

**PROYECTO DE REFORMA DE LA SALA DE CONSULTA DEL ARCHIVO
HISTÓRICO MUNICIPAL DE CÓRDOBA**

MEMORIA

ÍNDICE DE LA MEMORIA:

1. OBJETO DEL PROYECTO.	2
2. ANTECEDENTES.	2
3. ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.	5
4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.	8
5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.	13
6. CUADROS DE SUPERFICIES RESULTANTES.	13
7. PRESUPUESTO DESGLOSADO POR CAPÍTULOS.	16
8. ANEJO Y PLANOS.	17

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

1. OBJETO DEL PROYECTO.

El objeto del presente PROYECTO DE REFORMA DE LA SALA DE CONSULTA DEL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE CÓRDOBA es definir y valorar las obras necesarias para la mejora y modernización de esta dependencia, cuya reforma interna ya ha sido demandada anteriormente desde la Dirección del Archivo Histórico Municipal, con el objeto de adecuar el servicio que se presta a las condiciones requeridas y a las necesidades de los administrados e investigadores.

Se redacta este documento desde el Servicio de Proyectos de la GMU, por instrucciones del Sr. Gerente, en cumplimiento de la encomienda aprobada con fecha de 30 de marzo de 2012 por la Junta de Gobierno Local a favor de este organismo autónomo, con el siguiente objeto:

"Gestión de la realización de Estudios Patológicos, redacción del Proyecto de Reforma y realización de Obras del Edificio del Archivo Histórico Municipal de Córdoba".

Se aprobó igualmente el gasto por importe total de 88.691,74 €, con cargo a la aplicación presupuestaria Z A40 1510 71100 0, correspondiente al coste de la encomienda de gestión de los servicios descritos.

Parte de dicha partida presupuestaria ya se ha destinado al encargo de los TRABAJOS PREVIOS A LA REDACCIÓN DEL PROYECTO DE REHABILITACIÓN, que consistieron en la elaboración de una planimetría actualizada del inmueble, la realización de un estudio estructural y de la cimentación del edificio y la realización de un estudio de patologías y humedades existentes.

Dichos trabajos ya llegaron a su finalización y resultaron imprescindibles para la redacción del ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE CÓRDOBA, de septiembre de 2013.

El resto de la partida disponible se destinará a la ejecución de las obras proyectadas, habiendo servido el mencionado ANTEPROYECTO para delimitar el ámbito de actuación y el alcance de la reforma que ahora se pretende acometer en la sala de consulta, de manera que no se hipoteque con una intervención improvisada la futura ordenación general del inmueble.

2. ANTECEDENTES.

2.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

El inmueble que hoy ocupa el Archivo Histórico Municipal de Córdoba es, en palabras de **Ana Verdú Peral**, actual Directora de la institución, *"un edificio de profundas raíces históricas: la antigua casa solariega de los Guzmanes, noble familia ligada a Córdoba desde los tiempos de la Conquista cristiana"*. Ahora se ofrece una breve reseña de sus antecedentes históricos, que se pueden encontrar algo más desarrollados en el ANTEPROYECTO de septiembre de 2013.

Diversas fuentes recogen, aunque sin contrastar la información, que el rey Fernando III concede el inmueble (no se sabe si como solar o como edificación, o si ésta es la que nos

ha llegado hasta nuestros días) a la familia de los Hoces, cuyo escudo aparece esculpido en piedra sobre la puerta hoy situada en la número 6 de la calle Sánchez de Fera.

Por la datación que hacen varios autores de los tres ajimeces de arcos lobulados, decorados con azulejos policromados, existentes en dos de las fachadas del segundo patio, se deduce que la antigüedad de la edificación que nos ha llegado se remonta al siglo XV.

En la que antiguamente se denominaba calle de Las Campanas se levanta, entre la parcela que ocupa actualmente el Archivo Histórico Municipal, hoy con el número 6 de la calle Sánchez de Fera, y la parcela colindante por su parte oeste, hoy con el número 7 de la calle Tejón y Marín, la que tradicionalmente se ha conocido indistintamente con estas dos denominaciones: **Casa de los Hoces** y **Casa de los Guzmanes**.

Se desconoce en qué momento la vivienda pasa a ser propiedad de la familia de los Guzmanes. Según recoge **Margarita Cabrera Sánchez**, en su estudio de 2006 sobre **La nobleza andaluza de finales de la Edad Media: Los Guzmanes de Córdoba**, el documento de la fundación del mayorazgo de la familia de Juan de Guzmán, casado en 1411 con Leonor de Hínestrosa, data de 1422 y recoge, entre otros muchos bienes, los siguientes inmuebles:

- Casas solariegas del linaje, emplazadas, según deduce, en la parte noroccidental de la collación cordobesa de Santa María, en las inmediaciones de la actual calle Almanzor.
- Otras casas denominadas *El Aljafería*, próximas a las anteriores, también en la collación de Santa María.

Apunta **Cabrera Sánchez** que estas últimas serían las que hoy ocupa el Archivo Histórico Municipal, a pesar de la ambigüedad y la semejanza de los datos sobre la ubicación en los dos casos, apuntando el gran parecido que se da entre los ajimeces de confección mudéjar que hay en el segundo patio y otros que existen en el Palacio de la Aljafería de Zaragoza.

Ya a principios del siglo XVII se debió realizar una obra de mejora o reforma de la edificación, de lo que se dejó constancia con una inscripción grabada en una de las columnillas de la escalera, datada en 1609.

En el siglo XVIII, el **doctor Bartolomé Sánchez de Fera**, que residió en esta casa, especificaba en su obra **Palestra Sagrada**, impresa en Córdoba en 1772, que, en efecto, había pertenecido a los Hoces y a los Guzmanes.

En el siglo XIX, **Teodoro Ramírez de Arellano** recoge en su obra **Paseos por Córdoba**, publicada en 1873, dentro del **Paseo 11. Barrio de San Juan y Omnium Sanctorum**, diversas referencias al inmueble, situado en la antigua calle de Las Campanas.

No se sabe exactamente en qué momento el inmueble se divide en dos, quedando una parte con fachada al número 6 de la calle Sánchez de Fera, actual acceso del Archivo, mientras que la otra parte recae al número 7 de la calle Tejón y Marín, de propiedad particular. Lo cierto es que ya se había producido esta segregación bastante antes de 1873, siendo esa la primera mención al respecto que se ha podido verificar.

Ya en la segunda mitad del siglo XX, entre los años 1967 y 1968, el Excmo. Ayuntamiento de Córdoba adquiere los inmuebles situados en los números 6 y 8 de la calle Sánchez de Fera.

CÓDIGO RAE JA01140214

El inmueble situado en el número 6 coincide con la parte resultante de la mencionada división que sufrió la edificación original, pero el inmueble del número 8 era una construcción colindante, destinada a viviendas y a locales, los cuales se situaban en la planta baja de la crujía de fachada.

El Excmo. Ayuntamiento de Córdoba adquirió las dos propiedades mencionadas para instalar en ellas, una vez reformadas, el Instituto Municipal de Cultura Cordobesa, aunque en el mismo año 1968 ya se había redactado un proyecto municipal para su adaptación a oficinas municipales. En el año 1969 se trasladan, sin embargo, a estos inmuebles el Archivo, la Biblioteca y la Hemeroteca Municipales, redactándose en 1971 un nuevo proyecto para obras de reparaciones y mejoras en el edificio. Es de señalar que el objeto de dichas obras es el inmueble situado en el número 6 de la calle Sánchez de Fera (parte originaria de la Casa de los Guzmanes), pues en los planos ya se recoge la parcela del número 8 de la calle como solar, habiendo desaparecido anteriormente la edificación que lo ocupaba.

En efecto, en 1980 se redacta un tercer proyecto para la reforma y ampliación de la Biblioteca Municipal, en el que se recoge la construcción de una edificación de nueva planta en el solar del número 8 de la calle Sánchez de Fera, al que desde entonces se accede a través de la edificación original del número 6.

Pero quizás, la transformación más importante que ha sufrido desde entonces el edificio no ha sido física, sino que consistió en el traslado de la Biblioteca, que se realizó en 2007, a las nuevas instalaciones municipales construidas en la Ronda del Marrubial, en el antiguo Cuartel de Lepanto, quedando actualmente como uso exclusivo del inmueble el de Archivo Histórico Municipal.

2.2. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Consultados los expedientes obrantes en la Gerencia Municipal de Urbanismo y en el propio Archivo Histórico Municipal, se han podido constatar los siguientes antecedentes administrativos:

- **964/1966. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a las OBRAS DE CONVERTIR HUECO DE VENTANA EN PUERTA, solicitadas por **D. Matías Moreno Delgado**, en el inmueble de la calle Sánchez de Fera, nº6.
- **763/1968. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo al Proyecto redactado por el arquitecto municipal **D. Víctor Escribano Ucelay**, sobre OBRAS DE REFORMA PARA ADAPTACIÓN A OFICINAS MUNICIPALES de las casas nº 6 y 8 de la calle Sánchez de Fera.
- **785/1969. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a la INDEMNIZACIÓN QUE HA DE SATISFACERSE a **Dª. Soledad Muñoz Rodríguez**, inquilina de la casa nº8 de la calle Sánchez de Fera, adquirida por este Excmo. Ayuntamiento.
- **786/1969. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a la INDEMNIZACIÓN QUE HA DE CORRESPONDERLE a **D. Amadeo Ruiz Olmos**, inquilino de la casa nº8 de la calle Sánchez de Fera, por el DESALOJO DE SU LOCAL DE NEGOCIO.

- **787/1969. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a la INDEMNIZACIÓN QUE HA DE SATISFACERSE a **D. Pascual Rey Illanes**, inquilino de la casa nº8 de la calle Sánchez de Fera, adquirida por este Excmo. Ayuntamiento.
- **788/1969. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a la INDEMNIZACIÓN QUE HA DE SATISFACERSE a **D. Ramón Acevedo Martínez**, inquilino de la casa nº8 de la calle Sánchez de Fera, adquirida por este Excmo. Ayuntamiento.
- **1065/1969. Negociado de Fomento del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a la INDEMNIZACIÓN QUE HA DE SATISFACERSE a **Dª. Emilia Zamorano Gutiérrez**, por el DESALOJO DE SU LOCAL DE NEGOCIO sito en la casa nº8 de la calle Sánchez de Fera, adquirida por este Excmo. Ayuntamiento.
- **2519/1971. Negociado de Contratación del Excmo. Ayuntamiento de Córdoba.** Expediente relativo a OBRAS DE REPARACIONES Y MEJORAS EN EL EDIFICIO QUE ACTUALMENTE OCUPA LA BIBLIOTECA MUNICIPAL, sita en la zona edificada del edificio municipal de la calle Sánchez de Fera, nº 6 y 8, que incluye el proyecto redactado por el arquitecto municipal **D. Fernando Plaja Lizaso**.
- **1980.** Documentación diversa, sin archivar, existente hoy en la **Gerencia Municipal de Urbanismo**, que pertenece al PROYECTO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE LA BIBLIOTECA MUNICIPAL, redactado por el arquitecto municipal **D. Rafael Pérez de Siles Font**.
- **17/2008. Servicio de Proyectos de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Córdoba.** Expediente relativo al ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE CÓRDOBA, sito en la calle Sánchez de Fera, nº 6 y 8, redactado por los arquitectos **Dª Carmen Chacón Guerrero y D. Javier Valverde Abril**.

3. ESTADO ACTUAL DEL INMUEBLE.

El estado actual del inmueble es el que se refleja en el levantamiento planimétrico realizado recientemente por la empresa CEMOSA, recogido en los **Planos 2, 3 y 4** del presente PROYECTO DE REFORMA.

Tras las obras referidas de 1982, se han ido realizando posteriormente algunas modificaciones puntuales y de menor entidad que se han sucedido aisladamente en los últimos años, como la instalación de archivadores compactos (para ocupar el nuevo edificio construido, dotándolo de mayor capacidad) o la remodelación de los aseos (llevada a cabo en 1998).

Como se apuntó anteriormente, la principal novedad que experimenta el inmueble en los últimos años no ha sido una remodelación de la construcción, sino su cambio de uso, tras el traslado en 2007 de la Biblioteca Municipal a las instalaciones reformadas para este fin en el antiguo Cuartel de Lepanto, en la Ronda del Marrubial. Esto permitió que el conjunto completo de las dos edificaciones se esté destinando desde entonces, exclusivamente, al Archivo Histórico Municipal.

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO



ASPECTO GENERAL DE LA SALA DE CONSULTA QUE SERÁ OBJETO DE REFORMA.

Al desaparecer las salas de lectura repartidas anteriormente por las galerías del segundo patio, en planta alta, se conserva únicamente la sala de consulta e investigadores en la planta superior del edificio de 1982, sobre los depósitos. Las dependencias de usos administrativos se mantienen en la crujía de fachada, en planta primera, aunque el despacho de dirección está hoy situado en la planta baja, en la crujía norte del segundo patio. En la planta primera, alrededor de este patio, se ubican un aula y talleres de restauración.

Las últimas mejoras realizadas fueron la remodelación de los aseos, la instalación de un ascensor y, más recientemente, la modernización de la instalación de climatización de la sala de lectura. Sin embargo, el resto de las instalaciones del conjunto está algo anticuado, requiriendo una remodelación general, en especial las de electricidad, las de protección contra incendios y las de control de temperatura y humedad en las zonas de custodia de los documentos.

Del mencionado levantamiento planimétrico del inmueble se obtienen los siguientes cuadros de superficies del estado actual del Archivo Histórico Municipal:

SUPERFICIES GENERALES	Superficie (m2)
PATIO 1 (antiguo apeadero de la casa solariega)	68,05
PATIO 2 (patio ajardinado de la casa solariega)	107,37
PATIO 3 (antiguo patio de la piscina)	37,44
SUPERFICIE OCUPADA	712,15
PARCELA (suma de los solares nº6 y nº8)	925,01

SUPERFICIES TOTALES POR PLANTAS	Superficie (m2)
Superficie útil de planta baja	519,66
Superficie útil de entreplanta	255,26
Superficie útil de planta primera	537,45
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	1.312,37
Superficie de patios en planta baja	212,86
Superficie de patios en entreplanta	4,99
SUPERFICIE TOTAL DE PATIOS	217,85
Superficie construida de planta baja	712,15
Superficie construida de entreplanta	321,05
Superficie construida de planta primera	707,15
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1.841,02

Más detalladamente, se muestran a continuación los cuadros de superficies útiles de las distintas dependencias, agrupados por plantas:

PLANTA BAJA	Superficie (m2)
Zaguán	21,33
Galería 1	23,29
Despacho 1	32,93
Vestíbulo ascensor	5,40
Aseo	2,88
Distribuidor 1	12,02
Vestuario	3,87
Portería	20,34
Galería 2	38,49
Galería 3	40,73
Galería 4	25,78
Despacho 2	33,60
Archivo 1	185,19
Almacén 1	2,27
Archivo 2	47,48
Almacén 2	18,21
Almacén 3	5,85
SUPERFICIE ÚTIL DE PLANTA BAJA	519,66
Patio 1	68,05
Patio 2	107,37
Patio 3	37,44
SUPERFICIE DE PATIOS EN PLANTA BAJA	212,86
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE PLANTA BAJA	712,15

CÓDIGO RAE JA01140214

ENTREPLANTA	Superficie (m2)
Archivo 3	184,80
Escalera	5,89
Archivo 4	46,36
Almacén 4	18,21
SUPERFICIE ÚTIL DE ENTREPLANTA	255,26
Patio 4	4,99
SUPERFICIE DE PATIOS EN ENTREPLANTA	4,99
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE ENTREPLANTA	321,05

PLANTA PRIMERA	Superficie (m2)
Escalera principal	13,14
Distribuidor 2	17,03
Distribuidor 3	19,44
Distribuidor 4	21,21
Vestíbulo ascensor	3,36
Oficio	8,14
Aseos del personal	11,16
Despacho 3	21,97
Administración	35,05
Información	26,64
Galería 5	10,62
Sala de consulta	144,10
Sala de investigación	32,30
Aula	38,63
Taller	31,57
Restauración	86,08
Aseos públicos	17,01
SUPERFICIE ÚTIL DE PLANTA PRIMERA	537,45
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE PLANTA PRIMERA	707,15

4. NORMATIVA URBANÍSTICA DE APLICACIÓN.

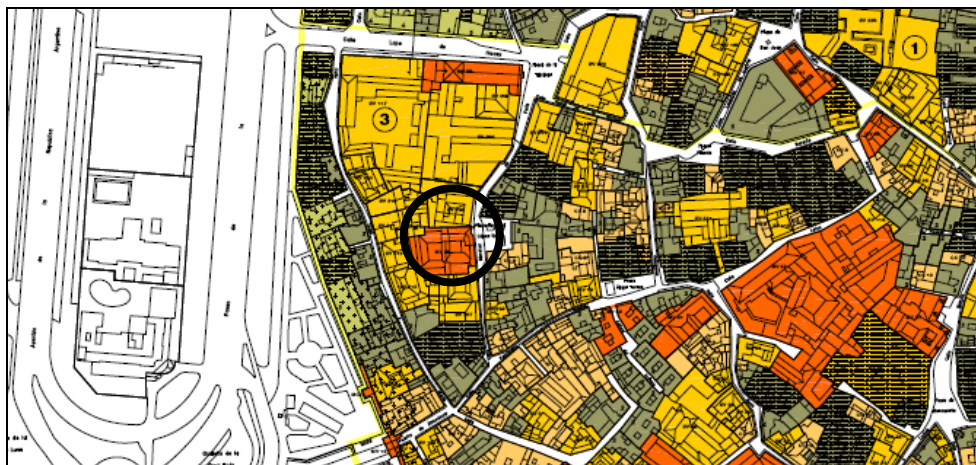
El inmueble que nos ocupa está situado en suelo urbano, dentro del ámbito del Conjunto Histórico de Córdoba, por lo que se encuentra afectado por el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) y por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Córdoba (PEPCH). Más concretamente, el Archivo Histórico Municipal se ubica en el sector de la Villa, como se precia en el siguiente plano del PEPCH:



LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PEPCH.

La normativa de aplicación al inmueble es bastante restrictiva, por estar sometido a un doble nivel de protección. Por un lado, se sitúa en el Espacio Catalogado de la Judería Alta, identificado como **AV-16**, en el que se incluyen la calle Sánchez de Feria y la plaza del Profesor López Neyra, además de otras adyacentes.

Por otro lado, el propio inmueble está incluido en el Catálogo de Bienes Protegidos del PEPCH, dentro del grupo de edificios catalogados en la Villa, con la identificación **MV-59**.



LOCALIZACIÓN EN EL PLANO DE EDIFICACIÓN DEL PEPCH.

Según el contenido de la finca **MV-59** del Catálogo de Bienes Protegidos del PEPCH, los niveles de protección aplicables al inmueble serían los de Conservación Integral (fachada, zaguán, galerías de los patios y escalera principal), Conservación Estructural (resto de la edificación) y Espacios Catalogados (los dos patios principales).

Los niveles de intervención sobre los distintos elementos se habrán de ajustar a los siguientes artículos de la normativa del PEPCH:

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Artículo 29. Conservación integral (nivel 0)

1. Se define como conservación integral toda intervención cuya finalidad es mantener las condiciones de estabilidad e integridad física de la edificación, restituyendo en su caso las características originarias cuando hubiesen sido alteradas, sin modificar la estructura arquitectónica originaria ni sus elementos espaciales esenciales.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

- a. Las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.
- b. Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería que resulten necesarias para la funcionalidad del edificio.
- c. La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:

- a. Las obras de demolición o reforma estructural.
- b. Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos, así como las reformas de las particiones interiores que modifiquen las características espaciales interiores.

4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Artículo 30. Conservación estructural (nivel 1)

1. Se define como conservación estructural toda intervención cuya finalidad es mantener la organización espacial de la edificación o adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin modificar su estructura arquitectónica.

2. Se incluyen en este nivel de intervención:

- a. Las obras de consolidación estructural, rehabilitación de fachadas sin alteración de huecos y las de mantenimiento de cubiertas.
- b. Las reformas de las particiones interiores que modifiquen la distribución para adaptarla a nuevas condiciones de uso, sin alterar las relaciones existentes entre sus elementos fundamentales (zaguán, patio, galería y escalera).
- c. Las actuaciones sobre las instalaciones, revestimientos, carpintería o cerrajería necesarias para la funcionalidad del edificio, incluso con sustitución de elementos.
- d. La demolición de elementos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original, así como la reposición de los originales.

3. No son autorizables en este nivel de intervención:

- a. Las obras de demolición o reforma estructural.
 - b. Las actuaciones sobre las fachadas que alteren el número, disposición o dimensiones de los huecos.
4. Se incluyen en este nivel de intervención las actuaciones de reedificación integral sobre edificios que hayan sido declarados en estado ruinoso, y cuyo objeto es la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación existente.

Artículo 35. Espacios catalogados y espacios libres interiores

- 1. Se definen como espacios catalogados aquellos cuya configuración arquitectónica queda protegida y en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles. Estos espacios no pueden ocuparse en el subsuelo.
- 2. Se definen como espacios libres aquellos en los que se prohíben intervenciones edificatorias en cualquier de los niveles, incluso en caso de sustitución de la edificación.

Además, con carácter general, a todos los bienes catalogados en el PEPCH le serán de aplicación también los siguientes preceptos específicos:

Artículo 38. Alcance

- 1. Las presentes ordenanzas son de aplicación a las parcelas que el Plan incluye en el listado de Elementos Protegidos, y que por su interés histórico o por su valor monumental o singularidad tipológica y constructiva, deben ser objeto de la máxima protección.

Las parcelas incluidas dentro de esta ordenanza se identifican en el plano de edificación (ES), se recogen individualizadamente en cada una de las fichas del Catálogo, y se relacionan en el anexo de estas normas urbanísticas.

- 2. Se distinguen dentro de esta ordenanza tres tipos de parcelas:
 - a. Monumentos catalogados: edificios de excepcional valor desde el punto de vista histórico, cultural o representativo. Cuando estén declarados, incoados o propuestos como bienes de interés cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz se estará a lo dispuesto en la legislación patrimonial.
 - b. Edificios catalogados: construcciones de valores singulares por su tipología, construcción o imagen urbana.
 - c. Conjuntos catalogados: agrupaciones de parcelas cuya edificación tiene características comunes de tipología, relación con el espacio público o imagen urbana y que, sin reunir individualmente excepcionales valores arquitectónicos, constituyen en conjunto piezas de indudable interés para la configuración del paisaje urbano.

CÓDIGO RAE JA01140214

Son también objeto de esta ordenanza los hitos urbanos señalados, los escudos heráldicos en fachadas y los restos emergentes conservados de la muralla de la ciudad, aunque no constituyan parcela catastral propia.

3. Las especiales condiciones de intervención impuestas por la ordenanza de monumentos, edificios y conjuntos catalogados se considerarán a efectos de valoración catastral, aplicándose a estas parcelas los beneficios atribuidos por la legislación sectorial, entendiéndose los monumentos catalogados sujetos a la protección integral, los edificios catalogados a la protección estructural y los conjuntos catalogados a la protección ambiental.

Artículo 39. Condiciones de edificación

1. El nivel máximo de intervención sobre las parcelas incluidas en esta ordenanza se define en las fichas del Catálogo de Bienes Protegidos, que asignan a cada parcela uno o varios de los niveles de intervención definidos en el capítulo II de estas ordenanzas. En ausencia de estas fichas de catálogo los niveles de intervención serán los establecidos en el artículo anterior.

2. Las condiciones de intervención establecidas en las fichas de catálogo se consideran vinculantes. Mediante informe urbanístico a un estudio previo podrán subsanarse posibles errores materiales en la delimitación de los niveles de intervención.

3. Cuando la ficha de Catálogo establezca como niveles de intervención en partes de la parcela los de protección tipológica o nueva implantación, la ocupación máxima de la parcela será aquella que, sumada a la total resultante de los niveles de intervención 0, 1 y 2, no supere el máximo autorizado por las correspondientes ordenanzas, salvo que la ficha de Catálogo establezca otra ocupación.

En cualquier caso, deberán quedar libres de ocupación los espacios catalogados y los espacios libres interiores definidos en la ficha de Catálogo, aunque no se alcance la ocupación máxima establecida en la ordenanza de zona.

No quedarán fuera de ordenación las parcelas en las que la ocupación total correspondiente a los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2 supera la fijada por la ordenanza de zona.

4. Los cuerpos de edificación a los que la ficha de Catálogo asigna implantación con protección tipológica o nueva implantación ajustarán sus alturas de forjados a las alturas de los cuerpos con niveles de intervención 0, 1 y 2, salvo que la ficha de Catálogo establezca otras condiciones.

5. Los elementos incluidos en el Catálogo de Bienes Protegidos deben de adecuar su imagen a los valores propios de su arquitectura y del entorno urbano en que se ubican, debiendo de eliminarse todos los cuerpos, piezas e instalaciones añadidas incompatibles con los valores intrínsecos por lo que se protegen. Los materiales de revestimiento, carpintería, cerrajería, pinturas y acabados deben de acomodarse a la coherencia y calidad de los inmuebles catalogados. Estas determinaciones son de aplicación a los locales comerciales de los edificios catalogados.

Toda la normativa de aplicación recogida en este apartado, tanto desde el punto de vista urbanístico como de protección, se ha tenido en cuenta a la hora de redactar el presente PROYECTO DE REFORMA.

5. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Para la elaboración de la propuesta de ordenación que se recoge en este PROYECTO DE REFORMA se ha partido de la ordenación general que quedó plasmada en el ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN Y REFORMA DEL ARCHIVO HISTÓRICO MUNICIPAL DE CÓRDOBA, redactado en septiembre de 2013 por los arquitectos que suscriben.

Sobre dicha ordenación se ha delimitado un ámbito de intervención de 170,28 m², en la planta primera, que comprende la actual sala de consulta y el distribuidor situado entre la escalera principal y la mencionada sala. Siempre dentro de este ámbito, con el objeto de adecuar el servicio que se presta a las condiciones requeridas y a las necesidades de los administrados e investigadores, se proyectan las siguientes actuaciones:

- a. La propia sala de consulta se reducirá de tamaño, ya que en los últimos años ha quedado sobredimensionada en superficie, quedando con la misma profundidad (entre el patio primero y el lindero sur de la parcela), pero reduciendo su anchura, aunque garantizando la adecuada ordenación de los puestos de consulta, distribuidos en dos grupos de mesas de tamaño medio y grande.
- b. El distribuidor actual se prolongará hacia el sur, eliminando la puerta que hoy da entrada a la sala de consulta, que se retranquea hacia el este, coincidiendo con una línea de pilares que hoy quedan en su interior. Con ello se persigue el objetivo de la prolongación de la circulación alrededor de los patios, recuperando así los esquemas originales de estructura de galerías de la edificación histórica.
- c. Al final de esta galería ya prolongada se proyecta un nuevo núcleo de aseos públicos, que permitirá ofrecer un mejor servicio al público y reservar los aseos hoy existentes para el uso del personal del taller de restauración.
- d. En el lateral este de la sala de consulta se ampliará el espacio de atención al público, incorporando un nuevo mostrador abierto con dos puestos de trabajo y un almacén adjunto, semi-cerrado, para máquinas de reprografía y material auxiliar.
- e. Finalmente, se deberán realizar las modificaciones necesarias en las instalaciones existentes (fontanería, saneamiento, electricidad y contra incendios), cobrando especial importancia la sustitución de las luminarias actuales por otras nuevas con tecnología LED, introduciendo así el concepto de eficiencia energética en la gestión de este inmueble municipal, que posteriormente se extenderá al resto del edificio cuando se acometa su rehabilitación y reforma integral.

6. CUADROS DE SUPERFICIES RESULTANTES.

Como resultado de la propuesta de ordenación elaborada, se obtienen unos nuevos cuadros de superficies para cada planta, que se recogen a continuación.

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Puesto que el ámbito de la reforma proyectada se encuentra en la planta primera del edificio, los cuadros de superficies de la planta baja y de la entreplanta no sufren alteraciones:

PLANTA BAJA	Superficie (m2)
Zaguán	21,33
Galería 1	23,29
Despacho 1	32,93
Vestíbulo ascensor	5,40
Aseo	2,88
Distribuidor 1	12,02
Vestuario	3,87
Portería	20,34
Galería 2	38,49
Galería 3	40,73
Galería 4	25,78
Despacho 2	33,60
Archivo 1	185,19
Almacén 1	2,27
Archivo 2	47,48
Almacén 2	18,21
Almacén 3	5,85
SUPERFICIE ÚTIL DE PLANTA BAJA	519,66
Patio 1	68,05
Patio 2	107,37
Patio 3	37,44
SUPERFICIE DE PATIOS EN PLANTA BAJA	212,86
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE PLANTA BAJA	712,15

ENTREPLANTA	Superficie (m2)
Archivo 3	184,80
Escalera	5,89
Archivo 4	46,36
Almacén 4	18,21
SUPERFICIE ÚTIL DE ENTREPLANTA	255,26
Patio 4	4,99
SUPERFICIE DE PATIOS EN ENTREPLANTA	4,99
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE ENTREPLANTA	321,05

En cambio, en la planta primera se ajustan las superficies de diversas dependencias (sombreadadas en el cuadro), de la siguiente manera:

PLANTA PRIMERA	Superficie (m2)
Escalera principal	13,14
Distribuidor 2	17,03
Distribuidor 3	19,44
Distribuidor 4 ampliado (Galería)	43,10
Vestíbulo ascensor	3,36
Oficio	8,14
Aseos del personal	11,16
Despacho 3	21,97
Administración	35,05
Información	26,64
Galería 5	10,62
Sala de consulta	81,96
Atención al Público	18,85
Almacén	11,07
Aseos públicos nuevos	8,82
Sala de investigación	32,30
Aula	38,63
Taller	31,57
Restauración	87,72
Aseos del personal de restauración	17,01
SUPERFICIE ÚTIL DE PLANTA PRIMERA	537,58
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE PLANTA PRIMERA	707,15

Si bien las Superficies generales relativas a la parcela y a su ocupación por la edificación son similares a las iniciales, no así ocurre con las superficies totales por plantas, que experimentan algunas modificaciones puntuales en la primera. De ello se da cuenta en estos dos últimos cuadros de superficies en los que se recogen los datos globales referentes a las superficies resultantes de la propuesta de ordenación de este PROYECTO DE REFORMA.

SUPERFICIES GENERALES	Superficie (m2)
PATIO 1 (antiguo apeadero de la casa solariega)	68,05
PATIO 2 (patio ajardinado de la casa solariega)	107,37
PATIO 3 (antiguo patio de la piscina)	37,44
SUPERFICIE OCUPADA	712,15
PARCELA (suma de los solares nº6 y nº8)	925,01

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

SUPERFICIES TOTALES POR PLANTAS	Superficie (m2)
Superficie útil de planta baja	519,66
Superficie útil de entreplanta	255,26
Superficie útil de planta primera	537,58
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	1.312,50
Superficie de patios en planta baja	212,86
Superficie de patios en entreplanta	4,99
SUPERFICIE TOTAL DE PATIOS	217,85
Superficie construida de planta baja	712,15
Superficie construida de entreplanta	321,05
Superficie construida de planta primera	707,15
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	1.841,02

7. PRESUPUESTO DESGLOSADO POR CAPÍTULO.

A continuación se muestra un resumen por capítulos del presupuesto general.

CAPÍTULO	PORCENTAJE	IMPORTE (€)
C01 DEMOLICIONES	11,88	5.349,94
C02 ALBAÑILERÍA	50,12	22.577,66
C03 SANEAMIENTO	0,84	379,55
C04 FONTANERÍA	3,88	1.747,56
C05 ELECTRICIDAD	24,02	10.822,54
C06 CLIMATIZACIÓN	1,31	591,72
C07 INSTALACIONES DE SEGURIDAD	0,54	245,31
C08 CARPINTERÍAS	1,87	841,96
C09 PINTURAS	2,15	969,41
C10 SEGURIDAD Y SALUD	2,25	1.015,20
C11 GESTIÓN DE RESIDUOS	1,13	507,60
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	100,00	45.048,45
13% Gastos Generales		5.856,30
6% Beneficio Industrial		2.702,91
PRESUPUESTO DE CONTRATA		53.607,66
21% IVA		11.257,61
PRESUPUESTO GENERAL		64.865,27

Asciende el Presupuesto General a la expresada cantidad de **SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (64.865,27 €)**.

8. ANEJOS Y PLANOS.

A esta MEMORIA se adjuntan los siguientes ANEJOS y PLANOS:

- ANEJO 1. RELACIÓN DE NORMATIVA DE OBLIGADO CUMPLIMIENTO.
- ANEJO 2. JUSTIFICACIÓN DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.
- ANEJO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.
- ANEJO 4. FICHA URBANÍSTICA.
- ANEJO 5. MEDICIONES Y PRESUPUESTO.

- PLANO 1. SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO.
- PLANO 2. ESTADO PREVIO. PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA.
- PLANO 3. ESTADO PREVIO. PLANTA PRIMERA Y DE CUBIERTAS.
- PLANO 4. ESTADO PREVIO. ALZADO Y SECCIONES.
- PLANO 5. ESTADO REFORMADO GENERAL. PLANTA BAJA Y ENTREPLANTA.
- PLANO 6. ESTADO REFORMADO GENERAL. PLANTA PRIMERA Y DE CUBIERTAS.
- PLANO 7. ESTADO REFORMADO GENERAL. ALZADO Y SECCIONES.
- PLANO 8. SALA DE CONSULTA: ESTADOS PREVIO Y REFORMADO.
- PLANO 9. SALA DE CONSULTA: DEMOLICIONES Y ALBAÑILERÍA.
- PLANO 10. SALA DE CONSULTA: INSTALACIONES.
- PLANO 11. SALA DE CONSULTA: DETALLES CONSTRUCTIVOS.

Córdoba, 30 de septiembre de 2014.

Fdo.: Carmen Chacón Guerrero.

Fdo.: Javier Valverde Abril.

Arquitectos del Servicio de Proyectos de la GMU.

CÓDIGO RAE JA01140214

Avda. Medina Azahara s/n 14071 - CÓRDOBA. Telef. 957 222 750/51 Fax. 957 237072 www.gmucordoba.es

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO