



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GAUCÍN**

## **INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
("ADAPTACIÓN PARCIAL" A LA L.O.U.A. DE LAS NN.SS. DE GAUCÍN)

**ORDENANZA II.5.8 "PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO"**

OCTUBRE 2013

**MEMORIA:**

1. MEMORIA EXPOSITIVA

- 1.1 Objeto y procedencia de la Innovación

2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1 Antecedentes
- 2.2 Ámbito territorial afectado.
- 2.3 Situación urbanística actual. Evolución del planeamiento
- 2.4 Análisis de la Ordenanza vigente en materia de Equipamiento

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 3.1 Objetivos de la modificación. Conveniencia y oportunidad
- 3.2 Descripción de la propuesta
  - 3.2.1. Ámbito de actuación
  - 3.2.2. Ordenanza propuesta
  - 3.2.3. Justificación del ajuste normativo propuesto
- 3.3. Justificación del cumplimiento normativo
  - 3.3.1. Procedencia legal
  - 3.3.2. Justificación de las mejoras para el bienestar de la población
  - 3.3.3. Afecciones a la ordenación urbanística en vigor
- 3.4 Marco legislativo que posibilita la modificación propuesta

**RESUMEN EJECUTIVO:**

- Memoria: - SÍNTESIS DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO
- PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

## 1. MEMORIA EXPOSITIVA

### 1.1 Objeto y procedencia de la Innovación

Constituye el objeto de la presente Innovación de **Planeamiento General de Ordenación Urbanística (PGOU: Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS) de Gaucín**, la modificación puntual de la vigente **Ordenanza II.5.8** de suelo urbano a fin de **facilitar y flexibilizar** la edificación de los **equipamientos públicos** sin menoscabo de la absoluta coherencia, **respeto e integración tipológica, arquitectónica y geométrica** de cada **edificio dotacional** en el **entorno urbano** en el que respectivamente haya de ubicarse, en aplicación de las reglas de la **buena arquitectura**.

Por no resultar afectada la **clasificación urbanística** del suelo del planeamiento vigente, ni la **estructura general** de la ordenación, ni los **indicadores urbanísticos globales** de las distintas zonas del suelo urbano (usos, densidades, edificabilidades, medias dotacionales...) y de **aprovechamiento lucrativo**, ni a las condiciones de los elementos o espacios urbanos de **especial protección**, se trata de una innovación que **no afecta a la ordenación estructural** del planeamiento general vigente.

El planeamiento de partida es el Documento de **Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS** de Gaucín el cual, dadas sus características constitutivas como **procedimiento de adaptación** carente de rango jurídico como **instrumento de ordenación urbanística** propiamente dicho, **mantuvo inalteradas las Ordenanzas** contempladas por las originales **NNSS** (y sus modificaciones posteriores). En concreto la **Ordenanza a modificar** por la presente **innovación de planeamiento** es la citada norma **II.5.8** correspondiente a las **parcelas de equipamiento en suelo urbano** de las NNSS de 1986 aun vigentes en la actualidad.

La **innovación** que se formula se fundamenta en las siguientes **motivaciones**:

- Resolver a nivel normativo, **clarificando y simplificando** la ordenanza actual, la situación que se plantea habitualmente cuando se proyecta la edificación de un **equipamiento público** y se pretende obtener la **máxima capacidad dotacional** del mismo en cumplimiento de los **parámetros tipológicos y geométricos** característicos de la ordenación urbanística autorizada en el **enclave urbano** en el que se ubica (fundamentalmente **altura y alineaciones**).
- Evitar que la contemplación de **otros parámetros urbanísticos** de la normativa aplicable (fundamentalmente la **edificabilidad**), seguramente **impropios** de la edificación en **cascos históricos** pero, en cualquier caso, ideados en origen para **limitar el aprovechamiento lucrativo** de la propiedad del suelo, propicien **paradójicamente** una **merma de superficie dotacional pública** (en perjuicio de las necesidades de la propia población) objetivamente **no justificada** por razones de **integración arquitectónica y tipológica** ya que, en cualquier caso, se respetarían los citados **invariantes volumétricos formales** de la normativa aplicable en el entorno.
- Asimilar la **normativa** al respecto a la de **otros planeamientos urbanísticos** contemporáneos que, en muchos casos según se ha analizado, establecen **ordenanzas específicas** para los **sistemas y suelos dotacionales** que, con contenidos diferentes respectivamente, intentan **dar respuesta** a la misma **problemática** que pretende resolver la presente **innovación**.

- Garantizar, dado el **objeto de la actuación**, que efectivamente la **innovación del planeamiento** que se formula no ocasiona **afección** alguna a la **ordenación estructural** del referido planeamiento vigente.
- Hacer uso de la **posibilidad instrumental** contemplada por la **legislación urbanística** para **objetivos** como el pretendido, es decir la formulación de una **Modificación** de planeamiento general (alternativa legítima a la “revisión” del planeamiento cuando lo que pretende, justificadamente, es la **innovación** una determinación **puntual** de la ordenación del planeamiento vigente).

En consecuencia en función de las citadas **motivaciones** entendemos claramente definido el **objeto de la innovación** y suficiente argumentada “a priori” su **procedencia objetiva**, las cual será **justificada** implícita y explícitamente a través de los diferentes apartados del presente **Documento**.

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1 Antecedentes

La actividad urbanística en el **T.M. de Gaucín** está regida por unas **Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNS)** adaptadas parcialmente a la LOUA (y consecuente con rango devenido de **PGOU**). Las citadas **NNS** fueron **definitivamente aprobadas** por la **GPU** en sesión de **13.06.86 (BOP 17.07.86)** y la **Adaptación Parcial** a la Ley 7/2002 (LOUA) fue aprobada en **Pleno de 28.06.12** y oficialmente publicada en **BOP 12.12.12**. Asimismo el Ayuntamiento de Gaucín formuló un **PGOU en desarrollo de la LOUA** que únicamente alcanzó la fase de **Avance de planeamiento** según publicación en **BOP de 27.05.05** y cuya tramitación administrativa no llegó a iniciarse.

El **antecedente urbanístico** que impulsa la iniciativa de formulación de la presente **Innovación de planeamiento**, es la decisión municipal de **actualizar y rectificar puntualmente** algunas de las **Ordenanzas de suelo urbano** que transcurrido **más de 25 años** desde su aprobación están necesitadas de **determinados ajustes** demandados por la **experiencia práctica** adquirida en su aplicación.

En ese marco el **Ayuntamiento de Gaucín** ha procedido en los últimos años a la tramitación de varias **innovaciones de planeamiento general** que, en mayor o menor medida, han venido introduciendo **puntuales correcciones** en el texto original de las **Ordenanzas** de 1986. En efecto:

- **Modificación “Ordenanzas de la Construcción de Casco Urbano”** cuya aprobación definitiva por la CPOTU fue suspendida posteriormente por la dicha Comisión en fecha 18.12.96. No obstante la **CPOTU de 15.09.97** admitió el recurso interpuesto por el Ayuntamiento y reestableció la **aprobación definitiva** del expediente. Su **publicación oficial íntegra** fue materializa en **BOP de 26.05.10** y, consecuentemente, se encuentra **plenamente en vigor** en la actualidad.
- **Innovación de las Normas Subsidiarias de Casco Urbano de Gaucín** aprobadas definitivamente por el Ayuntamiento en fecha 22.01.08 pero **sin publicación en BOP**. Se trata de una modificación de normas teóricamente “válida” pero **carente de “eficacia” jurídica** en la actualidad.
- **Innovación puntual de las Normas Subsidiarias en el edificio “El Cine”** definitivamente aprobada por el Pleno Municipal en fecha **30.11.12** y publicada íntegramente en **BOP de 01.03.13**. Se trata de una modificación puntual de las ordenanzas **generales y particulares de suelo urbano** para posibilitar la rehabilitación de un **edificio singular existente (El Cine)** que se encontraba en situación de fuera de ordenación.

Por su especiales características de **interés general y urgencia** (existe fehacientemente la **iniciativa** de construcción inmediata de un **edificio municipal destinado a usos múltiples**) el Ayuntamiento ha considerado conveniente adelantar la presente **innovación de planeamiento** (ordenanza de los **equipamientos públicos**) como primer paso del citado ajuste general y actualización pretendida, en estudio, de las **Ordenanzas de Casco Urbano**.

## 2.2 **Ámbito territorial afectado.**

Los terrenos afectados por la presente **Modificación** de planeamiento se corresponden estrictamente con todas las **parcelas calificadas para equipamiento público** (sistemas generales y, en su caso locales, de **equipamiento**) existentes o de futura implantación en el **suelo urbano consolidado de Gaucín**.

Asimismo resultarán incluidos en dicho **ámbito de actuación** todas aquellas parcelas de dicho **suelo urbano** no calificadas como “**equipamientos**” en las que se proyectaren edificaciones **destinadas a usos dotacionales públicos** (sean parcelas ya pertenecientes al patrimonio público de suelo o a obtener “a posteriori”).

## 2.3 **Situación urbanística actual. Evolución del planeamiento**

Como ya se ha adelantado, el **T.M. de Gaucín** cuenta con unas **Normas Subsidiarias de planeamiento municipal (NNSS)** adaptadas parcialmente a la LOUA (y consecuentemente con rango devenido de **PGOU**). Las citadas **NNSS** fueron **definitivamente aprobadas** por la **CPOTU** en sesión de **13.06.86 (BOP 17.07.86)** y la **Adaptación Parcial** a la Ley 7/2002 (LOUA) fue aprobada en **PLN de 28.06.12** y oficialmente publicada en **BOP 12/12/12**. Por su parte el **PGOU** formulado cuyo **Avance de planeamiento** fue oficialmente publicado en **BOP 27.05.05**, y cuya tramitación urbanística propiamente dicha no llegó a iniciarse, carece a todos los efectos de **vinculación urbanística** alguna.

Por otra parte, las **sucesivas modificaciones** tramitadas en relación con las **Ordenanzas** de las **NNSS**, que asimismo han sido citadas en el **apartado 2.1** anterior, no afectaron en ningún caso a la **Ordenanza de Equipamientos (Norma II.5.8)** objeto único de la presente **innovación**, ni a la **normativa general** relativa igualmente a los **sistemas de equipamiento público**, normas todas ellas que aun mantienen su **vigencia desde 1986**.

En consecuencia el **planeamiento vigente**, a modificar puntualmente por el presente expediente de **innovación**, está constituido por las **NNSS de 1986 adaptadas parcialmente a la LOUA en 2012**.

En relación ello se hace constar a los efectos oportunos que la **adaptación parcial** no es un instrumento de planeamiento propiamente dicho sino un simple **procedimiento** administrativo para **adaptar a la LOUA** la ordenación estructural del planeamiento vigente **sin alteración de sus determinaciones**, por ello las **NNSS** mantienen su **vigencia** en la actualidad con las **especificaciones y actualizaciones formales** introducidas por el citado procedimiento de **adaptación parcial** a la LOUA que le confiere el rango jurídico de **Plan General de Ordenación Urbanística**.

De hecho la **Adaptación Parcial aprobada y en vigor no contiene** ni puede contener determinación alguna correspondiente a las **ordenanzas edificatorias**, por pertenecer estas a la **ordenación pormenorizada** del planeamiento general, y consecuentemente se mantienen aún tal como fueron establecidas por las **NSS de 1986** y, en su caso, por sus **modificaciones posteriores**.

Consecuentemente el **objeto de la innovación de planeamiento** también resulta **coherente** objetivamente con la **situación urbanística** actual de los terrenos, y con los **antecedentes y evolución** del planeamiento municipal en su conjunto.

## 2.4 Análisis de la Ordenanza vigentes en materia de Equipamiento

Las **NSS**, mediante la **Norma II.5.8 de Suelo Urbano**, indican que los **equipamientos** cumplirán las **ordenanzas propias del uso residencial** característico del **núcleo urbano** en el que se ubican. En función de ello, tras analizar el contenido de la **Ordenanza de edificación correspondiente al Casco Urbano de Gaucín**, se observa que los **parámetros edificatorios** más significativos de dichas **ordenanzas**, cuya definición concreta resulta ciertamente variable y compleja, serían los siguientes:

- **Ocupación** Variable entre 80% y 100%
- **Edificabilidad** Variable entre 1,30 y 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Altura** Variable entre 2 y 3 plantas

Se reproduce a continuación íntegramente el **texto literal** de la referida **Norma II.5.8** vigente:

II.5.8.- Ordenanzas de las parcelas de Equipamiento:

- a) Son edificaciones exclusivamente dedicadas al fin público a que se le destina, en el plano IV-2-1-2.
- b) Cumplirán las ordenanzas de suelo urbano, no se admitirán alturas superiores a las máximas autorizadas, ni diferencias con respecto a las alineaciones previstas, ni patios inferiores al mínimo, ni vuelos no autorizados.

Por otra parte la **Norma general 5.1.5 “reguladora de los sistemas”**, contemplada por el **planeamiento general vigente para el ámbito global del TM. de Gaucín** establece, en síntesis, lo siguiente al respecto de los referidos indicadores urbanísticos dominantes para los edificios correspondientes **sistemas generales y locales de equipamiento** analizados conjuntamente:

- **Ocupación** ≤ 50%
- **Edificabilidad** ≤ 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- **Altura** 3 plantas

Se reproduce a continuación íntegramente el **texto literal** de la referida **Norma 5.1.5** vigente:

.../... **Sistema general de equipamiento comunitario**

- **Edificación**

Para los elementos del S.G. de equipamiento comunitario existentes o que se prevean en suelo urbano y urbanizable regirán las siguientes ordenanzas de edificación:

Educativo, sanitario y comercial: Tipo de edificación: Exenta  
Ocupación máxima: 40%  
Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 3 plantas  
Separación a linderos: 5.00 metros

Deportivo: Tipo de edificación: Exenta  
Ocupación máxima: 10%  
Edificabilidad: 0.20 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 2 plantas  
Separación a linderos: 3.00 metros

Lúdico-recreativo: Tipo de edificación: Alineada  
Ocupación máxima: 50%  
Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 3 plantas

Cementerio: Ocupación máxima: 40%  
Edificabilidad: 0.5 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura máxima: 10.00 metros

.../... **Sistema local del equipamiento comunitario**

- **Normativa de edificación**

Para las instalaciones existentes o de nueva creación en suelo urbano regirán los parámetros de la zona en que se enclaven, siéndoles de aplicación la Ordenanza correspondiente de aquella, pudiéndose aumentar, si fuera preciso, la ocupación de la parcela e incluso la altura, si se trata de parcela exenta, en una planta.

Aquellas que provengan de su determinación por Planes Especiales en suelo urbano, o Parciales en suelo urbanizable, se regirán según las condiciones que se fijen en los mismo que cumplirán a su vez, como mínimo, las siguientes:

Deportivo:  
Ocupación máxima: 25%  
Edificabilidad: 0.40 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura: 2 plantas

Resto:  
Ocupación máxima: 50%  
Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>t./m<sup>2</sup>s  
Altura: 3 plantas

.../...

En consecuencia, al margen de las **aparentes contradicciones** que pudieran observarse entre dichas **normas** aplicables ambas a los **equipamientos públicos municipales** - si bien la **Norma II.5.8** se refiere al **suelo urbano** consolidado y la **5.1.5** con carácter general al **resto del T.M.** - y tras un **primer análisis** crítico de los **indicadores urbanísticos básicos pretendidos** por las vigentes **NNSS** para los edificios destinados a **dotaciones públicas**, se extraen directamente las siguientes **conclusiones objetivas**:

- Las **NNSS** diferencian a los **sistemas generales** de los **sistemas locales** incluso a efectos **normativos**, lo que en principio **no parece justificado** aunque, en última instancia, puedan extraerse **conclusiones comunes** aplicables a ambos **niveles funcionales de dotación**, tal como hemos efectuado anteriormente. En cualquier caso sí que dejan claro que los sistemas locales (\*) de **equipamiento en suelo urbano** se acomodarán a las **ordenanzas del propio núcleo urbano** e incluso, si fuera preciso, **incrementando** determinados **indicadores urbanísticos**.

- **El índice de ocupación** en el **Núcleo Tradicional** puede llegar a alcanzar el **100%** de la superficie de la parcela, en coherencia con la **tipología característica** de los núcleos tradicionales populares, y la **altura edificable es variable entre 2 y 3 plantas**, si bien con **carácter general** las NNSS de Gaucín autorizan **3 plantas** de altura para las edificaciones destinadas a **equipamiento público**.
- **Limitación inapropiada** de la edificabilidad (hasta un máximo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ya que el “**índice de edificabilidad**” no es un **indicador urbanístico identificativo** de los **cascos históricos tradicionales** cuya **tipología arquitectónica** se corresponde plenamente con el **sistema de alineación a vial**. Dicho sistema de ordenación se caracteriza por **alineaciones** edificatorias fijas, edificación **entre medianeras**, previsión de **patios** si fuesen necesarios, y **altura máxima** prefijada por la **Ordenanza**. En este **sistema de ordenación** la edificabilidad suele ser meramente **testimonial** y admitida como “**la resultante**” y no es habitual que esté sometida por el planeamiento urbanístico a **indicador máximo** alguno).
- Y naturalmente los **restantes parámetros** edificatorios, y **criterios normativos** de carácter general, propios de toda edificación en el **Núcleo Urbano Tradicional** son igualmente de aplicación, según la vigente **Norma II.5.8**, a los **equipamientos públicos** que obviamente han de respetar **urbanística, funcional, ambiental y arquitectónicamente** los invariantes la arquitectura del **conjunto edificatorio** del Casco Urbano **sin que ello signifique**, bajo ningún concepto, la **mimetización de soluciones** o de elementos ornamentales o anecdóticos. En consecuencia **no cabe objeción** alguna al respecto.

*(\*) Se observa que todos los equipamientos existentes y previstos en el “Suelo Urbano NT” de Gaucín se encuentran identificados por el planeamiento general vigente adaptado a la LOUA como “sistemas generales”, por lo que supuestamente no les sería de aplicación la asimilación a las propias ordenanzas del suelo urbano prevista por la norma 5.1.5 (ya que esta se refiere únicamente a los sistemas locales de equipamiento). No obstante es la propia Norma II.5.8 del suelo urbano la que, en última instancia, establece tal asimilación para todos los equipamientos (“públicos” se supone) con independencia de su caracterización como sistemas “generales” o “locales”.*

Por último, en coherencia con las referencias efectuadas en el **apartado 2.3** anterior a los trabajos elaborados en su momento a nivel de Avance correspondientes al **PGOU**, no cabe duda de que especialmente sus reflexiones y **contenidos**, obviamente **no vinculantes**, pudieran en su caso resultar útiles para la presente **innovación de planeamiento**.

En ese sentido se transcribe a continuación la **disposición común** propuesta en dicho **Avance de planeamiento** para todas las ordenanzas de **suelo urbano**, y en particular para el **casco urbano**, en relación con el **objeto de la presente innovación**:

“.../... Las edificaciones singulares destinadas a equipamientos, tendrán las condiciones edificatorias propias, cumpliendo en todo caso la altura máxima de la edificación .../...”

En consecuencia, de todo lo expuesto en el **análisis** anterior ha de concluirse la **conveniencia** de formular la presente **innovación de planeamiento** con la finalidad de **redefinir** con la máxima **claridad**, y en **coherencia** con el conjunto normativo del planeamiento general vigente, la **Ordenanza** aplicable en **suelo urbano** a las parcelas de **equipamiento** (Norma II.5.8).



### 3. MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### 3.1 Objetivos de la Modificación. Conveniencia y oportunidad

Como ya ha sido expuesto en la **MEMORIA EXPOSITIVA** precedente la presente **Innovación de planeamiento** pretende expresamente una nueva redacción de la **Norma II.5.8** del planeamiento general vigente que en coherencia con la normativa general del mismo **clarifique, flexibilice y favorezca** la construcción de **equipamientos públicos en suelo urbano** sin menoscabo de la máxima **integración tipológica, arquitectónica y geométrica** del **edificio dotacional** en el **entorno** en el que haya de ubicarse. En síntesis se persigue un **doble objetivo** concreto y expreso:

- Favorecer la **necesidad manifiesta del municipio de disponer de nuevos equipamientos urbanos**.
- **Clarificar y simplificar la normativa** urbanística del planeamiento general aplicable a los **equipamientos en suelo urbano**.

Se trata en consecuencia de la **Modificación** de una **ordenanza edificatoria** de suelo urbano y por lo tanto de una **innovación puntual de la Ordenación pormenorizada** del planeamiento general vigente recientemente adaptado a la LOUA, **sin afección** alguna al **trazado de la ordenación** de la trama urbana ni a la **calificación urbanística detallada** en vigor.

La innovación que se formula, por sus características constitutivas, **no incide** en modo alguno en aspectos tales como el **aprovechamiento urbanístico** de las diferentes zonas del suelo urbano, o la **superficie de suelo dotacional preexistente** en dicho suelo, que requieran de la adopción de las medidas compensatorias a las que, para otros supuestos, se refiere el **art.36 LOUA**.

En cuanto a la **conveniencia y oportunidad** de la formulación del expediente ya nos hemos extendido en los apartados anteriores de la presente **Memoria**, si bien cabe añadir lo siguiente:

- La **legislación urbanística** vigente (LOUA) contempla expresamente (**art.38**) la posibilidad de formular **innovaciones de planeamiento** de carácter puntual (modificaciones que no tienen el carácter de revisión total o parcial de la ordenación urbanística preexistente).
- La innovación propuesta **no altera**, en ningún caso, las **condiciones de ordenación** de los **predios colindantes a las parcelas de equipamiento**, ni **afecta negativamente al interés público** ya que, por el contrario, al ser su objetivo la **mejora cualitativa** - y eventualmente también **cuantitativa** - de la dotación de **equipamiento público del Núcleo Urbano** de Gaucín, resulta beneficiosa para dicho **interés general** cumplimentando lo dispuesto al respecto por el **art.9. D y E** de la LOUA.
- Existen diferentes **iniciativas municipales** en la actualidad para construir determinadas **edificaciones dotacionales** en el Casco Urbano (servicios múltiples municipales, tanatorio...) que avalan la **oportunidad** de actualizar y clarificar la referida **Ordenanza**.

En consecuencia se considera suficientemente justificada la **conveniencia y oportunidad** de formulación de la presente **innovación de planeamiento**.

## 3.2 Descripción de la propuesta

La **innovación** que se formula consiste en la **modificación puntual** de la **Ordenanza II.5.8 “Ordenanza de las parcelas de equipamiento”** del planeamiento general vigente (Normas Subsidiarias de Gaucín adaptadas parcialmente a la LOUA).

### 3.2.1. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de la **innovación** se circunscribe a todas aquellas parcelas pertenecientes al **suelo urbano consolidado** de Gaucín, que cuenten con la **calificación** urbanística detallada de **EQUIPAMIENTO**, cuando vayan a ser objeto de **nueva edificación** o de cualquier tipo de **intervención** sobre la edificación preexistente en su caso, con independencia de que dichas **parcelas dotacionales** tengan la consideración de **sistemas locales o generales**. Asimismo se incluirán en el **ámbito de actuación** de la presente **innovación** aquellas parcelas de **suelo urbano consolidado**, no expresamente calificadas como equipamiento, cuando el **uso y destino de la edificación** para la que se solicite licencia sea de **EQUIPAMIENTO público**.

### 3.2.2. ORDENANZA PROPUESTA

La redacción del texto de la **Norma II.5.8** de la **Ordenanza de Equipamiento en suelo urbano** de las NNSS de Gaucín, reproducida en el **apartado 2.4** anterior, queda **innovada y sustituida** por esta otra:

#### II.5.8.- Ordenanzas de las parcelas de Equipamiento:

- a) Se aplicarán, con carácter general, a todas las edificaciones existentes o de nueva construcción, que se destinen a equipamiento público en suelo urbano consolidado. En particular serán de aplicación a todas las parcelas, calificadas como sistema general y/o local de equipamientos, que se identifican expresamente en el plano IV-2-1-2 de las NNSS.
- b) Las edificaciones se ajustarán básicamente a las características tipológicas de la estructura urbana circundante (alineación a vial y edificación entre medianeras), permitiéndose 3 plantas de altura máxima y libre ocupación de parcela sin limitación de edificabilidad, y cumplirán con las restantes ordenanzas generales de suelo urbano que les sean de aplicación según el uso y función del equipamiento.

En cuanto a su diseño arquitectónico los edificios serán respetuosos con los valores y principios de composición de la arquitectura original del entorno sin que ello presuponga, bajo ningún concepto, invitación a la mimetización de soluciones formales de fachadas y de elementos ornamentales.

### 3.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL AJUSTE NORMATIVO PROPUESTO

Con independencia de la **motivación y fundamentación** de la innovación de planeamiento formulada, ya suficientemente expuesta en los apartados anteriores del presente **Documento**, entendemos que el **nuevo texto normativo** propuesto **se justifica objetivamente** con base en lo siguiente:

Con carácter general el **planeamiento urbanístico** suele particularizar en alguna medida la **ordenanza de los equipamientos públicos** para **diferenciarla puntualmente** de la aplicable a las **edificaciones privadas convencionales** pertenecientes al **mismo ámbito urbano** en el que se localizan dichos **equipamientos**.

A) En teoría las **NNSS de Gaucín** responden a ese mismo **modelo normativo** antes citado, de hecho la **Norma II.5.8 “ordenanza de los equipamientos en suelo urbano”**, objeto de la **innovación**, es en principio una norma que **pretende regular esa diferenciación** entre edificios domésticos y equipamientos públicos. Sin embargo si analizamos su **contenido de determinaciones**, se deduce lo siguiente:

- Es de **aplicación** a edificaciones destinadas a un **“fin público”**, por lo que no deja absolutamente claro (salvo en el “título”) que se refiera exclusivamente a los **“equipamientos”**. En cualquier caso la norma se remite en última instancia a los **parcelas calificadas** para tal fin en el **plano IV.2.1.2 de las NNSS** que se refiere expresamente a los **sistemas generales** del núcleo urbano.

**En consecuencia es conveniente matizar con mayor claridad y previsión de futuro el alcance de la norma.**

- Se exige para dichas **edificaciones públicas** el cumplimiento de las **ordenanza de suelo urbano** (sin especificar excepciones) **citando expresamente** aspectos tales como la **altura** máxima edificable, **alineaciones** obligatorias, **patios mínimos** y **cuerpos volados**. Con ese texto **podría interpretarse**:
  - a) que los **equipamientos** estén sujetos exactamente a las **mismas ordenanzas** que el resto de las parcelas de **suelo urbano**, en cuyo caso **no tendría sentido** la existencia de la citada **Norma particular II.5.8**, o
  - b) que los **únicos parámetros** de las ordenanzas de suelo urbano de **obligado cumplimiento** por los equipamientos fueran la **altura**, las **alineaciones**, los **patios** y los **vuelos** (y no los relativos a ocupación, edificabilidad, etc.) lo que en cualquier caso **no obedecería** a la **literalidad** de la Norma.

**En consecuencia es necesario especificar con mayor claridad cuales son los parámetros edificatorios de las Ordenanzas de suelo urbano de obligada exigencia a los equipamientos públicos y cuales resultarían no vinculantes.**

- B) Por otra parte en cuanto a la **altura máxima edificable** se refiere, se observa que en el **suelo urbano de Gaucín** la normativa urbanística (aprobada en 1986) permite según zonas **2 o 3 plantas** de altura, y que en la actualidad (e incluso históricamente) el **casco urbano** de Gaucín es un asentamiento de **arquitectura popular y tradicional** constituido por una **mezcla de edificaciones de 2 y 3 plantas** (en una proporción media de 4:1 aprox.) que, **en conjunto** y salvo en casos muy **puntuales**, resulta bastante **armónico y equilibrado** (en este sentido sirva como referencia que el Avance de PGOU publicado en 2005 ya contemplaba generalizar la altura de 3 plantas a la totalidad del Núcleo Urbano, lo que naturalmente no tiene carácter vinculante alguno).

Y más **concretamente** por lo que se refiere a los **equipamientos** (sistemas generales y locales) la **normativa urbanística de Gaucín** a nivel del T.M. contempla lo siguiente al respecto:

- a) **Todos los sistemas generales** de equipamiento (*educativo, sanitario, comercial y lúdico-recreativo, cementerio...*) con la única **excepción del deportivo** tienen autorizada la altura máxima de **3 plantas**.
- b) A **excepción** de los destinados a uso **deportivo** a todos los **sistemas locales de equipamiento** (*resto de sistemas locales*) se les autoriza expresamente la **altura edificable** máxima de **3 plantas**.

**En consecuencia es coherente generalizar para los equipamientos en suelo urbano (sistemas generales en el Casco Urbano) según las NNSS) las misma altura edificable máxima autorizada, con carácter general, a todos los sistemas generales y locales de equipamiento, máxime cuando la arquitectura del núcleo urbano de Gaucín admite morfológica y normativamente esas 3 plantas de altura.**

- C) En cuanto a los indicadores urbanísticos de **edificabilidad y ocupación** nos remitimos a lo que habitualmente establecen al respecto los **PGOUs de otros municipios**. Si nos detenemos, p.ej., en planes generales **plenamente adaptados a la LOUA** y **definitivamente aprobados** por la administración autonómica (*casos de Antequera, Fuengirola, Marbella, Málaga...*) observamos lo siguiente:

▪ **ANTEQUERA**

*EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ)*

**Definición y objetivos.**

*“...comprende el sistema general de **Equipamiento Comunitario** todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan en las Normas de éste Plan en su Título Decimosegundo de Usos. Como tales se recogen los **equipamientos**, ya sean públicos o privados, existentes o en ejecución y los que en desarrollo del Plan General se establezcan de nueva construcción. El objetivo básico de esta Ordenanza es lograr el **desarrollo edificatorio** de las parcelas **imprescindible a sus funciones de equipamiento**, obteniendo un **resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno...**”*

### **Condiciones de ordenación y edificación.**

“...en el suelo urbano la **edificabilidad máxima** en los distintos centros será, para los usos escolares, sanitarios y deportivos será el que **se derive del programa propio de la instalación** de acuerdo con la legislación sectorial aplicable. Las parcelas destinadas a estos usos procedentes de un planeamiento de desarrollo aprobado, tendrán las condiciones edificatorias que para éstas haya establecido el citado planeamiento. Para el **resto de los servicios de interés público y social (SIPS)** la **edificabilidad máxima** será **la que se derive del programa propio** de la instalación de acuerdo con la legislación sectorial aplicable, con la **posibilidad de ocupación del 100%** de la parcela neta, debiendo adaptarse a la ordenanza de zona dominante en el entorno en que se localicen, en cuanto a la organización del espacio edificable...

...con carácter general, se estable la **edificabilidad necesaria** para materializar el **equipamiento** que se pretende, no obstante y como parámetro de **edificabilidad neta mínima** se establecen los siguientes: Equipamiento Deportivo: 0,50 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s); Resto de usos: 1 (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s)...

#### ▪ **FUENGIROLA**

##### EQUIPAMIENTO EDUCATIVO O ESCOLAR (EE)

“...se entenderá que este tipo de equipamientos pueden ser considerados en su más amplio concepto, pudiéndose plantear no solo en el ámbito escolar y docente sino también en el cultural, artístico y deportivo como complementarios, así pueden ser compatibles los usos como escuela de idiomas, cultura en general, escuelas especializadas, etc.

**Ocupación:** No se fija ocupación máxima, quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Edificabilidad máxima:** No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Altura máxima:** No se limita altura...”

##### EQUIPAMIENTO SOCIAL (ES)

“...no se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso social, dentro de las necesidades propias del equipamiento. Se autoriza el uso social en todas sus acepciones (cultural, asistencial sanitario, recreativo, etc.).

**Ocupación:** No se fija ocupación máxima, quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Edificabilidad máxima:** No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Altura máxima:** No se limita altura...”

##### EQUIPAMIENTO CULTURAL (EC)

“...no se establece el tipo de edificación al tener como objetivo el uso cultural, dentro de las necesidades propias del equipamiento. Se autoriza el uso cultural en todas sus excepciones (cultural, recreativo, etc.).

**Ocupación:** No se fija ocupación máxima, quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Edificabilidad máxima:** No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Altura máxima:** No se limita altura...”

#### EQUIPAMIENTO RELIGIOSO (ER)

“...no se establece el tipo de edificación, al tener como objetivo el uso religioso. Se autoriza el uso religioso a todas sus acepciones.

**Ocupación:** No se fija ocupación máxima, quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Edificabilidad máxima:** No se fija edificabilidad máxima.

**Altura máxima:** No se limita altura máxima...”

#### EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

“.. instalaciones propias del uso específico. Solo se permitirán edificaciones auxiliares relacionadas directamente con tal uso. Los únicos usos permitidos serán los recreativos y deportivos, además de los propios de las zonas verdes y espacios libres.

**Edificabilidad:** No se fija edificabilidad máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Ocupación máxima:** No se fija ocupación máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento.

**Altura máxima:** No se fija altura máxima quedando sujeta al uso específico del equipamiento...”

### ▪ MÁLAGA

#### ORDENANZA DE EQUIPAMIENTOS

“... las parcelas calificadas para este uso pormenorizado (**equipamiento comunitario**, ya sea público o privado) en **suelo urbano**, tendrán las **condiciones edificatorias de la zona** en que se encuentren, en lo que a edificabilidad, alturas y separación a linderos se refiere. No obstante prevalecerán **como mínimos sobre aquellos** los siguientes parámetros de **edificabilidad**: Educativo y deportivo: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Resto de usos: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Las actuaciones que se pretendan realizar sobre parcelas calificadas como **equipamiento comunitario** público o privado se ajustarán a la normativa vigente y cumplirán todas aquellas determinaciones que les sean exigibles por la Administración Local, Autonómica o Estatal con **competencia sectorial** en la materia, y en todo caso serán de uso exclusivo y constituirán una unidad de explotación no susceptible de división horizontal...”

### ▪ MARBELLA

#### REGULACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS

##### **Edificabilidad**

“...a. Para obras de nueva edificación, con carácter general los equipamientos contarán con una **edificabilidad** de dos (2) metros de techo por metro cuadrado de parcela neta. No obstante, **podrán alcanzar una edificabilidad superior** en los siguientes casos:

a.1. Cuando los edificios colindantes al mismo según la zona de ordenanza aplicable a estos, contarán con un parámetro de edificabilidad superior, ya sea por designación directa o como resultado **de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura** máximos establecidos, pudiendo en este caso asignarse a la parcela de equipamiento la **mayor edificabilidad** de la zona de ordenanza colindante.

a.2. Cuando la **singularidad del uso de equipamiento** requiriera una **edificabilidad superior** derivada del cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio a implantar, en cuyo caso podrá incrementarse lo necesario. De igual forma, en las normas de regulación particular podrá limitarse la edificabilidad en función del tamaño de parcela y usos pormenorizados.

b. En dotaciones existentes, si la edificabilidad materializada fuera superior a la establecida en el apartado anterior, podrá **incrementarse la edificabilidad** existente en un máximo de un veinte por ciento (20%) cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio.

c. Se podrá compatibilizar la extensión de cualquier **uso equipamiento a la primera planta sótano** cuando las condiciones de evacuación, ventilación, etc. así lo permitan y no exista una norma específica que lo prohíba. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta **no computará a efectos de la edificabilidad...**

#### **Alturas**

“...en las zonas de ordenanza cuya **altura reguladora es de dos (2) y tres (3) plantas**, se podrá admitir hasta las **cuatro (4) plantas** de altura. Cuando la parcela de equipamiento constituye una manzana completa, se aplicará la **altura mayor del entorno urbano próximo...**”

#### **Ocupación**

“...la ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales...”

### ▪ **PIZARRA**

ZONA EQUIPAMIENTO (E).

“...**Edificabilidad neta:** En actuaciones en Suelo Urbano se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación. En el resto de los casos la edificabilidad máxima neta sobre parcela será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Para uso Deportivo y Cementerio se establece una edificabilidad máxima de 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. **De forma justificada se podrá aumentar la edificabilidad máxima en un 30%.**

**Ocupación máxima:** En general la ocupación máxima sobre parcela será del 50%, salvo en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado en las que se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación. En cualquier caso, **de forma justificada**, y siempre que se cumplan con los requisitos de accesibilidad vigente, CTE o normativa que lo sustituya, **se podrá ocupar el 100%** de la parcela.

**Altura máxima y número de plantas:** Con carácter general, la altura máxima permitida será PB+1 y de 7,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general. No obstante, en actuaciones en Suelo Urbano Consolidado se atenderá a lo dispuesto por la ordenanza específica de la zona de actuación. **De forma justificada**, porque el uso así lo requiera, podrá **ampliarse en una planta** la altura de la edificación. La altura máxima permitida para el uso **Docente, Ayuntamiento y Sanitario** será **PB+2** y de 10,00 metros, medidos de acuerdo con los criterios de medición de alturas establecidas en las ordenanzas de carácter general...”

Puede observarse que viene siendo **criterio normativo habitual** de los diferentes **PGOUs** definitivamente aprobados en los últimos años, tras la entrada en vigor de la LOUA, la **particularización** de la Ordenanza de **Equipamientos en Suelo Urbano** con la finalidad de **potenciar y facilitar** la construcción de **edificios públicos**, predominando en las ordenanzas analizadas la **liberalización**, en su caso, de los **indicadores de edificabilidad y ocupación** máximas propios de cada zona siempre que resulte garantizado el **respeto** de las **condiciones volumétricas, geométricas y tipológicas** características de cada núcleo urbano.

**Otros municipios** relevantes de la Provincia de Málaga, cuyos **PGOU** aun **no han sido revisados** para su completa **adaptación a la LOUA**, cuentan también con **ordenanzas similares**. En efecto:

- **NERJA**

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

“...las parcelas calificadas para uso de **equipamientos públicos** por este Plan General, tanto en **Suelo Urbano**, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes **edificabilidades netas**: Educativo y deportivo 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. y Social-asistencial 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. **Exclusivamente en el Suelo Urbano** delimitado por el Plan General, **estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas** en todas las parcelas de **equipamiento**. Estos mínimos **podrán rebasarse** cuanto sea ello posible, hasta un tope tal que el **volumen del edificio** de equipamiento no supere a ninguno de los parámetros de la ordenación y la edificación correspondientes a la Zona de Suelo Urbano en que esté localizado. **No se fijan** condiciones de **altura ni ocupación** de la parcela...”

- **VÉLEZ-MÁLAGA**

INDICE DE EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS.

“...las parcelas calificadas para uso de **equipamientos públicos** por este Plan General, tanto en **Suelo Urbano** como en Suelo Urbanizable Programado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con carácter general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas: Educativo y deportivo 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y Social-asistencial 1 m<sup>2</sup> m 2t. Exclusivamente en el **Suelo Urbano** delimitado por el Plan General, **estas edificabilidades tendrán el carácter de mínimas** en todas las **parcelas de equipamiento**, pudiendo ser **superiores** justificadamente, en función de la naturaleza y características de cada equipamiento concreto. En tales casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, **no se fija parámetro de ocupación...**”

**En consecuencia es coherente con el modelo de planeamiento general vigente en gran parte de los T.M. de la Provincia de Málaga y especialmente, con el de los PGOUs aprobados tras la entrada en vigor de la LOUA, la previsión de una Ordenanza particular para los edificios destinados a equipamiento público en suelo urbano que, en el marco de la normativa urbanística general aplicable en el entorno, suprima o flexibilice en su justa medida los limitadores de ocupación, edificabilidad, e incluso la altura máxima edificable.**

Y por lo que se refiere a la **arquitectura de los equipamientos públicos** (arquitectura institucional y **culta** por excelencia) consideramos muy interesante la previsión que contempla el Plan Especial, actualmente en tramitación, del **Conjunto Histórico Tradicional de Casares** (municipio vecino que cuenta con un núcleo urbano declarado **BIC**) que literalmente establece lo siguiente al respecto:

- **CASARES**

CONDICIONES PARTICULARES ESTÉTICAS

“... las **nuevas edificaciones** se adaptarán a la **arquitectura original circundante** mediante la adecuación a sus **valores y principios** de composición. En todo caso **no constituye** este criterio una **obligación** ni tan siquiera **invitación** a la **mimetización** de elementos ornamentales o anecdóticos...”



**Se considera conveniente que desde la propia normativa urbanística se confíe en las instituciones públicas la función que históricamente han venido desempeñando, de producir una arquitectura culta que, justificando su adecuada integración en el entorno urbano y con el máximo respeto a sus valores y principios arquitectónicos, evite el mimetismo no deseable de sus elementos formales y ornamentales.**

A la vista de todo lo anteriormente expuesto entendemos suficientemente **fundamentado y justificado** el **ajuste** introducido en el **texto normativo del Art.II.5.8** de las Ordenanzas de suelo urbano de Gaucín referente a las parcelas de **equipamiento**.

### **3.3 Justificación del cumplimiento normativo. Ordenación estructural y pormenorizada**

Básicamente el régimen aplicable a las **innovaciones de planeamiento** (y en concreto a las **Modificaciones** propiamente dichas) es el que se deriva de lo dispuesto por los **Art.36.2 y 38 LOUA** puestos en relación con el **Art.10** del mismo texto legal, cuyo **cumplimiento** justificamos a continuación:

#### **3.3.1. PROCEDENCIA LEGAL**

Efectivamente el **Art.38 LOUA**, apartados 1 y 3, contempla expresamente la procedencia de efectuar “**en cualquier momento**” alteraciones (**MODIFICACIONES**) del planeamiento vigente sin que ello requiera ni presuponga la revisión integral o parcial del citado **planeamiento en vigor**, siendo el único **requisito** exigible que la **MODIFICACIÓN** sea siempre **motivada y justificada**.

Por su parte, el **Art.36** ya había preceptuado el régimen de las **innovaciones de la ordenación urbanística** preexistente, reconociendo la **validez** de las mismas y sometiéndola a las **mismas reglas y procedimientos** que las aplicables al **instrumento de planeamiento a modificar** (en este caso **PGOU** tras la adaptación parcial de las **NNSS** a la LOUA).

El **Art.10.2.A.a LOUA** determina que los planes generales, y sus **innovaciones** en consecuencia, establecerán la **ordenación detallada del suelo urbano**, incluidos sus espacios públicos y **dotaciones comunitarias**, con sus correspondientes **ordenanzas de edificación** de aplicación directa y asistemática. Lo que, con carácter **muy puntual**, constituye el **objeto** de la presente **innovación de planeamiento**.

Y por último son **premisas** expresamente establecidas por la **LOUA** las siguientes:

**Art. 3** Son **finalidades específicas** de la actividad urbanística la **subordinación** de los usos del suelo y edificaciones al **interés general**; garantizar la **adecuada dotación de equipamientos** urbanos; la **afectación y protección** del suelo destinado a dotaciones y **equipamientos públicos** cualquiera que sea su uso...

**Art. 9** El **planeamiento general** tiene por **objeto** atender a las **demandas de interés público**, manteniendo y, en su caso, **mejorando** la correspondencia y **proporcionalidad** ente los usos lucrativos y los **dotacionales públicos**, y procurando la **coherencia y funcionalidad de los equipamientos** que habrán de localizarse en **espacios con características apropiadas** sus respectivos destinos...

En consecuencia tras la comparación entre los **finés y objetivos de la innovación** y lo preceptuado al respecto por la **legislación urbanística aplicable** se considera suficientemente **justificada y motivada** la procedencia de su formulación.

### **3.3.2. JUSTIFICACIÓN DE LAS MEJORAS PARA EL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN**

La **Modificación** propuesta consiste exclusivamente en una nueva **redacción de la Norma II.5.8** relativa a las **ordenanzas de las parcelas de equipamiento en suelo urbano** a fin de **simplificar y clarificar** su contenido y de **flexibilizar y potenciar** la cualificación y capacidad dotacional de las edificaciones destinadas a **equipamiento público**, evitando **rigidices normativas y limitaciones innecesarias**, y garantizando en cualquier caso la absoluta **integración arquitectónica y tiológica** en el conjunto edificado del **Núcleo Urbano de Gaucín**.

La innovación propuesta **no altera** la ordenación urbanística preexistente en cuanto a la **dotación cuantitativa del suelo calificado para equipamientos** por las NNSS, por lo que en ese sentido no afecta en medida alguna al **bienestar de la población**, pero sí propicia que cada uno de los **edificios públicos** a construir, o a reformar o rehabilitar, pueda responder con **mayor calidad y amplitud funcional** a las **demandas dotacionales de la población** mediante la formalización del **máximo y más apropiado espacio edificable** al que se refiere el **art.9 LOUA** antes citado, de forma que el **edificio de equipamiento** esté sujeto a una **mayor flexibilidad** y simplicidad **ordenancista** que las **edificaciones privadas** convencionales, para las que la aplicación de la **ordenanza tipo** resulta de una mayor complejidad.

Con ello se da respuesta a una posible **interpretación** de lo preceptuado por el citado **art.3 LOUA** (afectación protección... de los equipamientos públicos). En este sentido (**optimización de la oferta de equipamiento**) la innovación formulada propiciará efectivamente, en su justa medida, una **mejora para el bienestar de la población**.

Por otra parte, tal como ya se ha justificado, el **ajuste normativo propuesto** no ocasionará distorsión alguna del **edificio dotacional** con respecto a los **invariables tipológicos y arquitectónicos característicos** del conjunto urbano de Gaucín:

- La edificación **entre medianeras**, la **alineación de fachadas** sobre la alineación viaria, y los requisitos normativos de carácter general, **de composición externa** de la edificación y su correspondiente **integración en el entorno**, mediante la creación de **arquitectura de calidad**, están garantizados, en la medida que se requiere por el planeamiento vigente, ya que **no son objeto de innovación**.

- En cuanto a la **altura máxima** edificable el **núcleo tradicional de Gaucín** se caracteriza por un **armónico conjunto arquitectónico** constituido por una **combinación ciertamente proporcionada** de edificaciones de **2 y 3 plantas** en la que, normalmente, los **edificios públicos** son los de **mayor impronta volumétrica** y, en cualquier caso, la altura de **3 plantas** está expresamente contemplada por las **vigentes NNSS** para el **casco urbano** y, en general, para los **sistemas generales y locales de equipamiento** tal como se deduce del **análisis** efectuado en el **apartado 2.4** anterior.

Así pues, desde la óptica de la **apariencia formal e imagen pública de los equipamientos**, los citados **ajustes normativos** introducidos no suponen **merma cualitativa alguna** en relación con el **bienestar de la población**.

Y en consecuencia dadas las **características de la ordenación urbanística propuesta** resulta evidente la **adecuación** de la misma a todos los **fines y objetivos** previamente enunciados, la **mayor eficacia** para responder a los propios objetivos del planeamiento actualmente en vigor para el ámbito de la actuación, y la **mayor capacidad y funcionalidad** de las dotaciones y servicios urbanísticos, por lo que se entienden expresa y concretamente **justificadas las mejoras** que la nueva ordenación supone para el **bienestar de la población**.

### **3.3.3. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA EN VIGOR**

La **modificación** que establece el presente **Documento** se limita a una **nueva redacción** literal de una de las **Ordenanzas** del suelo urbano consolidado del planeamiento general vigente por lo que **carece de incidencia en la ordenación estructural** de dicho planeamiento (clasificación del suelo, cuantificación y localización de sistemas, dotaciones e infraestructuras, calificación e indicadores urbanísticos globales, medidas de protección, reserva de vivienda protegida, etc.).

Es consecuentemente una **innovación de planeamiento** que solo afecta, y muy puntualmente, a la **ordenación pormenorizada** por lo que **no precisa** de **documentación gráfica** (no se modifica la trama urbana, ni su calificación detallada ni la identificación de los equipamientos y dotaciones públicas), ni de **estudios económico-financieros** e informes de **viabilidad y sostenibilidad económica**, ni requiere de ajustes relativos a **programación y gestión urbanística**, ni estudios de **impacto ambiental** ni sometimiento a **informes sectoriales** de ningún tipo.

Formal y **documentalmente** la innovación se limita a la **definición de la propuesta urbanística** y a la **justificación** detallada y pormenorizada de su **motivación objetiva** atendiendo en todo momento a una **secuencia expositiva ordenada** basada en las disposiciones legales preceptuadas por la **LOUA** en relación con las **innovaciones de planeamiento general**.

## **3.4 Marco legislativo que posibilita la modificación propuesta**

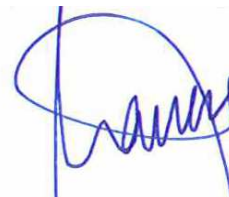
Además de las NNSS **parcialmente adaptadas a la LOUA**, que constituye el **marco normativo** urbanístico que legitima la presente **Modificación** al no resultar afectado su **modelo** de ordenación ni la **coherencia interna** de sus determinaciones como ha quedado suficientemente justificado y demostrado, las **bases y fundamentos legislativos** que posibilitan la **innovación** son los siguientes:

- **Real Decreto Legislativo 2/2008** (Texto Refundido de la **Ley Estatal de Suelo 8/2007**) que, tiene carácter normativo básico con respecto a la legislación urbanística propiamente dicha (LOUA), la cual ya fue adaptada a dichos preceptos básicos mediante la Ley 2/2012.
- **Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía** que tácitamente permite las **modificaciones del planeamiento urbanístico** con la única limitación de **no afectar** a la ordenación del territorio. En este caso la **innovación** propuesta aunque puntualmente referida a la ordenación estructural del planeamiento general vigente carece de **incidencia en la ordenación territorial** propiamente dicha al limitarse a **reajustar** determinaciones de planeamiento estrictamente **urbanísticas**.
- **Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la ley 2/2012, que expresamente contempla y regula las innovaciones de planeamiento** en sus distintas modalidades y entre ellas, de conformidad con lo previsto por el art.38 LOUA, la de **“Modificación”** que es la figura a la que se acoge la presente actuación al no darse los supuestos de “Revisión” integral o parcial a las que se refiere el art. 37 LOUA.

Por otra parte la misma LOUA establece diferencias cualitativas y **de procedimiento** entre las propias modificaciones según que afecten a la **ordenación estructural** o a la ordenación pormenorizada del planeamiento general vigente. En este caso no resulta afectada la **ordenación estructural** al tratarse exclusivamente del **ajuste normativo de una ordenanza edificatoria** (ordenación detallada) lo que, en efecto, según se deduce del **art.10.2.A LOUA**, es una determinación propia de la **ordenación pormenorizada** del planeamiento general.

- Decreto 2159/1978 de 23 de Junio (BOE 18.09.78): **Reglamento de Planeamiento Urbanístico** transitoriamente vigente en la actualidad que, en su justa medida, regula aún los contenidos técnicos y documentales de todas las figuras e instrumentos de planeamiento urbanístico.

Y por lo que se refiere a la **legislación y a la normativa de carácter sectorial** no se ha encontrado **ninguna especificación** vinculada a la **innovación de planeamiento** formulada, que motive la **intervención** de las administraciones con atribuciones en las respectivas **materias sectoriales** en el proceso de **tramitación urbanística** del expediente. En cualquier con carácter previo a su aprobación definitiva, de **competencia municipal**, la presente innovación se someterá preceptivamente a **informe de la Consejería** competente en materia de urbanismo que lo emitirá, con carácter **no vinculante**, en el plazo máximo de un mes desde la presentación del expediente completo (**art. 31.2.C LOUA**).



**FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ** arquitecto

arquitectos colaboradores:

**Francisco Carrera Ros**  
**Rafael Vera Serena**



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GAUCÍN**

## **INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
("ADAPTACIÓN PARCIAL" A LA L.O.U.A. DE LAS NN.SS. DE GAUCÍN)

**ORDENANZA II.5.8 "PARCELAS DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO"**

## **RESUMEN EJECUTIVO**

OCTUBRE 2013

**FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ** arquitecto

## **SÍNTESIS DE LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

- Constituye el objeto de la presente **Innovación de Planeamiento General de Ordenación Urbanística** (PGOU: Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS) de Gaucín, la **modificación** puntual de la vigente **Ordenanza II.5.8** de suelo urbano a fin de clarificar, **facilitar y flexibilizar** la edificación de los **equipamientos públicos** sin menoscabo de la absoluta y coherente **integración tipológica, arquitectónica y geométrica** de cada **edificio dotacional** en el **entorno urbano** en el que respectivamente haya de ubicarse.
  
- Se trata de una **modificación que no afecta a la ordenación estructural del planeamiento general** vigente, ya que el establecimiento de las **ordenanzas de edificación** en Suelo Urbano es una determinación de la **ordenación pormenorizada** del planeamiento urbanístico según lo dispuesto por el **Art.10.2.A.a LOUA**.
  
- La redacción del **nuevo texto normativo** propuesto, además **de responder** fielmente a los **objetivos de planeamiento** pretendidos, **se justifica** por resultar **coherente** con el resto de las **determinaciones normativas** de las propias Normas Subsidiarias de Gaucín para los **sistemas generales y locales de equipamiento**, y por asimilarse plenamente al **modelo normativo** utilizado por la mayor parte de los municipios de la provincia, en sus respectivos **Planes Generales** de Ordenación Urbanística **aprobados** por la Comunidad Autónoma, para los **edificios destinados a equipamiento**.
  
- A efectos comparativos se transcriben a continuación los **dos textos normativos** (vigente y propuesto) del **Art.II.5.8** de las referidas **Ordenanzas de suelo urbano**:

## ORDENANZA ACTUAL:

### II.5.8.- Ordenanzas de las parcelas de Equipamiento:

- a) Son edificaciones exclusivamente dedicadas al fin público a que se le destina, en el plano IV-2-1-2.
- b) Cumplirán las ordenanzas de suelo urbano, no se admitirán alturas superiores a las máximas autorizadas, ni diferencias con respecto a las alineaciones previstas, ni patios inferiores al mínimo, ni vuelos no autorizados.

## ORDENANZA PROPUESTA:

### II.5.8.- Ordenanzas de las parcelas de Equipamiento:

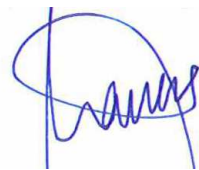
- c) Se aplicarán, con carácter general, a todas las edificaciones existentes o de nueva construcción, que se destinen a equipamiento público en suelo urbano consolidado. En particular serán de aplicación a todas las parcelas, calificadas como sistema general y/o local de equipamientos, que se identifican expresamente en el plano IV-2-1-2 de las NNSS.
- d) Las edificaciones se ajustarán básicamente a las características tipológicas de la estructura urbana circundante (alineación a vial y edificación entre medianeras), permitiéndose 3 plantas de altura máxima y libre ocupación de parcela sin limitación de edificabilidad, y cumplirán con las restantes ordenanzas generales de suelo urbano que les sean de aplicación según el uso y función del equipamiento.

En cuanto a su diseño arquitectónico los edificios serán respetuosos con los valores y principios de composición de la arquitectura original del entorno sin que ello presuponga, bajo ningún concepto, invitación a la mimetización de soluciones formales de fachadas y de elementos ornamentales.

- Se trata de una **innovación de planeamiento** que solo afecta, y muy puntualmente, a la **ordenación pormenorizada** por lo que **no precisa** de **documentación gráfica** (no se modifica la trama urbana, ni su calificación detallada ni la identificación de los equipamientos y dotaciones públicas), ni de **estudios económico-financieros** e informes de **viabilidad y sostenibilidad económica**, ni requiere de ajustes relativos a **programación y gestión urbanística**, ni estudios de **impacto ambiental** ni sometimiento a **informe sectorial** alguno.

## PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN URBANÍSTICA

- A partir de la fecha de publicación oficial de la **aprobación inicial (\*)** de la presente **innovación de planeamiento**, por parte del **Ayuntamiento de Gaucín**, se abrirá un plazo mínimo de **información pública de un mes**, transcurrido el cual el Ayuntamiento someterá el expediente a **informe de la Consejería** competente en materia de urbanismo que emitirá dicho informe en el plazo máximo de **un mes** desde la presentación del expediente completo. Finalmente corresponderá la **aprobación definitiva** de la **innovación de planeamiento** al **Ayuntamiento de Gaucín** (arts. 31 a 33 LOUA).
- (\*) El acuerdo de **aprobación inicial** determinará la **suspensión** por el plazo máximo de dos años del **otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas** en las parcelas en la que las nuevas determinaciones previstas supongan **modificación del régimen urbanístico vigente**. Dicha suspensión **se extinguirá**, en todo caso, con la publicación de la **aprobación definitiva** de la innovación de planeamiento (**art.27 LOUA**).
- Para la **eficacia de aprobación definitiva** y ejecutividad de la **nueva norma propuesta** habrá de procederse a la **publicación oficial** de su **texto íntegro** previo **depósito** del Documento en los **registros de instrumentos de planeamiento** del Ayuntamiento y de la referida Consejería.



FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ arquitecto

OCTUBRE 2013

**carrera**  
ARQUITECTOS