

AYUNTAMIENTO
C/ Real, 3
OLMEDA DE COBETA
19444 - Guadalajara

N/REF: Servicio de Cultura. MFS
ASUNTO: Informe Técnico de Patrimonio Cultural. Plan de Delimitación de Suelo Urbano de Olmeda de Cobeta (Guadalajara).

EXP/CULT: 21.0484
EXP/AYTO: 02/2021

Vista la solicitud de informe remitida por el Ayuntamiento de Olmeda de Cobeta en relación al trámite de Aprobación inicial del citado Plan, visto el informe del Servicio de Cultura al respecto y en aplicación de los artículos 26, 27, 47 y 48 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha,

ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL INFORMA:

El T.M. de Olmeda de Cobeta posee Inventario del Patrimonio Cultural, aprobado por la Viceconsejería de Cultura y enviado al Ayuntamiento el 20-11-2012. El contenido de dicho Inventario debe incluirse en los distintos documentos y planos del PDSU, especialmente en el Catálogo de bienes y espacios protegidos, estableciéndose una ficha por cada elemento inventariado.

Valoración de la documentación:

Una vez revisado el documento del Plan de Delimitación de Suelo Urbano (PDSU) para su aprobación inicial se ha detectado que no se ha tenido en cuenta para su elaboración el **Inventario del Patrimonio Cultural de Olmeda de Cobeta** (incluido en el “Documento de Protección del Patrimonio Arqueológico en el Planeamiento Urbanístico de Olmeda de Cobeta” reenviado al Ayuntamiento el pasado 15-05-2021). Además, en esa fecha se envió informe donde se indica que para emitir informe sobre el PDSU se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

- 1.- Los bienes objeto de declaración, tanto si es específica como genérica, los bienes inmuebles y los ámbitos de protección y prevención incluidos en el Inventario del Patrimonio Cultural de Castilla – La Mancha deberán figurar en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de manera individualizada.
- 2.- Los ámbitos de protección ubicados en suelo rústico deberán tratarse como SRNUEP Cultural.
- 3.- Los ámbitos de prevención ubicados en suelo rústico tendrán la consideración de SRR.





4.- En las normas del PDSU deberá figurar la obligación de solicitar la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural, para intervenciones que afecten a los bienes integrantes del Patrimonio Cultural, previo a la concesión de la licencia municipal o cualesquiera otras autorizaciones que sean precisas.

5.- De la misma forma, en las normas se deberá indicar que en las zonas, parcelas, solares o edificaciones en las que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48. Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la citada Ley.

6.- Así mismo, se deberá señalar que en todo el suelo del término municipal, en caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico, no incluidos en Catálogos, Inventario o Carta Arqueológica, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha (Hallazgos casuales) antes de continuar con la ejecución de cualquier proyecto.

Es por ello que **se requiere** que se revisen las consideraciones de los párrafos anteriores y el Documento de Protección, para incluir todos los bienes y ámbitos recogidos en el mismo al Catálogo de Bienes de Espacios Protegidos de Olmeda de Cobeta incluido en el PDSU.

Además, se requiere que se atiendan las siguientes consideraciones **(en negrita lo que falta)**:

- **Memoria Informativa:** En este apartado se debe recoger la situación actual del municipio.
 - Cartografía y fuentes: aportación de planos de archivo (históricos) que permitan establecer el núcleo original y su crecimiento.
 - **Afecciones:** Se refieren en este apartado a afecciones jurídicas que puedan condicionar, como parque arqueológico, etc.
 - Edificación y usos del suelo: se realizará un estudio tipológico edificatorio y de usos.
 - Estructura urbana: génesis histórica y **estudio tipológico urbanístico. En este punto se definen las características del parcelario, ejes principales de desarrollo del municipio, características de las parcelas, volúmenes.**
 - Por último, se debe realizar un análisis del estado actual del paisaje urbano y patrimonio, en el que se definan características que deben mantenerse, **estado de conservación, estrategias para una mejor conservación, propuestas de nuevas catalogaciones. Recogerá el listado de elementos protegidos actualmente.**
- **Planos de Información:** que incluyan los elementos protegidos actualmente.
 - Se deberá incluir el plano I.17 Patrimonio cultural con las siguientes condiciones:
 - Escala mínima: 1/5.000
 - Objeto: Identificar los inmuebles afectados por algún tipo de protección patrimonial y sus entornos.
Identificar los elementos o áreas que pudieran merecer algún tipo de protección de acuerdo con los argumentos expuestos en la memoria.
 - Contenido: Se representarán los mencionados inmuebles o zonas de protección, preferiblemente mediante tramas aplicadas a la respectiva superficie.

* Cuando la densidad de contenidos lo permita, este plano podrá refundirse con el I.13.





- Normas Urbanísticas:

- En dicho documento se establecerá un desarrollo pormenorizado de cada una de las Ordenanzas específicas contempladas en el Plan, con fijación de condiciones volumétricas, tipológicas, estéticas, compositivas y de utilización de materiales, en consonancia con el estudio tipológico realizado sobre el municipio.

Los parámetros a tener en cuenta en dichas Ordenanzas, y en concreto en la correspondiente a la de Casco Antiguo, deberán ser los siguientes:

- Tipología de la edificación, número máximo de plantas y altura máxima, parcela mínima, fondo máximo edificable, retranqueos y aprovechamiento bajo cubierta. En la ordenanza residencial grado 1 se ha incluido una superficie mínima de parcela de 150m, un lindero frontal mínimo de 8 metros e inscripción de círculo de 8 metros, lo cual no se ajusta a la realidad del municipio, ya que las parcelas son en general menores. La implantación de estos parámetros en el planeamiento modificará la tipología tradicional, de modo que se estima necesario su revisión.
- Alturas (art. 94): Las Ordenanzas remiten al plano OD.01-02 sin embargo, este plano no indica alturas
- Aprovechamiento bajo cubierta (art. 95): no se justifica el motivo de negar este aprovechamiento
- Condiciones estéticas y compositivas:
 - Se deberán definir y establecer los acabados permitidos y soluciones tipológicas constructivas del municipio para cubiertas, aleros, dinteles, fachadas, zócalos, carpinterías exteriores y cerrajerías en cuanto a material y color, no haciendo únicamente alusión a “más representativos, soluciones tradicionales, etc.”.
 - Se definirá en porcentaje la “pequeña superficie” de cubierta plana que se permita, indicando que únicamente se permite para la colocación de instalaciones.
 - El vuelo del alero con máximo 80cm parece excesivo, se deberá estudiar la tipología tradicional y modificar este parámetro.
 - Materiales de fachada (Art. 86). No se permiten aplacados ni ladrillo de ningún tipo por ser materiales no tradicionales en la localidad. No se permite zócalo por no ser tradicional. Se deberá corregir este artículo.
 - Las medianerías vistas se deberán tratar de idéntica forma que las fachadas de cada edificación, en cuanto a materiales, color y textura.
- Condiciones de las instalaciones:
 - Se determinarán los elementos permitidos sobre cubiertas.
 - Deberá regularse la ubicación de las diferentes instalaciones de cableados varios y equipos de climatización en la Ordenanza de casco antiguo. Para nuevas actuaciones se recomienda la inclusión en planos, mediciones y presupuesto de la ubicación de unidades exteriores y la preinstalación de aire acondicionado, con objeto de que no aparezcan con posterioridad en



la fachada y en cubierta visible a vía pública elementos disonantes. La preinstalación deberá ejecutarse en su totalidad y no sólo hasta el acceso al inmueble.

- Suelo rústico: se indicarán aquellos actos autorizables o permisibles en SRNUEP Cultural indicando requisitos administrativos (trabajos arqueológicos que se deban hacer) para los usos, actividades y actos que puedan desarrollarse. **Los ámbitos de Protección Arqueológica se clasificarán, como SRNUEP Cultural.**

- Se hará la mención en las Normas Urbanísticas a lo recogido en el artículo 27 de la Ley 4/2013 de 16 de mayo del Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha, sobre la autorización que debe emitir la Consejería competente en materia de Patrimonio Cultural de forma previa a la concesión por parte del Ayuntamiento de la correspondiente licencia de obras, en el caso de que se intervenga sobre algún elemento inventariado.

- Asimismo, se indicará que, cualquier intervención en un inmueble incluido en el Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha, estará encaminada a su conservación y preservación, teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 28 de la Ley 4/2013, de 16 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla-La Mancha.

- En las zonas, parcelas, solares o edificaciones en los que existan o razonablemente se presuma la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos el propietario o promotor de las obras que se pretendan realizar deberá aportar un estudio referente al valor histórico-cultural de la zona, parcela, solar o edificación y la incidencia que pueda tener en ellas el proyecto de obras, según lo establecido en el artículo 48. Actuaciones preventivas para la documentación y protección del Patrimonio Cultural de la Ley 4/2013. Estos estudios, se realizarán de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 49 y 50 de la citada Ley.

- Igualmente, en todo el suelo del término municipal, en caso de localización de bienes del patrimonio histórico, arqueológico y artístico no incluidos en Catálogos, Inventario o Carta Arqueológica, se deberá actuar conforme a lo previsto en el artículo 52 de la Ley 4/2013, de 24 de mayo, de Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha (Hallazgos casuales) antes de continuar con la ejecución de cualquier proyecto.

- Las infracciones y sanciones urbanísticas.

En el caso de infracciones realizadas sobre el Patrimonio Cultural de Castilla la Mancha, se deberá hacer referencia a la Ley 4/2013. Cuando las mismas se encuentren tipificadas, se aplicará la normativa de rango superior.

- Planos de Ordenación:



- **Plano con indicación de los elementos catalogados**, con el fin de tener un adecuado control urbanístico de las actuaciones en los inmuebles y espacios que dispongan de algún tipo de protección.
- **Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.**
En él se incluirán **Bien de Interés Cultural, Ámbitos de Protección y Prevención Arqueológica y demás Bienes Inventariados**. Tiene que contener: **planos para delimitar claramente la situación de los bienes y el nivel de protección asignado.**

- Normativa con la OE y OD, criterios de intervención, obras permitidas y prohibidas, modificación del catálogo, etc.
- Fichas individuales de cada uno de los elementos. **Se debe usar el modelo que figura en el Anexo IV de la Norma Técnica de Planeamiento para homogeneizar el contenido de la documentación de los planes municipales.**

Y cuyo contenido queda recogido en el n el art. 70 del Decreto 248/2004, del que falta:

4 ... descripción de sus características constructivas, ... medidas para su conservación, rehabilitación y protección, ...

- La documentación de que conste el Catálogo será la relacionada en el art. 70 del Decreto 248/2004, **del que faltan:**

- **En la memoria descriptiva y justificativa:**

2. Estudios complementarios.

3. Planos de información

Y la relacionada con el punto 2.1.10 del Decreto 178/2010, de la que falta:

- **En la memoria justificativa:**
 - **Criterios de catalogación de los elementos inventariados, distinguiendo entre zonas, espacios y bienes protegidos.**

- En este documento es en el que se deben recoger que obras están permitidas y prohibidas en función del nivel de protección. Se tendrán en cuenta las instrucciones dadas por el art. 68 del Decreto 248/2004 en cuanto a los niveles de protección.

- En las fichas correspondientes a los Bienes de Interés Cultural ("Monasterio de Buena Fuente del Sistol", declarado según BOE 04/06/1931 y "Poblado prerromano de Peña Moñuz", Acuerdo de 06/09/2012, del Consejo de Gobierno, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con categoría de Zona Arqueológica, el, en Olmeda de Cobeta (Guadalajara). DOCM 18/09/2012), se reflejarán el objeto y su entorno de protección tal y como figuran en sus Decretos de Incoación o Declaración tanto en plano como su descripción catastral. Se tendrá en cuenta que la protección afecta a toda la parcela en la que se ubique el elemento catalogado y a los entornos de protección que se hayan definido.

- **Cualquier intervención sobre un edificio que no esté catalogado pero que contenga elementos tales como columnas de piedra o de fundición, dinteles o jambas de piedra relevantes, cancelas, rejas, puertas, etc. de valor artístico similar a las de los**





edificios incluidos en el presente catálogo, deberá incorporar dichos elementos en la nueva edificación de manera que su integración los ponga en valor. Además, previamente a la demolición y junto a la solicitud de licencia deberá aportarse la documentación gráfica y fotográfica suficiente para dejar claramente reflejadas las características de la edificación que se pretende demoler y donde pueda apreciarse claramente la integración de los elementos singulares (columnas, rejerías, escaleras, etc.) en la edificación original. Sobre la base de esta documentación, el Ayuntamiento deberá estudiar la conveniencia de incluir tales elementos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos. A estos efectos, se puede incluir en el Catálogo un Nivel de protección de elementos constructivos singulares, que suponga obligación de documentación gráfica y fotográfica de estos elementos, así como su conservación e incorporación en las nuevas actuaciones edificatorias. Además se comunicará a la Consejería competente en materia cultural.

Valoración de la ampliación de la delimitación

El nuevo Plan propone, según se recoge en el Plano OE.02.2, la ampliación del suelo urbano de Buena Fuente del Sistol incluyendo, entre otras, las parcelas 460, 458 y 457 del polígono 14. Estas parcelas se encuentran recogidas dentro del Bien Inventariado con el código 07/19/201/0012 "Monasterio de Buenafuente del Sistol y Vía Crucis". Por tanto, se deberán eliminar de la nueva zona de delimitación las parcelas indicadas, sugiriéndose a fin de garantizar la integridad del bien, la eliminación a su vez de las parcelas 461 y 462 del mismo polígono.

Para cualquier duda o aclaración pueden ponerse en contacto con esta administración en los teléfonos: 949 88 88 88 y 949 88 54 43.

En Guadalajara, a fecha de firma

EL DELEGADO PROVINCIAL

(P. D. Resolución de 05/03/2021, D.O.C.M. Nº 54 de 19/03/2021)

Firmado digitalmente en GUADALAJARA a 26-10-2023
por Ángel Fco. Fernández-Montes González
Cargo: Delegado Provincial

