

## PLAN ESPECIAL DE CONSERVACION Y REFORMA INTERIOR DE

# ANTEQUERA

LUIS MACHUCA  
CARLOS VERDU

El Plan general de Ordenación Urbana (PGOU) de Antequera, así como un estudio-diagnóstico realizado por la Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía, detectaron la necesidad de redactar el Plan Especial de Conservación y Reforma Interior (PECRI) y el Catálogo del Centro Histórico de Antequera.

Antequera, al contrario que muchas otras ciudades, cuenta con un centro histórico de fuerte vitalidad y, en consecuencia, con tensiones derivadas de ésta.

Las apetencias por vivir en el centro han hecho que en los últimos años se vaya perdiendo el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Cuando se pierde un edificio es sustituido, la mayoría de las veces, por otro de dudoso valor arquitectónico.

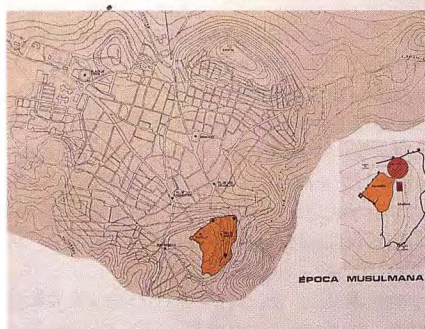
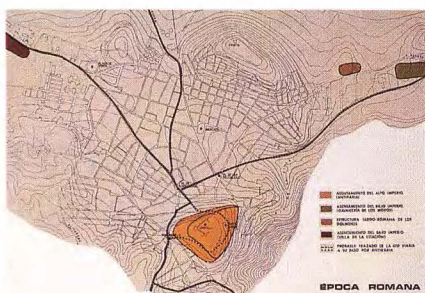
La falta de sensibilidad, unas veces, y de conocimiento de la arquitectura, otras, unido a una imagen que se tiene de la ciudad, ha producido resultados desastrosos, ya que se ha sustituido la *arquitectura* del XVIII y XIX por construcciones neo-barrocas o neo-eclécticas.

Con el Plan Especial no se pretende conservar el centro histórico hibernado, más bien al contrario. Se pretende fomentar una arquitectura que en el futuro pueda tener, cuando menos, el mismo valor que la preexistente.

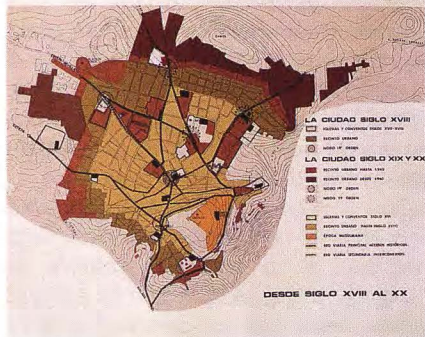
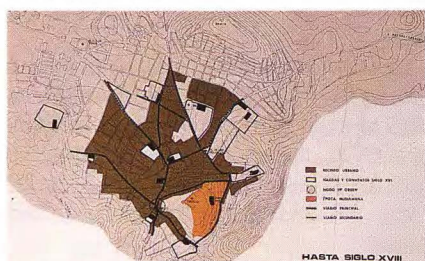
Cuando se presentó el avance del Plan Especial se hizo con un slogan: "No renunciemos por más tiempo a la arquitectura". Ello no debía significar hacer tabla rasa con lo existente y construido con el "todo lo viejo es bello". Con este

*Centro histórico de Antequera.*





Evolución histórica.



slogan se quería significar la protección de lo que, verdaderamente, debiera salvarse y que las sustituciones tuvieran, como mínimo, la misma calidad de lo existente o, al menos, no se notasen demasiado.

Los planes generalizadores a menudo pierden las mejores ocasiones al fomentar aquello que tratan de evitar. Basta que se catalogue un suelo como zona verde, para que se fomente inmediatamente la destrucción de aquél o la construcción en la zona verde.

Por ello, con el Plan Especial como siguiente paso del P.G.O.U. de Antequera se ha pretendido dar alternativas para que aquello no ocurra.

En cualquier caso, este Plan Especial, por medio de las propuestas de acción, sugiere una serie de actuaciones en edificios y espacios públicos que despierten la imaginación de la Administración y particulares.

Se han seleccionado los espacios públicos y edificios sobre los que es necesario actuar, los cuales se han estudiado conjuntamente con el "Taller de Proyectos" de la ETSA de Sevilla que dirigen Enrique Haro y Jorge Peña. A partir de estos estudios se han hecho las propuestas gráficas que tienen un carácter orientativo.

Con el Catálogo se pretende centrar la atención en aquellos edificios y conjuntos que tienen interés arquitectónico y son susceptibles de permanecer. No obstante, al estar divididos en distintas categorías y grados de protección, se permite actuar sobre ellos en mayor o menor medida, aunque, en cualquier caso, se pretende que la obra que se realice, bien sea de restauración, conservación o sustitución, mejore la calidad del edificio o bien sustituya una obra buena por otra mejor; la carga de la prueba será por cuenta de quien pretenda sustituir lo existente.

En este sentido se han redactado las Ordenanzas Generales del Plan Especial, que si, por una parte, pretenden la conservación de la estructura urbana y el carácter existente en el caso histórico, por otra, el Plan deja vías para permitir opciones distintas a las meramente ordenancistas.

Se ha pasado de las Ordenanzas del P.G.O.U., redactadas en función de las

tipologías de las zonas, a pormenorizar éstas por calles, en las que se tiene presente el carácter de las calles y sus edificios, sin perder de vista los estudios de visuales y percepción levantados por J. Conesa, uno de los geógrafos del equipo redactor.

Aunque en el Plan Especial se pueda detectar, como en la mayoría de los planeamientos que se redactan, una desconfianza hacia los agentes que van a actuar en la arquitectura de la ciudad: arquitectos, promotores, etc., y se sea partidario de dejar el uso de la máxima libertad en el proyecto en otras zonas del término municipal, se es consciente de que la historia de una ciudad no es exclusiva del esplendor de un momento de aquélla. Las ciudades tienen un determinado carácter que se construye con la historia de éstas desde sus orígenes. Todas las ciudades se construyen sobre un antecedente y, por tanto, sería un error, por otra parte muy común, intentar parar la historia para mejor conocimiento de cortas mentes, para quienes el único valor existente está en el pasado.

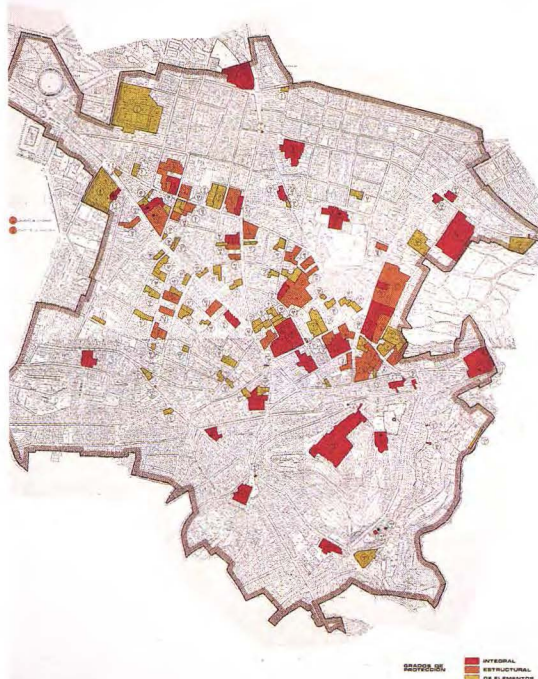
## CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL

### Metas

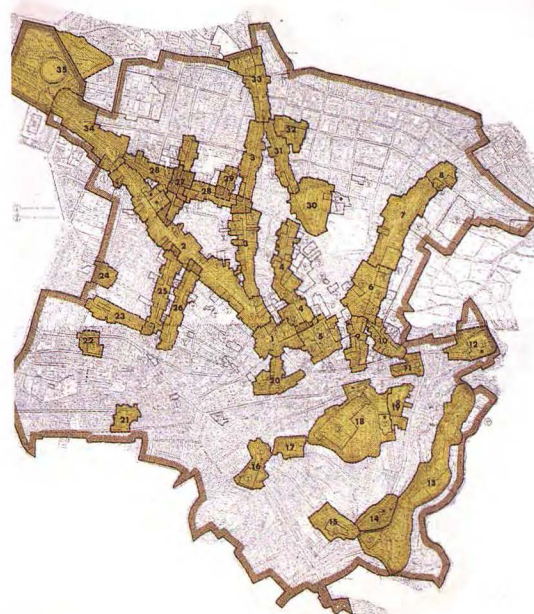
Las metas más significativas que se pretenden conseguir, reseñadas no necesariamente en un orden de preferencia o importancia, son las siguientes:

1. Conservar el C.H.A. dentro del contexto urbano y comarcal.
2. Mantener el carácter de la ciudad.
3. Proteger el patrimonio histórico artístico.
4. Conseguir la colaboración entre iniciativas públicas y privadas.
5. Conseguir la modificación y/o coordinación de legislaciones concurrentes.
6. Creación de una Corporación o Asociación de Ciudades o Conjuntos Históricos-Artísticos con fondos nacionales o comunitarios y poderes para actuar.
7. Mejorar las condiciones de vida de los habitantes, tanto en el aspecto urbano, como en el de alojamiento, mediante una rehabilitación integrada de la ciudad.
8. Mantener una actividad que permita





Catálogo de bienes protegidos.



Conjuntos urbanos de interés.

obtener unos beneficios de prestigio, sociales y económicos.

9. Que los ciudadanos tengan sentido de pertenencia y sean testigos de sus cualidades.

10. Conseguir interesar a la población para que participe y no sólo que sea informada.

11. Ayudar a la ciudad para que se ayude a sí misma.

### Objetivos

Para concretar las metas y ayudar a alcanzarlas, se proponen los siguientes objetivos, también reseñados no necesariamente en un orden de preferencia o importancia:

1. Delimitar de un modo aceptable y amplio el ámbito de aplicación del Plan Especial.

2. Potenciar la situación y cabeza de comarca para propiciar congresos, jornadas y actos culturales.

3. Mantener la vida del centro y su población, impidiendo su transformación traumática por derribo de edificaciones y cambio de tipología, usos y población o traslado a otras zonas no queridas.

4. Proteger y conservar el patrimonio edificado y los espacios singulares con propuestas, en su caso, de un área de rehabilitación integrada.

5. Catalogación de los edificios, conjuntos o espacios y elementos de interés.

6. Mantener los invariantes y las líneas maestras para que las actuaciones armonicen en el entorno sin propiciar soluciones no deseables y el pastiche o impidiendo otras soluciones.

7. Permitir una rehabilitación o renovación de edificios encajada en el carácter del área, según una transformación controlada y justificada.

8. Establecer unas ordenanzas y mecanismos que permitan cumplir estos objetivos.

9. Mantener usos mezclados compatibles con el residencial, que será principal y predominante.

10. Apoyo, primando los usos, a las actividades turísticas, universitarias y artesanales.

11. Mejora de la oferta hotelera.

12. Conseguir los espacios para equipamientos, incluidas las áreas libres, aunque sea en pequeñas zonas verdes o plazas y teniendo en cuenta, además, la demanda comarcal.

13. Actuación en espacios públicos, desde su ordenación, pavimentación, ajardinamiento, pintura y amueblamiento.

14. Utilizar algunos edificios a proteger o conservar para equipamientos.

15. Organización de las circulaciones de vehículos y personas con aparcamientos y lugares de encuentro y la influencia que tienen las edificaciones y los usos a que se destinan.

16. Estudiar las infraestructuras y servicios existentes y su capacidad para cotejarlos con la densidad permitida y los estándares establecidos para su mejora y, en su caso, renovación, evaluando costos.

17. Establecer un marco jurídico para el control de las acciones de demolición y sustitución, así como las de rehabilitación y la participación activa de los ciudadanos.

18. Creación de un órgano de cooperación y gestión.

19. Detectar las necesidades y deseos de la población.

20. Dar un paso más desde el Plan General para flexibilizar y aclarar sus previsiones.

21. Que la declaración y catalogación de un monumento o un Bien de Interés Cultural (BIC) y su entorno sea un beneficio no sólo para la ciudad, sino también para los propietarios o vecinos afectados.

22. Cumplir el mandato previsto en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

### CATALOGO

En el Plan Especial de Antequera se han establecido tres categorías para las edificaciones que se han de incluir en el Catálogo. La adscripción a dichas categorías o grados de protección no depende, en absoluto, del destino del edificio, es decir, si la edificación es arquitectura civil, religiosa, militar o de la calidad del conjunto o edificio de que se trate. Independientemente, se tendrá en cuenta, a otros efectos, la tipología.

### Criterios para la valoración de conjuntos y espacios

Con la intención de objetivar lo más posible —siempre hay una carga subjetiva— la valoración de los conjuntos y espacios de interés, se ha desglosado en distintos apartados que consideran el



OBRAS ADMISIBLES. Todos los tipos de obras de edificación que cumplan estas ordenanzas.

CONDICIONES DE USO

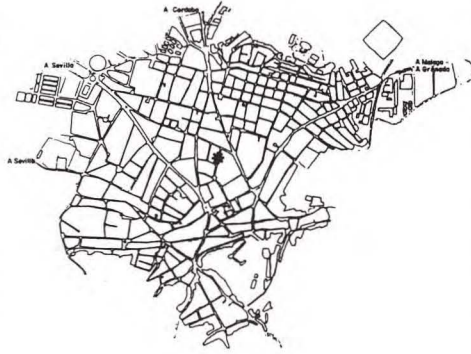
- Dominante: Residencial.
- Complementario: Terciario, excepto centros comerciales.
- Industrial: 1.ª y 2.ª Categoría, institucional.

TIPOLOGIA. Edificación alineada a vial conformando manzanas cerradas - propiedad (vertical, horizontal).

PARCELA MINIMA. Cualquiera de las existentes en el catastro de urbana en el momento de entrar en vigor el P. E., siempre y cuando fachee a la vía pública. Se permitirá el fraccionamiento de todas aquellas parcelas cuya superficie sea superior a 300 m<sup>2</sup> teniendo que cumplir un mínimo resultante de 120 m<sup>2</sup> y 6 m. de fachada.

SEPARACION DE LINDEROS. Sólo se permitirán separación a linderos traseros en 1/3 h. y un mínimo de 3 m.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE. 20 m.



Ordenanza calle Maderuelos.

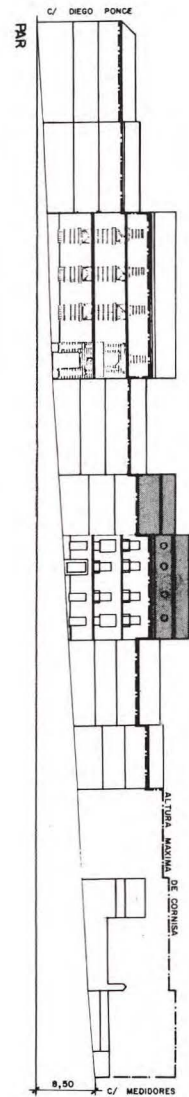
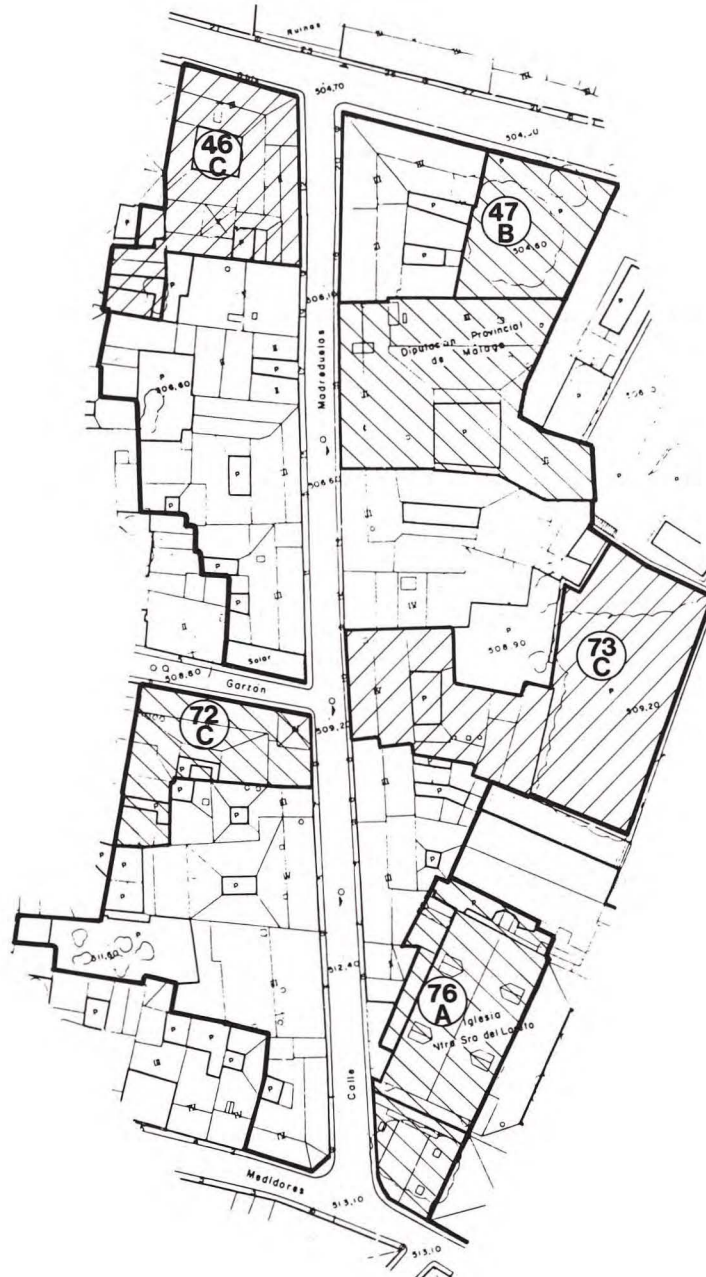
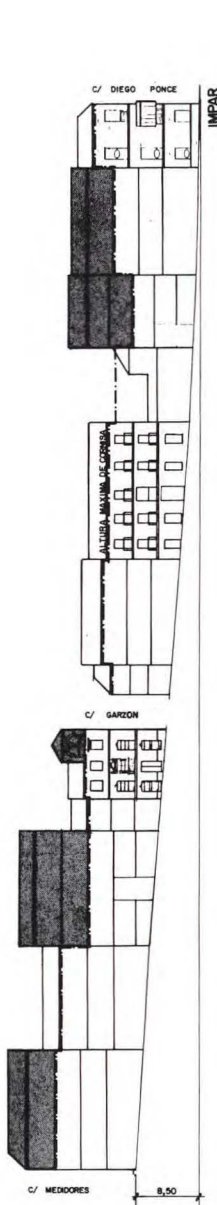
CONJUNTO 4	TIPO DE PROTECCION	NUMERO DE CATALOGO				
		46	47	72	73	76
A						
B						
C						

ALTURA MAXIMA. (3 plantas) = (11,50 m.)

APARCAMIENTOS Y GARAJES EN EDIFICIOS. (Art.º 350 P.G.O.U.)

CONDICIONES ESTETICAS PARTICULARES

- No se permitirán los cuerpos volados adosados.
- La proporción de los huecos a fachadas será aquella cuyos lados sean iguales (cuadrados) o bien dominarán los ejes verticales sobre los horizontales.
- Las plantas bajas quedarán terminadas con el total de la obra.
- Será necesario marcar la cornisa de la primera planta, bien por cambio de materiales de P. B. respecto a los altos, bien mediante impostas.
- Será necesario marcar la cornisa coronación del edificio.
- Las cubiertas serán de teja, salvo que el diseño del proyecto justifique, perfectamente, la utilización de cualquier otro tipo de material.
- Se permitirán balconcillos de 0,40 cm. de vuelo y 1,20 m. de longitud como máximo en plantas altas. En primera planta podría correr a lo largo de la fachada.





interés que presentan según cada carácter. Así se tendrán en cuenta:

1. Carácter histórico.
2. Carácter arquitectónico.
3. Carácter urbano.
4. Visuales.
5. Tráfico.
6. Uso dominante.
7. Ambiente.

#### Criterios utilizables para la valoración de edificios

De manera semejante a los conjuntos y espacios urbanos de interés, se pretende objetivar la valoración de los edificios, desglosando ésta en distintos apartados que consideran el interés que presentan según cada carácter, de modo que quedan explicitados y tenidos en cuenta en vez de hacer una apreciación global más subjetiva, que aún llevando implícitos estos caracteres serían difícilmente verificables y comparables con otros edificios.

1. Interés de carácter histórico.
2. Interés de carácter arquitectónico
3. Interés de carácter urbano.
4. Interés de carácter físico. Estado de conservación.
5. Interés de carácter funcional.
6. Interés de carácter arqueológico y cultural.
7. Interés de carácter paisajístico.
8. Efectos económicos.

#### Baremo para la valoración de edificios, conjuntos y espacios

La asignación de puntos se ha hecho teniendo en cuenta la importancia de cada carácter, de modo que en la suma total queden ponderados los que se han considerado de mayor relevancia.

Según la puntuación y porcentaje conseguido en cada apartado o el hecho de aparecer factores o elementos que se consideren esenciales, puede hacer que, aunque la puntuación total no sea muy alta (a veces, por ejemplo en las ruinas arqueológicas, no sería posible), se catalogue dentro de ese carácter para su protección, conservación o la política adecuada, todo el edificio o la parte correspondiente.

#### CRITERIOS TENIDOS EN CUENTA EN LA NORMATIVA

Se establecen unas normas y ordenanzas como complemento de las del



Normativa.

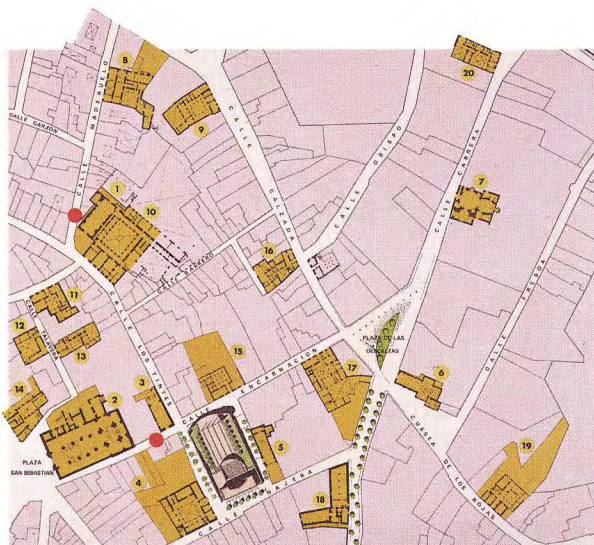


#### PROTECCION A

- 1 Iglesia Nuestra Señora del Loreto.
- 2 Iglesia de San Sebastián.
- 3 Convento de la Encarnación.
- 4 Palacio de Nájera (Museo Municipal).
- 5 Iglesia de Santa Catalina.
- 6 Iglesia de las Descalzas.
- 7 Iglesia de las Recoletas.

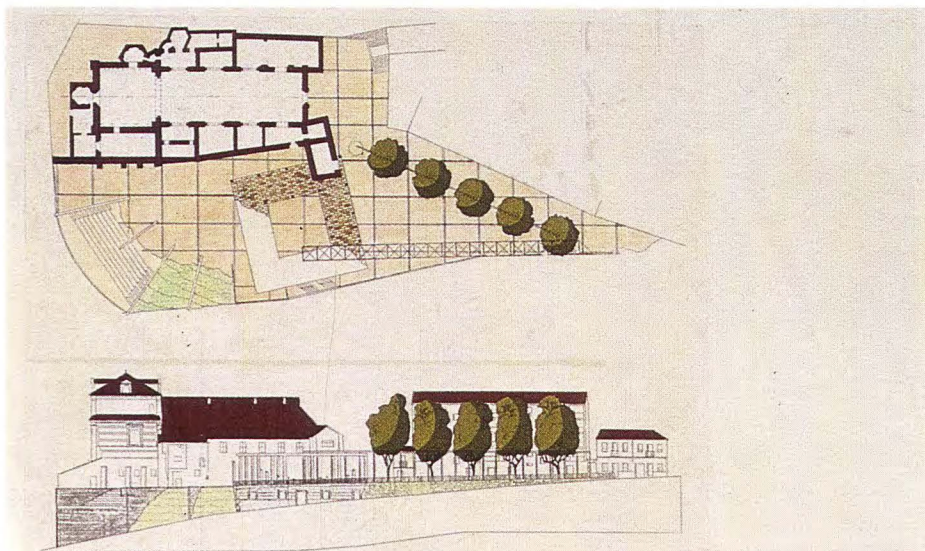
#### PROTECCION B

- 8 Casa Nuseo.
- 9 Colegio Romero Robledo.
- 10 Convento Nuestra Señora del Loreto.
- 11 Casa de José Miranda.
- 12 Casa Ignacio Manzanares.
- 13 Casa del escultor Francisco Carvajal.
- 14 Casa de Bandere.
- 15 Casa Picar Moreno Rojas.
- 16 Casa hermanas Palma Alvarez.
- 17 Casa hermanas Laude Alvarez.
- 18 El Posito.
- 19 Casa de Teresa Cámara.
- 20 Casa de Manzanares Rojas.



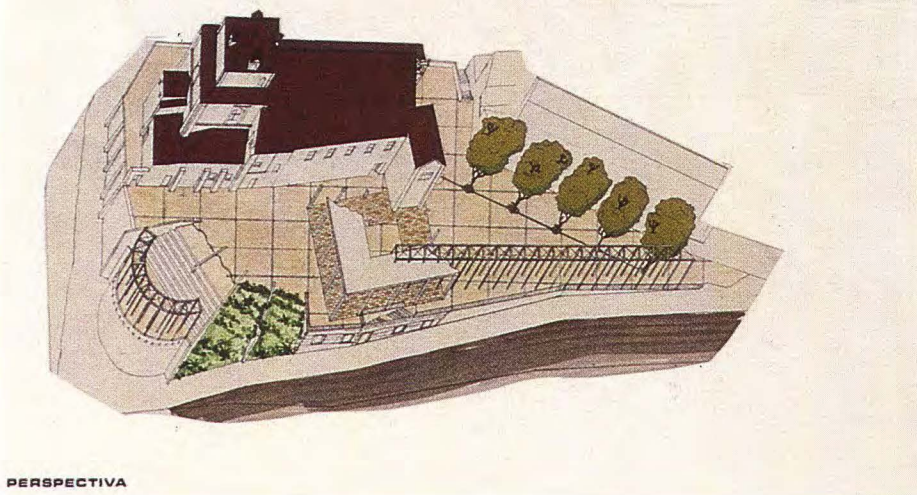
Detalle de actuaciones.  
Calle Encarnación.

Detalle de actuaciones en espacios públicos.



PLANTA Y ALZADO

PLAZA DE LA IGLESIA DEL  
CARMEN



PERSPECTIVA

Plan General y en las cuales se tienen en cuenta los siguientes aspectos:

**A) Catálogo.** Como parte fundamental del P.E. hay que valorar y definir los monumentos, edificios, conjuntos, espacios o lugares y elementos de interés para incluirlos en un Catálogo.

**B) Procedimiento de protección.** No sólo de los edificios y espacios catalogados, sino del conjunto y el carácter de la ciudad. Supone una serie de trámites con un control y gestión del Plan Especial en lo referente a la presentación de los proyectos, incluso con un estudio previo en determinados casos; la obligación de realizar obras de conservación en relación a las ruinas económicas; la posibilidad de compra o expropiación; el mantener el uso actual y, en su caso, favorecer, disuadir o prohibir determinados usos, etc.

**C) Medidas complementarias.** Como ayuda a la conservación del patrimonio, también se gestionan medidas fiscales; ayudas para el mantenimiento y restauración; fomento de la iniciativa privada; mejora del entorno y otro tipo de obras y acciones positivas desde la Administración.

**D) Sanciones.** Control y seguimiento del patrimonio y de su estado y de la tramitación de expedientes, con la exigencia, en su caso, de demolición y reintegración a su estado anterior de todas las obras inadecuadas.

Para ello se parte de unos criterios para:

- a) El diseño de los conjuntos o espacios de interés.
- b) El diseño de edificios.

#### TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACION

Se mantienen los tipos de obras y se reseñan en el Plan General, con sus contenidos y condicionantes y que se refieren a obras de:

- a) Conservación.
- b) Restitución.
- c) Consolidación.
- d) Restauración.
- e) Rehabilitación.
- f) Nueva planta.
- g) Demolición.
- h) Exteriores.
- i) Interiores.



Y se establecen recomendaciones para:

- 1) Reparaciones y adaptaciones.
- 2) Mejora del aspecto exterior de los edificios.
- 3) Mejora de los edificios intrusos o inadecuados arquitectónicamente.
- 4) Mejora de las fachadas posteriores.

## ORDENANZAS

A cualquier edificación o solar le afecta el P. G. con todas sus Normas y Ordenanzas. Si está en el ámbito del Plan Especial puede sufrir modificaciones que quedan especificadas en la Normativa, Ordenanzas, Ordenanzas gráficas de calles y control del P. E. donde se establece qué es lo que se puede hacer, llegando incluso a que si es algo no previsto o distinto de lo permitido en general, se puede hacer una propuesta concreta con un estudio previo, estudio de detalle, fotomontaje, etc., para definir mejor el resultado y la adecuación de lo propuesto.

Se tiene en cuenta, por tanto, que cualquier edificio o solar estará en alguna de las siguientes situaciones:

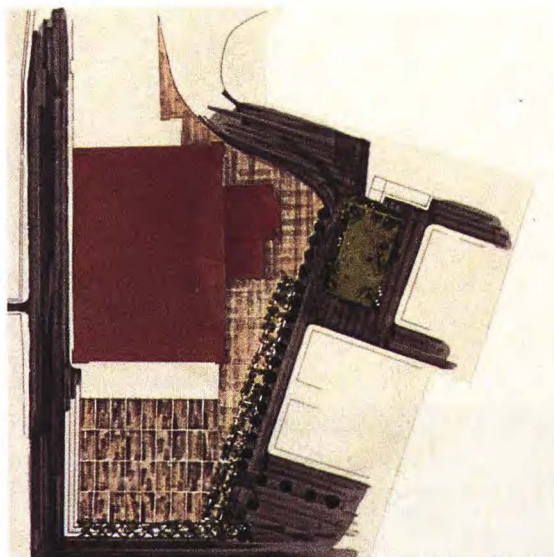
1. Catalogado. Según grados A, B, o C y con sus fichas correspondientes.
2. En un entorno de edificio catalogado o protegido.
3. En un conjunto. Con protección ambiental o con protección singular.
4. Afección visual de número de plantas, de mejoras u otras.
5. Libre, sin vinculación especial.
6. Nuevas propuestas.
7. Fuera de ordenanzas.
8. Fuera de ordenación.

Por ello las Ordenanzas comprenden cinco grandes grupos:

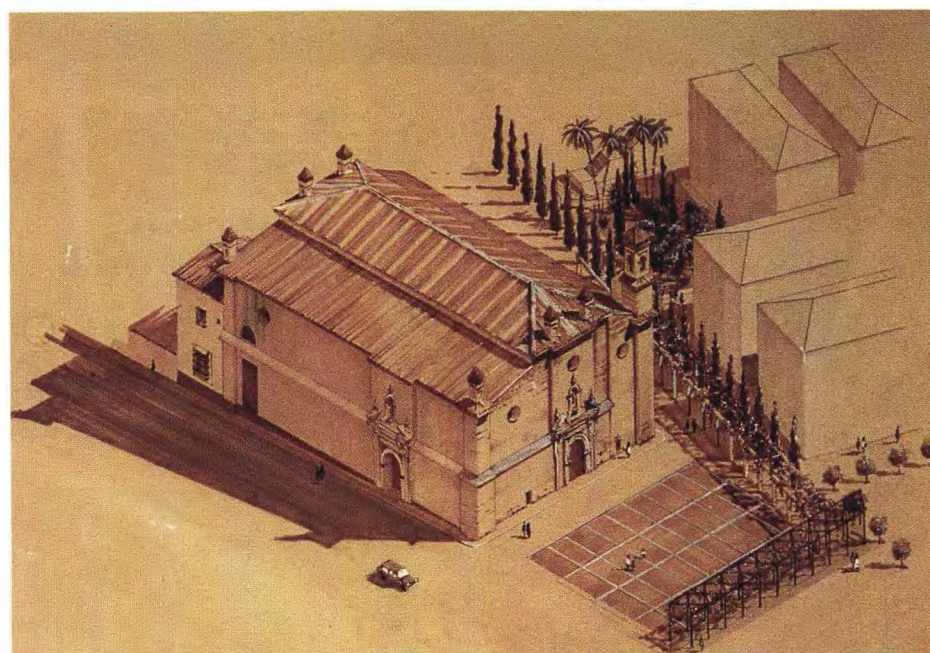
- I. Para los edificios catalogados o protegidos.
- II. Para los conjuntos y espacios urbanos de interés.
- III. Ordenación y control de la nueva edificación.
- IV. Control formal. Diseño.
- V. Fuera de ordenanzas y/u ordenación. Agresiones. Edificios inadecuados.

Además, según el grado o nivel de protección y declaración de BIC, la gestión para la concesión de licencia será distinta:

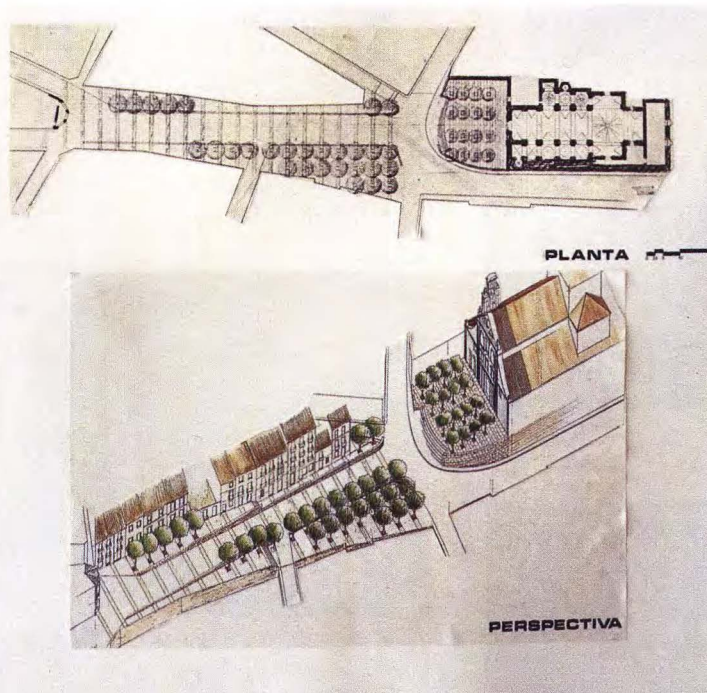
- Los BIC monumentos declarados



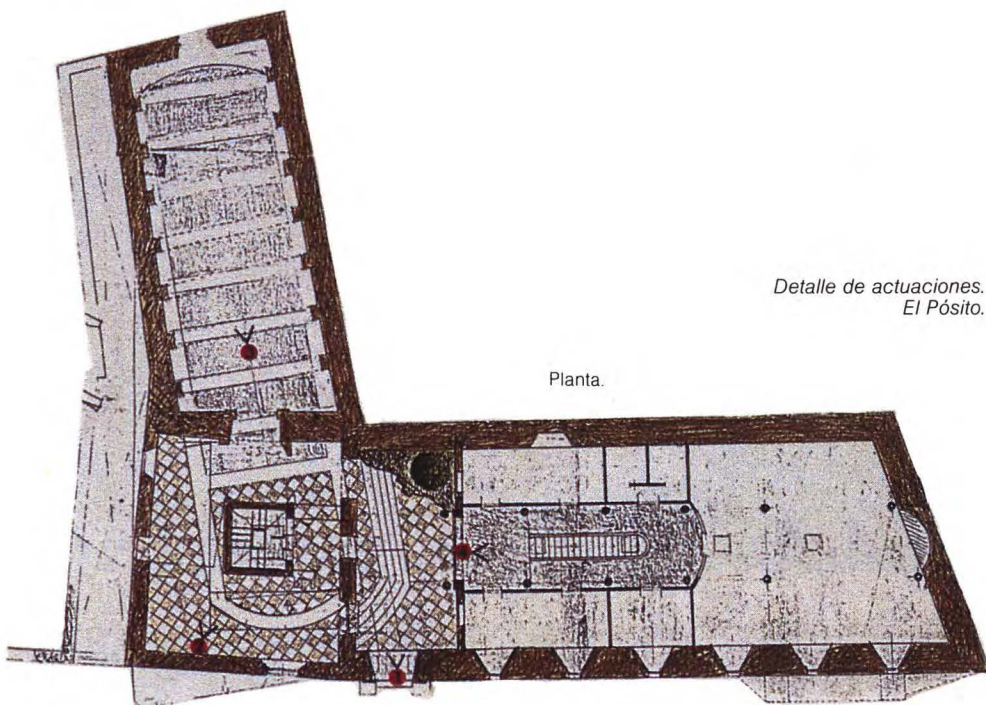
Detalle de actuaciones. Plaza de San Juan. Planta y Axonometría.



Detalle de actuaciones. Plaza de la Cruz Blanca. Planta y Perspectiva.



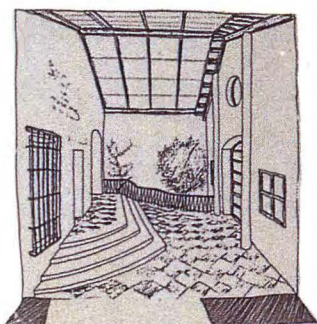




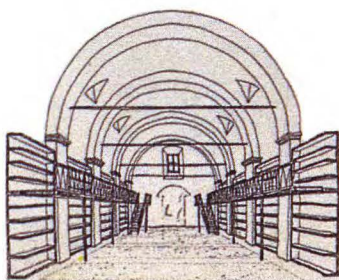
Detalle de actuaciones.  
El Pósito.

Planta.

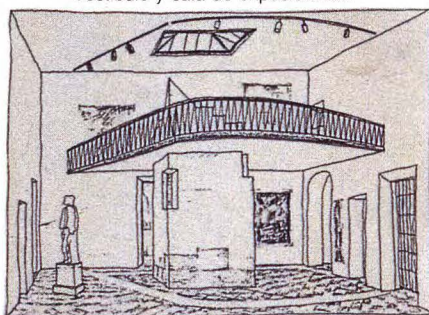
Patio de entrada.



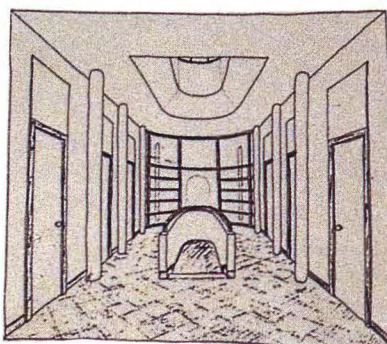
Biblioteca.



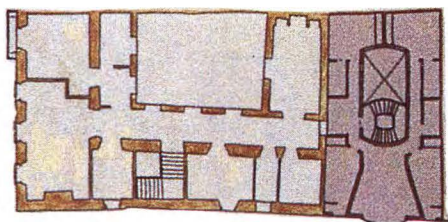
Vestíbulo y sala de exposiciones.



Vestíbulo planta alta.

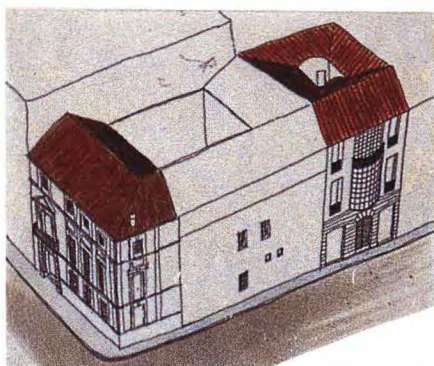
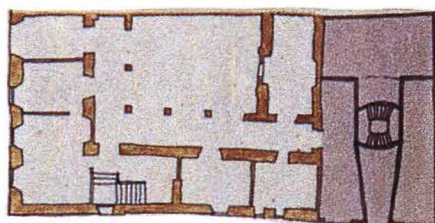


Detalle de actuaciones.  
Casa Manzaneros-Rojas.



Planta alta.

Planta baja.



Axonometría.

—a través de la Junta de Andalucía. (D. G. Patrimonio).—

• Entorno a ellos —Comisión Mixta Ayuntamiento— J. A. (D. G. del Patrimonio, D. G. de Arquitectura).

• Catalogados-Comisión Mixta u Oficina Gestión.

• Especiales y dudosos: propuestas Oficina Gestión.

• Libres-Oficina Técnica.

## COMO SE CUMPLEN CON LOS ASPECTOS BASICOS

El Plan Especial ha tratado de dar respuesta y cumplimiento a los siguientes aspectos considerados como básicos en la mayoría de la literatura especializada.

**1) Defensa y preservación del patrimonio.** A través de las Normas Generales contenidas en el Plan General, las de conjuntos urbanos de interés y de los edificios, incluidos o no en el Catálogo, con los distintos niveles de protección y las obras permitidas.

**2) Gestión.** Se prevé una Oficina Municipal de Gestión y Servicios Técnicos; una Comisión Mixta con la Junta de Andalucía y de edificios monumentales —BIC—, de control y gestión directa por la Junta de Andalucía.

Unos estudios previos antes de derribar y al sustituir; una rehabilitación con la Junta de Andalucía y ayuda a particulares; un mantenimiento continuo a través del deber de conservar y con partidas presupuestarias municipales, etc.

**3) Proyecto.** Se redactan propuestas de actuación en espacios y edificios; proyecto de mejora urbana; proyectos de obras de urbanización, etc.

**4) Intervención.** Control positivo a través de la Oficina Municipal e intervención a través de proyectos y actuaciones; Área de Rehabilitación Integrada y rehabilitación de viviendas en barrios con la Junta de Andalucía. Financiación de todas las actuaciones y agentes implicados.

**Luis Machuca Santa-Cruz**

**Carlos Verdu Belmonte**

Arquitectos

Directores del Equipo Redactor  
del PECRI de Antequera

(Equipo Redactor:

Servicio de Arquitectura  
y Urbanismo de la Diputación  
de Málaga)