



ORDENANZAS PEPRI CENTRO ACTUALIZADAS CON PGOU 2011 Y SUS MODIFICACIONES A NOV 2016

CAPITULO 1º - DEFINICION, ÁMBITO, OBJETIVOS.....	4
Artículo 1. Definición.....	5
SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.2 DEL P.G.O.U 2011 “Planes Especiales de Protección”	5
SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.3 DEL P.G.O.U 2011 “Normas Especiales de Protección”	5
Artículo 2. Ámbito de aplicación.	5
Artículo 3. Objetivos.....	6
CAPITULO 2º - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.....	6
Artículo 4. Ámbito de aplicación.	6
Artículo 5. Condiciones de Ordenación.....	6
SE INCORPORA EL ARTÍCULO DE LA LPHA ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DE LAS ALINEACIONES:.....	7
SE INCORPORA EL ARTÍCULO DE LA LPHA ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DE LA PARCELACIÓN ORIGINAL:	7
SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011	7
Artículo 6. Profundidad edificable, ocupación y patios.	7
SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.4 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE: 7	7
Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.	9
SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.3 DEL P.G.O.U. 2011.....	9
Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas.....	10
Artículo 8. Tratamientos de Cubiertas y Áticos.	19
SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE	19
.....	19
Artículo 9. Medianerías.....	20
Artículo 10. Retranqueos.	20
Artículo 11. Cuerpos Salientes.	20
Artículo 12. Elementos salientes.	21
Artículo 13. Criterios de composición y modulación.....	21
IGUAL REDACCIÓN QUE EL ARTÍCULO 8º Y EL ARTÍCULO 14º	21
Artículo 14. Condiciones de ejecución material.	21
IGUAL REDACCIÓN QUE EL ARTÍCULO 8º Y EL ARTÍCULO 13º.....	21
CAPITULO 3º - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION: ACTUACIONES EN RELACION CON EL GRADO DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS.	21
Artículo 15. Ámbito de aplicación.	22
Artículo 16. Catálogo de Edificios Protegidos.....	22
CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE ESTE ARTÍCULO 16º APROBADO POR CONSEJO DE ADMON.	22
Artículo 17. Niveles de Protección.	23
SE INCORPORA UN ARTÍCULO NUEVO AL P.G.O.U 2011 EL ARTÍCULO 12.4.12 SOBRE PINTURAS MURALES	24
SE INCORPORAN LOS ARTÍCULOS 10.5.2 – 10.5.4:	30



Artículo 18. Definición de Tipos de Actuación.....	34
Artículo 19. Actuación máxima en relación a tipo de protección.....	36
QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.5 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE	36
SE INCORPORA EL TITULO X. P.G.O.U 2011 CAPÍTULO TERCERO.	37
SE INCORPORA EL TITULO X. P.G.O.U 2011 CAPÍTULO CUARTO.	38
CAPITULO 4º - TRAMITACION.....	40
Artículo 20. Ejecución del Plan Especial	40
Artículo 21. Modificaciones en las delimitaciones de unidades de expropiación.	41
Artículo 22. Estudios de Detalle.	42
SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.3 DEL P.G.O.U. 2011.....	42
SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE	43
SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.3.10 DEL P.G.O.U. 2011.....	43
Artículo 23. Proyectos de obras de renovación o nueva planta, restauración y de rehabilitación.	43
Artículo 24. Propuestas de Ordenación previas a la redacción de los proyectos para la concesión de las licencias de obras.	44
Artículo 25. Licencias de demolición.	44
SUSTITUIDO POR EL ART 12.4.9 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	44
Artículo 26. Propuesta para la obtención de licencia de obras en locales de Planta Baja.	44
Artículo 27. Propuesta para la obtención de licencia de obra menor que tenga como objeto la rehabilitación de fachadas.	45
Artículo 28. Protección Arqueológica.....	45
Artículo 29. Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.	45
QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.10 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	45
Artículo 30. Comisiones.....	46
QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.11 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	46
SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.5 DEL P.G.O.U 2011 “Informe arqueológico”	46
CAPITULO 5º - ORDENANZA DE RUINAS.....	51
SUSTITUIDO POR LA “MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE CONSERVACION E INSPECCION TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES” (ITE)	51
CAPITULO 6º - CONDICIONES DE USO	67
Artículo 38. Usos preexistentes.....	67
SUSTITUIDO POR EL ART. 12.4.6 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	67
Artículo 39. Nuevos Usos.	67
SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.7 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	67
SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 14 DEL PGOU 2011.....	69
SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 7 DEL PGOU 2011	71



Artículo 40. Restricción de usos en plantas bajas.	71
SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.8 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:	
.....	71
Artículo 41. Cambios de uso en edificios de protección integral.	72
CAPITULO 7º - ORDENANZA DE PUBLICIDAD.....	72
Artículo 42. Elemento Publicitario.	72
Artículo 43. Clasificación de Elementos Publicitarios.	72
Artículo 44. Ámbito	72
Artículo 45. Condiciones de la publicidad informativa.	73
Artículo 46. Condiciones de la actividad publicitaria.....	73
Artículo 47. Condiciones del mobiliario urbano de publicidad.	73
Artículo 48. Condiciones especiales de los edificios de Protección Integral.	73
CAPITULO 8º -CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO.....	74
Artículo 49. Generalidades.....	74
Artículo 50. De los materiales para pavimentaciones.	75
Artículo 51. Elementos de Mobiliario Urbano.....	76
Artículo 52. Alumbrado.	79
CAPITULO 9º - ORDENANZA ARQUEOLOGICA	80
SUSTITUIDO POR EL TÍTULO X DEL PGOU 2011.....	80
CAPITULO 10º - ORDENANZA ARQUEOLOGICA SOBRE PROTECCION DE LA MURALLA DEL RECINTO MEDIEVAL.	91
Artículo 58. Definición y zonas.	91
Artículo 59. Condiciones.	92
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	95



El presente documento refunde el articulado del nuevo texto del **Revisión del P.G.O.U 2011** aprobado Definitivamente el 21 de enero del 2011 y publicado en el BOJA 170 de 30 de agosto del 2011 **con la normativa del PEPRÍ Centro** en su versión incluida en el Texto Refundido del P.G.O.U de 1997. Esto supone que algunos de los artículos del PEPRÍ original aprobado ya habían sido sustituidos por artículos del P.G.O.U 97. (se marcan en gris).

Se incorporan también algunos artículos de la Ley 14 / 2007, de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico de Andalucía que tienen afección sobre las presentes ordenanzas del PEPRÍ Centro.

CAPITULO 1º - DEFINICION, ÁMBITO, OBJETIVOS



Artículo 1. Definición.

Las presentes Normas son de aplicación a todos los edificios comprendidos en el interior del área Centro cuyos límites se definen en el artículo siguiente.

Son edificios incluidos en tramas urbanas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de los que se pretende remodelar en unos casos y conservar en otros la relación de la arquitectura con el espacio urbano, regulando según los casos la renovación y conservación de la edificación.

SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.2 DEL P.G.O.U 2011 “Planes Especiales de Protección”

SECCION 2ª. INSTRUMENTOS DE PROTECCION URBANISTICOS.

Artículo 2.6.2. Planes Especiales de Protección.

1. Son los que tiene por objeto la protección, catalogación, mejora o puesta en valor de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos aislados o genéricamente considerados comprendiendo, entre otros análogos:
 - 1.1 Los espacios naturales.
 - 1.2 El paisaje.
 - 1.3 Medio urbano, rural o natural.
 - 1.4 Las vías de comunicación y sus zonas de protección.
 - 1.5 Patrimonio expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
2. Tendrán el contenido y determinaciones que establece el artículo 19º de la LOUA, y el artículo 77º del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.3 DEL P.G.O.U 2011 “Normas Especiales de Protección”

Artículo 2.6.3. Normas Especiales de Protección.

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento, cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de edificios o conjuntos urbanos y de elementos o espacios naturales no requiera la redacción de Planes Especiales o, en todo caso, como complemento de éstos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los Catálogos de los edificios o elementos afectados.

La Ley 14/2007 de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, establece en su disposición adicional 4ª un entorno de protección para determinados bienes inmuebles de Patrimonio Histórico, que estará constituido por las parcelas y espacios que los circundan hasta la distancia de cincuenta metros (50 metros) en suelo urbano y doscientos metros (200 metros) en suelo urbanizable y no urbanizable.

Para la realización de cualquier obra será necesaria autorización previa de la Consejería de Cultura.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.



La zona objeto de aplicación de las Normas de Centro es la delimitada bajo ese concepto en los planos del Plan Especial.

La expresión literaria de sus límites es la siguiente:

NORTE.- C/ Martínez Barrionuevo, C/ Pérez de Castro, C/ Eduardo Domínguez Ávila, Alameda Capuchinos, C/ Santa María Micaela, C/ Cristo de la Epidemia, C/ Mitjana, C/ Fernando El Católico, Límites del Calvario, Hospital Militar, Santuario de la Victoria, C/ Amargura, C/ Ferrándiz.

SUR.- Muelle Heredia, Paseo de los Curas, C/ Maestranza, C/ Cervantes y Paseo Reding.

ESTE.- Monte Gibralfaro y Monte Sancha.

OESTE.- Río Guadalmedina.

Artículo 3. Objetivos.

Los principales objetivos de la intervención en la zona CENTRO, a los que se entenderán supeditadas las Normas, son los siguientes:

- 1.- Recuperación y conservación de la estructura urbana y su tipología edificatoria mediante procesos de rehabilitación.
- 2.- Control de los procesos de renovación urbana en cuanto a la homogeneidad de sus principales parámetros, recuperando la continuidad perdida en el proceso edificatorio.
- 3.- Mantenimiento de la población existente y captación mediante las actuaciones y procesos de renovación, de nueva población en las áreas degradadas.
- 4.- Controlar las actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.
- 5.- Mejorar la accesibilidad y circulaciones interiores, así como la permeabilidad entre las distintas piezas urbanas.
- 6.- Mejorar el medio ambiente y el paisaje urbano, y la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de la zona.

CAPITULO 2º - CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION.

Artículo 4. Ámbito de aplicación.

Las condiciones expuestas en este capítulo, son de aplicación a todos los edificios de nueva planta incluidos en el ámbito del Plan Especial.

Artículo 5. Condiciones de Ordenación.



1.- Alineaciones y rasantes.

Serán las consolidadas por la edificación existente, a excepción de las indicadas en los Planos de este Plan Especial como alineaciones de nuevo trazado. Es preceptivo en todos los casos y de la forma previa a la petición de licencia, la solicitud al Excmo. Ayuntamiento del señalamiento de alineaciones y rasantes. No se admiten en la zona CENTRO retranqueos de ningún tipo que no hayan sido expresamente fijados por este Plan Especial.

SE INCORPORA EL ARTÍCULO DE LA LPHA ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DE LAS ALINEACIONES:

Artículo 31º-1: *“Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos o eviten los usos degradantes del bien protegido”

2.- Parcelación.

La parcela mínima se fija en 130 m² con una dimensión mínima en fachadas de 6,5 m. Se exceptúan las parcelas de menor tamaño y dimensiones que estuvieran registradas con anterioridad a la fecha de aprobación inicial de este Plan Especial, para las que no se determina superficie ni dimensiones mínimas.

Cuando se trate de actuaciones en parcelas mayores de 1.300 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, una Propuesta de Ordenación donde se recojan las alineaciones exteriores e interiores y su integración con la edificación colindante.

SE INCORPORA EL ARTÍCULO DE LA LPHA ACERCA DE LAS MODIFICACIONES DE LA PARCELACIÓN ORIGINAL:

Artículo 31º-1: *“Los planes urbanísticos que afecten a Conjuntos Históricos deberán contener, además de las determinaciones recogidas en el apartado anterior, las siguientes:*

a) El mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos o eviten los usos degradantes del bien protegido”

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE:

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de **Estudio de Detalle**, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Artículo 6. Profundidad edificable, ocupación y patios.

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.4 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:



Artículo 12.4.4 Profundidad edificable, ocupación y patios

Por tratarse de una zona urbana histórica, en la Zona Centro el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de Patio de Luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Se distinguen dos tipos de patios:

1. Tipo A: Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores o ejercen una función estructurante de la tipología del edificio.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

1.1. En edificios en manzanas cerradas, en los que se proyecten viviendas cuyos huecos y/o accesos se encuentren exclusivamente en patios o plazas interiores, a los que deban acceder, según normativa vigente, los vehículos del servicio de extinción de incendios y salvamento; tanto las plazas o patios, como los accesos antes citados, cumplirán lo establecido en Sección SI 5 del Código Técnico de la Edificación, Ordenanza Municipal contra incendios y/o normativa vigente en esta materia.

En cualquier caso el recorrido desde dicho patio al espacio de maniobra definido en DB SI 5 apartado 1.2, será inferior a 30 metros y se realizará por zonas comunes con acceso directo desde el vial público.

1.2. La superficie mínima del patio en toda la altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea $1/3$ de la altura total mayor del edificio al cual sirve. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.

En los casos de parcelas superiores a 250 m² esta separación mínima será de 4 metros. En cualquier caso uno de los lados del patio deberá tener como mínimo $1/2$ de la altura total mayor del edificio al que sirve el patio.

1.3. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, siendo obligatorio en todas las plantas, incluida la planta baja.

Teniendo el patio de planta baja función estructurante del edificio, para el acceso a las viviendas y relación directa con la calle y debiendo disponerse centrado sobre la planta del edificio. El espacio libre de acceso directo de la calle al patio (salvo condiciones más restrictivas derivadas del apartado 1.1. tendrán una dimensión mínima de 2,00 metros si es peatonal y 3,70 metros (2,50 metros + 1,20 metros) si es también para tránsito de vehículos.

1.4. No obstante lo expuesto anteriormente, en casos excepcionales debidamente justificados y siempre que no se proyecten viviendas interiores, podrá autorizarse por el Ayuntamiento previa propuesta por el interesado, la ocupación al 100% de la planta baja.

En este caso, las dimensiones mínimas del patio responderán igualmente a la altura total del edificio. Asimismo el patio deberá recibir en tratamiento adecuado como elemento especial estructurante.

2. Tipo B: Cuando los patios no se destinen a iluminación o ventilación de viviendas interiores o bien sean Patios de Luces, no serán entendidos como patios estructurantes y su superficie será tal que pueda inscribirse en ellos un círculo cuyo diámetro será igual a $1/3$ de la altura total de las plantas a las que



sirve este patio, con una separación mínima de 3 metros entre dos paredes opuestas medida en cualquier punto. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes.

Artículo 7. Número obligatorio de plantas sobre rasante y alturas.

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.3 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 6 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13.¹) QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

CAPÍTULO CUARTO. ZONA CIUDAD HISTÓRICA.

Artículo 12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

Los artículos 7 (excepto listados de alturas por calles) y 22.bis del PEPRI Centro, y artículo 4 del PERI Trinidad Perchel, quedan sustituidos por este artículo redactado como sigue:

El número obligatorio de plantas y alturas de las edificaciones será la recogida en listados y planos.

En el caso de edificios protegidos integral o arquitectónicamente en sus dos grados, la altura obligatoria es la del propio edificio que se protege, en la morfología que da lugar a su protección. Quedan excluidos de la consideración de altura en estos edificios, altillos, trasteros, instalaciones u obras de todo tipo realizadas con posterioridad a la ejecución del edificio y no integradas arquitectónicamente en él.

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los Estudios de Detalle que aumenten las alturas previstas en el ~~planeamiento vigente~~ **PEPRI Centro** requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros en la zona Centro Histórico y un máximo de 3,50 metros y un mínimo de 3,00 metros en Trinidad Perchel. En caso de destinarse la planta baja al uso de vivienda, deberán mantenerse dichas alturas exteriormente, pudiendo las viviendas tener una altura libre interior distinta.

La altura libre de plantas altas tendrá un mínimo de 3,00 metros en PEPRI Centro y 2,80 en Trinidad Perchel. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas y de cornisas en todas sus plantas y en el conjunto de la fachada de calle. Esta condición prevalecerá sobre la de la altura de la calle, y sobre las alturas libres mínimas de las plantas.

¹ *Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGO nº 1 – nº 13 PP 12/13 Publicación en BOP 10 de junio de 2014*



Para los viales de nueva apertura, el número obligatorio de plantas y la altura máxima, de la edificación, vendrán dadas por su relación con el ancho del vial al que la edificación dé frente, de acuerdo con las siguientes tablas:

Ancho de Calle (metros)	Nº Obligatorio de Plantas	Altura Máxima (m)	
		Trinidad Perchel	Centro / Centro + comercial
Hasta 3,50 m.	PB+1	7,50	7,60 / 8*
Más de 3,50 m. hasta 7,50 m.	PB+2	10,50	11,00 / 11,40 *
Más de 7,50 m. hasta 12,50 m.	PB+3	13,60	14,40 / 14,80 *
Más de 12,50 m. hasta 16,50 m.	PB+4	16,70	17,80 / 18,20 *
Más de 16,50 m.	PB+5	20	21,20 / 21,60 *

* Uso comercial o Terciario en planta baja PEPRI Centro.

Relación de calles con sus grados, a efectos de altura máx. edificable y número obligatorio de plantas.

CALLE	ALTURA
Acera de la Marina	B+5
Agua	B+2
Agujero	B+3
Alameda de Capuchinos	B+4
Alameda de Colón	B+5
Alameda Principal	B+4+A
Alamos	B+3
Alarcón Luján	B+3+A
Alcalde Prieto Mera	PERI EJIDO
Alcántara	B+3
Alcazabilla	B+4
Alderete (de Tirso de Molina a C/ Molinillo)	B+4
Alemania	B+5
Alfonso XII. Plaza de	B+3
Alhóndigas	B+3
Almacenes	B+2
Alta	B+2
Altozano (de Cruz Verde a Chaves)	B+1
Fachada Norte	B+2
Fachada Sur	B+2
Altozano (Chaves a Plaza de la Victoria)	B+3
Álvarez	B+2
Ana Bernal	B+3
Ancla	B+4+A



Andrés Pérez	B+2
Ángel	B+3
Ángel Ganivet	B+3
Arapiles	B+3
Arcos de la Cabeza	B+2
Arquitecto Blanco Soler	B+3+A
Arriarán	B+3+A
Arriola, Plaza de	B+4+A
Atarazanas	B+4+A
Azucena	B+3
Ballesteros	B+2
Barroso	B+3+A
Beatas	B+2
Belgrano	B+3
Biedma	B+2
Biedmas, Plaza de las	B+2
Blasco de Garay	B+3+A
Cabello	B+2
Calderería	B+3+A
Calderón de la Barca	B+3
Callejón del Pericón	B+1
Callejón de Prim	B+5
Camas (de Marquesa a Calderón de la Barca) (de Calderón a Cisneros)	B+3 B+2
Camino de borde Gibralfaro-Ciudad	B+1
Canasteros	B+2
Cañaveral	B+2
Cañón	B+3+A
Capitán	B+3
Capuchinos	B+3
Capuchinos, Plaza de	B+4
Cárcer	B+3+A
Carrera de Capuchinos	B+2
Carretería	B+3+A
Carrión	B+3
Casas de Campos	B+3+A
Casapalma	B+3+A
Cinco Bolas	B+2
Cinterías	B+3



Circo	B+3
Cisneros	B+3
Cister	B+3+A
Cobertizo del Conde	B+3
Cobertizo de Malaver	B+2
Comandante Benítez, Avenida	B+5
Comedias	B+3
Comisario	B+3
Compañía	B+3
Compás de la Victoria	B+3
Constitución	B+4
Convalecientes	B+2
Córdoba	B+4+A
Coronado	B+2
Coronel	B+2
Cortina	B+3
Cortina del Muelle (de M. Larios a P. de Abades)	B+5
Cortina del Muelle (de P. Abades a Pl. Aduana)	B+3+A
Correo Viejo	B+2
Coto de Doñana (de calle Victoria a H. del Conde)	B+3
Coto de Doñana (de H. del Conde a Vital Aza)	B+2
Cristo de la Epidemia	B+3
Cruz del Molinillo (de Ollerías a Postigo) Fachada Norte Fachada Sur	B+4 B+3
Cruz del Molinillo (de Salamanca a Ollerías) Fachada Norte Fachada Sur	B+4 B+2
Cruz del Molinillo (de Puente. Armiñán a Salamanca) Fachada Norte Fachada Sur	B+4 B+2
Cruz Verde (de Zanca a Melgarejos)	B+2
Cruz Verde (de Melgarejos a Negros) Fachada Norte Fachada Sur	B+2 B+3
Cruz Verde (de Negros a Frailes)	B+3
Cuervo	B+2



Curaderos	B+3
Chaves	B+3
Chinchilla	B+1
Chinitas	B+2
De la Peña	B+2
De la Victoria	B+3+A
Del Horno	B+3
Del Marqués	B+3
Del Pericón	B+2
Denis	B+3
Diego de Siloé	B+1
Don Rodrigo	B+2
Dos Aceras (de Carretería a Guerrero)	B+3
Dos Aceras (de Guerrero a Refino)	B+2
Dos Hermanas	B+2
Duende	B+2
Duque de Rivas	B+4
Duque de la Victoria	B+3
Duquesa de Parcent	B+4+A
Echegaray	B+3
Eclesiastés	B+3+A
Eduardo Ocón	B+2
Empecinado (de Palafox a Capuchinos) (Resto)	B+4 B+2
Esparteros	B+3
Especerías	B+4
Esperanza Fachada Norte Fachada Sur	B+3 B+2
Fajardo	B+3
Félix Mesa	B+3
Félix Sáenz, Plaza de	B+4+A
Fernán González	B+3
Fernando El Católico (Fachada Oeste)	B+3+A
Fernando de Lesseps	B+3
Flores, Plaza de las	B+3+A
Frailes	B+3
Fresca	B+2



Gaona	B+2
García Briz	B+3
Garcilaso de la Vega	B+2
Gigante	B+2
Gisberts	B+1
C/ Goletera (de Avda. Rodaleda a S. Rafael) (de S. Rafael a Nuño Gómez)	B+3+A B+2
Gómez Pallete	B+3+A
Gómez Salazar	B+2
Grama	B+2
Granada (de Pl. Constitución a Niño Guevara (Resto)	B+3+A B+3
Granados	B+3
Guerrero	B+2
Hermosilla	B+2
Hernán Ruiz	B+2
Herrería del Rey	B+3
Hinestrosa	B+1
Hoyo de Espartero	B+3+A
Huerto del Conde	B+3
Huerto de Monjas (de Ollerías a Jáuregui)	B+2
Huerto de Monjas (Resto)	B+3
Hurtado	B+2
Jauregui	B+3
Jiménez	B+1
Jinete	B+2
Juan de la Encina (fachada este)	B+3
Juan de Málaga	B+2
Juan de Padilla	B+3
La Bolsa	B+3+A
Lagunillas	B+3
Las Carmelitas	B+2
Lazcano	B+3
Liborio García	B+3
Los Cristos (Fachada Norte) (Fachada Sur)	B+3 B+2
Los Mártires	B+2
Los Mártires, Plaza de	B+2



Los Negros (Fachada Oeste) (Fachada Este)	B+3 B+2
Luis de Velázquez	B+3
Llano Mariscal	B+4+A
Madre de Dios (de Plaza de la Merced a C/ Cárcer)	B+3
Madre de Dios (de C/ Cárcer a C/ Mariblanca)	B+2
Manrique	B+3+A
Manuel Agustín Heredia, Avenida	B+5
María Guerrero, Plaza de	B+3+A
Mariblanca	B+3
Marín García	B+3
Mariscal	B+3+A
Marqués	B+3
Marqués de Larios	B+4
Marqués de Valdecañas (de Álvarez a Molinillo del Aceite)	B+2
Marqués de Valdecañas (Resto)	B+3
Marqués de Villafiel	B+3
Marquesa de Moya	B+3
Martínez	B+4
Martínez Campos	B+3+A
Melgarejo	B+2
Méndez Núñez	B+3+A
Mendizábal, Plaza de	B+3
Merced, Plaza de la	B+3+A
Merced, la	B+3+A
Mesón de la Victoria	B+2
Mezquitilla	B+2
Mitjana	B+3
Mitjana, Plaza de	B+3
Molina Lario (de Pl. de la Marina a Strachan)	B+4+A
Molina Lario (Resto)	B+3
Molinillo del Aceite	B+2
Montaño	B+2
Montaño, Plaza de (Fachada Norte) (Fachada Sur)	B+2 B+3



Moreno Carbonero	B+3+A
Moreno Moroy	B+2
Mosquera	B+2
Mundo Nuevo	B+2
Muro de las Catalinas	B+2
Muro Puerta Nueva (de Cisneros a Compañía)	B+3
Muro Puerta Nueva (de Pllo. Sta. Isabel a Compañía)	B+4+A
Muro de San Julián (de Tejón a P. Teatro)	B+3+A
Muro de San Julián (Resto)	B+2
Niño de Guevara	B+3
Nosquera	B+3
Nueva	B+3
Nuño Gómez	B+2
Obispo, Plaza del	B+3
Olózaga	B+3+A
Ollerías	B+3
Ordóñez	B+3+A
Paco Miranda	B+4+A
Palafox	B+2
Panadero	B+3+A
Parras	B+3
Pasaje de Campos	B+3
Pasaje Chinitas	B+2
Pasaje de Clemens	B+2
Pasaje de Gordon	B+2
Pasaje de Heredia	B+3
Pasaje de Larios	B+3
Pasaje Meléndez	B+2
Pasaje Valencia	B+3+A
Pasaje Valentín Martínez	B+2
Pasillo de Atocha	B+3+A
Pasillo de Santa Isabel	B+5
Pedro de Toledo	B+3
Peña	B+3
Picacho	B+2
Pinillos	B+2
Pito	B+2



Postigo de los Abades	B+4+A
Postigo de Arance	B+3
Postigo Juan Bollero	B+2
Postigos (de Dos Aceras a Postigo Juan Bollero)	B+2
Postigos (de Postigo Juan Bollero a Molinillo) Fachada Norte Fachada Sur	B+3 B+2
Pozos Dulces	B+2
Prim	B+5
Puerta de Antequera	B+3
Puerta Buenaventura	B+3
Puerta del Mar	B+4+A
Puerto Parejo (de Cristo Epidemia a C/ Circo)	B+3
Puerto Parejo (de C/ Circo a C/ Manrique-Fachada Este)	B+3
Puerto Parejo (de C/ Circo a C/ Manrique-Fachada Oeste)	B+3+A
Puerto Parejo (de C/ Manrique al final)	B+4+A
Queipo de Llano, Plaza de	B+4+A
Refino (de C/ Carrión a Cruz Verde)	B+3
Refino (Resto)	B+2
Rosa, Plaza de la	B+1
Rosal Blanco	B+1
Rosaleda, Avenida de la	B+5
Rosario	B+4
Saavedra	B+3
Sabanillas (actual Castillo Sohail)	B+2
Sagasta	B+3+A
Salinas	B+3
Salvago	B+3
San Agustín	B+2
San Bartolomé Fachada Norte Fachada Sur	B+3 B+4
San Bernardo	B+2
San Bernardo el Viejo	B+3



San Cayetano	B+2
San Francisco, Plaza de	B+3
San Ignacio, Plaza de	B+3
San José	B+2
San Juan	B+3
San Juan de Dios	B+3+A
San Juan de Letrán	B+3
San Juan de los Reyes	B+3
San Julián	B+2
San Lorenzo	B+3+A
San Pedro de Alcántara, Plaza de	B+3+A
San Rafael	B+3+A
San Telmo	B+2
Sancha de Lara	B+3+A
Sánchez Pastor	B+3
Santa Lucía	B+3
Santa María	B+2
Santiago	B+3
Santos	B+3
Sebastián Souvirón	B+3+A
Solimán	B+2
Somera	B+3+A
Strachan	B+3+A
Talavera	B+3+A
Teatro, Plaza del	B+3
Tejeros	B+3+A
Tizo	B+3
Tomás de Cozar	B+2
Tomás de Heredia	B+4+A
Torre de Sandoval	B+3
Torregorda	B+3+A
Travesía Pintor Nogales	B+3
Trinidad Grund	B+3+A
Uncibay, Plaza de	B+3+A
Vendeja	B+3+A
Victoria	B+3+A
Victoria, Plaza de la (Fachada Norte-Este)	B+3+A
Victoria, Plaza de la (Fachada Sur-Oeste)	B+3
Viento	B+2



Villaescusa	B+3+A
Vital Aza	B+2
Wad Ras	B+3
Zanca	B+2
Zapateros	B+3
Zegrí	B+3+A
Zorrilla	B+3+A

Artículo 8. Tratamientos de Cubiertas y Áticos.

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.2 Condiciones de composición y ejecución:

Para garantizar la adecuación a las arquitecturas históricas existentes de los procesos de renovación urbana en las zonas Centro y Trinidad Perchel se dictan los siguientes criterios que habrán de tenerse en cuenta en el estudio de integración con las edificaciones colindantes que deberán presentarse con los proyectos de edificación en estas zonas:

1. En las fachadas predominará las superficies de macizo sobre la de hueco.
2. Los huecos o conjuntos de ellos, tendrán predominantemente proporciones verticales, debiéndose adaptar a las de las edificaciones colindantes, así como en sus ritmos y dimensiones.
3. Los huecos de planta baja se adaptarán a la composición del resto de la fachada.
4. Los aleros y balcones deberán tener un canto máximo de 12 centímetros.
5. Los cuerpos salientes se proyectarán como elementos abiertos o miradores acristalados y con carácter discontinuo en la fachada.
6. Los rótulos comerciales, de publicidad informativa de los locales, se diseñarán de forma integrada con el edificio, sin sobrepasar los límites de la cornisa de planta baja del edificio, sinocular sus elementos arquitectónicos y sin sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada, quedando prohibidos en plantas altas y cubiertas.
7. Las instalaciones de climatización, las placas solares para la producción de ACS, elementos de ventilación y salidas de humo, deberán quedar previstas en cubierta con canalizaciones ocultas realizadas desde patios interiores. Se prohibirá la instalación de elementos de climatización en fachada.
8. Deberá justificarse la elección del sistema de cubiertas en función del entorno.
9. En los casos en los que la planta ático se prevea en el PEPRI Centro, o en alturas superiores a B+3 en Trinidad Perchel, la última planta; ésta quedará limitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos, los 4,50 metros de altura. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas.

En los demás casos, por encima de la altura reguladora, solo se permiten:



9.1. La cubierta del edificio de teja cerámica en su color natural, vidriada o panel con tratamiento exterior, de pendiente inferior al 50% y cuyos arranques se produzcan en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores y a partir de la intersección con el plano superior del último forjado. Desde la cumbrera hasta las fachadas interiores se mantendrá igualmente una pendiente inferior al 50%.

Bajo cubierta se permitirá la existencia de estancias vivideras vinculadas a las viviendas de la planta inmediatamente inferior, constituyendo una única unidad registral. En este caso se permitirá la interrupción del plano de cubierta en faldones interiores para la formación de terrazas a patios interiores. La ocupación de dicha planta bajo cubierta no será superior al 70% de la planta inmediatamente inferior, posibilitando espacios de doble altura, o terrazas interiores.

En este caso, dicha superficie contabilizará a efectos del aprovechamiento patrimonizable. Y computará a partir de 2,00 metros de altura libre contados siempre a partir de la cara superior del último forjado. Idéntico criterio se aplicará para la determinación de las superficies útiles mínimas de viviendas. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. La altura máxima de la cumbrera será de 2,75 metros, contados a partir del último forjado.

9.2. Sobre terraza plana con la misma altura de 2,75 metros y separados 5 metros del borde de la cornisa de la última planta solo podrán situarse casetones de acceso a cubierta, depósitos de agua y elementos técnicos de las instalaciones.

Las aguas pluviales serán conducidas a la red general de alcantarillado.

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de **Estudio de Detalle**, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

Artículo 9. Medianerías

Las medianerías que se produzcan como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes, deberán ser tratados con sujeción a un Proyecto específico para cada caso, según las directrices de los órganos de gestión municipales. La ejecución de dicho proyecto correrá a cargo de la propiedad. Los nuevos edificios propuestos colindantes con medianeras existentes deberán estudiar éstas mediante una Propuesta de Ordenación.

Artículo 10. Retranqueos.

Se prohíbe todo tipo de retranqueos en Plantas Altas.

Se permiten los retranqueos en Plantas Bajas para formar soportales en tramos de fachada continuos entre calles transversales y en manzanas completas. Las dimensiones de la luz de paso entre pilares y fachada retranqueada no será inferior a 2 metros y la altura libre no inferior a 3,50 metros.

Artículo 11. Cuerpos Salientes.

1.- Se definen como cuerpos salientes a los cuerpos de edificación habitables u ocupables cerrados o abiertos que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o de la alineación del



espacio libre interior de la manzana.

2.- Son cuerpos salientes abiertos los que tienen su perímetro totalmente abierto, pertenecen a este concepto los balcones o análogos.

3.- Son cuerpos salientes cerrados todos los no incluidos en el apartado anterior, acristalados o no, que funcionen y sean utilizados a modo de miradores.

Se prohíben todo tipo de cuerpos salientes no definidos en el párrafo anterior.

Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

Se admiten con las siguientes restricciones a partir de la primera planta:

1.- En todos los casos como norma general el vuelo máximo no será superior a 1/10 de la anchura de calle y no podrá estar a menos de 0,60 m. del plano vertical levantado sobre el bordillo de la acera. Estos cuerpos salientes deberán separarse al menos 0,80 m. de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo no podrá estar a una altura inferior a 3,50 m. sobre el nivel de la acera.

2.- Los balcones tendrán un vuelo máximo de 0,40 m.

3.- La altura mínima desde la acera de los cuerpos salientes cerrados será de 3,50 m. y el vuelo máximo será de 0,60 m.

Artículo 12. Elementos salientes.

Se prohíbe todo tipo de elementos salientes en fachadas y patios, a excepción de:

- a) Cornisas y aleros con un vuelo máximo de 0,30 m.
- b) Zócalos, sin sobresalir del paramento de fachada más de 5 cm.

Artículo 13. Criterios de composición y modulación.

IGUAL REDACCIÓN QUE EL ARTÍCULO 8º Y EL ARTÍCULO 14º

Artículo 14. Condiciones de ejecución material.

IGUAL REDACCIÓN QUE EL ARTÍCULO 8º Y EL ARTÍCULO 13º

CAPITULO 3º - CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACION: ACTUACIONES EN RELACION CON EL GRADO DE PROTECCION DE LOS EDIFICIOS.



Artículo 15. Ámbito de aplicación.

Las condiciones incluidas en este capítulo son de aplicación a los edificios que, estando dentro del ámbito de este Plan Especial, son objeto de algún tipo de protección, (ver plano de protecciones), estando, por tanto, incluidos en el Catálogo de Edificios Protegidos.

Artículo 16. Catálogo de Edificios Protegidos.

Con el mismo ámbito de este Plan Especial, se incluye, como documentación complementaria, a los efectos prevenidos en el Art. 25 de la Ley del Suelo y capítulos 86 y 87 del Reglamento de Planeamiento, el Catálogo de Edificios Protegidos, realizado para los niveles de Protección 2 y 3.

Dicho Catálogo tiene un carácter informativo y normativo.

a) Se considerará informativo en todos sus aspectos descriptivos y de la situación general de su estado actual.

Y ello, para el conocimiento de la situación del parque edificado de interés del Centro de Málaga, para el arbitrio de futuras medidas de subvención, para instar el deber de conservación mediante órdenes de ejecución, y como punto de partida, consecuentemente, de valoraciones de posteriores estados de ruina.

Así mismo tendrá carácter informativo para el conocimiento previo a la solicitud de actuación, del detalle valorativo de su protección y de las tipologías preexistentes, en orden a la correcta adecuación de las actuaciones a los criterios normativos.

b) Tendrá carácter normativo, complementariamente a estas Normas y al "Plano de Protecciones", la fijación de los grados de protección y su correspondiente actuación máxima así como la descripción de los elementos objeto de protección en el grado de "Protección Arquitectónica Parcial", que se entenderán como mínimos y por tanto ampliables con el conocimiento exhaustivo del edificio en el momento de la solicitud de actuación.

22

En cualquiera de los casos, si existiera contradicción en la ficha del Catálogo y las Normas o Plan de Protecciones de este Plan Especial, prevalecerán siempre éstos.

c) Tendrá carácter normativo, únicamente en el grado de "Protección Arquitectónica", complementariamente a la Normativa de este Plan Especial, la definición de usos incompatibles en determinados edificios, por inadecuación a los objetivos de mantenimiento y protección.

En el resto de los casos se entenderá tal capítulo de la ficha, como informativo de la idoneidad de usos de acuerdo a sus características tipológicas.

NOTA: DEBE TENERSE EN CONSIDERACIÓN PARA LOS CAMBIOS DE USO EN AQUELLOS INMUEBLES CON EL USO REFLEJADO COMO "NO ADMITIDO" EN SU CORRESPONDIENTE FICHA DEL CATÁLOGO EL:

CRITERIO DE INTERPRETACIÓN DE ESTE ARTÍCULO 16º APROBADO POR CONSEJO DE ADMON. EL 26 DE MARZO DE 2014 (PP16/14).

El criterio establece que "en las licencias de obra para adecuación de los edificios a nuevos usos, deberá justificarse documentalmente la idoneidad de la intervención, mediante realización de un exhaustivo análisis previo de los elementos de valor patrimonial de la edificación que se refleje en una relación rigurosa de los mismos, y una



propuesta de actuación en la que se habrá de justificar el respeto y salvaguarda de dichos valores y elementos de interés, al objeto de comprobar la adecuación “a los objetivos de mantenimiento y protección”.
(...)

La aplicación concreta de estas condiciones justificativas se extenderá a los supuestos en los que, ante la iniciativa de implantación de un uso en un determinado edificio, **dicho uso se encuentre reflejado como “no admitido” en la ficha del Catálogo**, entendiéndose tal expresión de inadmisibilidad en su estado previo a la intervención, en tanto no se justifique la realización de una adecuada adaptación.

SE INCORPORA EL ART 2.6.4 DEL P.G.O.U 2011 “Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del Planeamiento”

Artículo 2.6.4. Catálogos de Bienes Protegidos complementarios del planeamiento.

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.
2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.
3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

Artículo 17. Niveles de Protección.

Se establecen los siguientes niveles de protección:

- 1.- 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.
- 2.- Nivel de protección Arquitectónica (Grado I). Comprende los edificios que por su valor arquitectónico, su implantación en la estructura urbana, y las posibilidades de su puesta en buen uso, deben ser protegidos, controlando las actuaciones que sobre ellos se hagan, e impidiendo su desaparición o sustitución.
- 3.- Nivel de Protección Arquitectónica Parcial (Grado II). Comprende los edificios que, sin interés arquitectónico general, contiene elementos que deben ser conservados o disposiciones tipológicas que deben ser reproducidas conceptualmente en los proyectos de nueva planta.
- 4.- Nivel de Protección Ambiental. Comprende los edificios, solares, que por su situación en entornos monumentales, o su disposición en conjuntos unitarios de la escenografía urbana, las actuaciones de sustitución, renovación o nueva planta que sobre ellos se hagan deben ser controladas en los aspectos perceptivos que son la causa de su protección.



EN BASE A LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 1 DE JUNIO 2015 EXPEDIENTE PP06/13.² RELATIVA A LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SE INCORPORA UN ARTÍCULO NUEVO AL P.G.O.U 2011 EL ARTÍCULO 12.4.12 SOBRE PINTURAS MURALES Y SU PROTECCIÓN

Artículo 12.4.12. Pinturas Murales.

Los inmuebles de esta zona Ciudad Histórica que, aun no teniendo un grado de protección determinado, sean incluidos en la relación que se adjunta por la necesidad de que sea estudiada su tipología decorativa, deberán ser sometidos, con carácter previo a cualquier licencia de obra nueva, rehabilitación o demolición, al proceso de intervención que se regula a continuación.

Específicamente queda regulada la intervención de recuperación y puesta en valor de las “Arquitecturas Pintadas de Málaga” sobre la Relación de inmuebles que a continuación se señalan y aparecen en el Plano de Protecciones del PAM-PEPRI, CENTRO E.1:2000, debido a su valor histórico, artístico, urbanístico y de rescate de la propia imagen de la ciudad.

El presente listado se corresponde con aquellos inmuebles en los que se ha confirmado la existencia de pinturas murales y repertorio ornamental de fachada, o bien son susceptibles de contenerlas a partir del análisis de la tipología de edificación o algún otro vestigio, teniendo en cuenta que gran parte de los restos policromos están ocultos bajo numerosas capas de revocos de cal posteriores a la ejecución original. Ante la paulatina desaparición de los edificios pertenecientes a la época barroca, se relacionan con la intención de estudiar, proteger y recuperar las fachadas que aún se mantienen, de modo que aporten a la ciudad mayor conocimiento de su Historia y su Patrimonio.

SUBZONA C-1 CENTRO HISTÓRICO

Álamos, cl, 37
Afligidos, cl, 5, BIC, Casa Pedro de Mena
Altozano, cl, 30
Altozano, cl, 18
Altozano, cl, 20
Andrés Pérez, cl, 7
Andrés Pérez, cl, 13
Andrés Pérez, cl, 14
Andrés Pérez, cl, 16
Andrés Pérez, cl, 18
Andrés Pérez, cl, 20
Arco de la Cabeza, cl, 2 –Virgen de las Penas, Plz., 5
Atarazanas, cl, 11
Ballesteros, Pje. 3
Beatas, cl, 12
Beatas, cl, 24
Beatas, cl, 28 - Pito cl, 7
Beatas, cl, 35 - Tomás de Cózar, cl, 2
Cabello, cl, 8
Cabello cl, 11

² *Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13
Aprobación Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA 17-3-2016*



Cabello cl, 15
Cabello cl, 21
Carretería, cl, 23 – Postigo de Arance 1
Carretería, cl, 32-34
Carretería, cl, 38
Carretería, cl, 40
Carretería, cl, 42 - Puerta de Antequera cl, 2
Carretería, cl, 53
Carretería, cl, 60, Palacio de Valdeflores,
Carretería, cl, 65
Carretería, cl, 78
Carretería, cl, 80
Carretería, cl, 85
Carretería, cl, 87
Carretería, cl, 90
Cinco Bolas, cl, 1
Cister, cl, 1, Palacio Zea Salvatierra
Cobertizo del Conde, cl, 22
Cobertizo del Conde cl, 30 - Gómez de Salazar, cl, 1
Cobertizo del Conde cl, 32
Cobertizo del Conde cl, 34
Compañía, cl, 15
Compañía, cl, 20
Compañía, cl, 24
Compañía, cl, 25
Compañía, cl, 26
Comisario, cl, 6
Constitución, Plz., 13-14
Constitución, Plz., 7 BIC, Consulado del Mar. Montepío de Viñeros....
Cortina del Muelle, 23 - Don Juan de Málaga, BIC, Palacio Conde Villalcázar
Cruz del Molinillo, cl, 25, Capilla de la Piedad
Dos Aceras, cl, 3
Dos Aceras, cl, 9
Dos Aceras cl, 37 y Alta, cl, 2,4
Duende, cl, 8
Fresca, cl, 8
Gaona, cl, 1
Gaona, cl, 3
Gaona, cl, 5
Gaona, cl, 7-9. Congregación de San Felipe Neri, palacio de Buenavista
Gaona, cl, 12
Grama, cl, 10
Grama, cl, 14
Granada, cl, 48 (interior)
Granada cl, 50
Granada cl, 54
Granada cl, 61, Palacio Gálvez
Granada cl, 67-69
Granada cl, 78 – 80 BIC, Iglesia de Santiago
Guerrero, cl, 3



Hinestrosa, cl, 8
Hinestrosa, cl, 10
Hinestrosa, cl, 12
Hinestrosa, cl, 14
Hinestrosa, cl, 17
Hinestrosa, cl, 18
Hinestrosa, cl, 20
Hinestrosa, cl, 21
Hinestrosa, cl, 22
Hinestrosa, cl, 24
Horno, cl, 2 esquina Compañía, cl, 27
Horno, cl, 10
Jinetes, cl, 23
Jinetes, cl, 25
Mariblanca, cl, 4
Mariblanca, cl, 19
Mariblanca, cl, 21
Marqués, cl, 9
Marqués de Valdecañas, 2, BIC restos desaparecido Convento San Francisco
Martínez, cl, 8-10
Mártires, cl, 4-6, Museo C. Thyssen
Mártires, cl, 5, Museo C. Thyssen
Mártires, cl, 7
Mártires, cl, 10 – San Telmo, cl, 20
Mártires, cl, 12
Mártires, cl, 13
Mártires, Plz de los, 1-2 , Iglesia de los Santos Mártires,
Mártires, Plz de los, 4
Medina Conde, 3
Merced, Plz, 2 – Medina Conde 5
Molinillo del Aceite, cl, 3
Molinillo del Aceite, cl,10
Molinillo del Aceite, cl,12
Molinillo del Aceite, cl,13
Molinillo del Aceite, cl,15
Montaño, cl, 5
Montaño, cl,14
Mosquera, cl,5, 5-A
Muro de las Catalinas, cl,10
Muro de Puerta Nueva, cl, 3
Muro de Puerta Nueva, cl,7
Muro de San Julián, cl, 15
Nosquera, cl, 16, Antiguo Hospital de San Julián,
Nueva, cl, 11, Iglesia de la Concepción
Nuño Gómez, cl, 9
Nuño Gómez, cl, 12
Nuño Gómez, cl, 18
Nuño Gómez, cl, 30
Nuño Gómez, cl, 32
Nuño Gómez, cl, 33



Nuño Gómez, cl, 34 – Viento 17
Obispo, Plz,6- Fresca, ,cl,1-5,Molina Lario ,cl,8-10, Sª María 18, BIC, Palacio Episcopal
Ollerías, cl, 5
Ollerías, cl, 7
Ollerías, cl, 24 – Cabello, cl, 1
Ollerías, cl, 26
Ollerías, cl, 28
Ollerías, cl, 31
Ollerías, cl, 32 – Meléndez, Pje, 1
Parras, cl, 17, BIC, Casa de Expósitos
Parras, cl, 34
Peña, cl, 10
Peña, cl, 23
Pedro de Toledo, cl, 5 – Postigo San Agustín 6-a, Iglesia de San Agustín
Pedro de Toledo, cl, 6-8 – Marquesa de Moya, cl, 11
Postigos, cl, 14
Pito, cl, 3
Pito, cl, 5
Postigo de Arance, cl, 9
Postigo de Arance, cl, 10
Postigo de Arance, cl, 12 – Nuño Gómez, cl, 1
Postigo de San Agustín s/n, BIC Museo Picasso
Pozos Dulces, cl, 13
Pozos Dulces, cl, 21
Pozos Dulces, cl, 23
Pozos Dulces, cl, 26
Pozos Dulces, cl, 25
Pozos Dulces, cl, 29
Pozos Dulces, cl, 32
Principal, Alm. 11
Principal, Alm. 5 – Talavera 2
Principal, Alm. 15
Principal, Alm. 18, BIC
Salinas, cl, 6, BIC, Palacio de Salinas
Salinas, cl, 8-10
San Agustín, cl, 6-A, Iglesia de San Agustín
San José, cl, 7 – San Agustín, cl, 15
San Juan, cl, 7-9, BIC, Iglesia de San Juan
San Juan de Dios, Plz. 2 – Coronado, cl, 1, Parador del General
Plaza San Juan de Dios, 3 – Mártires, cl, 15-17
San Pedro de Alcántara, Plz. 4 - Muro San Julián, cl, 25
San Rafael, cl 16 – Goletera, cl, 3
San Telmo, cl, 5-7-9, Escuela de San Telmo; Noviciado de los Jesuitas
San Telmo, cl, 12
Santa María, cl, 22, BIC, Iglesia Sª Mª del Sagrario
Santiago, cl, 4
Santísimo Cristo de la Sangre, Plz, 1 – Gaona, cl, 11, Iglesia San Felipe Neri
Santísimo Cristo de la Sangre, Plz, 2 , Museo del Vidrio
Santos, cl, 2 – Compañía, cl, 23
Santuario, Plz del, 1, BIC, Santuario Nª Sª de la Victoria.



Sargento, cl, 4
Sargento, cl, 6
Sargento, cl, 8
Sargento, cl, 9
Sargento, cl, 11
Sargento, cl, 13
Tomás de Cózar, cl, 3
Tomás de Cózar, cl, 13
Tomás de Cózar, cl, 17
Tomás de Cózar, cl, 27
Tomás de Cózar, cl, 29
Tomás de Cózar, cl, 31
Torregorda, cl, 3 esquina Panaderos, cl, 12
Trinidad Grund, cl, 3
Victoria, cl, 20
Viento, cl, 1 – Gigantes, cl,13
Viento, cl, 7

Sobre los inmuebles incluidos en esta relación se realizará un estudio de catas de modo previo a la obtención de las licencias, que incluirá en el informe de resultados una propuesta de conservación suscrita por el técnico restaurador, quedando la licencia sujeta a la valoración que la Gerencia de Urbanismo realice del informe del estudio de catas, cuyo contenido se detalla a continuación.

1. DESCRIPCION:

Ubicación.
Cronología aproximada.
Tipología edilicia.
Distribución por plantas.
Fábrica o soporte.
Superposición de estratos históricos.
Enfoscado
Enlucido.
Técnica de ejecución de la capa pictórica.
Cromatismo.
Iconografía.
Distribución en el edificio.
Ejemplos similares.
Documentación gráfica. Croquis a mano alzada de localización de patologías principales y distribución de las pinturas en fachada.
Documentación fotográfica. Vistas generales y de detalle de las catas realizadas.
Observaciones. Ejemplo de la evolución final de los motivos.

2. VALORACIÓN PATRIMONIAL.

Grado de dependencia de la composición arquitectónica (1 a 5):
Grado de singularidad técnica (1 a 5):
Grado de singularidad iconográfica (1 a 5):
Integración con el entorno urbano (1 a 5):



3. ESTADO DE CONSERVACIÓN.

3.1 Soporte:

3.1.1.- Porcentaje conservado (por plantas):

3.1.2.- Patologías principales (%)

3.2 Enfoscados:

3.2.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):

3.2.2.- Patologías principales (%)

3.3 Enlucidos:

3.3.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):

3.3.2.- Patologías principales (%)

3.4 Capa pictórica:

3.4.1 Porcentaje conservado (por plantas)

3.4.2.- Patologías principales (%)

4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.

Restauración in situ

Extracción y reposición in situ:

El tipo de intervención en la fachada se definirá por la Gerencia Municipal de Urbanismo, conforme al resultado de las catas que posibilitará la valoración de los restos. Las intervenciones podrán ser:

- Conservación Visible

a. Restauración y puesta en valor: Es obligación consecuente la conservación de la fachada en su estado original.

b. Extracción y reposición in situ: únicamente con carácter excepcional, cuando por imposibilidad constructiva y/o por ruina de la fachada, a criterio municipal sea imposible la restauración y puesta en valor de la pintura mural, se permitirá su extracción y reposición in situ, para lo que el nuevo proyecto de renovación inmobiliaria reproducirá un paramento con similar esquema arquitectónico y módulos que permita la reinstalación del repertorio iconográfico sin pérdidas ni añadidos.

Atendiendo criterios de conservación avalados internacionalmente en la práctica de la restauración de bienes patrimoniales, y en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, Título II "Conservación y Restauración" art. 20, se establecerán medidas de urgencia en el caso necesario e ineludible de tener que proceder a la



extracción y reposición de pinturas murales, cuando todas las demás opciones de restaurar in situ carezcan de viabilidad.

- Conservación Cubierta, una vez establecidas las condiciones en la valoración del informe de catas

En todo caso, se adoptaran medidas especiales para la protección y mantenimiento de las pinturas extraídas para prevenir su robo y dispersión.

EN BASE A LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 1 DE JUNIO 2015 EXPEDIENTE PP06/13³) RELATIVA A LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SE INCORPORAN LOS ARTÍCULOS 10.5.2 – 10.5.4:

Artículo 10.5.2. Bienes arqueológicos.

Catálogo de Yacimientos Arqueológicos.

- Muralla fenicia de Mlk
- Necrópolis Púnico-Romana de Gibralfaro: ladera Sur (Campos Elíseos) y Ladera Norte (Embocadura Norte túnel de La Alcazaba)
- Necrópolis romana de C/ Beatas
- Teatro Romano de Málaga. BIC
- Villa Romana de los Jardines de Puerta Oscura
- Yacimiento industrial de piletas romano-tardías alineadas frente a la costa
- Muralla Romana en Calles Cortina del Muelle, Molina Lario y Plaza del Obispo, Palacio Episcopal y Pasillo de Santa Isabel
- Alcazaba de Málaga. BIC
- Castillo de Gibralfaro. BIC
- Restos de la Muralla medieval de Málaga. BIC
- Atarazanas de Málaga. BIC
- Restos de la Mezquita Mayor
- Puente medieval del Guadalmedina
- Área de expansión urbana de primera época islámica: edificaciones califales de tipo industrial en C/ Salinas, C/ Almacenes, C/ San Juan...
- Necrópolis islámica de Yabal Faruh
- Rauda en Plaza de Capuchinos
- Arrabal murado de Fontanalla en época medieval y Ollerías
- Los Tejares de los Siglos XVII-XVIII. Entre Cruz Verde y Lagunillas y en Trinidad-Perchel
- Barrios interiores de la *madina* musulmana
- Acueducto de San Telmo. BIC

Artículo 10.5.3. Bienes arbóreos.

1. Nivel de Protección Integral.

³ **Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13
Aprobación Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA 17-3-2016**



Se catalogan como árboles objeto de Protección Integral, los siguientes:
(SE RECOGEN ÚNICAMENTE LOS INCLUIDOS DENTRO DEL ÁMBITO DEL PEPRI CENTRO)

- 1.1. Araucaria bidwillii, Hock (ARAUCARIA AUSTRALIANA)
 - Paseo Limonar, 38
- 1.2. Araucaria heterophylla, Franco (PINO DE NORFOLK)
 - Paseo de Miramar, 7
 - Paseo de Limonar, 19
 - Paseo de Limonar, 21
 - Paseo de Limonar, 27
 - Paseo de Limonar, 38
 - Paseo de Sancha, 55
- 1.3. Araucaria sp.
 - Paseo Limonar 21
- 1.4. Arescastrum romanzoffianum, Becc.
 - Paseo Miramar, 7
- 1.5. Carya illinoensis, Koch (Nogal Americano)
 - Paseo Limonar 28
- 1.6. Casuarina equisetifolia, L. (Casuarina)
 - Paseo Miramar, 13
- 1.7. Cedrus deodara, Don. (CEDRO DEL HIMALAYA)
 - Paseo de Limonar, 15 y 17
- 1.8. Celtis australis, L. (Almencino)
 - Paseo Miramar, 13
- 1.9. Cupresus sempervirens (Ciprés)
 - Avda. Pintor Sorolla, 61
- 1.10. Cycas revoluta (Cica)
 - Paseo de Limonar 38.
- 1.11. Chorisia speciosa, St. Hill (Palo Borracho Rosado)
 - Paseo de Limonar, 15-17
- 1.12. Dracaena draco, L. (Drago de Canarias)
 - Paseo de Limonar, 36
 - Paseo de Limonar, 44
 - Paseo de Miramar, 16
 - Palacio de Miramar
- 1.13. Ficus benjamina



- 1.14. *Ficus lyrata*, Warb. (Ficus de La Lira)
- 1.15. *Ficus macrophylla*, Desf. (Higuera de Bengala)
- Palacio de Miramar
 - Paseo de Limonar 15-17
- 1.16. *Ficus retusa*, (Laurel de Indias)
- Avda. Pintor Joaquín Sorolla, 101
 - Avda. Pintor Joaquín Sorolla, 57
 - Avda. Juan Sebastián Elcano, 96
 - Paseo de Sancha, 2
 - Paseo de Sancha, 55
 - Paseo de Sancha, 56
 - Paseo Limonar, 6
 - Palacio Miramar
- 1.17. *Grevillea robusta*, A Cunn (Árbol del Fuego)
- Paseo de Limonar, 4
 - Paseo de Limonar, 16
 - Paseo Miramar, 13
- 1.18. *Magnolia grandiflora*, L. (Magnolio)
- Paseo de Limonar, 27
 - Paseo de Limonar, 28
 - Paseo de Miramar, 7
- 1.19. *Persea americana*, Mill. (Aguacate)
- Colegio Nacional "Ciudad de Jaén", Churriana
 - Finca San Javier
- 1.20. *Phoenix dactylifera*, L. (Palmera Datilera)
- Palacio de Miramar
- 1.21. *Tetraclinis articulata*, Masters. (Arar)
- Paseo Limonar, 15-17
- 1.22. *Tipuana tipu*, Kuntze (Tipuana)
- Palacio de Miramar.

El anterior listado incluye exclusivamente elementos arbóreos ubicados en propiedades privadas. Todos los parques y jardines públicos, deberán entenderse igualmente catalogados y protegidos dentro de las especificaciones contenidas en las presentes normas.

2. Protección genérica

2.1. En base a criterios ecológicos se incluyen:

- *Quercus* (todas las especies)
- *Ulmus* (Todas las especies)
- *Fraxinus* (todas las especies)



- Populus (todas las especies)
- Acer monspessulanum.
- Acer opalus subsp. granatense.
- Ceratonia siligua.
- Olea europaea var. sylvestris
- Arbutus unedo.
- Alnus (todas las especies)
- Castanea sativa
- Tamarix (todas las especies)
- Celtis australis.
- Pinus pinaster
- Pinus pinea
- Taxus baccata
- Chamaerops humilis
- Salix (todas las especies arbóreas no ornamentales)
- Punica granatum

2.2. En base a criterios botánicos se incluyen:

- Cedrus (todas las especies)
- Chorisia (todas las especies)
- Cocculus laurifolius
- Ficus (todas las especies menos Ficus carica)
- Fagus (todas las especies)
- Abies (todas las especies)
- Maba (todas las especies)
- Podocarpus neriifolius
- Phytolacca (todas las especies)
- Brachichiton (todas las especies)
- Carica papaya
- Erythrina (todas las especies)
- Cyca circinalis
- Ginkgo biloba
- Dracaena drago
- Juglans (todas las especies)
- Magnolia (todas las especies)
- Pandanus utilis
- Elaodendron capense
- Oreopanax salvinii
- Theobroma cacao
- Taxodium (todas las especies)
- Encephalartos laurentianum
- Larix (todas las especies)
- Picea (todas las especies)
- Koelreuteria paniculata
- Spathodea campanulata

2.3. En base a criterios paisajísticos se incluyen:

- Carya illionensis



- Cyca revoluta
- Persea americana
- Persea indica
- Arce (especies ornamentales)
- Platanus (todas las especies)
- Jacaranda mimosaeifolia
- Schinus molle
- Cercis siliquastrum
- Betula (todas las especies)
- Salix (todas las especies arbóreas ornamentales)
- Sophora japonica
- Robinia pseudoacacia
- Strelitzia nicolai
- Gleditsia triacanthos
- Acacia (todas las especies)
- Tilia (todas las especies)
- Cupressus (todas las especies)
- Grevillea robusta
- Lagerstroemia indica
- Parkinsonia aculeata
- Melia azederach
- Catalpa bignonioides
- Tipuana tipu
- Casuarina equisetifolia
- Laurus nobilis
- Thuja orientalis
- Tetraclinis articulata.

Así como todos los géneros de la familia de las Palmáceas.

Artículo 10.5.4. Jardines de interés y edificios protegidos.

Los listados de jardines de interés y edificios protegidos se encuentran en los Catálogos correspondientes que se incorporan en este Plan.

Artículo 18. Definición de Tipos de Actuación.

Este Plan Especial, a los efectos de una mejor definición de las obras o actuaciones máximas permitidas por grado de protección, por remisión a 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.

3.- Rehabilitación.

La actuación así definida tendrá por objeto la puesta en buen uso del edificio, manteniendo todas sus características estructurales, tipológicas y ornamentales.

Incluye la adaptación al uso previsto, mediante redistribuciones que respeten la localización de patios, zaguanes, escaleras y el resto de su orden tipológico, y cuyo fin sea la mejora de la habitabilidad. Así como la dotación de todo tipo de servicios, con las mismas limitaciones.,

No incluye la eliminación de estructura alguna, que no sean las estrictamente necesarias para los fines enunciados en el capítulo Restauración o para aquellos puramente higiénicos de ampliación de patios con la misma localización, o en posición analógica con el mismo concepto tipológico.

Los elementos portantes y forjados en mal estado deberán ser repuestos en su misma disposición, admitiéndose el empleo de materiales industrializados actuales y no admitiéndose el cambio de sistema portante, ni diafanados, que no vayan dirigidos a la mencionada aclaración histórica y funcional del edificio, potenciando su carácter.

No incluye, así mismo, aumentos de superficies edificables respecto al edificio preexistente (salvo en casos muy justificados mediante Estudio de Detalle), ni cambios en la configuración externa, que no sean los de "repristino" enunciados en la "Restauración".

El cumplimiento de ordenanzas o, normas higiénicas oficiales, no justificará ninguna actuación rehabilitadora por encima de estos límites, cuya finalidad no es otra que la consideración del edificio como "un todo" a mantener y no únicamente sus características externas.

4.- Renovación parcial.

Actuación que tiene por objeto la nueva edificación o sustitución del edificio, salvo en los aspectos que sean protegidos en Catálogo, que habrán de ser conservados.

con las siguientes posibilidades:

a) Conservación de fachada: Entendiendo ésta con su primera crujía edificatoria, que habrá de ser conservada en toda su magnitud salvo en casos de ruina inminente de tal estructura. En dichos casos sus nuevos forjados (de la 1ª crujía) habrán de seguir en su disposición original en los niveles de cornisas de la fachada.

La conservación de la fachada se entiende sin ningún tipo de demolición y reconstrucción, salvo en los casos de ruina inminente de la propia fachada. La reconstrucción en este caso, será con los mismos elementos anteriores de carpintería y cerrajería que se conserven en buen



estado y reproducirá fidedignamente el edificio original con todo su ornamento, atendiendo especialmente a los sistemas constructivos de los vuelos de balcones y cierros y su grosor visto.

Si no puede ser conservada la cubierta de la primera crujía, deberá ser reconstruida, con su mismo material de derribo e inclinación.

Sólo se permiten obras de adecuación en la fachada de los locales de planta baja para la reposición de su estado original.

b) Conservación Tipológica: La arquitectura de nueva planta deberá dar respuesta conceptual a los invariantes tipológicos del edificio sustituido. Especialmente en la concepción de su organización interna y disposición estructural.

Organización alrededor de patios, sistemas de crujías paralelas o perpendiculares a fachadas, anchos de éstas, situación de escaleras, etc... deberán ser temas a abordar adaptados al modo de vida de hoy.

Así mismo, la composición de fachadas hará referencia a ritmos y proporciones del edificio sustituido.

c) Conservación de elementos: Cuando excepcionalmente el catálogo imponga la conservación de un elemento del edificio sustituido de evidente interés histórico-artístico.

Se procurará su incorporación al nuevo edificio, siempre que tal incorporación no obligue a un edificio mimético.

Cuando por las características de la nueva arquitectura, de tipo racional, que tal incorporación resulte incongruente, el Ayuntamiento podrá solicitar, con arreglo a la importancia del elemento, su cesión a los fines museísticos o de otro tipo que se determinen.

5.- Renovación con estudio perceptivo previo.

Actuación de nueva planta, que debe considerar como condicionante proyectual el lugar.

Para ello será preceptivo la presentación como información del proyecto, de alzados de tramos completos de la calle donde se ubique el nuevo edificio, así como, en el caso de incidir en visuales de edificios de protección integral, valorarse dicha incidencia. Siempre con la propuesta del proyecto incluida.

Se aportará, así mismo, documentación fotográfica con el mismo alcance del estado actual.

6.- Renovación.

Actuación de nueva planta, sin condicionante previo.

Artículo 19. Actuación máxima en relación a tipo de protección.

QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.5 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE:



Artículo 12.4.5. Actuación máxima en relación a tipo de protección:

El artículo 19º del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:
Se establece el siguiente cuadro de actuaciones máximas para cada tipo de Protección:

PROTECCION		ACTUACION MAXIMA
1	INTEGRAL	RESTAURACION
2	ARQUITECTONICA	REHABILITACION
3	ARQUITECTONICA PARCIAL	RENOVACION PARCIAL
4	AMBIENTAL	RENOVACION CON PREVIO ESTUDIO PRECEPTIVO

Considerada la actuación permitida como máxima, incluye pues, también como permitidas, las actuaciones de nivel inferior en la escala enumerada.

No podrán realizarse obras de mayor alcance, para cada tipo de protección, que las definidas en el apartado anterior para la actuación máxima que le corresponde. No obstante, en los niveles de Protección Arquitectónica I y Arquitectónica II, en casos excepcionales debidamente justificados, podrán autorizarse obras interiores puntuales de mayor alcance, previa propuesta del interesado informada favorablemente por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía; siempre que la actuación pretendida no afecte a elementos de valor del edificio.

EN ESTE PUNTO SE INCORPORAN LOS CAPÍTULOS TERCERO Y CUARTO DEL TÍTULO X DEL P.G.O.U 2011 SEGÚN LA REDACCIÓN DE LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7⁴ QUE HACEN REFERENCIA A LAS NORMAS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL, JARDINES DE INTERÉS Y ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS (EN CONCRETO EN SU CAPITULO TERCERO Y CUARTO)

**SE INCORPORA EL TITULO X. P.G.O.U 2011 CAPÍTULO TERCERO.
NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y MONUMENTAL.**

37

Artículo 10.3.1. Recursos arquitectónicos y monumentos.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en el planeamiento especial de protección, se establecen dos niveles de protección:

1.1. Protección integral.

Que protege al edificio en su totalidad, preservando sus características arquitectónicas, su forma y ocupación y todos aquellos rasgos que contribuyen a singularizarlo como elemento integrante del patrimonio.

1.2. Protección arquitectónica.

Que protege al edificio en determinados aspectos arquitectónicos, tipológicos o formales, de conformidad a lo dispuesto en las correspondientes Ordenanzas.

2. La declaración legal de ruina urbanística de edificios protegidos comportará la inclusión de la

⁴ *Modificación Estructural nº 7 PP 6/13 Aprobación Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA 17-3-2016*



construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración o rehabilitación pertinentes.

3. El mero transcurso del plazo mencionado o el incumplimiento de las ordenes de ejecución, que a estos efectos integran, también las de conservación, habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - 3.1. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.
 - 3.2. La imposición de las sanciones que correspondan.
 - 3.3. La expropiación forzosa del inmueble que deberá ser destinado a uso público, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
 - 3.4. La colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

**SE INCORPORA EL TITULO X. P.G.O.U 2011 CAPÍTULO CUARTO.
NORMAS DE PROTECCIÓN DE JARDINES DE INTERÉS Y ESPECIES ARBÓREAS PROTEGIDAS.**

Artículo 10.4.1. Jardines de interés. Catálogo.

1. Sin perjuicio de la titularidad pública o privada del terreno, se considerarán como jardines de interés los espacios no edificados dotados con vegetación arbórea con la suficiente entidad y estructura, que se grafían como tal en el Plano P.2.1 “Calificación, Usos y Sistemas”, del Plan General, y se incluyen en el Catálogo de Jardines, con el fin de asegurar la continuidad de las características actuales de estos terrenos y de todos sus elementos esenciales, y, en su caso, establecer programas de mejoras y rehabilitación.
2. Se considerarán elementos esenciales de los jardines de interés catalogados: su organización y trazado, sus elementos de contención de tierras; sus masas vegetales, elementos constructivos y decorativos, las infraestructuras de riego de interés que posean (acequias, albercas, etc...), sus fuentes, pilares y elementos de mobiliario de valor, y los elementos de la plantación de interés paisajístico o botánico, destacando su vinculación con el entorno en el que fue concebido.
3. Un jardín protegido se considera inedificable. La calificación otorgada solo confiere el derecho a edificar o transformar las zonas no protegidas, o que puedan excluirse de tal protección.

En caso de confrontación entre las determinaciones contenidas en este PGOU por su calificación urbanística y su consideración de jardín de interés, se atenderá a la aplicación de las medidas que favorezcan, en cualquier caso, la mejor protección del patrimonio, prevaleciendo la delimitación del jardín protegido sobre las determinaciones de ocupación y edificabilidad que pudieran derivarse de una calificación residencial, prohibiéndose toda edificación sobre el ámbito que se protege sin previa modificación del catálogo de jardines protegidos.



De igual forma, se considera que la protección de jardines afecta a la totalidad de la parcela, debiendo tramitarse igualmente modificación de catálogo para cualquier segregación o división de la misma.

4. Solo podrá modificarse el Catálogo, si han desaparecido las causas que motivaron la catalogación en alguna zona del jardín protegido. Para ello deberá realizarse un estudio exhaustivo de las condiciones, vegetación y elementos esenciales del jardín, de su trayectoria histórica, y demostrar que el jardín permanecerá con iguales características sin la zona que se pretende segregar para construir. En ningún momento podrá afectar al trazado y especies de un jardín de interés histórico artístico, debiéndose cumplir la legislación del patrimonio vigente.
5. Se prohíben con carácter general las transformaciones que, aun no suponiendo la construcción de ningún elemento edificado, supongan desaparición o merma de árboles y vegetación y, en general, de los elementos esenciales que conformen el ambiente de interés especial. Aquellas actuaciones, no edificatorias, que en tal sentido pudieran ser autorizadas, precisarán licencia municipal, para lo cual será preciso presentar una propuesta previa de la actuación que incluya un estudio pormenorizado de las especies que se pretendan sustituir y garantice el respeto de las especies protegidas.

En aquellos que cuenten con un trazado de interés histórico-artístico (jardines histórico), se exigirá el cumplimiento de las determinaciones establecidas por la vigente legislación de protección del patrimonio.

Dicha propuesta deberá ser aprobada con anterioridad a la licencia, previo informe técnico municipal específico sobre la intervención arbórea.

Esta norma será de aplicación a cualquier tipo de actuación, no edificatoria, a realizar en la parcela, ya sea de obra nueva, reforma, demolición, o tala de árboles.

Se prohíbe la tala de los elementos de plantación protegidos. Toda pérdida de arbolado no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo, todo ello según la Ordenanza Municipal de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

Los jardines privados de carácter singular protegidos deberán ser mantenidos por sus propietarios en perfecto estado de conservación.

Artículo 10.4.2. Especies arbóreas protegidas.

1. Son especies arbóreas protegidas, aquellas, incluidas o no en recintos ajardinados del Catálogo de jardines, que se enumeran en dicho Catálogo, en el Registro de Bienes Arbóreos y/ó se grafían como tal en el plano P-2.1. "Calificación, Usos y Sistemas del Plan General", por su valor ecológico o por su integración en un ambiente o entorno a preservar, así como todas las masas arbóreas del paisaje urbano.

En los terrenos donde existan árboles protegidos o masas arbóreas, podrá actuarse, conforme a



la ordenación del Plan General, siempre que se garantice el respeto de los mismos, para lo cual habrá que acompañar a la licencia municipal estudio pormenorizado de las especies existentes y propuesta de sustitución y/o reposición con las especies y portes adecuados, según el artículo 10 de la Ordenanza de Zonas Verdes de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Dicho estudio deberá obtener un informe técnico municipal específico, positivo, en la consecución de la licencia, ya sea de obra nueva, reforma, demolición o de tala de árboles.

2. Se establecen dos niveles de protección:

2.1. Integral.

Los cuales, en ningún caso, podrán ser objeto de mutilación alguna ni en su copa ni en su sistema radicular.

2.2. Genérica

Los cuales sólo podrán ser objeto de mutilación en su copa o en su sistema radicular, previo informe favorable de los servicios técnicos municipales.

3. Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas, sin el preceptivo informe municipal de técnico competente, que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada poda requiera para preservar la belleza y la salud del árbol.

4. Toda pérdida de árbol no autorizada o no justificable por causas naturales supondrá la obligación de su reposición con un ejemplar de igual especie y porte a cargo del propietario, sin perjuicio de las sanciones que pudieran corresponderle por tal motivo, todo ello según la Ordenanza Municipal de Promoción y Conservación de Zonas Verdes.

CAPITULO 4º - TRAMITACION

Artículo 20. Ejecución del Plan Especial

La ejecución de las determinaciones de este P.E. se llevarán a cabo mediante las siguientes operaciones:

1.- Unidades de expropiación.

La delimitación de las unidades de expropiación delimitadas en los planos de gestión del Plan Especial implicará la expropiación de los terrenos incluidos en ella. Será obligatorio anterior a los proyectos y obras, redacción de Estudio de Detalle a cargo de la Administración. Se distinguen dos tipos de unidades de expropiación.

1a - Para uso de viviendas.

1b - Para obtención de equipamientos y zonas verdes.



2.- Unidades de compensación.

El desarrollo de unidades cuyo sistema de actuación sea el de compensación se regulará con arreglo a lo establecido en el P.G.O.U., en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística. Su aprovechamiento y condiciones serán las recogidas en esta normativa.

3.- Unidades de ordenación.

Se delimitan en situaciones donde por necesidades de recomposición urbana (medianerías, recuperación de líneas de cornisa, recuperación de visuales importantes, etc.) o por razones de entorno o situación singular, se hace precisa la tramitación de una Propuesta de Ordenación.

El aprovechamiento otorgado a las unidades de ordenación será el de la calle o calles en que se ubiquen. Caso que se justifique necesario modificar algunos de los parámetros urbanísticos se tramitará Estudio de Detalle según Art. 22.d. Siendo la ordenación de volúmenes de éste y sus documentos complementarios quien defina los nuevos parámetros. En este caso el aprovechamiento otorgado por el Plan a la calle o calles se entenderá según el art. 7 a modo de aprovechamiento tipo.

La Gerencia Municipal de Urbanismo podrá optar, sin trámite previo, por desarrollar por iniciativa propia cualquiera de las Unidades de Ordenación, por la especial importancia de su ubicación, que requiera controlar en mayor medida su solución proyectual.

Artículo 21. Modificaciones en las delimitaciones de unidades de expropiación.

En el caso de Unidades de Expropiación para viviendas (U.A.V.) se podrán segregar parcelas de dichas unidades, por la Gerencia Municipal de Urbanismo, previa información pública durante 15 días en B.O.P., e informe previo del Patronato Municipal de la Vivienda; debiendo en cualquier caso cumplir las directrices de este Plan, en lo que respecta a alineaciones, ordenación, fachadas y parcelario; mediante la presentación de una Propuesta de Ordenación.

41

Presentada la solicitud se dará traslado al Instituto Municipal de la Vivienda para emisión de informe, estudiándose paralelamente en Comisión Técnica del Centro Histórico Artístico.

El informe favorable o desfavorable se elevará a consejo de Administración de la Gerencia, para su aprobación y traslado.

En caso de ser favorable se estudiará la Propuesta de Ordenación, cuya aprobación conllevará la aprobación inicial de la segregación.

La aprobación definitiva de la segregación deberá ser conjunta con el acto de licencia de edificación.

Si se produce cancelación de la licencia, la parcela quedará de nuevo incluida en la Unidad de Expropiación.

El Ayuntamiento por interés público podrá delimitar nuevas unidades de expropiación o aumentar las existentes, mediante expediente de Delimitación Poligonal e información pública de 15 días.



Artículo 22. Estudios de Detalle.

Será preceptiva la aprobación definitiva de Estudio de Detalle con carácter previo a la licencia de obras, en los siguientes casos:

- a) Unidades de Expropiación: Con ámbito sobre actuación que se pretenda, será redactado por la iniciativa pública. Si la actuación es inferior a la unidad delimitada, será tramitado paralelamente el correspondiente expediente de segregación según las condiciones del Art. 21.
- b) Unidades de Ordenación: para todo ámbito delimitado en el Plan Especial, con independencia de que la actuación pretendida sea menor, en el caso de suponer modificación de los parámetros del Plan Especial o afectación a terceros. Dichos Estudios de Detalle contendrán toda la documentación de los artículos siguientes y tendrán por objeto el estudio de las especiales características de su situación en relación con su entorno, que son la causa de su delimitación.
- c) Aumentos de superficie construida en actuaciones de rehabilitación en edificios de Protección Arquitectónica: en los casos excepcionales que tales aumentos pueden autorizarse por considerarse que el edificio no es alterado en su concepción, y ésta no es unitaria y completa desde el momento de su proyección.
- d) Adecuación de las alturas previstas en este Plan Especial al entorno: puntualmente, para los casos en que por la existencia de medianeras u otras circunstancias del entorno, haya que variar la altura máxima prevista en este Plan Especial para la calle.

En todos los casos será necesaria la presentación de la documentación completa prevista en los artículos siguientes para los Proyectos de Edificación y Propuesta de Ordenación.

42

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.3 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 6 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13.⁵)

Sobre dicha altura prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas,..., y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el Estudio, ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

Los **Estudios de Detalle** que aumenten las alturas previstas en el PEPRI Centro requerirán para su tramitación el informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. (**Art. 12.4.3 Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas del P.G.O.U 2011**)

⁵ *Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU nº1 – nº 13 PP 12/13. Publicación en BOP 10 de junio de 2014*



SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.4.2 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE POR HACER ALUSIÓN A LA NECESARIEDAD DE REDACCIÓN DE ESTUDIOS DE DETALLE:

9.3. En las actuaciones edificatorias se procurará mantener la estructura parcelaria original. No obstante lo anterior, mediante la tramitación de **Estudio de Detalle**, que deberá ser informado favorablemente por la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico se permitirá la edificación con tratamiento conjunto de varias parcelas contiguas.

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.3.10 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 5 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13 ⁶), QUE VERSA SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS:

Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación.

(...)

Excepcionalmente en los edificios de equipamiento que demuestren la necesidad de ampliarse, para dar el servicio que la legislación vigente les exija, o por cualquier otra cuestión de interés público, y en los de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un **Estudio de Detalle** que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano.

Artículo 23. Proyectos de obras de renovación o nueva planta, restauración y de rehabilitación.

43

Además de los documentos exigidos con carácter general por el P.G.O.U., la solicitud de licencias de obras incluirá la siguiente documentación:

- a) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio preexistente con indicación pormenorizada del estado de la edificación y de sus usos actuales.
- b) Descripción de las características tipológicas del edificio y de sus elementos de composición y orden arquitectónico.
- c) Descripción fotográfica en formato 18 x 24 del edificio existente y del tramo de calle en el que se ubica (ambos frentes).
- d) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.
- e) Alzado del tramo de calle en el que se ubica el edificio, con indicación del estado actual y propuesto, y justificación de la adecuación de la obra a las características morfológicas del entorno.

⁶ *Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU nº1 – nº 13 PP 12/13. Publicación en BOP 10 de junio de 2014*



f) El alzado de la edificación propuesta debe contener el tratamiento de fachada de la Planta Baja, que deberá ser ejecutada unitariamente con el conjunto de la obra.

Artículo 24. Propuestas de Ordenación previas a la redacción de los proyectos para la concesión de las licencias de obras.

Serán necesarios, con la misma documentación del artículo 23, en los siguientes casos:

- a) Proyectos de restauración y rehabilitación de edificios protegidos.
- b) Proyectos de renovación parcial y de renovación con estudio perceptivo, en los edificios de Protección Arquitectónica Parcial y Protección Ambiental.
- c) Certificado de inicio del procedimiento de declaración de ruina por instancia privada.

Esta Propuesta de Ordenación, servirá no sólo a los efectos de lo dispuesto en la Ordenanza de Ruinas de este Plan Especial, sino para actualizar el Catálogo de Edificios en el caso de los edificios de Protección Arquitectónica.

La resolución del expediente de ruina, contendrá, junto a su pronunciamiento, la actualización automática de su Protección, de acuerdo con dicho pronunciamiento, estableciendo el grado definitivo de acuerdo con la propuesta de ordenación presentada, el interés de las partes no declaradas en ruina y su ubicación en el Centro.

La resolución conllevará pues la aprobación, en su caso, para el inicio de los Proyectos de Demolición y Construcción.

- d) Unidades de Ordenación delimitadas en el Plan Especial y parcelas mayores de 1.300 m².

Artículo 25. Licencias de demolición.

SUSTITUIDO POR EL ART 12.4.9 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.9 Licencias de Demolición

Se modifica el artículo 25º del PEPRI Centro según se especifica en el **Título X** Normas de Protección del Patrimonio Histórico, Arquitectónico y Arqueológico, apartado 12 del artículo 10.2.5

Artículo 26. Propuesta para la obtención de licencia de obras en locales de Planta Baja.

1.- Las licencias de obra mayor para el acondicionamiento de locales en planta baja están sujetas al mismo procedimiento que las solicitadas para el edificio.

2.- Para la concesión de licencias de obra menor con idéntico fin, si el acondicionamiento incluye reformas en la fachada, deberá presentarse propuesta redactada por técnico competente que incluya:



- Fotografías tamaño 18 x 24 del estado actual del edificio y de su tramo completo de calle.
- Alzados del estado actual del edificio con inclusión de todo tipo de rótulos existentes.
- Alzado de la propuesta a escala mínima 1:50, con definición de todos los materiales a emplear, diseño de rótulos con ubicación y detalle del tipo de caracteres, y coloreado con los colores aproximados previstos.

Artículo 27. Propuesta para la obtención de licencia de obra menor que tenga como objeto la rehabilitación de fachadas.

Para la obtención de este tipo de licencia de obra menor en todos los edificios que tengan algún tipo de protección será precisa la presentación de propuesta redactada por técnico competente que incluya:

- Fotografía a color 18 x 24 del estado actual del edificio.
- Alzado de la propuesta con definición de colores, de cuerpos salientes, marquesinas y rótulos ilegales que se eliminan, y tratamiento de los nuevos materiales que se empleen. Sustituyendo a los existentes.

Para la elección del color a emplear se tendrá en cuenta la máxima aproximación al color existente y sus distintos tonos de recercados y cornisas, Al mismo nivel se tendrá en cuenta, sobre todo si la pintura existente es reciente y no se ha respetado los criterios originales, las condiciones tipológicas de tratamiento de colores en la zona Centro. Se evitará la homogeneización excesiva de la tendencia al ocre-claro, que no pertenece a los colores tradiciones del Centro.

Artículo 28. Protección Arqueológica.

Toda concesión de licencias estará sujeta al procedimiento establecido en los Capítulo 9º y 10º del presente PEPRI referentes a Ordenanza Arqueológica y Ordenanza de Protección de la muralla del recinto medieval.

45

Artículo 29. Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.

QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.10 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.10 Revisión del Catálogo de Edificios Protegidos:

El artículo 29º del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según determina el artículo 37.3 y 37.4 de la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, la firmeza de la declaración de ruina no llevará aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.

En el supuesto de que la situación de ruina lleve aparejado peligro inminente de daños a las personas, la entidad que hubiera incoado el expediente de ruina deberá adoptar las medidas necesarias para evitar dichos daños, previa obtención de la autorización prevista en el artículo 33 de la Ley de PHA.

Las modificaciones del catálogo de edificios protegidos se tramitarán como Modificación Puntual de Elementos del PEPRI Centro.



Artículo 30. Comisiones.

QUEDA SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.11 DEL P.G.O.U. 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.11 Comisiones:

El artículo 30º del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

Según se determina en el **Art. 33.3º de la Ley de PHA**, será necesario obtener autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, para realizar cualquier cambio o modificación que los particulares u otras Administraciones Públicas deseen llevar a cabo en inmuebles objeto de inscripción como Bien de Interés Cultural o su entorno, tanto se trate de obras de todo tipo, incluyendo remociones de terreno, como de cambios de uso o de modificaciones en los bienes muebles, en la pintura, en las instalaciones o accesorios recogidos en la inscripción.

Será preceptiva la misma autorización para colocar cualquier clase de rótulo, señal o símbolo en fachadas o en cubiertas de Monumentos, en los Jardines Históricos y en sus respectivos entornos.

SE INCORPORA EL ARTÍCULO 2.6.5 DEL P.G.O.U 2011 “Informe arqueológico”

Artículo 2.6.5. Informe arqueológico.

A fin de poder informar la idoneidad o no de la licencia de construcción condicionada, el Informe Arqueológico contendrá:

A) La Memoria deberá incluir los siguientes apartados:

1. Un estudio histórico con la evolución urbana del sector o yacimiento, considerando los antecedentes de las excavaciones verificadas en el área.
2. Datos del inmueble antes y después de la intervención (grado de protección, alturas, datación, estilo arquitectónico, tipología constructiva, fábricas de los alzados, de la cimentación, superficie de la parcela....).
3. Planteamiento de la excavación y metodología aplicada, indicando si hubiere modificación sobre el proyecto inicial y causas.
4. Interpretación de los restos analizados según los objetivos propuestos, ordenando la secuencia estratigráfica, con expresión de cotas de techo y base, de los niveles culturales identificados.
5. Relación identificada de Unidades Estratigráficas (composición, ubicación en el corte correspondiente, planta o nivel cultural donde se ubica, cotas y referencia a los materiales aportados según lámina en anexo Gráfico).
6. Valoración del sondeo respecto al conocimiento previo del yacimiento en el que se ubica.
7. Inventario de Materiales y copia del acta de depósito.
8. Valoración de la importancia de los restos objetivados mediante la aplicación del Baremo que



se enuncia a continuación:

Para justificar de forma objetiva, las propuestas de actuación sobre los restos arqueológicos, se puntuarán en principio las siguientes variables, entre 0 y 10 puntos cuyo promedio constituirá el baremo de valoración.

8.1 Identificación funcional.

Por ejemplo Necrópolis, la red de cloacas y viaria de la ciudad romana, templos, u otros tipos de edificios públicos, industrias...

8.2 Adscripción cronológica:

Valorar de mayor a menor antigüedad.

8.3 Rareza o singularidad:

- En el marco local.
- En el marco de la Comunidad.
- En el marco nacional.

8.4 Estado de Conservación:

- Altura
- Tipo de fábrica
- Solidez
- Vulnerabilidad (Por ejemplo adobes 1, sillares 5)
- Monumentalidad

8.5 Complejidad: (Factores añadidos que prestan o restan valor. Por ejemplo la presencia de decoración parietal, inscripciones, musivaria o escultórica asociada)

8.6 Accesibilidad:

- Profundidad (cotas).
- Presencia del freático (-) /Ausencia del freático (+).

8.7 Compatibilidad de los restos en la obra propuesta.

- proyecto público.
- proyecto privado.
- posibilidad de mantenimiento entre forjados, modificación parcial de estos.

8.8 Coste de su puesta en valor

8.9 Grado de comprensión por el público.

Aplicación del BAREMO
Menor de 5: No resulta imprescindible su conservación, una vez documentado



De 5 a 6,50: Conservación soterrada Traslado
De 6,50 a 8 puntos: Integración in situ / Reintegración Museística
Mayor de 8: Puesta en Valor con integración o con obtención patrimonial

Las limitaciones que, en su caso, se produzcan a la actividad urbanística, serán objeto de las compensaciones o delimitación de Unidades de Gestión, previstas en la legislación vigente.

9. Valoración del grado de afección de las obras proyectadas sobre los restos y, en su caso, recomendación de medidas cautelares (modificación de sistema de cimentación, viabilidad del proyecto nuevo...) o propuesta de tratamiento (conservación, cubierta con geotextil y grava, integración o extracción...).
10. A fin de facilitar la consulta de los resultados a otros investigadores sin menoscabo de los derechos de autor, se cumplimentará el modelo de Ficha de excavación que proporcionará el Servicio de Arqueología y, una vez cumplimentada, se añadirá al Registro de Intervenciones Arqueológicas (RIA).

B) La Documentación gráfica se entregará en papel y soporte digital, que contendrá como mínimo:

b.1. Planos: El registro de la planimetría de campo se hará a E. 1:20 originalmente.

1. Plano Parcelario a Escala 1:2.000 de ubicación del solar.
2. Plano E. 1:100 ó 1:500 de la superficie del solar con la ubicación de los sondeos o cortes, debidamente orientado con sus vértices en coordenadas U.T.M. y Z, donde conste el porcentaje de superficie abierta.
3. Nomenclator a Escala 1:20 con los sondeos, señalizados los perfiles dibujados.
4. Plano de cimentaciones de la casa demolida y redes de infraestructura.
5. Plantas de cada fase cultural detectada a Escala 1:20 con cotas absolutas.
6. Planta final a Escala 1:20 con cotas absolutas.
7. Todos los perfiles estratigráficos a Escala 1:20, con identificación de cotas absolutas y UU.EE. con expresión de superficie y profundidad.
8. Dibujo de los alzados de las estructuras, con identificación de facturas.
9. Dibujo del material mueble más representativo en una lámina de cada etapa cultural registrada.

En caso de proponer la integración y si existiese afectación de restos:

10. Plano de afección de las estructuras recogiendo su posición en el plano de cimentación (puesto que conlleva la exigencia de una modificación del proyecto).



b.2. Fotografías.

Documentación fotográfica en soporte digital, de cada planta y elementos de cada uno de los períodos documentados, planta final y secciones con jalones. Cada una de las cuales vendrán numeradas correlativamente, identificadas con pie de foto y signadas con la referencia:

MA-(año de la intervención).

(Abreviatura de la calle)-(número finca)-(número de la foto).

Deberá referenciar el nivel a que corresponda dentro del sondeo o relacionarlas distinguiendo niveles. En el texto de la Memoria, al final de cada apartado estratigráfico figurará la expresión de los números de fotos de dicho nivel.

Este apartado se iniciará con fotografía de fachada y parcela al inicio de la excavación y al final de la misma.

C) El informe y documentación relativa a las pinturas murales que se regulan en el Título XII deberá contener los siguientes apartados:

1. DESCRIPCIÓN:

- 1.1 Ubicación.
- 1.2 Cronología aproximada.
- 1.3 Tipología edilicia.
- 1.4 Distribución por plantas.
- 1.5 Fábrica o soporte.
- 1.6 Superposición de estratos históricos.
- 1.7 Enfoscado
- 1.8 Enlucido.
- 1.9 Técnica de ejecución de la capa pictórica.
- 1.10 Cromatismo.
- 1.11 Iconografía.
- 1.12 Distribución en el edificio.
- 1.13 Ejemplos similares.
- 1.14 Documentación gráfica. Croquis a mano alzada de localización de patologías principales y distribución de las pinturas en fachada.
- 1.15 Documentación fotográfica. Vistas generales y de detalle de las catas realizadas.
- 1.16 Observaciones. Ejemplo de la evolución final de los motivos.

2. VALORACIÓN PATRIMONIAL.

- 2.1 Grado de dependencia de la composición arquitectónica (1 a 5):
- 2.2 Grado de singularidad técnica (1 a 5):
- 2.3 Grado de singularidad iconográfica (1 a 5):
- 2.4 Integración con el entorno urbano (1 a 5):

3. ESTADO DE CONSERVACIÓN.



3.1 Soporte:

- 3.1.1.- Porcentaje conservado (por plantas):
- 3.1.2.- Patologías principales (%)

3.2 Enfoscados:

- 3.2.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):
- 3.2.2.- Patologías principales (%)

3.3 Enlucidos:

- 3.3.1.- Porcentaje conservado. (por plantas):
- 3.3.2.- Patologías principales (%)

3.4 Capa pictórica:

- 3.4.1 Porcentaje conservado (por plantas)
- 3.4.2.- Patologías principales (%)

4. **PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.**

- 4.1 Restauración in situ. (si /no):
- 4.2 Arranque y traslado (si / no):

Mismo edificio:

- interior
- exterior

Misma calle:

- interior
- exterior

Otra calle:

- interior
- exterior

4.3 Coste de la intervención.

- Bajo (menos de 300 euros por m²)
- Medio (entre 300 y 500 euros por m²) In situ
- Alto (más de 500 euros por m²) Arranque y traslado



CAPITULO 5º - ORDENANZA DE RUINAS

SUSTITUIDO POR LA “MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA DE CONSERVACION E INSPECCION TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES” (ITE)

“MODIFICACION DE LA ORDENANZA DE CONSERVACION E INSPECCION TÉCNICA DE LAS EDIFICACIONES” ITE

ÓRGANO QUE EMITE LA PROPUESTA:
DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN
APROBADA DEFINITIVAMENTE EN SESIÓN PLENARIA DE SEPTIEMBRE DE 2013

ÍNDICE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Artículo 1. *Objeto de la Ordenanza*

Artículo 2. *La función social de la propiedad de inmuebles.*

TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 3. *Incumplimiento de la función social de la propiedad.*

Artículo 4. *De las órdenes de ejecución.*

Artículo 5. *Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.*

Artículo 6. *Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.*

Artículo 7. *Iniciación.*

Artículo 8. *De los informes.*

Artículo 9. *De los Obligados.*

Artículo 10. *Resolución.*

Artículo 11. *Cumplimiento de las órdenes de ejecución.*

Artículo 12. *Incumplimiento de las órdenes de ejecución.*

Artículo 13. *De la ejecución subsidiaria.*

Artículo 14. *De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.*

TÍTULO II: DE LA RUINA

Artículo 15. *De los edificios ruinosos.*

Artículo 16. *Órgano competente.*

Artículo 17. *Iniciación.*

Artículo 18. *Obras de reparación obligatorias.*

Artículo 19. *Acuerdo de rehabilitación o conservación.*

Artículo 20. *Extinción del deber de conservación.*

Artículo 21. *Contenido de la declaración de ruina.*

Artículo 22. *Consecuencias de la declaración de ruina.*

Artículo 23. *Ruina de edificios protegidos.*

Artículo 24. *Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.*

Artículo 25. *De la ruina inminente.*

Artículo 26. *Declaración de ruina inminente.*

Artículo 27. *Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.*

TITULO III: DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Artículo 28. *Fundamento, objeto y contenido de la ITE.*

Artículo 29. *Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.*



Artículo 30. *Informe de ITE.*

Artículo 31. *Ficha Técnica de la Edificación.*

Artículo 32. *Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE.*

Artículo 33. *Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.*

Artículo 34. *Resultados de la Inspección Técnica de la Edificación.*

Artículo 35. *Subvenciones.*

Artículo 36. *Administraciones Públicas.*

TITULO IV: DISCIPLINA

Artículo 37. *Régimen sancionador: infracciones y sanciones.*

Artículo 38. *El expediente sancionador.*

Artículo 39. *Compatibilidad y concurrencia de sanciones.*

Artículo 40. *Medidas sancionadoras accesorias.*

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIONES ADICIONALES

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El desarrollo urbanístico del siglo XXI, se desenvuelve en torno a los retos simultáneos de crecimiento sostenible y rehabilitación cualificada de la ciudad existente. La protección de estos fines ha ido trascendiendo a la acción pública para convertirse en una preocupación constante por parte de la sociedad civil, que desde su participación ciudadana en la actividad municipal viene exigiendo de la Autoridad urbanística la protección decidida frente a las agresiones y devaluaciones del patrimonio común que supone la ciudad existente, a través de la conservación y mantenimiento del patrimonio edificatorio heredado.

La defensa decidida de este Ayuntamiento por proteger su realidad inmobiliaria hizo necesaria la redacción de una Ordenanza reguladora de los mecanismos administrativos locales de protección y conservación de la edificación con la que se pretendió involucrar aún más a los ciudadanos, en orden a conseguir unos mayores logros en las citadas tareas. Así nació la Ordenanza hasta hoy vigente publicada el 27 de octubre de 2006.

A pesar del escaso tiempo transcurrido desde su publicación la experiencia habida con la puesta en práctica de la Inspección Técnica de las edificaciones, las innovaciones legislativas producidas en el régimen disciplinario, los cambios para impulsar la rehabilitación y simplificación administrativa han hecho necesaria la aprobación de una nueva Ordenanza a fin de garantizar la eficiencia, transparencia y simplificación en la prestación de los servicios públicos.

La regulación urbanística a la que debe someterse la actuación municipal responde a un estado plurilegislativo donde inciden la capacidad normativa del Estado en la materia, con la de la Comunidad Autónoma andaluza en virtud de su Estatuto de Autonomía y la capacidad de gestión de la Administración Local en el marco de la autonomía local otorgada por el propio texto constitucional.

En el desarrollo de esta capacidad normativa se ha dictado por la Comunidad autónoma andaluza la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que bajo el principio de función pública del urbanismo pretende dar respuestas al desarrollo urbanístico de Andalucía apostando por la mejora de la ciudad existente atendiendo a su conservación y rehabilitación.

La Ley 7/02 regula la actividad pública tendente a la conservación y mejora de la ciudad existente y la institución de la ruina urbanística, en su Título IV, Capítulo V, Sección II, artículos 155 a 159, constituyendo su contenido la base de actuación material y formal de la regulación contenida en la presente Ordenanza en que se pretende por tanto la regulación con carácter general para el Municipio de Málaga, del deber de conservación, la declaración en ruina, y la inspección técnica de las edificaciones, de conformidad con la nueva legislación vigente.



De vital importancia para la regulación de la Disciplina urbanística en el ámbito de la conservación de la edificación es la regulación contenida en los Títulos VI y VII de la propia LOUA siempre bajo el manto procedimental contenido en el Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto.

La ordenanza se ha dividido en cinco títulos:

- El Título preliminar se dedica a generalidades.
- En el Título I se regula el deber de conservación y las órdenes de ejecución para conseguir el cumplimiento de aquel, así como los mecanismos de ejecución en caso de incumplimiento por la propiedad de su deber de conservación, con especial detalle en los procedimientos relativos a la ejecución subsidiaria y las multas coercitivas.
- El Título II se refiere a la declaración de ruina, habiendo optado la vigente Ley Andaluza de Ordenación Urbanística por un único tipo de ruina legal estructurada en torno al límite del deber normal de conservación, manteniendo la distinción entre el procedimiento contradictorio de ruina, y los supuestos de ruina inminente.
- El Título III regula las inspecciones técnicas de los inmuebles, mediante las cuales se pretende evitar las consecuencias que la falta de conservación apropiada genera en las edificaciones, estableciendo un sistema de control preventivo en la conservación de la edificación.
- El Título IV la actividad de Disciplina ante el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación y el procedimiento sancionador.

TITULO PRELIMINAR: GENERALIDADES

Art. 1. Objeto de la Ordenanza.

1.- Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Málaga la obligación de los propietarios de las edificaciones, urbanizaciones, solares, terrenos y demás bienes inmuebles, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público, de acuerdo con la legislación aplicable. Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia

2.- Para el mejor cumplimiento y efectivo control del deber de mantenimiento de los edificios en condiciones de seguridad constructiva, salubridad y ornato, éstos habrán de pasar en la forma y plazos establecidos en esta Ordenanza una inspección técnica que acredite su estado a tales efectos.

3.- Constituye así mismo su objeto la regulación del estado de ruina urbanística, el procedimiento para la declaración de la misma tras el correspondiente expediente contradictorio y la regulación de la situación de ruina inminente.

4.- El contenido de la presente Ordenanza es de aplicación en todo el ámbito del Término municipal, refundiendo en este único documento las disposiciones en materia de conservación y ruinas de conformidad con la legislación vigente.

Art. 2. La función social de la propiedad de inmuebles.

La función social de la propiedad implica que la utilización del suelo y de las edificaciones deberá producirse en la forma y con las limitaciones establecidas en la ley y en el planeamiento urbanístico.

TÍTULO I: DE LA CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Art. 3. Incumplimiento de la función social de la propiedad.

El incumplimiento del deber de conservación de las edificaciones, supone un incumplimiento de la función social de la propiedad, y facultarán por lo tanto al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, tras la tramitación del oportuno expediente y previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, a la aplicación de la expropiación o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA. Para la aplicación de la expropiación o ejecución por sustitución, deberá previamente declararse el incumplimiento de la función social de la propiedad.

Art. 4. De las órdenes de ejecución.



Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. El Ayuntamiento a través de sus órganos de gestión ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Art. 5. Órdenes de ejecución por motivos turísticos, culturales o estéticos.

El Ayuntamiento, a través de sus órganos de gestión, podrá además dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno, o por motivos de interés cultural, o turístico. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate, y responderán a beneficios de interés general, sin necesidad de que estén incluidos en Plan alguno de Ordenación.

Las obras de conservación y rehabilitación que rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber. Asimismo la ejecución material de las obras será realizada por el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, si así lo solicitaran los propietarios afectados o ante la falta de actuación de la propiedad en los plazos otorgados al efecto.

Art. 6. Órdenes que afecten al Patrimonio Histórico.

Los expedientes relativos a órdenes de ejecución de obras que afecten a edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico, deberán contar, con carácter previo a su resolución, con el preceptivo y no vinculante dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico-Artístico; salvo los casos de urgencia, en los que se notificará la actuación acordada. La citada Comisión podrá exigir, cuando lo considere oportuno, el examen del proyecto técnico antes del comienzo de las obras ordenadas.

Art. 7. Iniciación.

1.- El procedimiento para exigir el cumplimiento del deber de conservación, en cualquiera de sus formas, podrá iniciarse de oficio o a instancia de interesado.

2.- Los expedientes iniciados de oficio lo serán :

- a) Como consecuencia de la actuación de algún servicio municipal que permita apreciar la existencia de un incumplimiento de los deberes de conservación.
- b) Como consecuencia de informes evacuados por los servicios técnicos en las inspecciones programadas que se realicen.
- c) Por denuncia.

Art. 8. De los informes.

1.- Iniciado el expediente, los servicios técnicos del órgano correspondiente, previa inspección del terreno, urbanización o edificación, emitirán un informe sobre su estado.

2.- El informe contendrá:

- a) Situación del inmueble o inmuebles afectados por la actuación a realizar.
- b) Descripción de los daños o deficiencias que presenta, indicando, en su caso, las posibles causas.
- c) Actuaciones necesarias para determinar y/o subsanar los daños o deficiencias detectadas con indicación de si su entidad exige proyecto técnico y/o dirección facultativa, de acuerdo con el criterio que se establezca para la solicitud de licencia de obras, y en su caso, las medidas de seguridad a adoptar.
- d) Situación urbanística del inmueble de conformidad con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General, determinando si el inmueble está sujeto a algún régimen de protección o si está en situación de fuera de ordenación.
- e) Determinación del plazo para el comienzo y ejecución de las actuaciones.
- f) Cuando constare, el titular de la propiedad y su domicilio a efectos de notificaciones.

Art. 9. De los obligados.



Las órdenes de ejecución se notificarán a la propiedad del inmueble. Para ello, si fuere necesario, se requerirá a cualquier registro público para que informe sobre la titularidad del mismo.

Cuando la localización de la propiedad se haga dificultosa, bastará con la notificación al administrador del inmueble, de conformidad con lo dispuesto en el art. 10.3 del R.D.U. cuando sea conocida para la administración municipal su relación profesional con la propiedad, todo ello sin perjuicio del régimen de notificaciones de los actos de conformidad con lo dispuesto en los art. 58 y 59 de la ley 30/92.

Art. 10. Resolución.

La resolución del órgano competente del Ayuntamiento de Málaga, ordenará al propietario la ejecución de las obras necesarias para subsanar las deficiencias observadas, en los términos y plazos establecidos por el informe técnico emitido, y se advertirá de la posible imposición de multa coercitiva, de incoación de expediente sancionador, y ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, a costa de la propiedad, en caso de incumplimiento de lo ordenado.

Art. 11. Cumplimiento de las órdenes de ejecución.

Las órdenes de ejecución se cumplirán en sus propios términos y con sujeción a los siguientes requisitos:

1.- El propietario del inmueble deberá liquidar el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras en los términos que establezca la Ordenanza Fiscal reguladora.

2.- Asimismo, en la propia orden de ejecución podrá requerirse, en su caso, hoja de encargo o documento análogo en el que conste la localización del inmueble, las obras a realizar y la identidad de la dirección facultativa que será un técnico competente, de acuerdo con la vigente Ley de Ordenación de la Edificación; así como el correspondiente proyecto técnico y estudio de seguridad suscritos por técnico competente.

3.- Cuando se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, no se considerarán concluidas las obras en tanto no se haya aportado certificado final de las mismas. La falta de presentación de dicho certificado en el plazo de 10 días desde la finalización de las obras, se entenderá como incumplimiento de la orden de ejecución a los efectos previstos legalmente. Si no se hubiere exigido proyecto técnico o dirección facultativa, el cumplimiento de lo ordenado se comprobará de oficio, una vez comunicada por la propiedad la finalización de las obras en el mismo plazo.

Art. 12. Incumplimiento de las órdenes de ejecución.

Sin perjuicio de las medidas que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora, el incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al órgano actuante para adoptar cualquiera de estas medidas:

- a) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mensual, por valor, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.
- b) La ejecución subsidiaria de las obras de conformidad con lo establecido en el artículo 13 de esta Ordenanza.
- c) La expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

Art. 13. De la ejecución subsidiaria.

En caso de incumplimiento de lo ordenado se procederá a su ejecución subsidiaria, bajo dirección de los técnicos municipales, de conformidad con lo establecido en el artículo 98 de la Ley 30/92, y de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1.- La realización de las obras en ejecución subsidiaria requiere con carácter previo la elaboración de un presupuesto estimado de las obras teniendo en cuenta que las pruebas técnicas, tales como catas, demoliciones de recubrimientos de elementos estructurales, pruebas de carga o similares, que sea preciso realizar para obtener un diagnóstico adecuado de los daños existentes en el edificio que permita elaborar un presupuesto objetivo de las obras de ejecución subsidiaria, se valorarán y cobrarán a la propiedad una vez realizadas con independencia de las obras que luego se acometan.



2.- Dicho presupuesto se comunicará a la propiedad del inmueble a los efectos de que efectúe las alegaciones oportunas. En dicha comunicación se le apercibirá igualmente de que si no realizare las obras en el plazo que se le conceda, se procederá a la ejecución subsidiaria de la obra.

3.- Incumplido el plazo otorgado en el número precedente, se dictará decreto de ejecución subsidiaria que contendrá el importe de la valoración de las obras a realizar, que será liquidada a cuenta, y requerido el pago con antelación, a reserva de la liquidación definitiva, o una vez ejecutadas las obras. Dicha valoración se realizará mediante la aplicación del cuadro de precios que para la ejecución subsidiaria se haya aprobado al efecto.

4.- En el supuesto de que por causas ajenas al desarrollo de las obras en ejecución subsidiaria, imputables a la propiedad o los ocupantes del edificio, éstas se tuvieran que paralizar, el aumento del coste de los medios auxiliares o cualquier otro que de la suspensión se derivase, será con cargo a la propiedad de la finca o a los ocupantes respectivamente. Los gastos a que se refiere este número y los precedentes se liquidarán en capítulo adicional al de la ejecución material de las obras.

5.- Si durante el transcurso de la realización de las obras de ejecución subsidiaria se constatare la existencia de nuevas lesiones no detectadas inicialmente que requiriesen la ampliación de las obras a ejecutar o supusiesen un aumento del coste de las mismas se dará audiencia de tal hecho a la propiedad aportando el presupuesto de las mismas. En tanto se cursa el trámite de audiencia se suspenderán las obras a realizar, a excepción de aquellas que por su naturaleza técnica deban continuarse en salvaguarda de la seguridad de la edificación o de las personas.

Art. 14. De la ejecución de medidas cautelares en ejecución subsidiaria.

Cuando se adopten medidas cautelares de seguridad y, por la urgencia de su realización sea necesario ordenar la inmediata ejecución subsidiaria de las mismas y cuando la complejidad de las obras o el desconocimiento del alcance real de las mismas impidan realizar un presupuesto estimado de su coste con rigor técnico se podrá prescindir de la tramitación prevista en los párrafos precedentes, dándose cuenta a la propiedad si fuere conocida de informe técnico que así lo ponga de manifiesto y procediéndose al cobro del importe de las obras - de conformidad con informe del Técnico de Ejecución Subsidiaria sobre las obras realizadas - una vez concluidas las obras.

TÍTULO II: DE LA RUINA

Art. 15. De los edificios ruinosos.

De acuerdo con la legislación urbanística aplicable se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

- a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver al inmueble la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales supere el límite del deber normal de conservación. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

El cálculo de la construcción de nueva planta señalada en el párrafo anterior, se realizará de la siguiente manera:

- Se cuantificará la superficie construida de cada uso característico de la edificación (locales, comerciales, vivienda, oficina.....)
 - Se multiplicará la superficie construida de cada uso por el módulo de precio/m² correspondiente a ese uso.
 - El presupuesto de ejecución material será la suma de las superficies de cada uso por su módulo correspondiente. A este valor se añadirá:
 - El 13 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
 - El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
 - Los honorarios facultativos.
 - El I.V.A.
 - El impuesto municipal sobre construcciones.
 - Tasas por Licencia de obras.
- b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra anterior, supere el límite del deber normal de conservación.



Art. 16. Órgano competente.

Corresponde al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la tramitación de los expedientes de ruina, cuya competencia - sin perjuicio de lo dispuesto para la ruina inminente -, corresponde a los órganos a tales efectos establecidos. El procedimiento se tramitará con arreglo a lo dispuesto en esta Ordenanza, en el Reglamento de Disciplina Urbanística y en la Legislación Urbanística aplicable.

Art. 17. Iniciación.

- 1.- El procedimiento para la declaración de ruina se incoará de oficio o a instancia de parte interesada.
- 2.- Cuando el procedimiento se inicie a instancia de interesado, se acompañará su solicitud de los siguientes documentos:
 - a) Los de identificación del inmueble.
 - b) Certificado del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo.
 - c) Relación de moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
 - d) Dictamen expedido por facultativo competente, en el que se hagan constar las causas técnicas en las que se funda la solicitud de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble y, en su caso, su nivel de protección; planos de planta o diferentes plantas de la finca, debidamente acotados; año de construcción del edificio, así como si el mismo reúne las debidas condiciones de seguridad para sus ocupantes y terceros. El mencionado dictamen, incluirá además un informe con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptado en el edificio o, en su caso, las razones de su no adopción.
 - e) Certificado de la última inspección técnica realizada de acuerdo con la presente ordenanza.
- 3.- El Órgano competente deberá disponer la iniciación de oficio de expediente contradictorio de ruina cuando previo informe técnico se aprecie que el edificio pudiera encontrarse en ruina. En tal caso, se abrirá periodo de información previa en el que se requerirá al propietario que aporte la relación de moradores.
- 4.- Sea cual fuere el modo de iniciación del expediente, el técnico municipal propondrá en el informe de incoación las medidas de seguridad necesarias para la protección del edificio y de la seguridad general en razón de los daños observados en el inmueble.
- 5.- Una vez iniciado el expediente contradictorio de ruina o durante su tramitación y en el caso de existir inquilinos, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá exigir aval o depósito que garantice el pago de los gastos necesarios de traslado y realojo provisional de dichos inquilinos durante el tiempo que duren las obras cautelares, o de reparación, para el supuesto en el que el edificio se declare en estado de ruina.
- 6.- Los expedientes de ruina de edificios a los que les es de aplicación lo dispuesto en las leyes sobre protección del Patrimonio Histórico deberán contar, con carácter previo a la resolución, con el preceptivo dictamen de la Comisión Provincial del Patrimonio Histórico Artístico, de acuerdo a lo dispuesto en las mismas.

Art. 18. Obras de reparación obligatorias.

Se entiende por obras necesarias exclusivamente aquellas tendentes a devolver a la construcción o edificación la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales. En la valoración del coste de las obras de reparación se incluirán:

El presupuesto de ejecución material (P.E.M.) de las obras de reparación que se calculará con arreglo a los precios de los materiales, mano de obra, y de las distintas unidades de obra aprobados por la GMU para contratar la ejecución subsidiaria de obras.

- El 13 % (sobre el P.E.M.) de Gastos Generales del Contratista.
- El 6 % (sobre el P.E.M.) de Beneficio Industrial del Contratista.
- Los honorarios facultativos.
- El I.V.A.
- El impuesto municipal sobre construcciones.
- Tasas por Licencia de Obras



Art. 19. Acuerdo de rehabilitación o conservación.

Antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, el Alcalde podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, llevándose a cabo por ejecución directa las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Art. 20. Extinción del deber de conservación.

Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina.

Art. 21. Contenido de la declaración de ruina.

La declaración de la situación legal de ruina urbanística deberá en todo caso contener:

- a) Declarar el estado de ruina del inmueble o de parte del mismo cuando este tenga independencia constructiva o pueda efectuarse por medios técnicos ordinarios la separación y conservación de una parte y la demolición de la otra.
- b) Las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes.
- c) Un pronunciamiento sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación, procediéndose en su caso a acordar conjuntamente con la declaración de ruina la de incumplimiento. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
- d) Consecuencias sobre la modificación del catálogo en caso de edificios protegidos.
- e) Sistema de ejecución forzosa de la rehabilitación del edificio en los supuestos de inmuebles protegidos, de conformidad con el artículo 157.3.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 22. Consecuencias de la declaración de ruina.

1.- La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, la demolición o las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso, que se tramitará de acuerdo con las reglas de los apartados 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 151 y el artículo 152 de la LOUA.

2.- La declaración de un inmueble en estado de ruina, no implica por sí misma la necesidad de su demolición. Dicha declaración, faculta al propietario para proceder a la demolición previa la obtención de las preceptivas licencias; pero podrá proceder a la reparación o rehabilitación del inmueble si así lo solicita, y asegura el mantenimiento de condiciones de seguridad durante dicha reparación; salvo que se trate de una construcción o edificación protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.

3.- Una vez declarada la ruina, si el inmueble no está ocupado, el propietario está obligado a solicitar en el plazo máximo de tres meses, la oportuna licencia municipal de demolición o de rehabilitación del inmueble.

4.- En el ámbito del PEPRI CENTRO, la solicitud de licencia de demolición deberá ir acompañada de la solicitud de licencia para la construcción de la nueva edificación.

5.- Si el inmueble estuviera ocupado, deberá en primer lugar resolver los contratos de arrendamiento existentes. El propietario estará obligado en este caso a presentar en el plazo máximo de un mes desde la declaración de ruina, la correspondiente demanda de resolución de contrato, ante los tribunales de justicia competentes, o bien alcanzar los acuerdos oportunos con los inquilinos, y aportar copia en el Ayuntamiento para su constancia. El propietario estará obligado a comunicar al Ayuntamiento en el plazo máximo de un mes desde que se produzca, la sentencia de desahucio de los inquilinos o el acuerdo alcanzado con éstos.

6.- Una vez resueltos los contratos, deberá solicitar la oportuna licencia de demolición o de rehabilitación ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de tres meses, desde la fecha de desahucio.

7.- Durante el tiempo que medie entre la declaración de la ruina y su demolición o rehabilitación, el propietario vendrá obligado a la realización mediante técnico competente, de visitas de inspección periódicas del inmueble, y



comunicar al Ayuntamiento cualquier incidencia que afectara a la seguridad del inmueble. En caso de no realizarlas, podrá hacerlo subsidiariamente el Ayuntamiento, pasándole al propietario el cargo de los honorarios profesionales correspondientes.

Art. 23. Ruina de edificios protegidos.

1.- Cuando por cualquier circunstancia, resulte destruida una construcción o edificio catalogado, el terreno subyacente permanecerá sujeto al régimen de la catalogación. El aprovechamiento subjetivo de su propietario será el que establezca el planeamiento en atención al grado de protección, pudiendo acordar el Ayuntamiento la fiel restitución del inmueble.

La destrucción de un edificio catalogado, mediando incumplimiento del deber de conservación, determinará, sin perjuicio de la medida de carácter sancionador, la expropiación o inclusión en el registro de solares.

2.- En la declaración de ruina de edificios protegidos, se hará constar expresamente que partes del inmueble pueden ser objeto de demolición, y cuales otras deberán ser mantenidas, señalándose los plazos en los que se deberá proceder a la rehabilitación del inmueble, y las medidas de seguridad que deberán tomarse para mantener las condiciones de seguridad en la vía pública y en los edificios colindantes.

Art. 24. Consecuencias de la ruina de edificios protegidos: actualización del catálogo.

1.- La declaración en ruina de un edificio protegido, implicará la actualización del catálogo de edificios protegidos, bien manteniendo el grado de protección existente, o bien asignando un nuevo grado, con la especificación de los elementos que deban protegerse.

2.- El informe técnico que sirva de base para la declaración en ruina, deberá hacer constar:

- a) Grado de protección que afecte a la edificación con somera referencia de los elementos protegidos según la ficha del catálogo.
- b) Descripción general del estado de la edificación, y de los daños que presente.
- c) Descripción de los daños existentes que afecten los elementos expresamente protegidos.
- d) Un dictamen en el que se exprese:
 - Posibilidad o no de mantenimiento de los elementos protegidos, de acuerdo con su estado actual, del riesgo existente, y del riesgo de la intervención.
 - Posibilidad y conveniencia, o no de reconstrucción de elementos dañados irreversiblemente o desaparecidos desde la fecha de catalogación.
 - Conveniencia u oportunidad de realizar demoliciones parciales y su posterior reconstrucción, en relación con el riesgo existente y el que supone la intervención.

Como consecuencia de todo lo anterior, se realizará una Propuesta de los elementos que deban conservarse, los que por la gravedad de su estado, puedan demolerse, y de aquellos otros que puedan demolerse y deben volver a construirse, sin menoscabo de sus valores arquitectónicos o artísticos.

Las conclusiones, indicarán el nuevo grado de protección del inmueble, y su ficha reguladora de las intervenciones posibles sobre el mismo.

3.- De acuerdo a los informes técnicos emitidos, la resolución declarando la ruina del inmueble, hará constar:

- a) El nuevo grado de protección del edificio, y la ficha reguladora de la protección del mismo.
- b) Los elementos o partes del inmueble que pueden demolerse, y los que deberán de mantenerse.
- c) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deberán obligatoriamente reconstruirse con las mismas características preexistentes.
- d) Los elementos o partes del inmueble que puedan demolerse, y deban reconstruirse con características análogas a las preexistentes, indicándose las nuevas características de diseño, materiales, texturas, etc.

Art. 25. De la ruina inminente.



1.- Una construcción o edificación se encuentra en estado de ruina inminente cuando amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento urbanístico, entendiéndose al efecto que se dan las siguientes circunstancias:

- a) La gravedad, evolución y extensión de los daños que le afectan son de carácter irreversible.
- b) La ejecución de las medidas de seguridad para el mantenimiento de la construcción resulta inútil y arriesgada.
- c) La demora en los trabajos de demolición implica un peligro real para las personas.

2.- La declaración de ruina inminente y la adopción de medidas para la salvaguarda de la seguridad no presupondrán ni implicarán la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

Art. 26. Declaración de ruina inminente.

Corresponde la declaración de ruina inminente al Alcalde (que podrá delegar en cualquier órgano), que previo informe técnico municipal, y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble, desalojo de sus ocupantes, apuntalamiento y demolición del mismo o de las partes afectadas.

La declaración de ruina inminente podrá afectar a la totalidad de la construcción o a parte de ella, acordando su demolición total o parcial. Si se tratara de un edificio protegido, se indicará expresamente que partes podrán demolerse, cuáles no, y las medidas de seguridad que se deberán de tomar para mantener estas últimas.

Art. 27. Demolición y desalojo de las edificaciones ruinosas.

La demolición de la construcción corresponde a su propietario. Salvo que hubiese ocupantes afectados, la demolición deberá iniciarse en el plazo señalado en la resolución municipal de declaración de ruina, sea esta inminente o urbanística ordinaria, debiendo comunicarse al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la identidad de la dirección facultativa responsable:

- a) Ruina inminente: cuando la construcción se encontrare ocupada el mismo decreto que declare la ruina inminente ordenará su inmediato desalojo, así como el de los muebles y enseres cuando ello fuere posible. El desalojo será efectuado por la policía local, auxiliada de los Servicios Sociales del Ayuntamiento y comunicarán a la propiedad del inmueble y al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la fecha en que se realizó el mismo a los efectos de inicio del cómputo de plazo para su demolición.
- b) Ruina urbanística: en el caso de que el propietario del inmueble declarado en ruina incumpliera su obligación de tramitar el desahucio judicial de los ocupantes del mismo, podrá la Administración transcurrido un año desde la declaración de ruina, decretar el desalojo del inmueble. Si hubiera oposición al desalojo, por la Administración urbanística se solicitará el correspondiente mandamiento judicial para la entrada en el inmueble. En este caso, una vez determinada por la autoridad judicial la fecha o fechas para realizar el desalojo, se citará al propietario para que inicie la demolición del edificio en dicha fecha, inmediatamente después de efectuado el desalojo, se procederá a la ejecución subsidiaria si el propietario no lo hiciera en ese momento o si hubiere renunciado previamente a hacerlo. La iniciación de este procedimiento supone la colocación de la construcción en situación de venta forzosa de acuerdo con el artículo 157.5 de la LOUA y a los efectos en él descritos.

TITULO III: DE LA INSPECCIÓN TÉCNICA DE EDIFICIOS (ITE)

Art. 28. Fundamento, objeto y contenido de la ITE.

1.- A tenor de lo establecido en el artículo 156 de la LOUA, los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán realizar, con la periodicidad que se establece en esta Ordenanza, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

2.- Constituyen el objeto de la obligación de efectuar y presentar el informe de ITE, en la forma, tiempo y con el contenido regulado en esta Ordenanza, todas las edificaciones y construcciones con una antigüedad superior a 50 años, sitas en el término municipal de Málaga, exceptuando las construcciones ubicadas en suelos clasificados como no urbanizables cuya superficie construida sea inferior a 50 metros cuadrados y se destinen a usos vinculados con el aprovechamiento de los recursos naturales.

3.- El contenido del deber de conservación, cuyo grado de cumplimiento habrá de recogerse en las inspecciones periódicas, en los términos de esta Ordenanza, se refiere al mantenimiento en las adecuadas condiciones de



habitabilidad o uso efectivo reguladas en los artículos 155 y siguientes de la LOUA y el resto de la legislación aplicable.

Art. 29. Inspección periódica de Construcciones y Edificaciones.

1.- Los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán realizar, en el tiempo, forma y con el contenido establecido en esta Ordenanza y por su cuenta y a su cargo, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas que habrá de efectuarse por técnico competente de acuerdo con la Ley de Ordenación de la Edificación o normativa de aplicación, procediendo a su posterior presentación, junto con la Ficha Técnica del inmueble en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga (GMU) o vía electrónica a través de la aplicación informática que se definirá al efecto, incluyéndose en el Registro Informatizado de la ITE, lo que será por sí mismo suficiente para dar por cumplida la obligación.

Los informes técnicos deberán presentarse acompañados necesariamente de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tales efectos, con independencia de que dichos informes puedan además estar visados en el colegio profesional correspondiente.

La inexactitud, falsedad u omisión, en cualquier dato esencial de la declaración responsable, supondrá la ineficacia de la misma, es decir, el informe de la ITE se tendrá por no presentado en tiempo y forma, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas a que hubiera lugar.

2.- A estos efectos se presentará un Informe de Inspección Técnica por cada edificio. Constituye un solo cuerpo constructivo o edificio:

- a) Las unidades constructivas ligadas por elementos estructurales.
- b) Las unidades constructivas ligadas por elementos o espacios funcionales.
- c) Las unidades constructivas ligadas por redes de instalaciones.

Se podrá autorizar, de forma motivada, la presentación de informes de ITE independientes de unidades constructivas ligadas, siempre que se cumplan las condiciones recogidas en el Anexo 4.

Art. 30. Informe de ITE.

1.- De resultas de la inspección realizada el Informe Técnico deberá consignar el resultado de la misma, indicando inequívocamente que el edificio reúne las condiciones de habitabilidad establecidas en la normativa urbanística y de régimen de suelo, o bien que el mismo no las reúne, con descripción de las deficiencias apreciadas, sus posibles causas, y las soluciones planteadas.

2.- Los informes técnicos consignaran, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el párrafo anterior, al menos los siguientes extremos:

- a) Fecha de la visita o visitas de inspección realizadas y ficha de la consulta descriptiva gráfica de cada una de las referencias catastrales del edificio (sólo las que difieran en los 14 primeros caracteres), disponible en la página Web de la Dirección General del Catastro.
- b) Descripción detallada del edificio o construcción y número de referencia catastral con arreglo al Anexo vigente de Ficha Técnica de la Edificación.
- c) Descripción de los trabajos previos ejecutados para realizar la Inspección (apertura de calos, catas, desmontaje de falsos techos, etc.) en el caso de que hayan sido necesarios para determinar los daños de la edificación.
- d) Desperfectos y deficiencias apreciados con indicación de al menos los siguientes apartados relativos a la seguridad constructiva de la edificación:
 - Seguridad, estabilidad y consolidación estructurales, con indicación de si el edificio o construcción o parte de los mismos sufren daños que tengan su origen o afectan a cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales que puedan comprometer la resistencia mecánica y estabilidad del edificio o construcción.
 - Seguridad relativa a fachadas interiores, exteriores y medianeras de edificio o construcción, en especial de los elementos que puedan suponer peligro para la vía pública o zonas interiores de la edificación tales como frentes de forjado, cornisa, aplacados etc.
 - Estanqueidad, indicando el estado general de cubiertas, azoteas, paramentos y carpinterías exteriores.



- Estado general de las redes de fontanería y saneamiento.
- Estado de habitabilidad o uso efectivo.
- e) Causas de todos los desperfectos o deficiencias apreciados e indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias para solventar los desperfectos y deficiencias señalados, con indicación asimismo de un orden de prioridades para la ejecución de los mismos, haciendo expresa referencia a los plazos necesarios de inicio y ejecución de los mismos.
- f) Medición y presupuesto desglosados por capítulos y partidas con indicación de las medidas, trabajos y obras necesarias.
- g) El resultado de la inspección indicando:
 - Si el resultado es favorable por cumplir el edificio o construcción las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales, así como, las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación de que se trate.
 - Si el resultado es desfavorable por no cumplirse las indicadas condiciones.
- h) En caso de informe de ITE con resultado desfavorable, se aportarán las fotografías necesarias para identificar los daños descritos. En el supuesto de que el resultado de la ITE sea favorable, no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación.

3.- Sin perjuicio de lo anterior, el informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá comprender las medidas adoptadas, de forma cautelar y urgente ante una situación de riesgo inminente, que debieron comunicarse previamente al inicio de las mismas en el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, mediante informe justificativo suscrito por el profesional competente director de las mismas, y siempre que no supongan demolición total o parcial de la edificación o construcción, alteración de elementos protegidos ni que afecten al régimen de ocupación del inmueble.

Con la citada comunicación, se entenderá autorizada la inmediata ejecución de las medidas cautelares, no obstante si se comprueba que no se ajustan a las contenidas en el informe comunicado, podrán suspenderse, dando lugar a la incoación del correspondiente expediente sancionador.

4.- El Informe de Inspección Técnica de la Edificación se presentará conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente y en soporte informático igualmente aprobado.

5.- Es responsabilidad del técnico o técnicos que realicen la inspección el que los informes se emitan de forma objetiva, real y adecuada al estado de conservación del inmueble.

Art. 31. Ficha Técnica de la Edificación.

Se establece la obligación de realizar una Ficha Técnica de la Edificación, relativa a la situación jurídica, arquitectónica, urbanística y al régimen de la ocupación y propiedad de la misma, conforme al modelo oficial aprobado que resulte vigente y en soporte informático debidamente aprobado. Dicha ficha técnica es parte integrante del informe de inspección técnica y constituye requisito esencial para que el mismo sea tenido por validamente presentado a los efectos de cumplimiento de la obligación legalmente establecida.

Art. 32. Forma y plazo de presentación de la documentación relativa a la ITE.

1.- El informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo o vía electrónica, acompañado de la Ficha Técnica de la Edificación y del Compromiso de Ejecución de las obras señaladas y Conclusión final conforme a los modelos y soportes informáticos vigentes a tal efecto.

2.- El primer Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá presentarse dentro de los trece meses siguientes al final del año en que el edificio cumpla 50 años de antigüedad.

3.- El Informe de Inspección Técnica de la Edificación deberá renovarse periódicamente cada 10 años.

El plazo se computará desde el último día del periodo en que el informe anterior fue presentado salvo que se hubiese realizado fuera del plazo obligatorio, en cuyo caso, se computará desde el vencimiento del plazo en que debió haberse presentado. En ambos casos deberá entregarse en el Registro de Entrada de la Gerencia de Urbanismo o vía electrónica acompañado de los mismos documentos debidamente actualizados conforme a los modelos vigentes.



Sin perjuicio de los plazos generales, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá requerir en cualquier momento y de forma motivada la realización de la Inspección Técnica de la Edificación o construcción con el otorgamiento de un plazo no inferior a 20 días para su entrega.

4.- Para el cómputo de la antigüedad del edificio, a los solos efectos de esta Ordenanza, se entiende como edad de la edificación el tiempo transcurrido desde la fecha de terminación total de su construcción o rehabilitación integral. A tales efectos, se considerarán obras de rehabilitación integral, entre otras:

- Las que con tal denominación aparezcan en el certificado final de obra.
- Las que establezcan en la resolución de concesión de licencia de obras que a la terminación de las mismas será necesario solicitar licencia de primera ocupación.
- Certificado emitido por cualquier organismo público que acredite que las obras realizadas son de rehabilitación integral.
- Aquellas obras de rehabilitación parcial, en las que los técnicos directores hayan expresado en el certificado final de obra, que tras su finalización, la edificación en su conjunto cumple con las condiciones de seguridad y salubridad y con las de habitabilidad o uso efectivo.

La edad de la edificación se acreditará documentalmente mediante certificado final de obras o cualquier medio de prueba admisible en derecho entre los que se incluyen:

- Certificado suscrito por técnico competente en el que se indique la fecha de construcción por estimación técnica en función de su tipología y características constructivas.
- Nota simple del registro, escritura pública o certificado de prescripción donde se establezca de forma concreta la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación del edificio.
- Medios gráficos que permitan constatar la fecha o periodo de construcción del edificio tales como fotografías aéreas, ortofotos, aplicaciones de Internet, etc.
- Se considera medio de prueba admisible la acreditación, por parte de cualquier organismo público, de la fecha de terminación de las obras.
- En los casos anteriores, también serán válidos dichos documentos cuando la fecha de terminación de la construcción/rehabilitación queda acotada dentro de un periodo de tiempo concreto, considerándose como fecha de terminación de las obras el inicio de dicho periodo (la fecha más antigua).
- El año de construcción que aparece para cada edificio en la base de datos de la Dirección General del Catastro.

Art. 33. Registro de Inspección Técnica de la Edificación y Libro del Edificio.

A los efectos previstos en esta Ordenanza se constituirá un Registro de Inspección Técnica de la Edificación en el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, que será público y en el que quedará constancia de la fecha de presentación de cada uno de los informes de Inspección Técnica.

Las copias acreditativas de la presentación del primer y sucesivos informes de Inspección Técnica de la Edificación y sus correspondientes Fichas Técnicas de la Edificación se unirán al Libro del Edificio, o en su defecto a la documentación técnica del mismo, y deberán ser conservadas por los propietarios y transmitidas, en caso de enajenación por cualquier título, a sus nuevos titulares, de conformidad con lo previsto en Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las posteriores disposiciones de desarrollo de la misma.

Art. 34. Resultados de la Inspección Técnica de la Edificación

A. Cumplimiento.

1.- El cumplimiento de la obligación de presentación del informe de la Inspección Técnica de la Edificación en donde se exprese el resultado favorable o desfavorable por parte del técnico emisor dará lugar a su inclusión en un Registro Informatizado de la ITE.



A los efectos de considerar cumplimentada la obligación de presentación del informe de inspección técnica de la edificación, cualquiera que sea su resultado, la tramitación municipal de dicho informe se limitará únicamente a la comprobación formal de su correcta presentación y a su inclusión en el Registro anteriormente citado.

La presentación del informe de ITE, fuere cual fuere su resultado, y con independencia de las responsabilidades correspondientes al técnico redactor, no empece el ejercicio ordinario de la Administración en sus competencias sobre el cumplimiento de las obligaciones de conservación de los propietarios, y sobre el control de la exactitud y veracidad de los informes técnicos y declaraciones responsables que le son presentados.

La admisión de la presentación del informe de ITE se realiza dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros.

2.- La presentación de la Inspección Técnica de la Edificación donde se exprese la necesidad de acometer obras obligará al propietario, o a los titulares legítimos, a solicitar la correspondiente licencia de obras, en el plazo máximo de 3 meses desde la presentación del informe y a la ejecución de las mismas en el plazo establecido en la licencia.

Sin perjuicio de la responsabilidad a que alude el artículo 30.5 de la presente Ordenanza, inherente al técnico o técnicos que realicen la inspección técnica, la firma del compromiso de ejecución recogido en el artículo 32.1 conlleva la completa aceptación por parte del que lo suscribe de las responsabilidades de todo orden que se puedan derivar por no solicitar la licencia o no ejecutar las obras.

3.- Además de las obligaciones descritas en los apartados anteriores, el obligado a presentar la ITE tiene la obligación formal de comunicar al Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, la realización de las obras contenidas en el informe de ITE. Esta comunicación podrá realizarse presentado por Registro de la Gerencia de Urbanismo alguno de los siguientes documentos:

- Informe final de obras resultantes de la ITE según modelo oficial, suscrito por técnico competente, aportando, en el caso de obras que requieran intervención técnica, el certificado final de las mismas debidamente visado por el Colegio oficial correspondiente.
- Certificado final de las obras ejecutadas debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente en el que se indique que con las obras ejecutadas queda el edificio en correcto estado a los fines establecidos en la presente Ordenanza.
- Nuevo informe de ITE con resultado favorable.

Tanto el informe final de obras resultantes de la ITE como el nuevo informe de ITE con resultado favorable deberán presentarse acompañados necesariamente de la declaración responsable suscrita por el técnico redactor del informe de acuerdo con el modelo oficial aprobado a tales efectos, con independencia de que dichos informes puedan además estar visados en el colegio profesional correspondiente.

La tramitación municipal de dicha documentación se limitará a la comprobación formal de su correcta presentación y a su inclusión en el Registro Informatizado de la ITE.

4.- En aquellos casos en los que, efectuadas las oportunas comprobaciones, a la Administración no le conste el efectivo cumplimiento de las obligaciones derivadas de la presentación de la ITE, ya sea por no solicitar la Licencia correspondiente en el plazo establecido, o si solicitada, no se obtuviese por causa imputable al administrado, o si concedida no se ejecutaran las obras, se procederá al dictado de Orden de Ejecución de las obras de reparación propuestas en el informe de ITE, de conformidad con la legislación vigente.

B. Incumplimiento

El incumplimiento por parte del propietario de su obligación de cumplimentar en tiempo y forma la Inspección Técnica de la Edificación constituirá un incumplimiento del deber de conservación que producirá la incoación del procedimiento de protección de la legalidad hasta su cumplimiento, llegándose en caso necesario a la ejecución subsidiaria del informe a costa del obligado, siendo de aplicación el régimen sancionador establecido en la LOUA y en el resto del ordenamiento vigente.

Art. 35. Subvenciones

1.- Dentro del límite de los créditos presupuestarios correspondientes, el Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, establecerá un sistema de ayudas para aquellos propietarios que carezcan de recursos económicos suficientes para realizar la inspección periódica de los edificios, en los términos que se definan en la correspondiente ordenanza.



2.- Con el fin de facilitar la realización de las obras derivadas de los informes de inspección técnica se establecerá por este Ayuntamiento en función de las disponibilidades presupuestarias, un sistema de subvenciones que permita la realización de las mismas a los propietarios, tras la presentación del informe de inspección y previo informe técnico y económico, con sujeción a los criterios de valoración de la edificación, y situación económica y social de la propiedad.

Art. 36. Administraciones Públicas.

Sin perjuicio de lo señalado en los artículos anteriores, en los edificios y construcciones cuya titularidad pertenezca a la Administración General del Estado, las Comunidades Autónomas y Entidades Locales o a las entidades de Derecho Público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de aquellas, el cumplimiento del deber de inspección podrá articularse en la forma de convenio de colaboración. Asimismo podrán llevarse a cabo convenios con aquellas personas jurídicas de derecho privado que ostenten la titularidad de un patrimonio especialmente cualificado por sus características arquitectónicas o que requieran una especial protección.

TITULO IV: DISCIPLINA

Art. 37. Régimen sancionador: infracciones y sanciones.

El incumplimiento de los deberes de conservación de los inmuebles, recogido en la LOUA, y en el PGOU vigente se regula en un doble régimen sancionador, con la sola diferencia del tipo de inmueble de que se trate, así:

1.- El incumplimiento de los deberes de conservación en todos los edificios no protegidos, esto es, el incumplimiento de una orden de ejecución o medida cautelar, o de una orden derivada de la declaración de ruina inminente o las obligaciones derivadas de la declaración de ruina urbanística; así como el incumplimiento de la obligación de presentación del informe de ITE en plazo o el incumplimiento de las obras derivadas del informe de constituyen infracciones calificadas de graves y se sanciona con multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente tras el primer requerimiento, que la transformaría en infracción leve con imposición de multa desde 600 euros hasta 2.999 euros.

2.- El incumplimiento de cualquiera de los deberes de conservación anteriormente descritos en los edificios protegidos constituye una infracción muy grave sancionada con multa de 600 euros a 60.000 euros.

3.- La cuantía de la sanción se determinará en atención al valor de las obligaciones incumplidas, y si se tratara de inmuebles catalogados será proporcional al grado de deterioro o abandono de los mismos. Dicha cuantía se determinará en informe técnico municipal efectuado al efecto que en el caso de la declaración de ruina será el informe pericial emitido en el procedimiento contradictorio.

4.- La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de ITE referente a inmuebles no protegidos, en la forma y plazo establecido en esta Ordenanza es de 3.000 €, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente -tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto- en cuyo caso ascendería a 600 €.

La sanción por el incumplimiento de la obligación de presentar el informe de ITE referente a inmuebles protegidos, en la forma y plazo establecido en esta Ordenanza es de 4.000 €, salvo que el incumplimiento se subsane voluntariamente -tras el primer requerimiento y en el plazo otorgado al efecto- en cuyo caso ascendería a 1.000 €.

5.- De conformidad con el artículo 211 de la LOUA las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los cuatro años y las leves al año. Las sanciones impuestas en virtud de las mismas prescriben a los tres años y al año respectivamente, a computar desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la sanción.

A estos efectos el incumplimiento de las obligaciones de conservación se entenderá como una infracción permanente en tanto no se lleven a cabo las órdenes de ejecución ordenadas por la Administración urbanística o no se presente el informe de inspección técnica.

6.- De acuerdo con el artículo 10.2 b) de la Ley de Propiedad Horizontal, los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa.

7.- En todo lo no previsto en el presente Título, será de aplicación supletoria la LOUA y el Reglamento de Disciplina Urbanística de la comunidad autónoma andaluza (Decreto 60/2010 de 16 de marzo).

Art. 38. El expediente sancionador.



El procedimiento sancionador por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas de conservación se llevara a cabo con sujeción a las normas contenidas en el Real Decreto 1398/1993, de 4 agosto, Reglamento del Procedimiento para el Ejercicio de la Potestad Sancionadora, y Decreto 60/2010 de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la CCAA Andaluza en lo que sea de aplicación. La resolución que ponga fin al procedimiento sancionador habrá de ser motivada y deberá resolver todas las cuestiones planteadas en el expediente.

El Ayuntamiento de Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, podrá inscribir en el Registro de la Propiedad, anotación preventiva indicando la incoación del expediente de sanción urbanística, por incumplimiento del deber de conservación.

Art. 39. Compatibilidad y Concurrencia de Sanciones.

Las multas por la comisión de infracciones se impondrán con independencia de las demás medidas previstas en la Ley.

Las sanciones de esta Ley no impedirán la imposición de las previstas en otras Leyes por infracciones concurrentes.

Art. 40. Medidas sancionadoras accesorias.

1.- La comisión de infracciones urbanísticas graves y muy graves, además de las multas, podrá dar lugar, cuando proceda, a la imposición de las siguientes sanciones accesorias:

- a) Prohibición de contratar obras con la Administración Pública correspondiente.
- b) Inhabilitación para ser beneficiario de subvenciones, incentivos fiscales y cualesquiera otras medidas de fomento de los actos que, conforme a esta Ley, precisen de licencias, aprobaciones o autorizaciones, u órdenes de ejecución, según la índole del acto con motivo de la cual haya sido cometida la infracción.
- c) Prohibición de ejercicio del derecho de iniciativa para la atribución de la actividad de ejecución en unidades de ejecución y de participación en cualquier otra forma en iniciativas o alternativas a éstas formuladas por propietarios o terceros.

2.- Las sanciones a que se refiere el apartado anterior podrán ser impuestas por un máximo de dos años en las infracciones graves, y de cuatro en las muy graves.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.-

La fecha límite para la presentación del primer informe de ITE, queda fijada del modo que sigue:

- a) Edificios construidos o rehabilitados integralmente entre 1957 y 1962, ambos inclusive, el 31 de enero de 2014.
- b) Edificios construidos o rehabilitados integralmente en 1963 o año posterior, deberán presentar el primer informe de ITE dentro de los trece meses siguientes al año en que cumplan los 50 años de antigüedad.

Una vez presentado el primer informe de Inspección Técnica de la Edificación, la preceptiva renovación se efectuará conforme al régimen general previsto en esta Ordenanza.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

En tanto no se elaboren los módulos señalados en el artículo 15, se empleará a efectos de esta ordenanza los del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA

Para los edificios construidos en el año 1956 o anteriores y para los edificios protegidos por cualquier norma urbanística construidos en el año 1957 o posterior que no hayan sido objeto de rehabilitación integral, el plazo de presentación del primer informe de ITE, se rige por lo establecido en la anterior Ordenanza de Conservación e Inspección Técnica de las Edificaciones.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Las edificaciones que a la entrada en vigor de esta Ordenanza ya hubiesen sido objeto de la primera inspección



deberán realizar la siguiente de acuerdo con los plazos establecidos en el artículo 32.3. No obstante, si como consecuencia de esta regla, la fecha límite fuese anterior a la establecida para realizar el primer informe de ITE, el propietario podrá optar por cualquiera de las dos.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA

Los propietarios de edificaciones que sean objeto de catalogación con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ordenanza dispondrán de un plazo de 20 días para la presentación del primer informe de ITE a contar desde el día en que se apruebe definitivamente el instrumento de planeamiento que lo proteja o, en su caso, desde la fecha en que se incoe el correspondiente expediente para su incorporación al Patrimonio Inmueble de Andalucía o al Histórico Español.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la Ordenanza sobre Conservación e Inspección Técnica de las edificaciones aprobada mediante Acuerdo Plenario de 28 de septiembre de 2006.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.-

Esta Ordenanza entrará en vigor a los 15 días de su publicación.

CAPITULO 6º - CONDICIONES DE USO

Artículo 38. Usos preexistentes

SUSTITUIDO POR EL ART. 12.4.6 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.6 Usos Preexistentes.

El artículo 38º del PEPRI Centro queda sustituido por este artículo redactado como sigue:

En los edificios actualmente en funcionamiento se permite el mantenimiento de los usos preexistentes, entendiéndolos en el sentido indicado en el título VI de estas Normas.

El Uso Productivo sólo se podrá mantener, de acuerdo con lo especificado en estas Normas.

En los edificios de Protección Integral y Arquitectónica el mantenimiento de los usos preexistentes será posible, en las mismas condiciones, siempre que no resulten ser inconvenientes para la conservación de las características del edificio que motivan su protección, o sea impedido el uso por su Ficha del Catálogo.

Artículo 39. Nuevos Usos.

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.7 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.7. Nuevos usos. Zona Ciudad Histórica.

El artículo 39 del PEPRI Centro queda sustituido por el presente artículo. La prohibición de las viviendas en sótano y semisótano así como el parámetro de densidad máxima de viviendas será de aplicación igualmente en todos los PA y PAM recogidos como tales por el presente P.G.O.U. En los casos de cambio en la actividad de un edificio, sustitución de los mismos, o creación de edificios de nueva planta, los usos



permitidos son los siguientes:

1. Usos de Vivienda.

Se permite el uso de vivienda en todas las plantas de la edificación. Se prohíbe expresamente el uso de vivienda en planta sótano y semisótano. Asimismo se permiten viviendas interiores (entendidas como tales aquellas en que ninguna de sus dependencias tiene huecos a calles), siempre y cuando los huecos de las mismas den a patios que cumplan las condiciones que se regulan en estas Normas. En los edificios de protección integral y arquitectónica, la única limitación es que las estancias y dormitorios den a un patio en el que se pueda inscribir un círculo en todas sus plantas de 1/3 de la altura total del edificio con un mínimo de 3 metros.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano que se calculará como se especifica a continuación:

- 1.1. Para edificios de nueva planta y rehabilitación, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.
- 1.2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de 1983; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo. En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución establecidas en el artículo 12. 2. 32.

Igualmente será de aplicación lo regulado en el artículo 12.2.32 referente a superficies útiles de viviendas

2. Uso de Aparcamiento.

En el ámbito de este PERI no es obligatorio disponer de aparcamiento propio en los edificios en los siguientes casos:

En las obras de "restauración" y rehabilitación sobre la edificación existente, sea de Protección o no.

Cuando el solar tenga una superficie inferior a los 300 m²

Cuando las vías de acceso sean peatonales o de ancho inferior (entre fachadas de edificación) a los 6,00 metros.

Cuando el ancho de fachada es inferior a los 6,00 metros

Cuando los resultados de la intervención arqueológica así lo aconsejen según se determine por la Consejería de Cultura.

En el resto de los casos será obligatorio proyectar dentro del propio solar un aparcamiento por



vivienda, o el número de plazas asignadas al uso en la normativa urbanística el PGOU en planta baja o en sótano. La entrada al aparcamiento deberá proyectarse unida a la entrada o portal, formando una sola unidad compositiva. En el caso de utilizar la planta baja para aparcamientos, deberá dedicarse a local comercial o vivienda al menos la primer crujía que dé frente a fachada de vía pública. Dicha crujía destinada a local comercial o vivienda deberá tener un fondo mínimo de 3,5 metros

Se permiten los edificios de nueva planta destinados a uso exclusivo de aparcamientos en los solares que el Plan señala a este efecto y también en aquellos otros que en base a una propuesta justificada por parte de la propiedad sea admitida por los órganos de gestión urbanística del Ayuntamiento. Para estos casos las condiciones reguladoras de la edificación son las que se expresan en el artículo 12.2.45 del PGOU, debiendo estudiarse su integración arquitectónica con el entorno urbano y los estudios de tráfico necesarios a través del documento o instrumento de planeamiento adecuado.

En los Edificios dedicados a aparcamiento en la zona del PEPRI Centro, las plantas bajas tendrán un máximo de 4,20 metros y un mínimo de 3,50 metros (prevaleciendo sobre dicha altura la necesidad de adaptarse al orden de las edificaciones colindantes), y deberán tener la primera crujía dedicada a local o vivienda.

SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 14 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 26 DE FEBRERO DE 2015 EXPEDIENTE PP25/14⁷) EN RELACION AL ARTÍCULO 12.4.7 :

3. **Uso de Oficinas o Terciario (Productivo 5).**

Se entiende por uso de oficinas o terciario aquel que tiene como función principal prestar servicios administrativos, burocráticos, técnicos de información y asesoramiento y financieros, ya sean de carácter público o privado.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, entidades financieras y de crédito, compañías de seguros, servicios de la Administración, y en general los espacios destinados a oficinas o despachos profesionales, incluso las clínicas y/o consultas privadas de médicos.

Con carácter general, la superficie máxima construida de este uso por unidad de parcela edificada, podrá ser como máximo hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2 (planta baja más dos alturas). En 50% se entiende incluido el uso comercial.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a uso terciario en los siguientes casos:

- Edificios cuya actividad sea la asistencia pública de la Administración (Ayuntamiento, Diputación, Junta de Andalucía y Delegaciones Provinciales del Gobierno y del Estado), o Corporaciones de derecho público y ello en función de su carácter de equipamiento.
- Edificios con Protección Arquitectónica en sus dos grados, siempre que la ocupación total de la edificación por dicho uso vaya dirigida a la implantación de la sede de una entidad o empresa con personalidad jurídica propia e individualizada, de carácter comercial, productivo, financiero o de

⁷ *Modificación de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU nº 14 Art. 12.4.7 PGOU (art 39º PEPRI Centro) PP 25/14 Publicación en BOP 4 de junio de 2015*



servicios, a cuyos efectos la superficie total, una vez admitido el uso, deberá mantenerse como propiedad única e indivisible, sin posibilidad de división horizontal a los efectos de venta o arrendamiento, debiendo extenderse la superficie a rehabilitar a la totalidad del edificio con independencia del alcance de su protección.

En estos casos no serán de aplicación las limitaciones establecidas, para las plantas bajas en ciertas calles, en el artículo 40 del Plan Especial, sustituido actualmente por el artículo 12.4.8 del PGOU, relativo a la “Restricción de usos en plantas bajas”.

Deberá cumplirse el artículo 6.3.3 de este PGOU.

4. **Uso Comercial.**

Se entiende por espacios destinados a uso comercial, aquellos que estando abiertos al público, desarrollan una actividad de compraventa o permuta de mercancías al pormenor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas de diversos tipos cualquiera que sea su grado de especialización, y en general aquellas que suponen servicios a las personas con carácter no burocrático o de oficina.

Al igual que en el apartado anterior del terciario, se permite una superficie máxima por unidad de parcela edificada de hasta un 50% del techo construido del edificio, teniendo la limitación de no superar en ningún caso la altura de PB+2. En el 50% se entiende incluido el uso de oficinas.

Se permiten los edificios destinados exclusivamente a la actividad comercial. No se podrán utilizar las partes principales de un edificio, que dan vista al exterior, para almacenamiento de apoyo a los comercios. Estos deberán estar situados en lugares secundarios, no visibles al exterior.

Los espacios, e incluso, unidades horizontales de edificación, destinadas a almacenaje o estocaje exclusivo de mercancías, no consideradas como necesarias de apoyo a ningún comercio, no se consideran como actividad comercial, sino industrial, por lo que no se permiten.

Deberá cumplirse el artículo 6.4.3 de este PGOU.

5. **Uso Productivo según lo regulado en el Capítulo 3º del Título VI de este PGOU.**

6. **Uso Hotelero.**

Se considera uso compatible y alternativo del residencial, si cumple las condiciones del artículo 6.4.2 de este PGOU.

7. **Uso de Hostelería.**

Se consideran incompatibles las instalaciones las instalaciones con actividad musical. Los usos correspondientes a instalaciones sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano. A excepción de aquellas calles con alturas menores de PB+2, en las cuales la instalación de este uso no deberá ser manifiestamente inconveniente para el mantenimiento del uso dominante residencial. Todo ello según el artículo 6.4.8 de este PGOU.

8. **Uso Recreativo.**



Se considera uso compatible del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.4.7 del PGOU.

SE AÑADE EN ESTE PUNTO LA MODIFICACION nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 EXPEDIENTE PP12/13) EN RELACION AL ARTÍCULO 12.4.7 QUE VERSA SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO EN LA ZONA CIUDAD HISTÓRICA¹:

9. **Uso de Equipamiento Comunitario.**

Se considera uso compatible y alternativo del residencial cumpliendo los condicionantes del artículo 6.5.1 del PGOU.

SE AÑADE EN ESTE PUNTO PARTE DEL ARTÍCULO 12.3.10 DEL P.G.O.U. 2011 EN SU REDACCION DE LA MODIFICACION nº 5 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 31 OCT 2013 ⁸), QUE VERSA SOBRE EL USO DE EQUIPAMIENTO EN EDIFICIOS PROTEGIDOS:

Artículo 12.3.10. Condiciones de edificación.

(...)

Excepcionalmente en los edificios de equipamiento que demuestren la necesidad de ampliarse, para dar el servicio que la legislación vigente les exija, o por cualquier otra cuestión de interés público, y en los de Protección Arquitectónica II, podrán permitirse ampliaciones en los edificios protegidos que no superen dichos parámetros máximos y mínimos, con un **Estudio de Detalle** que realice un estudio pormenorizado de las posibilidades de ampliación manteniendo el carácter y las condiciones del edificio, continuando su evolución histórica. La ampliación formará una unidad parcelaria arquitectónica y funcional con el edificio, del que no se podrá segregar, y no podrá realizarse en menoscabo de su interés arquitectónico ni de su contemplación actual desde su entorno inmediato o lejano.

Artículo 40. Restricción de usos en plantas bajas.

SUSTITUIDO POR EL ARTÍCULO 12.4.8 DEL P.G.O.U 2011 ACTUALMENTE VIGENTE QUE QUEDA REDACTADO COMO SIGUE:

Artículo 12.4.8. Restricción de usos en plantas bajas.

El artículo 40º del PEPRI Centro queda sustituido por el presente, redactado de la siguiente forma:

En las calles que a continuación se relacionan se prohíben en planta baja de los edificios los siguientes usos:
Bancos y Entidades Financieras.

Se entiende que la restricción en planta baja afecta a las parcelas o edificios situados en las calles mencionadas, incluyendo todo el fondo o profundidad máxima edificable de la parcela o edificio en cuestión, por lo que las esquinas de calle se consideran vinculadas a la restricción hasta el límite parcelario, aun cuando ésta dé a una calle no sometida a la restricción citada.

Relación de calles:

⁸ *Modificaciones de las Determinaciones de la Ordenación Pormenorizada de la Normativa del PGOU. Modificación nº 7 Expediente PP 12/13 AD 31 de octubre de 2013 Publicación en BOP 10 de junio de 2014*



Larios, Alameda Principal, Puerta del Mar, Plaza Félix Sáenz, Plaza de las Flores, Plaza de la Constitución, Nueva, Comedias, Molina Larios, Plaza Mitjana, Plaza del Carbón, Liborio García, Plaza del Teatro, Muro de Puerta Nueva, Santa María, Calderería, Sánchez-Pastor, Especerías, Strachan, La Bolsa, Martínez, Granada y Plaza Uncibay.

Artículo 41. Cambios de uso en edificios de protección integral.

Los edificios de protección integral podrán albergar usos diferentes a los preexistentes, siempre que éstos sean autorizados por la "Comisión Provincial del Patrimonio", en razón de su idoneidad y compatibilidad con los objetivos de mantenimiento y protección, primando el destino de equipamiento colectivo sobre otros, en aquellas zonas que fueran deficitarias de éstos.

CAPITULO 7º - ORDENANZA DE PUBLICIDAD

Artículo 42. Elemento Publicitario.

Se incluyen en la presente ordenanza todos los elementos de implantación estática susceptibles de albergar y transmitir mensajes, integrados en la modalidad visual de la publicidad exterior.

Artículo 43. Clasificación de Elementos Publicitarios.

Estos elementos se clasifican en:

1.- Publicidad informativa.

Incluye los carteles y rótulos que sirvan para indicar, la denominación social de personas físicas o jurídicas en el ejercicio de actividades mercantiles, industriales, profesionales o de servicios a la que las mismas se dediquen, que se sitúan en los locales donde se ejerce esta actividad.

2.- Actividad publicitaria.

Incluye los carteles a cargo de empresas publicitarias, debidamente legalizadas en el Registro General de Empresas Publicitarias de la Dirección General de medios de Comunicación Social, y en el Registro Municipal.

3.- Mobiliario urbano de publicidad.

Instalaciones publicitarias situadas sobre piezas que tengan la consideración de mobiliario urbano, o sobre elementos exclusivos a este fin ubicados exentos en los espacios públicos.

Artículo 44. Ámbito

El ámbito de esta ordenanza estará restringido al delimitado en el Plan Especial del Centro Histórico.



Artículo 45. Condiciones de la publicidad informativa.

45.1. Para la autorización de la publicidad informativa deberá presentarse la propuesta definida en el Art. 41.

45.2. Se diseñará de forma integrada al resto del edificio, teniendo en cuenta la discreción y el respeto a su calidad arquitectónica.

Su ubicación deberá efectuarse dentro de los límites del local de que se trate, y sin sobrepasar la planta baja. A tales efectos se considera como límite de planta baja la primera cornisa del edificio a la cual no podrá superponerse ni rebasar.

No podrán ocultarse los elementos arquitectónicos o compositivos de la fachada (rejas, huecos, balcones, cornisas, impostas, y cualquier otro elementos decorativo).

No podrán sobresalir más de 50 cm. del plano de fachada.

45.3. Queda prohibida todo tipo de publicidad informativa en Plantas Altas y sobre las cubiertas de los edificios.

Artículo 46. Condiciones de la actividad publicitaria.

46.1. La autorización de dicha actividad estará sujeta a la Ordenanza de Vallas de este Ayuntamiento.

46.2. Quedan prohibidos los anuncios de este tipo en las fachadas de los edificios de la zona Centro, así como en las cubiertas.

Únicamente, en casos muy contados, en los que el anuncio en cubierta ha sido incorporado al paisaje urbano y es elemento de referencia, el Ayuntamiento podrá autorizar su continuidad y no considerarlo fuera de ordenación.

46.3. Podrán autorizarse, cumpliendo la Ordenanza de Vallas, en los cerramientos de solares, y en las medianeras de los edificios mediante la presentación de la correspondiente propuesta al nivel del Art. 41, que incluirá estudio preceptivo en perspectivas desde diferentes ángulos.

Artículo 47. Condiciones del mobiliario urbano de publicidad.

Queda prohibida la ubicación de publicidad sobre nuevo mobiliario urbano que no haya sido diseñado previamente por este Ayuntamiento.

En el mobiliario existente, hasta tanto se produzca su renovación, quedan autorizados los anuncios actuales.

Artículo 48. Condiciones especiales de los edificios de Protección Integral.

Se prohíbe todo tipo de publicidad en estos edificios, que no sean los estrictamente informativos de la actividad que desarrollen sobre mobiliario urbano diseñado a tal fin o autorizado por este Ayuntamiento.



CAPITULO 8º -CONDICIONES DE URBANIZACIÓN Y MOBILIARIO URBANO

Artículo 49. Generalidades

Como norma general de todas las obras públicas, se debe buscar el aprovechamiento racional más eficaz de todos los materiales que se empleen, evitando el despilfarro, pero obteniendo los máximos niveles de calidad.

Los objetivos fundamentales a conseguir son:

A) DURABILIDAD.- Las obras que se ejecuten habrán de ser de la máxima calidad; las hipótesis de partida de los proyectos serán siempre las más desfavorables, y aquellos que planteen la utilización de las obras y servicios por espacio de tiempo más dilatado. Se preverá la máxima durabilidad de los elementos constructivos, e incluso ante el uso no racional de los mismos (actos de vandalismo, usos provisionales diferentes, etc.)

B) FACILIDAD DE MANTENIMIENTO Y REPOSICION.- Dadas las grandes incomodidades que representan las obras para el vecindario y la población en general, ya sean de sustituciones o reparaciones, habrá de procurarse que los materiales empleados precisen el mínimo posible de mantenimiento y de obras para las eventuales reposiciones; cuando éstas sean necesarias. Con esta misma finalidad, los proyectos deberán prever la facilidad de acceso a las galerías o redes, para la conservación y mantenimiento de los servicios urbanos, y en forma tal que en las eventuales reparaciones, cambios de trazado, etc., sean ejecutables con el mínimo posible de obras.

C) ADECUACION AL USO Y ESPACIO URBANO EN QUE SE SITUEN.- Si en general, hay que ser respetuosos con el entorno, con mayor motivo en la zona centro de la ciudad es necesario que los materiales empleados, y sus condiciones de textura, aparejo, forma, etc., sean consonantes con el ambiente urbano en que se implantan. Si bien se dan unas prescripciones generales en este pliego, será el proyectista en todo caso el que habrá de dar la solución definitiva teniendo en cuenta estas indicaciones.

D) DISPONIBILIDAD.- Es importante la utilización de materiales que puedan obtenerse fácilmente en el mercado, especialmente aquellos que sean más susceptibles de ser objeto de reposiciones con el tiempo. Por otra parte, los materiales importados suelen ser más caros que los que se encuentran en la localidad, y generalmente no se adaptan mejor que éstos al paisaje urbano. Es por lo tanto importante el empleo de materiales de fácil disponibilidad en la zona y de los que exista garantía de continuidad en su elaboración o que siendo fabricados "in situ" no existan en el futuro problemas de reposición.

E) ECONOMIA.- El factor economía si bien es importante en cualquier obra pública, es en este caso relegable en favor de los anteriores sobre todo teniendo presente que los costes reales de las obras están constituidos por los costes iniciales y los costes de mantenimiento. las superficies más caras suelen ser las más económicas de mantener. Ello unido a la ineludible necesidad de unos tratamientos estéticamente acordes al entorno, permite anteponer a la economía, las condiciones de durabilidad, mantenimiento, adecuación y disponibilidad.



Artículo 50. De los materiales para pavimentaciones.

50.1.- Pavimentos de calzadas para circulación rodada.

En general se prohíben en el ámbito de la zona centro los denominados firmes flexibles y aquellos otros con tratamientos superficiales a base de aglomerados asfálticos.

Se admite el empleo de hormigones ya sea en masa o con ligeras armaduras metálicas, y tratamientos superficiales adecuados (antideslizantes, colorantes, etc.).

Se insta a la utilización de adoquinados, ya sea a base de piedra natural (especialmente silíceas) o bien a base de adoquines de hormigón o de piedra artificial (vibrados), por sus buenas cualidades tanto estéticas como portantes y por su carácter, de limitador de la velocidad del tráfico rodado.

50.2.- Pavimentos para Acerados o zonas peatonales.

En general, se admitirán los siguientes materiales y tratamientos:

Losas de piedra natural, con preferencia de las silíceas a las calizas, y admitiéndose cualquier tipo de tratamiento superficial, excepto aquellos que puedan ser deslizantes (pulimentados en superficies grandes o inclinadas, escaleras, etc.).

Empedrados, a base de cantos rodados de lechos de río o graveras. En ciertas disposiciones serán adecuados para reducir el tráfico de peatones.

Ladrillos, que deberán ser duros, bien cocidos, resistentes a las heladas y al ataque de los sulfatos; admitiéndose en cualquier disposición o aparejo que garantice sus buenas condiciones de utilización, tales como disposición a tabla, canto, sardinell, en hiladas a corriente, espiguilla, etc.

Adoquinados a base de adoquines de piedra natural, adoquines de materiales pétreos artificiales (tipo vibrador) o de hormigón.

Losas o Baldosas de terrazo con triturado de mármol, con tratamientos superficiales rugosos tales como abujardado, picado, etc. No se permitirá en este tipo de pavimentos los tratamientos superficiales pulimentados, abillantados, ni los denominados "acanalados", "ranurados" o "estriados".

Losas de "chino lavado" siempre con materiales de clase 1ª o especial.

Losas o baldosas de vibrado, con tratamientos superficiales rugosos de aspecto pétreo, labrado, repujado, pizarra.

Se admite también eventualmente el empleo de solados de hormigón en masa pero siempre con colorantes y tratamientos superficiales adecuados, y alternados en paños, con otros tratamientos o materiales de forma que no queden nunca paños uniformes mayores de 15 m².

Se prohíbe en general el empleo de baldosines y baldosas hidráulicas o de pasta.

Así mismo se prohíbe el empleo de pavimentos asfálticos.



50.3.- Materiales para escaleras o escalinatas.

Dado el enorme impacto visual y ambiental que producen las escalinatas su tratamiento deberá ser muy esmerado, tanto en sus condiciones estéticas como en orden a la buena construcción.

Preferiblemente se realizarán de piedra natural o de ladrillo.

No obstante, podrán utilizarse los mismos materiales citados en los apartados anteriores, pero cuidando especialmente su ejecución, y utilizando piezas especiales para peldaños, de forma que no queden vistos los cantos de las baldosas en su caso.

50.4.- Bordillos.

En los límites de pavimentos se emplearán bordillos de piedra natural bien labrados y colocados en su forma tradicional.

Excepcionalmente, (por ejemplo como límite de pavimentos de adoquines de hormigón) se admitirán bordillos de hormigón de primera calidad, y textura y color acorde con el pavimento que delimite.

Artículo 51. Elementos de Mobiliario Urbano.

51.1.- Alcorques.

La forma y dimensiones las especificará el proyectista de acuerdo con las características de las especies a plantar, del terreno y del tipo de pavimento circundante.

En general se realizarán a base de piezas de piedra natural; de piedra artificial o de ladrillo, y eventualmente piezas prefabricadas de hormigón. Su diseño será el adecuado para poder sobreponerle una parrilla o rejilla enrasada con la solería circundante en los casos en que se establezca como preceptiva.

51.2.- Emparrillados o rejillas para árboles.

En todos los alcorques situados sobre las aceras o calles peatonales, los alcorques irán cubiertos por una parrilla metálica o enrejado, que quedará enrasada con la acera y que cubrirá completamente el hueco del alcorque, salvo el espacio por el que emergerá el tronco del árbol, con la holgura adecuada a la especie de que se trate.

Para árboles situados en el interior de macizos ajardinados, o en zonas no accesibles al tránsito peatonal, no será preceptiva la colocación de estos enrejados.

Tales enrejados serán de acero o de fundición, y con marco y secciones adecuadas para soportar las cargas originadas por el tránsito eventual sobre ellas.

51.3.- Sumideros e imbornales.

Se ejecutarán según los modelos normalizados aprobados por el Ayuntamiento. Las rejillas que lleven serán de fundición.



51.4.- Tapaderas de registros.

Serán según los modelos aprobados por el Ayuntamiento, y se realizarán a base de piezas de fundición, o bien construidas por marcos de acero y con el mismo pavimento que el de su entorno contenido en el marco.

51.5.- Bolardos.

En determinadas situaciones, será preciso disponer bolardos como elementos disuasorios al tránsito rodado, para evitar la invasión por parte de vehículos de zonas reservadas a usos peatonales o de ciclistas.

En dichos casos, podrá recurrirse a la colocación de bolardos que podrán ser de piedra natural, piedra artificial, madera o fundición de hierro o aluminio.

51.6.- Bancos.

Podrán realizarse de obra o ser prefabricados. Los de obra tendrán el diseño y nobleza de materiales propios de los espacios donde se van a situar, debiéndose utilizar materiales de primerísima calidad, tales como ladrillo, piezas de gres o ferrogres, etc. Particularmente podrán ir enfoscados y pintados en colores suaves, o con piezas prefabricadas de piedra artificial.

Los bancos prefabricados podrán realizarse con los siguientes materiales:

- *Fundición de hierro o aluminio
- *Madera.
- *Acero
- *Combinaciones de los anteriores entre sí.

Se prohíbe el empleo de materiales plásticos tanto estructurales como de asiento, en la confección de los bancos.

La madera podrá ir barnizada o pintada en colores tradicionales.

51.7.- Papeleras.

El Ayuntamiento podrá establecer unos modelos determinados que deberán ser utilizados en el ámbito de la zona centro. En tanto no existan tales modelos, se establecen las siguientes características:

Podrán ser exentas o adosadas a otros elementos (fachadas).

Podrá ser de chapa galvanizada, madera, plástico, etc., siempre acorde con el colorido y forma del entorno.

Serán de cubeta abatible o desmontable con sistema de cierre, para facilitar su vaciado y de diseño adecuado para conseguir fácilmente su limpieza.

51.8.- Jardineras.

Serán preferiblemente hechas de fábrica en la propia obra, con las mismas características que los definidos



para los bancos de obra.

Así mismo, podrán ser instaladas jardineras prefabricadas de hormigón en su color, fibrocemento y las jardineras de materiales plásticos o fibra de vidrio.

51.9.- Indicadores urbanos: rótulos, señalizaciones:

Los indicadores direccionales, irán instalados conjuntamente en paneles, con los rótulos normalizados. No se admitirá la instalación de indicadores direccionales independientes.

Los indicadores para tráfico se instalarán preferiblemente sobre paneles de chapa pintada en su fondo, que servirán al tiempo de deslinde y protección de las aceras y calzadas o cuando sea posible, se podrán instalar adosados a las fachadas de los edificios, cuando estos no están especialmente protegidos arquitectónicamente.

La señalización vertical de tráfico, se instalará asimismo preferentemente sobre las fachadas de los inmuebles cuando ello sea posible, y en los lugares en que se compatibilice su buena visibilidad con el respecto a la arquitectura.

Se prohíbe cualquier otro tipo de rótulos sobre la vía pública que no sean las señalizaciones de tráfico o rótulos oficiales (nombres de calles, mercados, etc.)

51.10.- Marquesinas de paradas de autobuses.

En aquellas paradas de autobús en que los responsables de la E.M.T.S.A.M. y el Ayuntamiento estimen necesaria la colocación de elementos para la defensa de los usuarios de la lluvia o del sol, se podrán instalar marquesinas que deberán reunir las siguientes características:

No podrán cerrarse lateralmente por más de dos de sus lados,(en caso de ser de planta rectangular o en más del 50% de su contorno en otro caso).

Se realizarán a base de estructura de madera, fundición o de acero. En todo caso deberán ir pintadas en colores clásicos. En ningún caso podrá quedar el acero o chapa con su aspecto y brillo natural.

Podrán alternarse materiales como la madera, chapa de acero, cristal, policarbonatos, metacrilato, siendo estos últimos traslúcidos, coloreados o no.

El diseño será cuidado, desechándose los firmes geométricos excesivamente duros y las angulosidades o aristas muy vivas.

Podrán disponer algún panel publicitario en uno de los cerramientos laterales, pero sin exceder del 60% de la superficie de dicho cerramiento, quedando además protegido de la intemperie por cristal u otro elemento.

51.11.- Kioscos para prensa, lotería, bebidas.

Es deseable la reducción al mínimo del número de estas instalaciones a ubicar en la vía pública. No obstante, en aquellos otros espacios en que por su amplitud o situación sea conveniente la construcción de



este tipo de instalaciones, éstas se ajustarán a las siguientes condiciones:

Su fisonomía y diseño serán acordes con la edificación y ambiente circundante.

Los materiales a emplear en las fachadas serán básicamente la fundición de hierro, la madera, el ladrillo, las chapadas de piedra o bien obras de fábrica.

Como material estructural, podrá utilizarse asimismo el acero, las partes que quedan visibles de este material, irán en todo caso pintadas.

Se prohíbe el empleo de kioscos prefabricados de aluminio o acero, así como el empleo de rótulos publicitarios luminosos sobre los kioscos.

51.12.- Construcciones auxiliares, accesos a servicios, etc.

En caso de existir, cualquier otro tipo de construcciones, éstas se efectuarán siguiendo la pauta establecida para todo lo anterior.

Se limitará al máximo el empleo de elementos metálicos, y en caso de existir éstos, serán siempre pintados o con tratamiento superficial anodizado en color.

Se prohíbe el empleo de elementos prefabricados de hormigón en su color y de productos plásticos que hayan de quedar vistos.

Asimismo se prohíben como materiales de cubrición el fibrocemento y las planchas metálicas de zinc, aluminio, acero, y en general todas las metálicas salvo las de cobre, ya sea en planchas o en piezas menores.

Artículo 52. Alumbrado.

Dada la gran incidencia que tiene en el paisaje urbano el alumbrado, tanto por las condiciones de iluminación que proporcione (color, intensidad, grado de difusión, altura de iluminación, sombras conseguidas, etc.), como por la impronta resultante de la instalación de los elementos de alumbrado (báculos, proyectores, brazos, etc.), resulta fundamental para resultar las condiciones urbanísticas del centro urbano, el estudio concienzudo del tipo de iluminación y de los materiales a emplear en cada caso.

Como normas generales se establecen las siguientes:

Se prohíbe el empleo de lámparas que proporcionan iluminación de color (lámparas de vapor de sodio...). Salvo en casos excepcionales en que precisamente se persiga conseguir un efecto escénico concreto.

En general, la altura de las luminarias no excederá los 6 m. de altura.

Se prohíbe la utilización de báculos y luminarias de chapa galvanizada.



CAPITULO 9º - ORDENANZA ARQUEOLOGICA

SUSTITUIDO POR EL TÍTULO X DEL PGOU 2011

EN BASE A LA MODIFICACION ESTRUCTURAL nº 7 DEL PGOU 2011 ACTUALMENTE VIGENTE (APROBADA DEFINITIVAMENTE EL 1 DE JUNIO 2015 EXPEDIENTE PP06/13 ⁹) RELATIVA A LA NORMATIVA ARQUEOLÓGICA SE INCORPORAN LOS CAPÍTULOS 1 Y 2 DEL TÍTULO X.

TÍTULO X. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO.

CAPITULO PRIMERO. RECURSOS OBJETO DE PROTECCIÓN.

Artículo 10.1.1. Clases.

El patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico, regulado en este Capítulo, está constituido por los siguientes recursos:

1. Arqueológicos y Paleontológicos.
2. Arquitectónicos y monumentales.
3. Jardines de interés y especies arbóreas protegidas.

CAPITULO SEGUNDO. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO Y PALEONTOLÓGICO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 10.2.1. Objeto y ámbito de aplicación.

Es objeto de las presentes Normas la regulación administrativa en el ámbito del planeamiento urbanístico de la protección del Patrimonio Arqueológico, con el fin de garantizar la documentación y ejercer la tutela sobre los bienes arqueológicos existentes en el término municipal de Málaga, sea cual sea su estado de conservación, subyacentes o emergentes y sean cuales sean las determinaciones de protección que las figuras vigentes de planeamiento les confieran actualmente.

Artículo 10.2.2. Definición.

1. Forman parte del Patrimonio arqueológico, según la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, según el Artículo 40.1 los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie, como en el subsuelo. Tienen la misma consideración los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia del hombre y sus orígenes.

⁹ *Modificación Estructural 7 Actualización de Inmuebles con Pinturas Murales. PP 6/13
Aprobación Definitiva Orden 1 de junio 2015 publicación BOJA 17-3-2016*



2. Así pues el Patrimonio Arqueológico queda integrado por:
 - 2.1. Patrimonio Arqueológico Subyacente: constituido por los depósitos arqueológicos, los bienes muebles en ellos contenidos y las estructuras constructivas o de otro carácter asociadas a aquellas bajo cota de superficie.
 - 2.2. Patrimonio Arqueológico Emergente: constituido por los bienes inmuebles situados sobre cotas de superficie, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, sea cual fuere su estado de conservación.

Artículo 10.2.3. Obligatoriedad.

Las intervenciones constructivas, sean de orden arquitectónico o urbanístico, que pretendan realizarse en el ámbito del presente Plan, vienen obligadas a salvaguardar el Patrimonio Arqueológico existente, garantizando su protección, documentación y conservación, cuando así se requiera o establezca por este documento o por norma de rango superior.

Señalar que el Art. 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, recoge la obligatoriedad que tienen los particulares de comunicar a las autoridades competentes la aparición casual de restos arqueológicos.

Artículo 10.2.4. Regulación y tipología de las actividades arqueológicas.

1. Para garantizar la correcta documentación y conservación de los bienes a que se refiere esta Ordenanza, en lo relativo a las actividades arqueológicas se aplicará lo establecido en el Título I del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
2. En una intervención podrán ser aplicadas distintas modalidades de actividades sean de prospección en suelos no protegidos y/o tipos de excavación arqueológicas.
3. En todo caso, la licencia de uso del suelo y edificación en las zonas protegidas, estará condicionada a la realización de trabajos de investigación de la riqueza del subsuelo, así como de la extracción de los elementos que merezcan conservarse, con el objetivo fundamental de obtener datos arqueológicos para recomponer la historia de la ciudad y su evolución.

Estos trabajos deberán llevarse a cabo en un plazo máximo estimado de dos meses por parcela (entendiendo la agregación de las mismas con dicho incremento temporal). Dichos plazos pueden verse ampliados por evidente interés de la investigación de los restos aparecidos, a indicación de las administraciones competentes.

Agotado el plazo que se menciona en el párrafo anterior, el Ayuntamiento, previo informe del equipo que haya realizado los trabajos de investigación, acordará:

- a) La ratificación de la licencia y las medidas a adoptar para garantizar la conservación de los restos.
- b) Excepcionalmente, en caso de singular importancia y demostrado valor arqueológico, la anulación de la licencia en todos sus efectos, en base a la no idoneidad de la misma.



- c) Lo contemplado en el art. 10. 2. 19 apartado 5. que permite simultanear los trabajos de investigación y de edificación.

Artículo 10.2.5. Procedimiento e intervención municipal.

1. Cuando deba realizarse una intervención arqueológica en el Término Municipal será necesaria la presentación de un *Proyecto de Intervención Arqueológica*, suscrito por técnico arqueólogo competente. Los contenidos se atenderán a las pautas establecidas en el Título III del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Asimismo, deberán atender los parámetros recomendados a las intervenciones y los objetivos de investigación propuestos en la Ficha de Catalogación de cada Zona o yacimiento urbano.

No obstante, siendo bien conocida la secuencia estratigráfica del sector urbano, en los proyectos de rehabilitación de edificios en el Casco Histórico en los que se deban realizar pequeñas aperturas (máximo de 1,30 x 1,30 x 1,30 m) para fosos de ascensor o zanjas para instalación de redes de infraestructuras, previa comunicación a la Consejería de Cultura y tras informe de la Sección de Arqueología de la G.M.U. se realizará una inspección técnica arqueológica durante la ejecución de la obra. En caso de resultar positiva será de aplicación las distintas modalidades de actividades arqueológicas recogidas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

Esta salvedad no será aplicable en los sectores donde aparecen documentados los restos defensivos de época fenicia y romana, así como la muralla medieval, que cuenta con una Ordenanza específica de protección.

Será pública la consulta de los antecedentes excavados, dando acceso al Registro de Intervenciones Arqueológicas (RIA) desde el año 1986.

2. Los servicios técnicos de la Gerencia Municipal de Urbanismo informarán en el plazo de 15 días sobre la idoneidad y adecuación del *proyecto de investigación arqueológica* al planeamiento vigente, pudiendo solicitar las modificaciones oportunas, que serán notificadas a la Consejería de Cultura, para su conocimiento previamente a la autorización del proyecto conforme a la normativa vigente.
3. Una vez autorizada la actividad arqueológica por la Consejería de Cultura, el promotor remitirá la resolución sobre dicha autorización a la Gerencia de Urbanismo para que puedan comenzar las obras.
4. Con 15 días de antelación se comunicará a la Gerencia de Urbanismo el inicio de los trabajos arqueológicos para permitir su supervisión y control.
5. Durante el transcurso de los trabajos y a la vista de los resultados podrá requerirse la ampliación de la intervención aumentando la superficie de actuación.
6. Al finalizar los trabajos arqueológicos, en caso de sondeo o excavación el técnico arqueólogo o el promotor, hará entrega, a los servicios municipales en el plazo de 30 días, del informe preliminar, donde se recojan los resultados previos y las recomendaciones sobre medidas a adoptar referentes a la conservación del patrimonio arqueológico intervenido, conforme al contenido del informe regulado en el Artículo 2.6.5. de estas normas. Podrá requerirse al promotor la subsanación de



la documentación en el plazo de 20 días. La entrega de esta documentación será requisito indispensable para la ratificación de la Licencia de Obra.

7. Los servicios municipales correspondientes, en función de los resultados obtenidos y a la vista de la aplicación del Baremo (art. 2.6.5. apartado 8) emitirán el informe oportuno con las condiciones que procedan y que se incorporarán en su caso a las correspondientes de la licencia de obras, a la vista de la resolución normativa de la Consejería de Cultura.
8. En el caso de la adopción de medidas de conservación, si la naturaleza, extensión y características del hallazgo imposibilitaran la concreción del aprovechamiento edificatorio de la parcela, se considerará su viabilidad dentro de la figura de planeamiento que proceda (Estudio de Detalle o Plan Especial).
9. Posteriormente, el técnico arqueólogo director de la intervención dispondrá de un año para entregar la memoria científica de la intervención, que deberá remitirse a la Gerencia de Urbanismo, pudiendo condicionar su entrega la licencia de primera ocupación.
10. En caso de control de movimiento de tierras o Vigilancia arqueológica la licencia de primera ocupación quedará condicionada a la entrega del informe Preliminar con los resultados.
11. En las denominadas Zonas de Reserva Arqueológica en suelo urbanizable, los instrumentos de planeamiento idóneos para su ordenación contemplarán, en todo caso, la protección del Patrimonio Arqueológico en sus determinaciones.
12. Respecto a las parcelas que se encuentran en la Zona de Protección Arqueológica nº 1 afectados por el trazado del Recinto Medieval (yacimiento 068), en el Sector 2 del Cementerio islámico (yacimiento 073), por el trazado de la muralla fenicia (yacimiento 025), la muralla romana (yacimiento 032) y las cercas de los arrabales (yacimiento 075 y 076) o en aquellos donde pueda preverse la aparición de restos con interés patrimonial y a la vista de informe municipal favorable, una vez que el interesado tras solicitar la prestación del servicio arqueológico municipal o particular presente proyecto de investigación aprobado por la Consejería de Cultura, el ayuntamiento podrá autorizar la demolición de los edificios (siempre que no se encuentren sometidos a algún tipo de protección integral o arquitectónica) sin la necesidad de que vaya acompañada de la petición de licencia de construcción.

La intervención arqueológica deberá iniciarse en el plazo de quince días desde la demolición.

La licencia de construcción deberá ser solicitada en el plazo máximo de seis meses a contar desde la notificación al interesado de la resolución de la Administración Cultural prevista en el artículo 33 del Decreto 168/2003, de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, tras la finalización de los trabajos de excavación.

De conformidad con el artículo 150 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, agotado dicho plazo y caso de no cumplimentarse este extremo, comportará la inclusión automática de la parcela en el Registro Municipal de Solares que se le dará traslado.

SECCIÓN 2ª. NORMAS DE PROTECCION DEL SUELO URBANO.

Artículo 10.2.6. Ámbitos de Protección: Sectores y Catalogación de bienes.



El Plan General asume como planeamiento incorporado con normativa de protección del Patrimonio Arqueológico:

1. **Zonificación del Casco Histórico.** La propuesta surge de la revisión de la zonificación contenida en el PEPRI Centro de 1990, realizada para la redacción de la Carta Arqueológica. De los planos de propuesta de las áreas de poblamiento recogidos en la carta arqueológica, se desprenden otros de normativa de intervención ajustando la delimitación al parcelario, de modo restrictivo, según la siguiente relación.

Zona 1. Conjunto Gibralfaro, Alcazaba, Teatro Romano (fichas 029, 066 y 067)

Zona 2. Recinto murado de la ciudad islámica (ficha 068)

Zona 3. Núcleo de la ciudad fundacional (ficha 025 y 027)

Zona 4. Beatas (ficha 028)

Zona 5. Granada sur (ficha 031)

Zona 6. Catedral (ficha 025, 031, 070)

Zona 7. Barrios interiores de la medina (ficha 089)

Zona 8. San Julián (ficha 031)

Zona 9. Camas- Nueva – San Juan (ficha 072)

Zona 10. Norte de la Plaza Mayor (ficha 031)

Zona 11. Curtidurías (ficha 072)

Zona 12. Marqués de Larios-Plaza del Obispo (ficha 032 y 072)

Zona 13. Arrabal de Funtanalla. Ollerías (ficha 076)

Zona 14. Cementerio Islámico de Yabal Faruh (ficha 073)

1. En las zonas relacionadas en el apartado anterior, que resultan incorporadas al presente Plan General, será de aplicación la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico contenida en sus respectivas fichas de catalogación.

2. Se aplicarán de forma supletoria, las determinaciones del presente Plan General para todos aquellos aspectos no regulados en los instrumentos de planeamiento incorporados.

2. Las zonas urbanas con yacimientos relacionados.

El Plan General prevé la redacción de la normativa de protección del Patrimonio Arqueológico para los siguientes sectores externos al casco histórico, seleccionados estos yacimientos por su complejidad y carácter diseminado, sobre áreas sometidas a un fuerte desarrollo urbanístico:

Zona 17. Sector del Camino de Antequera. Captaciones y Alcubillas de la Culebra y Almendral del Rey (S. XVI) (ficha 085)

Zona 20. Sector urbano atravesado por el Acueducto de San Telmo (ficha 087)

Artículo 10.2.7. Patrimonio Arqueológico Subyacente. Definición de suelo privado y espacio público.

1. Se entiende por suelo privado, a los efectos de las presentes Normas, el suelo sujeto a uso y disfrute privativo, con independencia del carácter privado o público de su propiedad y que así es reconocido como tal en el planeamiento vigente, a diferencia de aquellos otros con carácter de espacio público (calle, plaza, parque, etc.), que se consideran en el apartado siguiente.



2. Se consideran espacios públicos, a los efectos de las presentes Normas, los viarios, calles, plazas y zonas verdes, de uso y titularidad pública, no se incluirán aquí, por tanto los restantes suelos dotacionales. Son dotaciones de uso público y titularidad privada.

Artículo 10.2.8. Grados de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Subyacente, se establecen los siguientes grados de protección en función de la presunta mayor o menor riqueza o conocimiento arqueológico.

Tipo BIC. Supone la aplicación de un nivel absoluto de protección en base a la mayor necesidad de investigación y documentación fundamentada en la alta riqueza estratigráfica o la singularidad y rareza del tipo de yacimiento.

Tipo I. En ese nivel se requiere la documentación intensiva de las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con la posibilidad de cambio del destino urbanístico de los terrenos (Identificable con el anterior nivel de Protección Integral o tipos A de Yacimiento en el P. G. O. U. M. de 1997).

La delimitación expresada en plano se entenderá como provisional, mientras no se realicen los estudios correspondientes que delimiten con exactitud el área protegida.

Tipo II. En este nivel se requiere documentar suficientemente las unidades estratigráficas construidas y/o deposicionales para la verificación de su valor patrimonial en relación con el destino urbanístico de los terrenos. Identificable con el Tipo B del anterior Plan General, establece intervención arqueológica obligatoria.

Tipo III. Se aplicará en aquellas zonas con dudas sobre la localización de restos previsibles o hipotéticos e interese, cuando menos, obtener una secuencia arqueológica o geomorfológica que contribuya a recomponer la evolución histórico-urbanística de la zona.

Identificable con el nivel C del anterior Plan General, establece un control de movimiento de tierras obligatorio. Así mismo, cautelarmente se podrán realizar, según las condiciones en que se encuentren los restos, teledetecciones, prospecciones, sondeos o catas mecánicas previas a la edificación.

Asimismo, en las zonas incluidas en el apartado anterior, cuando el proyecto de edificación impida la excavación en extensión, se llevará a cabo un control de movimiento de tierras con vigilancia arqueológica en las afecciones que produzca el proyecto de obras.

2. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y 50 de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.



Artículo 10.2.9. Patrimonio Arqueológico subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.

En cualquier caso, la superficie de excavación no podrá ser menor del 50 % de la parcela, salvo que especiales características o razones de seguridad aconsejen un porcentaje menor, expresamente indicado en el informe de esta Sección. Deberá agotarse la secuencia arqueológica sobre el 25-30 % de la superficie de intervención. Todo ello sin perjuicio de las competencias de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, quien en última instancia establecerá los porcentajes de excavación en base al interés de la investigación.

2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de los existentes. Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial, exceptuando los trazados defensivos y muros portuarios.

Artículo 10.2.14. Patrimonio Arqueológico Subyacente: Suelo objeto de Cautela Arqueológica.

1. Sobre suelo privado las cautelas arqueológicas están relacionadas con el nivel de protección asignado al edificio que lo ocupa, la disponibilidad de espacio para la intervención arqueológica, el tipo de obra que se vaya a ejecutar y la afección que suponga pérdida o deterioro del Patrimonio Arqueológico.
2. En los espacios públicos protegidos arqueológicamente queda cautelada toda obra de urbanización que suponga una alteración en profundidad del subsuelo, es decir, nuevas aperturas de zanjas para redes de infraestructuras o una mayor profundidad de las existentes.

Quedan exentas de las cautelas arqueológicas en dichos espacios, la sustitución a la misma profundidad y sobre las mismas líneas de las redes, así como las operaciones exclusivamente de pavimentación de carácter superficial. No obstante, con 15 días de antelación se comunicará el inicio de las obras a la Sección de Arqueología de la G.M.U. para la realización de una inspección técnica arqueológica durante la ejecución de las mismas.

Artículo 10.2.15. Patrimonio Arqueológico emergente: Ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito exterior del Conjunto Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles:

1. Todos aquellos inmuebles que, por su importancia histórica y artística, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica (Casas solariegas, cortijos tradicionales, lagares, molinos u otros de carácter etnológico, así como las instalaciones manufactureras e industriales de época más recientes que se recogen en el Catálogo de Instalaciones Industriales.



2. Los inmuebles que sin tener un carácter singular o monumental, el planeamiento de protección lo considere necesario por el estudio y análisis de sus estructuras o acabados.

Artículo 10.2.16. Patrimonio Arqueológico Emergente: Grados de protección y tipo de intervención.

1. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función del grado de intervención y tipo de obra a realizar sobre el inmueble protegido:

Tipo I. Se aplicará cuando el nivel y tipo de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose hacia la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Tipo II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman.

2. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:
 - 2.1. Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado está contemplado en el proyecto de obra o puedan afectarse los existentes por nuevos revocos.
 - 2.2. Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada con los recalces contemplados en el proyecto de obra.
 - 2.3. Control de aperturas de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
 - 2.4. Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente

SECCIÓN 4ª. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Artículo 10.2.17. Patrimonio Arqueológico emergente: ámbito o inmuebles cautelados.

Se protege el Patrimonio Arqueológico Emergente localizado en el ámbito del Conjunto Histórico y que lo constituye los siguientes inmuebles.

1. Aquellos inmuebles que, por su importancia histórica, son susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica, relacionados en el Catálogo de Inmuebles protegidos, especialmente los datados en los siglos XVI-XVIII, de carácter civil, militar o religioso.
2. Los inmuebles existentes en los entornos de conjuntos arquitectónicos singulares parcialmente desaparecidos con una potencial relevancia de carácter patrimonial derivada de su



proximidad a aquellos.

Artículo 10.2.18. Tipos de protección y de intervención del Patrimonio Arqueológico emergente.

- a. Como instrumento de protección del Patrimonio Arqueológico Emergente se establecen los siguientes grados de protección en función de la intervención y alcance de las obras a realizar sobre el inmueble protegido:

Tipo I. Se aplicará cuando el nivel de obra alcance al edificio de forma integral y en su conjunto. Por tanto, la intervención arqueológica perseguirá el mismo fin, orientándose a la constatación de los eventos constructivos del inmueble mediante el análisis estratigráfico de los paramentos y la tipología edilicia.

Tipo II. Con exclusión del anterior, la aplicación de este grado dependerá del nivel y tipo de obra, que condicionará el alcance de la intervención arqueológica, asegurando como mínimo el análisis de la tipología edilicia mediante la documentación de los elementos constructivos (aparejos, vanos, cubiertas, solerías, acabados, añadidos...) y los espacios que conforman, al menos un 30 % de la superficie construida.

- b. El tipo de excavación arqueológica a aplicar será el recogido en el artículo 3 d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, es decir, el denominado análisis arqueológico de estructuras emergentes, cuyas actuaciones atenderán como mínimo al:
- a) Análisis y documentación de los paramentos cuyo picado generalizado esté contemplado en el proyecto de obra o puedan afectarse los existentes por nuevos revocos.
 - b) Aperturas de zanjas o cortes puntuales para documentar estructuras emergentes de forma coordinada por los recalces contemplados en el proyecto de obra.
 - c) Control de apertura de zanjas, remociones de solerías o rebajes generalizados exigidos por la intervención sobre las instalaciones.
 - d) Cualquier análisis y control que se estime oportuno para la documentación del Patrimonio Arqueológico Emergente.

SECCIÓN 5ª. GESTIÓN MUNICIPAL.

Artículo 10.2.19. Criterios de conservación.

1. Se entenderán estructuras conservables aquéllas cuya naturaleza presente interés histórico por su relevancia para el conocimiento de rasgos de una etapa histórica en sentido general o local. De entre ellas se considerarán integrables aquellas que presenten carácter unitario con elementos reconocibles o un buen estado de conservación general, independientemente de que se desarrollen parcial o totalmente en la parcela catastral objeto de intervención.
2. La interpretación y evaluación de los restos subyacentes aparecidos en una excavación decidirá las diferentes medidas de actuación, a saber:



- 2.1. Documentación y levantamiento de las estructuras. Esto no impide la extracción de elementos puntuales tales como revestimientos, pavimentos o pequeños elementos constructivos de interés.
- 2.2. Conservación bajo cubrimiento no visible. En este caso será necesaria la presentación de un reformado del proyecto de obras, cuando fuere el caso, donde se recoja el diseño del cubrimiento adecuado y las medidas de conservación.
- 2.3. Conservación en integración visible. En su caso será necesario la presentación de un reformado del proyecto de obras, en el que se contemplen de forma detallada las medidas a adoptar para la correcta conservación e integración de los restos en el diseño de la edificación. Si la integración de los restos no requiriera un reformado del proyecto de obras, será necesario, en cualquier caso, un proyecto de conservación y adecuación de dichos restos.

Esta valoración puede realizarse mediante la aplicación del Baremo recogido en el Informe Arqueológico del art. 2.6.5 del presente PGOU, debiendo quedar contrastado mediante las siguientes aplicaciones: Una por el director de la intervención, otra por el Servicio Municipal y la tercera por los técnicos de la Delegación Provincial, a fin de justificar debidamente la decisión mediante una media ponderada.

3. En el caso de aparición de estructuras antiguas de interés integradas en estructuras emergentes, se considerarán las siguientes medidas de actuación:
 - 3.1. Documentación y tratamiento posterior de acuerdo con el proyecto de obras. En este caso deberá contar con autorización de los servicios municipales.
 - 3.2. Integración en el diseño de la edificación.
4. En aquellos casos en los que haya sido necesaria la conservación e integración de restos, ya sean de carácter subyacente como emergente, deberá presentarse informe preceptivo una vez ejecutada dicha actuación y con carácter previo a la concesión de la licencia de primera ocupación.
5. La posibilidad de hallazgos de gran interés durante la intervención, en excavación parcial por ejemplo, puede aconsejar la ejecución del proyecto de cimentación adecuado y cubrición en reserva bajo losa. Ello permitirá acciones inmediatas o futuras de excavación total en sótano de acuerdo con financiación apropiada y la musealización de los restos disociando este expediente de la edificación superior. En este caso, el proyecto debe incluir los accesos oportunos para el futuro uso social.

El acceso público para su contemplación dependerá de las obligaciones derivadas de su nivel de catalogación patrimonial y se formalizará por convenio.

6. En caso del que la valoración positiva de los restos aconseje su mantenimiento *in situ*, una vez corroborado por los órganos de las administraciones competentes y cuando fuera incompatible, el proyecto quedará exento de la obligación general de realizar sótano de aparcamiento.

Artículo 10.2.20. Autorizaciones.

Los informe sobre idoneidad y adecuación de los proyectos arqueológicos al planeamiento



urbanístico, se emitirán conjuntamente con la licencia de obras correspondiente, dependiendo de que la intervención sea previa o simultánea a las obras de edificación.

Artículo 10.2.21. Comunicación posterior.

La concesión de las correspondientes licencias se atenderá a lo establecido en el artículo 20.4 de la Ley de Patrimonio Histórico Español sobre posterior comunicación a la Administración competente.

Artículo 10.2.22. Inspección y Control Municipal.

En cualquier obra o intervención arqueológica en curso, los servicios municipales estarán facultados para realizar funciones de inspección y control, debiendo el propietario, arqueólogo director o interesado, facilitar el acceso a la parcela durante el tiempo necesario para efectuar sus labores, recabando información o documentación fotográfica, todo ello, sin perjuicio de las mismas funciones que correspondan a otras Administraciones según la normativa vigente.

Artículo 10.2.23. Información previa.

Con independencia de la tramitación correspondiente a la licencia de obras se podrá requerir con carácter previo información relativa a las características arqueológicas de un solar. Esta información podrá ser:

1. De carácter general (sector de pertenencia, grado de protección, etc...). Será suficiente aportar el plano de situación junto al modelo oficial de solicitud.
2. Pormenorizada. En función de las obras a realizar además se requerirá una descripción detallada de las mismas.

Artículo 10.2.24. Organización administrativa.

El Excmo. Ayuntamiento, a través de la Gerencia de Urbanismo, tiene establecidos los Servicios Técnicos correspondientes de carácter arqueológico para el adecuado seguimiento y control de las presentes Normas.

Artículo 10.2.25. Sistematización y difusión.

El Excmo. Ayuntamiento preverá los mecanismos necesarios para sistematización y difusión de las investigaciones realizadas.

Artículo 10.2.26. Régimen disciplinario.

La vulneración de las prescripciones contenidas en las presentes Normas constituyen infracción urbanística sujeta a sanción conforme en el Título VII de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Artículo 51, 52, 54 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística aprobado por R.D. 2187/78 de 23 de Junio, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación vigente sobre Patrimonio Histórico en materia de infracciones administrativas y sanciones, así como en el Código Penal.



Artículo 10.2.27. Órdenes de Ejecución.

El Excmo. Ayuntamiento a través de la Gerencia de Urbanismo podrá dictar, a los presentes efectos, órdenes de ejecución y de protección a la legalidad urbanística en los términos establecidos en los artículos 155, 156 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los correspondientes del Reglamento de disciplina Urbanística aprobado por R. D. 2187/78 de junio.

SECCIÓN 6ª. ZONAS DE INTERÉS PALEONTOLÓGICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA.

(NO SE INCLUYE ESTA SECCIÓN POR NO AFECTAR AL CENTRO HISTÓRICO)

CAPITULO 10º - ORDENANZA ARQUEOLOGICA SOBRE PROTECCION DE LA MURALLA DEL RECINTO MEDIEVAL.

Artículo 58. Definición y zonas.

Las heterogéneas condiciones en que se encuentran los lienzos, tanto en su estado material de conservación, con hitos emergentes, casas ocupando el espacio demolido, distintas alturas en relación a la rasante y cotas de la calle, con huecos y puertas, edificaciones encabalgadas, etc., como en la forma que incide la Normativa Urbanística en general, sea en relación a la reglamentación de volúmenes edificables, que a su vez es un criterio variable según el Sector urbano que atraviesa, o contenida en el subsuelo de inmuebles de variopinto carácter alguno de los cuales disfrutaban de Protección Arquitectónica y se hallan catalogados, nos obligan a sectorizar el trazado de la Muralla y analizar y estudiar las características que inciden en ella, dotando el ámbito concreto del trazado de una Normativa cautelar.

Partimos del trazado propuesto para la Muralla, mayoritariamente aceptado, en razón a las noticias manejadas desde el siglo XV, y basando su reflejo gráfico en el plano de J. Carrión de Mulade 1791, completado por la información proporcionada por H.Torelli en 1694.

A ello se suman los enclaves contrastados arqueológica o visualmente en el seguimiento realizado por la Unidad de Arqueología de la Gerencia Municipal de Urbanismo para una mayor exactitud en la localización y que revela ciertos desplazamientos cuyo origen, creemos, radica en la imprecisión de los sistemas de medición y de reproducción cartográfica de los siglos anteriores.

A tenor de los antecedentes señalados, es posible distinguir a grandes rasgos tres situaciones:

Supuesto 1.- Zonas donde la localización del trazado es inexacto, pero probable. Ello en razón a las noticias conocidas de las demoliciones efectuadas y a la dirección de su transcurso. Estas zonas se hallan representadas con líneas discontinuas en el Plano Anexo.

Supuesto 2.- Restos emergentes. Son conocidos enclaves puntuales donde se localizan por encima de la "Cota Cero", es decir, puntos emergentes cuyo estado material y grado de conservación posibilita la visita así como su inclusión en los itinerarios monumentales e históricos de la Ciudad. No descartamos la posible aparición de más tramos en estas condiciones, dado que las actuales construcciones enmascaran y se superponen al mismo.



Supuesto 3.- Restos subyacentes, conservados bajo la rasante actual de la calle o inmuebles. En algunos sectores urbanos se constata como su ubicación ha determinado la alineación de fachadas (caso del Pasillo de Santa Isabel, evidenciando una elevación de la rasante en estas y la calle en relación al interior de las viviendas).

Artículo 59. Condiciones.

Serán de aplicación con carácter general, y en todos los supuestos antes mencionados las siguientes medidas:

A.- La definición de una Zona Cautelar de Interés Arqueológico, recogida en el Plano Anexo con trazado.

Comprende un área de 20 a 25 mts. de anchura, es decir variable y determinada por la alineación de la fachada de la acera frontera externa en el extramuro del trazado o cuerpo de muralla, donde deben disponerse los cubos correspondientes a las torres adelantadas en la dirección del foso, los posibles pontones para salvar éste desde las Puertas, y en algunos tramos la presencia de un antemuro o barbacana.

Hacia el interior del Recinto del casco urbano se preservarán tantos metros como determine la anchura de la calle circundante que debe superponerse al antiguo camino de ronda para acceso a las Puertas, donde pueden extraerse mediante sondeo los datos de la composición y factura del alzado que, aunque arrasado, puede presentarse como rellenos laterales con cuya indicación será posible reconocer su fecha de edificación.

A.1.- Queda expresamente determinada en esta Zona la aplicación preceptiva del art. 10.2.8 del P.G.O.U., que regula la excavación o sondeo arqueológico como norma de obligado cumplimiento.

A.2.- Por respeto y como salvaguarda del Derecho a la Investigación de las generaciones venideras, en el caso que se cubran los restos hallados tras la excavación, se destinará a cubrir los restos el mismo relleno extraído: en la creencia de que la evolución de las técnicas arqueológicas y los métodos científicos de análisis harán avanzar en precisión el Estudio y por ende el conocimiento de nuestro pasado, posibilitando de esta forma su reexcavación y nueva lectura.

A.3.- Al objeto de legar a las futuras generaciones este Bien Histórico, y en el sentido de preservación que sostiene la actual Ley del Patrimonio Histórico, se desestima esta zona para ubicación o emplazamiento de sótanos, con la única salvedad que contempla el apartado 3.1 de esta Ordenanza.

En relación a las medidas concretas que cada uno de los supuestos especificados sugiere se determina lo siguiente:

1.1.- En relación al supuesto 1 podrán ser de aplicación con carácter experimental sistemas de teledetección y arqueometría a cargo de los particulares, a fin de constatar o no su presencia.

2.- Atendiendo al supuesto 2 recogido en el enunciado "Restos emergentes", y en previsión de que los actuales inmuebles enmascaren parte del alzado, se determina:

2.1.- La obligatoria intervención y vigilancia de un Arqueólogo en las demoliciones que se solicitasen en el sector y que, bajo la Dirección de la unidad de Arqueología de la Gerencia, permita recoger pruebas



documentales, mediante alzados, fotogrametría y plantas los restos detectados, así como verificar su análisis estructural, siendo los medios materiales para la ejecución de dichos actos deberán ser proporcionados por los administrados afectados.

A continuación se procederá según establece el Art. 10.2.5 del P.G.O.U. y el aptdo. A.1. de esta Ordenanza.

Al finalizar la intervención el informe arqueológico preceptivo deberá ponerse en conocimiento de la Propiedad, y ser facilitado a la misma, al objeto de que su integración sea tenida en cuenta y contemplada en el Proyecto de Edificación. Este deberá ser aprobado por trámite ordinario.

2.2.- Se considera deseable y conveniente, allí donde apareciesen destacados elementos recuperables se proyecten soluciones de consolidación, conservación e integración para visita u otros usos culturales.

Tal caso parece advertirse y puede cumplirse en el trayecto que desde Puerta Nueva y a través de Pozos Dulces y la Torre de San Francisco llega a la puerta de Buenaventura, parte de cuyo recorrido murario se podría recuperar mediante sótano, si el buen estado de conservación de los restos lo avala.

2.3.- En el caso de que la conservación o integración fuese incompatible con la edificación, por escasa dimensión del solar a edificar u otras circunstancias concurrentes, el Consejo de Administración de la Gerencia remitirá el informe técnico a la Comisión Provincial del Patrimonio a fin de que se pronuncie sobre su forma de conservación en el plazo máximo de dos meses. Se establece dicho plazo en razón al perjuicio que recibe el administrado en caso de mayor demora y al objeto de evitar el deterioro tanto de los restos como del entorno urbano. En caso de pasar los dos meses sin contestación el Consejo de Administración de la Gerencia podrá tomar la determinación que considere más oportuna en función de sus posibilidades.

Recibido dicho informe el Consejo de Administración de la Gerencia podrá recabar, si así lo considera oportuno, de los organismos Competentes de la Junta de Andalucía, la financiación necesaria para la conservación de los restos emergentes, tanto para la indemnización a propietarios como para la obra en sí.

93

3.- En relación al tratamiento del supuesto 3 "Restos subyacentes" o bajo "Cota cero", aparte de las medidas de carácter general anteriormente enunciadas, y en razón de su posición en el solar, pueden presentarse problemas de cimentación en los proyectos de edificación, siendo deseable y conveniente hacer compatibles ambos, optando siempre por aquel sistema menos lesivo, desestimando la apertura de zapatas en los restos y considerando idóneos los pilotes u otros procedimientos que no indican ellos (losas flotantes, forjados volados, etc.).

En todos los casos, la Gerencia determinará el sistema estructural idóneo, sin menoscabo de las propuestas que los particulares pudiesen proyectar.

3.1.- En relación al tramo que va desde la Puerta Nueva a la de Buenaventura las zonas bajo rasante pueden ser, en algún sector a determinar, incorporadas por medio de galerías subterráneas o sótanos a los enclaves emergidos dejando los restos visitables. Siendo ésta la única excepción a la regla contenida en el aptdo. A.3.

En este caso el uso del sótano debería ser compatible con los restos arqueológicos aparecidos de forma que comporten beneficios para el sector privado como la realización de actividades comerciales (siendo lugar idóneo para el emplazamiento de anticuarios, librerías, etc.), pues el desarrollo de tales funciones garantizaría una mejor conservación y el no deterioro progresivo de los restos incorporados al disfrute de la



ciudadanía.

3.2.- En cuanto al caso de los vanos, foso y pontones que quedarán en algunos casos bajo viales o aceras públicas, será de aplicación igualmente obligatoria el Sondeo arqueológico, así como cualquier otra medida de las enunciadas que se considere, cuando se efectúen obras que impliquen levantamiento de pavimentos sea por iniciativa pública o privada.

4.- Para el desarrollo de esta Ordenanza se elevará a la consideración de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía propuesta, en el sentido de establecer un acuerdo con la Gerencia Municipal de Urbanismo, que con carácter anual establezca unos fondos económicos destinados a afrontar presupuestariamente los gastos ocasionados por el mantenimiento y conservación de los bienes patrimoniales.

Según se desprende de lo anteriormente enunciado no se trata en definitiva de un Proyecto realizable a corto plazo, sino que se irá desarrollando en la medida que el propio crecimiento urbano lo demanda y posibilite, por ello las fases de su ejecución se deberán recoger en la redacción de un informe anual, que a su vez servirá de base o argumentación previa para la declaración de Bien de Interés Cultural.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

1.- El cese en su actividad de las parcelas afectadas en el Plan como equipamiento comunitario de titularidad privada, no autoriza a destinar el suelo o la edificación a ninguna otra finalidad privada. La Administración como titular legitimador del Plan, en virtud del destino a equipamiento y del interés público de éste, podrá proceder a la obtención de ese suelo, de la forma y manera que considere oportuno dentro de la legalidad vigente, y dotándola a un uso de equipamiento público o cualquier otro comunitario que el interés público determine.

2.- Las parcelas afectadas en el Plan como equipamiento público o de titularidad privada, podrán mantener su uso actual, permitiéndose a lo más, obras de consolidación, conservación y reparación que requieran las exigencias funcionales del uso preexistente. Esta situación se mantendrá mientras la Administración no considere urgente por interés público, su obtención y destino al uso de cualquier otro equipamiento comunitario que el Ayuntamiento por interés público considere.

3.- El tipo de equipamiento propuesto por el Plan, no se considera vinculante, optando en cada momento el Ayuntamiento por las necesidades más urgentes