



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GAUCÍN**

**INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO**

**MODIFICACIÓN DE LAS “ORDENANZAS DE SUELO URBANO”  
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL**

**RESUMEN EJECUTIVO**

## **MEMORIA**

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

- Constituye el objeto de la presente **Innovación de Planeamiento General de Ordenación Urbanística** de Gaucín, la **modificación** puntual de algunos de los actuales artículos de la **normativa urbanística de carácter general** y de algunas de las ordenanzas **particulares de suelo urbano** aplicables en el **Casco Urbano** (a la **Zona NT**), con el objeto de racionalizar clarificar y **flexibilizar** los vigentes criterios normativos sin menoscabo de la absoluta y coherente **integración tipológica, arquitectónica y geométrica** de la futura edificación, y/o de la reforma y rehabilitación de la edificación existente, en dicho **entorno urbano**.
- 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 propia de la **ordenación pormenorizada** del planeamiento urbanístico, según lo dispuesto por el **Art.10.2.A.a LOUA**. En cualquier la presente **innovación** de planeamiento contempla una **detallada justificación** al respecto en el **apartado 3.3.3** de la Memoria.
- Se trata de una **innovación de planeamiento** que solo afecta 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**, ni requiere de ajustes relativos a **programación y gestión urbanística**, ni estudios de **impacto ambiental** ni sometimiento a **informe sectorial** alguno. En cualquier caso se adjuntan planos I.01 (información de pendientes medias existentes en la Zona NT) y O.01 (propuesta de alturas edificables en las fachadas de la citada zona), y asimismo se ha atendido formalmente al requisito legal de incorporar al planeamiento un **informe** relativo a la **viabilidad y sostenibilidad económica**.
- Los textos de las **modificaciones puntuales** que se proponen para cada una de las **normas y ordenanzas** intervenidas se transcriben  **sintéticamente** a continuación numeradas del **1 al 10** y siguiendo el **orden secuencial** preestablecido por las propias **NNSS** vigentes:

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER GENERAL:**

#### **1. Norma General II.5.4.1.2 y 3 “FUERA DE ORDENACIÓN y FUERA DE ORDENANZA”**

Se trata de **ajustar y modular** la definición y el alcance de las diferentes situaciones legales de **fuera de ordenación y fuera de ordenanza** con la intención de permitir ciertas intervenciones de **consolidación, reforma, mejora y rehabilitación** de los edificios existentes cuyos desajustes urbanísticos sean solo relativos a **aspectos normativos** y no afecten al **régimen urbanístico** del suelo.

## 2. Norma General II.5.1.4.4 “CÓMPUTO DE PORCHES”

Se trata de pormenorizar el criterio de **cómputo de porches**, a efectos de la edificabilidad máxima autorizada en su caso, por **asimilación a la normativa** vigente relativa a **terrazas y cuerpos volados** abiertos. Es decir, computarán al **50%** en aquellos casos en los que esté limitada la **edificabilidad máxima** de parcela.

## 3. Norma General II.5.1.4.5 “MEDICIÓN DE ALTURAS”

Se trata de **reajustar y completar** los actuales **criterios de medición de alturas** habida cuenta de las **características topográficas** del terreno en el que se asienta el **Casco Urbano de Gaucín**. Con carácter general **se mantienen los criterios generales** de la normativa vigente, si bien **se clarifican**, se amplía la **casuística** a atender, se renueva la colección de **gráficos ilustrativos** y se pormenorizan con **mayor precisión** los textos normativos, siendo las **innovaciones más significativas** las siguientes:

- Establecer el control de **altura máxima** en el **plano de fachada** de la edificación como corresponde al sistema de **ordenación de alineación a vial**.
- Permitir el **mantenimiento de dichas alturas máximas** en el interior de la parcela hasta una **profundidad máxima de 10 m.** en parcelas de **topografía descendente** con respecto al vial (evitando una excesiva elevación del edificio sobre el terreno) y **mínima de 10 m.** en parcelas de **topografía ascendente** (de forma que el posible escalonamiento interior de la edificación se produzca a la mayor distancia posible del plano de fachada).
- Limitar a **tres escalones** la posibilidad de **adaptación de la edificación a la topografía interior** del terreno con el objeto de evitar, en una **vista frontal**, alturas no deseables.
- Regular la **altura edificable** en parcelas urbanas que limitan con **suelo no urbanizable**.

## 4. Norma General II.5.1.4.6 “PLANTAS SÓTANO, BAJA Y ALTAS”

Se trata de reajustar las **definiciones de plantas sótanos, plantas bajas y altas**, a fin de pormenorizar fundamentalmente la **cota máxima** hasta la que pueden sobresalir del terreno las **plantas semienterradas** para ser consideradas **sótanos**, habiéndose fijado la altura de **1,00 m.** Asimismo se han actualizado las alturas edificables (**7,00 m.** para 2 plantas y **10,00 m.** para 3 plantas) y se han especificado los **usos computables y no computables** en **sótano** a efectos de la **edificabilidad máxima** en caso de que esta se encuentre limitada.

## 5. Norma General II.5.1.4.6, Ordenanzas Particulares II.5.6.i, II.5.6.11, II.5.12.7 y Ordenanzas del Casco Urbano: “DISEÑO DE EDIFICIOS” y “COMPOSICIÓN URBANA”

Se trata de **actualizar y revisar** la literalidad del texto actual evitando erratas ortográficas, y **rigidices normativas** y **limitaciones innecesarias**, garantizando en cualquier caso la absoluta **integridad arquitectónica y tipológica** del conjunto edificado del **casco urbano**, se intenta solucionar normativamente el problema de los **tendidos aéreos de instalaciones**, propiciar la justificación en los proyectos de la **integración arquitectónica de las nuevas edificaciones...** y básicamente de **revisar** ese conjunto normativo **en coherencia** con los restantes ajustes propuestos por la **innovación** para las restantes **ordenanzas**.

6. Ordenanza Particular de suelo urbano II.5.6.a “DENSIDAD”

Se trata de redefinir el **nº máximo autorizado de viviendas** por parcela, manteniendo la posibilidad actual de **2 viviendas/parcela** pero permitiendo su **libre disposición** en el interior de la edificación mediante **tipología plurifamiliar**, por lo que **no resulta afectado** el indicador “**densidad global**” del planeamiento general vigente y sin embargo se flexibilizan las tipologías edificatorias permitidas.

7. Ordenanza Particular de suelo urbano II.5.6.b “PARCELACIÓN”

Se trata de **regular detalladamente** con carácter restrictivo las **condiciones de agrupación y segregación de parcelas**, clarificando el texto actual y manteniendo la referencia a la **estructura parcelaria catastral** como elemento definidor de la estructura urbana histórica heredada.

8. Ordenanza Particular de suelo urbano II.5.6.f “FONDO EDIFICABLE”

Se trata de **clarificar la norma** original eliminando su **remisión errónea** a una **determinación gráfica inexistente**. En todo caso, conocido el **grano de parcela** del casco urbano de Gaucín y sus limitadas **dimensiones**, se ha considerado justificado prescindir de **limitación expresa** de dicho fondo edificable que, por otra parte, tampoco consta en el **planeamiento vigente**.

9. Ordenanza Particular de suelo urbano II.5.6.g “ALTURA EDIFICABLE”

Se trata de determinar normativamente la **convivencia de edificaciones** con alturas de **2 y 3 plantas en el plano de fachada** a vial público, con **especificación gráfica** concreta y expresa de cuales son los **tramos de calle** en los que se permiten dichas **alturas edificables** respectivas **en fachada**. El punto de partida de la **nueva distribución de alturas máximas** es el derivado de las disposiciones **sucesivamente formuladas** al respecto para el casco urbano de Gaucín que ha creado en la actualidad un **marco normativo confuso**:

- **Las NNSS** contemplaron originalmente **3 plantas** para la **zona central** del núcleo urbano.
- La **Modificación de NNSS** “Ordenanzas del casco urbano” de 1996, finalmente publicada en **2010** y por lo tanto vigente, estableció para la totalidad del núcleo la **altura máxima genérica de 3 plantas** con determinadas **condiciones**.
- La **Modificación de 2008** aprobada aunque no publicada contempló la **posibilidad de áticos** sobre las alturas máximas autorizadas.
- La perfecta **convivencia** en el casco urbano de Gaucín de edificaciones de **2 y 3 plantas**, en la proporción adecuada, tal como se deduce del **análisis “in situ”** realizado al efecto, y del **reportaje fotográfico** incluido en el documento de **innovación**.
- La **necesidad en consecuencia de ordenar con claridad la citada distribución de alturas según los diferentes tramos** viarios.

La dialéctica DOS – TRES plantas en los planos de fachada **no ocasiona**, por sí misma, **diferencias** reales de **tratamiento y aprovechamiento entre parcelas**, ya que la posibilidad de **3 plantas** se establece fundamentalmente para las parcelas de **topografía ascendente** lo que implica que **en el interior** del terreno dicha altura quede reducida de hecho a **2 plantas**, y por el contrario la **limitación** en fachada de **2 plantas** (generalmente asignada a parcelas de **topografía descendente**) ocasiona que **en el interior** del terreno aparezca normalmente una **3ª planta** sobre la rasante del mismo, lo que **equilibra razonablemente la altura edificable** en el interior de las parcelas **con independencia** de las diferentes alturas permitidas en los **planos de fachadas**.

Del **plano de alturas O.01** incorporado a la **innovación** se deduce que la **proporción resultante** entre suelos edificables en **dos y tres plantas** (58,40% y 41,60% respectivamente) es, en efecto, **muy equilibrada** y responde **adecuadamente** a la premisa antes enunciada: la **convivencia de 2 y 3 plantas** es perfecta siempre que se mantengan las **proporciones** pertinentes.

Entendemos que los **valores resultantes** (> 55% para 2 plantas y > 45% para 3 plantas) son perfectamente **válidos** en ese sentido, sobre todo si se tiene en cuenta que los **condicionantes normativos** para construir de esa **3ª planta** (que no puede constituir vivienda independiente y que no admite cubierta transitable por encima) **limitarán la casuística de 3 plantas** a valores porcentuales inferiores a los anteriores.

## **10. Ordenanza Particular de suelo urbano II.5.6.h “EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN”**

Se trata de **redefinir en profundidad** la ordenanza actual cuya aplicación práctica presenta **gran complejidad** al propiciar **edificabilidades netas variables** y muy diferentes en el mismo entorno urbano, motivadas en razón del **tamaño de parcela**, en contra de la máxima **igualdad de derechos** de los propietarios, y de forma **contradictoria** con respecto a los **aspectos normativos propios** del sistema de ordenación de **alineación a vial** básicamente caracterizados por la **innecesariedad de indicadores** concretos de **edificabilidad neta**.

En definitiva se simplifica la norma con **criterio unificador** para todas las parcelas, suprimiendo la **limitación de edificabilidad neta** para el casco urbano y fijando **con carácter general** una ocupación máxima del **80% para cada nivel edificatorio**, si bien se contemplan **casos excepcionales** en los que dicha ocupación puede alcanzar el **100%**. En realidad se mimetiza la **ordenanza del casco urbano** con la de cualquier **núcleo tradicional popular** de la Provincia de Málaga.

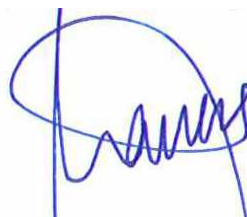
Los ajustes introducidos en la **ocupación y edificabilidad** junto a la limitación a **2 plantas** en una gran parte de **las fachadas del casco urbano**, permiten justificar el **mantenimiento** sustancial en la **Zona NT** del indicador **“edificabilidad global”** perteneciente a la **ordenación estructural** del planeamiento vigente que, en consecuencia, **no resulta afectada** atendiendo a los **criterios** al respecto contemplados por la **LOUA**.

## 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** determinaría reglamentariamente 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 ocasionen **modificación del régimen urbanístico vigente**, si bien por tratarse en este caso de una simple **modificación de ordenanzas edificatorias** no resulta alterado en modo alguno el referido **régimen urbanístico**, por lo que incidencia de la citada **aprobación inicial** en el procedimiento de **otorgamiento de licencias** quedará limitada en la práctica a la **observancia del cumplimiento simultáneo**, en cada caso, de la **normativa vigente** y de la **modificada** por la presente innovación. Dichos condicionantes de las licencias se **extinguirán**, 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  
arquitecto colaborador: Francisco Carrera Ros

ENERO 2014

**carrera**  
ARQUITECTOS