



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE GAUCÍN

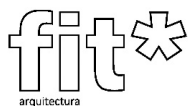
INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO

MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
(ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE GAUCÍN)

**AJUSTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA EN RELACIÓN CON LAS
EDIFICACIONES DESTINADAS A USO TURÍSTICO EN SUELO URBANO**

ENERO 2023

RESUMEN EJECUTIVO



FRANCISCO JOSÉ CARRERA ROS arquitecto redactor
arquitecto coordinador FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ

ÍNDICE DEL RESUMEN EJECUTIVO:

- 1. OBJETO Y PROCEDENCIA DE LA INNOVACIÓN.**
- 2. ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO**
- 3. AFECCIONES TERRITORIALES, SECTORIALES Y AMBIENTALES**
- 4. MODIFICACIÓN PROPUESTA. NORMAS Y ORDENANZAS MODIFICADAS.**
 - 4.1. NORMAS REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN II.5.1.4**
 - 4.2. NORMAS REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO II.5.6**
 - 4.3. NORMAS II.5.11 SOBRE CONDICIONES DE COMPOSICIÓN URBANA**
 - 4.4. ORDENANZAS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CASCO URBANO**
- 5. ASPECTOS DOCUMENTALES Y PROCEDIMENTALES DE LA INNOVACIÓN**

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 y **AJUSTES DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA** en vigor a fin de **flexibilizar y/o no impedir** la construcción en suelo urbano de **edificaciones hoteleras** y, en general de todas aquellas **edificaciones destinadas a USO TURÍSTICO** en cualquiera de las **modalidades previstas** por la legislación vigente en la materia.

La presente **Modificación no solo afecta a la edificación hotelera y turística** en cualquiera de sus **modalidades reglamentarias**, con el objeto de **ajustar el texto normativo** de aquellas **ORDENANZAS** que sin pretenderlo **impiden o dificultan** la construcción de **hoteles en el Casco Urbano** de Gaucín, sino que también interesa a **otros usos** edificatorios autorizados **distintos de vivienda** que por sus **necesidades funcionales** demandan de alguna especificación o matización por parte de la **normativa urbanística**, como p.ej. los **equipamientos y dotaciones** públicas y privadas.

En efecto, las **NNSS** de Gaucín **permiten expresamente el USO TURÍSTICO** entre otros (**Norma II.5.1.3**) pero **solo regulan las condiciones del uso residencial** propiamente dichas (**no contienen Ordenanza** alguna reguladora del **Uso Turístico**), y en coherencia con ello las **Ordenanzas de edificación** en suelo urbano regulan **exclusivamente** implícita y explícitamente la construcción de las **edificaciones destinadas a vivienda**.

Consecuentemente se producen **en la práctica**, por ausencia o indefinición normativa, **dificultades** para el diseño de edificaciones destinadas a otros usos, y más concretamente las destinadas a **alojamiento turístico** (uso permitido por las NNSS) que en ocasiones llegan a resultar **inviables** en aplicación literal de las **Ordenanzas de edificación**. Aspectos tales como el **tamaño de parcela**, la **altura edificable (en metros)** o la previsión de determinadas **construcciones auxiliares** en planta de cubierta... precisan de **ajustes normativos** que, al menos, **no imposibiliten** los **usos turísticos permitidos** expresamente por las propias NNSS.



En concreto las **ORDENANZAS A MODIFICAR** son todas aquellas actualmente vigentes que **por error u omisión** impidan o dificulten el **USO TURÍSTICO**, y otros diferentes de vivienda, en la medida en la que dicho **uso** en sus diferentes **modalidades** se encuentre **autorizado expresamente** por el **planeamiento general** de Gaucín (NNSS de 1986 modificadas puntualmente en diversas ocasiones).

Al **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. En consecuencia es una **innovación de carácter pormenorizado sin afección alguna a los usos urbanísticos autorizados** por dicho planeamiento que se fundamenta en las siguientes **motivaciones**:

- **Resolver** a nivel normativo, **revisando y ajustando** la ordenanza actual, la situación que se plantea habitualmente cuando se proyecta la edificación de **edificaciones destinadas a alojamientos turísticos** en cualquiera de las modalidades contempladas por la legislación específica vigente en la materia.
- Conseguir **dar cabida** a la efectiva implantación en el **Casco Urbano** de Gaucín de las **demandas existentes** en materia de **alojamiento turístico**, que por otra parte es un **uso expresamente autorizado** por el planeamiento urbanístico en vigor, el cual sin embargo carece de **regulación normativa y ordenanzas edificatorias** al respecto del mismo.
- **Mantener** en su integridad las **disposiciones normativas** vigentes para el **Casco Urbano** relativas a la **edificación residencial** característica del mismo, evitando que los **ajustes de ordenanzas necesarios** para la edificación destinada a “**alojamiento turístico**” no afecte negativamente en modo alguno a los **indicadores urbanísticos**, ni a los **parámetros tipológicos y geométricos** propios de la ordenación urbanística autorizada en el **Casco urbano**, ni a la **integración arquitectónica** de dichas edificaciones en el **conjunto urbano**.
- En su caso, asimilar la **normativa** al respecto a la de **otros planeamientos urbanísticos** contemporáneos a analizar en el supuesto de que contengan **ordenanzas reguladoras específicas** del Uso Turístico y/o de la edificación que atiendan a la misma **problemática** que se pretende abordar por la presente **innovación** de planeamiento.
- Garantizar que efectivamente, y a todos los efectos, la **innovación del planeamiento** propuesta 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 establecer una **Modificación** de planeamiento general (como alternativa legítima a la “revisión” del planeamiento cuando lo que pretende, justificadamente, es la **innovación** una determinación **puntual** de la ordenación del planeamiento vigente).

2. ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

Los terrenos **directamente afectados** por la presente **Modificación** de planeamiento son los pertenecientes a la **ZONA NT** (del suelo urbano consolidado) que se corresponden con el **CASCO URBANO** propiamente dicho de Gaucín. No obstante, además de los **ajustes puntuales** de algunas de las **ordenanzas particulares** de dicha zona, la innovación también **complementa** las determinaciones urbanísticas de la **normativa general** de las NNSS en relación con la regulación del **USO TURÍSTICO**.

3. AFECCIONES TERRITORIALES, SECTORIALES Y AMBIENTALES.

El **alcance** de la **innovación de planeamiento** es estrictamente el **reajuste puntual** de la literalidad del **texto** de algunas **ORDENANZAS** de edificación y su aplicación al **Casco Urbano**. Consecuentemente **no existen afecciones territoriales, sectoriales ni ambientales** que, sin perjuicio de las recomendaciones enunciadas por el **DAE (Documento Ambiental Estratégico)** a tener en cuenta los respectivos **procesos edificatorios subsiguientes** a la presente innovación de planeamiento, **se contrapongan** “a priori” a las **determinaciones urbanísticas** resultantes de la **Modificación** propuesta.

En efecto, las citadas **nuevas determinaciones** de planeamiento a introducir se limitan a la **revisión del texto** de algunas de las **ordenanzas urbanísticas** vigentes, y en todos los casos se refieren a **puntuales ajustes normativos** con incidencia en el **Uso Turístico** (hotelero), es decir a un **USO** que ya se encuentra previsto y **expresamente autorizado** por el **planeamiento general vigente** en Gaucín, y en el **Casco Urbano** en particular. En definitiva la presente **innovación de planeamiento**, de carácter **pormenorizado**, **no altera** los **usos urbanísticos** predeterminados **ni crea nuevos usos** no previstos.

La **innovación** que se propone **no es susceptible** de ocasionar ningún tipo de **impacto medioambiental significativo** tal como se **justifica** por las especificaciones efectuadas al respecto en el citado **DAE** elaborado en el marco del preceptivo procedimiento de **Evaluación Ambiental Estratégica (EAE)** de **carácter simplificado** mediante el que fue iniciado el expediente en fecha 13/05/2021... Del resultado de dicha **EAE** y del correspondiente **IAE (informe ambiental estratégico)** se deduce literalmente que **no existen efectos significativos** sobre el medio ambiente.

Por lo que se refiere a las “**MEDIDAS PARA LA PREVENCIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO**”, y en concreto a las contempladas por el “**PLAN ANDALUZ DE ACCIÓN POR EL CLIMA (PAAC)**”, el DAE afirma que “... **la Innovación del Planeamiento propuesta, dada sus características, no se presenta como contraria a esta Estrategia y, por lo tanto, es coherente con el PAAC...**” y fundamenta tal afirmación en los **objetivos y finalidades** que la propuesta persigue.

Por otra parte se considera igualmente que **la innovación** que se propone **no es susceptible de ocasionar** ningún tipo de **discriminación entre mujeres y hombres** en cuanto al **acceso y uso** de los espacios, infraestructuras y equipamientos urbanos, y a la **gestión** para atender a sus respectivas **necesidades**, haciéndose constar a los efectos oportunos (**artículo 3.2.e LISTA**) que **la innovación no afecta** ninguna **actuación urbanística y/o de transformación urbanística**.

Y asimismo se hace constar que los **ajustes normativos** propuestos por la presente “**modificación**” de planeamiento **carecen** por sí mismos de **incidencia** alguna en la **salud humana**, que **no se vinculan** en ningún caso con **áreas socialmente desfavorecidas**, y que en ningún momento el **impacto en la salud de las personas** fue objeto de **observación alguna** por parte de los documentos **DAE e IAE** formulados con motivo del trámite previo de **Evaluación Ambiental Estratégica**, lo que conviene destacar a los efectos de lo dispuesto por el artículo 56 de la **Ley 16/2011 de Salud Pública de Andalucía** en relación con el **informe EIS** (informe de **evaluación del impacto en la salud**).

4. MODIFICACIÓN PROPUESTA. NORMAS Y ORDENANZAS MODIFICADAS

4.1. NORMA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN II.5.1.4

Con base en lo anteriormente expuesto en la **Memoria Informativa** se consideran necesarios algunos **ajustes puntuales** del texto de la **Norma 5.1.4 (apartados 6 y 7)** en relación con los siguientes **parámetros edificatorios**:

- **Construcciones auxiliares** en la cubierta de los edificios y/o **por encima de la altura máxima** reguladora.

Los edificios de otros usos, y particularmente los hoteles requieren de instalaciones, servicios y usos en la **planta de cubierta** que demandan ciertos ajustes de la ordenanza actual sin que ello presuponga alteración sustancial de la misma, cuyo contenido literal actual se refiere exclusivamente al tipo de edificación convencional destinado a vivienda.

- **Usos auxiliares** en plantas **bajo rasante** en edificios destinados a **otros usos** diferentes de vivienda.

Los citados edificios contienen igualmente **usos principales y auxiliares** que, a diferencia de las viviendas, no presentan inconveniente funcional ni higiénico-sanitario por su ubicación **sobre o bajo rasante**. Por otra parte en el Casco Urbano no existe índice de edificabilidad que condicione el **cómputo de las superficies construidas**, en función de que tengan o no la consideración de **sótanos**. Todo ello aconseja asimismo efectuar **ajustes** en el texto de las ordenanzas.

- **Altura libre** de plantas en edificios destinados a **otros usos** diferentes de vivienda.

Dichos edificios requieren excepcionalmente de **dependencias interiores** flexibles, de **mayor altura libre** que las viviendas, espacios a doble altura... que no tienen que responder necesariamente a la **secuencia espacial convencional** de “**planta sótano – planta baja – plantas altas**”. A tal efecto se considera conveniente **ajustar el texto de la ordenanza** sin que ello ocasione, en absoluto, aumento alguno de la altura máxima edificable exterior autorizada por el planeamiento vigente.

- **Regulación** del diseño de la edificación destinada a **alojamientos turísticos**.

Se considera oportuno y conveniente, habida cuenta de la problemática que ha motivado la formulación de la innovación de planeamiento, **completar** la actual **normativa reguladora del diseño de los edificios** para incorporar referencias a los **alojamientos turísticos**.

Para mayor comprensión y **claridad** expresiva se ha optado por presentar el **nuevo texto normativo** de la **Modificación propuesta** de forma **comparativa** con el **texto normativo preexistente** en vigor mediante los **cuadros** que se adjuntan a continuación:

NORMA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN II.5.1.4 apartado 6	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
6.- NORMAS GENERALES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS. .../... <u>Altura máxima edificable.</u> Es la distancia máxima entre la rasante definida en el apartado anterior y la cara superior del último forjado, se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts y cualquier otra construcción destinada a instalaciones afines al uso permitido en la edificación, con una altura máxima de 2,50 m. sobre la máxima permitida. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. <u>Altura libre de planta.</u> Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie acabada del techo. <u>Planta sótano.</u> Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la planta baja del edificio siempre que no sobresalga por encima de la cota de referencia CR, definida según las presentes Ordenanzas, una altura superior a 1,00 m. medida hasta la cara superior del forjado que lo cubre. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. para usos no residenciales. Los sótanos no computan, a efectos de la superficie máxima construida autorizada en su caso, siempre que se destinen a:	6.- NORMAS GENERALES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS EDIFICIOS. .../... <u>Altura máxima edificable.</u> Es la distancia máxima entre la rasante definida en el apartado anterior y la cara inferior del último forjado. Se excluyen de esta medición los tejados, casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, pretilas, chimeneas, shunts, elementos decorativos, etc. y cualquier otra construcción auxiliar destinada a instalaciones y servicios afines al uso permitido en la edificación, tales como tendedores, piscinas, solariums, etc. con una altura total máxima absoluta de 3,50 m. (incluido el sistema de cubrición en su caso de dichas construcciones) sobre el plano de la cubierta del edificio. Se prohíbe expresamente cualquier uso distinto de los servicios citados. <u>Altura libre de planta.</u> Es la distancia entre el enrase superior de la solería y la superficie acabada del techo en cada una de las plantas del edificio. <u>Planta sótano.</u> Se llama sótano a aquella parte de la edificación situada por debajo de la planta baja del edificio siempre que no sobresalga por encima de la cota de referencia CR, definida según las presentes Ordenanzas, una altura superior a 1,00 m. medida hasta la cara superior del forjado que lo cubre. Su altura libre mínima se fija en 2,30 m. para usos no residenciales. Los sótanos no computan, a efectos de la superficie máxima construida autorizada en su caso, siempre que se destinen a:

- <i>Garajes y aparcamientos.</i> - <i>Trasteros, almacenes y aseos vinculados.</i> - <i>Cuartos de las instalaciones propias del edificio expresamente identificadas en el proyecto.</i> <i>Para otros usos y, en particular, cuando el sótano o parte del mismo se destine a dependencias propias de vivienda como consecuencia de la solución edificatoria adoptada (edificación escalonada, patio inglés, etc.), la superficie destinada a dichos usos computará a efectos de la citada medición y del número máximo de viviendas autorizado en la parcela. En cualquier caso se justificará expresamente el cumplimiento estricto de las normas particulares relativas al diseño de los alojamientos de las presentes Ordenanzas.</i> <u>Planta baja.</u> <i>Se llama planta baja a aquella cuyo suelo se encuentra situado aproximadamente al nivel de la cota de referencia anteriormente definida, con una tolerancia máxima de 1,00 metro. Su altura libre mínima se fija en 2,50 metros y la máxima en 3,50 metros.</i> <u>Planta alta.</u> <i>Se llama planta alta a la/s situada/s por encima de la planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,50 metros y la máxima en 3,50 metros.</i> .../...	- Garajes y aparcamientos. - Trasteros, almacenes y aseos vinculados. - Cuartos de las instalaciones propias de las viviendas expresamente identificadas en el proyecto. - Dependencias propias y/o servicios auxiliares de otros usos autorizados diferentes a vivienda. Para otros usos y, en particular, cuando el sótano o parte del mismo resulte destinado a dependencias propias de las viviendas o de cualquier tipo de alojamiento residencial o turístico, como consecuencia de la solución edificatoria adoptada (edificación escalonada, patio inglés, etc.), la superficie destinada a dichos usos computará a efectos de la citada medición y, en su caso, del número máximo de viviendas autorizado en la parcela. En cualquier caso se justificará expresamente el cumplimiento estricto de las normas particulares relativas al diseño de los alojamientos de las presentes Ordenanzas. <u>Planta baja.</u> Se llama planta baja a aquella cuyo suelo se encuentra situado aproximadamente al nivel de la cota de referencia anteriormente definida, con una tolerancia máxima de 1,00 metro. Para el uso de vivienda su altura libre mínima se fija en 2,50 metros y la máxima en 3,50 metros. Para otros usos autorizados que justificadamente lo requieran (comercial, dotacional, turístico...) no se limita la altura libre máxima de planta baja siempre que ello no ocasione aumento alguno de la altura máxima edificable en metros autorizada para el conjunto del edificio. <u>Planta alta.</u> Se llama planta alta a la/s situada/s por encima de la planta baja. Su altura libre mínima se fija en 2,50 metros y la máxima en 3,50 metros en el caso de vivienda. Para otros usos la altura libre máxima será la que se justifique necesaria en cada caso siempre que ello no ocasione aumento alguno de la altura máxima edificable en metros autorizada para el conjunto del edificio. .../...
--	--

NORMA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN II.5.1.4 apartado 7	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
<u>7.- NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS</u> El apartado 7 de la Norma 5.1.4 actual regula exclusivamente y exhaustivamente el diseño de los ALOJAMIENTOS destinados a VIVIENDAS propiamente dichas sin tener en cuenta que existen otros tipos de ALOJAMIENTOS autorizados por el propio planeamiento general de Gaucín en suelo urbano, y entre ellos los ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS. En consecuencia el nuevo texto del apartado 7 que se propone no modifica el texto de la normativa actual sino que lo complementa a los efectos citados. En función de ello el referido apartado 7 actual pasa a ser identificado como 7.1. Alojamientos residenciales destinados a viviendas, creándose un nuevo apartado 2 denominado 7.2. Alojamientos turísticos, y otro apartado 7.3 para otros tipos de alojamientos colectivos deferentes de viviendas.	<u>7.- NORMAS PARTICULARES RELATIVAS AL DISEÑO DE LOS ALOJAMIENTOS</u> <u>7.1. Alojamientos residenciales destinados a viviendas.</u> <i>(Se mantiene íntegro el texto actual del apartado 7)</i> <u>7.2. Alojamientos turísticos.</u> Se definen como alojamientos turísticos todos los clasificados como tales por la legislación turística de Andalucía. Es decir, son alojamientos turísticos en el medio urbano los establecimientos hoteleros (hoteles, hostales, pensiones, y hoteles-apartamentos) y los apartamentos turísticos (en las modalidades de edificios/complejos y de conjuntos). No tienen la consideración de alojamientos turísticos las viviendas destinadas a fines turísticos (VFT) a las que se refiere el Decreto 28/2016 de 2 de febrero que se regularán a todos los efectos por la norma 7.1 anterior. Los requisitos de diseño, programa funcional, superficies y condiciones técnicas de los diferentes establecimientos y alojamientos turísticos están regulados por la legislación turística y, en particular, por los ANEXOS respectivos contenidos en los Decretos 47/2004 y 194/2010 modificados por la Orden de 11 de noviembre de 2016 y/o sus posibles modificaciones futuras. <u>7.3. Otros alojamientos residenciales.</u> Para otras modalidades de establecimientos residenciales públicos o privados no destinados a viviendas ni a alojamientos turísticos, se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial existente en cada caso.

4.2. NORMA REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO II.5.6

Con base en lo anteriormente expuesto en la **Memoria Informativa** se consideran necesarios algunos **ajustes puntuales** del texto de la **Norma 5.6 (apartados a, b, g y h)** en relación con los siguientes **objetivos**, conceptos y **parámetros edificatorios**:

- La **vinculación** interna y funcional de las **viviendas** situadas en las **plantas altas** (en el caso de **B+2**) es **inaplicable** a los **alojamientos turísticos** en régimen hotelero y a **cualquier otro uso** diferente a vivienda. No obstante se pretende hacer extensiva la **vinculación** actual de las **plantas segunda y tercera**, no solo a las viviendas sino también a los **apartamentos turísticos** en el caso de que estos convivan con viviendas en el mismo edificio.
- **En coherencia** con la **norma 5.1.3 (Usos)** reconocimiento explícito del **uso de alojamiento turístico** en general, y del **hotelero** en particular, en el suelo urbano.
- **Referencia** relativa a las **autorizaciones** de otros propietarios requeridas para el establecimiento de determinados **usos y actividades auxiliares** al uso principal de la edificación.
- Flexibilizar la normativa de **parcela máxima edificable** para edificaciones destinadas a otros **usos diferentes de vivienda** autorizados por el planeamiento vigente.
- Resolver la normativa de **alturas edificables en coherencia** con los reajustes propuestos para la **Norma General 5.1.4.6**.
- **Complementar** la normativa actual para incluir un criterio convencional de medición de la **altura edificable** en el caso de **edificaciones en esquina** de calles a las que correspondan **alturas autorizadas diferentes**.
- Incorporar a la normativa reguladora de la **ocupación máxima de parcela** una referencia a las **dependencias de otros usos principales diferentes a vivienda** permitidos por el planeamiento a efectos de su incidencia en el **% de ocupación** posible de parcela y de las **condiciones de iluminación y ventilación**.

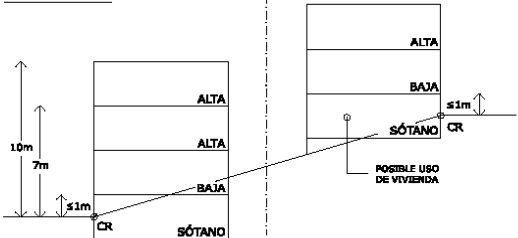
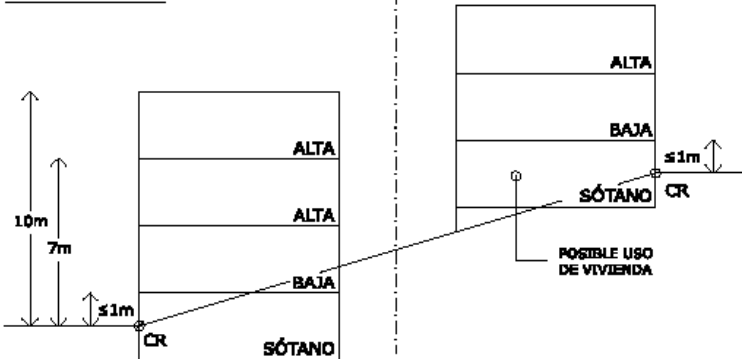
Fundamentalmente se trata, en consecuencia, de **adaptar el texto normativo actual** para su aplicación a **todos los usos autorizados**, entre ellos el **uso turístico**, y no solo a los edificios destinados a vivienda.

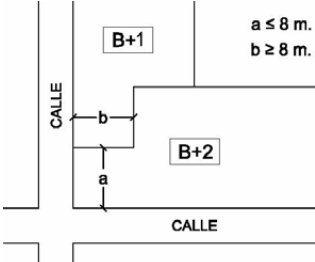
A continuación se presenta el texto de la **Modificación propuesta** de forma comparativa con respecto al **texto normativo preexistente** en vigor:

NORMA II.5.6 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (apartados a y b)	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
II.5.6.- Ordenanzas de Edificación del Suelo Urbano. a) Condiciones de uso: A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos compatibles: Vivienda Unifamiliar, que será el uso predominante, en edificaciones entre medianeras en régimen de propiedad vertical (viviendas unifamiliares adosadas en parcelas independientes). No obstante, en aquellas parcelas cuya longitud de fachada y anchura media sean superiores a 10 m., y su fondo superior a 18 m., se permitirá adosar dentro de una misma parcela, en régimen de propiedad horizontal, un máximo de dos viviendas unifamiliares. Vivienda Plurifamiliar en edificaciones entre medianeras, en régimen de propiedad horizontal, con un máximo de dos viviendas por parcela. En los casos en los que se edifique una tercera planta, cuando esta se encuentre autorizada por las presentes Ordenanzas, dicha planta formará parte de la vivienda o viviendas situadas en las plantas inferiores. En cualquier caso, para cada vivienda proyectada, se justificará expresamente el cumplimiento estricto de las normas particulares relativas al diseño de los alojamientos de las presentes Ordenanzas. .../... 5.- Hostelería, bares, cafeterías, restaurantes, pensiones, salas recreativas, o cualquier otro uso similar que sea aceptado mayoritariamente por los restantes propietarios de la edificación.	II.5.6.- Ordenanzas de Edificación del Suelo Urbano. a) Condiciones de uso: A efectos de las presentes ordenanzas se consideran los siguientes usos compatibles: Vivienda Unifamiliar, que será el uso predominante, en edificaciones entre medianeras en régimen de propiedad vertical (viviendas unifamiliares adosadas en parcelas independientes). No obstante, en aquellas parcelas cuya longitud de fachada y anchura media sean superiores a 10 m., y su fondo superior a 18 m., se permitirá adosar dentro de una misma parcela, en régimen de propiedad horizontal, un máximo de dos viviendas unifamiliares. Vivienda Plurifamiliar en edificaciones entre medianeras, en régimen de propiedad horizontal, con un máximo de dos viviendas por parcela. En los casos en los que se edifique una tercera planta, cuando esta se encuentre autorizada por las presentes Ordenanzas, dicha planta formará parte de la vivienda o viviendas situadas en las plantas inferiores. En cualquier caso, para cada vivienda proyectada, se justificará expresamente el cumplimiento estricto de las normas particulares relativas al diseño de los alojamientos destinados a uso de vivienda contempladas por la Norma II.5.1.4.7. La presente Ordenanza II.5.6.a) no es aplicable a los alojamientos turísticos ni a cualquier otro tipo de alojamiento diferente al de vivienda propiamente dicho. .../... 5. Hostelería, bares, cafeterías, restaurantes, alojamientos turísticos (hoteles, pensiones, apartamentos turísticos...), salas recreativas, o cualquier otro uso similar, ya sea formando parte de edificios destinados a otros usos o en edificación exclusiva. Cuando no ocupen la totalidad del edificio, habrán de ser aceptados mayoritariamente por los restantes propietarios según lo que en su caso disponga la legislación vigente en materia de propiedad horizontal, arrendamientos urbanos, y gestión de la calidad ambiental.

6.- Espectáculos públicos y salas de reunión: cuyo uso sea aceptado mayoritariamente, por los propietarios de las edificaciones colindantes. .../...	6. Espectáculos públicos, salas de reunión, y utilización de la planta de cubierta para usos colectivos, que sean aceptados mayoritariamente por los propietarios de las edificaciones colindantes según lo que al respecto disponga, en su caso, la legislación vigente en materia de gestión de la calidad ambiental. .../...
b) Parcela edificable: Coincidirá con la parcela catastral actual, cualquiera que sea su superficie y proporciones, siempre que admita justificadamente la construcción de al menos una vivienda, con las dimensiones mínimas requeridas por las NNSS, en cumplimiento de todos los parámetros edificatorios requeridos por estas Ordenanzas. La actual parcela catastral es la unidad máxima de actuación edificatoria. No obstante se autorizarán agrupaciones de dos parcelas catastrales cuando una de ellas presente superficie inferior a 50 m2. o una anchura media menor de 3,50 m., y de tres parcelas catastrales cuando dichas características dimensionales se den en dos de ellas. La actual parcela catastral es también la unidad mínima de actuación edificatoria. No obstante se autorizarán segregaciones siempre que las parcelas resultantes cumplan con todas las condiciones siguientes: - Superficie ≥ 50 m2s. - Anchura media $\geq 5,00$ m. - Longitud de fachada $\geq 5,00$ m. - Fondo de parcela $\geq 10,00$ m. En ningún caso se permitirá la subdivisión de parcelas existentes de fondo ≤ 15 m.	b) Parcela edificable: La unidad mínima de actuación edificatoria coincidirá con la parcela catastral actual, cualquiera que sea su superficie y proporciones, siempre que admita justificadamente la construcción de al menos una vivienda, con las dimensiones mínimas requeridas por las NNSS, en cumplimiento de todos los parámetros edificatorios requeridos por estas Ordenanzas. No obstante se autorizarán segregaciones siempre que las parcelas resultantes cumplan con todas las condiciones siguientes: - Superficie ≥ 50 m2s. - Anchura media $\geq 5,00$ m. - Longitud de fachada $\geq 5,00$ m. - Fondo de parcela $\geq 10,00$ m. En ningún caso se permitirá la subdivisión de parcelas existentes de fondo ≤ 15 m. para obtener nuevas parcelas cuyos fondos sean inferiores al de la parcela original. Con carácter general la actual parcela catastral es también la unidad máxima de actuación edificatoria para las edificaciones destinadas al uso de vivienda. No obstante se autorizarán agrupaciones de dos parcelas catastrales cuando una de ellas presente superficie inferior a 50 m2. o una anchura media menor de 3,50 m., y de tres parcelas catastrales cuando dichas características dimensionales se den en dos de ellas.

<i>En todos los casos las agrupaciones y segregaciones requerirán de la preceptiva licencia de parcelación de conformidad con lo dispuesto por la legislación urbanística.</i>	Excepcionalmente para usos dotacionales públicos o privados, hoteles y otros que funcionalmente justifiquen la necesidad de mayor superficie de suelo no se limita la unidad máxima de actuación ni la agrupación de parcelas, si bien los proyectos justificarán expresamente su integración arquitectónica en la trama urbana original de conformidad con la Norma II.5.11.h). En todos los casos las agrupaciones y segregaciones requerirán de la preceptiva licencia de parcelación de conformidad con lo dispuesto por la legislación urbanística (actual artículo 66 LOUA). En particular para agrupaciones de parcelas para uso diferente de vivienda los proyectos de parcelación justificarán expresamente la procedencia urbanística de dichas agregaciones en virtud del uso pretendido; la licencia de parcelación especificará que su validez se vincula a la materialización en la parcela del citado uso diferente de vivienda; y en la escritura se testimoniarán las especificaciones concretas del acto de agrupación y de la licencia de parcelación concedida. En el caso de que finalmente se desistiera de destinar la edificación al uso que motivó el acto de la agrupación procederá la revisión de la licencia de parcelación en virtud de lo dispuesto actualmente por los Artículos 188.1 y 190 LOUA y 58 RDUa o equivalentes futuros en su caso.
---	--

NORMA II.5.6 REGULADORA DE LA EDIFICACIÓN DEL SUELO URBANO (apartados g y h.1)	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
g) <u>Altura máxima edificable:</u> Viene expresada en el Plano O.01 de la presente innovación de planeamiento Donde se permiten 3 plantas (B+2) la última planta formará parte de la/s vivienda/s existentes o proyectadas en las plantas inferiores y nunca se habilitará para constituir viviendas independientes. La altura máxima edificable, medida desde la cota de referencia CR, definida según las presentes Ordenanzas, hasta el plano inferior del forjado de cubierta, no excederá de 7 metros para edificaciones de 2 plantas ni de 10 metros para las edificaciones de 3 plantas. GRÁFICO 15 	g) <u>Altura máxima edificable:</u> Viene expresada en el Plano O.01 de la innovación de planeamiento definitivamente aprobada en 2014. Para el uso de vivienda y para los apartamentos turísticos que coexistan con viviendas en el mismo edificio, donde se permiten 3 plantas (B+2) la última planta formará parte de la/s vivienda/s y/o apartamentos existentes o proyectadas en las plantas inferiores y nunca se habilitará para constituir alojamientos independientes. Para cualquier otra modalidad de alojamiento turístico o uso diferente de vivienda las citadas plantas altas podrán ser completamente independientes siempre que formen parte de dicho uso y de la unidad de explotación de la actividad. La altura máxima edificable, medida desde la cota de referencia CR, definida según las presentes Ordenanzas, hasta el plano inferior del forjado de cubierta, no excederá de 7 metros para edificaciones de 2 plantas ni de 10 metros para las edificaciones de 3 plantas. GRÁFICO 15 

	En el caso de parcelas formando esquina con calles en las que se permitan alturas diferentes, B+1 y B+2 respectivamente, la altura edificable en dicha esquina se resolverá según el siguiente esquema: 
<u>h) Ocupación y Edificabilidad máxima de la parcela:</u> 1. El índice de ocupación máxima en todas las plantas edificables o niveles edificatorios, sobre y bajo rasante, se establece con carácter general en el 80% de la superficie de la parcela. Para edificaciones, plantas y niveles edificatorios, destinadas en su totalidad o <u>principalmente</u> a usos diferentes de vivienda no se limita la ocupación de parcela. A estos efectos no se considerarán dependencias pertenecientes al uso de vivienda las siguientes: - Los garajes y aparcamientos vinculados o no a las viviendas. - Los trasteros, almacenes y cuartos auxiliares de aseo vinculados o no las viviendas. - Los cuartos de instalaciones propias del edificio que se identifiquen expresamente en el proyecto. Se entenderá que una planta o nivel edificatorio se destina <u>principalmente</u> a usos diferentes de vivienda cuando la superficie construida ocupada por dichos usos es superior al 50% de la superficie total de cada planta o nivel edificatorio.	<u>h) Ocupación y Edificabilidad máxima de la parcela:</u> 1. El índice de ocupación máxima en todas las plantas edificables o niveles edificatorios, sobre y bajo rasante, se establece con carácter general en el 80% de la superficie de la parcela. Para edificaciones, plantas y niveles edificatorios, destinadas en su totalidad o <u>principalmente</u> a usos diferentes de alojamientos (regulados en el apartado 7 de la Norma II.5.1.4) no se limita la ocupación de parcela. A estos efectos no se considerarán dependencias pertenecientes al uso de alojamiento las siguientes: - Los garajes y aparcamientos vinculados o no a las viviendas. - Los trasteros, almacenes y cuartos auxiliares de aseo vinculados o no las viviendas. - Los cuartos de instalaciones propias del edificio que se identifiquen expresamente en el proyecto. - Las dependencias propias y/o servicios auxiliares de otros usos permitidos diferentes a vivienda. Se entenderá que una planta o nivel edificatorio se destina <u>principalmente</u> a usos diferentes de alojamiento cuando la superficie construida ocupada por dichos usos es superior al 50% de la superficie total de cada planta o nivel edificatorio.

4.3. NORMA II.5.11 SOBRE CONDICIONES DE COMPOSICIÓN URBANA

Con base en lo anteriormente expuesto en la **Memoria Informativa** se considera conveniente **complementar la Norma II.5.11** con las siguientes finalidades:

- Insistir en la **reflexión** de las vigentes **Normas Subsidiarias** municipales, enunciada en la **CONCLUSIÓN 5** de su **Memoria**, que ya en 1986 advirtió:

*“Aun existiendo el **peligro de pastiche**, son necesarias unas **Condiciones de Composición Urbana**, que **sin estrangular la libertad creativa** posibilite la creación del Patrimonio heredado.*

Con esa intención fue formulada la propia **Norma 5.11 original** de las NNSS posteriormente **matizada y puntualmente retocada** por sucesivas **innovaciones de planeamiento**, como las relativas a “El Cine”, los “Equipamientos”, o la más reciente innovación de “Ordenanzas” de 2014, que pretendieron efectivamente **respetar los valores y principios de composición de la arquitectura original** del Casco Urbano **sin limitar** en ningún caso la **libertad creativa para interpretar** justificadamente dichos valores y principios **en clave de arquitectura actual**.

- La **posibilidad normativa de agrupar parcelas** para **edificios dotacionales, hoteles**, o cualquier otro **uso distinto de vivienda** requiere de cierto **cuidado** a la hora del **diseño** y de las **proporciones** de sus fachadas. El **parcelario** del Casco Urbano de Gaucín presenta un **“grano pequeño”** que ha de **respetarse** en su justa medida, por lo que debe exigirse **justificación expresa de la integración arquitectónica** de las nuevas fachadas y volúmenes y la **corrección formal del impacto arquitectónico** que un posible **cambio de escala** pudiera ocasionar ambientalmente en el **entorno edificado**.

En este sentido **se ha analizado** el referido **parcelario catastral** (ver **PLANO 01** adjunto) y se ha observado que efectivamente las **parcelas predominantes** (91% aprox.) en el Casco Urbano presentan **longitud de fachada inferior a 15 m.** en convivencia, aunque en mucha menor medida (6,5% aprox.), con parcelas de **longitud de fachada variable entre 15 y 30 m.** Las parcelas con fachada **entre 30 y 45 m.** son poco abundantes (2% aprox.) mientras que son **excepcionales** (0,5% aprox.) las que superan los **45 m.** de longitud de fachada.

A tal efecto, además de algunas **correcciones y aclaraciones puntuales** a la norma actual, se ha **añadido a la Ordenanza 5.11 un nuevo apartado h)** que se presenta a continuación **comparativamente** con respecto al **texto normativo** actualmente **en vigor**:

NORMA II.5.11 CONDICIONES DE COMPOSICIÓN URBANA (apartados a, b, c y nuevo apartado h)	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
II.5.11. Condiciones de Composición Urbana Se respetarán las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios (Norma II.5.1.4.6). a) Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición debiendo considerar, entre otros condicionantes, su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano. En las fachadas predominará la superficie de macizo sobre la de hueco. Los huecos tendrán predominantemente proporciones verticales, adaptándose los de planta baja a la composición del resto de la fachada. En todo caso no constituye este criterio obligación ni invitación a la mimetización de elementos ornamentales o anecdóticos en coherencia con lo expresado en el apartado g) de la presente norma. En orden a la conservación del medio ambiente se emplearán materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar o aquellos que por sus calidades, texturas, colores y acabados se integren en el ambiente general. b) Las obras de rehabilitación, restauración, reforma, consolidación, conservación y mantenimiento de los edificios, deberán adaptarse a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente.	II.5.11. Condiciones de Composición Urbana Se respetarán las Normas Generales relativas al Diseño de los Edificios (Norma II.5.1.4.6). a) Las nuevas edificaciones se adaptarán a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a sus valores y principios de composición debiendo considerar, entre otros condicionantes, su adaptación a la topografía del terreno, el respeto a la presencia de hitos urbanos o visuales interesantes a preservar, la utilización de materiales propios de la zona, y demás parámetros que faciliten su integración en el entorno urbano. En las fachadas predominará la superficie de macizo sobre la de hueco. Los huecos tendrán predominantemente proporciones verticales, adaptándose los de planta baja a la composición del resto de la fachada. En todo caso este criterio no constituye obligación o invitación a la mimetización de elementos ornamentales o anecdóticos ni limitación, en ningún caso, de la libertad creativa para interpretar en clave de arquitectura actual los citados valores y principios, y todo ello en coherencia con lo expresado en el apartado h) de la presente norma. En orden a la conservación del medio ambiente se emplearán materiales tradicionales propios de las construcciones del lugar o aquellos que por sus calidades, texturas, colores y acabados se integren en el ambiente general. b) Las obras de rehabilitación, restauración, reforma, consolidación, conservación y mantenimiento de los edificios, deberán justificar expresamente su adaptación a la organización espacial, estructura y composición del edificio existente, en la medida que un posible cambio de uso del edificio así lo permita total o parcialmente.

Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio original, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o reforma de menor interés. c) Se exigirá que todos aquellos cuerpos contruidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escalera, cajas de ascensores, torres de refrigeración depósitos de agua, chimeneas, etc.. queden integrados en la composición del edificio o queden ocultos de tal manera, que no puedan ser visibles desde la vía pública.	Los elementos arquitectónicos y los materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio original, o a los que presentaba antes de intervenciones de adición y/o de reforma que justificadamente se demostraren contrapuestas a las presentes condiciones de composición urbana en coherencia con lo expresado en el apartado e) de la presente norma. c) Se exigirá que todos aquellos cuerpos contruidos sobre la cubierta de las edificaciones, tales como castilletes de escalera, cajas de ascensores, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc. resulten integrados en la composición del edificio y en lo máximo posible localizados bajo el tejado. En el caso de edificios de tres plantas se procurará que los cuerpos edificatorios que no fuera posible incluir bajo el tejado se retranqueen del plano de fachada del edificio para que no sean directa y notoriamente visibles desde la vía pública. Con carácter general dicho retranqueo no será inferior a 3 m. salvo justificación expresa motivada por la forma y/o tamaño de la cubierta. .../... .../... h) En el supuesto de las agrupaciones de parcelas permitidas por la Norma II.5.6.b) para usos diferentes de vivienda, los proyectos de edificación justificarán expresamente la integración arquitectónica de sus fachadas y volúmenes en la trama urbana, contemplando en su caso las medidas correctoras del impacto arquitectónico que un posible cambio de escala pudiera ocasionar ambientalmente en el paisaje urbano. A tal efecto dicha justificación habrá de ser fundamentada en la composición volumétrica del edificio proyectado y/o en la diferenciación de tratamiento arquitectónico entre diferentes tramos de fachada, evitándose tramos con tratamiento continuo y homogéneo de más de 30 m. de longitud. Excepcionalmente y, en todo caso, cuando el conjunto de parcelas agrupadas supere los 45 m. de longitud de fachada a alguna de las calles que la delimiten se requerirá la aprobación previa de un estudio de detalle, estudio de ordenación, o figura urbanística equivalente que según la legislación urbanística vigente en cada momento deba someterse a información pública.
--	---



4.4. ORDENANZA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CASCO URBANO:

Con base en lo anteriormente expuesto en la **Memoria Informativa** y en coherencia con las **modificaciones propuestas**, resulta necesario intervenir sobre la **Ordenanza de la Construcción del Casco Urbano de 2010 modificada en 2014**, y concretamente sobre sus **apartados 1 y 2**. En efecto:

1.- Altura edificable

En coherencia con la propuesta efectuada en apartados anteriores o corresponde **revisar el texto de la ordenanza de altura edificable** para hacerla extensiva a **otros usos edificatorios** autorizados **diferentes a vivienda**, entre ellos los **turísticos**, sin que ello presuponga **modificación alguna** en cuanto a la **altura máxima permitida** por la normativa actual.

2.- Cubierta

Atendiendo a las **necesidades funcionales** e infraestructurales actuales de la edificación, fundamentalmente las requeridas por **usos edificatorios distintos de vivienda**, procede la **revisión de la ordenanza actual** para **flexibilizar** mínimamente las **posibilidades de uso** de la **planta de cubierta**, extremando en todo caso los **controles sobre la utilización** de la misma. Para ello se ha tenido muy en cuenta el **análisis** realizado en relación con las **reflexiones** contenidas en el **apartado 2.3 y otros** de la **Memoria** de las vigentes **NNSS**:

- En el Casco Urbano de Gaucín predominan de origen los tejados de teja árabe frente a las cubiertas planas. La azotea transitable es característica de la arquitectura popular andaluza y aunque tiene carácter minoritario en Gaucín ya era una realidad en 1986 según el modelo asumido de evolución urbana de su Casco Urbano.
- La construcción convencional (edificación destinada a alojamiento residencial propiamente dicho) es y seguirá siendo predominante en el Casco Urbano de Gaucín. El carácter excepcional y singular de las edificaciones destinadas a otros usos (dotacionales, turísticos, administrativos...) justifica también en su arquitectura la necesaria singularidad y flexibilidad tipológica, constructiva y funcional que dichos usos demanden, sin menoscabo de su obligada integración en el entorno edificado.
- La previsión por la normativa de vigente de posibles edificaciones de dos y tres plantas en una misma parcela, con la consiguiente aparición de plantas de cubierta a distintas cotas en un mismo edificio, recomienda flexibilizar el criterio normativo relativo al tratamiento de dichas cubiertas que actualmente es diferente según se trate de edificios de dos o de tres plantas.

En función de ello se han introducido en los **textos** de los citados **apartados 1 y 2** los **ajustes** puntuales que se presentan a continuación **comparativamente** con respecto a la literalidad de la **normativa** actualmente **en vigor**:

ORDENANZA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL CASCO URBANO (apartados 1 y 2)	
TEXTO ACTUAL	TEXTO PROPUESTO
1. Altura máxima La altura máxima edificable, medida sobre el plano de fachada coincidente con la alineación viaria, queda fijada con carácter general en dos plantas (B+1), con un máximo de 7 metros desde la cota de rasante hasta la cara inferior del último forjado. No obstante, por aplicación de los criterios de medición de alturas de estas Ordenanzas (Norma II.5.4.1.5), los planos de fachada que se indican en el Plano O.01 de la presente innovación de planeamiento podrán presentar una tercera planta, siempre que el destino de esta última sea la ampliación de la vivienda situada en la planta inferior y nunca para constituir vivienda independiente. En ese caso la altura máxima del plano de fachada, medida de igual forma a la anteriormente indicada no excederá de 10 metros. 2. Cubierta a) En el caso de tres plantas, la cubierta habrá de ser en su totalidad de teja curva árabe y la pendiente del tejado no será superior al 45%. En ningún caso se permitirán castilletes, o cuerpos edificados de cualquier tipo, por encima de los paños de cubierta.	1. Altura máxima La altura máxima edificable, medida sobre el plano de fachada coincidente con la alineación viaria, queda fijada con carácter general en dos plantas (B+1), con un máximo de 7 metros desde la cota de rasante hasta la cara inferior del último forjado. No obstante en el caso de edificios destinados a viviendas, por aplicación de los criterios de medición de alturas de estas Ordenanzas (Norma II.5.4.1.5), los planos de fachada que se indican en el Plano O.01 de la innovación de planeamiento de 2014 podrán presentar una tercera planta, siempre que el destino de esta última sea la ampliación de la vivienda o apartamento (sea turístico o no) situada en la planta inferior y nunca para constituir vivienda independiente. Para otro tipo de alojamiento turístico y para usos edificatorios diferentes a vivienda la citada tercera planta, permitida en su caso, podrá ser completamente independiente del resto del edificio siempre que funcionalmente forme parte de dicho uso y de la unidad de explotación de la actividad. En los edificios de tres plantas (B+2) la altura máxima del plano de fachada, medida de igual forma a la anteriormente indicada, no excederá de 10 metros. 2. Cubierta a) Con carácter general, en edificios de tres plantas la cubierta habrá de ser en su totalidad de teja curva árabe y la pendiente del tejado no será superior al 45%. No obstante para edificios destinados a otros usos diferentes de vivienda, y/o cuando se den las circunstancias previstas en el apartado c) siguiente, se permiten excepcionalmente azoteas transitables destinadas a instalaciones y servicios auxiliares afines al uso del edificio contemplados por la Norma II.5.1.4.

b) En el caso de edificaciones de dos plantas la cubierta habrá de ser de teja curva árabe en un mínimo del 60% de la superficie total de la misma. El 40% restante podrá destinarse a azotea con un castillete de acceso que se integrará en la zona cubierta. Si la azotea da a la fachada presentando pretil en forma de balaustrada o barandilla, estas se realizarán preferentemente de hierro macizo y, en todo caso, con un diseño integrado en la rejería del resto del edificio y del entorno urbano en el que se ubica. c) Todos los cuerpos colocados sobre la cubierta de las instalaciones (refrigeración, depósitos de agua, tendederos, chimeneas, etc.), deberán quedar integrados en la composición u ocultos de forma que no sean visibles desde la vía pública.	Los casetones de escalera, cuartos de maquinaria de ascensores, y cualquiera de las construcciones autorizadas por encima de la cubierta, se proyectarán integrados en la composición del edificio, bajo el tejado y/o retranqueados con respecto al plano de fachada con el fin de evitar notoriamente su visión directa desde la vía pública de acuerdo con lo dispuesto por la Norma II.5.6.c) sobre condiciones de composición urbana. En ningún caso, salvo justificación expresa motivada por necesidades funcionales (caja de escaleras, ascensores e instalaciones cubiertas) y por la morfología y dimensiones de la planta de cubierta, se permitirá que las construcciones resultantes externas al tejado propiamente dicho ocupen un espacio superior al 20% de la superficie total de la planta de cubierta del edificio, b) En el caso de edificaciones de dos plantas la cubierta habrá de resolverse predominantemente mediante tejado de curva árabe, debiendo someterse las construcciones permitidas sobre la cubierta a los mismos requisitos regulados en el apartado a) anterior. Si la azotea da a la fachada presentando pretil en forma de balaustrada o barandilla, estas se realizarán preferentemente de hierro macizo y, en todo caso, con un diseño integrado en la rejería del resto del edificio y del entorno urbano en el que se ubica. c) Cuando en una misma parcela se originen cuerpos edificatorios de diferente altura, debido a la topografía del terreno o a un escalonamiento motivado por la aplicación de las propias ordenanzas, la cubierta de la edificación de tres plantas podrá resolverse de conformidad con el criterio excepcional previsto en el apartado a) anterior siempre, y solo en el caso, de que dicha planta de cubierta no resulte situada a cota igual o superior a la de la planta más alta del edificio.
<u>OBSERVACIÓN COMÚN A TODAS LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS:</u> EN LA PRESENTACIÓN DE LOS TEXTOS PROPUESTOS SE HA DESTACADO "EN NEGRITA" LAS MODIFICACIONES Y/O AÑADIDOS AL TEXTO ACTUAL DE LAS ORDENANZAS QUE SE MODIFICAN.	

5. ASPECTOS DOCUMENTALES Y PROCEDIMENTALES DE LA INNOVACIÓN.

La **modificación** que establece el presente **Documento** se limita a una **nueva redacción** literal de algunas 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...

Es consecuentemente una **innovación de planeamiento** que solo afecta, y muy puntualmente, al texto escrito de la normativa urbanística correspondiente a la **ordenación pormenorizada** que **no precisa** propiamente de **documentación gráfica** (no se modifica la trama urbana, ni su calificación detallada ni la identificación de 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**.

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**. En ese sentido se hace constar que **los nuevos textos normativos propuestos** por la presente **innovación** se han presentado en **CUADROS COMPARATIVOS** que incorporan literalmente los **textos de la normativa** actualmente **en vigor**, a fin de **CLARIFICAR** directamente el **CARÁCTER SUSTITUTIVO** de dichos textos por los respectivamente **modificados por la innovación** en atención a las vigentes **disposiciones reglamentarias**.

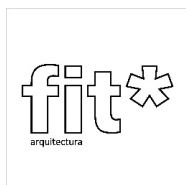
En cualquier caso, a los efectos de la preceptiva **memoria de SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**, que en cualquier caso se adjunta formalmente en **ANEXO al Documento de innovación**, se hace constar que la **innovación** propuesta **no da lugar a obras de urbanización** ni a **inversión en obras civiles** a ejecutar por la administración municipal ni por los privados, ni al mantenimiento de obras e instalaciones a cargo del Ayuntamiento. Por el contrario, el **favorecimiento** (o eliminación de obstáculos) **de las actividades turísticas** y de la promoción de **edificaciones en régimen hotelero**, que constituye el objeto fundamental de la innovación, solo puede **ocasionar beneficios económicos en el municipio** y su consiguiente **repercusión positiva** en la **hacienda municipal**.

Por otra parte, como ya se ha expuesto, se recuerda que la presente **innovación de planeamiento** ha estado sometida a la preceptiva **EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA de carácter simplificado** y que del resultado de dicha **EAE** y del correspondiente **IAE (informe ambiental estratégico)** se deduce que **no existen efectos significativos sobre el medio ambiente**.

Asimismo se hace constar que dado su carácter de **innovación de la ordenación pormenorizada**, a tenor de la terminología urbanística y criterios procedimentales de la **LOUA** aplicable, su aprobación definitiva es de **COMPETENCIA MUNICIPAL**, si bien con carácter previo a la misma y **tras su aprobación inicial** habrá de someterse a **informe de la Consejería** que lo emitirá en el plazo máximo de un mes desde la presentación del expediente completo (**art. 31.2.C LOUA**).

Por lo que se refiere a los procesos de **participación ciudadana** se hace constar que una vez acordada la referida **aprobación inicial** parte del Ayuntamiento de Gaucín el expediente se someterá preceptivamente durante el **plazo de 1 mes** como mínimo a **INFORMACIÓN PÚBLICA**, mediante anuncio en el **BOP** y en uno de los diarios de mayor difusión de la prensa provincial, sin perjuicio de que el Ayuntamiento adopte además otras **actuaciones complementarias de difusión pública** de la innovación de planeamiento por asimilación a lo dispuesto por los artículos 39.2.3 **LOUA** y 121.2.d) del **Reglamento de la LISTA**. El resultado del citado trámite de **información pública**, alegaciones recibidas e **informe** sobre la aceptación y/o desestimación de las mismas, se incorporará al Documento de la **innovación de planeamiento** que haya de someterse a **aprobación definitiva**.

Y por último se hace constar que dado el **objeto, alcance y contenido** de la presente **innovación de planeamiento** (ajustes de la literalidad de los textos de algunas ordenanzas sin alteración de usos ni calificaciones urbanísticas de suelos) **NO** se contempla ningún régimen de **SUSPENSIÓN DE LICENCIAS** tras la aprobación inicial del expediente. Las **licencias** que se soliciten en su caso para **edificaciones hoteleras o destinadas a usos turísticos**, hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la innovación y adquiera eficacia, se someterán a lo dispuesto por las **ordenanzas preexistentes** del planeamiento general vigente.



Coordinación: FRANCISCO J. CARRERA RODRÍGUEZ arquitecto

ENERO 2023

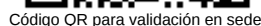
24



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN DEL DOCUMENTO ELECTRÓNICO

Hash del documento: 29898dc41a9b24e46e45613b1ed760789eb8b2c5661b51d5ca10773a39d7c39194bf2f3d3da3780f0258635696c54335ec5b2383e01a72bd9b99294aa9828ec1

Regulación CSV: Decreto 3628/2017 de 20-12-2017



Aplicación del sistema de Código Seguro de Verificación (CSV) en el ámbito de la Diputación Provincial de Málaga:
https://sede.malaga.es/normativa/decreto_CSV.pdf