


**MODIFICACIONES DE LAS DETERMINACIONES DE LA ORDENACION
PORMENORIZADA DE LA NORMATIVA DEL PGOU N° 16 (PP53/15)**

**ARTÍCULO 12.3.7. CONDICIONES DE USO EN EDIFICIOS CON
PROTECCIÓN INTEGRAL**

OCTUBRE 2015

 **DILIGENCIA:** Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada del 1 al 7, ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2016.

Málaga, 17 de agosto de 2016
El Vicesecretario Delegado de la G.M.U.


Fdo: Juan Sánchez Sánchez



FICHA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU

Nº Normativa 16

TÍTULO Artº. 12.3.7. Condiciones de uso en edificios de Protección Integral.

SITUACIÓN Tipo de suelo.....
Sector, Zona.....

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
OTROS	

NORMATIVAS, FICHAS, Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	Título XII. Capítulo 3º. Artº 12.3.7. Condiciones de Uso.
F	Fichas	
C	Catálogos	



MEMORIA

MEMORIA DESCRIPTIVA

En el Artículo 12.3.2. "Niveles de Protección". Del PGOU 2011 vigente se establecen los diferentes niveles de protección de los edificios protegidos, definiéndose el Nivel de Protección Integral de la siguiente forma:

"Nivel de "Protección Integral". Comprende los edificios que deberán ser conservados íntegramente por su carácter singular y monumental, y por razones histórico-artísticas, preservando todas sus características arquitectónicas."

Por otra parte, según establece el Artículo 12.3.6. del PGOU, la actuación máxima permitida en los edificios con protección integral es la "Restauración", por lo que en virtud de lo indicado en el Artículo 12.3.3. en este tipo de edificios sólo se permiten actuaciones de Conservación y Restauración con el alcance y definición que se expresa a continuación:

Artículo 12.3.3. Definición de tipos de actuación.

A los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión o conceptos previamente definidos, establece la siguiente escala de posibles actuaciones, en la cual cada una contiene las anteriores:

1. Conservación.

Es aquella actuación dirigida al mantenimiento del edificio exclusivamente. Contendrá pues aquellas obras de reparación que persigan mantener en buen estado el edificio con todas sus características originales.



2. Restauración.

Actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado "histórico" del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección.

Las obras incluidas en esta definición no podrán ser otras que las que aclaren la lógica del proceso acumulativo de arquitecturas en el tiempo. La eliminación de elementos estructurales de cualquier tipo sólo podrá realizarse con dicho fin y siempre en el caso de suponer añadidos que contribuyan a la degradación del edificio.

En cuanto a los usos permitidos, quedan definidos en el Artículo 12.3.7. que se transcribe a continuación:

Artículo 12.3.7. Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.



En relación a los usos permitidos se ha planteado en este Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, en algún caso, solicitud de cambio de uso de inmueble con Protección Integral, para recuperar el uso con el que fue edificado, generalmente vivienda unifamiliar, que no podía ser admitida por no incluirse dicho uso entre los permitidos en la correspondiente ordenanza de aplicación.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Tal como se especificó en informe técnico de este Departamento para este tipo de casos *“ un inmueble con Protección Integral, en el que la actuación máxima que se permite es la de Restauración, (actuación cuyo objetivo es la recuperación del estado “histórico” del edificio y/o su adecuación y puesta en valor de los elementos origen de su protección), se estima que **debe prevalecer el mantenimiento del inmueble en buen estado de conservación y que sería beneficioso para ello el uso original de la edificación para el que fue construida y se estaría garantizando su conservación y mantenimiento conforme a lo indicado en el art. 12.3.7. “Condiciones de Uso” de los Edificios con Protección Integral del vigente PGOU**”, si bien no ha sido posible considerarlo así por impedirlo la normativa.*

Refuerza dicho argumento el informe de la Delegación Territorial de Educación, Cultura y Deporte de Málaga para uno de los casos, en el que se afirma que el cambio de uso solicitado no alteraría el carácter y los valores de este B.I.C.



Por todo ello, y dado que el razonamiento anteriormente expuesto debe extenderse a los casos similares en los que se plantee la conveniencia de devolver a los inmuebles con protección integral el uso original que tuvieron cuando se construyeron, se estima necesario introducir una modificación del Artículo 12.3.7. que expresamente contemple dicha posibilidad.

Es claro que deben excepcionarse los inmuebles calificados como Equipamiento ya que dicho cambio de uso provocaría una reducción de dotaciones inadmisibles.

Igualmente deben excepcionarse aquellos usos tipificados como "prohibidos" según la definición del Artículo 6.1.2. del PGOU vigente y en general todos aquellos que puedan resultar inconvenientes por contravenir las disposiciones generales vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano o natural.



NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS
TÍTULO XII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN
CAPÍTULO TERCERO. EDIFICIOS PROTEGIDOS
Sección 1ª. Nivel de "Protección Integral"

Artículo 12.3.7. Condiciones de uso.

En las actuaciones sobre los edificios para la ejecución de las obras admitidas en este Nivel de Protección Integral, se permite el mantenimiento de los usos existentes excepto en el caso de que el mantenimiento del uso resulte ser inconveniente para la conservación de las características del edificio que motivan su catalogación.

Los edificios de "Protección Integral" podrán albergar usos diferentes a los existentes siempre que estos sean autorizados en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección y con las normas de este Plan General de Ordenación Urbana, primando el destino de equipamiento colectivo, sobre otros en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

Igualmente, salvo en los inmuebles calificados como equipamiento, y con independencia de los usos permitidos por la ordenanza, se permitirá como uso alternativo del pormenorizado definido en el PGOU, el uso original del edificio con protección integral, si con ello se favorece su conservación, se mantienen las características e intensidad de uso con las que fue edificado y no existen condicionantes medioambientales o de afección por legislación sectorial Estatal, Autonómica o Local que, a criterio municipal desaconsejen dicho uso.

DILIGENCIA: Para acreditar que el instrumento de planeamiento al que corresponde la presente documentación, numerada del 1 al 7, ha sido aprobado definitivamente por Acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno de 28 de julio de 2016.

Málaga, 17 de agosto de 2016
El Vicesecretario Delegado de la G.M.U.

Fdo.: Juan Sánchez Sánchez

