**. Por otra parte, y siguiendo un orden lógico, podemos observar el anexo **B1**, **B2** y **B3** que se crea adosado a la edificación **A** por dos motivos, el primero es el de ampliar la vivienda existente por necesidades habitacionales y el segundo motivo es para desarrollar un núcleo de comunicación con la planta segunda del edificio **A**, que debía ser tejado en origen. Por lo que esta creación del anexo **B**, estaría ligada al aumento de la edificación en una segunda planta de **A7** a **A10**, y la colocación en la fachada de la hoja exterior cerámica a soga, actualmente con graves problemas de estabilidad. Todo ello, ejecutado tras la unificación del edificio a mediados del siglo XX, con materiales de poco valor y de acarreo.

El edificio **C** también parece una construcción de las preexistentes, aunque se ve alterado su contacto con **A** por una reforma de la cubierta, probablemente por la ampliación de **B,** cabe destacar que la totalidad de las cubiertas se rehace tras las ampliaciones llevadas a cabo a mediados del siglo XX y en época de posguerra para cubrir el nuevo conjunto estructural , ejecutándose con vigas de madera de acarreo y con la colocación de falsos techos de cañizo, todas estas cubierta han colapsado actualmente por el estado de ruina que presenta el edificio como se observa en la documentación gráfica adjunta. La edificación **D** es muy singular porque se crea a partir de 1 muro de cierre que conecta la edificación **C** y la **E**. Se trata del muro de fachada al patio 3, la fachada a calle Morería Alta debía existir, aunque sin la ventana, según se puede observar de los materiales de construcción que la componen. La configuración de **D** puede ser una ampliación de posguerra, en la que se tiende a reducir los patios interiores, actualmente la totalidad de este espacio ha colapsado hacía el interior por el uso de materiales de escaso valor y la falta de mantenimiento. La edificación **F** también parece obedecer a una ampliación con el fin de establecer una garita que controle la calle del acceso principal, adosándose a **E** que parece una vivienda preexistente, aunque de una factura posterior a la vivienda **A** y **C** muy precaria y transformada pero que con la nueva configuración pudiera haber sido la zona de oficina o atención a la ciudadanía. Esta zona E, se encuentra en riesgo de colpaso con sus muros desplazados por el empuje que ha producido la edificación F, cuyos muros ya han perdido la verticalidad encontrándose en la actualidad apeados, por lo que esta estructura presenta daños estructurales irreversibles, además del colapso de gran parte de la estructura horizontal.

La estructura longitudinal de **G** podría deberse a que, con anterioridad al estado actual, estuviera conectada con la edificación vecina que como conjeturamos, podría haber sido parte del cuartel original u otra vivienda que se divide, por lo que ha llegado la mitad de una crujía original deteriorada y cuya estructura presenta igualmente riesgo de colapso por haber perdido la verticalidad de sus muros y sufrir empujes de la propiedad contigua que debía ser parte de la mima, y que también presenta un avanzado estado de ruina. El uso que debió tener es el de garita interior con guardia permanente.

La zona **E** y **D**, ha perdido la totalidad de los forjados interiores, además en la zona **D** [Figura 04], ha perdido parte

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

de sus muros, y el muro que da a la calle Morería Alta, donde en origen sería un cerramiento de patio y en postguerra se transforma en fachada y se abren huecos de ventana, se encuentra con riesgo de desprendimiento a la misma calle, debido principalmente a su esbeltez y la falta de arriostramiento. Además, la esquina que conforma el edificio **F**, en la zona **F1** y **F4**, se encuentra totalmente desplomada, habiendo perdido la verticalidad por el empuje interior del escombro y el peso de la parte de cubierta aún existente y la gran entrada de precipitaciones, como se observa en la imagen en esta esquina se dispone de un anclaje metálico provisional [Figura 03], lo que ha evitado el desplome de esta parte.



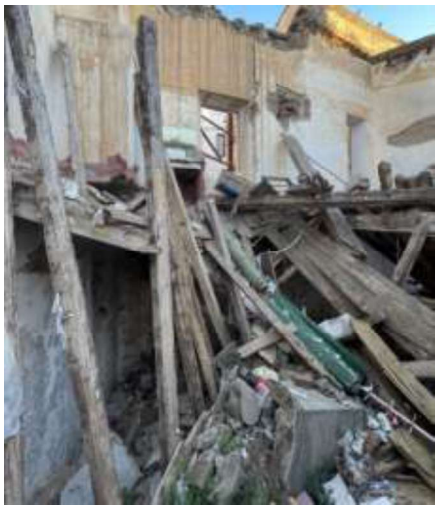


Figura 03: Esquina del edificio F, con arriostramiento metálico existente para evitar colapso de la fachada.

Figura 04: Fachada edificio D a calle Morería Alta, con empuje interior por colapso de forjados.

La planta segunda del edificio, como se viene comentando no es original y se debe: En planta segunda, con fachada a la calle Orovia y Morería Alta, tenemos la sucesión: **A7**, **A8**, **A9** y **A10**, siendo esta una ampliación de mediados del segundo cuarto del Siglo XX, probablemente por necesidades habitacionales. Esta reforma va acompañada por la ampliación del edificio **B** y como ya hemos comentado por la unión de cubiertas y la nueva construcción de **D** y **F**.

Todos estos espacios son agregaciones que alteran las crujías de las viviendas tradicional originales que se unifican para albergar el Cuartel de la Guardia Civil, y que se pretenden suprimir por su estado precario y de ruina pudiendo conservar los volúmenes y sistemas constructivos murarios de las crujías de las mencionadas viviendas pretéritas, como elemento valor del inmueble, por ello es necesario el cambio de nivel de categoría, pudiendo ejecutar por un lado la demolición parcial de estas estructuras contemporáneos y por otro lado la rehabilitación de las volumetrías de las crujías de los viviendas originales, recuperando una lectura visual mas fiel con la historia de estos inmuebles.

La cubierta debió ser rehecha una vez más con posterioridad, en el tercer cuarto del Siglo XX. La segunda ampliación aludida del periodo de posguerra se hizo con materiales muy precarios, la mayoría probablemente de acarreo de otros puntos que no hemos podido determinar. La hipótesis cronológica la afianzamos por el escaso esmero en la ejecución de las obras documentadas y la pobreza de materiales.

La reforma o adecuación del tercer cuarto del Siglo XX, se ha podido documentar además de en las cubiertas, también en el empleo de ladrillos extruidos. En la actualidad los pocos materiales que quedan, especialmente en cubiertas y forjados, se encuentran en mal estado por la entrada continua de agua, además como se ha mencionado no son de gran valor, ya que proceden de una ampliación de posguerra. Aunque todos se encuentran en situación de colapso, al no encontrar ninguna estructura horizontal completa.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

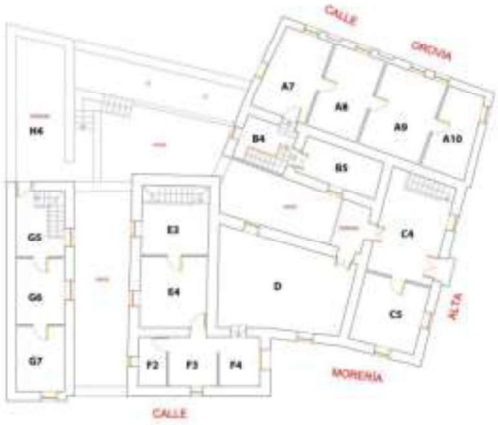


Fig. 3 Planta segunda del conjunto estructural.

1.3.3 Reseña histórica urbanística:

El centro histórico de Almuñécar es un espacio que conserva un importante legado urbanístico derivado de su pasado musulmán. El trazado de la ciudad, que ha sobrevivido casi sin alteraciones a lo largo de los siglos, refleja la organización espacial de la madîna al-Munakkab, como se conocía a la ciudad en la época nazarí. Este trazado, recogido en fuentes históricas como el Libro de Repartimientos (1491-1497) y corroborado por la cartografía militar de época moderna, evidencia la presencia de un sistema urbano que responde a las necesidades defensivas y sociales de una ciudad islámica. Entre los elementos más destacados de este conjunto urbano se encuentran los adarves, testimonio de un sistema de circulación característico de las ciudades musulmanas medievales.

El término adarve proviene del árabe al-darb, que significa "camino" o "callejón", y en el contexto urbano musulmán, se refiere a callejones sin salida que servían para dar acceso a las viviendas de las familias que vivían en ellos. En las ciudades musulmanas, como Almuñécar, los adarves jugaban un papel fundamental en la organización espacial. Estos pasajes estrechos y cerrados no solo proporcionaban privacidad y seguridad a los residentes, sino que también tenían una función social, ya que promovían la cohesión comunitaria entre los vecinos de los mismos. Además, al estar cerrados en un extremo, los adarves dificultaban el acceso directo a las viviendas desde las calles principales, lo que los convertía en un elemento defensivo frente a incursiones enemigas o saqueos. En muchos casos, estos callejones carecían de iluminación pública, lo que reforzaba la intimidad y el control que los propios habitantes ejercían sobre el espacio.

El sistema de adarves en Almuñécar, visible aún hoy en su casco antiguo, se integra en una trama urbana de calles angostas y quebradas que serpentean desde las colinas hasta la ciudad baja. Este tipo de trazado, característico de las ciudades musulmanas, se adapta a las condiciones geográficas del terreno, donde las calles siguen las curvas de nivel, creando un espacio urbano compacto y laberíntico. La disposición de estos callejones, junto con la orientación irregular de las calles, responde a un patrón funcional que permite la adaptación al relieve y, al mismo tiempo, maximiza la privacidad y seguridad de los hogares.

El centro de Almuñécar se organiza alrededor de tres colinas principales: el Cerro del Castillo, que alcanza los 36,50 metros sobre el nivel del mar y alberga el recinto fortificado; la colina de la Iglesia, de 27,40 metros, donde se encuentra la Iglesia de la Encarnación; y el Cerro de San Miguel, con 40,60 metros, donde se ubicaba el barrio de la Morería tras la conquista cristiana. Desde estos puntos elevados, la trama urbana desciende en calles irregulares, adaptadas al terreno accidentado y vinculadas a la necesidad de defensa de la ciudad medieval. Esta disposición también está relacionada con la ubicación estratégica de los accesos a la ciudad, como se observa en la toponimia y en los restos

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

arqueológicos conservados, que permiten identificar el sistema defensivo y los principales ejes viarios de la época.

A medida que las calles descienden desde las colinas, se transforman en vías cada vez más estrechas, algunas de las cuales se han mantenido exclusivamente como zonas peatonales, ya que ni los vehículos modernos ni los carros de antaño pudieron transitar con facilidad por ellas. Las esquinas de las casas están a menudo achaflanadas, un detalle arquitectónico que permitía a los carros ganar espacio en su recorrido, mientras que, en algunos casos, se reutilizaron cañones de artillería y columnas de piedra para proteger las paredes de los roces y golpes. Estas adaptaciones reflejan no solo la antigüedad del trazado urbano, sino también la forma en que las calles musulmanas influyeron en la vida cotidiana de la ciudad a lo largo de los siglos.

Un ejemplo representativo de la pervivencia del pasado islámico en Almuñécar es la Calle Morería, cuyo nombre remite al antiguo barrio de la morería, donde se asentó la población mudéjar y morisca tras la conquista cristiana en 1489. Este sector urbano presenta una trama parcelaria de manzanas irregulares, con solares pequeños y calles que siguen las curvas de nivel. Los callejones perpendiculares a las vías principales, cortos y con un notable desnivel, son reflejo de la complejidad geométrica del terreno y de la adaptación del trazado musulmán a las necesidades topográficas y defensivas.

Además de su valor como elementos defensivos, los adarves también tenían un componente simbólico. La organización jerárquica del espacio urbano reflejaba la estructura social de la época, en la que las calles principales eran espacios públicos, mientras que los adarves representaban la esfera privada y comunitaria de las familias que los habitaban. Su diseño cerrado promovía una interacción más cercana entre vecinos y mantenía un control más riguroso sobre el acceso, lo que hacía de los adarves un microcosmos dentro del entramado urbano más amplio.

En conclusión, el centro histórico de Almuñécar, con su trazado musulmán intacto y su red de adarves, es un testimonio vivo de la ciudad medieval nazarí. Las angostas y sinuosas calles, que descienden desde las colinas hacia la ciudad baja, evocan un pasado en el que el urbanismo islámico dictaba las normas del espacio y la vida cotidiana. Conservar y estudiar estos elementos no solo permite entender mejor la historia de Almuñécar, sino también apreciar el valor patrimonial que representa como legado de la civilización islámica en la península ibérica.

Aunque tanto en la reseña arqueológica como desde el ayuntamiento, se propone la idea de que la sucesión de patios existentes en la parcela se corresponde con un adarve, cabe realizar un estudio arqueológico previo y un análisis que corrobore esta idea, ya que los usos de las edificaciones mas antiguas vinculan estos espacios a usos de patios, a continuación, se realizas un análisis de estos espacios.

1.3.4 Descripción de la vivienda existente:

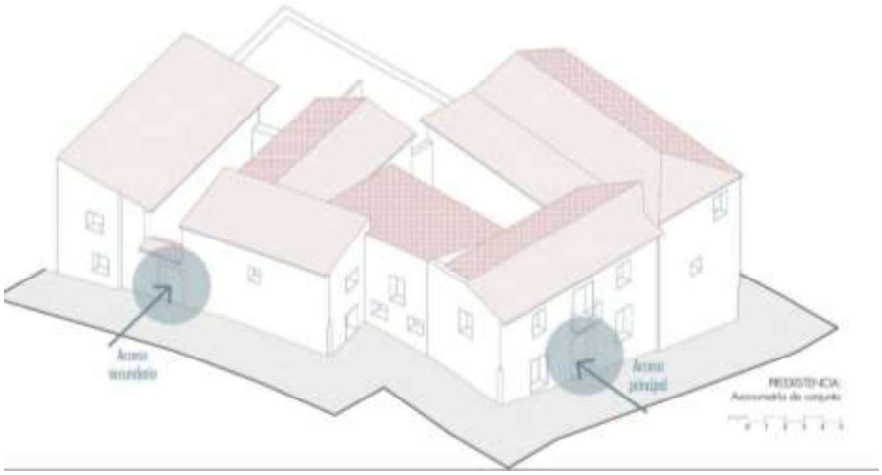
Aunque como se observa en las imágenes la vivienda se encuentra en ruina y con riesgo avanzado de colapso, a continuación, haremos un análisis de algunos de los elementos que la componen o que estaban en origen y se han perdido con el paso del tiempo:

Los accesos se han visto modificados a lo largo de la historia, según los usos que han albergado en cada momento, y especialmente al saber que sufre una importante transformación formal, ya que en su origen eran viviendas independientes, hasta que pasaron a formar un conjunto estructural para albergar la función de Cuartel de la Guardia Civil. En la actualidad se mantienen dos accesos a la misma, por un lado, el principal en la calle Horno Nuevo, y, por otro lado, otro secundario en la calle Morería Alta de mayor dimensión, seguramente ligado al paso de animales a la zona de las cuadras, ya que da acceso directo un patio privado. Igualmente, cuando el edificio tenía la función de Cuartel de la guardia

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Civil esta entrada se encontraba ligada a las funciones públicas del mismo, ya que los volúmenes contiguos se levantan y modifican para albergar las funciones ligadas al público, dejando el resto de la propiedad para las familias de los guardias.



El conjunto existente se compone de seis volúmenes que albergan estancias de reducidas dimensiones. Su materialidad combina ladrillos tradicionales de barro macizo, mampuesto de piedra, madera, cañas y tejas de barro. Las estructuras murarías llevan un revoco de mortero de cal para su protección, acabado superficial que el tiempo ha ido eliminado en ciertas partes procediendo al deterioro de los componentes estructurales y conduciendo a la ruina técnica. Numerosos elementos distorsionantes se agregan a la preexistencia para su reparación o división en épocas más recientes, ejemplo de ello son papeles pintados para decoración de paredes, ladrillo hueco o azulejos. Aunque el gran deterioro, así como el desgaste y la erosión del conjunto deja ver la composición interna de los muros, así como secciones de forjados y cubiertas, en la mayor parte de las estancias.

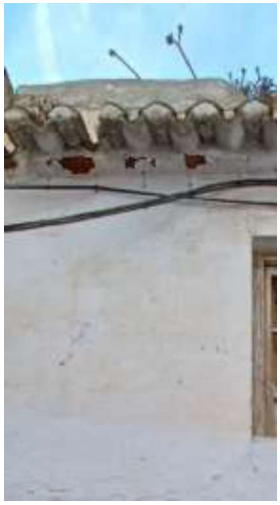




Cabe mencionar como elemento de interés de la vivienda objeto de estudio, por un lado, la envolvente son los chaflanes de las calles, que facilitaban el paso y giro de carruajes por las estrechas calles ampliando un poco la visibilidad en cruces. Y, por otro lado, las cornisas tradicionales que dejan ver el ladrillo y sobre este la teja. Aunque ambas se encuentran casi desaparecidas por el deterioro del edificio. Ambos existentes en las marcadas como casas originales.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





Desde el punto de vista estructural, encontrándose la misma en ruina física inminente, se puede observar que prácticamente todos los forjado y cubiertas han colapsado, produciendo deterioro en los muros de los volúmenes existentes, llegando incluso a producir el desplazamiento de los mismos. Cabe destacar, que el propio informe pericial detalla la imposibilidad de poder acceder con seguridad al inmueble, por lo que la realización de una obra en el interior es imposible con el estado en el que se encuentra el edificio actualmente.

Nos encontramos ante una tipología estructural de Muros de carga de mampuestos reciclados (arquitectura popular de oportunidad) con forjados de madera inexistentes. Los elementos horizontales se encuentran totalmente arruinados, colapsados y derruidos. Los elementos verticales se encuentran en un estado muy precario, con fracturas generalizadas y/o derruidos. La cubierta de estructura de pares, ha desaparecido casi al completo o dispone de grandes huecos:



Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

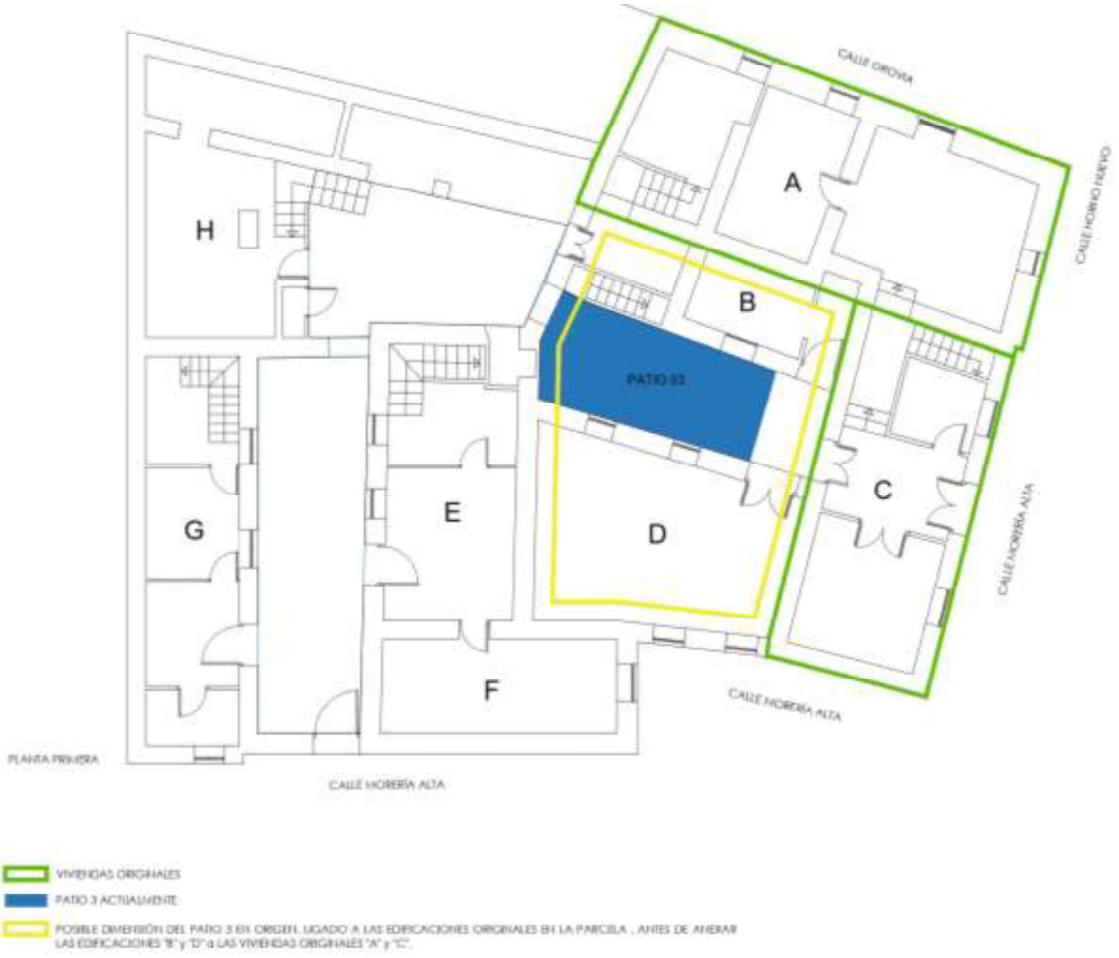
Por último, se analizan la sucesión de patios existente en la vivienda actualmente, correspondiéndose con los vacíos de la mismo, cuya composición se debe a los diferentes usos de las viviendas que conforman el conjunto de la propiedad. Aunque existe la posibilidad de que la sucesión de patios se corresponda con la de un adarve, como se hace referencia en el estudio arqueológico adjunto en el anexo, es necesario llevar a cabo una campaña arqueológica previa a la obra que corrobore esta afirmación, igualmente se analizan a continuación dichos espacios en relación a los usos y volúmenes colindantes:

En primer lugar, el denominado en esta memoria como “Patio 03”, raramente se puede entender como un adarve, ya que se encuentra ligado a las dos viviendas más antiguas y originales del conjunto del cuartel de la guardia civil y ambas disponen de acceso desde la calle Morería y Orovia, por lo que es más lógico que se correspondiese con un patio interior, también característico en la arquitectura nazarí. Ya que, uno de los usos históricos principales de los adarves es dar acceso a las viviendas.

Además, y como se recoge en esta memoria y en el estudio arqueológico, el vacío actual es una parte del original, ya que las construcciones de edificaciones anexas a las viviendas originales por los problemas de espacio de la época, redujeron el patio original a la superficie actual, por lo que la forma y el uso no se correspondería con el de un adarve. Por un lado el edificio nombrado como B, se recoge en el propio estudio arqueológico como un *“adosado a la edificación A por dos motivos, el primero es el de ampliar la vivienda existente por necesidades habitacionales y el segundo motivo es para desarrollar un núcleo de comunicación con la planta segunda del edificio A, que debía ser tejado en origen”*, y por otro lado, el nombrado como edificio D *“La edificación D es muy singular porque se crea a partir de 1 muro de cierre que conecta la edificación C y la E. Se trata del muro de fachada al patio 3, la fachada a calle Morería Alta debía existir, aunque sin la ventana, según se puede observar de los materiales de construcción que la componen. La configuración de D puede ser una ampliación de posguerra, en la que se tiende a reducir los patios interiores”.* Ambas afirmaciones, configuran un patio de mayor tamaño ligado a las edificaciones originales, el cual se redujo en épocas recientes por problemas habitacionales, por lo que este espacio raramente se hubiera configurado en época musulmana como un adarve de acceso a viviendas.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



El denominado como “Patio 02”, tiene un trazado actualmente muy ligado a la edificación H, que se trata de una construcción del segundo tercio del siglo XX ligada a trasteros o posibles caballerizas, por lo que es difícil vislumbrar que el vacío configure un adarve de comunicación interior de manzana. En todo caso, puede ser parte del trazado de un adarve, pero raramente el espacio entero con la morfología que ha llegado hasta nuestros días, por ellos se establece como necesario una intervención arqueológica en los patios.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

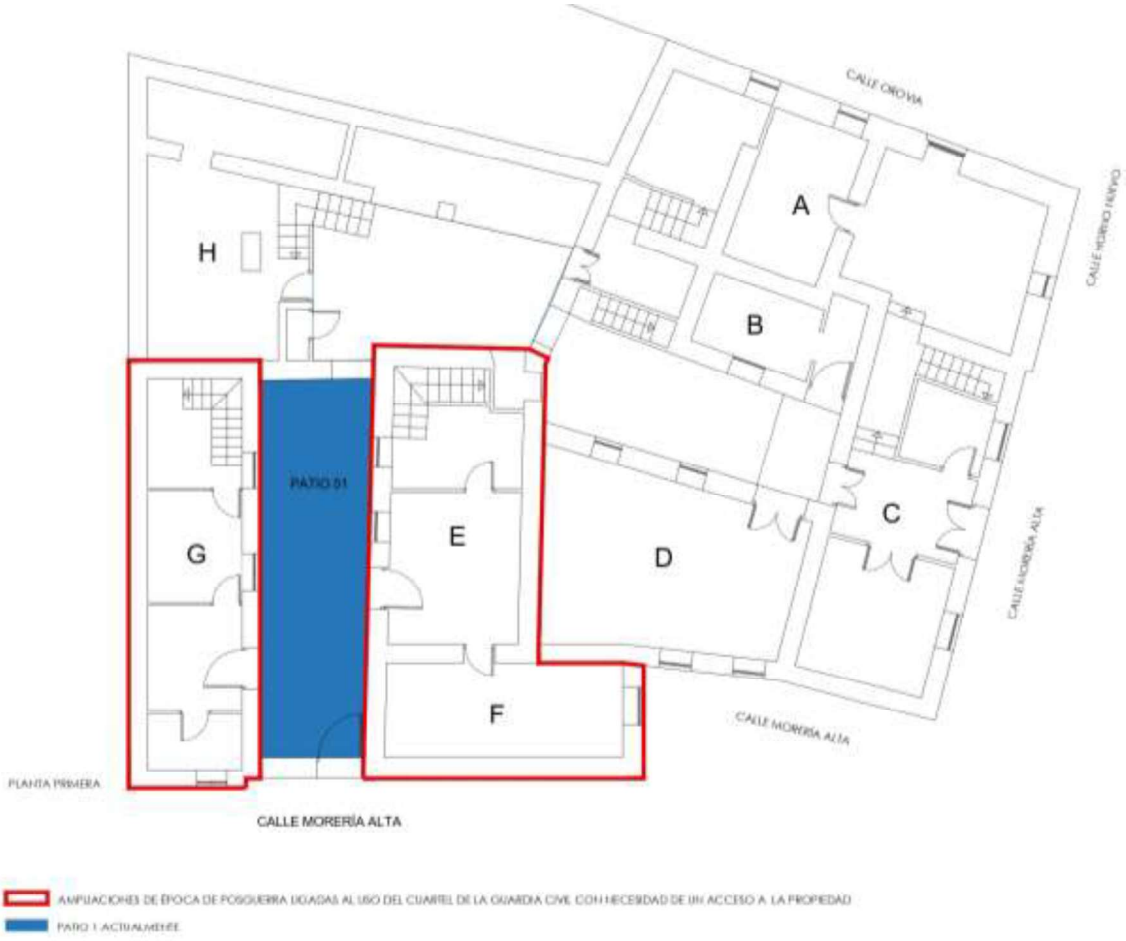


Por último, el denominado como “Patio 01”, el cual puede tener una mayor similitud con un adarve y que sirviese de acceso a viviendas actualmente perdidas. Aunque es cierto que en la actualidad presenta un trazado muy rectilíneo para los adarves característicos de la época, que solían tener un trazado más sinuoso. Además, se encuentra muy ligado a unas construcciones que se ejecutan en época de posguerra para los usos necesarios en el nuevo Cuartel de la Guardia Civil y las cuales requerían de un pasillo de acceso, estas propiedades son: “*Con posterioridad se reforma probablemente en la posguerra para crear los nuevos espacios que se instauran en todo el territorio nacional como puedan ser la entrada vigilada (edificio G), las dependencias de oficina (edificio E) o la improvisada garita (edificio F)”.*

Aunque es cierto que este vacío actual, puede ser la herencia de un trazado musulmán; ampliado o transformado en épocas posteriores; como se refiere en el anexo arqueológico y ante su posible importancia, se reitera la necesaria excavación arqueológica en los patios y en especial en este patio de acceso, que se encuentra vinculado a una calle del trazado de la ciudad nazarí.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.4 Conclusiones para la redacción del PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

Según hemos podido observar en los distintos estudios y visitas llevadas a cabo, nos encontramos ante un inmueble que se encuentra en la siguiente situación:

1. Inmueble legalmente inscrito en ruina urbanística.
2. Conjunto de viviendas tradicionales pretéritas, que a principios del siglo XX se aglutinan para conformar un conjunto que albergó la función de cuartel de la guardia civil. Materializándose numerosas alteraciones durante el siglo XX, con ampliaciones volumétricas de escaso valor y con materiales de acarreo aún visibles, colocados mayoritariamente en época de posguerra.
3. Inmueble donde todos los paramentos horizontales (forjados) están colapsados y derruidos, así como la cubierta, acumulado en el interior realizando empujes en los elementos estructurales verticales y permitiendo la entrada de agua. Además, los que se mantienen en pie, suponen un riesgo de caída para las vías contiguas al edificio.
4. Inmueble donde parte de los paramentos verticales están fracturados y a punto de colapsar, siendo muchos ellos, de escaso valor y realizados con materiales de acarreo en la época de posguerra con la implantación del cuartel.
5. Existencia de una hoja de fábrica de ladrillo a soga en la fachada de la calle Orovia que no dispone de anclaje al muro principal y que presenta grandes grietas por la separación de la misma, lo que provocaría se caída a la citada vía pública, necesidad de intervención y fijación de la misma con el proyecto de actuación en el edificio, tras la modificación del nivel de protección.
6. Inmueble con una fecha de ampliación de mediados del siglo XX, con una arquitectura de oportunidad y popular que trataba de aprovechar todo material que se encontraba en las cercanías.
7. Existencia de secuencia de patios que, desde el estudio arqueológico adjunto y el Excmo. Ayuntamiento de Almuñécar se establece la posibilidad de que correspondiese con el trazado de un adarve nazarí, por ello se propone una excavación arqueológica de esta zona para esclarecer los usos originales de estos espacios. Si finalmente, se localiza la existencia de un adarve, se propone su rehabilitación y conservación, así como una documentación de forma fotográfica y cartográfica, de los posibles elementos que emerjan en la excavación.

Por todo ello, y ante el interés del propietario de llevar a cabo un proyecto de recuperación e intervención del edificio, se propone la modificación de la ficha de catálogo del inmueble, pudiéndose llevar a cabo, por un lado, la conservación de los volúmenes y sistemas constructivos murarios de las viviendas originales de mayor valor, correspondientes a las crujías del encuentro de los volúmenes que conforma la esquina entre las calles Morería y Orovia, siendo posible el replanteamiento de huecos adaptados a las nuevas funcionalidades, y por otro lado, la eliminación de los elementos discordantes introducidos con el cambio de uso y unificación del conjunto para albergar.

Para ello, se propone la modificación del nivel de protección a Nivel IV, ya que como se recoge en la normativa vigente entre las intervenciones permitidas, tenemos, por un lado, las de “Obras de restauración” para los elementos catalogados como originales, y, por otro lado, las de demolición parcial de los elementos catalogados como discordante, ejecutados con material de acarreo y en un avanzado estado de colapso.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.5 Memoria descriptiva

La documentación del presente Proyecto de Modificación de Catálogo, tanto gráfica como escrita, se redacta para comprobar todos los datos descriptivos y técnicos para conseguir llevar a buen término dicha modificación del inmueble dentro del ámbito de aplicación del P.E.P.C.H. que permita la posterior recuperación y protección del inmueble, objeto de estudio, en suelo urbano sito en calle Morería nº2, según normativa en vigor.

1.5.1 Descripción

Como se viene analizando en este proyecto, se propone una modificación de la ficha de catálogo del inmueble objeto de estudio, dentro del ámbito de aplicación del P.E.P.C.H. de Almuñécar, y en concreto, el cambio del nivel de protección del edificio de Nivel III "Valor Tipológico" a Nivel IV "Valor Ambiental". Para poder llevar a cabo la recuperación y la intervención en el edificio.

De la documentación anteriormente analizada, y del estudio histórico arqueológico, se ha obtenido la información necesaria que motiva esta modificación, ya que se propone conservar la volumetría de las viviendas catalogadas como originales de mayor valor, correspondientes a las crujías del encuentro de los volúmenes originarios que conforma la esquina entre las calles Morería y Orovia, y eliminar todos los elementos discordantes realizados tras la unificación en un único conjunto estructural ejecutándose ampliaciones sin valor ante la necesidad de espacio por el nuevo uso del inmueble.

A continuación, se muestran gráficamente los elementos a conservar y demoler según su valor y tras el análisis de la documentación histórico-arqueológica:

1. VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR E ANTIGÜEDAD – Volúmenes y sistemas constructivos murarios.
   VIVIENDA A – "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
   VIVIENDA C – "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

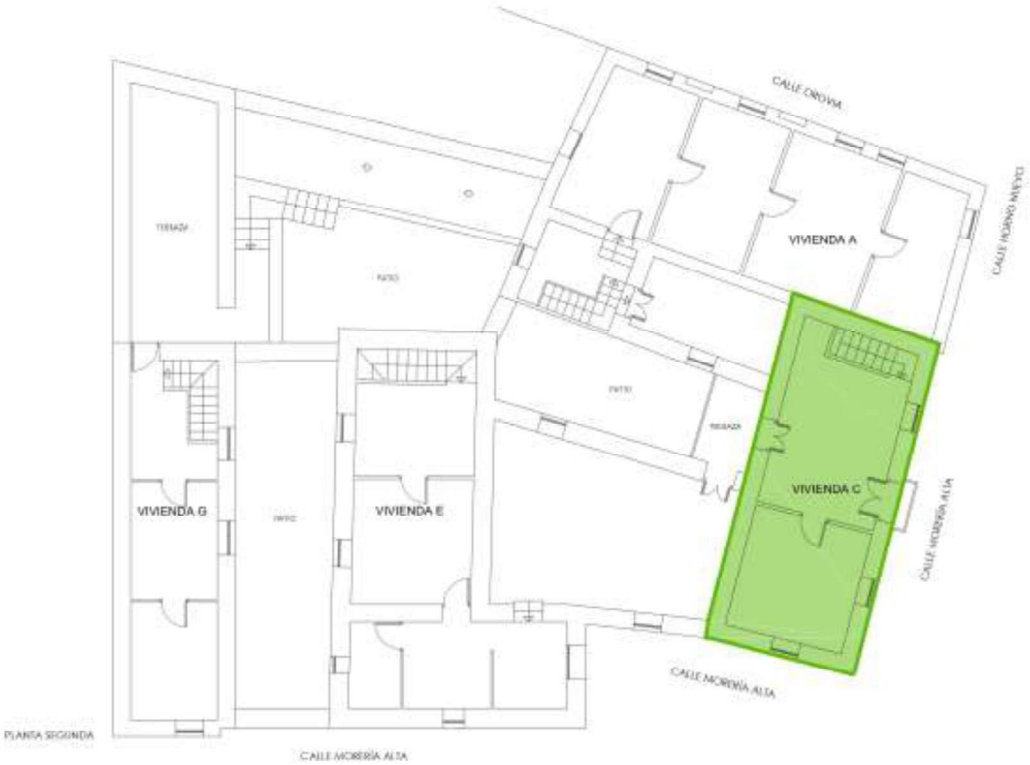


Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



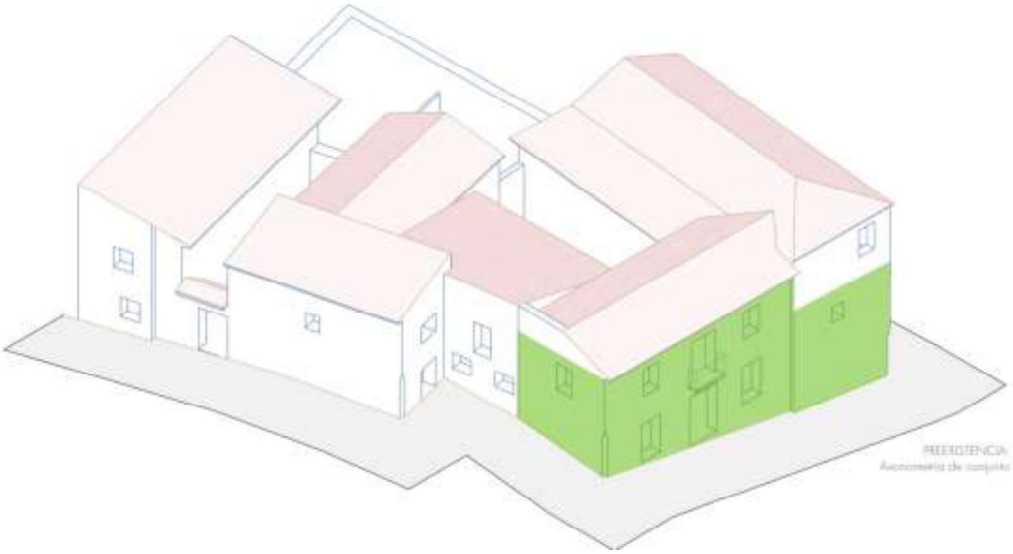
PLANTA PRIMERA



PLANTA SEGUNDA

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



2. CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES, DEBIDO AL USO DE MATERIALES DE POCA CALIDAD O ACARREO EN SU CONTRUCCIÓN.

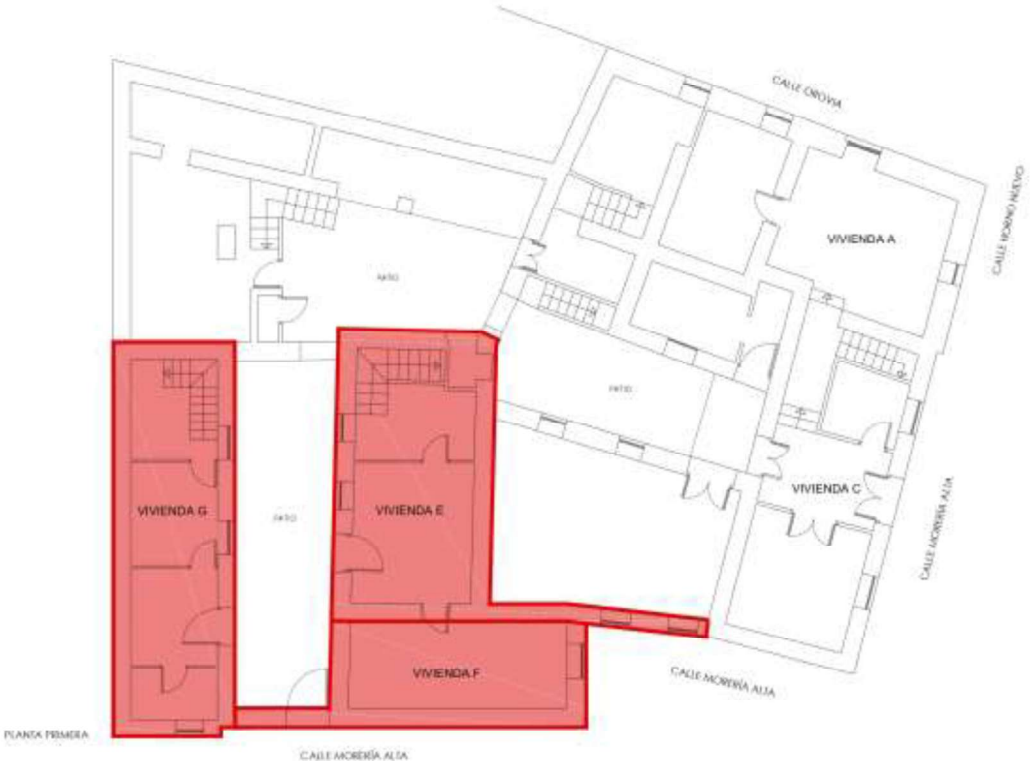
   VIVIENDA E – “Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas en épocas posteriores actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical gravemente”

   VIVIENDA G – “Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riesgo de colapso por las modificaciones sufridas.

   VIVIENDA F – “Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una pérdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 142

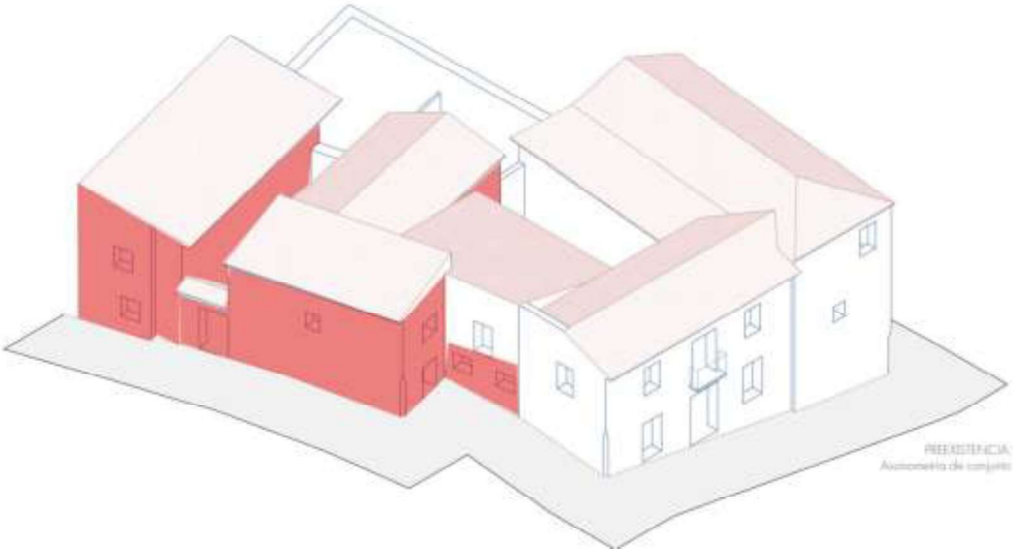
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



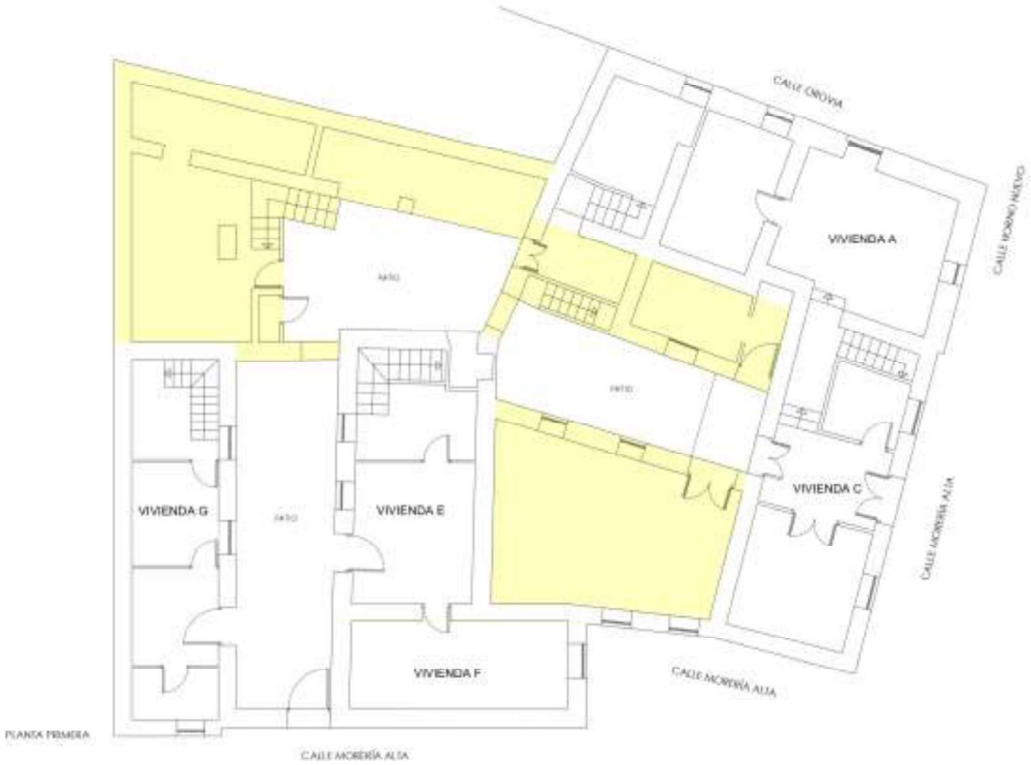
3. ANEXIONADOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONES LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO. DEL SIGLOXX TRAS ALBERGAR LAS FUNCIÓN DE CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL

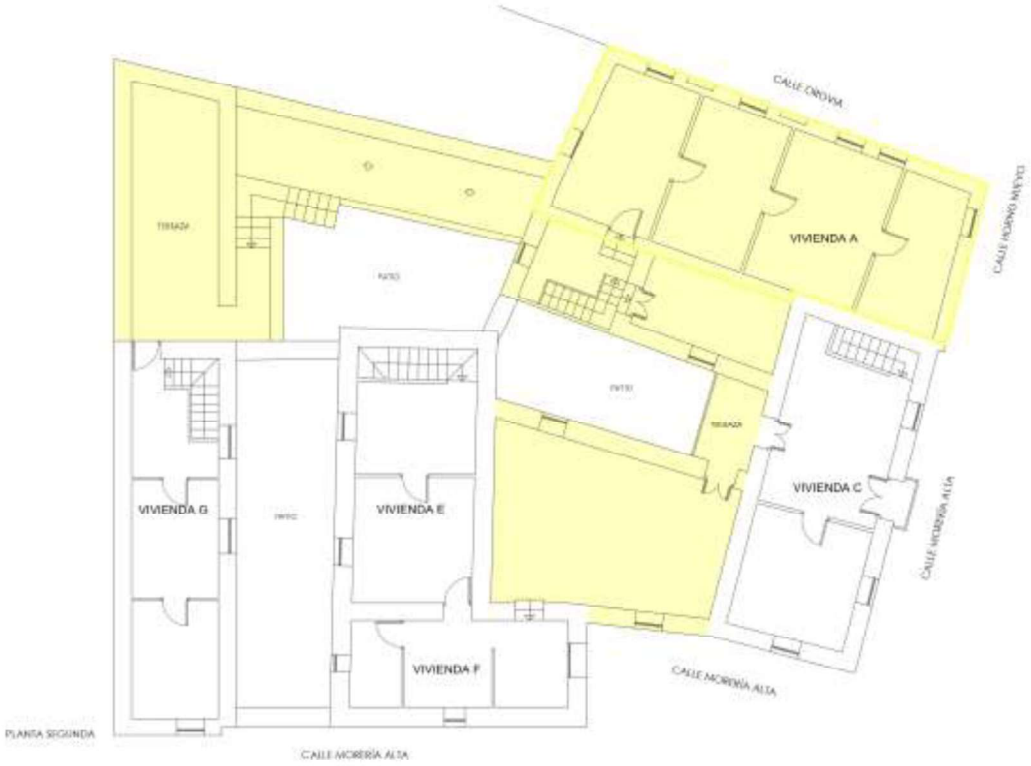
   Ampliaciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo de época de posguerra y segundo tercio del siglo XX.



Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

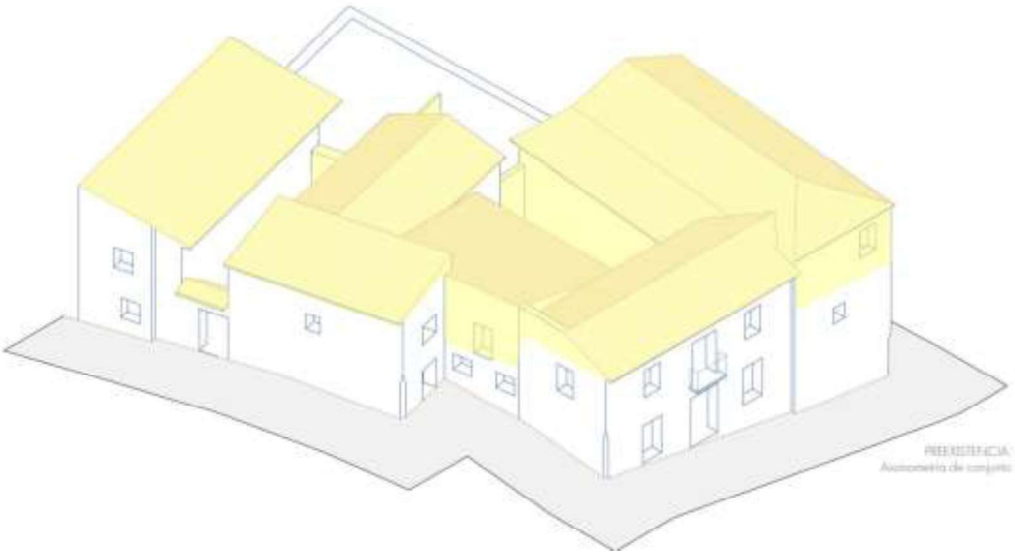




En esta imagen se observa que predomina el color amarillo, referente a ampliaciones en el siglo XX, pero se debe, tal y como se extrae del informe arqueológico, a que todas las cubiertas se rehacen a mitad del siglo XX. Aunque como hemos observado y analizado, prácticamente la totalidad de ellas han colapsado.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





En esta imagen se observa como la mayoría de la estructura horizontal a colapsado en el interior del propio edifico, provocando un empuje a la estructura vertical de muros de carga, que están produciendo un desplome y movimiento de los mismos, especialmente en las denominadas viviendas E y F, donde se han producida daños irreversibles. Además, podemos apreciar que los restos de estructura vertical que aún se mantienen, se encuentran en mal estado, pudiendo producirse una caída de las tejas a la vía pública. A su vez, se localizan partes de muros que han colapsado en el interior de la parcela y que podría ocurrir en los muros en contacto con la vía pública, encontrándose alguno de ellos arriostrado con elementos metálicos en avanzado estado de oxidación, todos ellos pertenecientes a las ampliaciones de poco valor ejecutadas a mediados del siglo XX.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



A continuación, se analizan algunos de los aspectos más relevantes de los elementos que aún se mantienen en pie, ya que como se parecía en las fotos adjuntas, la vivienda se encuentra en un estado de ruina avanzado.

CUBIERTA: Las cubiertas de la edificación se encuentran prácticamente en su totalidad colapsadas y las que se han mantenida, hasta el momento de la redacción de esta memoria, presentas grandes huecos, y poca estabilidad. Todo ello, está produciendo un empuje continuo a los muros de carga agravando su delicado estado, por consiguiente, se procederá a la eliminación de la totalidad de la misma. Son cubiertas a una o dos aguas, con estructura de madera de pares y tirantes de sección rectangular, realizada con materiales de poca calidad o de acarreo, sobre esta se dispone un cañizo y una cubrición de teja y bajo está un falso techo casi inexistente.

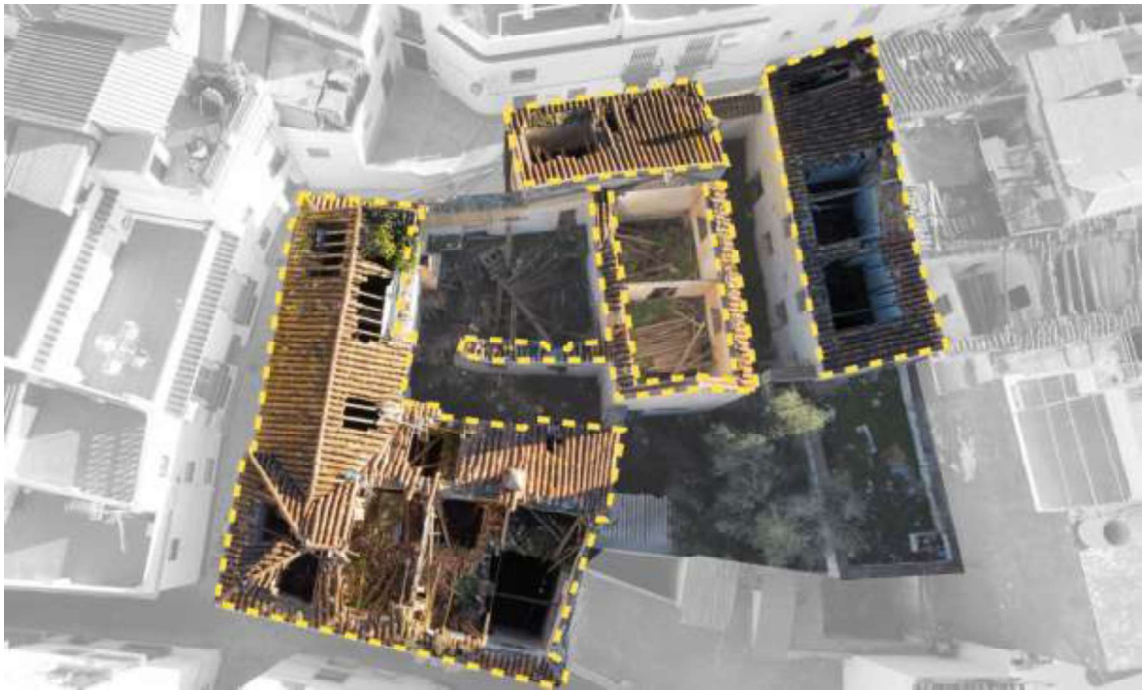


Figura 14. Cubiertas existentes a demoler

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

FORJADOS: Como ocurre con la cubierta, los forjados se han desplomado en su mayoría por el deterioro de la vivienda [Figura 15, 16 y 17 o se encuentran a punto de colapsar [Figura 18 y 19]], se trata de forjados con estructura de vigas de madera de sección rectangular, y algunos de chopo. Sobre el cual se sitúa una tablazón de madera en mal estado y un relleno que introduce peso a la estructura con un acabado cerámico superior. Además, se debe sumar el peso que los forjados superiores o la cubierta desplomada ejerce sobre estos elementos aún en pie.



Figura 15,16 y 17. Forjados colapsados, acumulando escombro en el interior de la vivienda



Figura 18. Forjados semi hundido, con una parte en pie, con vigas partidas y ejerciendo presión a la estructura vertical, a demoler, por su precariedad y para evitar riesgos en la obra, será de los elementos a retirar antes de entrar en obra

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



*Figura 19. Forjados Estancia **A2,** a demoler, aguantando su propio peso y el de los materiales de los forjados superiores demolidos. en la visita se observan vigas de madera flectadas y partidas, por lo que se trata de una estructura agotada a punto de colapsar.*

MUROS DE CARGA: Los muros de carga existentes, ejecutados con diversos materiales y en distintas épocas, presenta un agotamiento estructural por el deterioro generalizado de la vivienda y la continua entrada de precipitaciones. Como se analiza en esta memoria los muros más deteriorados son los pertenecientes a las ampliaciones del siglo XX y a los que estás ampliaciones han afectado de las viviendas originales, aunque los mejor conservados y a mantener son los de las viviendas originales más antiguas que conforman la esquina ente calle Orovia y Morería. Los materiales generales son de mampuesto y ladrillo, con reposiciones de ladrillos modernos [Figura 20 y 21], presentando un paramento muy precario. Además, los ladrillos en fachada y especialmente en las zonas bajas, se encuentran muy descarnados. Presentando una gran salinidad debido a la humedad por capilaridad en las zonas bajas.





Figura 20 y 21. Muros de fachada, en planta baja, ejecutados con paramento mixto y mampuesto muy precario.

En las plantas superiores los elementos utilizados son modernos, ya que se trata de una ampliación teóricamente reciente por los nuevos usos del edificio y la necesidad de espacio, especialmente en épocas de posguerra. Estos muros en altura (planta segunda), especialmente debilitados por la presión ejercida por los desplazamientos de las cubiertas colapsadas, presentan un importante número de grietas y una pérdida de su verticalidad y horizontalidad, como se muestra en las figuras 22,23, 24 y 25.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Figura 23. Muros, con grandes daños estructurales, reparaciones modernas y grietas

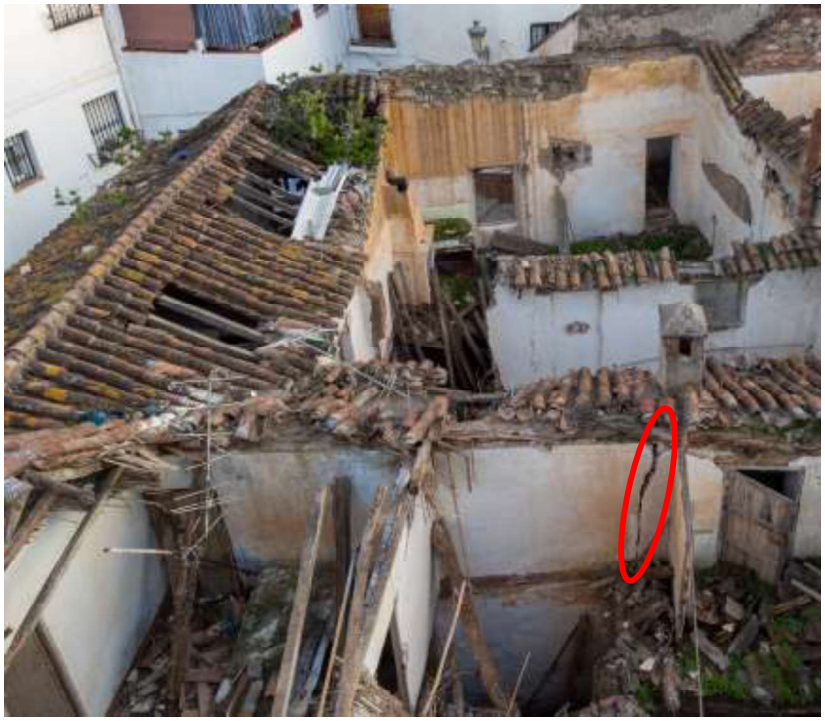


Figura 23. Muros de planta segunda, con grandes daños estructurales.

Por último, cabe destacar el peligro de colapso que presentan dos zonas de la vivienda, que podrían provocar el colapso total de la mismo, se trata por un lado de la esquina de la estancia **F**, que proviene de una ampliación del a vivienda original [Figura 24], la cual se encuentra arriostrada por orden del ayuntamiento, ya que este muro ha perdido la verticalidad y se ha desplomado hacia la calle Morería Alta. El problema es que se trataba de un arriostramiento puntual, que se ha alargado en el tiempo y que ha perdido parte de su función, y presenta un alto estado de oxidación, por lo que no se puede demostrar su eficacia, y, por otro lado, los muros de fachadas a patios interiores, que se ejecutaron con materiales de acarreo y con una menor sección por lo que presenta estado de ruina inminente. Incluso partes de ellos ya se encuentran caídas como los que conformas en Patio interior (Patio 3), [Figura 26].

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





Figura 24 y 25. Muros de carga, con falta de estabilidad y desplazamientos con respecto a su eje, por empujes y falta de arriostramiento tras la perdida de las cubiertas y forjados.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

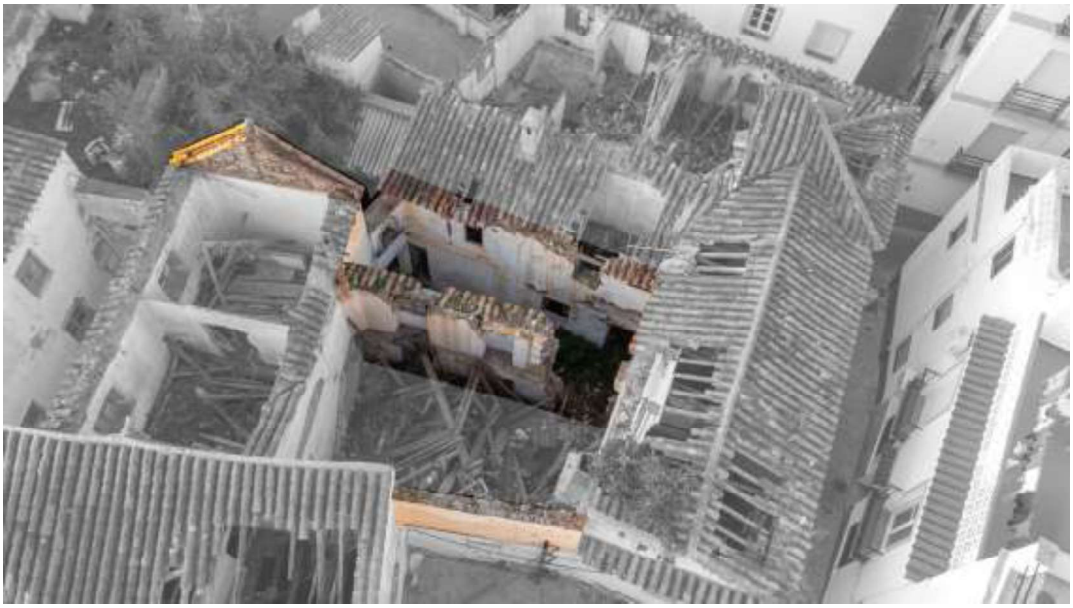


Figura 26. Muros de patio actual, no correspondientes con el patio original de las viviendas primerizas, realizadas con materiales de escaso valor por ampliaciones del espacio vividero y con una falta total de arriostramiento provocando peligro de vuelco.

1.5.2 Ficha de catálogo propuesta

Con todo lo anteriormente expuesto y habiéndose justificado el objeto de este proyecto, siendo la MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO del inmueble sito en calle Morería Alta nº2 dentro del ámbito de aplicación del P.E.P.C.H. de Almuñécar, y en concreto, el cambio del nivel de protección del edificio de Nivel III "Valor Tipológico" a **Nivel IV "Valor Ambiental",** se adjunta la nueva ficha de catalogo propuesta para el citado inmueble. Se marcan en otro color las modificaciones propuestas en relación a la ficha original actualmente en vigor.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 142

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL — NIVEL IV. VALOR AMBIENTAL

Nº ficha: NIV-255

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
Tipología: Vivienda tradicional	
Denominación: Antiguo Cuartel de la Guardia Civil, resultado de la agregación de varias casas a principios del siglo XX	
Ubicación: Calle Morería, 2, esquina calle Orovia.	
Ref. catastral: 83571 01	Titularidad: privada
DESCRIPCIÓN	
Cronología: siglo XIX-XX	Estilo: arquitectura tradicional popular
Arquitecto/Autor: desconocido	
Uso original: residencial/equipamiento	Uso actual: sin uso
Descripción: • Estructura: muros de carga de fábrica de ladrillo y machones en plantas últimas. • Fachada: 3 fachadas, 2 a C/ Morería y una a C/ Orovia, con vanos pequeños irregulares dispuestos de forma irregular a excepción de lienzo de fachada en torno a la puerta principal, revestidos con mortero. • Cubierta: acabados de teja árabe • Patios: aparecen hoy tres vacíos; uno perpendicular a calle Morería con conexión con la misma, y dos interiores, en torno a los cuales se desarrollan los volúmenes edificados.	
Elementos de interés: volumetrías de principales viviendas originarias que vinculan sus fachadas a las calles Orovia y Morería Alta, a las que se agregan otros volúmenes hasta conformas el antiguo Cuartel de la Guardia Civil.	
Nº de plantas: bajo + 1 / baja + 2 en calle Orovia y esquina de ésta con Morería Alta	
Reseña histórica: Conjunto de viviendas tradicionales pretéritas, que a principios del siglo XX se agrupan para conformar un conjunto que albergó la fusión de la Casa Cuartel de la Guardia Civil. Se materializaron numerosas alteraciones en el transcurrir del siglo XX, especialmente en época de posguerra, con ampliaciones volumétricas de escaso valor y con materiales de acarreo aún visibles en las últimas actuaciones del conjunto. Las cubiertas están hoy prácticamente desaparecidas en su totalidad, y algunos muros aparecen con señales de evidente inestabilidad.	
Entorno: de interés los valores históricos, urbanísticos y arquitectónicos de la imagen urbana especialmente en la confluencia de calle Orovia y Morería Alta.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Ocupación: no, sin uso	
Conservación: • Estructura: mal, con forjados intermedios arruinados y/o desaparecidos y parte de los muros de carga en diversas plantas, especialmente superiores, en riesgo de colapso por vuelco. • Cubiertas: mal • Fachadas: mal	



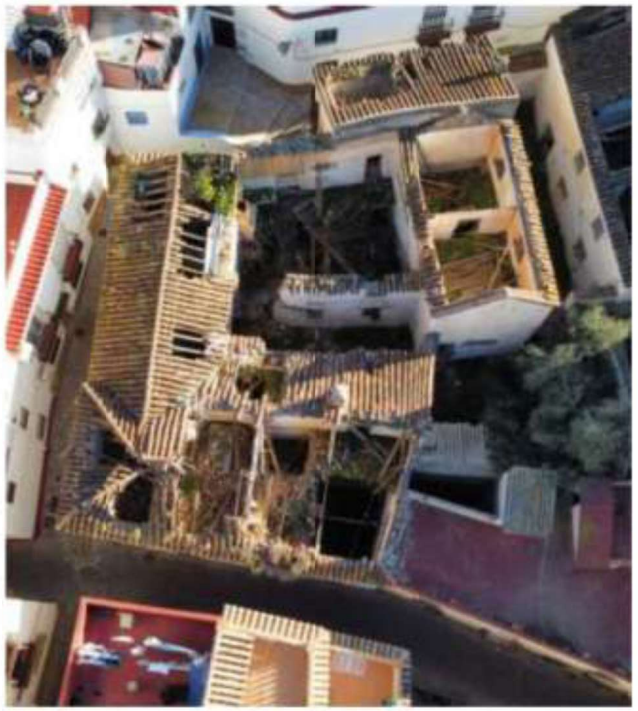


DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

CATÁLOGO DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL — NIVEL IV. VALOR AMBIENTAL

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN
Nivel de catalogación: Nivel IV. Ambiental
Protección legal: Ninguna
Cautelas arqueológicas: Serán preceptiva a la intervención en el edificio que implique demoliciones parciales, la autorización de una propuesta de intervención arqueológica por parte de la administración competente en materia de protección arqueológica, cuya finalidad sea investigar la posible existencia de un adarve medieval en la parcela relacionado, en principio, con los vacíos de la parcela, así como los estudios pertinentes para fijar el valor patrimonial de las piezas edificadas o algunos de sus elementos en los volúmenes susceptibles de sustitución señalados en rojo en el gráfico que se acompaña.
Elementos a conservar: Se intervendrá ponderando el valor arquitectónico de los volúmenes edificados, considerando: 1. Intervenciones de rehabilitación, sobre los volúmenes que albergaban las viviendas originarias, identificadas como A y C, y color verde en el gráfico de esta ficha, que corresponden a las plantas primera y segunda completas de los volúmenes que conforman la esquina urbana entre calle Orovia y Morería Alta, lo que conlleva la conservación de sus sistemas constructivos portantes verticales, de la forma achaflanada de sus esquinas, siendo posible la reconstrucción de la última planta a calle Orovia manteniendo el acabado de cubierta de teja tradicional, así como la reconsideración de la composición de huecos de fachada para las nuevas funcionalidades, conservando, no obstante, una proporción macizo-hueco análoga a la existente. 2. Intervenciones de sustitución condicionadas a los resultados de la ejecución de las labores de investigación realizadas conforme a la propuesta arqueológica autorizada, que afecten a los volúmenes señalados con las letras C, E y F, y color rojo del gráfico de esta ficha, que se adjunta. El resultado de la intervención arqueológica determinará, en su caso, los volúmenes o elementos a conservar de manera parcial o integral. 3. Intervenciones de sustitución sobre volúmenes agregados recientes de escaso valor patrimonial y arquitectónico, identificados con las letras B, D y H, y color amarillo en el gráfico que se aparece en esta ficha. Esquinas achaflanadas, que facilitaban el paso de carruajes por la trama histórica, identificados con puntos de color naranja en el gráfico de la ficha, dos de ellas en los volúmenes a conservar por rehabilitación (A y C), y una tercera en el volumen a determinar su intervención tras la investigación arqueológica (F). Secuencia de vacíos existentes en la fachada, que será fijada definitivamente en cuanto s us valores y necesidad de conservadión con la intervención arqueológica a realizar, que determinará, en su caso, el trazado del posible adarve medieval. En función de los resultados de dicha intervención, podrá alterarse los límites de dichos vacíos y los volúmenes edificados, siempre que no se superen ni la ocupación final en planta ni la edificabilidad existente.
Obras recomendadas: Las propies de rehabilitación de los volúmenes a conservas (plantas principales, baja y primera en zonas A y C del gráfico de esta ficha), admitiéndose operaciones de reconstrucción/sustitución en los elementos de estructura horizontal en colapso o desparecidos (forjados y cubiertas en estado de tuina física o desparecidos).
Intervenciones permitidas: las contempladas por la normativa referente al Nivel IV de catalogación
Elementos discordantes: Materiales de escaso valor constructivo y patrimonial empleados en las obras de las últimas operaciones de agregación de volúmenes B, D y H del gráfico de esta ficha.
Usos permitidos: El característico y compatibles para el uso residencial en su tipología edificatoria de vivienda tradicional en el cuadro de compatibilidades de usos del PEPCH de Almuñécar.
Altura máxima permitida: La existente en las zonas A y C a rehabilitar, así como en aquellos otros volúmenes que tuvieran que mantenerse resultado de la intervención arqueológica a realizar. B+1 para los volúmenes de sustitución.
Ocupación permitida: No podrá rebasarse la ocupación actualmente existente, aunque podrá proponerse la reubicación de volúmenes a sustituir siempre que se asegure el cumplimiento de la conservación de los elementos de interés a preservar.
OBSERVACIONES La vivienda presenta un expediente aprobado de ruina inminente. Los nuevos volúmenes que, en su caso, sustituyan a los actualmente existentes que no se mantenga, deberán procurar su adecuada integración con los volúmenes y elementos de interés a conservar, cumpliendo las determinaciones de aplicación en cuanto a sus tratamientos contenidos en el PEPCH de Almuñécar.



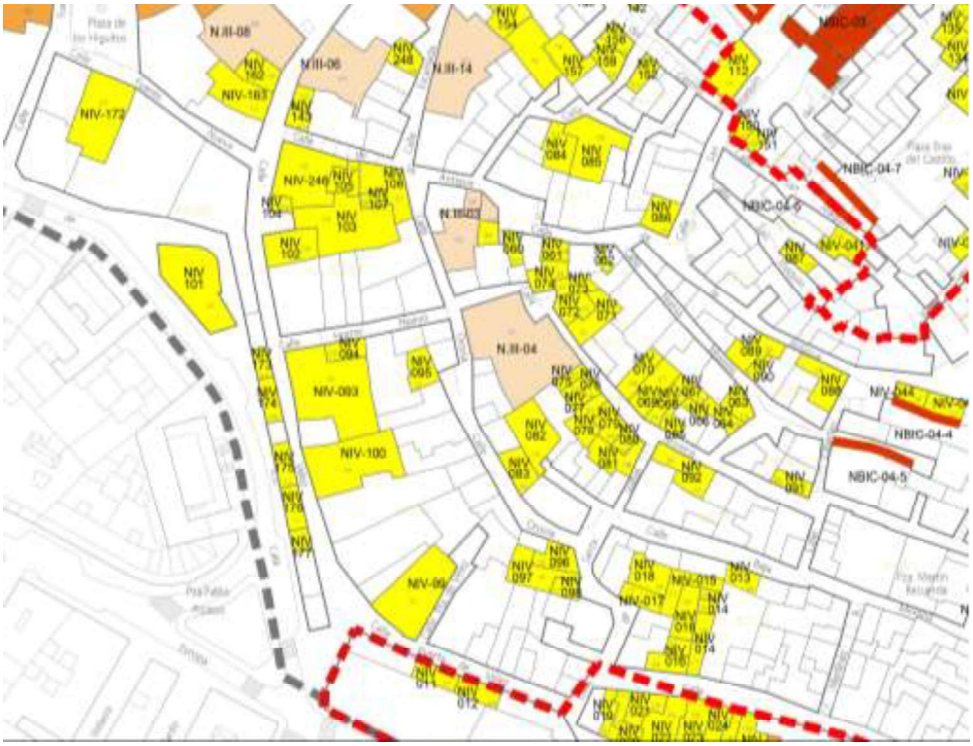


DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

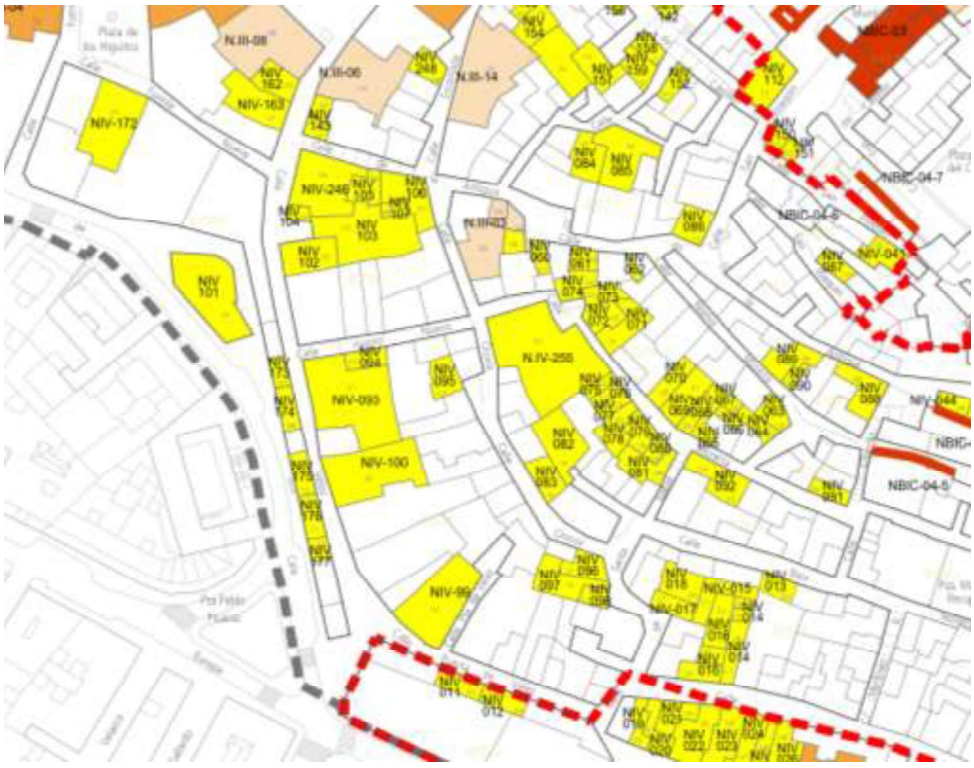
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.5.3 Modificación de Plano de Ordenación

De la modificación que se plantea en este proyecto, la cual, conlleva una rebaja en el Nivel de Catalogación del inmueble a Nivel IV, se materializa en los Planos de Ordenación del P.E.P.H.A. de Almuñécar aprobado el 2011, en concreto en el Plano 0.7.1 "CATÁLOCO. NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA". A continuación, se muestra gráficamente la documentación y se adjunta en la planimetría del proyecto con la denominación P13, el nuevo plano resultante de esta modificación:



Plano de ordenación aprobado en marzo 2011. Vivienda con Nivel de Protección III - 04



Plano de ordenación con la modificación propuesta. Vivienda con Nivel de Protección IV - 255

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWECJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.6 Fotografías de la edificación

IMÁGENES OBTENIDAS DEL VUELO AÉREO:





Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





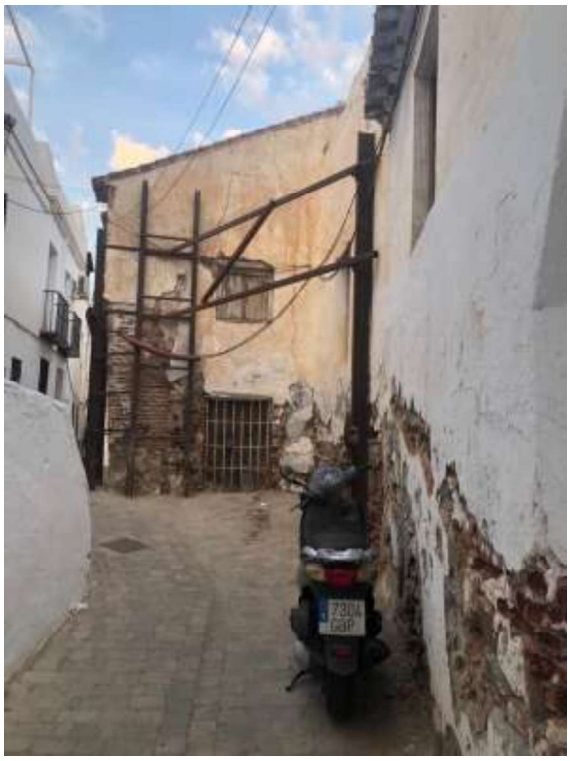
Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 51 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

IMÁGENES FACHADAS:









Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 52 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

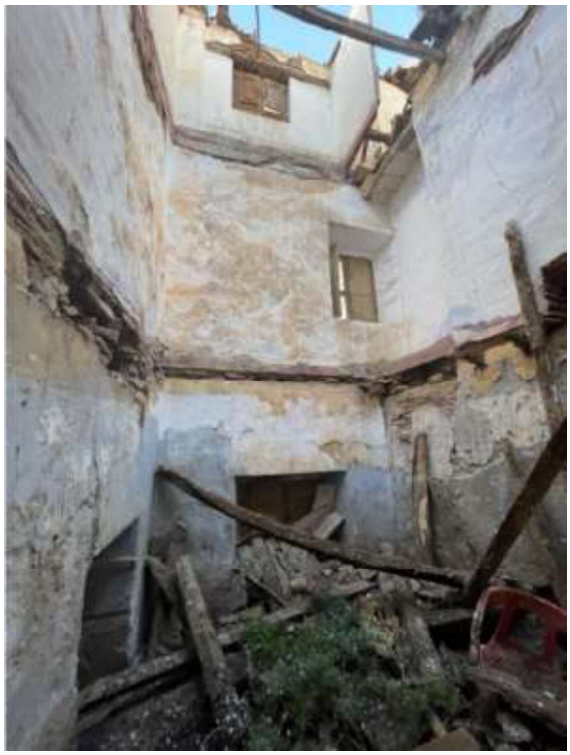


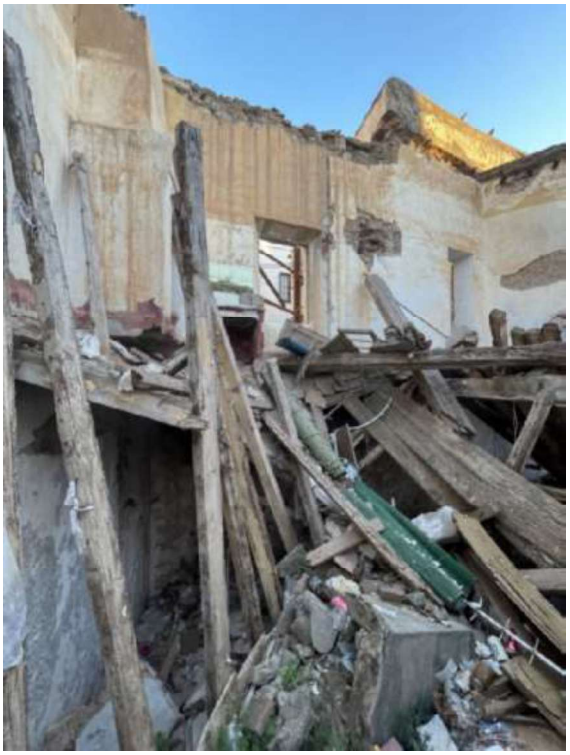
IMÁGENES INTERIORES:

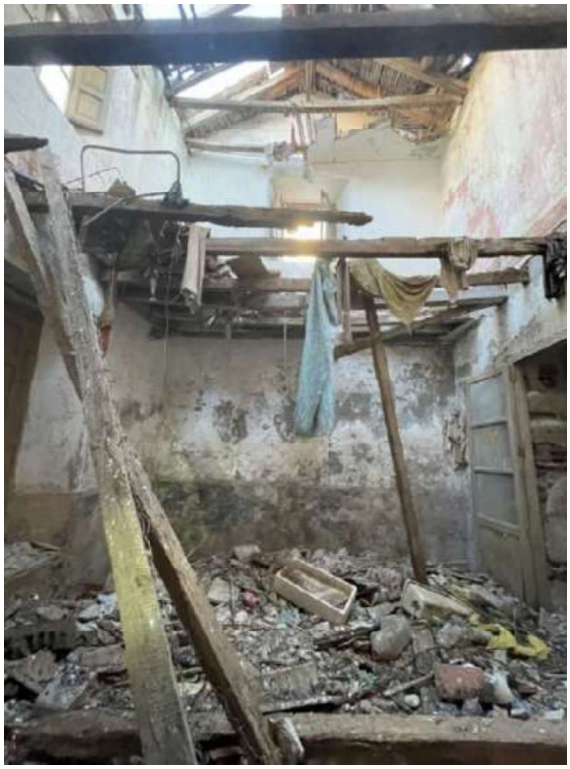


Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 53 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026









Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 54 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026





Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 55 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026









Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 56 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

1.7 Conclusión

Con los datos contenidos en esta Memoria, acompañados de los que están contenidos en los demás documentos que constituyen este Proyecto: anexos y planos, se considera que la modificación de catálogo propuesta está suficientemente definida como para proceder a su ejecución. Permitiendo la futura actuación en el inmueble con la restauración e intervención del mismo.

El plano denominado P13 de modificación de los niveles de protección, junto con la FICHA DE CATÁLOGO adjunta son los documentos normativos que se modifican con este proyecto, el resto de la planimetría tiene efectos aclaratorios para el avance y argumentan la propuesta que se viene desarrollando, por lo que no tienen carácter Normativo, pudiéndose emplear en el posterior análisis arqueológico.

En Almuñécar, marzo de 2025



Alejo de la Torre Reyes

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 57 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2. ANEXOS MEMORIA DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

2. ANEXOS MEMORIA DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO 1

2.1 Nueva ficha de catálogo propuesta de Nivel IV 2

2.2 Consulta descriptiva y gráfica de catastro 5

2.3 Nota simple propiedad 7

2.4 Resolución de Alcaldía "Decreto de ruina física inminente" 9

2.5 Informe de Arqueología 13

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 58 de 142

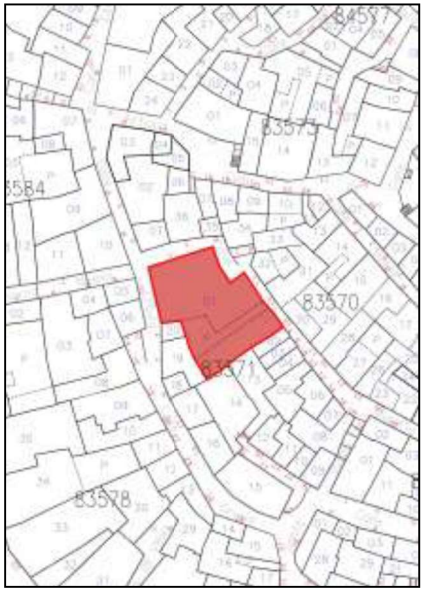
DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2.1 Nueva ficha de catálogo propuesta de Nivel IV

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 59 de 142

Nº ficha: NIV-255

IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN	
Tipología: Vivienda tradicional	
Denominación: Antiguo Cuartel de la Guardia Civil, resultado de la agregación de varias casas a principios del siglo XX	
Ubicación: Calle Morería, 2, esquina calle Orovia.	
Ref. catastral: 83571 01	Titularidad: privada
DESCRIPCIÓN	
Cronología: siglo XIX-XX	Estilo: arquitectura tradicional popular
Arquitecto/Autor: desconocido	
Uso original: residencial/equipamiento	Uso actual: sin uso
Descripción: ▪ Estructura: muros de carga de fábrica de ladrillo y machones en plantas últimas. ▪ Fachada: 3 fachadas, 2 a C/ Morería y una a C/ Orovia, con vanos pequeños irregulares dispuestos de forma irregular a excepción de lienzo de fachada en torno a la puerta principal, revestidos con mortero. ▪ Cubierta: acabados de teja árabe ▪ Patios: aparecen hoy tres vacíos; uno perpendicular a calle Morería con conexión con la misma, y dos interiores, en torno a los cuales se desarrollan los volúmenes edificados.	
Elementos de interés: volumetrías de principales viviendas originarias que vinculan sus fachadas a las calles Orovia y Morería Alta, a las que se agregan otros volúmenes hasta conformas el antiguo Cuartel de la Guardia Civil.	
Nº de plantas: bajo + 1 / baja + 2 en calle Orovia y esquina de ésta con Morería Alta	
Reseña histórica: Conjunto de viviendas tradicionales pretéritas, que a principios del siglo XX se agrupan para conformar un conjunto que albergó la fusión de la Casa Cuartel de la Guardia Civil. Se materializaron numerosas alteraciones en el transcurrir del siglo XX, especialmente en época de posguerra, con ampliaciones volumétricas de escaso valor y con materiales de acarreo aún visibles en las últimas actuaciones del conjunto. Las cubiertas están hoy prácticamente desaparecidas en su totalidad, y algunos muros aparecen con señales de evidente inestabilidad.	
Entorno: de interés los valores históricos, urbanísticos y arquitectónicos de la imagen urbana especialmente en la confluencia de calle Orovia y Morería Alta.	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Ocupación: no, sin uso	
Conservación: ▪ Estructura: mal, con forjados intermedios arruinados y/o desaparecidos y parte de los muros de carga en diversas plantas, especialmente superiores, en riesgo de colapso por vuelco. ▪ Cubiertas: mal ▪ Fachadas: mal	





DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 60 de 142

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN

Nivel de catalogación: Nivel IV. Ambiental

Protección legal: Ninguna

Cautelas arqueológicas:

Serán preceptiva a la intervención en el edificio que implique demoliciones parciales, la autorización de una propuesta de intervención arqueológica por parte de la administración competente en materia de protección arqueológica, cuya finalidad sea investigar la posible existencia de un adarve medieval en la parcela relacionado, en principio, con los vacíos de la parcela, así como los estudios pertinentes para fijar el valor patrimonial de las piezas edificadas o algunos de sus elementos en los volúmenes susceptibles de sustitución señalados en rojo en el gráfico que se acompaña.

Conforme a CPPH de 27/01/2026: el proyecto de rehabilitación del inmueble requerirá la realización de una intervención arqueológica previa que analice los valores patrimoniales de la secuencia de patios interiores, las piezas y volúmenes edificados, identificando los elementos de valor que deban quedar integrados en la edificación resultante. Esta intervención incluirá la realización de excavaciones arqueológicas mediante sondeos y un análisis de estructuras emergentes, en especial en las fachadas de las viviendas A y C para verificar la composición de huecos en fachadas.

Elementos a conservar: Se intervendrá ponderando el valor arquitectónico de los volúmenes edificados, considerando:

1. Intervenciones de rehabilitación, sobre los volúmenes que albergaban las viviendas originarias, identificadas como A y C, y color verde en el gráfico de esta ficha, que corresponden a las plantas primera y segunda completas de los volúmenes que conforman la esquina urbana entre calle Orovia y Morería Alta, lo que conlleva la conservación de sus sistemas constructivos portantes verticales, de la forma achaflanada de sus esquinas, siendo posible la reconstrucción de la última planta a calle Orovia manteniendo el acabado de cubierta de teja tradicional, así como la reconsideración de la composición de huecos de fachada para las nuevas funcionalidades, conservando, no obstante, una proporción macizo-hueco análoga a la existente.
2. Intervenciones de sustitución condicionadas a los resultados de la ejecución de las labores de investigación realizadas conforme a la propuesta arqueológica autorizada, que afecten a los volúmenes señalados con las letras G, E y F, y color rojo del gráfico de esta ficha, que se adjunta. El resultado de la intervención arqueológica determinará, en su caso, los volúmenes o elementos a conservar de manera parcial o integral.
3. Intervenciones de sustitución sobre volúmenes agregados recientes de escaso valor patrimonial y arquitectónico, identificados con las letras B, D y H, y color amarillo en el gráfico que se aparece en esta ficha.

Esquinas achaflanadas, que facilitaban el paso de carruajes por la trama histórica, identificados con puntos de color naranja en el gráfico de la ficha, dos de ellas en los volúmenes a conservar por rehabilitación (A y C), y una tercera en el volumen a determinar su intervención tras la investigación arqueológica (F).

Secuencia de vacíos existentes en la fachada, que será fijada definitivamente en cuanto sus valores y necesidad de conservación con la intervención arqueológica a realizar, que determinará, en su caso, el trazado del posible adarve medieval. En función de los resultados de dicha intervención, podrá alterarse los límites de dichos vacíos y los volúmenes edificados, siempre que no se superen ni la ocupación final en planta ni la edificabilidad existente.

Conforme a CPPH de 27/01/2026: los resultados de la/s intervención/es arqueológicas determinarán los elementos de valor patrimonial a integrar en el proyecto de rehabilitación, incluyendo la reordenación de los vacíos y volúmenes edificados para recuperar, en su caso, los adarves medievales, composiciones de huecos originales y otros elementos de valor que puedan identificarse. En ausencia de resultados arqueológicos concluyentes, la propuesta arquitectónica deberá reforzar la conservación de la articulación interna de la parcela con la secuencia de los patios como elementos configuradores, garantizando la integración de la nueva propuesta arquitectónica en el conjunto histórico, en cuanto a volúmenes, fachadas y cubiertas tradicionales de teja árabe.

Obras recomendadas: Las propies de rehabilitación de los volúmenes a conservas (plantas principales, baja y primera en zonas A y C del gráfico de esta ficha), admitiéndose operaciones de reconstrucción/sustitución en los elementos de estructura horizontal en colapso o desparecidos (forjados y cubiertas en estado de tuina física o desparecidos).

Intervenciones permitidas: las contempladas por la normativa referente al Nivel IV de catalogación

Elementos discordantes: Materiales de escaso valor constructivo y patrimonial empleados en las obras de las últimas operaciones de agregación de volúmenes B, D y H del gráfico de esta ficha.

Usos permitidos: El característico y compatibles para el uso residencial en su tipología edificatoria de vivienda tradicional en el cuadro de compatibilidades de usos del PEPCH de Almuñécar.

Altura máxima permitida: La existente en las zonas A y C a rehabilitar, así como en aquellos otros volúmenes que tuvieran que mantenerse resultado de la intervención arqueológica a realizar. B+1 para los volúmenes de sustitución.

Ocupación permitida: No podrá rebasarse la ocupación actualmente existente, aunque podrá proponerse la reubicación de volúmenes a sustituir siempre que se asegure el cumplimiento de la conservación de los elementos de interés a preservar.

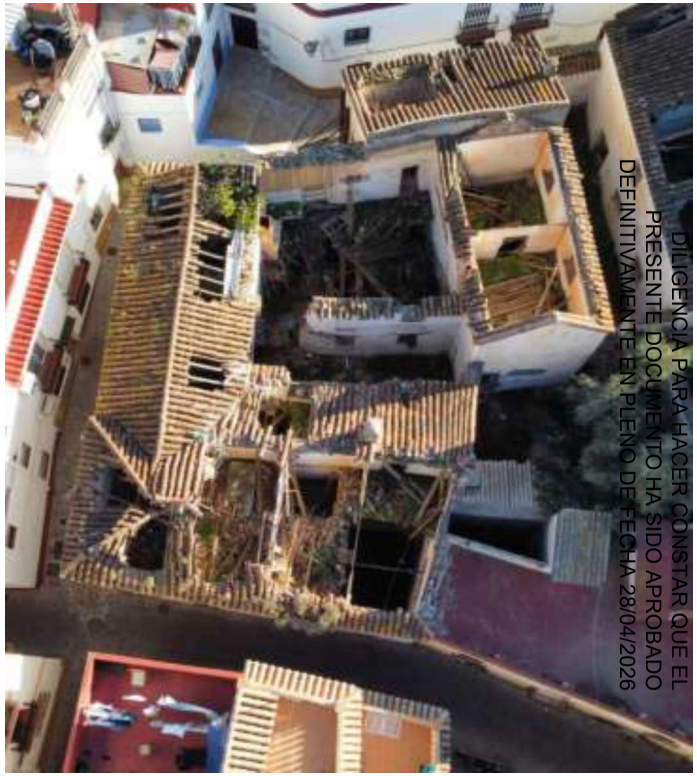
Conforme a CPPH de 27/01/2026: No podrá rebasarse la ocupación actualmente existente, aunque podrá proponerse la reubicación de volúmenes a sustituir siempre que se asegure el cumplimiento de la integración de los elementos de interés a conservar, en base a los resultados de las intervenciones arqueológicas. En ausencia de resultados arqueológicos concluyentes, la propuesta arquitectónica deberá reforzar la conservación de la articulación interna de la parcela con la secuencia de los patios como elementos configuradores, garantizando la integración de la nueva propuesta arquitectónica en el conjunto histórico, en cuanto a volúmenes, fachadas y cubiertas tradicionales de teja árabe.

OBSERVACIONES

La vivienda presenta un expediente aprobado de ruina inminente.

Los volúmenes que, en su caso, sustituyan a los actualmente existentes que no se mantenga, deberán procurar su adecuada integración con los [illegible]es y elementos de interés a conservar, cumpliendo las determinaciones de aplicación en cuanto a sus tratamientos contenidos en el PEPCH de Almuñécar.





DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 61 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2.2 Consulta descriptiva y gráfica de catastro

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 62 de 142

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:

CL HORNO NUEVO 2
18690 ALMUÑECAR [GRANADA]

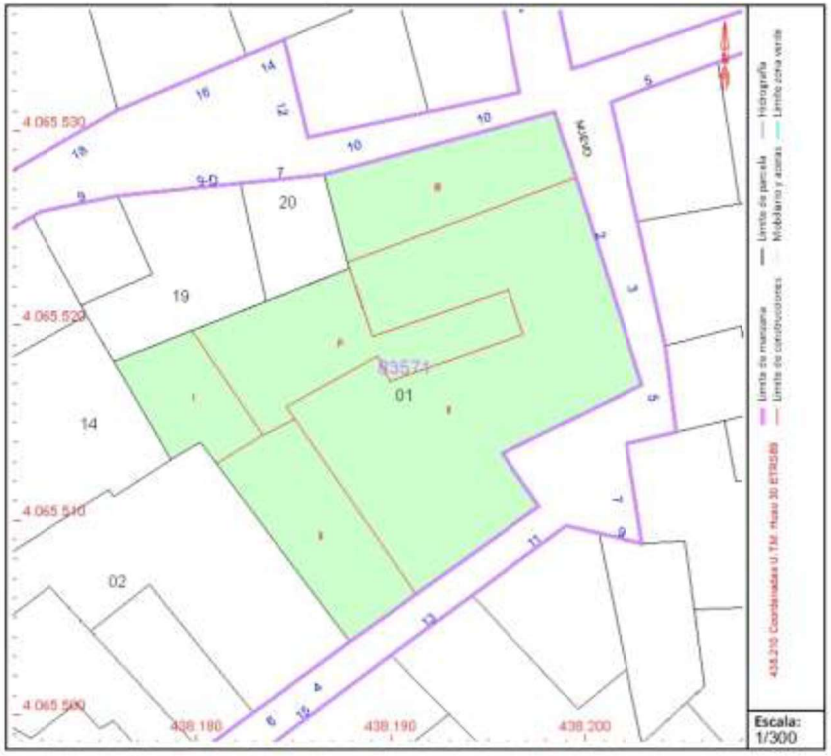
Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida: 612 m2
Año construcción: 1900

Construcción

Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		612

PARCELA

Superficie gráfica: 380 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



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"

Viernes , 3 de Marzo de 2023

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2.3 Nota simple propiedad

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 64 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

REGISTRO DE LA PROPIEDAD · PILAR MARTÍN MOYA · ALMUÑÉCAR

Registradores DE ESPAÑA

NOTA SIMPLE INFORMATIVA
REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALMUÑÉCAR
FINCA DE ALMUÑÉCAR Nº: 823 C.R.U. 18016000003926
CÓDIGO IDUFIR: 18016000003926

Peticionario: Artículo 19 bis de la L.H.. Número de petición: 82. Interés legítimo: El solicitante es titular de algún derecho sobre la finca.

DESCRIPCION DE LA FINCA

Urbana: **Una casa** en la calle de Orovia y de la Morería, hoy **calle Horno Nuevo, número 2**, procedente de la Hermandad del Santísimo Rosario, de la Ciudad de Almuñécar, con dos pisos ruinosos y sobre la planta de de cuatrocientos veintiún metros, cincuenta y cuatro decímetros cuadrados. Consta de diferentes habitaciones, patio, cuadra y lavadero. Linda: derecha entrando o Norte, calle Orovia, Don Andrés García Fernández y Don Francisco García Fernández; izquierda o Sur, con calle Morería y Doña Concepción Gertrudis Béjar Ramírez; fondo u Oeste, con Doña Concepción Gertrudis Béjar Ramírez y Comunidad de Propietarios; y frente o Este, calle Horno Nuevo por donde tiene su acceso. Tiene servidumbre de desagüe a su favor por dos casas contiguas que el vendedor, Don Miguel Romero Valdivia compró a Doña Gertrudis Díaz Cabrera y en la actualidad con propiedad de Doña Adela Jiménez Pérez. Referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW.
Por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de Enero de 2.016 se declara que el inmueble sito en la Calle Morería nº 2 se encuentra en el **estado de Ruina urbanística.** En virtud de esta declaración la propiedad debe proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición. En este caso, el inmueble se **ubica en el ámbito del PEPCHA** (Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico- Artístico), catalogada con Nivel III, Valor Tipológico, NIII-04, de modo que en su ficha se establecen como obras permitidas las de conservación, mantenimiento, restauración, rehabilitación y reforma o adaptación, por lo que en principio, y salvo que así lo imponga su estado y lo autorice la Delegación Territorial, **no es posible la demolición integral** del inmueble. Así resulta de una certificación expedida por el diecisiete de Marzo de dos mil dieciséis e inscrita el doce de Abril de dos mil dieciséis.

En cumplimiento del artículo 98 de la Ley 7/2022, el propietario de la finca declara en el título que motiva el asiento, que NO se ha realizado en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, lo que se hace constar por Nota marginal 18 Nº 3

TITULARIDADES

DON RICHARD WENDELIN WYNNE, [redacted] es dueño de **EL PLENO DOMINIO** de **cero cero avas partes** de esta finca por título de Compraventa, con CARACTER PRIVATIVO, en virtud de escritura otorgada en Almuñécar, el 02 de diciembre de 2022, protocolo número 2.019, del Notario Don José Daniel Gil Pérez, **inscrito al Tomo 1.369, Libro 664, Folio 165,** nota número 1 al margen de la insc/anot: 18, de fecha 04 de enero de 2023.

CARGAS

Afecta por CINCO años al pago de la liquidación complementaria que por el impuesto en su caso se gire; quedando liberada por 10.500 euros pagados en autoliquidación. Según nota marginal de fecha 04 de enero de 2023.

Asientos de presentación vigentes:
NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día 04/01/2023 18:37:30, y con los pendes referidos antes de la apertura del Diario.
Honorarios: 3,01 euros, mas I.V.A., y aplicadas las retenciones correspondientes, en su caso.
AVISO: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:
-De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.
-Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.
-El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio

Cod. Validación: 5CNNQKXHWEG3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 65 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2.4 Resolución de Alcaldía “Decreto de ruina física inminente”

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 66 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
OFICINA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

TRINIDAD HERRERA LORENTE (1 de 2)
ALCALDESA PRESIDENTA
Fecha Firma: 19/07/2013
HASH: 5ef6d94f38f4a05379a79c7394b7cdab

ILDEFONSO COBO NAVARRETE (2 de 2)
Secretario General
Fecha Firma: 19/07/2013
HASH: bc956952aae0bd2650456616c7a77887

RESOLUCIÓN DE LA ALCALDÍA

A la vista de los antecedentes que a continuación se relacionan, referentes al estado actual del inmueble sito en la Calle Morería nº2 de Almuñécar (Referencia catastral **8357101VF3685C0001TW**), [redacted]

I.- Con fecha 15 de Julio de 2013, la arquitecto técnico municipal emite informe, tras girar visita, en el que señala que el inmueble sito en la Calle Morería 2 está catalogada en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar con Nivel III, Valor Tipológico, NIII-04. La ficha menciona como elementos a conservar todo el conjunto, y como elementos de interés todo el conjunto, y que como consecuencia del abandono de la misma y de su falta de mantenimiento presenta las siguientes lesiones:

- Grietas y fisuras generalizadas en los muros de carga.
- Derrumbe parcial de cubiertas de teja curva.
- Derrumbe parcial de forjados.
- Desprendimiento de revestimientos en fachadas e interiores.
- Dinteles deteriorados.

Así, para devolver el inmueble a las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, la técnico entiende que es necesario llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Limpieza y desbroce del patio.
- Demolición parcial.
- Apeado y apuntalamientos necesarios.
- Refuerzo de la cimentación y estructura que se conserve, y ejecución de nuevos elementos de sustentación.
- Reconstrucción de forjados y cubiertas.
- Ejecución de trabajos de Albañilería de división interior.
- Revestimientos comprendiendo enfoscados, guarnecidos de yeso, alicatados, solados, etc.
- Reposición del sistema de salubridad (sanitarios).
- Reposición de Carpinterías exteriores e interiores.
- Reparación de las Instalaciones de electricidad y fontanería, audiovisual.
- Pinturas.

Se ha estimado que las obras a realizar para devolver al inmueble las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público conforme al art. 115 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, valorando sólo lo que se ha podido observar desde la puerta de la vivienda, asciende a la cantidad de CUATROCIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (436.640 €), I.V.A incluido, superando así, el contenido del deber normal de conservación valorado conforme a los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada para 2012 por la técnico municipal en DOSCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TREINTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (297.035´86 €).

Como consecuencia de todo lo anterior, el informe de la arquitecto técnico municipal concluye que las cubiertas, los forjados y algunos de los muros de la vivienda se encuentran en estado de ruina

DECRETO
Número: 2013-2101 Fecha: 19/07/2013

Cód. Validación: 6QQNJJ6QNQXGWT1GJ3NJA3NHQ | Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3
Cód. Validación: 4DM2WSETDLJCDDW7249ATNM5X | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 3

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

física inminente, por lo que requiere la demolición de los mismos, que ha sido valorada en VEINTIUN MIL EUROS (21.000 €). Asimismo, el resto de la edificación se encuentra en situación de ruina urbanística, como consecuencia del incumplimiento del deber de conservación, por lo que señala la técnico que correspondería el inicio del procedimiento de declaración de ruina del inmueble.

Las medidas de seguridad a adoptar para garantizar la integridad de las personas y los bienes colindantes consistirían en la demolición de las cubiertas del edificio que siguen en pie, ya que las mismas amenazan con derrumbarse, así como muchos de los forjados. Además, no se deberá permitir la entrada al interior del inmueble salvo para acometer las obras pertinentes, bajo las medidas de seguridad correspondientes.

VENGO EN RESOLVER LO SIGUIENTE:

1º.- Declarar la situación de **ruina física inminente** del inmueble sito en calle Morería 2 de Almuñécar, conforme a lo dispuesto en el artículo 159 de la vigente LOUA.

Así, deberán proceder los propietarios, a la mayor urgencia posible, una vez autorizada la actuación por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 37.4 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, a la ejecución de las obras necesarias para garantizar la seguridad tanto de las personas como de los bienes, que habrá de consistir en la **demolición de los forjados, cubiertas y los muros de la vivienda que presente peligro de derrumbe**, tal y como ha informado la técnico municipal el 15 de Julio de 2013.

Habrá de procederse igualmente a la retirada de todos los escombros que se produzcan con la demolición propuesta.

La valoración de la demolición de los elementos ruinosos que presentan peligro de derrumbe asciende a la cuantía de VEINTIUN MIL EUROS (21.000€), que serán repercutibles al propietario tal y como señala el art. 159.2 de la LOUA, si finalmente las obras se ejecutan subsidiariamente por esta Administración municipal.

2º.- Proceder asimismo, a **iniciar el procedimiento de declaración en situación de ruina urbanística del inmueble sito en la Calle Morería 2** de Almuñécar, tal y como señalan los arts. 157 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ya que como dispone el art. 159.3. la declaración de ruina física inminente de un inmueble no supone automáticamente su declaración en situación legal de ruina urbanística.

Así, deberá ponerse de manifiesto el procedimiento a los propietarios del mismo y a los titulares de derechos reales, si los hubiere, dándoles traslado literal de los informes técnicos emitidos para que en un plazo de quince días a contar desde el siguiente a la notificación de este Decreto, aleguen y presenten por escrito los documentos justificantes que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos y ello en aplicación del art. 20.1 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de 1978 para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del suelo y Ordenación Urbana

Los propietarios del inmueble, deberán, en virtud del artículo 157.3.B) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y en función de lo que informe la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura de Granada, en virtud de los dispuesto en el art. 33 de la Ley 14/2007, de 26 de

DECRETO
Número: 2013-2101 Fecha: 19/07/2013
Cód. Validación: 6GNQXCMYLG3NJAS3NHQ3SQ5CP | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 44
Cód. Validación: 4DM2WSETDLJCDDW7249ATNM5X | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 3

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

AYUNTAMIENTO DE ALMUÑÉCAR

SERVICIOS TECNICOS MUNICIPALES
OFICINA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y una vez obtenida la preceptiva autorización, proceder a la completa rehabilitación o a la demolición del inmueble aludidos.

Una vez autorizada la actuación por la Delegación de Cultura, tanto para la rehabilitación como para la demolición de los inmuebles se requerirá la redacción de proyecto de ejecución debidamente visado y realizado por técnico competente, así como dirección técnica y redacción de Estudio Básico o Estudio de Seguridad y Salud y Coordinación de Seguridad y Salud durante la ejecución, en los términos autorizados por la Administración autonómica.

3º.- Notifíquese la presente resolución a la Delegación Territorial de Granada de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico, junto con el informe técnico municipal de 15 de Julio de 2013 a fin de que emita el preceptivo informe de acuerdo con lo dispuesto en el art. 33 y 37 de la Ley 14/2007 de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, que comprenda los siguientes extremos:

- La procedencia de la demolición de los forjados, cubiertas y los muros de la vivienda sita en la Calle Morería 2 de Almuñécar, que presentan peligro de derrumbe, como consecuencia de su declaración en situación de **ruina física inminente**.

- En relación al inicio de la declaración de la **situación legal de ruina urbanística** del inmueble sito en la Calle Morería 2, indicando expresamente si disponen los propietarios de la facultad de elección otorgada por la LOUA en su art. 157.3.B de demoler o rehabilitar, y los términos en los que habrán de llevarse a cabo los mismos.

4º.- Notifíquese la presente resolución a los propietarios y a los demás titulares de derechos afectados, si es que los hubiera.

5º.- Advertir a los propietarios que la declaración definitiva del inmueble en situación de ruina urbanística supone la inscripción de dicha propiedad en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, lo que habilitará al propietario para que en el plazo máximo de UN AÑO ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes**. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución**, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

LA ALCALDESA EL SECRETARIO

(Documento firmado y fechado Digitalmente)

DECRETO
Número: 2013-2101 Fecha: 19/07/2013

Cód. Validación: 6GNQXGMYLGJNAJ3NHQ8SH6Y | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3
Cód. Validación: 4DM2WSETDLJCDDW7249ATNM5X | Verificación: http://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 3

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

2.5 Informe de Arqueología

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 70 de 142

TRÍVIUM

E-18958827

C/ Ceniceros nº 25, 18010, Granada
Telf. 620.370.449
Mail: rafaturatti@gmail.com

DILIGENCIAS PREVIAS: La redacción del presente documento es una solicitud de instancia privada.

PROCEDIMIENTO ABREVIADO: La redacción del presente documento es una solicitud de instancia privada.

INFORME PERICIAL

CORRESPONDIENTE A:

INFORME PERICIAL ARQUEOLÓGICO SOBRE EL GRADO DE CATALOGACIÓN MUNICIPAL DE UNA EDIFICACIÓN EN LA CALLE OROVIA ESQUINA CON MORERÍA ALTA, 18690 ALMUÑECAR, GRANADA.
Referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW

A PETICION DE:

Consultoria de Ingenieria y Asesoría Técnica. SLNE (B18928242). Avd. Andalucía 25, 3G. 18690 Almuñécar. Granada.

Granada a 26 de mayo de 2023

Rafael Turatti Guerrero
Historiador y arqueólogo, perito habilitado.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 71 de 142

D. Rafael Turatti Guerrero, licenciado en Historia, arqueólogo y perito judicial, Colegiado nº 7.898 del Ilustre Colegio Oficial de Doctores y Licenciados en Filosofía y Letras y en Ciencias de Granada, Almería y Jaén, Sección de Arqueología, con domicilio profesional en calle Ceniceros N.º 25, 18010 de Granada, con D.N.I. [redacted] al corriente de pago en el recibo de Licencia Fiscal de Trívium E18958827:

MANIFIESTA

Que ha sido requerido por:

Consultoría de Ingeniería y Asesoría Técnica SLNE [redacted]. Avd. Andalucía 25, 3G. 18690 Almuñécar. Granada.

Para que dictamine según su leal saber y entender:

En la redacción de un informe pericial arqueológico sobre el GRADO DE CATALOGACIÓN MUNICIPAL DE UNA EDIFICACIÓN EN LA CALLE OROVIA ESQUINA CON MORERÍA ALTA, 18690 ALMUÑECAR, GRANADA, referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW, sobre las siguientes cuestiones:

1. Valoración del grado de catalogación de la edificación referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW, en relación con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar. Texto Refundido. Marzo 2011 del Ayuntamiento de Almuñécar. Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Descripción de las características constructivas de la edificación.

2. Evaluación de las acciones a efectuar en caso de una rehabilitación del inmueble.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 72 de 142

EXÁMENES VERIFICADOS

La metodología aplicada para la identificación solicitada se ha basado en varios exámenes, de los que se extraen las conclusiones que conforman el peritaje:

1. Obtención de documentación fiable, oral y escrita.

2. Estudio histórico de la evolución de las Casas Cuartel de la Guardia Civil en España.

3. Análisis de documentación gráfica que pueda asociarse al conocimiento de la trama urbana y del conjunto objeto de estudio histórico.

4. Análisis espacial de las construcciones que aún se mantienen en pie y secuencial de las desaparecidas o afectadas por ruina.

5. Análisis visual de los restos conservados a partir de los descarnamientos de las fábricas.

El instrumental empleado para el correcto desarrollo de los exámenes es el que se detalla:

1. Entrevista personal con Consultoria de Ingenieria y Asesoría Técnica. SLNE (B18928242). Avd. Andalucía 25, 3G. 18690 Almuñécar. Granada.

2. Visita al conjunto de inmuebles referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW.

3. Entrevista personal con Dña. Elena Navas Guerrero, Arqueóloga Municipal de Almuñécar

4. Estudio visual de los paramentos descarnados del conjunto de inmuebles.

5. Visita al Archivo Histórico Provincial de Granada.

6. Lectura y análisis de la escasa información obtenida del Archivo General del Ministerio del Interior, Sección de la Guardia Civil, Expedientes de Cuarteles de la Guardia Civil y de Carabineros del Reino.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 73 de 142

7. Consulta y análisis del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).

8. Consulta y análisis de la Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI).

9. Consulta y análisis del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar. Texto Refundido Marzo 2011 Redactado por la Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Almuñécar. Subsanado según observaciones de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 5 de julio de 2011.

10. Consulta y análisis del PGOU de Almuñécar 1987.

11. Consulta y análisis del Real Decreto 2235/1976 de 24 de agosto, BOE nº 229 de 23 de septiembre de 1976, declaración de conjunto histórico-artístico del casco antiguo de la ciudad de Almuñécar.

12. Resolución de 28 de octubre de 2013, de la Secretaría General de Cultura, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Granada). Junta de Andalucía, 16/12/2013. 58-72.

13. Decreto 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Granada). Junta de Andalucía, 23/10/2014. 59-73.

14. Consulta y análisis de documentación cartográfica digital del Instituto Geográfico Nacional en Iberpix 4.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 74 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

ÍNDICE

I. ESTUDIO HISTÓRICO DE LAS CASAS CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL 6

II. CATALOGACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA 11

III. METODOLOGÍA 14

III. I. ESTRATEGIA DE TRABAJO 15

IV. INFORMACIÓN PRELIMINAR DEL ESTUDIO 16

IV. I. DESARROLLO DEL ESTUDIO 18

VI. CONCLUSIONES TÉCNICAS DEL ESTUDIO 54

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 75 de 142

I. ESTUDIO HISTÓRICO DE LAS CASAS CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL

Para conocer el origen y desarrollo de una estructura que es muy cotidiana en España, debido al alcance que tiene su dispersión por toda la geografía, pero concretamente sobre todo en la geografía rural, nos hemos apoyado en varios textos coincidentes de un único autor, Daniel Pinzón Ayala, arquitecto y doctor gracias a su trabajo de tesis sobre las casas cuartel.

En su estudio detalla como una de las primeras menciones oficiales ya se recoge en el artículo 19 del decreto fundacional de 1844: "Los ayuntamientos de los pueblos a que se destinasen puestos fijos de la Guardia Civil les proporcionarán casas cuarteles en que vivir con sus familias, si las tuvieren, dándoseles por el Estado el correspondiente utensilio".

A lo largo de la historia se distinguen tres etapas principales en las que se recurre a diferentes formas de obtención de acuartelamientos. La primera de ellas se desarrolló hasta 1931, predominando la ocupación de inmuebles de segunda mano. La siguiente se enmarca en la parte central del siglo XX, hasta 1983. En ella, el Estado asume la tarea de crear un parque de cuarteles estatal, reemplazando así fórmulas anteriores que tenían como promotores principales a ayuntamientos y sociedades privadas. Desde 1983 en adelante las instalaciones se mantienen por la colaboración de las diferentes administraciones públicas.

La casa cuartel se ha convertido con el paso del tiempo en un tipo de filosofía de vida en comunidad donde se trabaja y se reside, manteniendo la idea de convivencia entre militares y familias. La materialización de este concepto de alojamiento en una arquitectura concreta mostró la validez de la casa cuartel, ya que en estos complejos se conseguía generar ese necesario sentimiento de pertenencia al Cuerpo que ayudaba a involucrar tanto a guardias civiles como a familiares en el servicio que se desarrollaba. Además, el hecho de vivir en comunidad facilitó durante muchas décadas el mantenimiento de la disciplina por parte de la tropa, incluso fuera del horario laboral, y la disponibilidad plena y continua a cuantas urgencias surgieran. Por tanto, la casa-cuartel supuso un instrumento perfectamente ideado para asegurar la vertebración militar en un cuerpo atomizado por la geografía española.

Todas estas cuestiones no pudieron aplicarse plenamente hasta pasadas varias décadas desde la creación del Cuerpo. La inicial falta de presupuestos y la rápida expansión territorial de las tropas coordinada por el duque de Ahumada provocaron

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 76 de 142

que el único recurso para acuartelar a los guardias civiles y a sus familias fuera la ocupación de edificios vacantes. La gran mayoría de ellos eran inmuebles residenciales que se arrendaban a sus dueños, aunque se llegó a aceptar cualquier tipo de edificio. Solo en contadas ocasiones se podía aspirar a edificios de mayor categoría, como antiguos conventos, cuarteles del Ejército o casas palaciegas.

No resulta extraño comprobar cómo la Guardia Civil tuvo varias localizaciones en un mismo municipio, resultado de la inestabilidad derivada de depender de las pretensiones y voluntad de los propietarios y, sobre todo, de las limitaciones económicas del erario para asumir los alquileres. La vida en todos estos inmuebles se caracterizaba por la precariedad, sin espacios suficientes para cada familia, con aseos comunitarios y una ausencia generalizada de zonas de trabajo. Lamentablemente, esta realidad se mantuvo hasta bien avanzado el siglo XX en muchos pueblos de la geografía española.

Un caso especial de ocupación de inmuebles no construidos por y para la Guardia Civil se produjo en 1940 con la asimilación del Cuerpo de Carabineros. La asunción de sus competencias también implicó la propiedad de sus cuarteles, los cuales poseían grandes similitudes con los de la Guardia Civil: edificios precarios, muchos arrendados; algunas construcciones de nueva planta y un número importante de edificaciones históricas heredadas. Entre estas últimas destacan las torres, atalayas, baterías y castillos distribuidos por el litoral y zonas fronterizas, que fueron reconvertidas en casas cuartel. Algunas construcciones de este tipo, como la torre de San Miguel en el cabo de Gata (Almería) o los castillos de La Rábita en Albuñol y de La Herradura en Almuñécar (Granada), han estado operativos hasta hace pocos años.

Esta manera de resolver el acuartelamiento provocó un importante engranaje burocrático que afectaba a toda la jerarquía militar, sobre todo cuando se requería la búsqueda de un nuevo inmueble. La apertura del expediente correspondiente se podía convertir en toda una odisea ya que no era habitual que hubiera edificios vacantes para asumir todas las necesidades espaciales del puesto, especialmente importantes cuando era del arma de caballería. La densidad de leyes, decretos, circulares y escritos ponen de manifiesto los recursos que tenía que consumir la Guardia Civil para mantener una red de cuarteles que, con todo, no conseguía estar a la altura de las necesidades de sus habitantes.

Especialmente con el cambio de siglo se promovieron las primeras construcciones de casas-cuartel. Algunos ayuntamientos, así como empresas privadas, se decidieron

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 77 de 142

por costear un acuartelamiento y ofrecerlo a la Guardia Civil. De este modo conseguían asegurarse la presencia del Cuerpo en su localidad, para tranquilidad de vecinos y propietarios.

Las primeras medidas que marcarán un punto de inflexión en cuanto a la evolución de las casas cuartel llegarán en la II República. En primer lugar, se aprobaron dos concursos para adscribir a un total de cinco arquitectos a la Guardia Civil. Estos técnicos distribuyeron sus trabajos por todo el país, asignándose a partir de 1935 a cada una de las cinco Zonas entonces establecidas. En ese mismo año se aprobaron las primeras normativas sobre cómo llevar a cabo una casa cuartel. En ellas se volvían a rescatar aquellas medidas establecidas por Ahumada como eran situar los acuartelamientos a las afueras de las localidades, sobre una vía principal y dando preferencia al alojamiento de tropa, a las que se sumaba la necesidad de construir garitas de vigilancia.

Esta labor sería muy acotada debido al inicio de la Guerra Civil, pero permitió llevar a cabo algunas promociones en diferentes puntos del país. Por primera vez se daba también prioridad a proyectos en poblaciones menores, con los que se podía sacar un mayor partido a los exiguos presupuestos. Con esta política de actuación también se conseguía aminorar la precariedad laboral y residencial en los municipios que ofrecían menos alternativas para acuartelar a la tropa.

Concluida la contienda, la Guardia Civil continuaría con las medidas republicanas, a las que añadiría nuevas propuestas, como fue el aumento paulatino de la plantilla de arquitectos o la creación de un modelo tipo de acuartelamiento que se implantaría en todo el país, independientemente del técnico firmante. Esta medida, sin lugar a duda, marcaría un punto de inflexión importante en la historia del acuartelamiento. Este modelo se caracterizó por la presencia de un patio central, con una gran portada de entrada y, por supuesto, con las garitas en las esquinas. Los pabellones se ajustarían a la normativa del Instituto Nacional de la Vivienda, mostrando cierta flexibilidad acorde con las diferentes escalas presentes en la Guardia Civil: jefes y oficiales, suboficiales y tropa. Esta equiparación de los pabellones a las viviendas protegidas y de renta limitada permitió dar un mínimo de calidad habitacional a las familias de los guardias civiles, en contraste con las enormes limitaciones que habían sufrido hasta entonces. Además, este organismo sería fundamental para la viabilidad económica en la construcción de casas cuartel, ya que cubrían con préstamos y créditos hasta un 90% del importe total de la obra.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 78 de 142

La homogeneización de los pabellones también trajo consigo la presencia de espacios laborales fijos, normalmente asociados a tareas administrativas. Estos lugares de trabajo se ubicaban alrededor de la zona de acceso, generando ese zaguán a modo de túnel tan característico de estos cuarteles. Esta entrada marcaba claramente el límite entre el exterior y el interior, entre el visitante y el habitante.

Más de quinientos acuartelamientos se construyeron acorde con las características mostradas, convirtiéndose en la imagen más representativa del Cuerpo durante la Dictadura. Su sencillez constructiva, en la que solo destacaban en la fachada principal el rótulo de Casa-Cuartel de la Guardia Civil y el incorporado en la Guerra Civil de Todo por la Patria, provoca una imagen muy cercana a la arquitectura tradicional de muchas localidades. Las diferencias entre estos acuartelamientos se reducen a elementos estéticos asociados a cada región: paredes encaladas, cornisas y alféizares abultados al sur; mampostería vista en fachadas, esquinas y jambas de huecos al norte.

La labor de construcción de casas cuartel tras la Guerra Civil no solo recaería en el Cuerpo, pues también colaboraron otros organismos. Uno de los más destacados sería la Dirección General de Regiones Devastadas (1939-1957), que en las localidades situadas en los antiguos frentes de guerra llevaría a cabo cerca de un centenar de acuartelamientos. En ellos se incorpora una mayor carga ornamental, como la presencia del escudo nacional y ciertas referencias militares, pero también se incide en las mismas cuestiones que los cuarteles promovidos por el Cuerpo, sobre todo las relativas al modo de vida endogámica e introspectiva características de estos complejos.

Estos primeros acuartelamientos de posguerra cambiarán a partir de mediados de los años cincuenta, fecha en la que se comenzará a construir otros tipos de casas cuartel. La tendencia será la de realizar edificios muy similares a bloques de viviendas, estableciendo las dependencias oficiales en la planta baja. Los patios y los elementos de carácter militar irán desapareciendo, apostando por unas construcciones con un mayor carácter civil.

Con el paso de las décadas se experimentará un continuo proceso de modernización en cuanto a la imagen y las instalaciones de los cuarteles. Poco a poco se implementarán mejoras en los pabellones, con nuevos materiales constructivos y mayores calidades. Las casas cuartel comenzarán a convertirse en conjuntos de cierta complejidad, algunos con presencia de economatos, bares o escuelas, que

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 79 de 142

mostrarán esa pretensión por crear acuartelamientos que parecían aspirar a la autosuficiencia y a una mínima dependencia del exterior.

Conocidos todos los modelos de casa cuartel desde su implementación como idea hasta la actualidad, podemos abordar el estudio que nos ocupa con la posibilidad de teorizar sobre la construcción de la antigua casa cuartel de Almuñécar y sus reformas a lo largo de los años, plantear hipótesis y valorar con objetividad las cuestiones para las que hemos sido requeridos:

1. Valoración del grado de catalogación de la edificación referencia catastral: 8357101VF3685C0001TW, en relación con el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar. Texto Refundido. Marzo 2011 del Ayuntamiento de Almuñécar. Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Descripción de las características constructivas de la edificación.

2. Evaluación de las acciones a efectuar en caso de una rehabilitación del inmueble.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 80 de 142

II. CATALOGACIÓN Y NORMATIVA URBANÍSTICA

Consultado el Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte, a través de la Guía Digital del Patrimonio Cultural de Andalucía, el conjunto histórico de Almuñécar está inscrito mediante resolución de la Secretaría General de Cultura en régimen de Bien de Interés Cultural[1].

Estado	Régimen	Tipología jurídica	Publicado en	Fecha	Número	Página
Inscrito	BIC	Conjunto histórico	BOJA	23/10/2014	207	59-73
Inscrito	BIC	Conjunto histórico	BOE	23/09/1976		

Consultado el Decreto 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar[2], hemos comprobado que se hace una exhaustiva relación de acontecimientos y bienes patrimoniales desde la prehistoria hasta la actualidad, destacando del periodo objeto de nuestro estudio, es decir el siglo XIX y XX "La arquitectura privada del núcleo de carácter residencial y promoción burguesa, vinculada estilísticamente al eclecticismo historicista, es una clara manifestación de la prosperidad económica que caracterizó a la Almuñécar del siglo XIX y principios del XX."

Analizando en detalle el nivel de protección del conjunto de viviendas que conforman el antiguo Cuartel de la Guardia Civil de la calle Morería nº 2, no se encuentra recogido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), así como tampoco en la Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI), que según se especifica en la descripción del objetivo de su creación y funcionamiento: "*La BDI es una aplicación web de consulta del Sistema de Gestión e Información de los Bienes Culturales de Andalucía (MOSAICO), que permite consultas de tipo general sobre todo el patrimonio inmueble y consultas específicas sobre patrimonio arqueológico,*

[1] *Resolución de 28 de octubre de 2013, de la Secretaría General de Cultura, por la que se incoa el procedimiento para la inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz de la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Granada).* Junta de Andalucía, 16/12/2013. 58-72.

[2] *Decreto 141/2014, de 7 de octubre, por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz la delimitación del Bien de Interés Cultural, con la tipología de Conjunto Histórico, de la población de Almuñécar (Granada).* Junta de Andalucía, 23/10/2014. 59-73.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 81 de 142

arquitectónico y etnológico. Constituye un producto informativo al servicio de la investigación, empresas, administraciones, así como de la ciudadanía en general. Incluye los bienes que forman parte del Catálogo General de Patrimonio Histórico y otros inmuebles con diversos valores, pero sin protección jurídica, procedentes de diversas fuentes de información, particularmente inventarios sectoriales de temáticas diversas. La BDI se configura, así, como una fuente de conocimiento de un amplio conjunto de inmuebles que pueden o no estar protegidos legalmente, ya que no en todos los casos se reconocen valores suficientes para ello, pero que se documentan por resultar de interés el mantenimiento de la memoria de su existencia"**.**

El antiguo cuartel de la Guardia Civil de Almuñécar está recogido en normativa urbanística con un nivel de catalogación III en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar. Texto Refundido Marzo 2011 Redactado por la Oficina del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Almuñécar. Subsanado según observaciones de la Dirección General de Bienes Culturales de fecha 5 de julio de 2011.

La ficha de catálogo establece:

CONDICIONES DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN
Nivel de catalogación: Nivel III
Protección legal: Ninguna.
Cautelas arqueológicas: Excavación arqueológica.
Elementos a conservar: Todo el conjunto.
Otras recomendaciones: Las encaminadas a procurar la conservación del inmueble.
Intervenciones permitidas: Las contempladas por la normativa referente al Nivel III de catalogación.
Elementos discordantes: No se aprecian.
Usos permitidos: Residencial.
Altura máxima permitida: Bajo + 1
Ocupación permitida: La existente.
Observaciones:

El Plan Especial especifica expresamente para el Nivel III:

"Artículo 5.14.- Nivel III. Protección Tipológica.

1. Definición y ámbito de aplicación.

1.1. Este nivel se asigna a aquellos edificios que, sin llegar a responder a los criterios de los niveles anteriores, destacan del conjunto edificado por tratarse de ejemplos representativos de las diferentes tipologías arquitectónicas que se han sucedido a lo

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 82 de 142

largo de la historia constructiva de la ciudad. Destacan así pues, además de por su significación histórica, por sus valores compositivos, volumétricos y espaciales, así como por la articulación y ornamentación de sus fachadas.

Se incluyen en este nivel una serie de edificios que por sí mismos no responden a los criterios previstos pero que quedan afectados por algún tipo de estructura arquitectónica, de diferentes tipologías, materiales y cronologías, que determina la configuración del inmueble en cuestión, o definen alguno de sus elementos compositivos. En estos casos, la definición y medidas de conservación y actuación previstas en este nivel se reducen a tales estructuras. Esta particularidad está convenientemente reseñada en sus correspondientes fichas del Catálogo.

2. Condiciones particulares de intervención.
Las obras permitidas son:

Obras de conservación y mantenimiento.
Obras de restauración.
Obras de rehabilitación.
Obras de reforma ó adaptación.

Podrán ser objeto de estos tipos de obras siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología edificatoria existente, conservando en su actual ubicación y configuración los patios y elementos fundamentales de relación interior, permitiéndose pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en la ficha de Catálogo.”

En resumen, el antiguo cuartel de la Guardia Civil de Almuñécar tiene una regulación normativa que establece:

No se encuentra recogido de forma expresa en:
- Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA).
- Base de datos del Patrimonio Inmueble de Andalucía (BDI).

Sí se encuentra recogido en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar, con un nivel de catalogación III.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 83 de 142

III. METODOLOGÍA

Durante el proceso de estudio visual se ha empleado para la localización y definición del registro arqueológico la metodología propuesta por el S.I.A.A.2., SISTEMA DE INFORMACIÓN ARQUEOLÓGICA DE ANDALUCÍA VERSIÓN 2. Desarrollado por el Departamento de Prehistoria y Arqueología de la Universidad de Granada, armonizada con la metodología propuesta para estudios paramentales por Miguel Ángel Tabales de la Universidad de Sevilla.

El edificio presenta un estado ruinoso, estando los paramentos descarnados llegando en algún caso a traspasar la unidad constructiva por desprendimientos que originan pérdida de masa construida, apreciándose desde el interior del edificio la calle que se encuentra al exterior.

En la estrategia de trabajo se pretendía clarificar las fases que se deben identificar, fundamentándose en los siguientes criterios:

1. De la superposición, sucesión y continuidad: los elementos de un edificio se superponen y adosan unos a otros, de modo que cada uno de ellos es coetáneo en toda su extensión, pero posterior al que se adosa y a la inversa.

2. De la horizontalidad original y continuidad lateral: los elementos se extienden de modo limitado, tendiendo a ocupar horizontalmente todo el hueco que encuentra libre o la superficie útil.

3. De las relaciones de cruce o de corte: los elementos también se cortan unos a otros, de modo que los que cortan son posteriores a los cortados.

4. De los fenómenos de la discontinuidad temporal y la mayor importancia de los hiatos en el registro estratigráfico: en la práctica, la seriación de elementos nunca se presenta completa, de modo que el tiempo representado por los elementos es menor que el no representado por ellos.

5. De la identidad tipológica o persistencia de facies: los elementos que se han formado con unos mismos materiales y aparejos constructivos son coetáneos.

6. De los fragmentos incluidos: un elemento debe considerarse posterior a la fecha de los materiales, constructivos o no, que se reutilicen en él.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 84 de 142

7. De la interdependencia de acciones y actividades: por este principio las acciones constructivas y sus elementos no se presentan aislados, sino que se agrupan en actividades y grupos de actividades de finalidad interrelacionada.

8. Del actualismo y uniformismo: los procesos estratigráficos actuales son semejantes a los de tiempos históricos y producen los mismos o parecidos efectos.

III. I. ESTRATEGIA DE TRABAJO

La intervención se ha desarrollado en un proceso de investigación basado en 15 parámetros

1. Observación de la construcción y de su entorno.
2. Fotografiado del exterior de la construcción y de su entorno.
3. Observación en detalle de los descarnamientos que sufre la construcción.
4. Fotografiado digital del interior de la construcción.
5. Adosamientos murarios
6. Adosamientos de elementos o fases constructivas
7. Análisis de las rupturas de la estructura
8. Análisis de las rupturas de la superficie
9. Vanos cegados
10. Huecos taponados
11. Grietas
12. Combamientos y desplomes
13. Definición de los materiales que componen la construcción.
14. Localización de construcciones de interés para el estudio.
15. Análisis de alineaciones históricas.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 85 de 142

IV. INFORMACIÓN PRELIMINAR DEL ESTUDIO

Para iniciar el estudio se han definido mediante letras y números las construcciones identificadas, debiendo advertir que el orden seguido por las letras no es cronológico, realmente es por sucesión de espacios, así como los números se asocian a cada construcción y definen estancias. Mostramos a continuación los esquemas generados para su comprensión en el apartado IV. I. DESARROLLO DEL ESTUDIO.

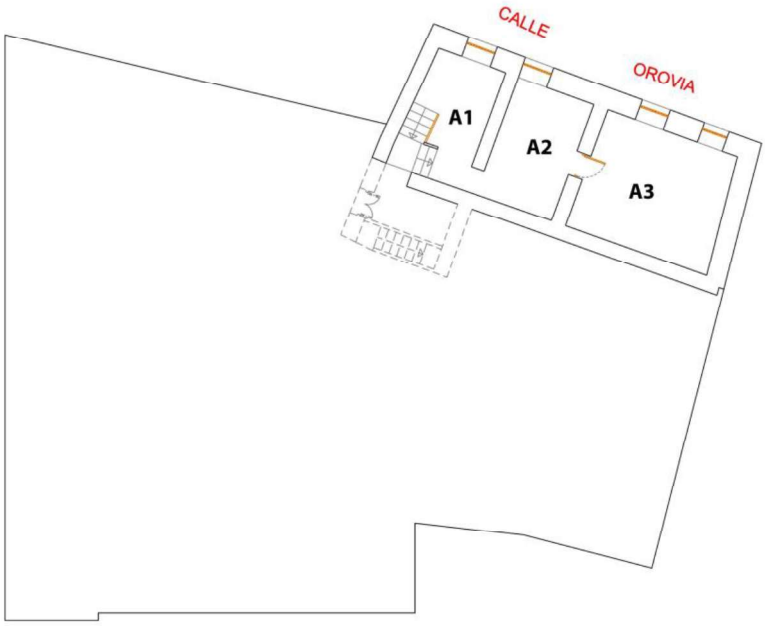


Fig. 1 Planta baja del conjunto estructural.

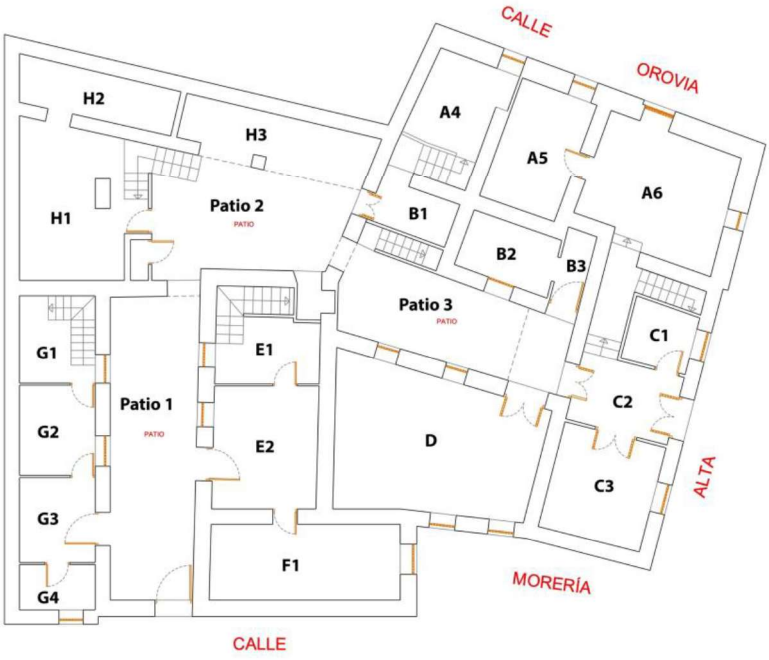


Fig. 2 Planta primera del conjunto estructural.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 86 de 142

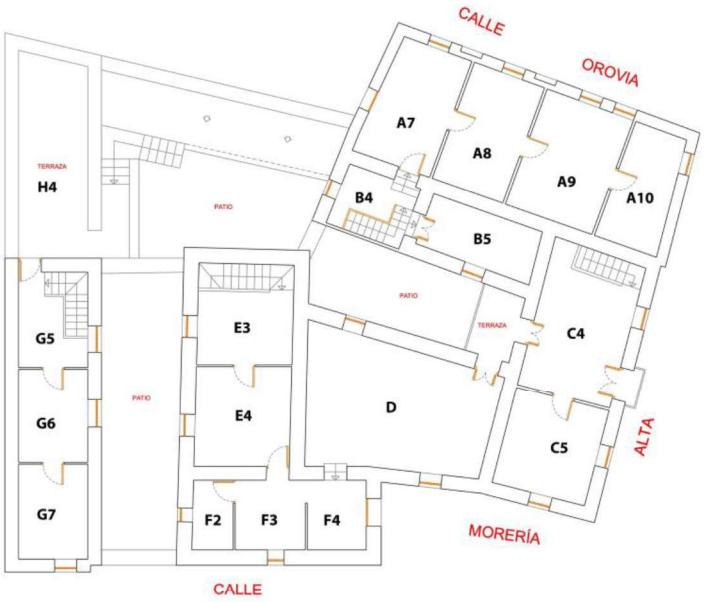


Fig. 3 Planta segunda del conjunto estructural.

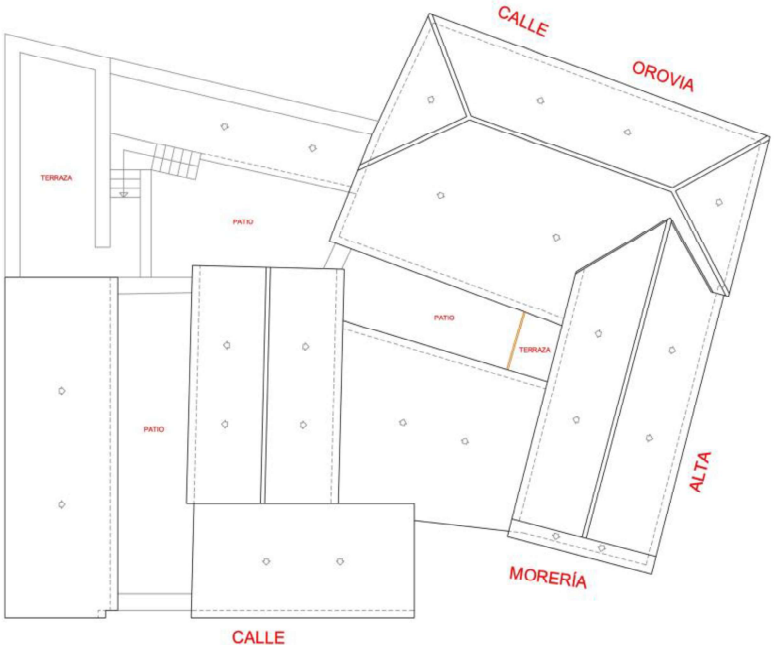


Fig. 4 Cubiertas del conjunto estructural.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 87 de 142

IV. I. DESARROLLO DEL ESTUDIO

Se ha optado por seguir una estrategia de selección de alzados (Tabales 1992) en función de las dimensiones del edificio, definido como nivel medio por el número de paramentos a estudiar. Siguiendo éste método el orden de actuación comprende cuatro pasos y cada uno de ellos atiende a cuatro actividades:

- Primer paso, análisis evolutivo de los muros de contacto entre fases.
- Segundo paso, análisis de fachada y medianeras.
- Tercer paso, cubierta.
- Cuarto paso, análisis preferencial de ámbitos por funciones.

Siguiendo el orden previsto en la metodología propuesta, pasamos a desarrollar el estudio efectuado:

En planta baja, con fachada a la calle Orovia y Morería Alta, tenemos la sucesión: A1, A2 y A3 que conforman la base de una de las viviendas originales antes de formar un conjunto estructural.

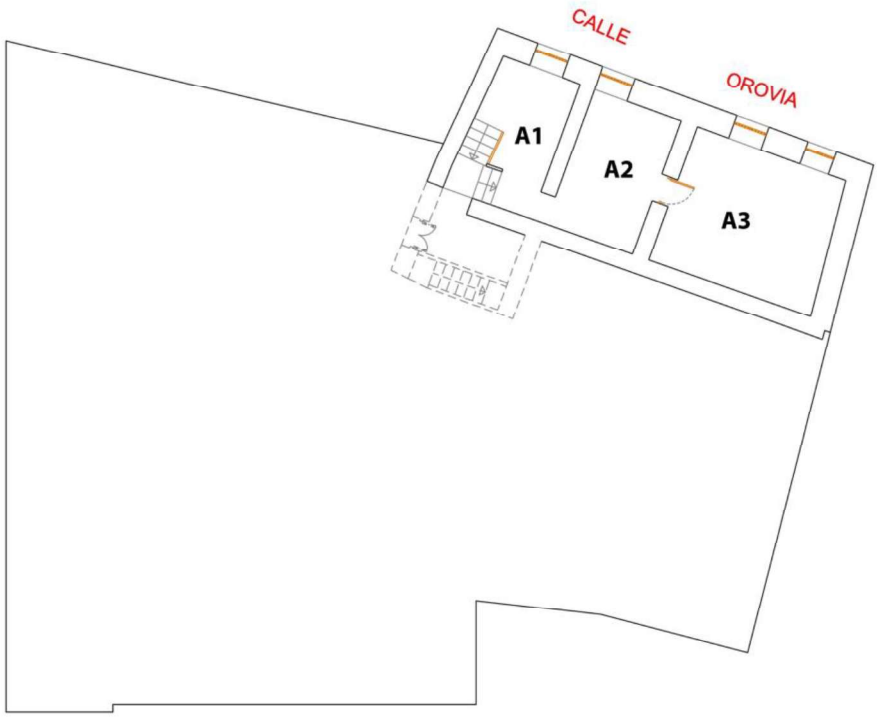


Fig. 5 Planta baja del conjunto estructural.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 88 de 142

Estos espacios habitacionales nos definen un estado de horizontalidad original, siendo esta estructura una de las que consideramos eran preexistentes a la configuración de la casa cuartel. La persistencia de facies en los paramentos exteriores de fachada y los interiores de las habitaciones avalan esta idea. Se trata de un tipo de ladrillo cocido, compuesto de una arcilla muy roja y unos desgrasantes desmesurados que indican una pobreza y falta de recursos en la construcción bastante significativa.
Este tipo de ladrillo se está degradando con mucha facilidad al perder la costra de cal que lo protegía.



Fig. 6 Acceso a A1.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 89 de 142



Fig. 7 Estancia A1.



Fig. 8 Estancia A1, aparejo mixto de ladrillo y piedra muy precario.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 90 de 142



Fig. 9 Estancias A1, A4 y A7, sin forjados intermedios.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 91 de 142



Fig. 10 Detalle de ladrillo moderno reparando una grieta en estancia A2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 92 de 142



Fig. 11 Estancia A2.



Fig. 12 Fachada a calle Orovia, ladrillos originales muy descarnados.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 93 de 142

En planta primera, con fachada a la calle Orovia y Morería Alta, tenemos la sucesión: A4, A5 y A6 que conforman el desarrollo de una de las viviendas originales antes de pasar a formar parte de un conjunto estructural.

Por otra parte, y siguiendo un orden lógico, podemos observar el anexo B1, B2 y B3 que se crea adosado a la edificación A por dos motivos, el primero es el de ampliar la vivienda existente por necesidades habitacionales y el segundo motivo es para desarrollar un núcleo de comunicación con la planta segunda del edificio A, que debía ser tejado en origen.

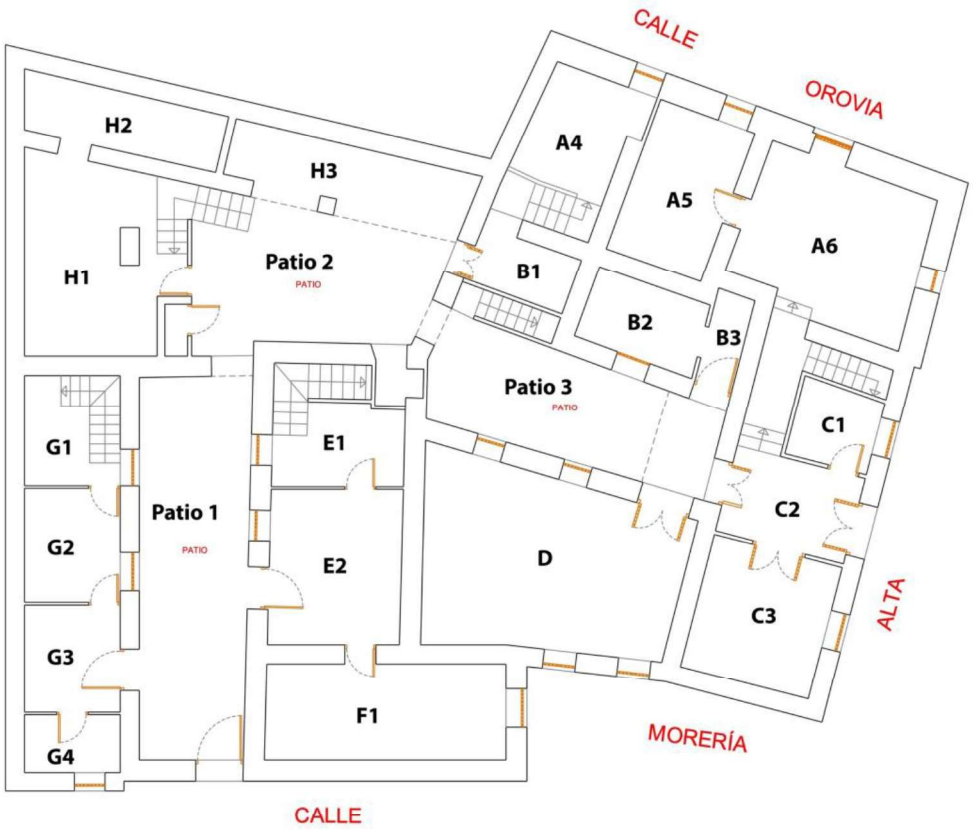


Fig. 13 Planta primera del conjunto estructural.

El edificio C también parece una construcción de las preexistentes, aunque se ve alterado su contacto con A por una reforma de la cubierta, probablemente por la ampliación de B.

La edificación D es muy singular porque se crea a partir de 1 muro de cierre que conecta la edificación C y la E. Se trata del muro de fachada al patio 3, la fachada a calle Morería Alta debía existir, aunque sin la ventana, según se puede observar de los materiales de construcción que la componen. La configuración de D puede ser una ampliación de posguerra, en la que se tiende a reducir los patios interiores.
La edificación F también parece obedecer a una ampliación con el fin de establecer una garita que controle la calle del acceso principal, adosándose a E que parece una vivienda preexistente muy precaria pero que con la nueva configuración pudiera haber sido la zona de oficina o atención a la ciudadanía.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 94 de 142

La estructura longitudinal de G podría deberse a que con anterioridad al estado actual, estuviera conectada con la edificación vecina que como conjeturamos, podría haber sido parte del cuartel original. El uso que debió tener es el de garita interior con guardia permanente.

El patio 1 cumple con los requisitos de los cuarteles de la Guardia Civil de zaguán de acceso alargado que separa el ámbito de la calle del doméstico.

El patio 2 parece junto a los espacios H, una zona común de estar, almacenaje, lavadero y terraza para tender.



Fig. 14 Estado del conjunto desde Morería Alta.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 95 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Fig. 15 Esquina de fachada de C3 con F al fondo, se pueden apreciar los ladrillos antiguos de la construcción original.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 96 de 142



Fig. 16 Detalle de la esquina de fachada de C3.



Fig. 17 Paramento mixto de ladrillo y mampuesto muy precario, fachada a calle de D.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 97 de 142



Fig. 18 Paramento mixto muy precario en fachada a calle de F.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 98 de 142



Fig. 19 Chaflán en esquina, vista a calle Orovia.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 99 de 142



Fig. 20 Chaflán en esquina, vista a calle Morería Alta.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 100 de 142



Fig. 21 Interior de G3 con vista a G4, ladrillos de manufactura antigua.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 101 de 142



Fig. 22 Interior de G3.



Fig. 23 Interior de G3.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 102 de 142



Fig. 24 Fachada a patio 1 de edifiación E.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 103 de 142



Fig. 25 Interior de E2.



Fig. 26 Interior de E2, ladrillos de manufactura antigua.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 104 de 142



Fig. 27 Vista de F1 desde E2.



Fig. 28 Detalle de ladrillo moderno en vista de F1 desde E2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 105 de 142



Fig. 29 Interior de E1.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 106 de 142



Fig. 30 Escalera derruida desde E1 a E3.



Fig. 31 Patio 1 o zaguán que separa la parte militar de la doméstica.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 107 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Fig. 32 Paso del patio 1 al patio 2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 108 de 142



Fig. 33 Vista de H2 desde H1.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 109 de 142



Fig. 34 Detalle de ladrilo extruido en la separación de H1 y H2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 110 de 142



Fig. 35 Paso desde patio 2 a patio 3, portal de ladrillo extruido.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 111 de 142



Fig. 36 Estancia B4.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 112 de 142

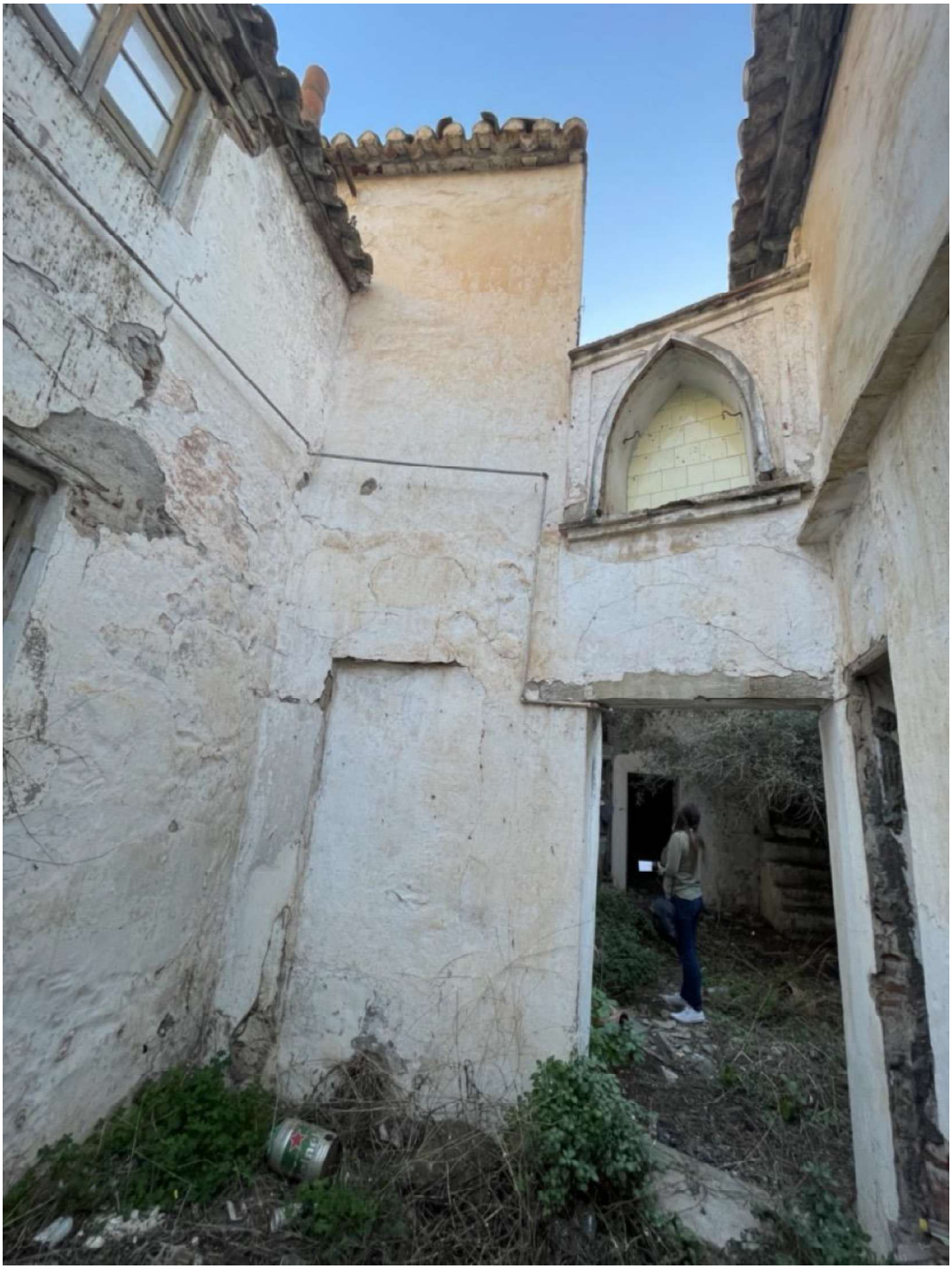


Fig. 37 Paso desde patio 3 a patio 2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 113 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Fig. 38 Patio 3, fachada a patio de C.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 114 de 142



Fig. 39 Fachada a patio 3 de D, construcción precaria.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 115 de 142



Fig. 40 Estancia B2.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 116 de 142



Fig. 41 Estancia C1.

En planta segunda, con fachada a la calle Orovia y Morería Alta, tenemos la sucesión: A7, A8, A9 y A10 que creemos es una ampliación de mediados del segundo cuarto del Siglo XX, probablemente por necesidades habitacionales. Esta reforma va

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 117 de 142

acompañada por la ampliación del edificio B y como ya hemos comentado por la unión de cubiertas y la nueva construcción de D y F.

La cubierta debió ser rehecha una vez más con posterioridad, en el tercer cuarto del Siglo XX. La segunda ampliación aludida del periodo de posguerra se hizo con materiales muy precarios, la mayoría probablemente de acarreo de otros puntos que no hemos podido determinar. La hipótesis cronológica la afianzamos por el escaso esmero en la ejecución de las obras documentadas y la pobreza de materiales.

La reforma o adecuación del tercer cuarto del Siglo XX, se ha podido documentar además de en las cubiertas, también en el empleo de ladrillos extruidos.

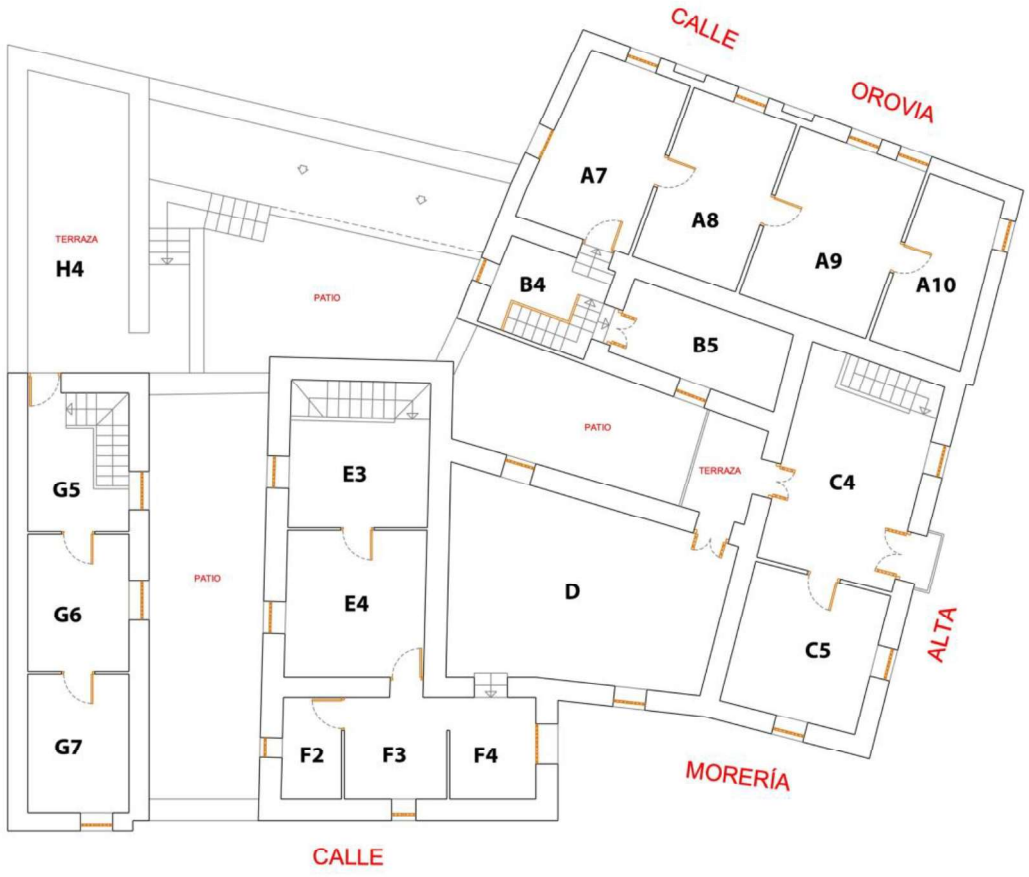


Fig. 42 Planta segunda del conjunto estructural.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 118 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Fig. 43 Estancia C4.



Fig. 44 Techumbre de la estancia C4.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 119 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



Fig. 45 Estancia C3.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 120 de 142



Fig. 46 Estancia C3.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 121 de 142



Fig. 47 Interior de D desde el patio 3.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 122 de 142



Fig. 48 Interior de D desde el patio 3.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 123 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

VI. CONCLUSIONES TÉCNICAS DEL ESTUDIO

La intervención no ha sido excesivamente difícil de acometer a nivel técnico al tratarse de un análisis visual, aunque ha supuesto todo un desafío el trabajo en el interior de una estructura con evidente estado de ruina ya que su estabilidad peligra por desplome. Para desarrollar un estudio más en profundidad con picado de paramentos hubiera sido necesario despejar de peligros el interior del conjunto, lo que podría provocar el colapso de toda o parte de la estructura. Los trabajos al exterior se han desarrollado a nivel de calle en planta baja y primera.

La primera hipótesis que planteamos es que el conjunto estructural del cuartel de la Guardia Civil (numerado como 7 en la figura 49) que es objeto de estudio está incompleto, siendo en origen la unión de diferentes viviendas que conformarían el conjunto estructural original (números 7 y 8 en la figura 1), probablemente junto a la vivienda denominada 6 en la figura 49 que debía ser la salida de las caballerizas.

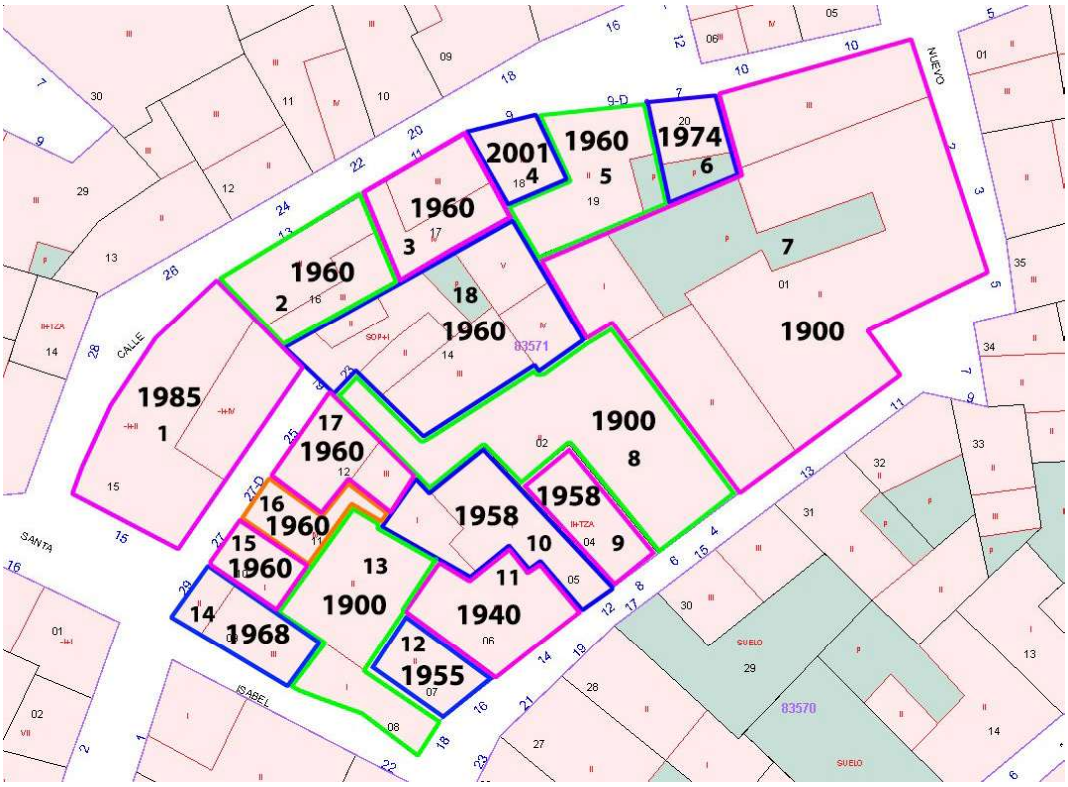


Fig. 1 Manzana objeto de estudio en la que se ha numerado cada parcela donde se señala además el año de construcción o reforma según la Sede del Catastro.

En el análisis de las construcciones y reformas de la manzana, podemos observar cómo sólo hay 3 parcelas cuyo origen es aproximadamente 1900, siendo las dos parcelas comentadas (7 y 8) las que presentan una continuidad estructural lógica.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWECJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 124 de 142

No hemos podido esclarecer esta hipótesis por falta de documentación, ya que era necesario desplazarse hasta el Archivo General del Ministerio del Interior, Sección de la Guardia Civil donde se custodia, entre otra, la documentación relativa a expedientes personales y Hojas de Servicio de miembros del Cuerpo de la Guardia Civil así como los expedientes de Cuarteles de la Guardia Civil y de Carabineros del Reino. La segunda hipótesis tiene que ver con la composición del conjunto. Tal y como hemos apuntado con anterioridad, el cuartel de la Guardia Civil no es una construcción única que se erigió con el objetivo de albergar a un grupo de guardias y sus familias, parece con toda claridad que se trata de un conjunto de viviendas que debieron ser arrendadas o compradas a finales del s. XIX o principios del XX. En el desarrollo del estudio (punto IV), se ha podido identificar cómo sobre la base de unas estructuras se van adosando otras conformando un conjunto estructural compacto. Respecto a la cronología, parece que el conjunto se crea a finales del s. XIX o principios del XX aglutinando casas pretéritas. Con posterioridad se reforma probablemente en la posguerra para crear los nuevos espacios que se instauran en todo el territorio nacional como puedan ser la entrada vigilada (edificio G), las dependencias de oficina (edificio E) o la improvisada garita (edificio F). Estas dos hipótesis nos llevan a establecer la idea de que nos encontramos en la actualidad ante una construcción que no está completa tal y como se concibió en su formación y que además no obedece a una tipología específica, más bien de precariedad y añadidos por necesidad, por lo que consideramos que el grado de catalogación municipal que ostenta en la actualidad no es el adecuado. Humildemente consideramos que el conjunto, por sus características reales, tiene un exceso de catalogación que hasta la fecha ha podido ser la causa definitiva del estado ruinoso en que se encuentra. Se ha concedido un valor mediante la catalogación efectuada a los elementos construidos muy por encima de la realidad histórico-artística que es claramente otra y que no se ha tenido en cuenta, obviando así la importancia real de la parcela que es el hecho de cómo la tramaurbana que conforman las diferentes construcciones respeta los espacios abiertos como nexo de comunicación dentro del conjunto, tal y como ocurre en otras calles adyacentes, heredando así un posible sistema de tránsito como es un adarve e incorporándolo a la funcionalidad del uso.
Es en este cuerpo no construido donde radica la importancia del conjunto, en la apariencia de lo inmaterial o, en otras palabras, en la pervivencia del uso a través de una necesidad no impulsada ni construida pero sí transmitida. Es en el vacío del conjunto donde se encuentra el verdadero elemento a proteger.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 125 de 142

En el caso que nos ocupa, hubiera sido más adecuado un nivel de catalogación IVen el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar, siendo el posible adarve identificado el valor compositivo del conjunto que junto al valor ornamental de los chaflanes de fachada, hubieran sido los valores reales de protección específica. Para apoyarnos en esta conclusión, reproducimos el articuladodel Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico-Artístico de Almuñécar:

Artículo 5.15.- Nivel IV. Protección Ambiental.

1. Definición y ámbito de aplicación.

Este nivel se aplica a aquellos edificios que a pesar de no alcanzar cotas de calidad arquitectónica, revisten interés bien por los valores materiales, compositivos y ornamentales de la fachada, o por sus características volumétricas, de altura y pintorescas. Además, por sí mismas, o relacionas con otras edificaciones de similares características, o incluidas en alguno de los niveles anteriores, cualifican y caracterizan el espacio urbano en que se integran; por lo que contribuyen a la perpetuación de la memoria histórica colectiva y de la esencia tradicional y popular del paisaje urbano.

2. Condiciones particulares de intervención.

Las obras permitidas son

Obras de Conservación y Mantenimiento
Obras de Acondicionamiento
Obras de Restauración
Obras de Reforma ó adaptación
Obras de Demolición Parcial, manteniendo lo protegido.

Podrán ser objeto de estos tipos de obra siempre que no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados y se mantenga la tipología, permitiéndose modificaciones que mejoren la composición espacial y todas aquellas actuaciones de estudio, mejora y conservación que se especifiquen en las fichas de Catálogo.

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 126 de 142



Fig. 50 Vista general del conjunto estructural en la actualidad.

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 127 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL
PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO
DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

PLANOS

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III "VALOR TIPOLÓGICO A NIVEL IV "VALOR AMBIENTAL"

PROMOTORES

DON RICHARD WENDELIN WYNNE

REV **R02**
FECHA **MARZO 2025**

REDACTOR

ALEJO DE LA TORRE REYES, ARQUITECTO

CALLE REAL 16, BAJO, ALMUÑÉCAR

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 128 de 142

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

3 PLANOS

3.1 INDICE DE PLANOS

MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO PARA CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN		
Plano	**Descripción**	**Rev**
	INFORME TÉCNICO	
P.01	SITUACIÓN – EMPLAZAMIENTO	-
P.02	PLANTA BAJA. LEVANTAMIENTO	-
P.03	PLANTA PRIMERA. LEVANTAMIENTO	-
P.04	PLANTA SEGUNDA. LEVANTAMIENTO	-
P.05	PLANTA CUBIERTA. LEVANTAMIENTO	-
P.06	ALZADO ORTOFOTOS. LEVANTAMIENTO	-
P.07	PLANTA BAJA. ANÁLISIS ORIENTATICO (DERIVADO DE RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	03
P.08	PLANTA PRIMERA. ANÁLISIS ORIENTATICO (DERIVADO DE RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	03
P.09	PLANTA SEGUNDA. ANÁLISIS ORIENTATICO (DERIVADO DE RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	03
P10	PLANTA BAJA. VACÍOS EXISTENTES. ANÁLISIS ORIENTATICO (DERIVADO DE RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	03
P.11	ALZADOS. ANÁLISIS ORIENTATICO (DERIVADO DE RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES	03
P.12	ELEMENTOS A CONSERVAR REFLEJADOS Y FIJADOS EN LA MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO PROPUESTA	03
P.13	CATÁLOGO MODIFICADO. NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA	03

En Almuñécar, marzo de 2025



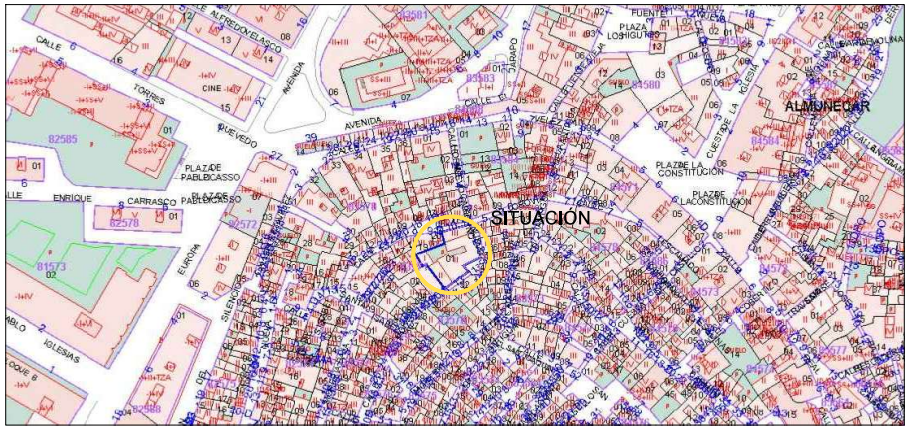
Alejo de la Torre Reyes

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 129 de 142



SITUACIÓN AVENIDA ANDALUCÍA NÚMERO 13

ESCALA 1/2000



SITUACIÓN CATASTRO

ESCALA 1/5000



BASEVUELO 2006 ALMUÑÉCAR

PARCELA OBJETO ESTUDIO
PARCELA COLINDANTE
RESTO PARCELARIO

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

SITUACIÓN
EMPLAZAMIENTO

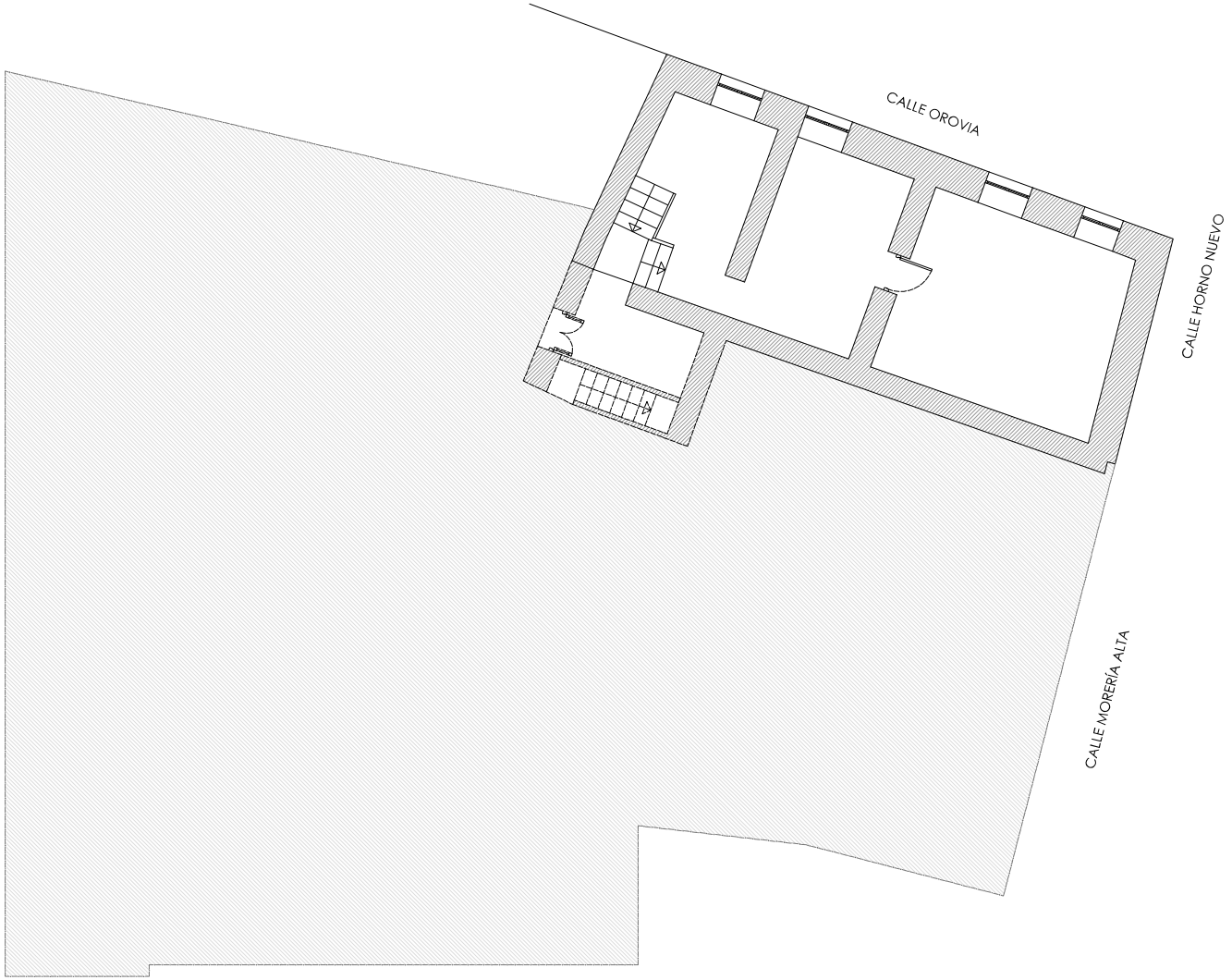
ESCALA 1/2000 (A3)

OCTUBRE 2024

P01

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 130 de 142



PLANTA BAJA

0 1 5 m

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PLANTA BAJA
LEVANTAMIENTO

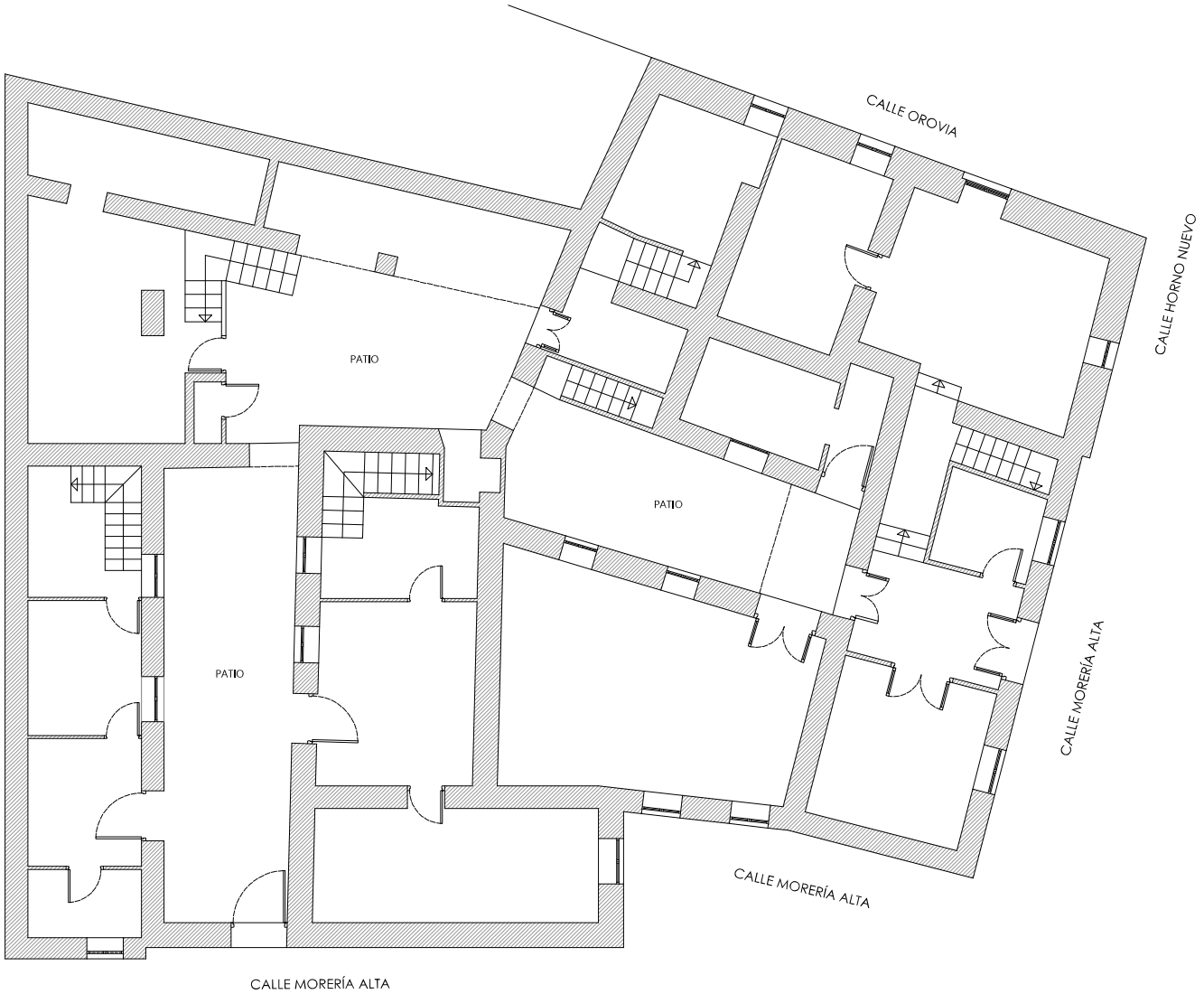
ESCALA 1/100 (A3)

OCTUBRE 2024

P02

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 131 de 142



PLANTA PRIMERA

0 1 m 5

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PLANTA PRIMERA
LEVANTAMIENTO

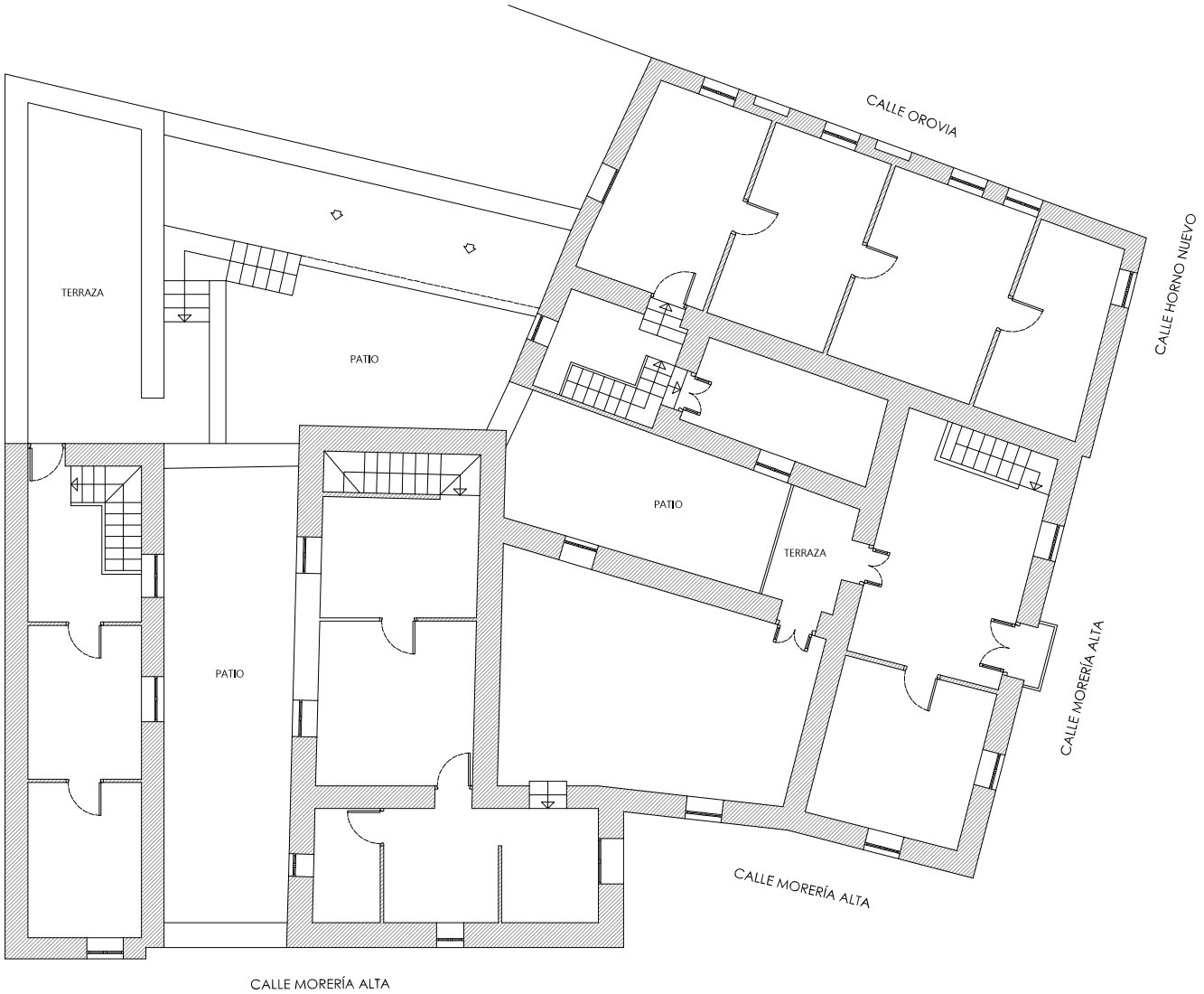
ESCALA 1/100 (A3)

OCTUBRE 2024

P03

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 132 de 142



PLANTA SEGUNDA

0 1 m 5

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PLANTA SEGUNDA
LEVANTAMIENTO

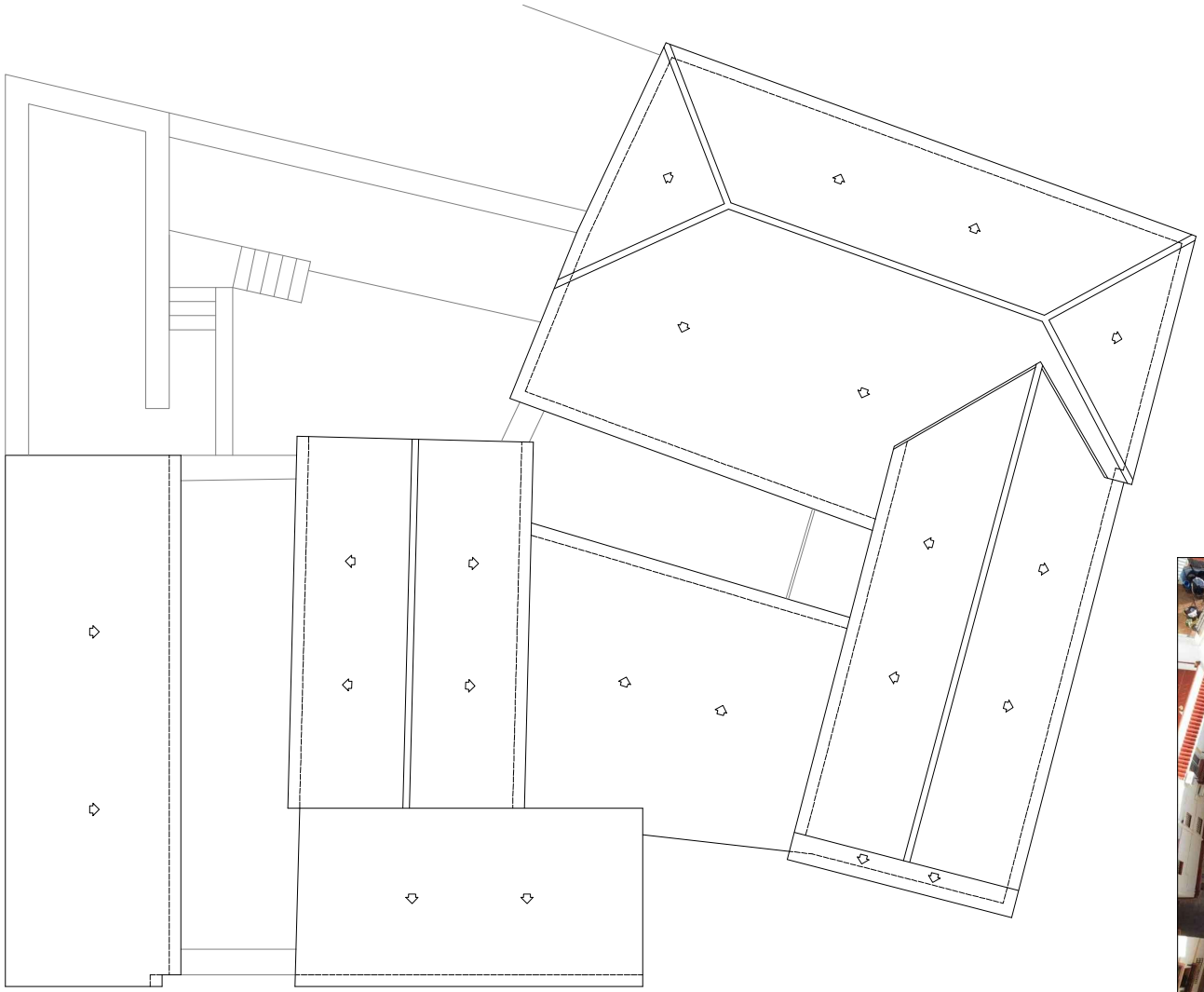
ESCALA 1/100 (A3)

OCTUBRE 2024

P04

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 133 de 142



PLANTA CUBIERTA COMPLETA. EN LA IMAGEN SE OBSERVA EL VERDADERO ESTADO DE LAS CUBIERTAS, PRÁCTICAMENTE INEXISTENTES POR SU COLAPSO



PLANTA CUBIERTA ESTADO ACTUAL

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PLANTA CUBIERTA
LEVANTAMIENTO

ESCALA 1/100 (A3)

OCTUBRE 2024

P05

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 134 de 142



Alzado de Calle Morería Alta



Alzado de Calle Horno Nuevo



Alzado de Calle Orovia

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR

CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV

CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

ALZADOS
LEVANTAMIENTO

ESCALA 1/100 (A3)

OCTUBRE 2024

P06

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 135 de 142



0 1 5 m

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD
Vivienda A "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
Vivienda C "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES
Vivienda E "Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical"
Vivienda G "Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riego de colapso por las modificaciones sufridas"
Vivienda F "Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una perdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

DOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONAR LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO
laciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo, que desvirtúa la volumetría original. En época de posguerra y mitad del siglo XX"

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 136 de 142

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

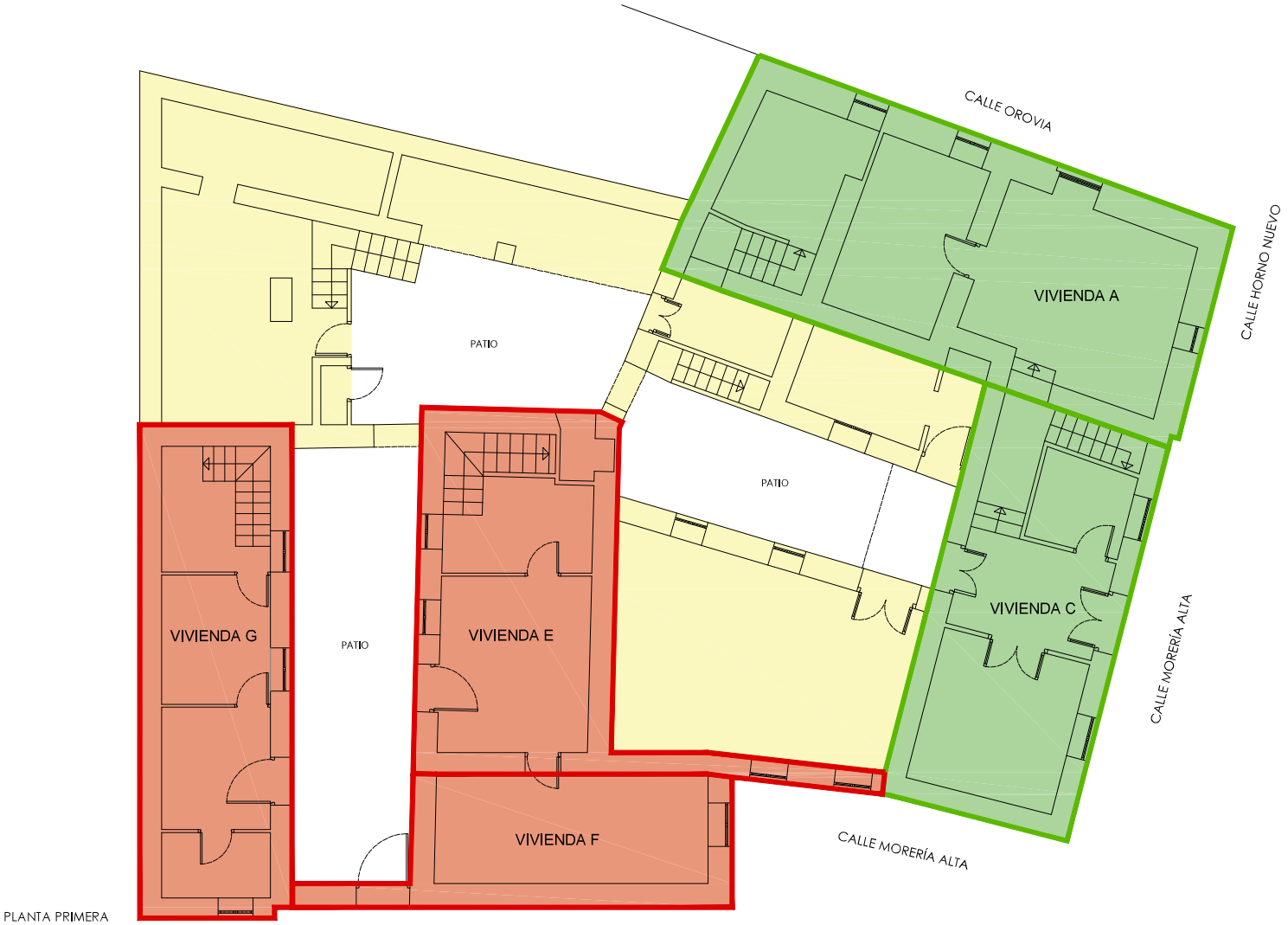
PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

PLANTA BAJA
ANÁLISIS ORIENTATIVO (DERIVADO RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

ESCALA 1/100 (A3)
MARZO 2025

P07

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



PLANTA PRIMERA

0 1 m 5

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD
Vivienda A "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
Vivienda C "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES
Vivienda E "Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical"
Vivienda G "Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riego de colapso por las modificaciones sufridas"
Vivienda F "Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una perdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

DOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONAR LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO
laciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo, que desvirtúa la volumetría original. En época de posguerra y mitad del siglo XX"

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 137 de 142

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

PLANTA PRIMERA
ANÁLISIS ORIENTATIVO (DERIVADO RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

ESCALA 1/100 (A3)
MARZO 2025

P08

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



0 1 m 5

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD
Vivienda A "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
Vivienda C "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES
Vivienda E "Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical"
Vivienda G "Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riego de colapso por las modificaciones sufridas"
Vivienda F "Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una perdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

DOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONAR LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO
laciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo, que desvirtúa la volumetría original. En época de posguerra y mitad del siglo XX"

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 138 de 142

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

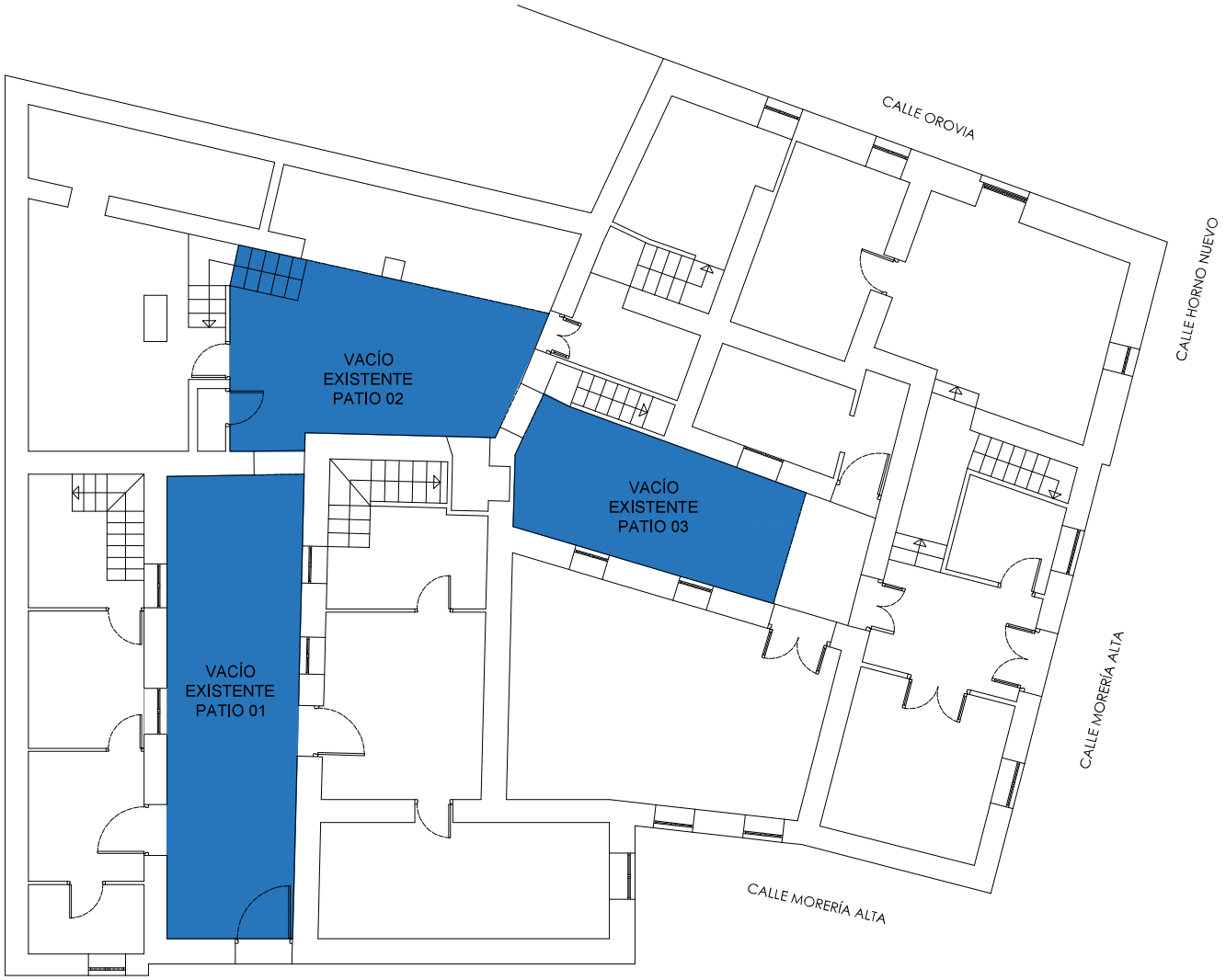
PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO
PLANTA SEGUNDA
ANÁLISIS ORIENTATIVO (DERIVADO RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES
ESCALA 1/100 (A3)
MARZO 2025

P09

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



PLANTA PRIMERA

CALLE MORERÍA ALTA

0 1 5 m

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD
Vivienda A "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
Vivienda C "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES
Vivienda E "Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical"
Vivienda G "Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riego de colapso por las modificaciones sufridas"
Vivienda F "Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una perdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

NADOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONAR LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO
mpliaciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo, que desvirtúa la volumetría original. En época de posguerra y mitad del siglo XX"

PRIVADA ALEGACIÓN EXISTENTE NO APTA ACTUALIDAD

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

PLANTA BAJA [VACÍOS EXISTENTES]
ANÁLISIS ORIENTATIVO (DERIVADO RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

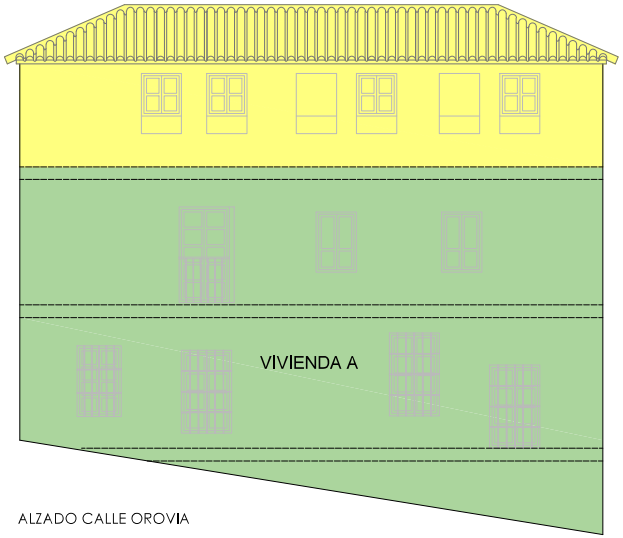
ESCALA 1/100 (A3)

MARZO 2025

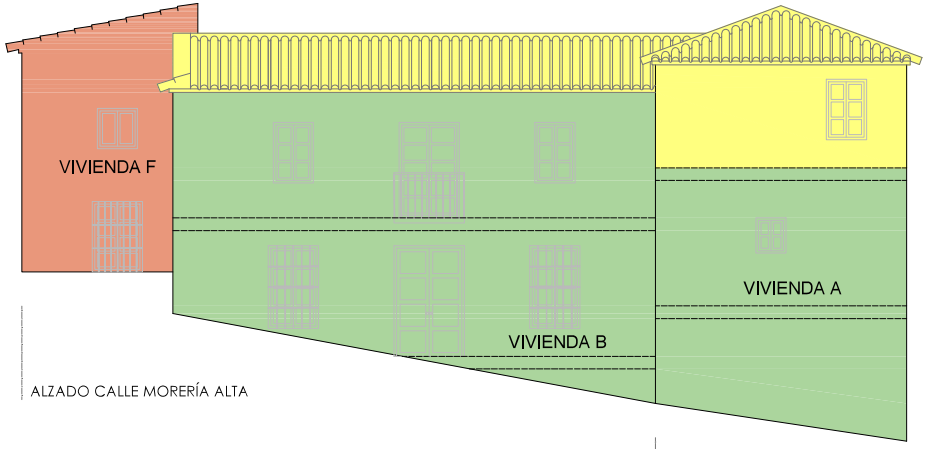
P10

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 139 de 142

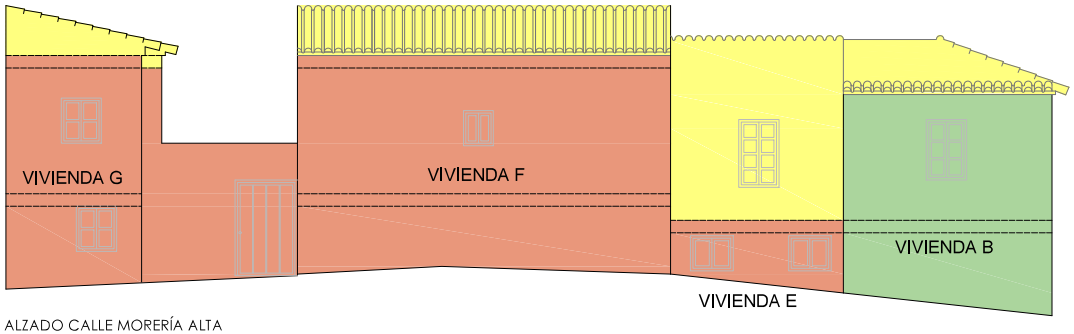


ALZADO CALLE OROVIA



ALZADO CALLE MORERÍA ALTA

ALZADO CALLE HORNO NUEVO



ALZADO CALLE MORERÍA ALTA

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD
Vivienda A "Crujía original de dos alturas + segunda planta incluida a mitad del siglo XX"
Vivienda C "Crujía original de dos alturas y actual acceso a la vivienda"

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES
Vivienda E "Crujía de dos alturas con edificaciones anexadas actualmente colapsadas o gravemente deterioradas que han dañado su estructura vertical"
Vivienda G "Parte de una crujía separada de la edificación contigua con su estructura vertical dañada y con riego de colapso por las modificaciones sufridas"
Vivienda F "Edificación a valorar en estudio arqueológico, posible ampliación para establecer la garita de control desde la calle, función fundamental en los cuarteles, presenta una perdida total de la verticalidad en sus muros y su esquina esta desplomada y arriostrada con una estructura metálica de emergencia"

DOS A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES, EJECUTADAS EN EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XX PARA SOLUCIONAR LA FALTA DE ESPACIO LIGADA AL NUEVO USO
laciones por problemas de espacio sin valor y con material de acarreo, que desvirtúa la volumetría original. En época de posguerra y mitad del siglo XX"

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 140 de 142

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO
ALZADOS
ANÁLISIS ORIENTATIVO (DERIVADO RESEÑA ARQUEOLÓGICA) DE ESTRUCTURAS EXISTENTES

ESCALA 1/100 (A3)
MARZO 2025

P11

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



PLANTA PRIMERA

VIVIENDAS ORIGINALES DE MAYOR VALOR Y ANTIGÜEDAD [A y C]
Intervenciones de rehabilitación, sobre los volúmenes que albergaban las viviendas originarias, identificadas como A y C, y color verde en el gráfico de esta ficha, que corresponden a las plantas primera y segunda completas de los volúmenes que conforman la esquina urbana entre calle Orovia y Morería Alta, lo que conlleva la conservación de sus sistemas constructivos portantes verticales, de la forma achaflanada de sus esquinas, siendo posible la reconstrucción de la última planta a calle Orovia manteniendo el acabado de cubierta de teja tradicional, así como la reconsideración de la composición de huecos de fachada para las nuevas funcionalidades, conservando, no obstante, una proporción macizo-hueco análoga a la existente.

CONSTRUCCIONES DE ÉPOCA DE POSGUERRA LIGADAS A FUNCIONES DEL CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL CON PROBLEMAS ESTRUCTURALES [E, G y F]
Intervenciones de sustitución condicionadas a los resultados de la ejecución de las labores de investigación realizadas conforme a la propuesta arqueológica autorizada, que afecten a los volúmenes señalados con las letras C, E y F, y color rojo del gráfico de esta ficha, que se adjunta. El resultado de la intervención arqueológica determinará, en su caso, los volúmenes o elementos a conservar de manera parcial o integral.

Secuencia de vacíos existentes en la fachada, que será fijada definitivamente en cuanto sus valores y necesidad de conservación con la intervención arqueológica a realizar, que determinará, en su caso, el trazado del posible adarve medieval. En función de los resultados de dicha intervención, podrá alterarse los límites de dichos vacíos y los volúmenes edificados, siempre que no se superen ni la ocupación final en planta ni la edificabilidad existente.

achaflanadas, que facilitaban el paso de carruajes por la trama histórica, identificados con puntos de color naranja en el gráfico de la ficha, dos de ellas en los es a conservar por rehabilitación (A y C), y una tercera en el volumen a determinar su intervención tras la investigación arqueológica (F).

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 141 de 142

0 1 m 5

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑÉCAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES - ARQUITECTO
COL. Nº 564 EN EL COA JAÉN

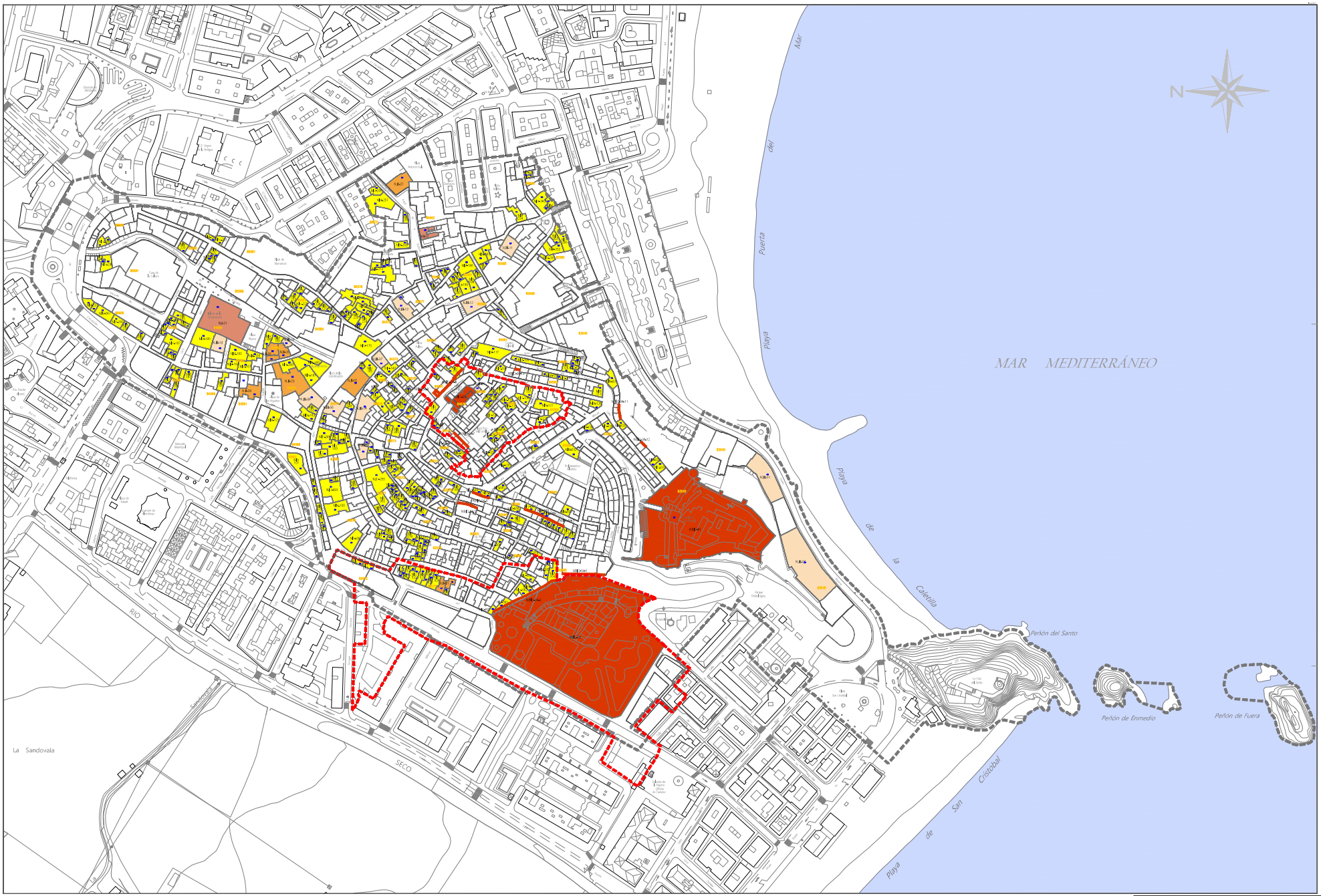
ELEMENTOS A CONSERVAR REFLEJADOS Y FIJADOS EN LA MODIFICACIÓN DE LA FICHA DE CATÁLOGO PROPUESTA

ESCALA 1/100 (A3)

MARZO 2025

P12

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2026



NIVELES DE PROTECCIÓN

- Nivel B.I.C.
- Nivel I - Valor Monumental
- Nivel II - Valor Singular
- Nivel III - Valor Tipológico
- Nivel IV - Valor Ambiental

LEYENDA

- Delimitación del Plan Especial
- Parcela Catastral
- 83550 Numeración Polígono
- 22 Numeración Parcela

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO DE INMUEBLE DENTRO DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL P.E.P.C.H. DE ALMUÑÉCAR
CAMBIO DE NIVEL DE PROTECCIÓN DE NIVEL III A NIVEL IV
CALLE MORERÍA Nº2 ESQUINA CALLE OROVIA. [ALMUÑECAR]

PROMOTOR: RICHARD WENDELIN WYNNE

PROYECTO MODIFICACIÓN DE CATÁLOGO

ALEJO DE LA TORRE REYES • ARQUITECTO
COL. Nº 964 EN EL COA UHU

CATÁLOGO MODIFICADO
NIVELES DE PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

ESCALA 1/1.000 (A1)

MARZO 2025

P13

DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO HA SIDO APROBADO DEFINITIVAMENTE EN PLENO DE FECHA 28/04/2025

Cód. Validación: 5CNNQKXHLWEGJ3NLA34NHQ63Y
Verificación: https://almunecar.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 142 de 142