

# ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y AJUSTE DE ALINEACIONES, DE PARCELAS DE CASAS DE COFRADÍAS TRADICIONALES, EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

## RESUMEN EJECUTIVO



El resumen ejecutivo se ajustará al contenido exigido por el artículo 85.1.e) del Reglamento General de la LISTA:

*1º. Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*2º. En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

Se completará con la documentación que se estima suficiente para “*facilitar la participación y consulta por la ciudadanía*”, tal y como se obliga en el apartado 4 del artículo 94 del Reglamento General de la LISTA.

### **I.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

El objeto del Estudio de Detalle es reajustar la volumetría autorizable en las parcelas destinadas a Casas de Cofradías tradicionales en el Santuario Virgen de la Cabeza, para su adaptación a las Instrucciones Particulares del B.I.C “Romería de la Virgen de la

Cabeza”, así como conformar nuevas alineaciones traseras de 4 Casas de Cofradías (Alcaudete, Montoro, Mengíbar y Sabiote).

## **II.- ÁMBITO EN EL QUE SE ALTERA LA ORDENACIÓN VIGENTE Y SE SUSPENDE LA ORDENACIÓN.**

El ámbito territorial del Estudio de Detalle se extiende a todo el suelo urbano del Santuario, en el que se enclavan estas casas de Cofradías, cuyas parcelas catastrales son las siguientes:

PLAZA:

- 9065009VH0296N0001BR
- 9065008VH0296N0001AR
- 9065007VH0296N0001WR
- 9065007VH0296N0002ET
- 9065006VH0296N0001HR
- 9065005VH0296N0001UR
- 9065004VH0296N0001ZR

MARMOLEJO: 8967002VH0286N0001BM

LINARES: 9165407VH0296N0001PR

EL CARPIO: 9165406VH0296N0001QR

LOPERA: 9165405VH0296N0001GR

MARTOS: 9165404VH0296N0001YR

TORREDONJIMENO: 9165403VH0296N0001BR

RUTE: 9165402VH0296N0001AR

HIGUERA: 9165401VH0296N0001WR

JAMILENA: 9164502VH0296S0001PS

NOALEJO: 9164503VH0296S0001LS

ALCAUDETE: 9164504VH0296S0001TS

ALCALÁ LA REAL: 9164505VH0296S0001FS

BAILÉN: 9363210VH0296S0001XS

JAÉN: 9363209VH0296S0001JS

SABIOTE: 9363208VH0296S0001IS

DAIMIEL: 9363207VH0296S0001XS

MANISES: 9363206VH0296S0001DS

MONTORO: 9363204VH0296S0001KS

MENGÍBAR: 9363203VH0296S0001OS

ANDÚJAR: 9162403VH0296S0001TS

MADRID: 9162402VH0296S0001LS

COLOMERA:	9162404VH0296S0001FS
ARJONA:	8962601VH0286S0001PI
F. DEL REY:	9065013VH0296N0001YR
C. LOCUBÍN:	9065012VH0296N0001BR
ARJONILLA:	9065011VH0296N0001AR
TOBOSO:	9065015VH0296N0001QR
MANCHA REAL:	9065016VH0296N0001PR

**En dicho ámbito, se suspende la concesión de licencias urbanísticas para todas aquellas actuaciones que contradigan, bien la ordenación urbanística vigente, bien la ordenación urbanística propuesta en el Estudio de Detalle. El plazo de suspensión de licencias será de 1 año a contar a partir de la publicación de la aprobación inicial.**

### **III.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

#### **III.1.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.**

La propuesta parte de respetar la cifra de ocupación existente a la fecha de aprobación del BIC para cada una de las parcelas, de forma que el reajuste de ocupación no suponga incremento de la misma. A partir de esta premisa, se establecen diferentes fórmulas de implantación en la parcela.

- **Casas de Cofradía consolidadas en la altura máxima permitida (2 plantas).**  
No se permiten obras de ampliación:
  - El Carpio
  - Lopera
  - Manises
  - Castillo de Locubín
  - El Toboso
  
- **Casas de Cofradía con edificación principal con altura menor a la autorizable.** Se permiten obras de ampliación por remonte, con el límite de 2 plantas y 6 mts a cornisa:
  - Linares
  - Noalejo
  - Sabiote
  - Daimiel
  - Colomera
  - Fuerte del Rey
  - Andújar (con condiciones: ver ficha)

- **Casas de Cofradía con edificación principal consolidada en 2 plantas, y edificaciones auxiliares de 1 planta en el resto de la parcela.** Se proponen 2 soluciones según el grado de consolidación y la configuración volumétrica de las edificaciones auxiliares:

1.- Sobre las construcciones auxiliares se permiten obras por remonte de una segunda planta (6 mts a cornisa o igualar la altura de la edificación principal), bien en su posición actual, bien mediante reubicación:

RESPETANDO SU UBICACIÓN ACTUAL

- Martos
- Bailén
- Jaén
- Madrid
- Arjona (con condiciones: ver ficha)

REUBICANDO LA OCUPACIÓN ACTUAL

- Torredonjimeno
- Rute
- Marmolejo
- Jamilena
- La Higuera
- Arjonilla

2.- Se limita la altura de las construcciones auxiliares a una sola planta, (3 mts a cornisa, y sin superar la altura de la edificación principal), bien en su posición actual, bien mediante reubicación:

RESPETANDO SU UBICACIÓN ACTUAL

- Daimiel (\*)

REUBICANDO LA OCUPACIÓN ACTUAL

- Edificación porticada plaza
- Mancha Real

- **Casas de Cofradía con alineación sin conformar.** Se propone una solución común, consistente en un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación:

- Alcaudete
- Montoro
- Mengíbar
- Sabiote (\*)

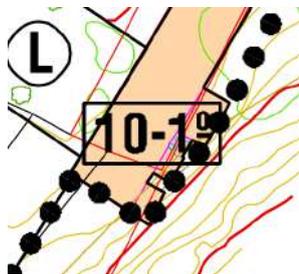
- **Casas de Cofradía en las que se obliga el uso público del porche en fachada.** Se incluyen las casas a las que se obliga al mantenimiento de porche abierto a fachada, a pesar de tratarse de suelo calificado en la Ordenanza 10. En el caso de Alcalá la Real, dado que las características de la parcela lo permiten, se podrá reubicar el 50% de la edificabilidad en el resto de parcela vacante.

- Edificación porticada plaza (\*)
- Alcalá la Real

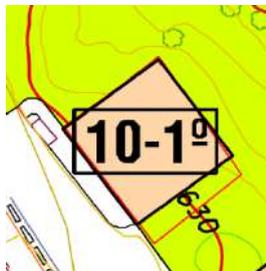
Se marcan con (\*) aquellas cofradías que se encuentran en dos supuestos.

### III.2.- REAJUSTE DE ALINEACIONES

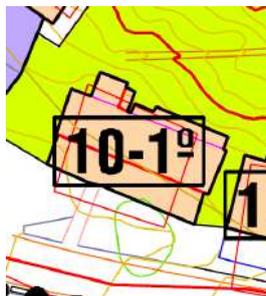
Se propone conformar una alineación coherente en las traseras de 4 casas de Cofradías, que mejore la perspectiva que presentan desde la lonja y la calzada del Santuario, corrigiendo la indefinición que padece la ordenación del PGOU para estas edificaciones:



*Alcaudete*

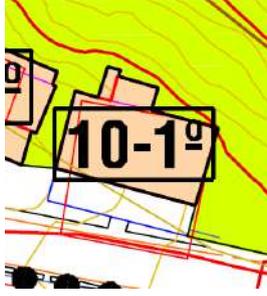


*Sabiote*



*Montoro*





*Mengibar*



La propuesta para el reajuste de la alineación posterior es común para las 4 casas, y consiste en autorizar un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación, agrupando las diversas construcciones auxiliares en una sola. Se respeta con ello la imagen de la edificación principal desde la explanada del Santuario.

### **III.3,- FICHAS**

El Estudio de Detalle recoge fichas de desarrollo de cada una de las Casas de Cofradías consideradas. En cuanto al grupo edificatorio de la plaza, la propuesta (y el consiguiente cálculo de superficies construidas) se ha realizado para el conjunto, por corresponder a una actuación unitaria de Regiones Devastadas en los años 40.

# ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA Y AJUSTE DE ALINEACIONES, DE PARCELAS DE CASAS DE COFRADÍAS TRADICIONALES, EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

## MEMORIA DE INFORMACIÓN / ORDENACIÓN

### I.- OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El objeto del Estudio de Detalle es reajustar la volumetría autorizable en las parcelas destinadas a Casas de Cofradías tradicionales en el Santuario Virgen de la Cabeza, para su adaptación a las Instrucciones Particulares del B.I.C “Romería de la Virgen de la Cabeza”, así como conformar nuevas alineaciones traseras de 4 Casas de Cofradías (Alcaudete, Montoro, Mengíbar y Sabiote).

El ámbito territorial del Estudio de Detalle se extiende al núcleo urbano del santuario, en el que se enclavan estas casas de Cofradías:



Corresponde a las siguientes parcelas catastrales:

PLAZA:

- 9065009VH0296N0001BR
- 9065008VH0296N0001AR

- 9065007VH0296N0001WR
- 9065007VH0296N0002ET
- 9065006VH0296N0001HR
- 9065005VH0296N0001UR
- 9065004VH0296N0001ZR

MARMOLEJO:	8967002VH0286N0001BM
LINARES:	9165407VH0296N0001PR
EL CARPIO:	9165406VH0296N0001QR
LOPERA:	9165405VH0296N0001GR
MARTOS:	9165404VH0296N0001YR
TORREDONJIMENO:	9165403VH0296N0001BR
RUTE:	9165402VH0296N0001AR
HIGUERA:	9165401VH0296N0001WR
JAMILENA:	9164502VH0296S0001PS
NOALEJO:	9164503VH0296S0001LS
ALCAUDETE:	9164504VH0296S0001TS
ALCALÁ LA REAL:	9164505VH0296S0001FS
BAILÉN:	9363210VH0296S0001XS
JAÉN:	9363209VH0296S0001JS
SABIOTE:	9363208VH0296S0001IS
DAIMIEL:	9363207VH0296S0001XS
MANISES:	9363206VH0296S0001DS
MONTORO:	9363204VH0296S0001KS
MENGÍBAR:	9363203VH0296S0001OS
ANDÚJAR:	9162403VH0296S0001TS
MADRID:	9162402VH0296S0001LS
COLOMERA:	9162404VH0296S0001FS
ARJONA:	8962601VH0286S0001PI
F. DEL REY:	9065013VH0296N0001YR
C. LOCUBÍN:	9065012VH0296N0001BR
ARJONILLA:	9065011VH0296N0001AR
TOBOSO:	9065015VH0296N0001QR
MANCHA REAL:	9065016VH0296N0001PR

**En cuanto a la georreferenciación del ámbito, se acompaña listado de coordenadas en anexo al presente documento.**

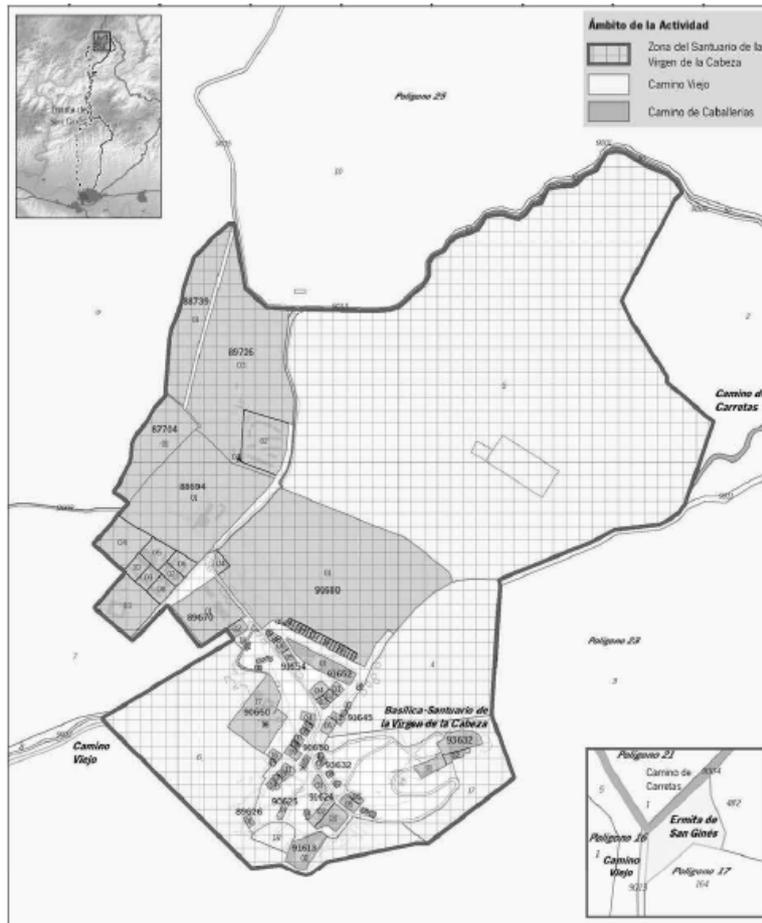
## **II.- ANTECEDENTES.**

La romería de la Virgen de la Cabeza de Andújar (Jaén) es una de las principales y más destacadas expresiones de carácter simbólico e identitario de Andalucía, exponente de multitud de valores diversos y complementarios, entre los que cobran especial relevancia los de índole etnológico e histórico, transcurriendo su desarrollo en un enclave de gran belleza paisajística de Sierra Morena.

Tradicionalmente se ha producido la ocupación de la parte baja del cerro con casas de Cofradía de diversas localidades. Tras el asedio producido en la Guerra Civil, la mayoría de estas casas se rehabilitaron o reedificaron de nueva planta, en la misma ubicación que conservan en la actualidad.

El núcleo de población del Santuario fue declarado Suelo Urbano en el PGOU de Andújar de 1989 (aprobación definitiva 22 de diciembre). En el año 1994, se aprobó el Plan Especial Santuario Virgen de la Cabeza y, finalmente, el 23 de marzo de 2010, se aprobó el Plan General de Ordenación Urbanística aún vigente.

Por su parte, por Decreto 49/2013, se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la actividad de interés etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén).



### III.- REGULACIÓN URBANÍSTICA / SECTORIAL DEL ÁMBITO.

#### III.1.- PLAN GENERAL.

El Plan General de Andújar de 2010 consolida, en su esencia, la ordenación detallada del ámbito del Santuario establecida en el Plan Especial aprobado por la Comisión Provincial de Urbanismo el 22 de julio de 1994, aunque se unifica la calificación del suelo destinado a casas de cofradía y peñas romeras, bajo la denominación de "*edificaciones romeras*".

La normativa referida a estas parcelas, es la recogida en la *Ordenanza 10 (Edificaciones romeras en Virgen de la Cabeza)*. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en el plano VC-1 de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación en la zona del Santuario Virgen de la Cabeza, con relleno de color y el código 10. Incluye los terrenos y edificaciones que con carácter exclusivo se destinan a albergues sociales, entendiéndose por éstos aquellas edificaciones para el uso comunitario y temporal de los miembros de una asociación, pública o privada. Se prohíben expresamente aquellas tipologías propias de la vivienda unifamiliar en hilera con accesos independientes, y que introduzcan elementos de distorsión en la imagen urbana de la zona y el uso que se pretende para su destino, que deberán cumplir las condiciones que se establecen en el artículo 67 sobre Condiciones estéticas en la zona del Santuario.

Entre las determinaciones contempladas en la Ordenanza que pudieren afectar a la ordenación urbanística de las Casas de Cofradía tradicionales objeto del presente Estudio de Detalle, destacar las siguientes:

**Artículo 152. Posición de la edificación:** Las nuevas edificaciones podrán ocupar la totalidad de la parcela, salvo los espacios delimitados como libres de edificación "L", que no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación permanente o temporal.

**Artículo 153. Altura de la edificación:** La altura máxima de la edificación en número de plantas será de dos (baja+1). La altura máxima en metros de la línea de cornisa de la edificación se establece en seis (6) metros. La edificación que se proyecte deberá englobarse, en todos sus puntos, en el volumen delimitado por la rasante natural del terreno y una línea paralela a ésta y separada la distancia establecida como altura máxima de la línea de cornisa.

**Artículo 154. Coeficiente de edificabilidad:** uno con ocho (1,8) metros cuadrados por cada metro cuadrado de parcela.

En lo referido a las condiciones estéticas, el referido artículo 67 de las NNUU contempla lo siguiente:

***“Artículo 67. Condiciones estéticas en la zona del Santuario***

*1. Las fachadas han de estar compuestas según ejes de modulación que, en general, serán de simetría para la definición de los huecos de una fachada que, a su vez, deberán cumplir las siguientes condiciones:*

*a) Los huecos tendrán una anchura no mayor de ciento setenta (170) centímetros ni menor de ciento veinte (120) centímetros.*

*b) La altura de los huecos será igual o mayor a uno con veinticinco (1,25) la anchura de los mismos.*

*2. Los únicos cuerpos salientes que se permiten en fachada son los balcones y excepcionalmente balconadas sólo en planta primera, con un saliente respecto a la fachada no superior a cuarenta y cinco (45) centímetros y cuya longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.*

*Los balcones estarán cerrados con herrajes que no superaran la altura del antepecho y los barrotes estarán separados una distancia entre ejes no menor de diez (10) centímetros, ni mayor de catorce (14) centímetros, debiendo pintarse en tonos oscuros próximos al color del hierro forjado.*

*3. Las carpinterías pueden ser de madera, de perfiles metálicos, y otros materiales similares, debiendo cumplir, en todo caso, las características siguientes:*

*a) Los elementos metálicos no se admiten en su color natural, y deben, por tanto, ser pintados preferentemente en tonos grises, marrones o verdes.*

*b) Se prohíben los anodizados o tratamientos análogos.*

*4. Las persianas se atenderán en cuanto a material y acabado a lo señalado en el punto anterior.*

*5. Se admiten rótulos con los nombres de las casas-cofradías y peñas debiendo realizarse con cerámica y sin sobresalir del plano de fachada (...)*

*6. Cuando en las nuevas edificaciones se dispongan zócalos, éstos tendrán una altura no mayor de un (1) metro. El material de acabado deberá ser chapado de piedra o pintado en blanco o en tonos grises o marrones.*

*7. Las fachadas, aparte de lo señalado para zócalos, serán encaladas o enfoscadas y pintadas en blanco.*

*8. Cubiertas:*

- Sólo será autorizable la cubierta inclinada con una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%). Deberá estar acabada con teja curva cerámica en su color natural, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

- El saliente máximo de los aleros con respecto al plano de fachada no excederá de cuarenta y cinco (45) centímetros.”

### **III.2.- INSTRUCCIONES PARTICULARES DEL BIC.**

En aplicación de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, y las medidas recogidas en la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Unesco, el Decreto 49/2013 por el que se inscribe en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bien de Interés Cultural, la actividad de interés etnológico denominada Romería de la Virgen de la Cabeza, en Andújar (Jaén) recoge, en su Título VI, las Instrucciones particulares para la conservación de los valores patrimoniales que caracterizan la actividad.

Las instrucciones también tienen entre sus finalidades evitar en su ámbito usos que puedan distorsionar el carácter de la romería introduciendo modelos de ocupación del territorio incompatibles con el carácter serrano de la misma. A estos efectos:

*“VI.A.2. Actividades y usos.*

*VI.A.2.1. Aceptables (...)*

*15. Se consideran compatibles, por su relación con la actividad, los usos conventuales, además de los residenciales colectivos temporales de las casas de peñas y cofradías relacionados con la romería (...)*”

Entre los criterios específicos que nos afectan, interesa destacar el contenido en el apartado VI.B.1. (Bienes inmuebles: intervenciones, actividades y usos):

*(...) 23.1. En las antiguas casas de cofradías, en función del carácter de construcciones directamente relacionadas con la actividad, que mantienen una singular relación con el entorno natural, que inspira la propia actividad de la romería, pueden ser aceptables las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, restauración, de reforma (menor, parcial o general), demolición (parcial o total), de nueva edificación (reconstrucción o sustitución) y de ampliación por remonte o adición de una planta para los edificios de una sola planta. Estas intervenciones tendrán por finalidad el mantenimiento de la tradicional relación entre el espacio construido y la penetración del entorno natural en el mismo (...)*”

### **IV.- DESCRIPCIÓN / JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

#### **IV.1.- ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA.**

\*Como hemos indicado con anterioridad, las Instrucciones Particulares del BIC recogen como autorizables las obras de ampliación únicamente por remonte. Por su parte, las Normas Urbanísticas del PGOU no limitan la ocupación de parcela (a excepción de los espacios libres de parcela grafiados como “L”), por lo que nos encontramos con un desajuste entre las determinaciones contenidas en ambos documentos. Es por ello que desde el Ayuntamiento se ha entendido la necesidad de ajustar el planeamiento urbanístico a los condicionamientos impuestos por la declaración de BIC.

\*En cuanto a la ordenación volumétrica, las propias instrucciones particulares recogen que *“(...) sus determinaciones y criterios no deben impedir el normal desarrollo de la*

*actividad, que se encuentra viva y en constante transformación, procurando facilitar y fomentar la transmisión del bien cultural y la participación de las comunidades y los grupos protagonistas de la misma (...)*". Por tanto y a nuestro juicio, la aplicación de sus determinaciones debe satisfacer las necesidades de los cofrades, en equilibrio con la protección de los valores a conservar.

Interesa hacer notar que la instrucción 23.1 permite la ampliación expresa por remonte de los cuerpos existentes, pero también considera autorizables las obras de acondicionamiento, que en base a lo recogido en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas, amparan la "*(...) ampliación de la superficie edificada hasta agotar el aprovechamiento urbanístico asignado por el planeamiento, si así lo permite la normativa aplicable*". Por tanto y a nuestro juicio, cabría interpretar que, además de las obras de remonte, sería autorizable la ampliación de la superficie edificada como obras de acondicionamiento, sin otro condicionante que cumplir las determinaciones del PGOU.

En base a lo anteriormente expuesto (satisfacer las necesidades reales de las Cofradías, bajo una interpretación razonada de las normas urbanísticas del PGOU), exponemos a continuación un conjunto de soluciones diferentes según las características de las edificaciones, hasta alcanzar una ordenación volumétrica coherente.

\*La propuesta parte de respetar la cifra de ocupación existente a la fecha de aprobación del BIC para cada una de las parcelas, de forma que el reajuste de ocupación no suponga incremento de la misma. A partir de esta premisa, se establecen diferentes fórmulas de implantación en la parcela.

- **Casas de Cofradía consolidadas en la altura máxima permitida (2 plantas).**

No se permiten obras de ampliación:

- El Carpio
- Lopera
- Manises
- Castillo de Locubín
- El Toboso

- **Casas de Cofradía con edificación principal con altura menor a la autorizable.** Se permiten obras de ampliación por remonte, con el límite de 2 plantas y 6 mts a cornisa:

- Linares
- Noalejo
- Sabiote
- Daimiel
- Colomera
- Fuerte del Rey
- Andújar (con condiciones: ver ficha)

- **Casas de Cofradía con edificación principal consolidada en 2 plantas, y edificaciones auxiliares de 1 planta en el resto de la parcela.** Se proponen 2 soluciones según el grado de consolidación y la configuración volumétrica de las edificaciones auxiliares:

1.- Sobre las construcciones auxiliares se permiten obras por remonte de una segunda planta (6 mts a cornisa o igualar la altura de la edificación principal), bien en su posición actual, bien mediante reubicación:

RESPETANDO SU UBICACIÓN ACTUAL

- Martos
- Bailén
- Jaén
- Madrid
- Arjona (con condiciones: ver ficha)

REUBICANDO LA OCUPACIÓN ACTUAL

- Torredonjimeno
- Rute
- Marmolejo
- Jamilena
- La Higuera
- Arjonilla

2.- Se limita la altura de las construcciones auxiliares a una sola planta, (3 mts a cornisa, y sin superar la altura de la edificación principal), bien en su posición actual, bien mediante reubicación:

RESPETANDO SU UBICACIÓN ACTUAL

- Daimiel (\*)

REUBICANDO LA OCUPACIÓN ACTUAL

- Edificación porticada plaza
- Mancha Real

- **Casas de Cofradía con alineación sin conformar.** Se propone una solución común, consistente en un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación:

- Alcaudete
- Montoro
- Mengíbar
- Sabiote (\*)

- **Casas de Cofradía en las que se obliga el uso público del porche en fachada.** Se incluyen las casas a las que se obliga al mantenimiento de porche abierto a fachada, a pesar de tratarse de suelo calificado en la Ordenanza 10. En el caso de Alcalá la Real, dado que las características de la parcela lo permiten, se podrá reubicar el 50% de la edificabilidad en el resto de parcela vacante.

- Edificación porticada plaza (\*)
- Alcalá la Real

Se marcan con (\*) aquellas cofradías que se encuentran en dos supuestos.

En base a lo anterior, la tabla de superficies es la siguiente:

Nº	COFRADÍA	Solar (*)	M2 construidos actuales (**)	Ocupación 2013	Edificabilidad PGOU	M2 construidos máximos según BIC	M2 construidos Estudio Detalle
1	PLAZA	2.578	2.679	1.722	4.640	3.444	2.604
2	MARMOLEJO	1.050	456	370	1.890	740	740
3	LINARES	372	73	100	670	200	200
4	CARPIO	602	628	314	1.084	628	628
5	LOPERA	656	532	266	1.180	532	532
6	MARTOS	970	456	293	1.576	586	586
7	TORREDONJIMENO	493	609	376	887	752	752
8	RUTE	555	421	327	999	654	654
9	LAHIGUERA	510	733	414	918	828	828
10	JAMILENA	157	168	126	282	252	252
11	NOALEJO	136	136	136	244	272	244
12	ALCAUDETE	499	189	195	898	390	370
13	ALCALÁ LA REAL	804	350	220	1.447	440	440
14	BAILÉN	189	251	131	340	262	262
15	JAÉN	333	314	238	599	476	476
16	SABIOTE	248	194	212	446	424	414
17	DAIMIEL	168	168	168	302	336	302
18	MANISES	406	656	328	730	656	656
19	MONTORO	184	130	130	331	260	260
20	MENÚBAR	187	306	187	337	374	280
21	ANDÚJAR	2.281	2.316	1.462	4.105	2.924	2.924
22	MADRID	1.100	614	403	1.981	806	806
23	COLOMERA	223	160	198	401	396	396
24	ARJONA	433	394	339	779	678	678
25	FUERTE DEL REY	245	161	161	441	322	322
26	CASTILLO LOCUBIN	314	370	216	565	432	370
27	ARJONILLA	488	510	292	878	594	594
28	EL TOBOSO	200	360	200	360	400	360
29	MANCHA REAL	575	443	437	1.035	874	769
	<b>TOTAL (***)</b>	<b>16.956 M2</b>	<b>14.777 M2</b>	<b>9.961 M2</b>	<b>30.345 M2</b>	<b>19.922 M2</b>	<b>18.699 M2</b>

(\*) Se ha tomado como referencia la superficie del Catastro, a excepción de los casos en que se ha comprobado que la superficie de parcela ocupada por la Cofradía, a fecha de aprobación del BIC, era distinta, en cuyo caso se ha tomado esta última.

(\*\*) Se ha tomado como referencia la superficie del Catastro, a excepción de aquellos casos en que se tienen datos más precisos de proyecto, en cuyo caso se han tomado estos últimos.

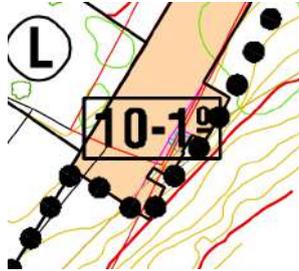
(\*\*\*) Se han despreciado los decimales en todos los casos, por lo que pueden existir pequeñas variaciones en los totales reflejados.

Se puede comprobar en el cuadro que la superficie construida resultante de la ordenación volumétrica del Estudio de Detalle es menor que la resultante de aplicar la permitida por el PGOU (superficie parcela x 1,8) y la permitida por las Instrucciones Particulares del BIC (superficie ocupada x 2), no solo en el total, sino para cada una de las casas de Cofradía consideradas. En cuanto al total, la superficie construida resultante de la propuesta de ordenación se reduce respecto de la máxima permitida por la Instrucción del BIC, en un 6% aproximadamente.

#### IV.2.- REAJUSTE DE ALINEACIONES

Se propone conformar una alineación coherente en las traseras de 4 casas de Cofradías, que mejore la perspectiva que presentan desde la lonja y la calzada del Santuario,

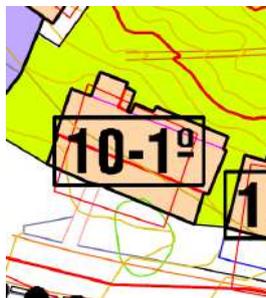
corrigiendo la indefinición que padece la ordenación del PGOU para estas edificaciones:



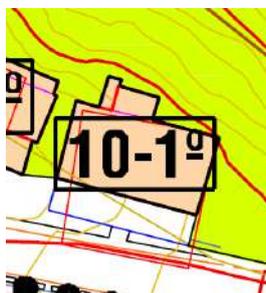
*Alcaudete*



*Sabiote*



*Montoro*



*Mengibar*



La propuesta para el reajuste de la alineación posterior es común para las 4 casas, y consiste en autorizar un cuerpo continuo de 2,50 mts y una sola planta en el fondo de la edificación, agrupando las diversas construcciones auxiliares en una sola. Se respeta con ello la imagen de la edificación principal desde la explanada del Santuario.

## **V.- CUMPLIMIENTO NORMATIVO Y LEGISLATIVO.**

La tramitación del Estudio de Detalle para la reordenación de volúmenes y reajuste de alineaciones, se considera instrumento urbanístico válido en base a lo establecido por el art. 71 de la LISTA:

*“Artículo 71. Los Estudios de Detalle.*

*1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar, adaptar o modificar alguna de las determinaciones de la ordenación detallada de aquellas actuaciones urbanística que no impliquen modificar el uso o la edificabilidad, ni incrementar el aprovechamiento urbanístico o afectar negativamente a las dotaciones.*

*2. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada podrán remitirse expresamente a un Estudio de Detalle para establecer, completar o modificar la ordenación de su ámbito, dentro de los límites del apartado anterior.*

*3. En ningún caso los Estudios de Detalle podrán sustituir a los instrumentos que establecen la ordenación detallada en ámbitos sometidos a actuaciones transformación urbanística”*

Así pues y según lo regulado por la LISTA, el Estudio de Detalle tiene por objeto específico el del documento que nos ocupa (completar, adaptar y modificar la ordenación detallada del ámbito), sin que en ningún caso se modifique el uso, ni se incremente el aprovechamiento urbanístico, ni se afecte negativamente a las dotaciones.

En cuanto a la edificabilidad, interesa hacer notar que se mantiene inalterada como cifra de referencia (1,8 M2/M2). Y ello con independencia que, al igual que ocurre en el propio Plan General, en alguno de los supuestos la superficie construida total no pueda alcanzar esa cifra, como consecuencia de la ordenación volumétrica propuesta por el Estudio de Detalle en cumplimiento de las Instrucciones Particulares del BIC.

## **VI.- DELEGACIÓN DE COMPETENCIAS.**

En cuanto a la Delegación de competencias, las Instrucciones Particulares contemplan:

*“35. De acuerdo con lo previsto en el artículo 4.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, y a petición del Ayuntamiento de Andújar, la Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá delegar en aquél la autorización previa a la concesión de licencias urbanísticas para las intervenciones a las que hace referencia el apartado A de estas instrucciones particulares. La delegación se realizará mediante convenio y deberá tener en consideración:*

*a) La idoneidad del planeamiento urbanístico vigente para regular las intervenciones en cuestión, de acuerdo con lo dispuesto en las presentes instrucciones particulares.*

*b) La existencia de una comisión técnica municipal multidisciplinar, compuesta por profesionales cuyo ejercicio esté en relación con los valores etnológicos, históricos, artísticos, paisajísticos y arquitectónicos protegidos. Asimismo, tal como recoge el artículo 15 de la citada Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial de 2003, dicho órgano deberá contar con representantes de los grupos protagonistas de la actividad de interés etnológico declarada.*

c) *La obligación de comunicar las autorizaciones y licencias concedidas en un plazo de diez días a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.*

d) *El procedimiento a seguir para la revocación de la delegación de competencias en el supuesto de incumplimiento por parte del Ayuntamiento de Andújar de las condiciones del convenio (...).*

A nuestro juicio, una vez aprobado el Estudio de Detalle y constituida la comisión técnica multidisciplinar, cabría la Delegación de Competencias para el ámbito específico de las Casas de Cofradías tradicionales.

A estos efectos, se propone que la *Comisión Técnica Municipal de Patrimonio Histórico* próxima a constituirse en el municipio, se complemente con representantes de los grupos protagonistas de la actividad etnológica a proteger (Romería de la Virgen de la Cabeza).

## **VII.- FICHAS**

Se recogen a continuación las fichas de desarrollo de cada una de las Casas de Cofradías consideradas. En cuanto al grupo edificatorio de la plaza, la propuesta (y el consiguiente cálculo de superficies construidas) se ha realizado para el conjunto, por corresponder a una actuación unitaria de Regiones Devastadas en los años 40.

Además de las nuevas determinaciones objeto del presente Estudio de Detalle (ordenación volumétrica y reajuste de alineaciones), se plasman en cada ficha un resumen de los condicionantes urbanísticos de aplicación, a efectos de mayor claridad para la gestión de las autorizaciones.

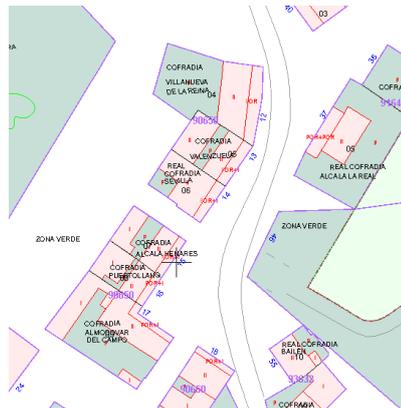
Por su parte, y en cumplimiento de la Instrucción nº 13 (...) *el Ayuntamiento de Andújar deberá recoger en su planeamiento urbanístico o en las ordenanzas municipales de edificación y urbanización las medidas que eviten la contaminación visual o perceptiva dentro del ámbito territorial de la romería*), se reproduce asimismo un resumen de las condiciones estéticas reguladas por el PGOU, así como los principales elementos de contaminación visual o perceptiva identificados.

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

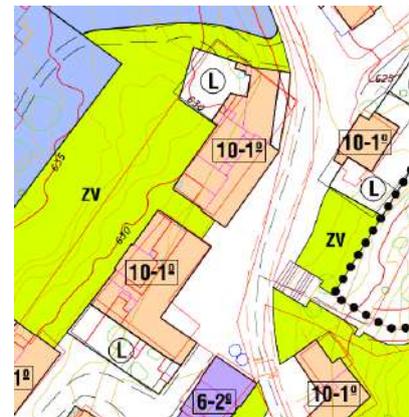
**1: CONJUNTO EFICATORIO PLAZA**

**COFRADÍAS:** Almodóvar / Puertollano / Alcalá de Henares / Sevilla / Valenzuela / Villanueva de la Reina

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

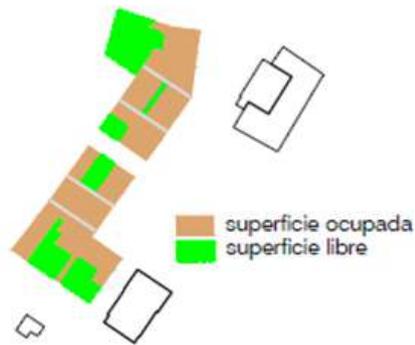
- Corresponden a una actuación unitaria (salvo Casa de Villanueva) promovida por Regiones Devastadas (RRDD) en los años 40.
- En su frente a la plaza, las edificaciones mantienen su imagen original: edificación con estética común, de 2 plantas a dos aguas, y porche abierto en planta baja.
- Los espacios libres traseros originales se han ido ocupando con edificaciones secundarias.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



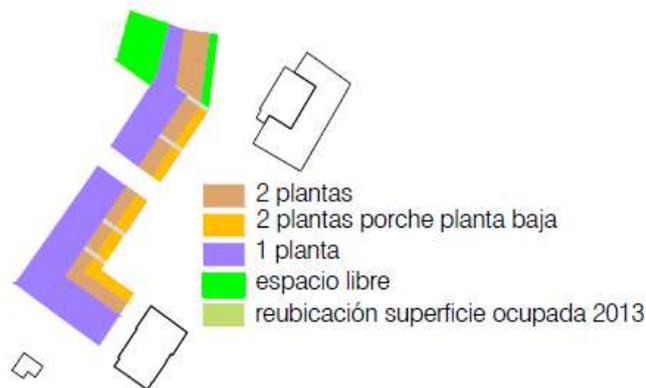
ocupación 2013



ocupación actual

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- Mantener edificación original a plaza con la altura actual.
- Espacio trasero edificación RRDD: 1 planta con altura máxima la de cornisa de la edificación ppal.
- Trasera sur Almodovar: 1 planta (3 mts a cornisa).
- Reajustar la línea trasera edificación a espacio libre trasero de Villanueva de la Reina.
- Obligar porche abierto en actuación RRDD y mantener espacio libre delantero "L" Villanueva.



ordenación volumétrica

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

• SUPERFICIES según Catastro:	-ALMODOVAR:	773 M2 solar/	643 M2 edificados
	-PUERTOLLANO	236 M2 solar/	300 M2 edificados
	-ALCALÁ HENARES:	279 M2 solar/	317 M2 edificados
	-SEVILLA:	285 M2 solar/	455 M2 edificados
	-VALENZUELA:	322 M2 solar/	512 M2 edificados
	-VILLANUEVA REINA:	683 M2 solar/	452 M2 edificados
	TOTAL	2.578 M2 solar / 2.679 M2 edificados	
• OCUPACIÓN APROXIMADA:	Primer bloque:	Edificación principal:	454 M2
		Construcciones traseras:	590 M2
	Segundo bloque:	Edificación principal:	428 M2
		Construcciones traseras	250 M2

	TOTAL	1.722 M2
• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:		2.578 x 1,8 = 4.640 M2
• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:		1.722 x 2,0 = 3.444 M2
• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA:		
Edificación principal (2 plantas):		882 M2 x 2 = 1.764 M2
Construcciones traseras (1 planta):		840 M2 x 1 = 840 M2
	TOTAL	2.604 M2

**FOTOGRAFÍAS:**



**Almodovar/ Puertollano/ Alcalá Henares**



**Porche Villanueva de la Reina**



**Trasera Almodovar**



**Trasera Almodovar/ PuertoLlano/ Alcalá Henares**



**Calle Intermedia**

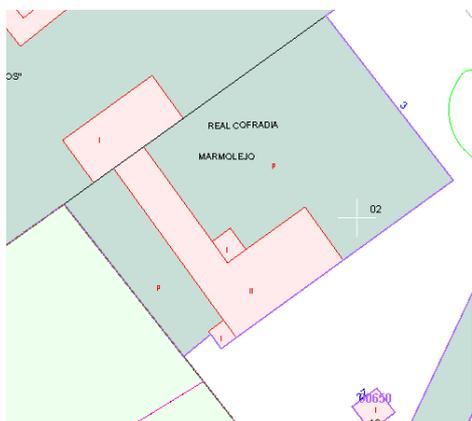


**Patio trasero Villanueva de la Reina**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**2: CASA DE COFRADÍA DE MARMOLEJO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

Conjunto edificatorio conformado por dos cuerpos en “L” consolidados de 2 plantas, así como otras edificaciones secundarias en 1 planta (porches, instalaciones, etc).

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 1.050 M2 solar/ 456 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 370 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 1.050 x 1,8 = 1.890 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 370 x 2 = 740 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN ORDENACIÓN PROPUESTA: 740 M2



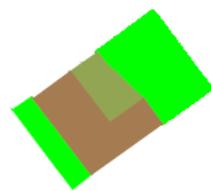
**ocupación 2013**



**ocupación actual**

## ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- Mantener edificación principal con la altura actual.
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre privado "L" los actuales espacios libres delantero y trasero, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



- 2 plantas
- 2 plantas porche planta baja
- 1 planta
- espacio libre
- reubicación superficie ocupada 2013

ordenación volumétrica

## FOTOGRAFÍAS:



Fachada sur



Patio delantero

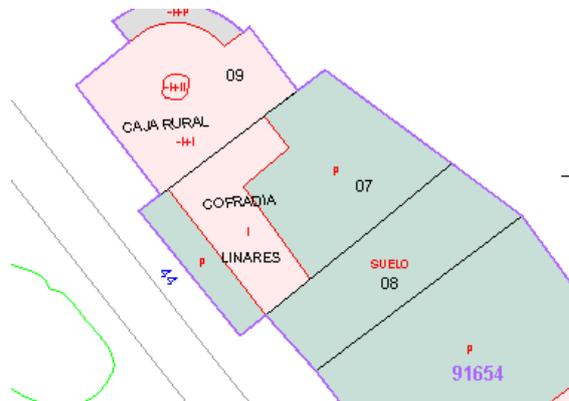


Fachada trasera

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**3: CASA DE COFRADÍA DE LINARES**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

Edificación conformada por un solo cuerpo de 1 planta paralelo a fachada, así como otras edificaciones secundarias en 1 planta en patio, perpendiculares a fachada, que ocupan una superficie total aproximada de 35 M2. Además, existe una construcción que ocupa la práctica totalidad del patio marcado con la referencia 07, que ha sido objeto de expediente de infracción urbanística por haberse realizado sin licencia municipal.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.

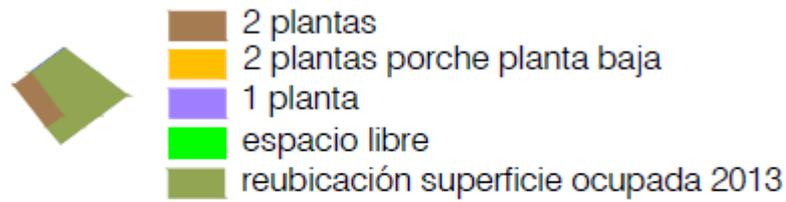
**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: Parcela 07: 248 M2 solar/ 73 M2 edificados  
Parcela 08: 124 M2 solar/ 00 M2 edificados  
-----  
TOTAL: 372 M2 solar/ 73 M2 edificados
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 100 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 372 x 1,8 = 670 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 100 x 2 = 200 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 200 M2

	
<b>Ocupación 2013</b>	<b>Ocupación actual</b>

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA**

- Permitir la ampliación por remonte en la edificación principal, hasta un máximo de 2 plantas y 6 mts a cornisa.
- En las edificaciones auxiliares existentes en patio a la fecha de aprobación del BIC, se permite reubicar la superficie ocupada, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas y 6 mts a cornisa
- Calificar como espacio libre privado “L” la superficie no edificada a la fecha de aprobación del BIC, así como la superficie ocupada por las construcciones auxiliares legales, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



ordenación volumétrica

**FOTOGRAFÍAS:**

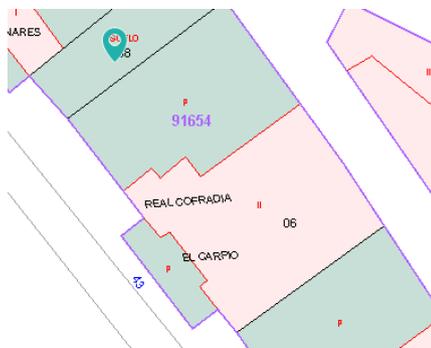


Vista lateral

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**4: CASA DE COFRADÍA DE EL CARPIO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

Edificación principal recientemente rehabilitada con 2 plantas de altura, que integra la práctica totalidad de la superficie útil del conjunto edificatorio, sin edificaciones auxiliares.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

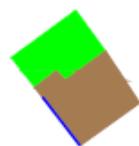
**Ocupación actual**

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 602 M2 solar/ 628 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 314 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 602 x 1,8 = 1.084 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 314 x 2 = 628 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 628 M2

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:**

- Mantener la volumetría actual.
- Calificar como espacio libre privado “L” el resto de la superficie de parcela.



- 2 plantas
- 2 plantas porche planta baja
- 1 planta
- espacio libre
- reubicación superficie ocupada 2013

**FOTOGRAFÍAS:**

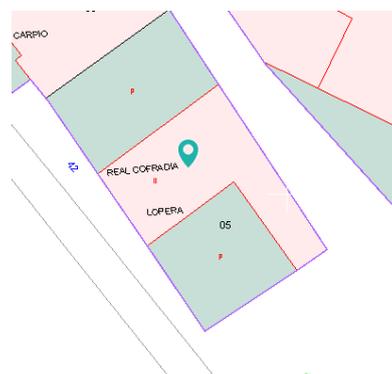


**Fachada principal**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**5: CASA DE COFRADÍA DE LOPERA**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación corresponde a los dos cuerpos diferenciados reflejados en Catastro, con 1 planta de altura computada desde el viario público (+ “semisótano” con luz natural al espacio libre sureste). Esta edificación integra la práctica totalidad de la superficie útil del conjunto, sin edificaciones auxiliares.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

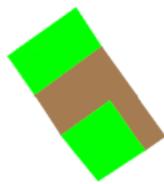
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 656 M2 solar/ 532 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 266 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $656 \times 1,8 = 1.180$  M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $266 \times 2 = 532$  M2
- M2 COSNTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 532 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría actual del cuerpo ubicado al fondo del retranqueo sureste.
- Permitir la ampliación de altura en el cuerpo perpendicular a fachada, hasta un máximo de 6 mts de altura a cornisa
- Calificar como espacio libre privado "L" el resto de la superficie de parcela.



- 2 plantas
- 2 plantas porche planta baja
- 1 planta
- espacio libre
- reubicación superficie ocupada 2013

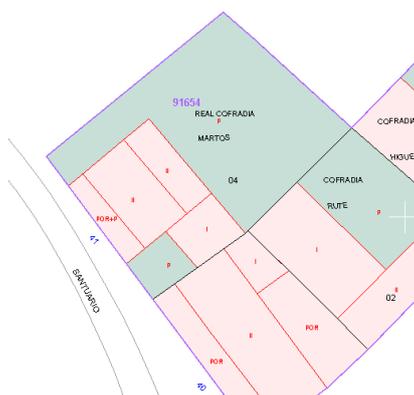
### FOTOGRAFÍAS:



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**6: CASA DE COFRADÍA DE MARTOS**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

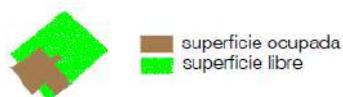
La edificación corresponde a los dos cuerpos diferenciados reflejados en Catastro, con 2 plantas a fachada en el cuerpo izquierdo, y 1 planta en una edificación secundaria a la derecha. Estas edificaciones integran la práctica totalidad de la superficie útil del conjunto, sin otras construcciones auxiliares. En cuanto al porche, se califica en el PGOU como viario público.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

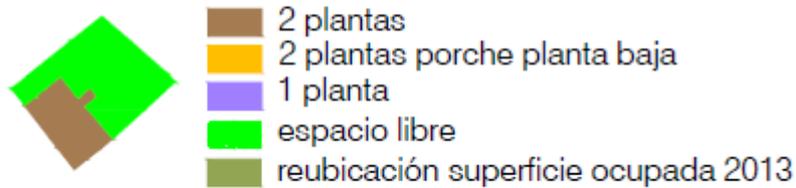
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 970 M2 solar/ 456 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 293 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $876 \times 1,8 = 1.576 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $293 \times 2 = 586 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 586 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas a izquierda de la fachada, con uso público en el porche.
- Permitir la ampliación por remonte en el cuerpo a derecha de fachada, hasta alcanzar 2 plantas, e igualar la alineación y altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre privado "L" el resto de la superficie de parcela.



### FOTOGRAFÍAS:



Vista lateral fachada



Espacio de retanqueo

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**7: CASA DE COFRADÍA DE TORREDONJIMENO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación corresponde a los dos cuerpos diferenciados reflejados en Catastro, con 2 plantas a fachada a la plaza, y 1 planta correspondiente a una edificación secundaria en el patio trasero. En cuanto al porche, se califica en el PGOU como viario público.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**



**Ocupación actual**

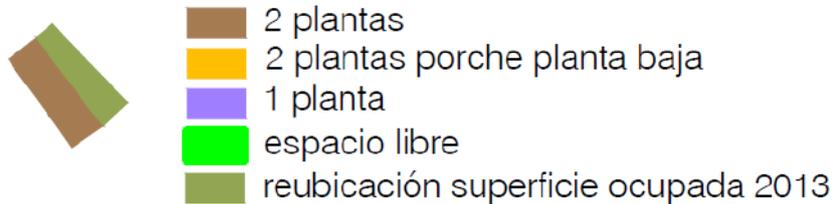
**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 493 M2 solar/ 609 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 376 M2

- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $493 \times 1,8 = 887 \text{ M}^2$
- $\text{M}^2$  CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $376 \times 2 = 752 \text{ M}^2$
- $\text{M}^2$  CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA:  $752 \text{ M}^2$

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas, con uso público en el porche.
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre "L" el patio actual, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.
- Reajustar la alineación delantera a la dominante en el tramo de calle.



### FOTOGRAFÍAS:

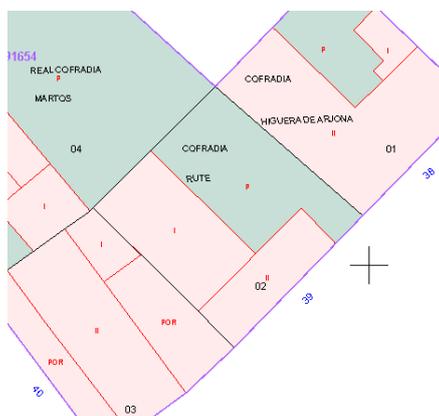


Vista general en conjunto

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**8: CASA DE COFRADÍA DE RUTE**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación corresponde a los dos cuerpos diferenciados reflejados en Catastro, con 2 plantas a fachada, y 1 planta correspondiente a una edificación en la parte trasera. El resto de la parcela se destina a patio, con acceso directo desde la cuesta.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



■ superficie ocupada  
■ superficie libre



Ocupación 2013

Ocupación actual

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 555 M2 solar/ 421 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 327 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 555 x 1,8 = 999 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 327 x 2 = 654 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 327 x 2 = 654 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- Mantener la volumetría actual del cuerpo de 2 plantas a fachada, con 6 mts máximos a cornisa.
- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo de 1 planta, hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre privado "L" el resto de la superficie de parcela, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



### FOTOGRAFÍAS:

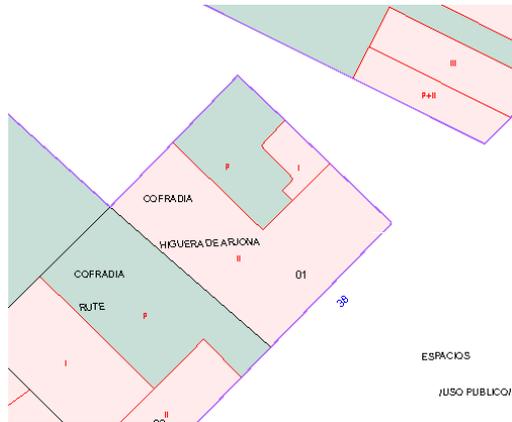


Fachada principal

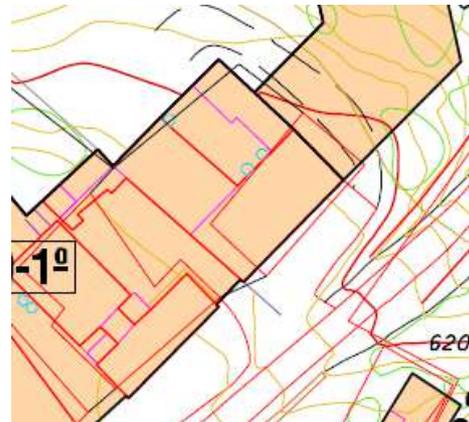
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**9: CASA DE COFRADÍA DE LAHIGUERA**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación corresponde a dos cuerpos en “L” de dos plantas de altura, y una construcción de una planta en el patio trasero, perpendicular a fachada. E resto de la parcela se destina a patio.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



superficie ocupada  
superficie libre



Ocupación 2013

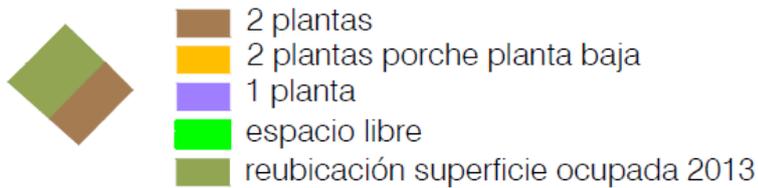
Ocupación actual

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 510 M2 solar/ 733 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 414 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 510 x 1,8 = 918 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 414 x 2 = 828 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 414 x 2 = 828 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría actual de los cuerpos de 2 plantas, con 6 mts máximos a cornisa.
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Calificar como espacio libre privado "L" el resto de la superficie de parcela, así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



### FOTOGRAFÍAS:

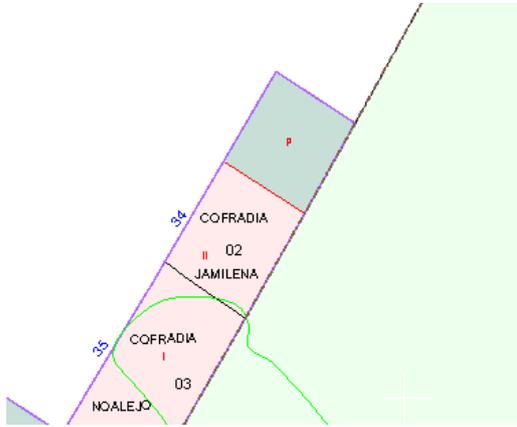


Fachada principal

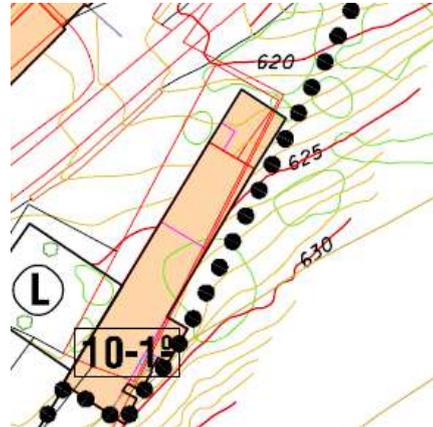
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

10: CASA DE COFRADÍA DE JAMILENA

PLANIMETRÍA CATASTRO



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



DESCRIPCIÓN:

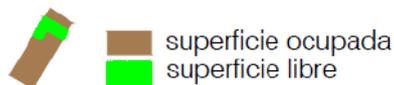
La edificación consta de 1 cuerpo principal en dos plantas, y construcciones auxiliares en el patio izquierdo, de una sola planta.

Regulación volumétrica PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: enaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



Ocupación 2013

Ocupación actual

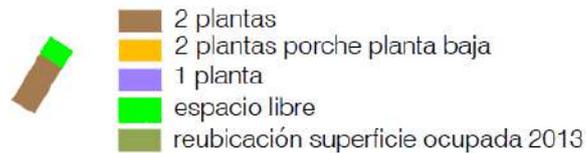
ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 157 M2 solar/ 168 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 126 M2

- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 157 x 1,8 = 282 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 126 x 2 = 252 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 252 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría del cuerpo principal de 2 plantas, con 6 mts. máximos a cornisa.
- Reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares a continuación de la edificación principal a la izquierda de la fachada, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Mantener el resto de patio como espacio libre "L", incluidos los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



### FOTOGRAFÍAS:



Vista general Casa de Jamilena (izquierda)

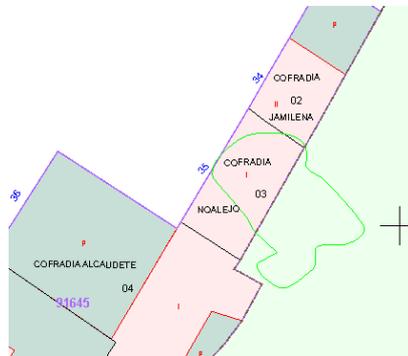


Patio lateral con cuerpo auxiliar en 1 planta

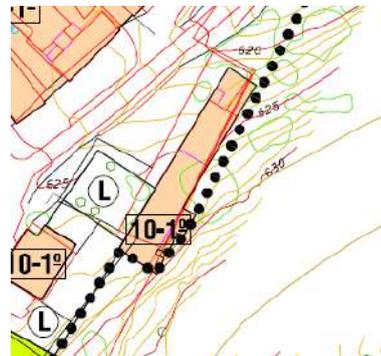
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**11: CASA DE COFRADÍA DE NOALEJO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

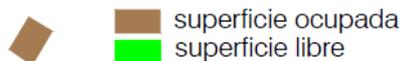
La edificación ocupa la totalidad de la parcela, en una sola planta.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

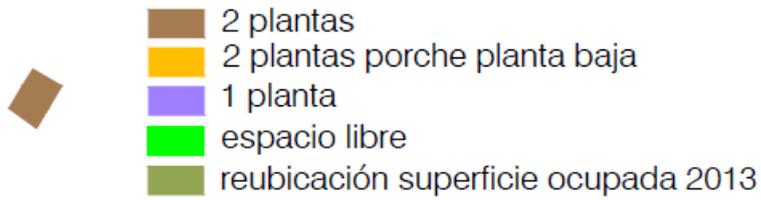
**Ocupación actual**

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 136 M2 solar/ 136 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 136 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 136 x 1,8 = 244 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 136 x 2 = 272 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 244 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Permitir la ampliación por remonte en la edificación principal de 1 planta sin superar los 6 mts a cornisa, y sin superar la edificabilidad del PGOU (1,8 M2/M2).



### FOTOGRAFÍAS:

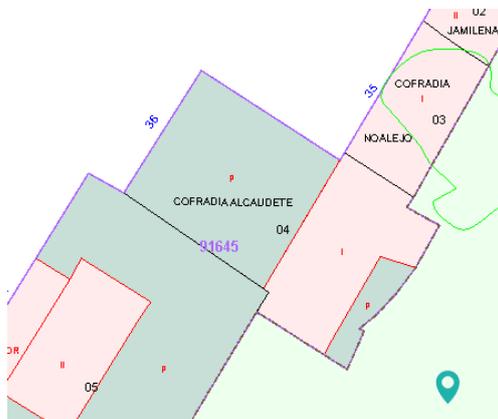


Vista general casa de Noalejo (centro)

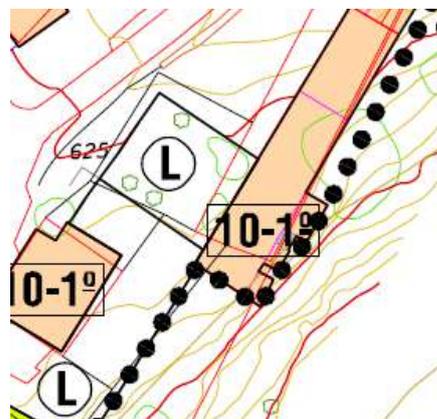
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**12: CASA DE COFRADÍA DE ALCAUDETE**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación consta de 1 cuerpo principal en una planta, y construcciones auxiliares en 1 planta en la parte trasera de dicha edificación (aprox. 35 M2), con un amplio patio delantero.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**



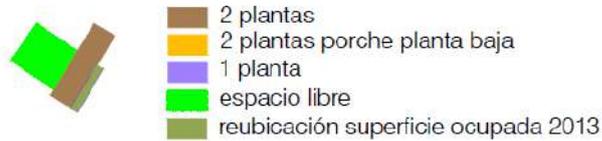
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 499 M2 solar/ 189 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 195 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $499 \times 1,8 = 898$  M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $195 \times 2 = 390$  M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 370 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo principal, hasta alcanzar 2 plantas y 6 mts. a cornisa.
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con 2,5 mts de fondo, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).
- Mantener como espacio libre "L" el patio delantero.



### FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

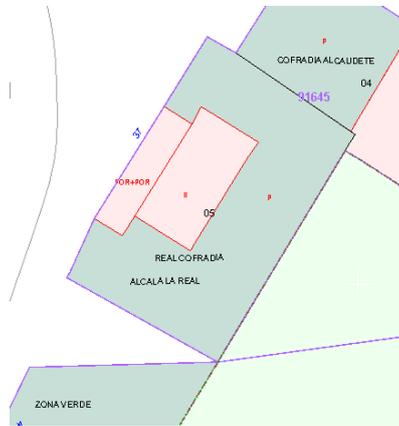


Trasera de edificación

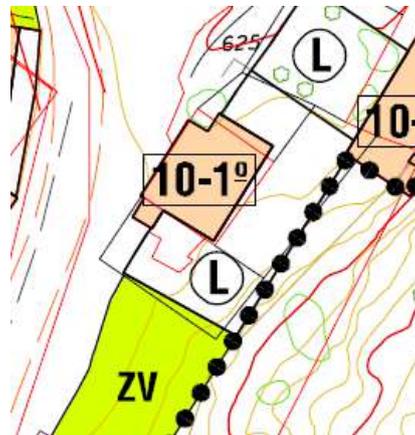
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

13: CASA DE COFRADÍA DE ALCALÁ LA REAL

PLANIMETRÍA CATASTRO



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación consta de dos cuerpos claramente diferenciados: un porche abierto a la plaza con terraza cubierta en la primera planta, y una edificación de 2 plantas paralela a fachada. El resto de la parcela se destina a patio.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

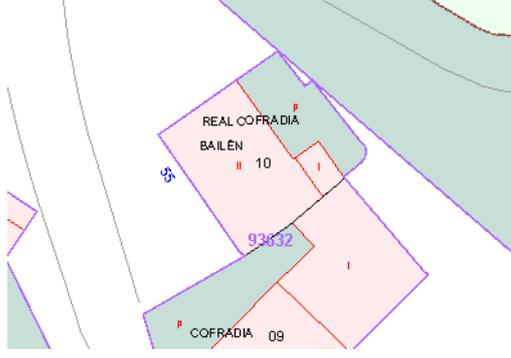
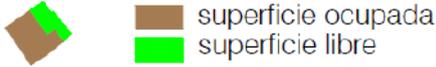
- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.

 <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> superficie ocupada  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; margin-right: 5px;"></span> superficie libre </p>	
<b>Ocupación 2013</b>	<b>Ocupación actual</b>
<p><b>ESTUDIO DE SUPERFICIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUPERFICIES según Catastro: 804 M2 solar/ 350 M2 edificados.</li> <li>• OCUPACIÓN APROXIMADA: 220 M2</li> <li>• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 804 x 1,8 = 1447 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 220 x 2 = 440 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 440 M2</li> </ul>	
<p><b>ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantener la volumetría actual de los cuerpos de 2 plantas, con 6 mts. máximos a cornisa.</li> <li>- Mantener como porche abierto la planta baja y como terraza cubierta la planta superior del cuerpo delantero.</li> <li>- Permitir ampliar la edificación principal hasta un máximo del 50% de la superficie obligada para porche y terraza cubierta del cuerpo delantero (aprox. 50% s/ 164 M2 = 82 M2 construidos)</li> </ul> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">  <p> <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; margin-right: 5px;"></span> 2 plantas  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #6495ED; margin-right: 5px;"></span> 2 plantas porche p. baja / terraza p. primera  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8A2BE2; margin-right: 5px;"></span> 1 planta  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #00FF00; margin-right: 5px;"></span> espacio libre  <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #808000; margin-right: 5px;"></span> reubicación superficie ocupada 2013 </p> </div>	

**FOTOGRAFÍAS:**



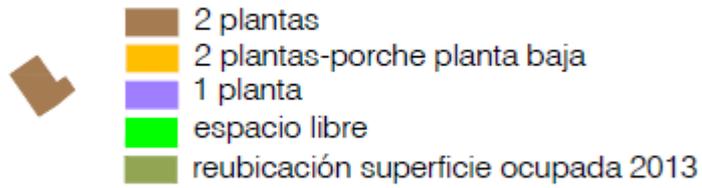
**Imagen de conjunto**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA	
14: CASA DE COFRADÍA DE BAILÉN	
<p><b>PLANIMETRÍA CATASTRO</b></p> 	<p><b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b></p> 
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b>  La edificación consta de un cuerpo principal a fachada, en dos plantas, y una construcción auxiliar en una sola planta en la parte trasera.- El resto de la parcela catastral está calificada por el PGOU como zona verde.</p>	
<p><b>Regulación volumétrica PGOU:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)</li> <li>• Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)</li> <li>• Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)</li> </ul>	
<p><b>Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:&gt;1,25 A)</li> <li>• Balcones: vuelo &lt; 45 cms / longitud &lt; ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.</li> <li>• Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.</li> <li>• Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.</li> <li>• Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.</li> <li>• Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.</li> <li>• Cubierta: Inclínada &lt; 40% / Teja curva en color natural / Voladizo &lt; 45 cms.</li> </ul>	
	
<p><b>Ocupación 2013</b></p>	<p><b>Ocupación actual</b></p>
<p><b>ESTUDIO DE SUPERFICIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUPERFICIES según Catastro: 189 M2 solar/ 251 M2 edificados.</li> <li>• OCUPACIÓN APROXIMADA: 131M2</li> <li>• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 189 x 1,8 = 340 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 131 x 2 = 262 M2</li> </ul>	

- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 262 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Permitir la igualación de la altura del cuerpo trasero hasta alcanzar la altura de cornisa de la edificación principal.



### FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

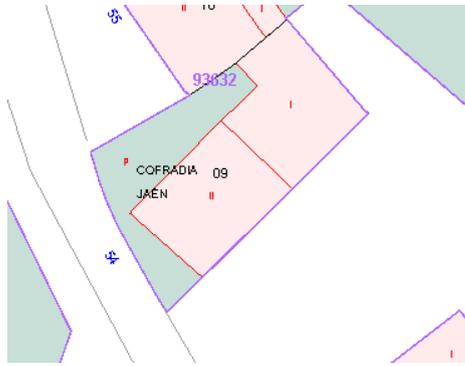


Fachada lateral

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN  
DE LA CABEZA**

**15: CASA DE COFRADÍA DE JAÉN**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

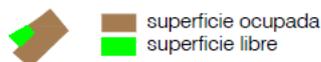
La edificación consta de un cuerpo principal con cubierta continua, con 2 plantas a fachada, más un pequeño cuerpo auxiliar en 1 planta en la zona que colinda con la Casa de Bailén (reflejada en el catastro como patio).

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

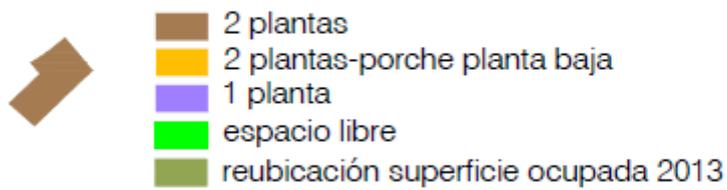
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 333 M2 solar/ 314 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 238 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $333 \times 1,8 = 599$  M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $238 \times 2 = 476$  M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 476 M2.

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría de la edificación principal.
- Permitir la ampliación por remonte del cuerpo auxiliar hasta alcanzar las 2 plantas y la altura de cornisa de la edificación principal.



### FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

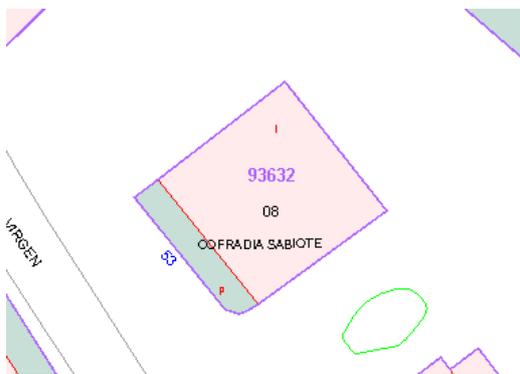


Trasera de la edificación

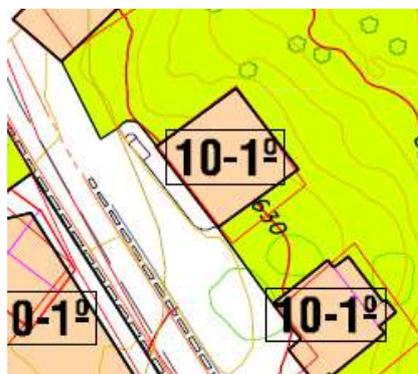
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN  
DE LA CABEZA**

**16: CASA DE COFRADÍA DE SABIOTE**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

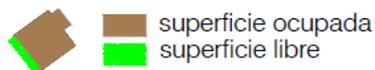
La edificación consta de un cuerpo principal con 1 planta a fachada, más un pequeño cuerpo auxiliar en 1 planta en la zona trasera (aprox. 20 m2). En la parte delantera, lonja calificada como viario público.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

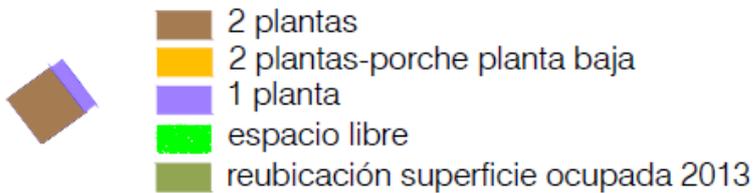
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 248 M2 solar (en catastro 228 M2) / 194 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 212 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $248 \times 1,8 = 446 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $212 \times 2 = 424 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 414 M2.

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Permitir la ampliación por remonte de la edificación principal calificada como Ordenanza 10-1º (edificaciones romeras), hasta alcanzar 2 plantas, con un máximo de 6 mts de altura de cornisa.
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con 2,50 mts de fondo, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).



### FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

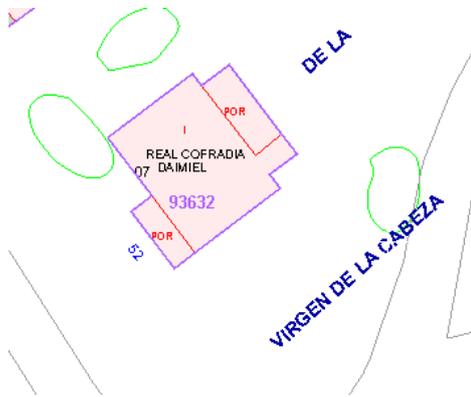


Fachada lateral

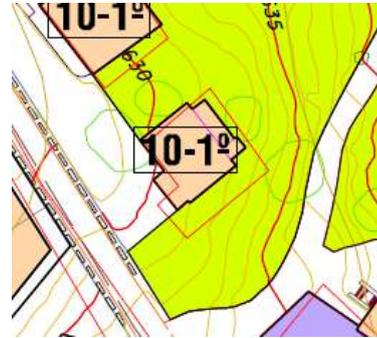
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

17: CASA DE COFRADÍA DE DAIMIEL

PLANIMETRÍA CATASTRO



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



DESCRIPCIÓN:

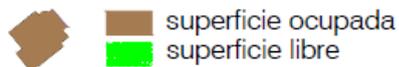
El conjunto consta de un cuerpo principal con porche delantero, de 1 planta, y 1 construcción auxiliar en la parte trasera, también de una planta.

Regulación volumétrica PGOU:

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



Ocupación 2013

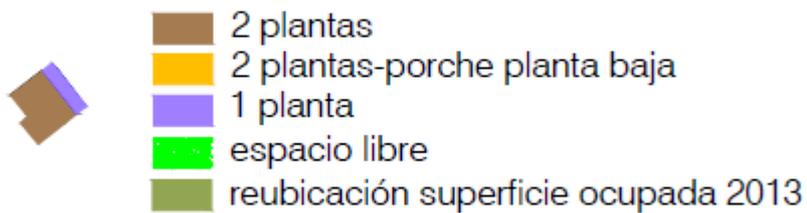
Ocupación actual

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 168 M2 solar/ 168 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 168 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $168 \times 1,8 = 302 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $168 \times 2 = 336 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 302 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Permitir la ampliación por remonte de la edificación principal, hasta alcanzar 2 plantas, con un máximo de 6 mts de altura de cornisa.
- Limitar la altura del cuerpo auxiliar trasero a un máximo de 1 planta (3 mts a cornisa).
- El cuerpo auxiliar más alejado de la edificación (aprox. 8 M2), mantiene su calificación del PGOU de zona verde.



### FOTOGRAFÍAS:

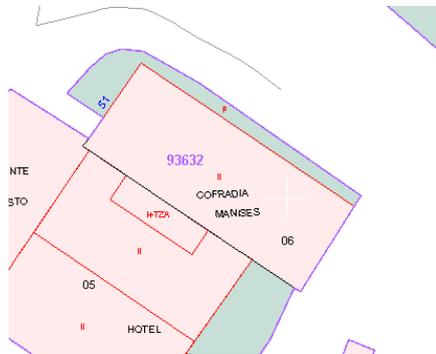


Fachada principal

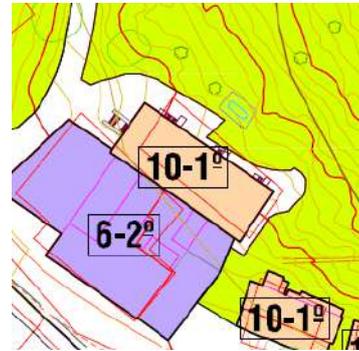
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**18: CASA DE COFRADÍA DE MANISES**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación consta de 2 plantas, con cubierta continua a 4 aguas. El resto de la parcela catastral está calificado por el PGOU como viario público.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

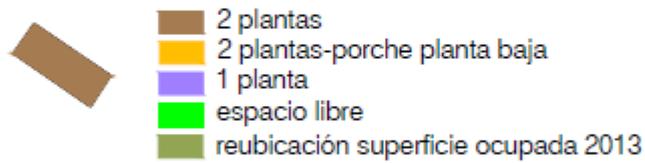
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 406 M2 solar/ 656 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 328 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $406 \times 1,8 = 730 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $328 \times 2 = 656 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 656 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener el volumen actual de la edificación.



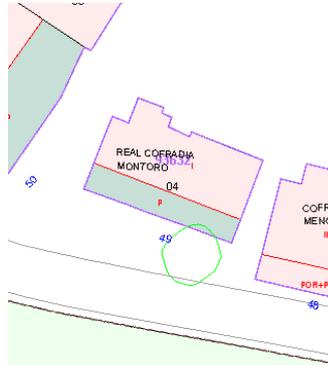
### FOTOGRAFÍAS:



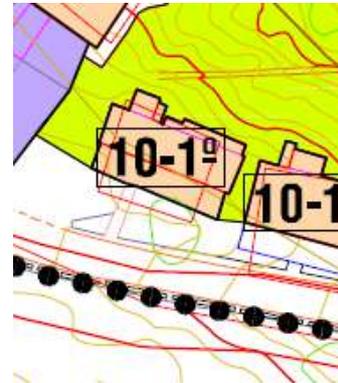
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**19: CASA DE COFRADÍA DE MONTORO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

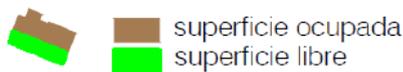
La edificación consta de un cuerpo principal con 2 plantas y cubierta continua a 4 aguas. En la parte trasera de la edificación, existen diversos cuerpos auxiliares en una planta.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

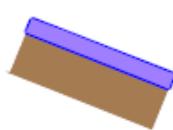
**Ocupación actual**

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 184 M2 solar/ 130 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 130 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 184 x 1,8 = 331 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 130 x 2 = 260 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 260 M2

## ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA

- \* Mantener la volumetría de la edificación principal de dos plantas.
- \* Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con un fondo de 2,5 mts, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).
- \* La lonja delantera se califica de espacio libre "L".



-  2 plantas
-  2 plantas-porche planta baja
-  1 planta
-  espacio libre
-  reubicación superficie ocupada 2013

## FOTOGRAFÍAS:



**Fachada principal**

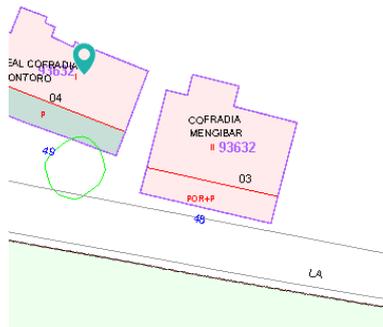


**Construcciones en trasera de la edificación**

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**20: CASA DE COFRADÍA DE MENGIBAR**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

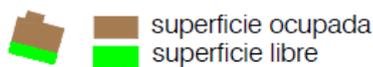
La edificación consta de un cuerpo principal con 2 plantas y cubierta continua a 2 aguas. En la parte trasera de la edificación existe un cuerpo auxiliar en una planta. El porche construido en el frente de fachada, está calificado como viario público por el PGOU.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**



**Ocupación actual**

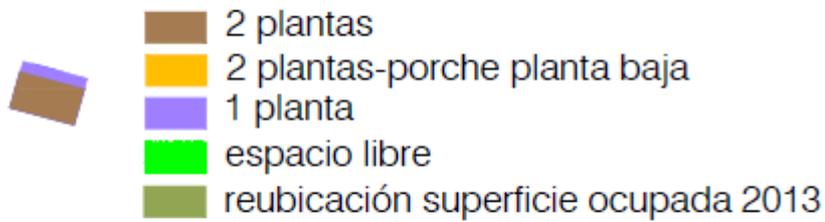
**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 187 M2 solar/ 306 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 187 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 187 x 1,8 = 337 M2

- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $187 \times 2 = 374 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 280 M2 (no se computa edificabilidad correspondiente al porche delantero, al encontrarse fuera de ordenación).

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Mantener la volumetría actual del cuerpo principal de 2 plantas.
- Regularizar la alineación trasera, para la configuración de un solo cuerpo continuo con 2,5 mts de fondo, en una sola planta (3 mts de altura a cornisa).



### FOTOGRAFÍAS:

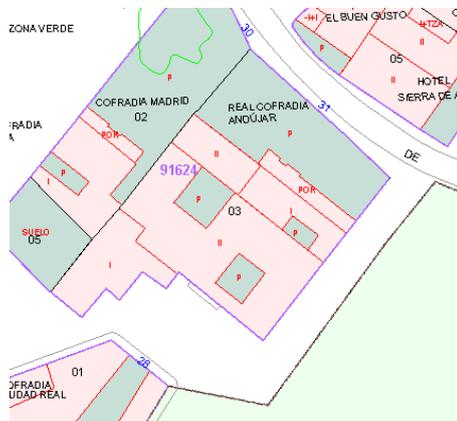


Vista lateral en el conjunto

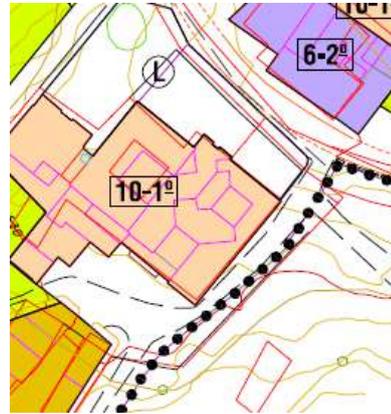
ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

21: CASA DE COFRADÍA DE ANDÚJAR

PLANIMETRÍA CATASTRO



CALIFICACIÓN URBANÍSTICA



**DESCRIPCIÓN:**

La edificación consta de un tres cuerpos diferenciados:

\*Edificación primitiva, con 1 planta a fachada. En el lateral, debido a la pendiente del terreno, dan luces correspondientes a una planta “semisótano”.

\*Nueva edificación en la parte izquierda de la fachada, con 2 plantas.

\*Construcciones auxiliares en la zona trasera, con 1 planta.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 2.281 M2 solar/ 2.316 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 1.462 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 2.281 x 1,8 = 4.105 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 1462 x 2 = 2.924 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 2.924 M2

**ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:**

- \*Mantener la volumetría actual de la edificación de dos plantas.
- \*Permitir la ampliación de la altura de la edificación primitiva y edificaciones auxiliares traseras, hasta alcanzar una altura máxima de 6 mts a cornisa.
- \*Mantener como espacio libre “L” el patio delantero y los patios interiores.



**FOTOGRAFÍAS:**



Imagen sur general de conjunto

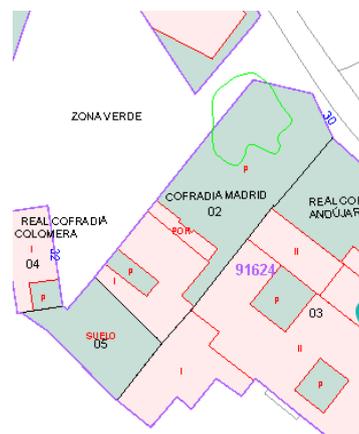


Imagen norte general de conjunto

**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**22: CASA DE COFRADÍA DE MADRID**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

Edificación de dos plantas con porche delantero. Además, existe un cuerpo en L de 1 planta que bordea la edificación principal por sus alzados lateral izquierdo y trasero.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

**Ocupación actual**

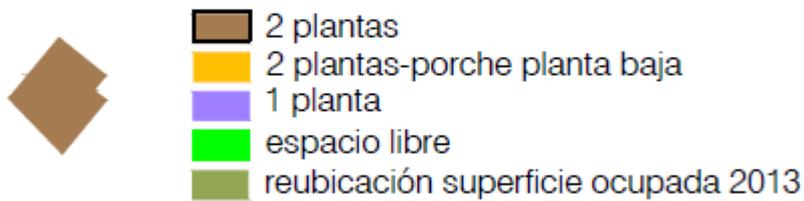
#### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según proyecto: 1.100 M2 solar / 614 M2 edificados.
- OCUPACIÓN según proyecto: 403 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $1.100,69 \times 1,8 = 1.981 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $403 \times 2 = 806 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 806 M2

#### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

\*Mantener la volumetría actual en la edificación principal.

\*Permitir la ampliación por remonte de los cuerpos de 1 planta, hasta alcanzar la altura de cornisa de la edificación principal.



#### FOTOGRAFÍAS:



Trasera edificación

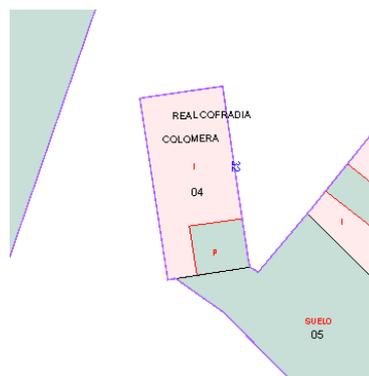


Fachada desde carretera de acceso al templo

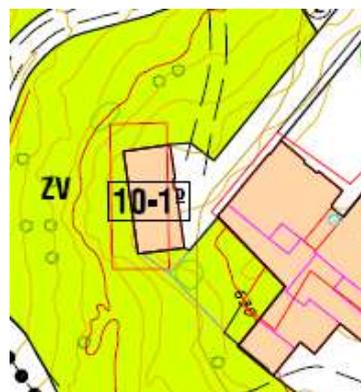
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE  
LA CABEZA**

**23: CASA DE COFRADÍA DE COLOMERA**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

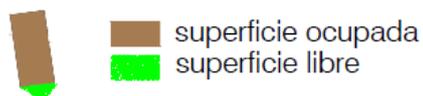
Edificación en 1 planta, con cubierta a 4 aguas, que ocupa la totalidad de la parcela, a excepción de un patio triangular situado al fondo.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

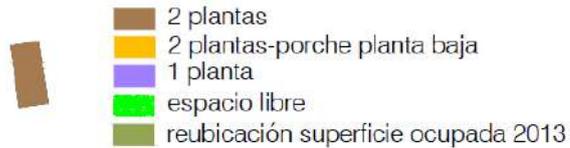
**Ocupación actual**

### ESTUDIO DE SUPERFICIES

- SUPERFICIES según Catastro: 198 M2 solar (real ocupada por la Cofradía 223 M2) / 160 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 198 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU:  $223 \times 1,8 = 401 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $198 \times 2 = 396 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 396 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- Ampliación de la edificación existente por remonte hasta un máximo de 2 planta y 6 mts. a cornisa.



### FOTOGRAFÍAS:



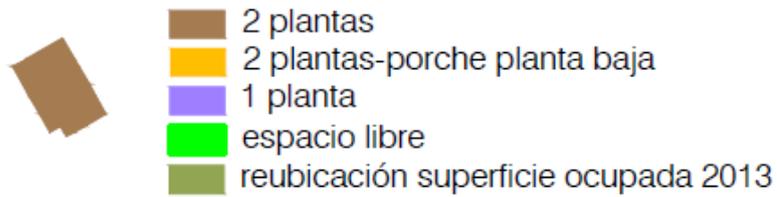
Imagen desde carretera

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA	
24: CASA COFRADÍA DE ARJONA	
PLANIMETRÍA CATASTRO	CALIFICACIÓN URBANÍSTICA
	
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Edificación principal de 2 plantas con porche delantero, y construcciones auxiliares en 1 planta en sus fachadas laterales.	
<b>Regulación volumétrica PGOU:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)</li> <li>• Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)</li> <li>• Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)</li> </ul>	
<b>Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:&gt;1,25 A)</li> <li>• Balcones: vuelo &lt; 45 cms / longitud &lt; ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.</li> <li>• Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.</li> <li>• Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.</li> <li>• Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.</li> <li>• Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.</li> <li>• Cubierta: Inclinada &lt; 40% / Teja curva en color natural / Voladizo &lt; 45 cms.</li> </ul>	
	
<b>Ocupación 2013</b>	<b>Ocupación actual</b>
<b>ESTUDIO DE SUPERFICIES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUPERFICIES según Catastro: 433 M2 solar / 394 M2 edificados.</li> <li>• OCUPACIÓN APROXIMADA: 339 M2</li> <li>• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 433 x 1,8 = 779 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 339 x 2 = 678 M2</li> </ul>	

- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 678 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- \* Mantener la volumetría del cuerpo principal en 2 plantas.
- \* Reajustando la alineación de la fachada sur a la ocupación real de la edificación.
- \* Permitir la ampliación de la altura de los cuerpos de 1 planta hasta alcanzar la altura de cornisa del cuerpo principal de 2 plantas.



### FOTOGRAFÍAS:



Volumetría

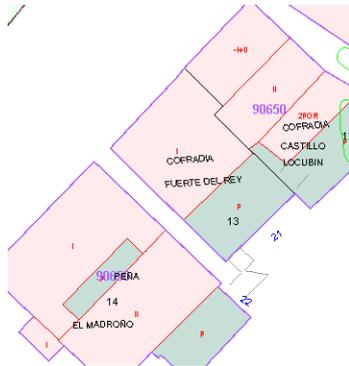


Fachada sur

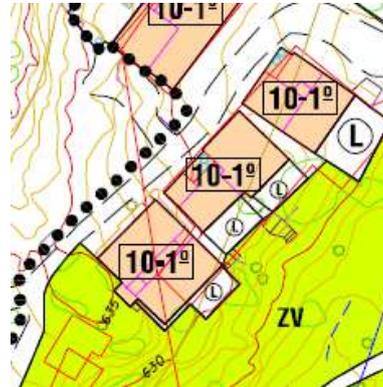
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**25: CASA COFRADÍA DE FUERTE DEL REY**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

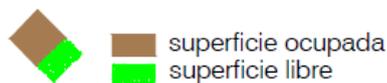
Edificación de 1 planta, con patio a la fachada trasera (sureste).

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

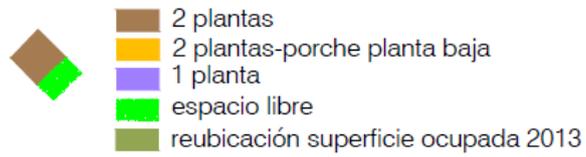
**Ocupación actual**

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 245 M2 solar / 161 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 161 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 245 x 1,8 = 441 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 161 x 2 = 322 M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 322 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

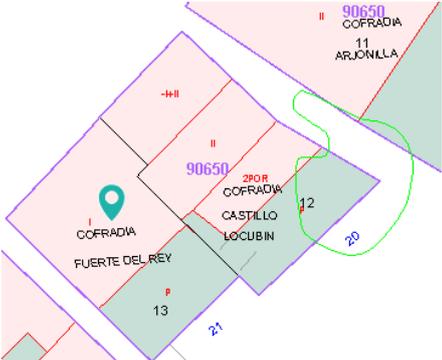
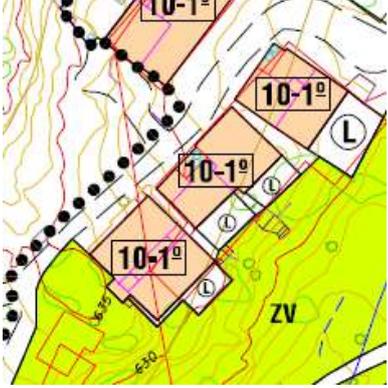
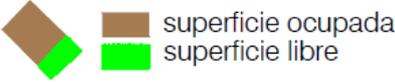
- Se permite la ampliación por remonte de la edificación, con una altura máxima de 6 mts. a cornisa. El patio actual se mantiene como espacio libre "L".



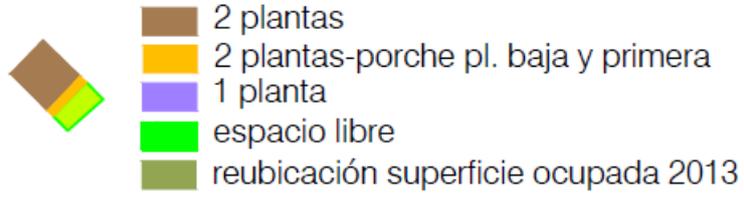
### FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA	
26: CASA COFRADÍA DE CASTILLO DE LOCUBÍN	
<p><b>PLANIMETRÍA CATASTRO</b></p> 	<p><b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b></p> 
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b> Edificación de 2 plantas, con porche en dos plantas y patio a la fachada trasera (sureste).</p>	
<p><b>Regulación volumétrica PGOU:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)</li> <li>• Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)</li> <li>• Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)</li> </ul>	
<p><b>Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:&gt;1,25 A)</li> <li>• Balcones: vuelo &lt; 45 cms / longitud &lt; ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.</li> <li>• Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.</li> <li>• Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.</li> <li>• Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.</li> <li>• Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.</li> <li>• Cubierta: Inclinada &lt; 40% / Teja curva en color natural / Voladizo &lt; 45 cms.</li> </ul>	
	
<p><b>Ocupación 2013</b></p>	<p><b>Ocupación actual</b></p>
<p><b>ESTUDIO DE SUPERFICIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUPERFICIES según Catastro: 314 M2 solar / 370 M2 edificados sobre rasante.</li> <li>• OCUPACIÓN APROXIMADA: 216 M2</li> <li>• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 314 x 1,8 = 565 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 216 x 2 = 432 M2</li> <li>• M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 370 M2</li> </ul>	
<p><b>ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:</b></p>	

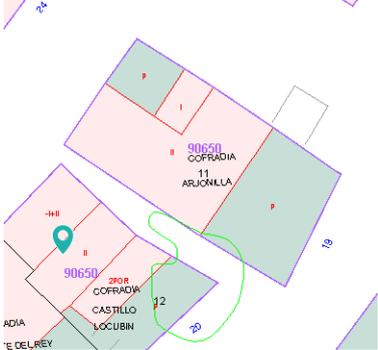
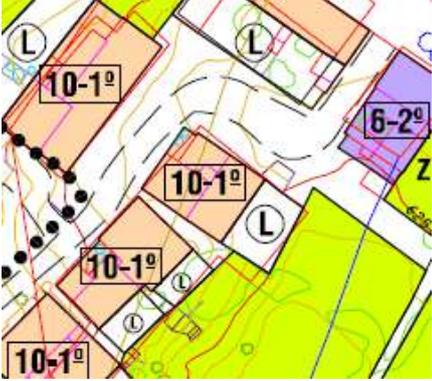
- Se mantiene la volumetría existente, incluida la obligación de porche abierto en las dos plantas a patio trasero. El patio actual se mantiene como espacio libre “L”.



**FOTOGRAFÍAS:**



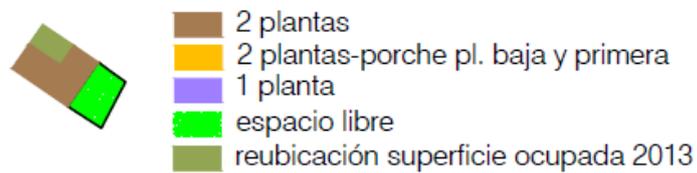
**Fachada principal**

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA	
27: CASA COFRADÍA DE ARJONILLA	
<p><b>PLANIMETRÍA CATASTRO</b></p> 	<p><b>CALIFICACIÓN URBANÍSTICA</b></p> 
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b> Edificación de 2 plantas en L, con patio a la fachada trasera (sureste), y construcción auxiliar de 1 planta en patio delantero (noroeste).</p>	
<p><b>Regulación volumétrica PGOU:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)</li> <li>• Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)</li> <li>• Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)</li> </ul>	
<p><b>Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:&gt;1,25 A)</li> <li>• Balcones: vuelo &lt; 45 cms / longitud &lt; ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.</li> <li>• Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.</li> <li>• Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.</li> <li>• Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.</li> <li>• Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.</li> <li>• Cubierta: Inclínada &lt; 40% / Teja curva en color natural / Voladizo &lt; 45 cms.</li> </ul>	
	
<p><b>Ocupación 2013</b></p>	<p><b>Ocupación actual</b></p>
<p><b>ESTUDIO DE SUPERFICIES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• SUPERFICIES según Catastro: 488 M2 solar / 510 M2 edificados.</li> <li>• OCUPACIÓN APROXIMADA: 292 M2</li> <li>• EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 488 x 1,8 = 878 M2</li> </ul>	

- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $292 \times 2 = 594 \text{ M}^2$
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 594 M2

### ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- \* Se mantiene la volumetría existente en la edificación de 2 plantas.
- \* Se permite reubicar la superficie ocupada por las edificaciones auxiliares en patio norte, obteniendo un único cuerpo edificatorio con una altura máxima de 2 plantas, hasta igualar la altura de cornisa de la edificación principal.
- \* El patio sureste se mantiene como espacio libre "L", así como los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



### FOTOGRAFÍAS:



**Volumetría**

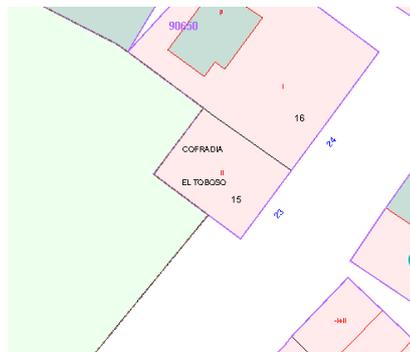


**Patio trasero**

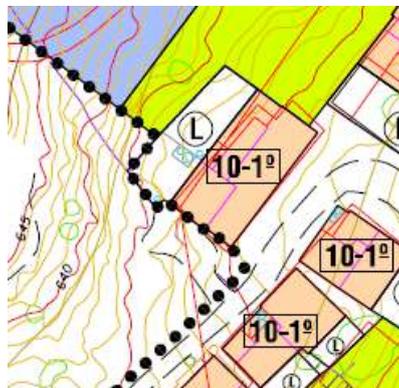
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**28: CASA COFRADÍA DE EL TOBOSO**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

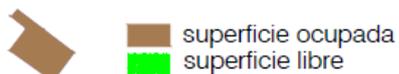
Edificación de 2 plantas que ocupa la totalidad de la parcela catastral. Además, en la parte trasera de la edificación existe un cuerpo auxiliar en 1 planta desde, al menos, la fecha de resolución del BIC.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclinada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

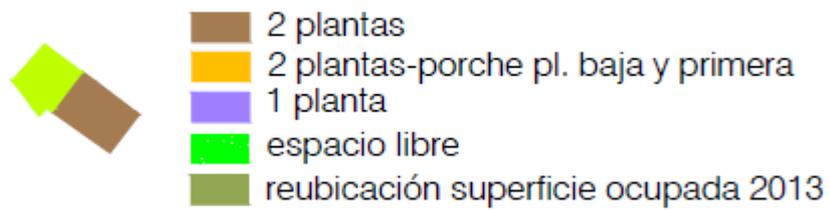
**Ocupación actual**

**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 180 M2 solar (parcela ocupada a fecha BIC: 200 M2) / 360 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 200 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 200 x 1,8 = 360 M2
- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC: 200 x 2 = 400 M2
- M2 COSNTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 360 M2

## ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:

- \* Se mantiene la volumetría existente en la edificación de 2 plantas.
- \* Se califica el espacio trasero como espacio libre "L".



## FOTOGRAFÍAS:



Fachada principal

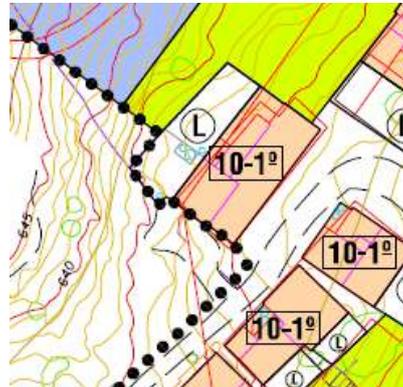
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

**29: CASA COFRADÍA DE MANCHA REAL**

**PLANIMETRÍA CATASTRO**



**CALIFICACIÓN URBANÍSTICA**



**DESCRIPCIÓN:**

Edificación formada por un cuerpo delantero de una planta elevada sobre el terreno natural hasta una altura de cornisa de 4,45 mts, y un cuerpo trasero con dos plantas. Existen, además, construcciones auxiliares de una planta al fondo del patio trasero.

**Regulación volumétrica PGOU:**

- Ocupación 100% salvo los espacios libres “L” (art. 152)
- Altura de edificación: 2 plantas (6 mts. a cornisa) (art. 153)
- Edificabilidad (1,8 M2/M2) (art. 154)

**Condiciones estéticas PGOU (artículo 67):**

- Huecos según ejes de modulación (A: 120-170 cms / H:>1,25 A)
- Balcones: vuelo < 45 cms / longitud < ancho hueco + 40 cms / antepechos con herrajes en tono hierro forjado.
- Carpinterías y persianas: Madera o perfiles metálicos en tonos grises, marrones o verdes / Se prohíben anonizados.
- Rótulos: Cerámica sin sobresalir del plano de fachada.
- Zócalos: Chapado en piedra o pintado en blanco, tonos grises o marrones.
- Revestimiento fachada: encaladas o enfoscadas en blanco.
- Cubierta: Inclínada < 40% / Teja curva en color natural / Voladizo < 45 cms.



**Ocupación 2013**

**Ocupación actual**

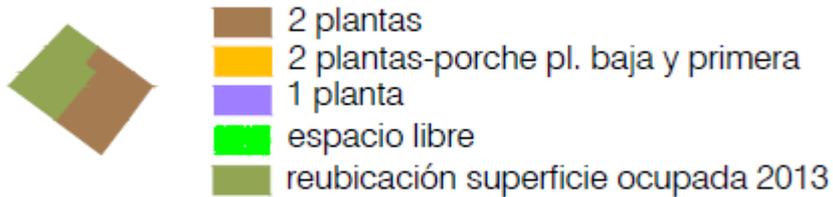
**ESTUDIO DE SUPERFICIES**

- SUPERFICIES según Catastro: 575 M2 solar / 443 M2 edificados.
- OCUPACIÓN APROXIMADA: 437 M2
- EDIFICABILIDAD PERMITIDA PGOU: 575 x 1,8 = 1.035 M2

- M2 CONSTRUIDOS SEGÚN INSTRUCCIONES BIC:  $437 \times 2 = 874$  M2
- M2 CONSTRUIDOS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA: 769 M2

### **ORDENACIÓN VOLUMÉTRICA:**

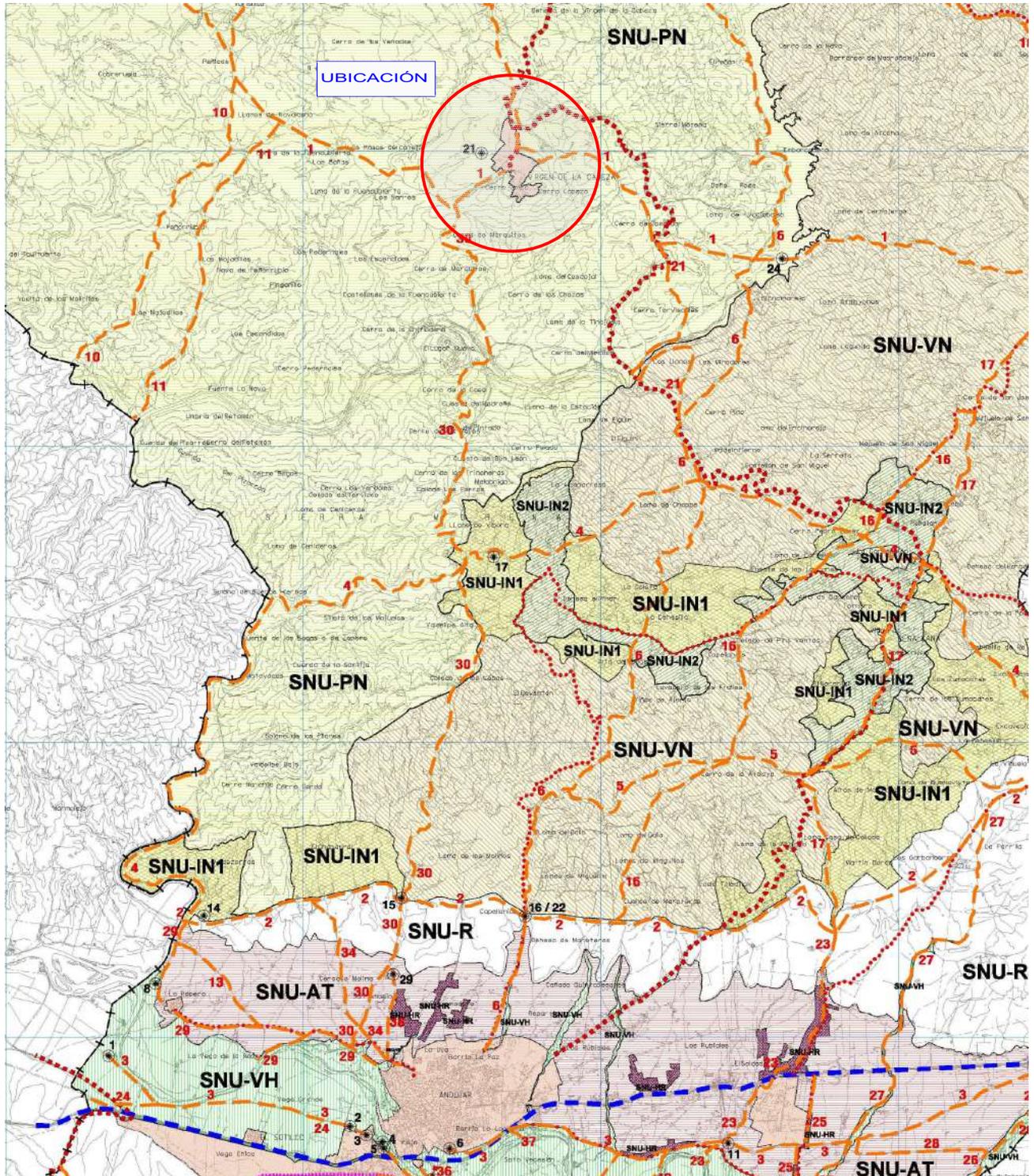
- \* Se mantiene la volumetría existente en la edificación de dos plantas.
- \* Se permite aumentar la altura del cuerpo delantero hasta alcanzar la máxima autorizada (6 mts a cornisa).
- \* Se limita la altura máxima de las edificaciones auxiliares en patio a 1 planta (3 mts. a cornisa), manteniendo su ubicación actual, o reubicando su ocupación.
- \* Se mantiene el resto de patio trasero como espacio libre "L", incluidos los espacios ocupados por las edificaciones auxiliares, una vez demolidas para reubicar su superficie ocupada en un nuevo cuerpo edificatorio.



### **FOTOGRAFÍAS:**



**Fachada lateral**



## ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA

 <b>ANDÚJAR</b> AYUNTAMIENTO SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	Emplazamiento	Plano nº
	<i>Santuario Virgen de la Cabeza de Andújar (Jaén)</i>	<b>1</b>
<b>UBICACIÓN</b>		Fichero Autocad/2023/Estudio Detalle Parcelas Romeras
Delineante	Técnico Municipal	Fecha
		ABRIL 2023
		Escala
MANUEL DOMÍNGUEZ GARRIDO	RAMÓN CANO PIEDRA, arquitecto	1:100.000



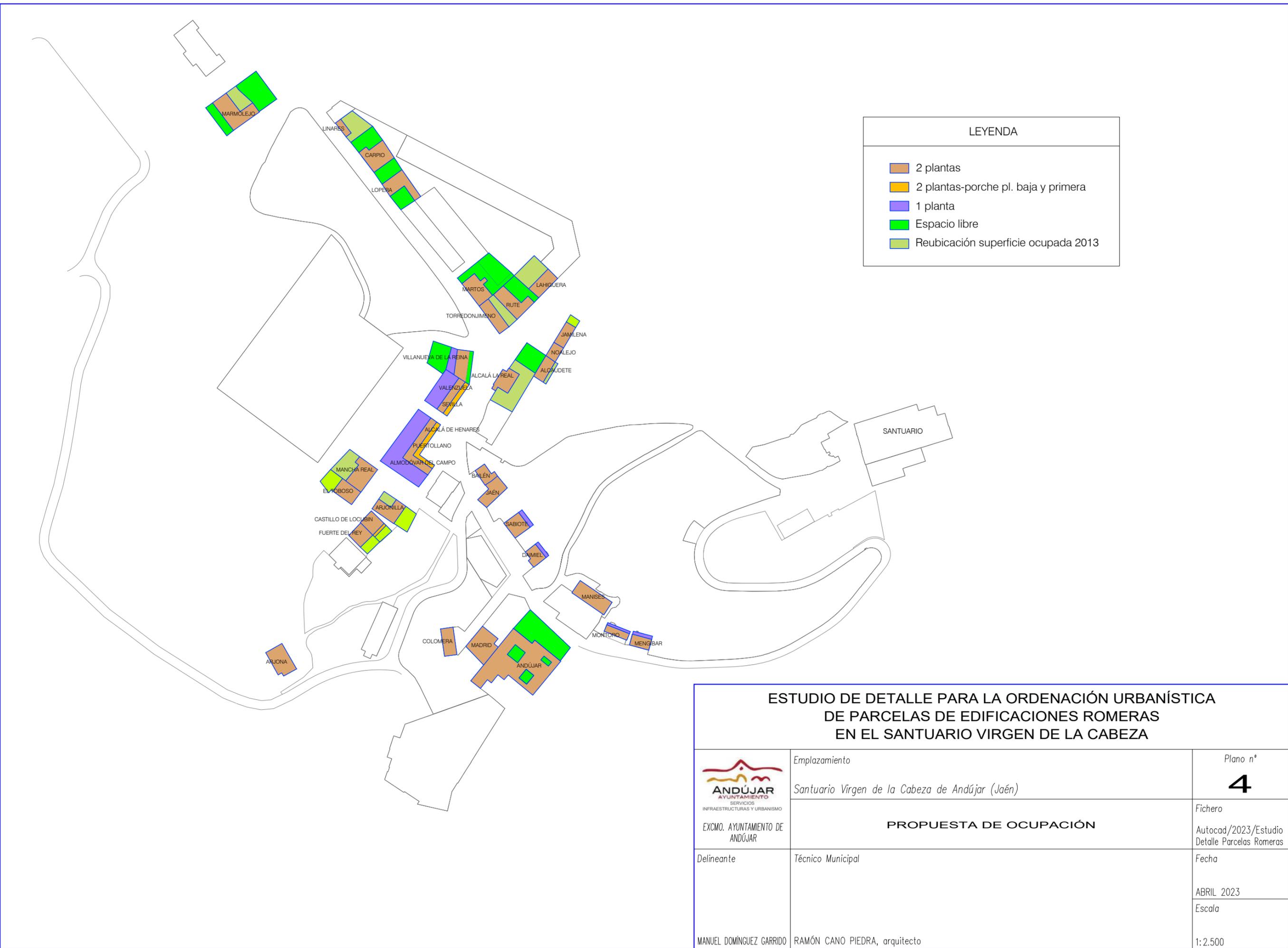
**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS  
EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	Emplazamiento	Plano n°
	Santuario Virgen de la Cabeza de Andújar (Jaén)	<b>2</b>
Delineante	Técnico Municipal	Fichero
		Autocad/2023/Estudio Detalle Parcelas Romeras
MANUEL DOMÍNGUEZ GARRIDO	RAMÓN CANO PIEDRA, arquitecto	Fecha
		MARZO 2023
		Escala
		1:3.000



**ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS  
EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA**

 <b>ANDÚJAR</b> <small>AYUNTAMIENTO</small> <small>SERVICIOS</small> <small>INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO</small> EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	Emplazamiento	Plano n°
	<i>Santuario Virgen de la Cabeza de Andújar (Jaén)</i>	
	<b>OCUPACIÓN EXISTENTE 2013</b>	Fichero
Delineante	Técnico Municipal	Autocad/2023/Estudio Detalle Parcelas Romeras
		Fecha
		ABRIL 2023
		Escala
MANUEL DOMÍNGUEZ GARRIDO	RAMÓN CANO PIEDRA, arquitecto	S/E



LEYENDA	
	2 plantas
	2 plantas-porche pl. baja y primera
	1 planta
	Espacio libre
	Reubicación superficie ocupada 2013

ESTUDIO DE DETALLE PARA LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE PARCELAS DE EDIFICACIONES ROMERAS EN EL SANTUARIO VIRGEN DE LA CABEZA		
 EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ANDÚJAR	Emplazamiento	Plano n°
	Santuario Virgen de la Cabeza de Andújar (Jaén)	
Delinente  MANUEL DOMÍNGUEZ GARRIDO	Técnico Municipal  RAMÓN CANO PIEDRA, arquitecto	Fichero
		Autocad/2023/Estudio Detalle Parcelas Romeras
		Fecha
		ABRIL 2023
		Escala
		1:2.500