

MI

PGOU

Plan General de Ordenación Urbanística de MARTOS
ANEXO A LA MEMORIA DE INFORMACIÓN



JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Dirección General de Urbanismo



AYUNTAMIENTO DE MARTOS

ÍNDICE

1. TRAMAS URBANAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO	1
ZONA 1: NÚCLEO INTRAMUROS	1
ZONA 2: BALUARTE Y CALLE HUERTAS	3
ZONA 3: CRECIMIENTO SUR. ARRABAL DE SAN BARTOLOMÉ Y EL LLANETE	5
ZONA 4: CALLES CAMPIÑA Y CARRERA	6
ZONA 5: BARRIO DE LA FUENTE DE LA VILLA-SANTA LUCÍA	7
ZONA 6: ENTORNO DE LA FUENTE NUEVA	8
ZONA 7: ENTORNO DE SAN AMADOR: EL USO INDUSTRIAL EN LA CIUDAD HISTÓRICA.....	8
ZONA 8: CRECIMIENTOS CONTEMPORÁNEOS	11
ZONA 9: LA PEÑA	12
2. ÁMBITOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO	13
3. AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LOS VALORES	
PATRIMONIALES	16
4. ELEMENTOS DISCORDANTES CON LOS VALORES DEL BIEN.....	21
5. PROPUESTAS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE PROTECCIÓN	
Y LOS ÁMBITOS DE REFORMA.....	24
5.1. LA CONSERVACIÓN DEL PARCELARIO Y LAS ALINEACIONES	24
5.2. CONSERVACIÓN DE LA VARIEDAD MORFOLÓGICA DEL TEJIDO EDIFICADO.....	25
5.3. ÁREAS DE REFORMA O TRANSFORMACIÓN	26

1. TRAMAS URBANAS EN EL CONJUNTO HISTÓRICO

La implantación sobre una topografía en general muy escarpada en la mayor parte del Conjunto Histórico junto con la renovación del tejido de la ciudad más antigua entre los siglos XVI-XVIII trae como consecuencia que las tramas parcelarias no presenten grandes diferencias entre ellas, y que en una misma manzana puedan coincidir parcelas de muy distinto tamaño y morfología.

Excepción a esta característica son las zonas de crecimiento contemporáneo: San Amador y la avenida

Teniente General Chamorro Martínez, de finales del XIX y principios del XX, el tejido aparecido con el embovedamiento del arroyo Fuente de la Villa y la creación de la avenida del mismo nombre, y los crecimientos contemporáneos al Sur del casco.

Aun con dicha homogeneidad parcelaria, el Plan establece una zonificación del Conjunto en base a la conjunción de distintos criterios:

- origen y evolución histórica
- trazado viario: morfología del espacio público
- morfología de la edificación
- tipología de la edificación

Dentro de cada una de las zonas delimitadas ó formando parte de más de una, existen subzonas ó entornos de características singulares, que se explicarán detalladamente bien en este apartado ó bien en el apartado de *Ámbitos de Especial Interés Paisajístico*.

Zona 1: Núcleo intramuros

Engloba la ciudad fundacional de Martos, con la parte alta de la misma, calles San Felipe y Córdoba, la Almedina y la Plaza de la Constitución como elementos singulares, así como algunos desarrollos extramuros de similares características. Es el ámbito de mayor vulnerabilidad arqueológica, así como el de mayor potencial turístico-cultural, junto a la zona del Albollón (calle Dolores Torres) y del Ensanche.

La mayor parte de su tejido está compuesto por vivienda unifamiliar popular (tipo descrito en el apartado 6.4.1. *Tipologías edificatorias* de la Memoria de Información) muy modesta, con alturas de planta que no superan los tres metros en planta baja y los 2,50 m en las otras plantas. En general las casas son de dos plantas ó dos más cámara, y sus fachadas presentan pocos huecos de ventana, de tamaño reducido, proporciones sensiblemente cuadradas y que no guardan a priori simetrías en la composición de la fachada.



Calle de San Felipe



Calle Camarín



Calle Baluarte

Esta morfología presenta variaciones en parte de la edificación en los ejes principales de penetración – calles Real de San Fernando, Puerta Jaén y General Canis – así como en el entorno de la Plaza de la

Constitución. En estos ámbitos, la edificación tiene una mayor altura, tanto por el número de plantas como por la altura de cada una de ellas, y huecos de mayores dimensiones tipo balcón o balconcillo, con proporciones rectangulares. Tanto la calle Real de San Fernando como la Plaza de la Constitución se tratarán en el apartado de *Ámbitos de Especial Interés Paisajístico*.



Calle Franquera



Calle Puerta de Jaén

El trazado viario es sinuoso y estrecho, con calles de mucha pendiente combinadas con otras que siguen aproximadamente las curvas de nivel, y con una difícil convivencia entre coche y peatón.

Los valores patrimoniales de esta zona son muy altos, tanto por su patrimonio monumental como por el conjunto urbano de la vivienda popular, que ha sabido establecer una relación paisajística singular con el entorno y con la Peña en concreto. Este tejido popular es especialmente vulnerable, presenta actualmente zonas muy degradadas, y con difícil adaptabilidad en algunos casos a las condiciones de habitabilidad que requieren hoy las viviendas.

Si bien es una zona bien equipada de comercios de uso cotidiano y usos administrativos, carece sin embargo de espacios de ocio que la hagan atractiva. Es fundamental incorporar algún equipamiento de uso lúdico, cultural y formativo, que atraiga a la población a usar estos espacios urbanos, y ayude a los residentes además a mejorar la percepción de sus barrios.

Otras acciones encaminadas a mejorar la conservación y puesta en valor de su patrimonio pasan por mejorar la movilidad y accesibilidad de este ámbito y hacer una puesta en valor de sus murallas y de sus escenas urbanas más significativas, recuperando los pavimentos tradicionales en la medida de lo posible y adecuando el mobiliario urbano.

Dentro de esta zona encontramos algunos tejidos degradados, especialmente en la parte alta de la ciudad, donde el Plan deberá incluir medidas para su mejora, rehabilitación y, en su caso, transformación.

Estos ámbitos son:



1. Calle Alta de San Felipe

El Plan vigente clasifica un Sistema General de Espacio Libre sobre un tejido a medias edificado y aunque tiene un alto grado de abandono, parte de los vecinos han expresado su deseo de poder mantener sus viviendas y optar a una ayuda para su rehabilitación. Presenta también problemas serios de accesibilidad y falta de equipamientos.

2. Entorno calle Córdoba

Existen una serie de solares y espacios libres de parcela que pueden permitir la creación de itinerarios peatonales que mejoren la accesibilidad de la zona además de favorecer la promoción de viviendas de dimensiones y tipo similares al existente para la vivienda popular, que revitalicen la zona y den viabilidad a la edificación en grandes parcelas.

3. Entorno calle Roa

También en este ámbito existe un gran número de solares provenientes de casas que se han derrumbado y cuyo conjunto da fachada a las calles Roa y Puerta de Jaén, de modo que la nueva edificación podría permitir aquí también una mejora en la accesibilidad peatonal del área.

La Memoria y Planos de Ordenación delimitarán tanto el ámbito concreto de actuación como la justificación más pormenorizada de las medidas a tomar para su revitalización.

Zona 2: Baluarte y calle Huertas

Situado entre la ronda perimetral del casco (Fuente Nueva, San Francisco, Huertas) y la elevación de la Almedina, es una zona que se empieza a desarrollar a partir del siglo XVI y que presenta una mayor

homogeneidad en su tejido edificado. Como elementos singulares destacan algunos grandes vacíos de manzana que pueden contribuir a mejorar las condiciones de movilidad peatonal de las zonas más inaccesibles (Baluarte), relacionándolas con ámbitos de mayor actividad como la avenida Fuente de la Villa o la Plaza de la Fuente Nueva, a través de la creación de itinerarios peatonales alternativos a los existentes. Esta cuestión se trata más específicamente en los apartados relativos a movilidad de la Memoria de Información y la Memoria de Ordenación.

La accesibilidad a estos espacios puede además repercutir en la mejora de su mantenimiento y constituir un mecanismo adecuado de protección de los mismos.



Ladera Norte: edificios de las calles Huertas, Fuente del Baño, Llana, Morería, y Senda entre otras

La edificación generalizada es la vivienda unifamiliar, que presenta algunas variaciones morfológicas respecto a la vivienda intramuros (tipos descritos en el apartado 6.4.1. *Tipologías edificatorias* de la Memoria de Información): con dos plantas más cámara como número de plantas predominante, mayor altura libre de plantas (pueden llegar a los 3,00-3,20 en planta baja y primera) y con fachadas algo más permeables: mayor número de huecos, de mayores dimensiones excepto en la planta de cámara, algunos tipo balcón, y en general siguiendo una disposición sobre ejes verticales de composición, en muchos casos simétricos.

La elevación de la planta de cámara para conseguir su habitabilidad ha contribuido a la rehabilitación de este tejido, consiguiendo que en general se encuentre en bastante buen estado. El Plan deberá establecer los mecanismos adecuados para mantener esta arquitectura, permitiendo a su vez mejorar las condiciones de habitabilidad de estas plantas características de la arquitectura popular.



Calle Llana Baja



Calle de la Fuente del Baño

La vivienda plurifamiliar únicamente se da en la calle Dolores Torres (antigua Albolón), que se trata en el apartado de *Ámbitos de Especial Interés Paisajístico*.

Zona 3: Crecimiento Sur. Arrabal de San Bartolomé y el Llanete

Su característica principal es el trazado longitudinal de sus calles según curvas de nivel, dando lugar a manzanas residenciales muy alargadas. Sus hitos espaciales son el Llanete y la Plaza de la Ermita de San Bartolomé, que le pone en relación con la Peña y que necesita una reurbanización acorde a sus valores históricos.

La vivienda popular varía su imagen urbana paulatinamente, a medida que se aleja de la zona amurallada; en el contacto con la ciudad intramuros, la arquitectura popular presenta una imagen similar, con plantas de poca altura y una relación muy alta de macizo respecto a los huecos de fachada, que son predominantemente cuadrados, aunque ya siguiendo alineaciones verticales y ciertas simetrías en fachada.



Calle de la Madera. Zona Norte

Conforme la ciudad crece hacia el Sur, los huecos se hacen mayores, apareciendo algunos balcones, cornisas más acentuadas y altura de planta mayor. Sin embargo, al haberse dado una transformación mayor de la vivienda en todo este ámbito, es difícil establecer un límite físico que separe una morfología de la otra sin riesgo a estar "congelando" una imagen de ciudad sin mucha justificación, dejando fuera de ordenanza por otro lado, un número determinado de inmuebles. Por tanto, parece recomendable

que esta zona tenga una ordenanza común, y que se incentive la rehabilitación frente a la obra nueva para preservar las variaciones y diversidad de la arquitectura popular.



Calle San Bartolomé. Zona Sur

Zona 4: Calles Campiña y Carrera

Tejido del siglo XVIII, se singulariza por el trazado a cordel de sus calles, rectilíneas y paralelas. Mientras las calles transversales son eminentemente residenciales, sus vías perimetrales, Campiña y Carrera, constituyen una de las zonas del casco con mayor actividad comercial.

Esta variación en el uso se traduce también en una variación tipológica. Así, en las calles Cortilla, Menor, Higuera, Concejo, San Sebastián y Jamila predomina la vivienda unifamiliar con dos plantas más cámara, aunque alguna parcela está ya ocupada por vivienda plurifamiliar, permitida por la ordenanza vigente, mientras que los frentes de las manzanas hacia las calles Carrera y Campiña presentan un mayor número de plantas y también una presencia mayor del bloque plurifamiliar entre medianeras con patio interior y con bajos comerciales, habiéndose producido en algunos casos, con toda probabilidad, una agregación parcelaria.



Tres vistas de la calle Higuera



Dos vistas de la calle Carrera, donde se aprecia la renovación edilicia de algunos tramos

La posibilidad que ofrece el plan vigente de construir vivienda plurifamiliar en este ámbito no ha supuesto una transformación importante en el tejido de vivienda popular en las calles interiores de la zona, debido entre otras razones a que la edificación es en general bastante reciente (en torno al 84% de las viviendas son del siglo XX) y que en muchos casos el tamaño de parcela no aconseja la implantación de un tipo plurifamiliar. El nuevo Plan, de acuerdo a la ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, protegerá el parcelario vigente y por tanto, las características de geometría y tamaño de parcela que, junto con la limitación de la altura a dos-tres plantas y el establecimiento de un tamaño mínimo de parcela para el uso de vivienda plurifamiliar, evitarán que se generalice la transformación de la vivienda unifamiliar en plurifamiliar con el consiguiente incremento de la densidad de población que esto provocaría.

Zona 5: Barrio de la Fuente de la Villa-Santa Lucía

Tejido eminentemente residencial de vivienda unifamiliar, los equipamientos se concentran en el entorno de la Plaza de la Fuente de la Villa: Centro de Mayores y Consultorio Médico. Las calles principales son menos empinadas, y tienen en general poco tráfico.

Respecto al tejido edificado, se pueden distinguir dos imágenes urbanas diferentes. Por un lado, en la calle Dolores Escobedo y primer tramo de la calle Torredonjimeno, vías principales del barrio, la vivienda es en general de tres plantas o dos más cámara, con balcones en muchos casos y mayor profusión de huecos, mientras que en las otras calles, más estrechas, la edificación se asemeja mucho a la de la zona intramuros, con alturas bajas y huecos pequeños.



Calle Torredonjimeno



Calle Dolores Escobedo



Calles Gracia y Los Espinos



Calles Coloradas Bajas

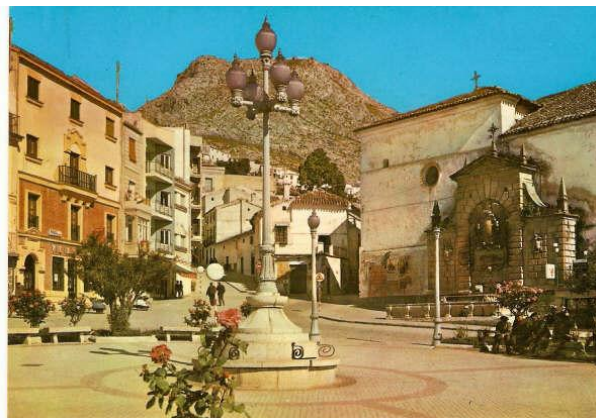
Zona 6: Entorno de la Fuente Nueva

Engloba la Plaza de la Fuente Nueva y la calle San Francisco, y en ella confluyen una serie de inmuebles singulares, como los antiguos cines San Miguel y Olimpia o el Casino y la portada de la antigua iglesia de San Francisco, con un tejido residencial básicamente contemporáneo derivado de la aplicación de una normativa urbanística que no contemplaba medidas de protección patrimoniales.

Por este motivo, junto a otras decisiones urbanas (como el traslado del Pilar de la Fuente Nueva, obra de Francisco del Castillo), el paisaje del lugar se ha transformado notablemente. El Plan, en la medida de lo posible, intentará mitigar los impactos negativos sobre el bien que supone la excesiva altura de algunos inmuebles y el tratamiento de la urbanización, en la que la plaza funciona como glorieta para el tráfico, etc. Respecto a los inmuebles singulares, algunos de ellos sin uso, el Catálogo de Bienes Protegidos deberá proponer usos alternativos que favorezcan su revitalización y conservación.



Vista actual de la Plaza

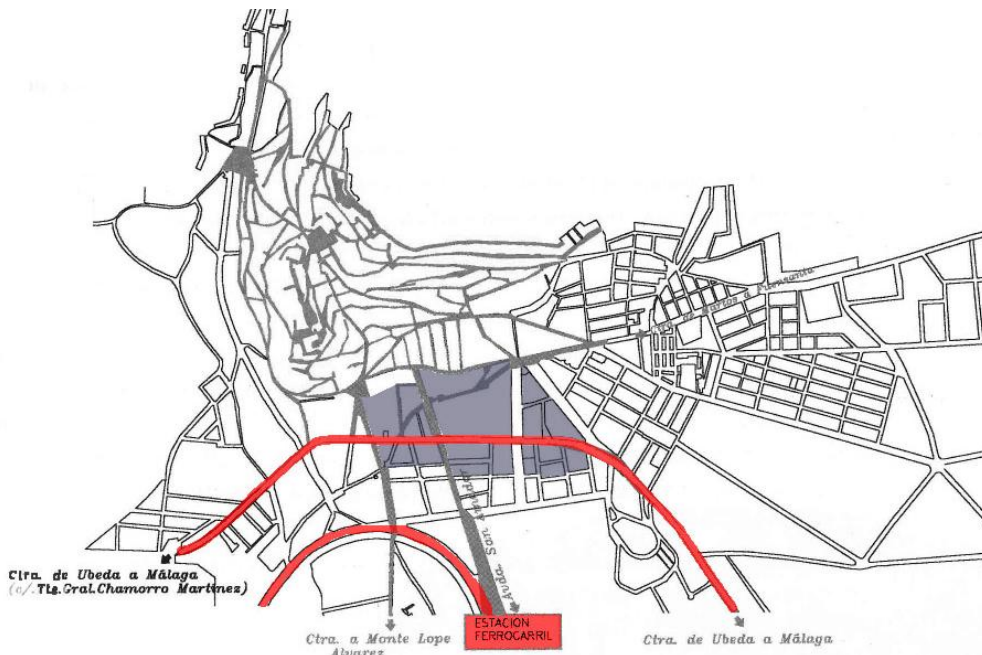


Vista de los años 50, con el Pilar adosado a la iglesia de San Francisco

Zona 7: Entorno de San Amador: el uso industrial en la ciudad histórica

Engloba la manzana donde se sitúa la cooperativa de San Amador, las casas del Paseo y las manzanas del Palacete de la calle Carreras y de la Casa de los Tramblin. Como recoge la declaración de BIC del CH, “la zona del ensanche de principios del siglo XX, cabe destacar la importancia de la permanencia de su trazado y de cómo se sitúa en ella su arquitectura de origen internacional, en relación al viario ya la trama, insertada en un entorno que actualmente se encuentra en peligro de perderse definitivamente,…”

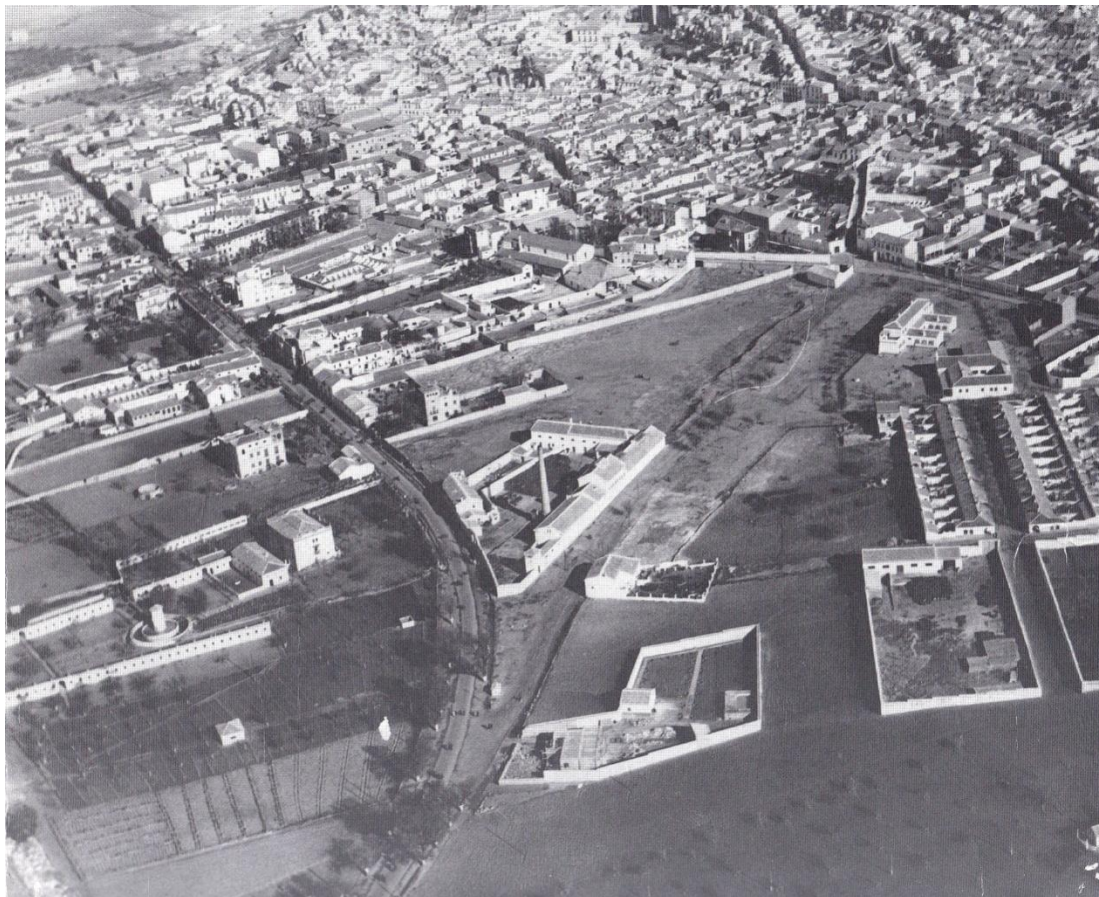
Este tejido proviene del Ensanche de la ciudad a lo largo de la antigua carretera Úbeda-Málaga, donde se expande la ciudad a la luz del crecimiento económico derivado del desarrollo de la agricultura del olivar, gracias a las nuevas técnicas industrializadas de extracción de aceite.



Esquema de implantación del ensanche y de las vías de comunicación

Surgen gran cantidad de fábricas de aceite y ello, junto al desarrollo de los transportes y comunicaciones (carretera Úbeda-Málaga, trazado ferroviario de la Vía del Aceite), favorece el nacimiento de una aristocracia rural que potenciará esta singularidad arquitectónica y urbanística dentro de la ciudad.

En las siguientes imágenes se puede observar la transformación de este tejido hasta nuestros días.

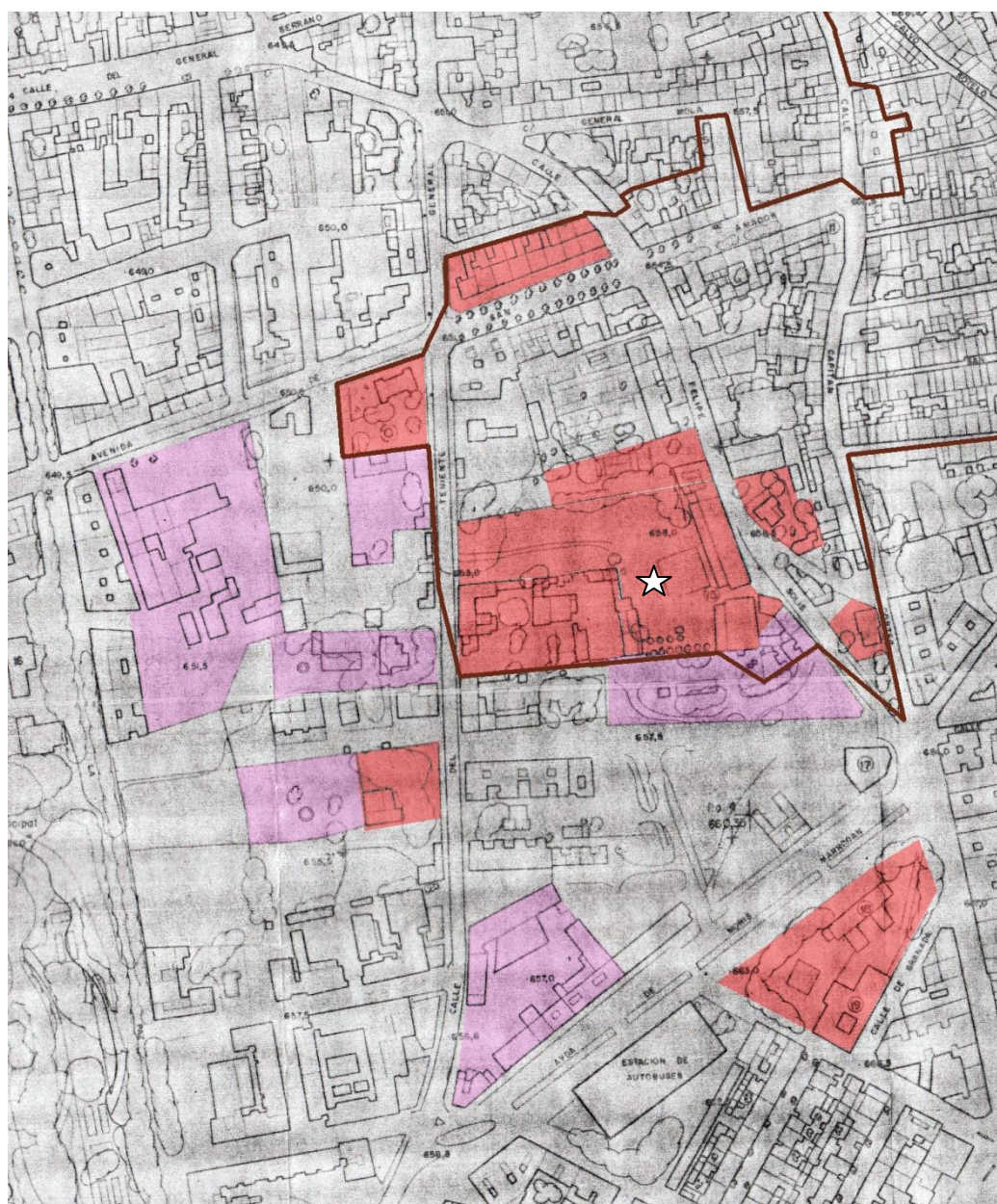


Manzana de San Amador antes probablemente de la mitad del siglo XX. Del libro "Un paseo por la Arquitectura Historicista Martesña". Ana Cabello Cantar.

Se pueden observar las grandes parcelas, en general de mucho fondo dando a dos calles opuestas, donde se implantan las edificaciones, tanto fabriles como residenciales, dejando grandes vacíos de manzana en su interior, una parte dedicada a jardines de las residencias, también llamadas “hotelitos” y otros espacios, como parte de los complejos fabriles. Las edificaciones residenciales se caracterizarán por su arquitectura ecléctica e historicista, singular en cada construcción, que hace única la arquitectura marteña de primeros del siglo XX. Por su parte, las construcciones fabriles, ya desaparecidas excepto la almazara de San Amador y la fábrica PYDASA en la casa de los Feijóo poseen una arquitectura sobria, de grandes naves a dos aguas con cubierta de teja y huecos regulares en fachada.

En el plano que se muestra a continuación, de la Consejería Política Territorial e Infraestructura de la Junta de Andalucía del año 1983, ya se muestran algunas transformaciones con respecto a la imagen anterior, aunque aún se mantienen en gran medida las edificaciones. En el plano se hace una comparación con la realidad actual, sombreando en rosa aquellas instalaciones, viviendas o jardines desaparecidos, y en rojo aquello que aún se conserva. También se señala la delimitación del BIC Conjunto Histórico.

El análisis de los tipos de edificación está recogido en el apartado II.6.4.1. *Tipologías edificatorias* de la Memoria de Información.



El Plan actuará incluyendo todos los elementos que se conservan en el Catálogo de Bienes Protegidos del municipio. En cuanto a la Cooperativa San Amador, señalada con un asterisco en la planimetría, es actualmente una Unidad de Ejecución, a fin de sustituir el uso industrial que tiene actualmente por el uso residencial propio de la zona donde se inserta.

El Plan debe garantizar la viabilidad de la actuación, conservando al mismo tiempo aquellos valores que entiende indispensables para el reconocimiento de la singularidad de

Zona 8: Crecimientos contemporáneos

La Avenida de Fuente de la Villa es una de nueva conformación, ya que se asienta sobre las riberas del antiguo cauce del Arroyo Fuente de la Villa, ahora embovedado.

Si bien forma parte de la delimitación del Conjunto Histórico, su localización a una cota inferior y en relación con la avenida y las zonas de expansión norte de la ciudad, lo relacionan también con la ciudad “nueva” de edificación plurifamiliar.

La nueva edificación, fachada del Conjunto Histórico a esta avenida, posee un gran potencial regenerador, ya que puede permitir el control visual de zonas muy degradadas, como son las cotas más bajas de las traseras de las calles Huertas y Fuente del Baño, a la vez que acoger algunos de los equipamientos perimetrales necesarios así como elementos mecánicos de mejora de la accesibilidad.

Esta dualidad, de ciudad nueva y de primer plano del paisaje del casco viejo y la Peña, se debe integrar en las propuestas de regeneración de estos suelos.



Avenida Fuente de la Villa



Vistas parciales de la Avenida

Además de este ámbito, al sur del Conjunto Histórico se encuentra un conjunto de viviendas construidas a mediados del S.XX con una implantación muy autónoma respecto a la trama urbana, que deberán regularse por la misma normativa vigente actualmente.

Zona 9: La Peña

Constituida por la elevación de la Peña y la Fortaleza Alta, la actuación en ella ha de ser la de la estricta conservación y puesta en valor del monumento. Sus determinaciones urbanísticas se regularán desde en la normativa específica de Suelo No Urbanizable de Especial Protección



Vista desde la carretera de Jamilena



Vista desde la Vía Verde

2. ÁMBITOS DE ESPECIAL INTERÉS PAISAJÍSTICO

En el plano de información del Conjunto Histórico sobre *Tramas Urbanas*, se superponen sobre ellas unos ámbitos que conforman sub-áreas de especial interés paisajístico. A continuación se identifican y se expone cómo el Plan actúa, además de con las medidas generales de protección del paisaje, prevención de la contaminación visual y regulación de elementos de urbanización, señalización y publicidad y mobiliario urbano, para proteger específicamente los valores de estos entornos.

a) Corredor C/ Franquera- Plaza Ntra. Señora de la Villa-Fortaleza Baja.

Sus valores residen en el significado de su emplazamiento y los restos que se conservan de lo que fue el Castillo de la Villa o Fortaleza Baja, y en las vistas que desde lo alto se tienen del conjunto del caserío, la Peña y el entorno territorial del núcleo urbano.

Para proteger dichos valores, el Plan actuará tomando las siguientes medidas:

- Limitando la altura de las edificaciones entre la Plaza de la Villa y la calle Arcipreste de Hita, a través de la ordenanza reguladora y el número de plantas, de manera que permita la mejor percepción del paisaje exterior
- Incorporando al Catálogo de Bienes Protegidos los espacios libres de la Plaza de la Constitución y de Ntra. Sra. de la Villa
- Incorporando al Catálogo de Bienes Protegidos los inmuebles singulares que mejor caracterizan a este corredor:



Casa en Pl. Constitución



Casas en c/Franquera



- Calificando como espacio libre el entorno de la Torre del Homenaje y de la Torre de la Almedina.
- Incluyendo el ámbito en una zona de servidumbre arqueológica
- Delimitando un área de mejora de espacios libres en las afloraciones rocosas bajo el lienzo Norte de la fortaleza, de modo que se pueda poner en valor la misma.
- Por último, la protección genérica del arbolado y la vegetación existente en los espacios libres del Conjunto Histórico a través de la normativa urbanística cobra especial importancia en este ámbito

b) Calle Real de San Fernando

Principal camino de entrada a la ciudad desde la antigüedad, presenta una singular colección de inmuebles de diferentes estilos y de especial valor. El Plan establecerá las siguientes condiciones para su conservación y puesta en valor:

- Incorporando al Catálogo de Bienes Protegidos el espacio libre de la propia calle, con sus cambios de rasante, patines, balconadas urbanas, etc.
- Incrementando el número de inmuebles catalogados a lo largo de la calle, que pasan de catorce a veintitrés elementos.
- Manteniendo como Espacio Libre Jardín las estribaciones rocosas que aflora junto a la muralla. De nuevo, la protección genérica del arbolado y la vegetación en los espacios libres del Conjunto Histórico singulariza su paisaje.



Calle Real de San Fernando

c) Plaza de la Fuente Nueva- calle Dolores Torres

Junto con la calle Real de San Fernando, la calle Dolores Torres, también conocida como el Albollón, es uno de los ejes de desarrollo arquitectónico fundamentales del siglo XIX en el interior de la trama más consolidada de la ciudad. El nombre de Albollón le viene dado por su pendiente, que la convierte

en una vaguada muy empinada que, antes de su urbanización, servía de aliviadero de las aguas que provenían del antiguo recinto amurallado.

Por su parte, la Plaza de la Fuente Nueva se creó a partir de 1858 y se convirtió en el nodo social de la ciudad; en torno a ella se surgen los casinos y los cines de la ciudad. Actualmente la Fuente que le da nombre, obra de Francisco del Castillo. Para proteger y poner en valor este entorno paisajístico, el Plan actuará con las siguientes medidas:

- Incorporando al Catálogo de Bienes Protegidos el espacio libre de la Plaza de la Fuente Nueva, y estableciendo unas condiciones de diseño que eliminen su consideración como “rotonda” de tráfico.
- Incrementando el número de inmuebles catalogados a lo largo de la calle Dolores Torres y el entorno de la Plaza, que pasan de diecisiete a veintisiete elementos.
- Medidas correctoras de la altura de los inmuebles que conforman el encuentro entre las calles Dolores Torres-Campiña y Campiña-Carrera respectivamente, pasando de seis y cinco plantas a cuatro, de modo que se vea completo el perfil de la Peña desde la propia plaza. Ver apartado *Elementos discordantes con los valores del bien*.
- Identificando el entorno de la Plaza de la Fuente Nueva como nodo de actividad y estableciendo las condiciones urbanísticas adecuadas para proveer este entorno de un aparcamiento disuasorio rotatorio-residentes, a fin de liberar el espacio libre público de vehículos estacionado.
- Respecto al Cine San Miguel, existe un convenio aprobado para modificar su uso de equipamiento a uso residencial, permitiendo una redistribución de plantas y la ampliación por remonte de una planta a fin de cumplir con la edificabilidad acordada. El Plan establecerá en la ficha de Catálogo las condiciones para esta planta más, que no podrá sobrepasar en altura la altura de fachada de la edificación, de modo que perceptualmente no altere el paisaje del entorno.

3. AFECCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE SOBRE LOS VALORES PATRIMONIALES

En 1924 se redactó el primer plan urbanístico para Martos. Se trataba de un Plan de Ensanche, probablemente auspiciado por el intento de descentralización hacia la autogestión municipal impulsado durante la dictadura de Primo de Rivera. El desarrollo de este plan del que solo se conoce un plano topográfico con el trazado del ensanche, seguramente quedaría truncado por el inicio de la Guerra Civil.

En el periodo de posguerra, se inicia una fase de reconstrucción y reequipamiento urbano cuyas principales actuaciones se centran en la reconstrucción de templos (Santa María de la Villa y San Amador) e infraestructuras, como la construcción de un nuevo mercado en la plaza de Santa Marta (sobre el solar del antiguo Convento de las Claras). También se construyen una serie de viviendas adosadas en la carretera de la Fuensanta, constituyendo un pequeño ensanche en las afueras de la ciudad, únicamente conectado con ésta a través de la actual calle Príncipe Felipe.

El estancamiento y recesión demográfica que se produce a partir de 1.950, detienen el crecimiento urbano y se procede a una renovación y mejora de la ciudad existente, la ciudad histórica, con la construcción de nuevos equipamientos en su interior como el edificio de Correos y Mercado de El Llanete.

A partir de los años 60 se retoma la tendencia natural de crecimiento urbano en dirección a las cotas bajas occidentales, iniciándose el abandono de las cotas más altas en las que se asienta el casco antiguo.

En relación al Conjunto Histórico, la regulación y control urbanístico ha sido en general laxo hasta el Plan General aprobado en 21 de enero de 1999. El Plan de 1986 distinguía entre una ordenanza de Casco Antiguo y otra de Casco Histórico sin que hubiera en realidad distinción entre ellas, y fijaba una fachada mínima de 7 m, un número de plantas que iba de las dos a las cuatro plantas, dependiendo de los frentes de manzana, y unas condiciones estéticas y de imagen para las fachadas.

El PGOU de 1999 avanza en las determinaciones de ordenación, edificación y protección en el casco antiguo estableciendo una protección específica para determinados inmuebles, y una ordenanza con dos grados, denominada Ordenanza nº1 Casco Antiguo, que regula las condiciones de agregación parcelaria, usos permitidos, alturas y ocupación e imagen urbana.

Respecto a la protección y conservación del patrimonio, a nuestro modo de ver y en relación tanto a la legislación vigente (Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA), como a la declaración de Conjunto Histórico, se detectan las siguientes deficiencias o contradicciones:

- En relación a la **protección del parcelario**, el Plan vigente permite agregaciones parcelarias sin límite de superficie máxima, eliminando el parcelario histórico e introduciendo parcelas con un tamaño excesivo que desvirtúan la trama histórica. La única puntualización que recogen es que si la agrupación es de más de 1000 m², se deberá traducir en fachada la parcelación primitiva. Esta determinación de la ordenanza es totalmente opuesta al artículo 31.2.a) de la Ley de Patrimonio 14/2007.

En cuanto a las segregaciones parcelarias, éstas se permiten únicamente en la ordenanza de vivienda unifamiliar (ordenanza 1-2º) sólo cuando el objeto sea la construcción de viviendas unifamiliares, con un frente mínimo de 5 m.

En el apartado de *Elementos discordantes con los valores del bien* se pondrá un ejemplo de una transformación agresiva de la trama de vivienda unifamiliar.

- La **delimitación del BIC Conjunto Histórico** ha englobado a un sector de la ciudad, el Ensanche del XIX, que no se ha regulado nunca por las ordenanzas de zona histórica, y ha tenido unas condiciones de edificación e imagen urbana mucho más flexibles, lo que se ha traducido en general en ocupaciones de parcela, alturas de edificación y tipología residencial completamente alejadas de su desarrollo histórico, que han generado una trama de densidad muy elevada. Hay que considerar que han sido en general parcelas muy grandes y escasamente ocupadas, provenientes de villas burguesas ligadas en algunos casos a

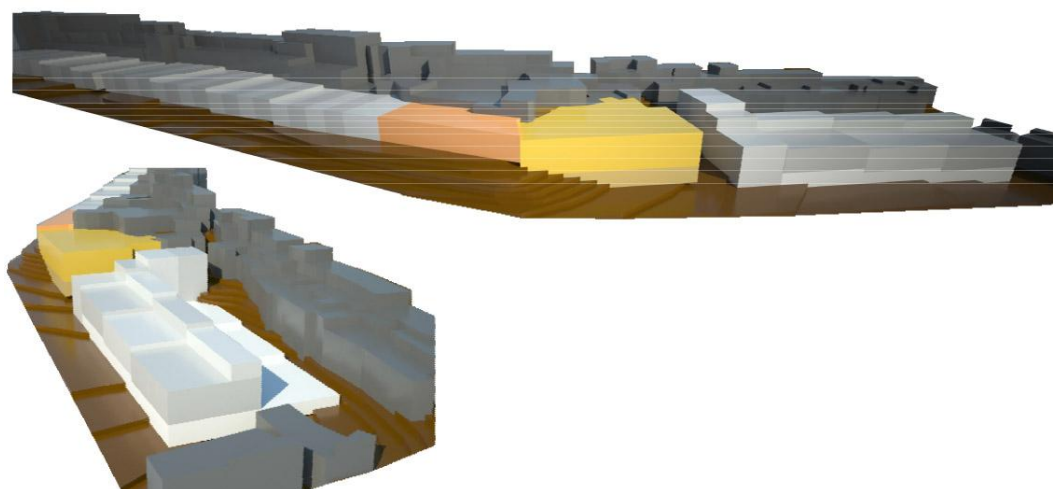
almazaras, siendo uno de sus valores patrimoniales precisamente la relación entre el espacio edificado y las zonas libres y ajardinadas del conjunto, generando una trama de especial valor paisajístico.

Nos encontramos por el contrario ahora con edificaciones de cinco y seis plantas y ocupaciones del 80-85% de parcela, autorizadas por la normativa urbanística, junto a edificios históricos de dos y tres plantas (los ejemplos más claros los encontramos en el entorno del Paseo de San Amador y en la Plaza Fuente de la Villa), con una tensión urbana y unos aprovechamientos adquiridos por parte de los propietarios que hacen difícil una solución adecuada para todos.



Avenida de San Amador. Inserción de bloques plurifamiliares en altura en la trama histórica.

También ha englobado los suelos vacantes hacia la avenida Fuente de la Villa tras el embovedamiento del arroyo del mismo nombre. En estos suelos nos encontramos ya con desarrollos edificatorios ajenos a la arquitectura tradicional, que se encuentran dando fachada a una vía muy reciente y a muy distinta cota del desarrollo anexo de la ciudad histórica. Parece sensato por tanto, establecer una distinción normativa entre el tejido realmente heredado, con parcelas recayentes hacia las calle Alfarería y San Francisco, de los nuevos desarrollos urbanísticos a lo largo de la avenida, armonizando eso sí, los volúmenes resultantes de modo que exista una integración paisajística de las nuevas edificaciones que no afecte a los valores del bien patrimonial.



Estudio volumétrico de la Modificación de la UE-9 en el entorno de la Avenida Fte. de la Villa

- En relación a la **protección arqueológica del Conjunto Histórico**, cabe señalar que el documento urbanístico del PGOU del 99 fue redactado con anterioridad a la redacción de la Carta Arqueológica de Martos, de 2005, así como a la declaración de Bien de Interés Cultural

del Conjunto Histórico (Decreto 13/2005 de 18 de enero de 2005). En él, se establecen tres niveles de protección en el núcleo urbano:

- Servidumbre Arqueológica, para los inmuebles con grado de protección integral.
- Cautela Arqueológica, para la Peña de Martos.
- Vigilancia Arqueológica para la ciudad intramuros y el entorno del Polideportivo de Martos.

Este último nivel, que afecta al tejido edificado de parte del CH, exige que, al conceder licencia de obras que impliquen movimiento de tierras, el Ayuntamiento exigirá al promotor la presencia de un técnico competente para realizar el control arqueológico de dichos movimientos de tierra.

Esta normativa, junto a las ordenanzas de edificación y de usos, suponen que, en relación a la afección al subsuelo, el PGOU permite la ocupación de la planta bajo rasante, no limita los sistemas de cimentación ni remoción de restos y no establece la obligatoriedad de realizar catas o sondeos previos.

La Carta Arqueológica Municipal de Martos profundiza en las protecciones del subsuelo que establece el PGOU de 1999, que se muestra claramente insuficiente para garantizar la adecuada protección de la riqueza subyacente de la ciudad de Martos, y propone una cobertura total de la ciudad a través de las distintas cautelas arqueológicas establecidas por la normativa de aplicación. En líneas generales, establece la desincentivación de la construcción de sótanos, la intervención arqueológica preceptiva y la minimización de la remoción del terreno. Evidentemente, el documento de protección arqueológica que es la Carta Arqueológica se sitúa en el ideal de conservación de los sustratos subyacentes y emergentes en la ciudad actual, mientras que el documento urbanístico del PGOU del 99, establece unas condiciones de conservación compatibles, según su criterio, con el desarrollo de la ciudad contemporánea.



Zonificación
de la Carta
Arqueológica

El PGOU en redacción, va a partir de las propuestas de la Carta Arqueológica, así como de las determinaciones recogidas en la legislación específica, para llegar a un punto de encuentro entre la salvaguarda e investigación de la realidad arqueológica del casco, y su desarrollo vital y acorde en la medida de lo posible a las necesidades contemporáneas de la población, de modo que no resulte especialmente gravoso para la intervención edificatoria y urbanizadora en la ciudad.

- La **ordenanza de edificación 1. Casco Antiguo**, distingue dos grados diferentes según el uso

característico. Las determinaciones principales de ambos grados, aparte de las condiciones de protección del parcelario que se han descrito anteriormente, y que pueden afectar a la conservación de los valores patrimoniales son las siguientes:

- **Art.277 Uso característico.** El Plan distingue entre el grado 1, donde el uso característico es el residencial, del grado 2, donde el uso característico es el de vivienda en edificación unifamiliar, aunque señala como uso compatible, en situaciones específicas, el de vivienda en edificación colectiva.

El análisis de la situación actual nos muestra que, a pesar de permitirse la edificación plurifamiliar de un modo u otro en el ámbito de la ordenanza 1ª, apenas el 2,5% de las parcelas (unas 75), son viviendas plurifamiliares, concentradas principalmente en la zona de ordenanza 1ª, ya que este uso se da sobre todo en las zonas del BIC con ordenanza actual 2ª *Manzana cerrada*, es decir, la zona que no ha tenido hasta ahora ordenanza de protección.

Sí ha habido una transformación tipológica, no recogida específicamente en normativa, que ha transformado parte de los edificios de mayor superficie construida del casco. En ellos, se han llevado a cabo una división vertical de la propiedad en varias viviendas de menor dimensión, de modo que en planta baja se le ha dado acceso a cada una de las viviendas resultantes, desvirtuando la arquitectura exterior e interior del inmueble.



Ejemplos de división vertical de inmuebles en calle Dolores Torres

Para la conservación de estos grandes inmuebles residenciales del casco, así como para la viabilidad de algunos suelos vacantes existentes en él, se hace necesario compatibilizar la preservación de sus valores con una mayor flexibilidad en sus usos, sobre todo en la zona de ordenanza de vivienda unifamiliar. En este sentido, el Plan permitirá el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar en algunos de los inmuebles pertenecientes al Catálogo Urbanístico y también en algunos suelos vacantes del Casco de ordenanza actual 1ª.

Por otro lado, para la zona de ordenanza 1ª limitará las posibilidades de conversión a vivienda plurifamiliar, limitaciones que la ordenanza vigente no recoge, de modo que se garantice cierta revitalización inmobiliaria y viabilidad para la rehabilitación de los inmuebles de mayor tamaño, sin alterar el paisaje histórico urbano ni los requerimientos en cuanto a accesibilidad, aparcamientos, etc.

- **Art. 280.2.** Permite el **retranqueo de la edificación** respecto a la alineación exterior mediante una falsa fachada. Entendemos que este método de implantación deriva en un tipo residencial que en nada tiene que ver con la vivienda tradicional, además de alterar efectivamente las alineaciones preexistentes. Es una solución que sin embargo, no se ha encontrado dentro del Casco.

- **Art. 280 .3. Regula la ocupación sobre rasante** de las edificaciones y recoge la existencia de unos vacíos interiores de parcela que en ningún caso serán ocupados por edificación. Esta delimitación de alineaciones interiores, junto a la diversidad parcelaria y topográfica de las manzanas del casco, garantiza la heterogeneidad del tejido construido.
- **Art.280.4. Permite la ocupación total de la parcela bajo rasante.** Esta posibilidad, unida a las determinaciones del art. 121.5. que establecen que en el ámbito de esta ordenanza podrá no computar edificabilidad el excedente de plazas de garaje por encima de las obligatorias (que no computan en cualquier caso), sin embargo no han derivado en una renovación edificatoria con remoción del subsuelo en más de algunos casos aislados. Conviene sin embargo, acompasar las posibilidades de ocupación bajo rasante con las condiciones de protección del patrimonio arqueológico soterrado. Además, parece oportuno que los espacios libres interiores de parcela definidos en el art. 280.3. queden también exentos de su remoción, a fin de mantener cierto equilibrio higrotérmico con el terreno que favorece el microclima singular de los cascos históricos hispanomusulmanes.
- **Art. 282 y 283 Condiciones estéticas.** Se definen los materiales a emplear en fachadas y paramentos vistos, carpinterías, tratamientos de zócalos, recercados y portadas, tratados en general con criterios de sencillez formal y siguiendo modelos tradicionales.

Se contempla el ocultamiento del cableado en fachada y se regula la tipología y materiales de cubierta.

El Plan no regula la imagen urbana de las instalaciones auxiliares de climatización, maquinaria de ascensores, etc... así como tampoco establece criterios formales para las puertas de las cocheras.

- El Plan de 1999 delimita algunas **Unidades de Ejecución**, cuyas determinaciones son incompatibles con la LOUA, aprobada en 2002, al sobrepasar la edificabilidad propuesta el máximo de 1,3 m²t/m²s permitido excepcionalmente en áreas de reforma interior en la ciudad consolidada.

Especialmente delicado es el caso de la UE-24, la Cooperativa de San Amador, con una edificabilidad propuesta de 1,48 m²t/m²s, y en la que es necesario trasladar las instalaciones aceiteras aún en funcionamiento.

El Plan va a mantener aquellas unidades de ejecución que no se han desarrollado, e incorporará aquellos ámbitos de reforma en tejidos degradados.

Por otro lado, la declaración de Bien de Interés Cultural del Conjunto Histórico ha supuesto que la concesión de licencias edificatorias y de demolición necesite de la aprobación de la Consejería de Cultura, a través de su delegación provincial, y ha significado una dilatación en los tiempos de tramitación que en algunos casos ha dificultado la actividad urbanística. Esto se hace evidente en las declaraciones de ruina, en pequeñas viviendas unifamiliares con serias amenazas de derrumbe, donde los tiempos y requerimientos solicitados para hacerlas efectivas (proyecto de demolición, proyecto básico de edificación sustituta) chocan con la gestión eficaz de estas situaciones.

La aprobación de la normativa de protección de este Plan General, conllevará entre otras cosas la posibilidad de delegar estas competencias en el municipio, según el artículo 30.4. de la ley 14/2007 y agilizar en la medida de lo posible estos procesos.

4. ELEMENTOS DISCORDANTES CON LOS VALORES DEL BIEN

Se detectan las siguientes situaciones ó elementos discordantes en el Conjunto Histórico de Martos:

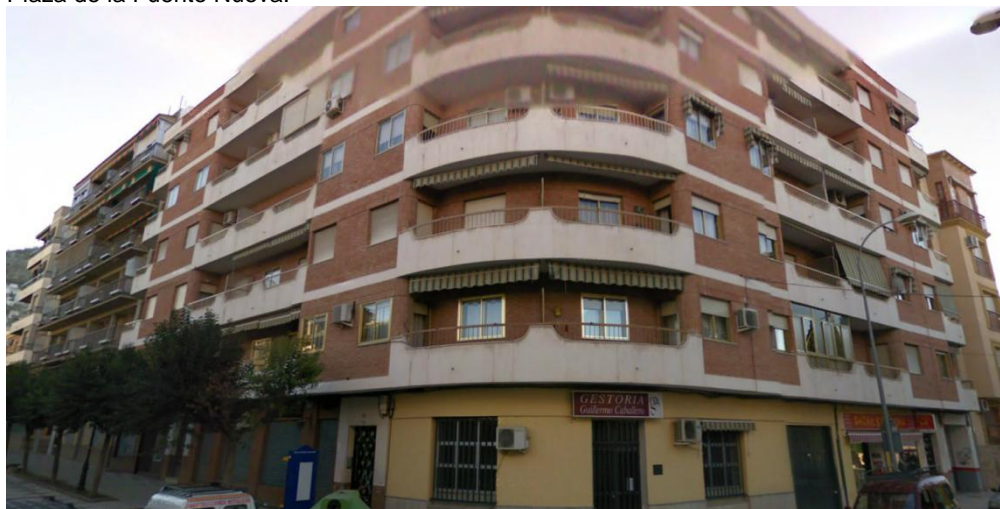
- a) Zonas dentro de la delimitación del BIC, completamente transformadas, acordes al planeamiento vigente, y que resultan completamente ajenas al paisaje y la arquitectura histórica.

En este caso se encuentra el entorno de la Fuente Nueva y las edificaciones en altura del Paseo de San Amador, situadas en el borde del BIC y colindantes con la ciudad contemporánea. En ambas situaciones el parcelario ha sido totalmente transformado, así como la arquitectura de las edificaciones, siempre conforme a la legislación urbanística vigente en cada momento.

El Plan entiende por tanto, que es una situación asentada en la que no cabe revertir el hecho urbanístico a una situación previa. Estas parcelas no se regularán por tanto por las ordenanzas de protección del Conjunto Histórico, sino por la ordenanza de manzana cerrada del resto del núcleo consolidado de uso vivienda plurifamiliar.



Plaza de la Fuente Nueva.



Av. de San Amador

- b) Singularmente en el entorno de la Plaza de la Fuente Nueva se detectan dos edificaciones sobre las que rebajar su altura supondría recuperar una imagen urbana especialmente importante en el casco de Martos: la Peña.

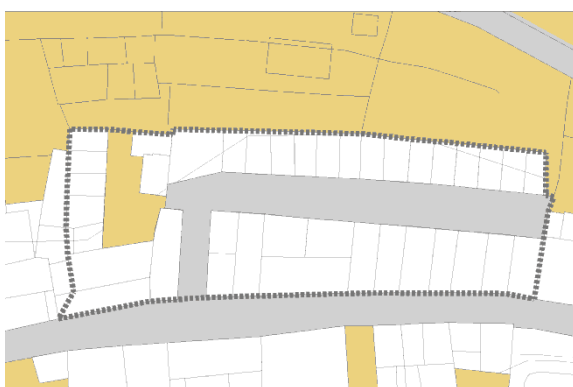
Se deberán tomar medidas correctoras en cuanto el número de plantas y la imagen urbana de ambas edificaciones.



Las dos edificaciones en chafalán, de seis y cinco plantas de altura respectivamente, sobre las que se entiende necesario tomar medidas correctoras.

c) Alteraciones en la parcelación de las manzanas históricas:

El planeamiento general vigente permite agregaciones de parcela de cualquier dimensión y en cualquier circunstancia, con la condición de traducir en fachada la parcelación primitiva en el caso de que tenga más de 1000 m². Esto puede derivar en alteraciones graves del parcelario, como la intervención para la creación de cocheras individuales realizada en calle Puerta de Jaén, que si bien se ha traducido en una parcelación individual para cada una, ha alterado el tipo de parcela existente y su uso.



Reparcelación en calle Jaén, para cocheras individuales



El Plan deberá actuar en dos vertientes:

- Tomando medidas para evitar otros fenómenos de este tipo: además de la regulación urbanística y la protección parcelaria, el Plan deberá cubrir la demanda de aparcamientos, tanto para residentes como para visitantes en el ámbito del casco y su entorno.
- Aplicando sobre estas situaciones la ordenanza de zona correspondiente, de manera que permita, siempre con la aprobación vinculante de la administración competente en materia de protección del patrimonio, la agregación parcelaria para recuperar la trama histórica, eliminando los viarios internos de manzana de acceso a las cocheras.

d) Elementos de contaminación visual:

Las infraestructuras de telecomunicaciones y de abastecimiento eléctrico situadas en la Peña alteran muy negativamente la percepción de la misma y del conjunto paisajístico Peña-ciudad histórica.

Por otro lado, ya dentro del viario urbano, hay que hacer referencia a las instalaciones vistas: equipos de aire acondicionado, cableados aéreos y vistos en fachada, cuadro de contadores y acometidas en fachadas, etc..y a los anuncios publicitarios y señalizaciones, que por dimensiones, materiales y colocación se configuran en elementos singulares y atractores de la percepción, ensombreciendo cualquier escena urbana de calidad.

Se deberá regular la eliminación y sustitución de los elementos existentes discordantes, así como establecer las condiciones paisajísticas para las nuevas instalaciones y señalizaciones que se realicen.



5. PROPUESTAS PARA LA FORMULACIÓN DE LAS ORDENANZAS DE PROTECCIÓN Y LOS ÁMBITOS DE REFORMA

5.1. LA CONSERVACIÓN DEL PARCELARIO Y LAS ALINEACIONES

Se muestra como la garantía más fiable para la preservación de los valores patrimoniales del Conjunto Histórico, capaz de resaltar las arquitecturas singulares y al mismo tiempo absorber el impacto temporal de las construcciones menos integradas en la escena urbana. Sin embargo y como excepcionalidad a la regla general, se detectan situaciones singulares sobre las que se debería permitir actuaciones justificadas de modificación de parcelario:

- **Parcelas de dimensiones < 50 m²:**

Las condiciones de habitabilidad de una vivienda de estas dimensiones en planta, normalmente con una única fachada y un patio de dimensiones mínimas, es bastante deficiente, con problemas graves de soleamiento y ventilación. Son parcelas que no pueden incorporarse al mercado de la vivienda, ya que no hay hoy en día demanda de construcciones de este tipo, por lo que debería permitirse, a nuestro juicio, su agregación a otras parcelas (cumpliendo unos requisitos número de parcelas y tamaño máximo permitido).

En este caso se encuentran, particularmente, las alteraciones de la trama para la implantación de cocheras, como el caso antes referido en calle Puerta de Jaén.

- **Parcelas que ocupan antiguos adarves:**

En algunas manzanas muy alargadas se observa que algunas parcelas han ocupado pequeñas calles perpendiculares a los ejes longitudinales principales, dificultando aún más la accesibilidad del casco.

Esto sucede por ejemplo en el nº 79 de la calle de Los Cojos.



Ocupación de antiguos adarves. Calle Cojos nº 79

- **Accesos a espacios libres interiores de manzana, nuevos espacios públicos.**

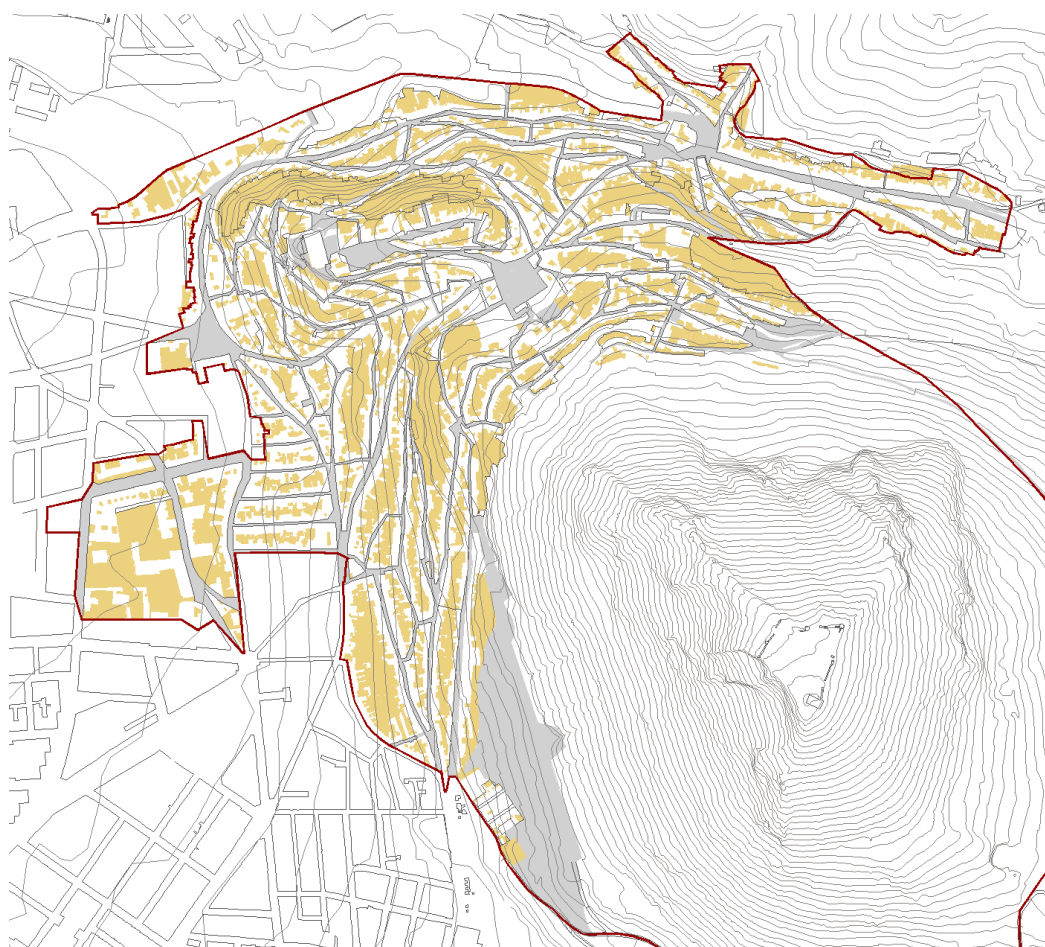
Una de las riquezas singulares de este Conjunto Histórico es la existencia de grandes espacios libres en el interior de las manzanas, en su mayoría formados por la concatenación de los distintos patios traseros de las parcelas que la componen, pero que en algunos casos se trata de zonas de ladera no parceladas, y por tanto de titularidad pública o pertenecientes a parcelas con uso dotacional público.

Permitir el acceso a estos espacios, para su disfrute, su mantenimiento ó la incorporación de itinerarios peatonales, es obligado para mejorar la calidad ambiental del conjunto y la calidad de vida de sus ciudadanos. En estos casos se estudiarán detenidamente las actuaciones de *acupuntura urbana* necesarias para conseguir estos objetivos alterando en lo mínimo la trama histórica.

5.2. CONSERVACIÓN DE LA VARIEDAD MORFOLÓGICA DEL TEJIDO EDIFICADO.

El Plan, a fin de garantizar la variedad tipológica y morfológica de la arquitectura histórica de Martos, actuará según las siguientes directrices:

- Todos los tipos singulares de arquitectura residencial identificados y descritos en la Memoria de Información será incorporados al Catálogo de Bienes Protegidos, con su correspondiente regulación normativa individualizada.
- Para la conservación de la arquitectura popular se propone:
 - el desglose de la ordenanza de vivienda unifamiliar en dos ordenanzas, de aplicación, en términos generales, intramuros y extramuros respectivamente, ya que se han detectado diferencias significativas en la imagen urbana de estos dos ámbitos, en cuanto a composición de fachadas y alturas de la edificación.
 - regular de manera más detallada el uso de vivienda plurifamiliar, ligándolo no tanto a zonas genéricas como a tipos de parcela y edificios existentes, de modo que se dé viabilidad al uso de los grandes inmuebles residenciales del casco, actualmente en peligro de abandono, segmentación, etc.
 - establecer una distinción en cuanto al número de plantas permitidas, de modo que se permita la existente en aquellas intervenciones de rehabilitación y reforma, y se fije otra más genérica por zonas, para los solares y edificaciones de nueva planta, de modo que se fomente la conservación de lo construido.

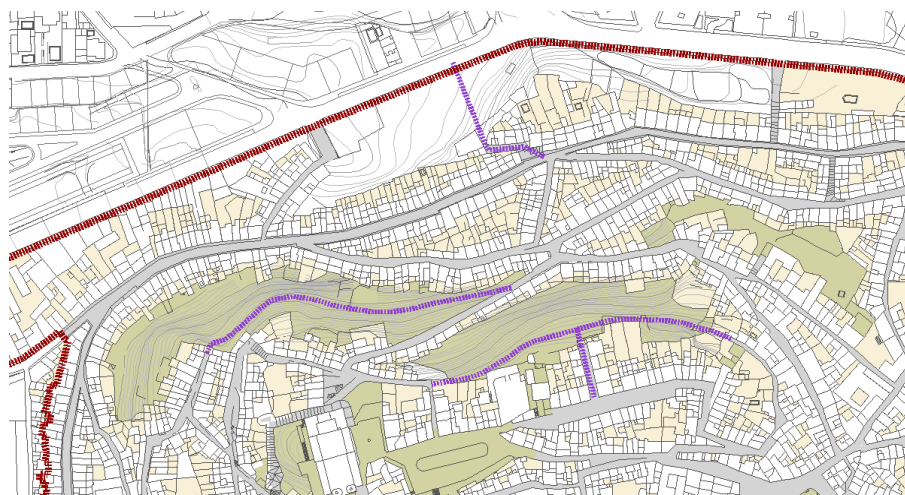


Esquema de ocupación en el CH. En color, los espacios libres de manzana

5.3. ÁREAS DE REFORMA O TRANSFORMACIÓN

a) Áreas de mejora de espacios libres.

Los grandes vacíos de manzana deben considerarse áreas prioritarias de regeneración ambiental y paisajística, pero además pueden ser soporte de nuevos itinerarios peatonales que enlacen con el viario existente y mejoren la accesibilidad del casco.



b) Áreas de transformación o reforma interior

Se propone actuar en los ámbitos más degradados del casco, descritos en el apartado 1. Tramas urbanas en el Conjunto Histórico, manteniendo en la medida de lo posible la edificación y la parcelación existente, pero mejorando sus dotaciones, condiciones de accesibilidad, etc.

