

INFORME - ALEGACIÓN SOBRE EL CONTENIDO Y DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MÁLAGA

1. INTRODUCCIÓN

Con motivo del trámite de información pública del Documento correspondiente al Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, la Comisión de Urbanismo del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga ha promovido la celebración de una Jornada de debate, con la presencia de autoridades municipales y el propio equipo redactor del PGOU, que contó con una amplia participación de arquitectos colegiados.

Paralelamente en el seno de la Comisión se constituyó un equipo de trabajo para el estudio del Documento aprobado inicialmente. Y por otra parte durante el proceso de elaboración del PGOU, y particularmente, tras la publicación del Avance de planeamiento, el Colegio a través del Servicio de Información y Planeamiento realizó un pormenorizado Informe de sugerencias sobre las “ordenanzas edificatorias” que en su momento puso a disposición del equipo redactor del PGOU.

En consecuencia el conjunto de observaciones que se efectúan en el presente Informe sobre el contenido de determinaciones del PGOU de Málaga en tramitación se formaliza mediante las conclusiones extraídas en la citada jornada de debate, las especificaciones realizadas por el equipo de trabajo constituido en el seno de la Comisión de Urbanismo, y la propia opinión de los arquitectos del Servicio de Información y Planeamiento que han coordinado en última instancia la formalización y redacción del Informe.

Especial protagonismo en dicho Informe desempeña el análisis realizado sobre las Ordenanzas, lo que entendemos lógico y justificado con base en los siguientes argumentos:

- El Colegio ha venido colaborando tradicionalmente con la G.M.U., desde el PGOU-83, en la redacción y en la aplicación de criterios de interpretación de las citadas Ordenanzas, colaboración que como ya se ha expuesto tiene su último antecedente en el Informe elaborado por el Servicio de Información y Planeamiento con motivo de la formulación del propio PGOU-2006.
- El debate producido durante la citada Jornada celebrada el pasado 10 de Octubre fue centralizado básicamente por los arquitectos intervinientes en dicho apartado del PGOU.
- La realidad es que para el arquitecto en ejercicio libre de la profesión los trabajos de edificación constituyen su labor principal. Del total de expedientes visados en el Colegio aproximadamente el 90% se refieren a obras de edificación en los que la incidencia de un PGOU se limita prácticamente a las Ordenanzas de edificación, las cuales son las que condicionan la función de diseño de los arquitectos y las que ocasionan la mayor parte de las dificultades, en su caso, durante el trámite de obtención de licencia. Es lógico en consecuencia que las Ordenanzas sean el aspecto del PGOU que más interés y preocupe al colegiado.

Con independencia de ello el Informe-alegación se compone de dos grandes apartados relativos respectivamente a la "Ordenación" propiamente dicha y a las "Ordenanzas", estructurándose el primero de dichos apartados mediante diferentes epígrafes relativos a los diferentes aspectos de la ordenación urbanística propiamente dicha.

2. SOBRE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU

2.1. Estructura General de la ordenación y Modelo urbanístico

La premisa de partida para los redactores del plan es que la ciudad ha alcanzado un tamaño y consolidación tales que impiden un recambio de modelo y apuestan por actuar sobre las piezas territoriales y los elementos estructurales que, en el proceso de maduración de la ciudad, necesitan ser reconsiderados.

En general, la estrategia para el desarrollo del municipio que contiene el plan parece bastante coherente con las actividades –objetivo que los planificadores han concretado para la ciudad. El diagnóstico de las oportunidades latentes y las distorsiones en el funcionamiento de la ciudad es también bastante acertado.

Ahora bien, la memoria propositiva se adereza con un renovado interés por el soporte físico sobre el que se apoya la ciudad (fundamental para la conservación de la identidad de la misma, entre otras cosas) que no aparece trasladada en la concreción de algunas propuestas.

Repasemos el contenido fundamental de las nuevas propuestas, que como hemos mencionado, apuestan por la continuidad de la estructura urbana existente.

Áreas de centralidad y nodos de Actividad que se proponen para la corrección y refuerzo de la estructura urbana.

-Transformación del río Guadalmedina

Está postergada pendiente de la “opción hidráulica” que se adopte para el cauce, remitiéndose a otro momento la tarea de planeamiento que debería estar incluida ya en este plan. Se menciona la generación puntual de enclaves de concentración relativa “no exclusivamente residenciales”.

Es necesario aquilatar las propuestas al contexto donde se insertan, dada la densidad de los tejidos urbanos que confluyen en cicatriz del cauce del Guadalmedina y la necesidad que tienen los mismos de contar con dotaciones que los recualifiquen. La edificación en altura que se propone en la zona de Martiricos representa un reto en cuanto a la presión que introducirá tal intensidad de uso en una zona ya muy colmatada.

Parecería oportuna la delimitación de un Plan de Reforma específico que incluya en su ámbito todas las manzanas colindantes en ambos márgenes y que se plantee unitariamente el objetivo de mejorar la imagen, circulaciones, uso y disfrute del río Guadalmedina en su tramo urbano. Las propuestas de actuación en este ámbito están ahora contenidas parcialmente en los criterios para la actualización del PEPRI.

-Ciudad Este

Se ha entendido la renovación de los baños del Carmen como la oportunidad de crear un nodo de centralidad en el eje lineal "carretera de Almería". Pero se obvia, dándola por resuelta, la planificación del espacio urbano que va a resultar. En ese sentido, apostamos por que el litoral se mantenga donde está, sin aporte de rellenos que modifiquen la plataforma existente. La solución de continuidad al paseo marítimo de Pedregalejo podría resolverse por la trasera de la edificación existente.

Muy próximo a este ámbito se ha repuesto el proyecto de Puerto Deportivo en el Morlaco. Se ha delimitado un ámbito de suelo urbano no consolidado para una posterior ordenación mediante un plan especial. Su viabilidad se justifica en la reducida ocupación en planta, el carácter de espacio libre con que se pretende insertar a nivel urbano y el respeto a la línea de horizonte desde el paseo marítimo.

Resulta difícil imaginar este espacio como la nueva plataforma-mirador que "asépticamente" va a insertarse en el litoral sin crear distorsiones en el eje lineal antes mencionado. La falta de puntos de atraque (que podría resolverse enteramente con la ampliación de los puertos existentes) no parece justificar la modificación de uno de los espacios públicos que cuenta con más aceptación ciudadana en la ciudad.

-Centralidad "central".

Parece que se confía la generación del denominado "distrito cultural" en el centro histórico y la prolongación de la Alameda a unas acciones periféricas muy reconocibles (reforma del puerto, red de metro...) y otras

interiores aún por definir y que, en sí mismas, son fundamentales para conseguir, no ya la asunción del papel de ese rol metropolitano específico, sino la pervivencia de los usos que ya tiene. Un ejemplo constatable: vivir en el centro es cada día una tarea más ardua. Los servicios con que cuenta no son suficientes para compensar la intensidad creciente de usos que asume y restaurar la degradación del espacio urbano que suponen.

Como novedad, se señala El Ejido como área de oportunidad cuando se haya completado el traslado de la universidad. Se concreta incluso el destino de este espacio para actividades vinculadas a las artes alternativas visuales y escenográficas (a propósito, las parcelas de los cines Albeniz y Echegaray no aparecen calificadas de equipamiento en el plano correspondiente) e incluso deportivas pero no se prevé actuación específica alguna en el Plan (más allá de su recalificación como suelo urbano no consolidado).

-Eje ferroviario.

El inmenso vacío urbano de casi 50 hectáreas constituidos por los terrenos vacantes tras el desmantelamiento de Repsol, el trazado del ferrocarril que quedará disponible después del soterramiento y los terrenos parcialmente ocupados por los Servicios Operativos Municipales y la Empresa Municipal de Transportes, junto con el enclave industrial del polígono San Rafael se constituyen como uno de los espacios insertos en la ciudad consolidada más interesantes. Las operaciones de sustitución y renovación que propone el plan se plantean como una estrategia de organización de los nuevos espacios públicos y el paisaje.

Se propone un gran parque lineal (90m X 1500m) siguiendo la directriz del túnel ferroviario desde la Ronda Oeste hasta la Avenida Juan XXIII. Pero la necesaria malla transversal (imposibilitada anteriormente por la existencia de las vías del tren) le dan un carácter bastante discontinuo. La oportunidad de generar un gran parque urbano con la escala adecuada para la ciudad se traduce en una serie de amplios jardines conectados por un viario que sirve de acceso a la edificación propuesta.

La avenida que se genera sobre el soterramiento de las vías del tren tiene continuidad hasta la Avenida Juan XXIII, prolongándose dentro del sector princesa en un tramo sin continuidad que alcanza la playa de vías del tren. La conexión de estos nuevos desarrollos residenciales con el centro se producirían en sentido norte sur.

La edificación residencial se plantea de alta densidad y mezclada con otros usos. La escala de la ordenación propuesta (edificios de hasta 48 plantas) pueden derivar en una estructura urbana no demasiado acorde con los ritmos de la ciudad circundante. Además la edificación va determinando el encinte de los espacios públicos generando una secuencia de espacio edificado jardín, que desvirtúa el concepto de parque lineal que se persigue.

Por último, mencionar el acierto de la propuesta del traslado de las actividades industriales a otras zonas de la ciudad, cuya gestión requerirá la intervención decidida de la Administración Municipal.

- Extremo Oeste del paseo marítimo de Poniente.

Nos parece acertado el diagnóstico que el plan hace sobre el frente marítimo del litoral Oeste. Se está conformando con resultados bastante anodinos en referencia al estándar urbano al que debería aspirar la ciudad. Por ello, plantear el remate del municipio por este extremo con la aspiración de que se convierta en un referente urbano para la ciudad, es oportuno.

La ordenación propuesta, prolongando la directriz de la avenida de Moliere y resolviendo en coherencia el resto de alineaciones, le aporta singularidad y permite resolver correctamente la conexión con las tramas urbanas que la circundan. Los criterios para la creación de un centro urbano de rango general parecen adecuados. En este sentido, el plan propone elevar la densidad de uso (edificando en altura, reduciendo la ocupación) respecto al estándar propio de las áreas residenciales puras e imponer una geometría y unos patrones organizativos que generen una escena urbana adecuada al espacio público que se pretende crear.

Cabe plantearse desde este momento el tipo de imagen que nos debe representar. Málaga es una ciudad falta de símbolos de identidad. Recurrir a la arquitectura-espectáculo es arriesgado. Muestra de ello es la ausencia de antecedentes exitosos en nuestra ciudad.

-Intelhorce - La Corchera.

El desarrollo de esta parte de la ciudad se ha incluido dentro del proyecto de "Ciudad del Conocimiento". Este se materializa en unas nuevas piezas tanto residenciales como empresariales y de equipamiento que colmatan el espacio entre el río y el Campus universitario.

Se confían las relaciones funcionales entre estos elementos y el aeropuerto a unos ejes viarios transversales de nueva creación que requieren distintos nudos y atravesamientos de la autovía A-357 en sustitución de los fallidos corredores verdes norte-sur que contemplaba el Plan General del 97.

En esta ordenación, la función identitaria y de centralidad es confiada al solar y edificio de la antigua fábrica de la Corchera. De ser llevada a cabo con medios suficientes, vendría a constituir un equipamiento muy atractivo pero, quizás, limitado como para que del mismo emane el suficiente carácter de particularización de este sector denominado "Ciudad del Conocimiento". De hecho, de llegarse a conformar siguiendo las directrices esbozadas en el plan, la imagen no diferirá demasiado a la que ofrece cualquier nuevo barrio periférico de gran ciudad.

- El Tarajal y el borde fluvial del Guadalhorce.

La estrategia del plan relativa al territorio ocupado por el aeropuerto consiste en obviar su integración en la estructura urbana y su encintado viario perimetral. Esta decisión, basada en la dificultad de penetración de esta pieza, genera unos nuevos usos de borde relativos a los servicios del aeropuerto. El suelo donde se proyectan estos, se apuesta a lo largo de los viales perimetrales: colector norte del nuevo acceso al aeropuerto, vial de acceso sur, vía de circunvalación de Churriana, y viales de la nueva fachada fluvial del Guadalhorce.

Con la conflictividad añadida de constituir la conexión Puerto seco de Cártama - Puerto de Málaga, a esta fachada fluvial se le atribuye el valor representativo de ser la "cara de la ciudad" visible desde la nueva entrada a Málaga (ampliación del aeropuerto).

Se pretende aquí la conformación de una ciudad lineal de servicios aeroportuarios a la cual se dotaría con un nuevo puente sobre el Guadalhorce (quizás el último posible dentro del municipio). El remate de la pieza con el sistema técnico de la nueva central térmica de ciclo combinado parece contradictorio con el papel que aspira a asumir en el Plan.

Refuerzo y Complementación del sistema de comunicaciones.

La integración de las nuevas redes de transporte público con la ciudad y entre sí (ferroviarias, metro y alta velocidad) es bastante imprecisa. Aunque se va a disponer a medio plazo de las mismas, lamentablemente no existe

todavía la suficiente coordinación interadministrativa entre sus correspondientes promotores.

Este hecho, no debiera perjudicar la existencia de un modelo de “óptimos” al que aspirar. En ese sentido son muy vagas las definiciones de las propuestas de extensión de las líneas de cercanías en los nuevos crecimientos y del ramal de alta velocidad al aeropuerto.

Se reconoce un esfuerzo en cuanto a la “movilidad sostenible” (carril bici, desplazamientos a pié) en la ciudad, campo en el que Málaga parte prácticamente de cero.

En cuanto a la infraestructura viaria propuesta (que básicamente recuerda a la del Plan del 97), el plan contiene una propuesta estrella, la segunda ronda este. No se hace precisión de la obtención de la reserva de suelos para el futuro trazado de la misma. Esto dificulta, de partida, su futura materialización.

Principales nuevos parques y equipamientos.

Los parques estructurantes y equipamiento principales que propone el plan organizan desarrollos concretos de ciudad o vienen a regenerar áreas urbanas deficitarias. Se prevén algunos espacios libres bastante interesantes, como el parque aluvial de la Vega de Campanillas, pero adolecen en general de escasa definición, constituyendo una mera declaración de intenciones en algún caso.

Un caso singular es el del Campamento Benitez. El retraso en la obtención de los terrenos para el sistema general de espacios libres, perjudica a todos. Además, ahora se renueva la duda respecto a la solución al conflicto administrativo que rodea el proyecto, este cada vez menos parecido a un parque metropolitano.

Relocalización y nueva distribución de usos.

- Mezcla de usos.

Se presenta como estrategia novedosa del plan la recualificación de la ciudad recurriendo a la mezcla de usos. En el ámbito concreto de la denominada “Ciudad del conocimiento”, los reactores justifican las cualidades de la ciudad fragmentaria. Es fácil comprender que la construcción seriada de barrios idénticos uno detrás de otro al compás de

las infraestructuras no genere por si sola la deseable variedad urbana y en la que una combinación de episodios fragmentarios y de estructura clara vengan a facilitar la lectura como ciudad.

-Crecimientos de la ciudad.

El crecimiento urbanístico en la vega del Guadalhorce en Campanillas se justifica en el plan como el único generado en los bordes de la ciudad por impulso de la actividad urbana. Además es una de las propuestas más fuertes del plan en cuanto a escala.

La tensión que sufre en la actualidad este territorio, donde el Plan General del 97 proponía detener el crecimiento continuo de la ciudad y que está provocando la instalación de usos inadecuados en el espacio rural, se defiende como justificación para el cambio de uso propuesto. Por otra parte, la demanda de vivienda generada por los trabajadores del Parque tecnológico de Andalucía -en proceso de ampliación- se vería resuelta en proximidad .

El modelo planteado de baja densidad, con predominio de los espacios libres y recreado en un paisaje del verde, pone en valor los elementos geográficos preexistentes.

Los planificadores apuestan por que la ciudad se extienda sin desvirtuar el soporte natural existente, configurándose este como signo identitario de estas nuevas urbanizaciones. En una ciudad de carácter caótico como lo es Málaga, los accidentes naturales como el Mar o Gibralfaro, han venido a facilitar su lectura.

La Vega, como elemento geográfico identificable, realizaría la función estructurante que no se quiere resolver mediante los clásicos recursos urbanísticos. Sin embargo, el territorio de partida no es isotropo. Estamos en un espacio-corredor que contiene las trazas de las principales infraestructuras de paso a Málaga. La ocupación de este espacio, va a sacrificar suelos muy valiosos por localización y paisaje y requerirá un extraordinario esfuerzo para conseguir implantar el modelo de ciudad que se pretende (casi sin antecedentes en nuestro entorno territorial) y servir de catalizador para la consolidación de las actividades económicas que se combinan en este ámbito con el uso residencial.

Plantea el reto, además, de articular lo privado y lo público, las redes de infraestructuras existentes y las venideras sin que el paisaje, al cual se asigna una función tan preponderante, se vea lesionado.

Por ello, tendría sentido un estudio profundo del mismo en el cual se identificasen las diferentes unidades que lo componen, las potencialidades, las correcciones paisajísticas necesarias y la imagen final que se desea conseguir.

- Norte de la Ronda Este

Se propone la creación de un sector de suelo urbanizable no sectorizado sobre la Ronda Este para albergar unas quinientas viviendas. El debate entorno a los bordes de la ciudad parece haberse saldado a favor del salto de esta barrera viaria, que en su día no fue concebida con otra función que la de resolver problemas de tráfico. Por el modo en que se implantó, no atendió a la estructura de la ciudad existente y tampoco siguió criterio paisajístico alguno. Sin embargo, parece razonable que la ciudad concentre sus esfuerzos en no consumir nuevo territorio sin haber conseguido optimizar el que tiene ya ocupado.

En cualquier caso, aún contemplando las correcciones que la tramitación ambiental correspondiente requiera, las redes y edificaciones que se proyecten van a enfrentarse a unas pendientes considerables del terreno lo que conlleva un difícil respeto al paisaje y medio natural existentes y es previsible además un coste energético elevado, tanto durante la construcción como en el régimen normal de uso de la nueva urbanización. Por no hablar de las conexiones con la red viaria existente: ronda este de Málaga.

2.2. Desarrollo del PGOU. Delimitaciones y Aprovechamiento urbanístico

La reserva preceptiva de VPO:

La LOUA y leyes posteriores (13/2005 y 1/2006) obligan a disponer de una reserva del 30% de la edificabilidad para VPO o viviendas sujetas a protección en las áreas y sectores residenciales de SUNC, SUS y SUNS. La LOUA no llega a definir con ninguna precisión que es un "área", aunque sí queda claro lo que es un sector, ni para que tipo de "áreas" es obligada la citada dotación de VPO..

En nuestra opinión la reserva de VPO sí es preceptiva en todos los “sectores” (salvo las excepciones expresamente contempladas por la Ley) pero no en todas las “áreas” de SUNC (del mismo modo que, por razones obvias, no son aplicables las dotaciones públicas del Art.17 LOUA en la totalidad de dichas áreas) dada la posible diversidad de objetivos, finalidades y tamaños de las áreas de suelo urbano no consolidado que no siempre son coherentes con la citada disposición: un área sujeta a ED para abrir un vial o reordenar los volúmenes en una cabecera de manzana, p.ej., no puede entenderse como una “ordenación” residencial propiamente dicha que deba someterse a la citada Norma.

El PGOU de Málaga en un afán de ser cumplidor estricto de la Ley, computar de partida el máximo posible de unidades de VPO y, seguramente, en aplicación de criterios poco flexibles de la administración autonómica impone la obligación de reservar VPO a todas las áreas SUNC por pequeñas que sean complicando notablemente la gestión posterior y su propia aplicación (ahora todos los SUNC incluso los “ordenados” por el PGOU tendrán que hacer un ED o algo para localizar dicha reserva que el PGOU cuantifica pero no grafía).

Proponemos limitar la obligación de VPO a los sectores propiamente fichos y a la áreas equivalentes, bajo el criterio de la racionalidad y de realismo sin que deba entenderse que pretendemos disminuir la cantidad de viviendas de VPO. De hecho el PGOU de Málaga cuenta con un colchón suficiente al haberse computado, según declara, una media del 40% de la edificabilidad con destino a dicho tipo de vivienda.

El aprovechamiento medio:

Esta técnica o concepto urbanístico se identifica en el PGOU como “instrumento de solidaridad interterritorial”, aunque la realidad es que ni en la LOUA, y mucho menos en el propio PGOU, se resuelve tal principio de solidaridad como veremos.

El PGOU interpreta, erróneamente en nuestra opinión (art. 58,1.b LOUA) que no hay obligación de delimitar Areas de Reparto en SUNC. En todo caso termina por admitir que solo los suelos asistemáticos SUNC pueden excluirse de las áreas de reparto.

El PGOU considera que la LOUA ha “silenciado” (curiosa interpretación de la realidad) que en suelo urbano consolidado tenga que

haber áreas de reparto y aprovechamiento medio lo que, junto a lo preceptuado por la Ley 6/98, ha llevado al PGOU a determinar que en dicho suelo no se aplique tal técnica. Ya era hora, porque entendemos que este es un asunto que legalmente quedó claro y completamente zanjado en 1998 y pese a ello Málaga siempre lo ha aplicado aunque solo parcialmente (cobro de excesos) con consecuencias en algún caso no deseables.

El propio PGOU reconoce, por otra parte, que la delimitación de muchas áreas de reparto debe justificarse con criterios racionales, pero no encontramos en el Documento justificación alguna del motivo por el que en SUNC hay tantas Areas de Reparto como "áreas". Mas allá de las ventajas que ello supone de agilidad de la gestión, está el criterio de "igualdad de derechos" que evidentemente se incumple al existir AM (edificabilidades brutas) variables entre 0,12 y 4,17 m²/m².

El cuadro resumen de las AR-SUNC (175 áreas aprox.) carece de detalle en cuanto a la justificación de los cálculos de los AM. Habría que comprobarlos una a una en las propias fichas individuales

Para el establecimiento de las ponderaciones el PGOU parte de un estudio de mercado que, al menos en el Documento analizado, carece de explicaciones y especificación del cálculo matemático que da origen a los diferentes coeficientes. El referido estudio de mercado debe ser modélico pero insuficiente justificado. La validez de los coeficientes de ponderación resultantes no puede ser por lo tanto comprobable con un mínimo de facilidad aunque evidentemente resultan más fiables de origen, y conceptualmente, que los que figuran en el PGOU vigente.

La utilización de la referencia 1,00 para el uso y tipología de VPO en SUS da lugar a coeficientes muy altos para casi todos los usos globales que, con independencia de su mayor o menor credibilidad, propicia una lectura muy llamativa, casi escandalosa, de los diferentes excesos de aprovechamiento de los respectivos sectores. Parece recomendable que el coeficiente 1,00 se asigne a un sector normal, intermedio, de forma que haya coeficientes de ponderación moderados inferiores y superiores a 1,00 aunque el resultado al final sea el mismo.

En cualquier caso no debiera olvidarse, al menos como precepto a interpretar, la disposición del Art. 31.7 RPLS que no admite Cp superiores a 1,00 (se supone que quiere decir que las ponderaciones han de oscilar entre 0 y 1, o entre 1 y 2, o entre 0,5 y 1,5 ...). La realidad es que ponderaciones de 10 y 11 resultan altamente sorprendentes aunque el estudio de mercado las pudiera avalar. Lo cierto, por otra parte, es que los

suelos clasificados ya estaban adquiridos, seguramente, en muchos casos a precios “urbanísticos” por lo que las corrección de aprovechamiento que se deriva de los Cp, tan “rigurosamente” calculados pudiera ya estar implícita en el propio precio pagado por el suelo.

Queremos con todo ello decir que el establecimiento de ponderaciones requiere de mucha mayor claridad, transparencia, moderación, y “ponderación”, valga la redundancia, si se quiere convencer del principio de la “solidaridad interterritorial” y sobre todo al haberse calculado los coeficientes sobre la base de una supuesta gran rentabilidad futura de los nuevos grandes usos propuestos por el PGOU (productivo, residencial singular en la Térmica...) que no dejan de ser una apuesta teórica del planeamiento.

En Suelo Urbanizable Sectorizado se delimitan dos AR: Residencial y Productiva, y se dice sin mayor demostración que sus AM (1,0705 y 0,28) difieren menos del 10% (?)

De los cuadros resumen de ambas AR se deduce que los Cp residenciales varían entre 1,06 (Soliva) y 11,29 (Huerta del Conde), este es el único sector TURÍSTICO junto a “Arraijana” (sorprende que se considere “turísticos a suelos que en realidad serían en gran parte “residenciales” según la vigente Ley 13/2005).

En AR-R hay 14 sectores con defecto y 15 con exceso. Ninguno coincide con el AM ya que no hay ningún sector del AR-R con Cp = 1,00. En dicho AR-R se incluyen sectores residenciales, turísticos y de equipamiento y un sector residencial-empresarial. El AR-R tiene un 25% de SG y un total aprox de 1.000 Ha.

En AR-P los Cp varían entre 0,80 y 1,60 existiendo 8 coincidentes con el AM, 2 con defecto y 23 con exceso. En AR-P se incluyen los sectores productivos, empresariales, comerciales, logísticos y mixtos sin usos residenciales. El AR-P tiene un 25% de SG y un total de 662 Has.

Se supone que es justificable separar en áreas de reparto independientes a los citados dos grupos de sectores (la Ley además lo admite) pero es una muestra más de la escasa solidaridad interterritorial prometida y un cambio de criterio con respecto al vigente PGOU donde solo existía un único área de reparto pese a la coexistencia de 2 cuatrienios.

En nuestra opinión la liberalización explícita en las LOUA en cuanto a la delimitación de áreas de reparto está más ligada a la flexibilidad de

programación de suelo que la propia Ley contempla que a otras cuestiones. Siempre ha sido preceptivo un área de reparto por cada etapa cuatrienal, y ahora creemos que también debiera delimitarse un área de reparto por cada etapa de programación prevista por el PGOU. Lo que ocurre es que este PGOU no programa nada sino que delega tal determinación en otras figuras “a posterior” lo que debiera regularse con mucha mayor pormenorización ya que en caso contrario más que ante un PGOU nos encontraríamos ante unas “Normas Subsidiarias” lo que, dicho sea de paso, fue un instrumento de planeamiento general ágil y flexible para determinados municipios. El PGOU del municipio de Málaga, no obstante y con toda la flexibilidad que se quiera, debiera atender con mayor especificidad a la programación de sus actuaciones urbanísticas.

Por último con referencia al AM se observa que la metodología utilizada para el cálculo está basada en el estudio interno y pormenorizado de cada área y sector y a partir de una ordenación de los mismos que, casi siempre es indicativa y no vinculante. Consecuentemente el cálculo no es objetivo e incluso podría interpretarse que tampoco es definitivo: concretamente los Planes Parciales en Suelo Urbanizable podrían establecer ordenaciones diferentes que dieran lugar a “aprovechamientos” diferentes a los indicados por el PGOU para cada sector con la consecuencia de que pudiera resultar alterado el AM y descontrolado el balance de excesos, defectos.... Entendemos el criterio metodológico empleado pero consideramos equivocado conceptualmente el hecho de haberlo llevado a las fichas individuales en la forma en la que se ha realizado.

Usos globales, Conceptos y Terminologías:

La LOUA establece 4 grandes usos globales: Residencial, Turístico, Terciario e Industrial. Naturalmente el PGOU puede implantar otros o mezclarlos creando otros usos globales mixtos como efectivamente efectúa. Pero en este sentido observamos al menos dos aspectos cuando menos discutibles:

Por una parte de utiliza la terminología de uso global TURÍSTICO para sectores que van a contar con viviendas total o parcialmente. Se recuerda que la Ley 13/2005 ha dejado claro, mal que nos pese, que el Uso Turístico se refiere exclusivamente a hoteles y similares.

Por otra parte se crea con bastante protagonismo el Uso global, y pormenorizado también, PRODUCTIVO como una mezcla moderna de industrial, empresarial, comercial, logístico, tecnológico....pero junto a él

siguen asignándose a determinados sectores usos globales tales como empresariales, logísticos, y mixtos que creíamos que eran precisamente los “productivos”. Deberían aclararse conceptualmente estos extremos aunque carezcan de relevancia en la práctica.

En otro orden de cosas se observa que el tratamiento del PGOU en fichas y planos es idéntico para las ordenaciones vinculantes que para las indicativas. Se observa que existe un total de 27 áreas que no requieren de planeamiento de desarrollo, aunque muchas de las que requieren ED se identifican como “con ordenación detallada”. Sin embargo en todos los casos aparece una ordenación del PGOU con idéntico nivel de definición.

Entendemos que la ordenación detallada requiere de una documentación mucho más pormenorizada (a nivel de PPO, PE o ED según los casos) que debe figurar de algún modo en el PGOU (como Anexo o remitiéndose a otro documento externo como el caso de los PA). Al no ser así parece aleatorio y discrecional por parte del PGOU la decisión de considerar unos suelos completamente ordenados y otros no cuando ambos tienen idéntico grado de definición en el PGOU. En cualquier caso al final todos van a necesitar ED al menos para localizar la reserva de VPO (?)

El PGOU dice que existen suelos urbanizables ordenados pero no hemos encontrado ninguno. A veces no queda claro si estamos leyendo la Memoria del PGOU de Málaga de 2006 o un resumen de la LOUA y ello da lugar a algunas contradicciones: una de ellas es la relativa al periodo de “vigencia” efectiva de las previsiones del PGOU, en unos pasajes de la Memoria se habla de 8 años (proyección de crecimientos) y en otros de 10 (previsión de suelo urbanizable sectorizado); otra declarar que en SUNC se prevén desarrollos mediante Plan Parcial cuando realmente no se establece ninguno; por su parte muchas áreas SUNC se someten a PERI y sin embargo solo una (San Rafael) se identifica como ARI (área de reforma interior).

Se dice que las grandes alturas edificables previstas puntualmente (Térmica, Repsol, Martiricos...) no ocasionan aumento de volumen sino que solo pretenden redefinir la imagen urbana y liberar suelo. No tenemos nada en contra de la altura, sino que incluso en determinadas situaciones (Térmica o Repsol) creemos que pudieran ser aconsejables, pero claro que consumen más volumen que el habitual como puede observarse en las propias fichas (SUS-Térmica tiene 1,00 m²/m². mucho más que cualquier otro sector; en Martiricos no había nada; Repsol ha precisado de un Convenio y de una Mod.del PGOU vigente precisamente para aumentar el volumen...)

En cuanto a las dotaciones públicas nos parece muy interesante el esfuerzo realizado en definir unos indicadores de referencia para todo tipo de equipamiento. Como documento informativo nos parece irreprochable, pero al figurar en la Memoria de Gestión y luego no aparecer explícitamente la forma en que han sido exigidos tales estándares a cada área o sector de suelo quedan dudas de que efectivamente se haya controlado la obtención de equipamientos, global o sectorialmente, a partir de dichas referencias. Lo que debiera demostrarse.

Y por último en cuanto a los grandes números del Plan sorprende que la capacidad de los suelos clasificados aún vacantes (existentes y propuestos) sea prácticamente coincidente con la previsión estimada de nuevas viviendas: 4.600 viviendas/año aproximadamente. Si es así nos parece de una rigidez impresionante y además sería indicativo de que para 2.015 Málaga habría agotado completamente el suelo.

3. SOBRE LA NORMATIVA Y ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PGOU

Índice:

- Introducción y antecedentes.
- Comentarios generales previos.
- Análisis específico de las Ordenanzas de Edificación:
- Normativa de carácter general: Disposiciones Generales y Ordenanzas
- Normativa específica de las distintas Calificaciones .
- Conclusiones.

Introducción y antecedentes.

- El objeto del presente informe es el análisis de la parte correspondiente a la **Normativa de Edificación** incluida en la documentación de la Aprobación Inicial de la Revisión del PGO (Pleno 26/7/2006 – BOP 27/7/2006), con objeto de que sea incorporado a la Alegación global sobre este documento elaborada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

- Con fecha 17/2/2006 fue elaborado por este Departamento un informe titulado **“Diagnóstico y Análisis de la Normativa de Edificación del PGOU de Málaga vigente y sus criterios de aplicación”**, del que, una vez aprobado por la Junta de Gobierno de este Colegio, se dio traslado a la “Gerencia municipal de urbanismo, obras e infraestructuras” del Ayuntamiento de Málaga. Su objeto fundamental era recoger las indicaciones que, desde la práctica profesional de nuestro colectivo, permitieran tener un diagnóstico y análisis crítico sobre dicha normativa, para su consideración por parte de la Gerencia a modo de **Sugerencia** y para su posible incorporación a la Normativa del PGOU en Revisión, cuyo Avance había sido aprobado por aquellas fechas, y que fue asimismo objeto de análisis en dicho Informe. También tenía como objetivo que por parte de la G.M.U. se aclararan y unificaran los criterios de interpretación de aspectos históricamente dudosos, tratando de evitar los agravios comparativos que se hayan podido originar en algunos casos.

Comentarios generales previos.

- En la documentación de la Revisión del PGOU aprobada no se incluye ningún análisis ni diagnóstico de la Normativa de Edificación, echándose en falta tanto los de aspectos generales como los de las distintas calificaciones y aspectos parciales que hayan planteado problemas en su aplicación. La única información relacionada con esta materia que se incluye es la recogida en la Memoria Propositiva (en el Cap 2º del Título VIII) sobre las conclusiones de los trabajos realizados por 3 equipos de arquitectos, enmarcados dentro del trabajo global denominado “Renovación de Centros Históricos” realizado en base al “Plan Interreg III A”, en los que se estudiaron diversas zonas de la Ciudad Histórica y se propusieron diversas actuaciones y algunos criterios para la futura actualización del PEPRI, no realizada en esta Revisión.

Como se indicaba en el anterior Informe de Sugerencias presentado, aunque las actuales Ordenanzas de Edificación provienen en gran parte de las del PGOU de 1983 -apenas modificadas en la Revisión de 1997-, y en general son bastante correctas, los más de 20 años transcurridos demandarían el perfeccionamiento de las mismas, con la recapitulación de los resultados obtenidos y la elaboración por parte del Equipo redactor de diversos estudios monográficos de campo, a través de los

que cotejar “in situ” los resultados de “lo construido” (se citaban algunos a modo de ejemplo: Edificación en ladera -y movimientos de tierra en general-, Vuelos en las distintas tipologías, Espacios bajo cubierta, Uso residencial, ...), y cuyo análisis condujera a unas conclusiones sólidas sobre las consecuencias prácticas de la aplicación de esta normativa. Por tanto, la primera cuestión importante a reseñar es la falta de esta documentación como parte integrante del documento aprobado, con independencia de que con toda seguridad este análisis lo haya realizado con carácter interno el Equipo Redactor y las modificaciones introducidas sean resultado del mismo.

- Como consecuencia de la falta de esos documentos, no acaba de entenderse suficientemente la razón de fondo de algunos de los cambios introducidos, que aparecen inicialmente algo inconexos, y que además ha habido que ir descubriendo uno a uno, en una labor de minuciosa investigación, cotejando las redacciones actual y modificada.
- En la breve declaración de intenciones referida a la revisión de las Ordenanzas de Edificación que fue incluida en el Avance del PGO se mencionaba la previsión de la futura incorporación a las Ordenanzas de unos gráficos aclaratorios de aspectos dudosos: alturas, rasantes, ..., que finalmente no han sido incluidos en esta Aprobación Inicial, y que sería deseable y aclaratorio que se añadieran.
- Del coteje entre las cuestiones apuntadas en las Sugerencias recogidas en el Informe citado, elaborado por este Departamento, y el texto normativo incluido en la Aprobación Inicial se ha comprobado que, aunque se ha estimado parcialmente e incorporado bastantes de las sugerencias, otras no han sido estimadas, y que se han introducido nuevas modificaciones de apartados sobre los que no se había detectado ninguna problemática específica en la citada Sugerencia.

Análisis específico de las Ordenanzas de Edificación.

En este apartado se realizará un recorrido crítico específico por los apartados más significativos de la Normativa Urbanística sobre los que procede realizar alguna precisión, siguiendo -para mayor facilidad de localización- estrictamente el orden numérico establecido en el documento de la Revisión del PGOU (que ha modificado totalmente el del PGOU vigente), y detallando los referentes a las distintas Ordenanzas tanto Generales como de las Calificaciones; asimismo se vuelven a reproducir las cuestiones reseñadas en el anterior Informe de Sugerencias que no han

sido total o parcialmente estimadas. Aunque fundamentalmente se reseñarán las cuestiones que se estiman mejorables y que son el objeto principal de la Alegación, en algunos casos se indicarán también los apartados que han sido objeto de modificaciones de importancia respecto a la normativa vigente y que introducen mejoras sustanciales.

NORMAS URBANÍSTICAS. DISPOSICIONES GENERALES.

Título VI. Regulación de los usos y sistemas:

Cap.1º. Condiciones Generales.

6.1.2. Tipos de usos .

Definición de usos admisibles.

Este artículo fue objeto por parte de la GMU de una Modificación de Elementos, posterior a la RPGOU de 1997, en la que se precisó y definió cada uno de los usos (global, pormenorizado, compatible) y que aclaró suficientemente cada una de estas definiciones. Con la incorporación de esta modificación al texto normativo quedaron resueltas las dudas interpretativas al respecto, pero habría que precisar un aspecto de las consecuencias de su aplicación en las diversas calificaciones no unifamiliares (OA-MC-CTP-MC-CJ). En estas calificaciones aparece como **“Uso Pormenorizado”** sólo el Residencial, y como **“Usos Compatibles”** (que, por definición, puede coexistir con éstos como máximo en un 50%), otros entre los que se encuentra el Terciario que, a su vez, incluye: hotelero, oficina, hostelero,...; si se aplica literalmente la definición de uso compatible, éstos usos no podrían ocupar más de un 50% del total edificado y no podrían permitirse en ninguna de estas calificaciones (y por tanto en ningún solar de Málaga) edificios con los citados usos como exclusivos ni ocupando más del 50% de la superficie total (Este comentario no se refiere al ámbito del PEPRI Centro en el que rige una regulación específica de los usos). Dado que en la práctica parece que no se ha estado aplicando así, deberían replantearse los usos pormenorizados permitidos en las tipologías que procediera, añadiéndole al Residencial el Terciario u otros que de hecho sean admisibles en la práctica; en caso de que esta ordenanza se estuviera realmente aplicando de esta forma (o se fuera a aplicar), convendría que se ratificara expresamente en evitación de confusiones y agravios comparativos.

Cap. 2º. Uso residencial.

6.2.1. Definición y clases.

Apartado 2.2.1. b: Problemática del Uso Bifamiliar.

En este apartado, que no se acaba de resolver definitivamente desde su primera redacción en 1983, a pesar de haberse modificado en varias ocasiones, en el actual texto se ha mantenido el texto original pero añadiéndole la precisión de que la vivienda familiar preexistente objeto de la posible adaptación o ampliación, debe tener una antigüedad de “al menos 10 años de antelación a la solicitud de la licencia (de la ampliación)”. Este plazo, para cuya cuantificación no se aclara cual ha sido el criterio (¿garantía decenal de daños?, ¿plazo indiscutible?), concreta el concepto de “preexistente”, pero, al ser muy restrictiva y no apoyarse en un argumento sólido, es muy previsible que en la práctica sea muy difícil razonar a un propietario, y mantenerlo, por qué se puede ampliar una vivienda de esta antigüedad y no una de 9 u 8 años. Sí, como se ha defendido desde la Gerencia, no se desea admitir directamente la 2ª vivienda, lo que sería la opción más clara y se ha defendido en anteriores Alegaciones (manteniendo la no segregabilidad y el resto de los parámetros urbanísticos de las Unifamiliares Aisladas), al menos se debería fijar un criterio que fuera más realista y aplicable, siendo suficiente quizás que la vivienda original tuviera la 1ª ocupación concedida oficialmente, o incluso, que estuviera escriturada ¿?

Cap.7º. Aparcamientos.

6.7.3. Reservas de espacios para aparcamientos:

Hay una errata entre el apartado 1 y el 2, pues en ambos se regulan contradictoriamente las reservas de aparcamiento en “suelo urbano no consolidado”, deduciéndose del texto que quizás el apartado 1 quiera referirse al “urbano consolidado” (sobra el ð).

6.7.4. Reservas de aparcamientos por usos.

Se ha aumentado sustancialmente la previsión de plazas de aparcamiento en viviendas pasando de “lo más restrictivo de 1plaza cada 100 m2 o 1 cada vivienda”, a “1,5 plazas” por cada uno de estos apartados. Aunque sea problemática y costosa para los promotores la previsión de estos espacios, parece que esta previsión se ajustaría más a la realidad, que puede estar más cerca de las 2 plazas por vivienda que de 1; no obstante, para no penalizar en exceso este incremento, debería añadirse una aclaración sobre que se podría ajustar el resultado obtenido de las anteriores restricciones hasta 2 plazas/viv, aunque del cómputo total del apartado 1º (1,5 por cada 100 m2) se obtuviera una mayor exigencia.

NORMAS GENERALES. ORDENANZAS.

Cap.2º. Ordenanzas de la edificación. Definiciones de carácter general.

12.2.4. Movimientos de tierra.

Regula los movimientos de tierra en parcelas edificables en las que no sean de aplicación las Normas de Edificación en Ladera. Se valora positivamente que se haya incluido este artículo, que ya se apuntaba como necesario en anteriores Alegaciones, pues los movimientos de tierra en estas parcelas a las que por sus características topográficas no les era de aplicación el artículo sobre Edificación en Ladera (actual 12.2.26) carecían de regulación.

12.2.7. Vallas en frente de las parcelas.

Nuevo artículo que pretende regular este apartado de forma genérica. Al ser casi idéntico que los de las distintas Ordenanzas de Valla de las Ordenanzas de Zona, habrá que verificar que no contradiga ninguna de éstas, siendo más lógico optar por una de las 2 opciones y remitir desde una a la otra, careciendo de sentido repetir prácticamente las mismas consideraciones en ambos.

12.2.18. Cuerpos salientes.

Sin incluir el necesario análisis arquitectónico (o al menos no recogerse en el documento) se ha cambiado un criterio que provenía del PGO de 1983 y que puede incidir en el resultado final de los edificios. En el **apartado 4.1.** se ha eliminado la referencia de que los cuerpos salientes abiertos por 3 lados computarán al 50% en edificabilidad, pasando a computarse indiscriminadamente todos los cuerpos abiertos al 100%. Esta modificación, aunque inicialmente pueda parecer nimia, puede propiciar la eliminación de terrazas y balcones, tan apropiadas para nuestro clima, y contribuir a cambiar la fisonomía de las fachadas de los edificios (al computar igual, será más difícil convencer a los promotores de las bondades de las terrazas, frente al mayor beneficio económico directo). Sin una razón de peso, parecería más apropiado justamente lo contrario: simplificar el criterio -para evitar discusiones bizantinas en las licencias-, y que todos los cuerpos abiertos computaran al 50%, permitiendo más juego en las composiciones de las fachadas; una política urbanística orientada únicamente en las restricciones indiscriminadas no garantiza mejores edificios.

- Hay una errata en la designación de los artículos siguientes (numerados del 4.2. al 4.7.), que deberían pasar a numerarse desde el 5 al 10, pues no son subapartados del 4 (cómputo de superficies), induciendo a confusión al ser aspectos diferentes.

12.2.22. Edificabilidad.

Además de que se haya cambiado el cómputo de los cuerpos salientes abiertos (todos al 100%, ya comentado en art. 12.2.18.), se ha incluido la referencia a los porches -lo cual es correcto y aclara una indefinición, pues obviamente no son lo mismo que los cuerpos salientes-. También se ha especificado en el **apartado 1.5.**, aunque innecesariamente, que los casetones de escalera no computan edificabilidad, siendo esto último una redundancia pues por definición “se trata de edificaciones por encima de la altura reguladora” (reguladas en el art.12.2.24.2) que al no ser ni Planta Baja ni Altas no computarían.

Se ha añadido un **apartado 4**, en el que se precisa que si en una calificación se fijara el parámetro de edificabilidad y otros limitativos de la edificación (ocupación, separaciones...), se aplicará lo más restrictivo; esta aclaración estaría de más en circunstancias habituales, pero se ha introducido “con calzador” ante la inclusión del parámetro de edificabilidad en ordenanzas reguladas históricamente sólo por la ocupación (MC y CTP).

12.2.24. Criterios de medición de altura.

- **Apartado 1.** Se ha retomado la definición de 1983 para la medición de la altura máxima en el caso de cubiertas inclinadas (intersección con el plano horizontal que contiene la línea de arranque de la cubierta), sustituyendo a la de 1997 (plano superior del último forjado) que planteaba problemas en unifamiliares y edificios industriales, mejorando el criterio.

-**Apartado 2.** Se han matizado las condiciones de los **espacios bajo cubierta**, recogiendo que en las zonas en las que se permitan ocupar con estancias vivideras, se podrán modificar las pendientes a patios. Aunque no se han modificado los parámetros reguladores de este apartado en la mayoría de las ordenanzas de zona, sí se ha cambiado en las de la Ciudad Histórica (art. 12.4.2.), admitiendo que se ocupen desde las viviendas de la planta inferior, lo que parece correcto. Habría que prestar especial atención a la problemática que se ha creado con la obligatoriedad establecida por el CTE de disponer Placas Solares para Agua Caliente Sanitaria, ya que estas instalaciones demandan un espacio importante en las cubiertas y además

presentan problemas de integración en muchos edificios, especialmente en el ámbito de la Ciudad Histórica.

- **Apartado 2.5. Casetones de escalera:** No se ha recogido la sugerencia del anterior Informe en la que se proponía que se fijara una superficie mínima absoluta admisible para el casetón de la escalera y ascensor (si éste se incluyera), independiente del porcentaje de ocupación, pues en el caso de solares de superficie reducida la única limitación actual del 15% del solar podría no permitir alojar estos elementos; habría que diferenciar los casos sin/con ascensor (¿podría ser: 20 m² y 25 m²?).

- Sin embargo se ha incluido otra nueva restricción más que afecta a los casetones, obligando en todos los casos a que se retranqueen 3 m de la fachada. Esta limitación, planteada de forma indiscriminada para todos los tipos de edificios (alineados y exentos) carece de sentido y coarta la libertad del proyectista, debiendo limitarse en todo caso a los casos de edificios alineados, y permitiendo un cierto margen incluso en los casos singulares en los que la forma y superficie de la parcela no permitan otras disposiciones.

12.2.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.

En el caso de los **Edificios con alineación obligatoria a vial**, no se ha recogido la sugerencia relativa al caso de los **"edificios en esquina" cuando las alturas son diferentes en cada calle**. En la última Revisión se añadió la frase de que la altura menor se tomará "ortogonalmente en toda la profundidad", pasado vez y media el ancho de la calle mas estrecha o 20 mts, y separándose un mínimo de 3 m. de la medianería, con lo que se solucionó en parte la indefinición general, pero resultaba excesivamente rotunda para determinados solares, por lo que se propuso –y ahora se reitera- que se matice esta norma permitiendo reguladamente escalonamientos desde la medianería colindante en función de los anchos de calle resultantes de los retranqueos de la fachada, o complementariamente definiendo la distancia a la que debe quedar el edificio más alto respecto a la alineación de la calle más estrecha, y permitiendo que se mantenga la altura mayor a partir de la bisectriz de la edificación (la correcta aclaración de esta casuística requeriría un gráfico anexo).

Se ha añadido un nuevo **apartado 1.7.** para regular los casos de **edificios alineados con terrenos en pendiente perpendiculares a la fachada** en los que presentaba contradicciones y problemas la aplicación del articulado general de Edificación en Ladera (anterior 13.2.21. y actual 12.2.26), que en la actual normativa se ha limitado a Edificaciones Exentas y Unifamiliar

Adosadas, lo que quizás sea razonable. Se obliga a E.D. en los casos de pendiente mayor del 50% en los que no sea posible cumplir con los parámetros “tipo” de profundidad fijados.

Apartado.2.4. Se hace referencia a que en los edificios exentos “no se admitirán paramentos escalonados que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, considerada la totalidad del mismo, una altura superior a la máxima permitida más una planta”. Esta disposición, que se repite en el apartado 10 del art. 12.2.26. sobre “Edificación en Ladera”, resulta confusa y habría que aclararla. (es válido el comentario realizado en el siguiente artículo 12.2.26.10, a excepción de que en las parcelas sin pendiente topográfica suficiente, no tendría ninguna justificación dejar visto el frente del semisótano).

12.2.26. Normas de Edificación en Ladera para Edificaciones Exentas y Unifamiliares Adosadas.

A falta del estudio de los resultados arquitectónicos obtenidos y de los gráficos explicativos complementarios, las modificaciones más significativas introducidas parecen en general acertadas:

- Limitarlo a edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, creando un criterio específico para las edificaciones alineadas (en art. general 12.2.25).
- Ampliar su ámbito de aplicación a casos de muros colindantes existentes, aunque las pendientes sean algo menores (más del 30%, aunque menos del 50%).
- Permitir en los casos de parcelas descendentes, plataformas horizontales a nivel de calle para aparcamientos.
- Se ha creado un artículo específico (12.2.4.) para regular los movimientos de tierra en las parcelas a las que no les sea de aplicación estas Normas por tener una pendiente menor.

Sin embargo se apuntan 2 apartados sin resolver:

- Habría que matizar lo indicado en el apartado 1, en el que se ha añadido que “la primera plataforma constituye la cota de referencia de la Planta Baja de la edificación”, dado que sí lo será, pero sólo en la zona rellenada por la plataforma, considerando también como tal el terreno natural en el resto de

la parcela; tal como está redactado, obligatoriamente habría que situar la planta baja a menos de 1,50 m de esta plataforma.

- Queda confuso lo indicado en el apartado 10, sobre la visión del “alzado total”, para el que “se admite una planta más”; esto requeriría una mayor aclaración (y algún gráfico anexo), pues si se refiere únicamente al efecto visual del alzado general “proyectado”, y físicamente no existe esa superposición de plantas, no parece lógica esta limitación, mientras que si se refiere al caso límite de la planta semisótano que aparece en un desmonte sería razonable, en vez de obligar a un relleno del alzado, para evitar un incumplimiento que se da en un plano infinitesimal sólo de la fachada.

(Como se indicó en la Sugerencia, dada la accidentada topografía de parte del término municipal, este apartado de la Ordenanza es uno de los que debería ser objeto de un estudio monográfico del que extraer conclusiones para darle una solución definitiva.)

12.2.27. Planta Baja.

- En este artículo se ha incluido la referencia al “alzado total” de las Normas de Edificación en Ladera y el artículo precedente, siendo de aplicación las indicaciones ya realizadas.

- No se ha recogido la sugerencia que se hacía en relación al "chaflán" en planta baja en los edificios alineados, que debe ser de 3 m. "o más", y para el que se sugería que sería conveniente recoger algún criterio más objetivo de referencia para su regulación inicial (según ancho de calle, existencia de chaflanes en otras esquinas, etc...), tanto en cuanto a su previsión como a su dimensión, lo que arrojaría mayor objetividad y previsión en estas soluciones.

12.2.28. Planta sótano.

Se ha especificado que queda prohibido el uso de vivienda en sótano, lo que parece acertado, aunque se mantiene la posibilidad de destinarlo a usos ligados e internos de las viviendas unifamiliares, que también parece lógico.

12.2.29. Plantas Altas.

En la Sugerencia se recogía la conveniencia de reconsiderar las alturas libres interiores, especialmente en el caso de las viviendas, señalando como posibles bases de partida para ello 2 aspectos fundamentales:

- Permitir alojar las nuevas instalaciones, respetando el mínimo histórico de 2,50m como altura libre, y aclarar que debía ser libre (suelo-techo final).
- Matizar, ajustándose a la realidad, que en determinadas zonas de las viviendas (aseos, cocinas, parte de pasillos) se podrían admitir alturas menores hasta un límite mínimo ¿ 2,20 m como en VPO?.

La solución adoptada en esta materia en la Revisión, puede entenderse como insuficiente y demasiado radical, requiriendo varias matizaciones; se centra en 3 determinaciones:

- En este artículo se ha aumentado la altura libre mínima absoluta de 2,50 m a 2,70 m.
- En el artículo 12.4.3., que regula la altura de las Plantas Altas en la Ciudad Histórica (y por tanto en el PEPRÍ Centro), se ha aumentado la altura mínima de 2,80 m a 3,00 m.
- Estos incrementos por planta han generado incrementos en la altura total permitida de las distintas calificaciones. Sería fundamental el repaso de todas las alturas totales máximas fijadas en todas las Ordenanzas para verificar que se corresponden con la suma de los incrementos parciales, y con las alturas reales (los forjados+solería raramente tienen menos de 40 cm.).

Vaya por delante en este apartado, que el incremento generalizado de la altura mínima de las plantas altas en 0,20 m es algo que en principio puede ser bien recibido por muchos arquitectos y usuarios, por la calidad espacial que conlleva, pero que también es indudable que genera un incremento parcial del coste de la edificación (incluidas las de Promoción o financiación Pública), aumentando las partidas vinculadas a los cerramientos (con 2,70 m la altura se incrementa en un 8% respecto a 2,50m, aunque no induce este mismo incremento en el coste, que será bastante menor por no repercutir en otras partes de la envolvente); por otro lado, también es cierto que los actuales precios y márgenes de beneficio de las construcciones deberían conllevar mejoras sustanciales en las calidades y características. En el equilibrio entre estas 2 consideraciones habrá que encontrar la solución, sondeando también la opinión de los otros agentes intervinientes en el proceso edificatorio, incluyendo a los promotores públicos y privados.

Otra cuestión que incide en esta decisión y que debe regularse paralelamente a la fijación de esta “altura libre” mínima general, es la regulación de la altura mínima en las dependencias secundarias (en el caso de las viviendas: vestíbulo, pasillos y cuartos de baño; en las oficinas, los espacios de almacén o archivo; ...), que no está fijada ni en la normativa actual ni en la de esta Revisión; como referencia se indica que en la normativa de VPO, en la que se establece un mínimo general de 2,40 m, se recoge también que *“en estas dependencias podrá ser de 2,20 m; en las restantes habitaciones también puede permitirse, siempre que no sobrepase, como máximo el 30% de la superficie útil de la habitación en la que se produzca la reducción de la altura mínima obligatoria”*. Sería fundamental fijar este parámetro en paralelo a la altura libre mínima general, pudiendo recogerse una altura y regulación similar a la citada en VPO, aunque quizás, dado que en el PGOU se establece una altura mínima libre de instalaciones de 2,30m en todos los sótanos para cualquier uso (art.12.2.28.5.; coincidente también con la de los aparcamientos en el art. 12.2.45.1.), podría ser más coherente fijar dicha altura, aclarando en cualquier caso que debe ser libre (suelo a techo o falso techo acabado). Si se adoptara, como es razonable constructivamente, una altura uniforme de forjado en toda la vivienda, y se bajaran con falsos techos las alturas en estas zonas secundarias hasta 2,30m, es previsible que las conducciones que se alojen en éstos demanden algo más de 0,20 m., por lo que la altura libre resultante que se induciría en las zonas sin falsos techos sería del orden de 2,55 o 2,60 m.

De las 2 consideraciones anteriores, cabe deducir que quizás la propuesta más razonable sería la de mantener la altura mínima actual general de 2,50 m pero aclarando sin lugar a confusión que debe ser libre en todo caso, y fijar la del resto de las dependencias secundarias (¿en 2,30m?) y un porcentaje del resto de la superficie de las dependencias en el que pueda bajarse a esos 2,30m para paso puntual de instalaciones (quizás el 30% sea algo excesivo, pudiendo reducirse algo más), dejando como recomendación la previsión de una mayor altura (2,70 m) en las zonas en las que no se dispongan instalaciones inicialmente pero en las que puedan ser previsibles en un futuro.

En cuanto a la modificación del artículo 12.4.3. en la Ciudad Histórica, es de suponer que se haya realizado por otras razones que desconocemos, dado que la altura de 2,80m ya era una altura más que suficiente a estos efectos, y el obligar a aumentarla hasta los 3,00 m en todas las dependencias de la vivienda, puede generar unos gastos adicionales, no siempre proporcionales al efecto favorable del volumen interior que se genera,

pudiendo incluso producir distorsiones en dependencias de superficie reducida.

Sección 6ª Condiciones específicas de la Edificación de Uso Residencial :

12.2.31. Densidad máxima de viviendas.

La introducción de este artículo (repetido con similar redacción en la parte de la Ciudad Histórica en el art. 12.4.7.2.) es uno de los aspectos más polémicos de las modificaciones de ordenanzas de esta Revisión. Como resultado del mismo, la media en suelo urbano de la superficie construida por vivienda (incluida p.p. de zonas comunes) debe ser de al menos 80 m² en nueva planta y de 70 m² en rehabilitaciones. Para pasar esta superficie construida a superficie útil se puede utilizar el factor conocido como coeficiente de paso en las promociones de viviendas de promoción pública, que se suele limitar a un valor de 1,30 (de muy difícil cumplimiento), que daría unos totales de útil de 62 m² y 54 m² respectivamente; si se adoptara un coeficiente de 1,35 -más realista-, éstas superficies útiles pasarían a 60 m² y 52 m² respectivamente, correspondiéndose en cualquier caso a viviendas de entre 2 o 3 dormitorios, según los criterios mínimos de VPO.

A pesar de que sea deseable que haya una oferta variada de viviendas en el mercado, y por tanto también en el ámbito del Casco Histórico -que por las informaciones verbales que nos han llegado ha sido el detonante de esta iniciativa-, resulta muy discutible que se pretenda regular y controlar este apartado desde el planeamiento, máxime cuando la tendencia actual general va en sentido contrario: minipisos auspiciados inicialmente desde el Ministerio de la Vivienda, eliminación oficial (publicada en BOE) de la histórica limitación del porcentaje de viviendas de 1 dormitorio en las VPO (antes 12%, actualmente libre), y posibilidades adquisitivas limitadas de gran parte de la población (aunque el precio de 2 viviendas suele ser más alto que el de una vivienda con la suma de la superficie de las 2, es indudable que la diferencia tampoco será sustancial, y que el incremento de superficie lleva aparejado un incremento proporcional del precio). Resulta paradójico que en la sociedad de mercado libre en la que nos movemos, se pretenda regular este aspecto desde la Administración, debiendo ser en principio el mercado el que lo regule: si hay demanda real de estas viviendas, el mercado acabará dando la oportuna respuesta y se aumentará la oferta. (Hay otros aspectos en los que sí parece imprescindible y acertada la intervención de la administración como la construcción de VPO

o como la limitación de usos –bancos o similar- que condicionan la actividad del Centro).

No obstante hay que realizar varias consideraciones sobre este apartado:

-Si el resultado que se está obteniendo en determinadas áreas no tuviera la calidad suficiente en lo que a superficies mínimas y condiciones de habitabilidad se refiere (con los loft o estudios de un único espacio, con una superficie mínima total admisible de 24,50 m² útiles), lo lógico sería mejorar estas condiciones y aumentar esos mínimos, hasta una superficie y condiciones razonables. (Como referencia se indica que la superficie útil mínima de las VPO, que se corresponde con las viviendas de 1 dormitorio, es de 40 m², y las de 1 dormitorio de la RPGO resultan de un total de 35,50m²).

-Las superficies útiles medias planteadas son algo elevadas no sólo para la demanda privada de algunas zonas, si no incluso para promociones de viviendas públicas, en las que según consulta verbal realizada, la superficie media estaría excesivamente ajustada a la fijada, no cumpliéndose en algunas promociones públicas actuales.

-De ratificarse realmente la necesidad de esta oferta, mediante estudios de mercado serios o encuestas, estos estándares -o incluso otros superiores-, podrían aplicarse a las viviendas que se promovieran total o parcialmente con dinero público (VPO y VPP).

Por tanto la propuesta específica pasa por la supresión de este parámetro, el estudio del posible aumento de las superficies mínimas requeridas para los “loft” y la realización de estudios sobre la demanda real.

Paralelamente también cabría dejar esta densidad como recomendación y, como medida de fomento adicional, incluir bonificaciones en la licencia a las edificaciones que se ajustaran a la misma.

En el caso de que esta parte de la Alegación no fuera estimada, parece obligado aportar una alternativa en el sentido de incluir al menos, la posibilidad de algunas excepciones a esta Ordenanza (especialmente en la Ciudad Histórica, de parcelario más fraccionado), de las que se señalan 2, y los argumentos en los que se basan,:

- Actuaciones sobre parcelas de superficie inferior a la mínima exigida por la Ordenanza de zona.

(En algunos solares existentes en determinadas áreas, con características geométricas complejas o superficies reducidas, puede ser muy complicado encajar la vivienda tipo auspiciada; aunque sea difícil cuantificar estos casos, al menos, uno claro es el de las superficies inferiores a la mínima.)

- Actuaciones sobre parcelas en las que no sea obligatorio disponer plazas de aparcamiento en aplicación de la normativa del PGOU (*art. 6.7.3.*; recordar que se trata de parcelas de: *superficie menor de 300 m², o con frente a vías de acceso peatonales o anchura menor a 6 m, o frente de fachada menor de 6 m*).

(En el caso de cualquier vivienda, pero especialmente en el de las viviendas de más superficie – en las que la inversión económica es mayor-, es fundamental que la vivienda lleve vinculada la o las correspondientes plazas de aparcamiento, sobre todo en las zonas consolidadas, por lo que el no contar con éstas de forma obligatoria, debería ser una causa para dejar libertad al promotor para que opte por el programa de vivienda que considere más ajustado a su parcela y por soluciones imaginativas – aparcamientos para motos, ...)

12.2.32. Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

Apartado 1.- En las “Viviendas Compartimentadas” no se hace referencia al **Lavadero –Tendedero**; habría que ratificar si se ha eliminado, lo que no sería lógico, o se trata de un error . (En el apartado 3 se hace referencia a su regulación en este artículo). En el caso de los Loft, se mantiene la anterior redacción respecto a este apartado que figuraba en el caso general, en el que se señala que “el espacio para lavadero puede incorporarse al de cocina sin cómputo de aquel” (en la práctica esto supone la eliminación del lavadero), y que “el de tendedero no tiene que conformarse con plano horizontal accesible”. Surgen las siguientes dudas sobre los tendederos, que deberían responderse,: ¿hay alguna superficie o metros lineales de tendedero mínimos, cuando éstos dan a patio?; ¿hay alguna limitación en la disposición de tendederos colgados (evitación de vistas, patio interior,...)?; ¿hay que graficarlos en las terrazas o patios y ejecutarlos antes de dar por finalizada la obra o de la 1ª ocupación?.

- En el **cuadro resumen** hay una errata en el encabezamiento (figura “aparcamientos” en vez de “apartamentos”) y debería señalarse el círculo inscrito mínimo del espacio único. También hay otra en la superficie del salón-comedor de 1 dormitorio (4 m², en vez de 14m²)

- Sería conveniente señalar la superficie de los dormitorios a partir de la que se va a permitir grafiar 2 camas (en Viviendas Sociales a partir de 8 m² útiles – excluidos armarios-, siempre que haya otro principal con más de 10 m²).

- En cuanto a la **superficie mínima de los “loft”** ver comentario recogido en el art. 12.2.31., verificando si sería necesario aumentar los mínimos establecidos.

12.2.33. Pasillos y escaleras.

Apartado 2.3.: Se ha aclarado que la anchura de 1,20m se exigirá únicamente para las mesetas “de planta”, lo que es correcto, pero se ha mantenido la anchura de 1,00 m para unifamiliares, cuando lo lógico sería permitir el mismo ancho que el de la escalera (0,90 m).

Conviene señalar que parte de estas disposiciones pueden ser distintas de las de las normativas sectoriales (Accesibilidad, Contra Incendios, ...), las municipales (accesibilidad y contra incendios) y/o del recientemente vigente CTE, por lo que quizás fuera más lógico remitirse al cumplimiento de éstos.

Apartado 2.5. Parece muy acertada la reducción a **alturas superiores a PB+2** (antes PB+3) para la **obligatoriedad de instalación de ascensor** en edificios de viviendas, a cuya previsión del hueco ya obligaba la Ordenanza de Accesibilidad municipal.

12.2.34. Iluminación y ventilación.

- Se han ampliado sustancialmente las **dimensiones mínimas de los patios de iluminación** (círculo inscrito al doble: antes $1/6 H$ y ahora $1/3H$; las superficies mínimas han crecido, aunque no en la misma proporción). Las de los **patios de ventilación** no se han cambiado y son muy inferiores (círculo de $1/7H$, min 2 m).

Parece oportuno señalar que el DB- HS-3 “Calidad del aire interior” del CTE (en vigor, pero que no será de aplicación obligatoria hasta el 29/3/2007), establece que las entradas de aire obligatorias (entre las que lógicamente estarían las ventanas) deben dar a un patio de diámetro no menor de $1/3 H$ ni $4m!$; de no corregirse o modificarse este parámetro (lo que es posible que se haga) habría que ir a patios mínimos (parece que se refiere a los equivalentes a los de iluminación) de 4 x 4 m, lo que en casos de parcelas reducidas podría ser excesivo.

- Debería aclararse en la Normativa que las “**estancias**” (salón-comedor, dormitorios y cocina, según definición aportada) podrán iluminar no sólo al exterior si no también a patios de iluminación (en el caso de dormitorios y cocina) o a los patios “especiales” definidos en la correspondiente ordenanza de zona en las que se permitan Viviendas Interiores (a los que podrán hacerlo los anteriores y además los salones-comedores).

- Por fin se ha abordado en las distintas ordenanzas el asunto de las **Viviendas Interiores** (aquellas cuyo salón ilumina a través de un patio de iluminación más grande -lo denominaremos “especial”-). Haciendo un seguimiento de las partes en las que se trata de este asunto se ha identificado lo siguiente:

- Se admiten en:

- Ciudad Histórica (art. 12.4.4.1.): Patio tipo A : círculo de $1/3H$ y 1 lado de $1/2 H$.

- MC (art. 12.5.3.5.): Patio de círculo $1/3 H$ y 1 diagonal $1/2 H$.

- CTP (art. 12.10.4.3.): Patio de círculo $1/3 H$ y 1 diagonal $1/2 H$.

- No se admiten expresamente en:

- OA -1(art. 12.6.3.3.): No viv. Int.

- CJ (art. 12.7.3.3.) : No viv. Int.

- No se concreta en OA-2, y habría que aclararlo; lo lógico sería que fuera admisible, por ser equivalentes a la MC.

(Hay que señalar que aunque En UAD no se hace ninguna referencia expresa, hay que ser conscientes de que en muchos de los casos los salones dan a la parte posterior- que al fin y al cabo es un patio – y que en el caso de la UAD-1 la separación mínima al fondo es de 3 m, por lo que se crea un patio de 3m x Ancho fachada- 5 o 6 m-)

Como se deduce de lo anterior, al haber aumentado la dimensión del círculo inscrito mínimo de los Patios de Iluminación, la única diferencia respecto a los Patios de Iluminación a los que pueden dar Viviendas Interiores, es que se exige que una diagonal (o un lado en el caso de la Ciudad Histórica) sea de al menos $1/2H$. En base a esta unificación, que se considera positiva, ¿no sería más simple y esclarecedor para su aplicación posterior regularlo desde la propia Normativa General, aunque se remita a la de Zona para la permisividad o no?.

- Es contradictorio el párrafo recogido en el **apartado 5.3** en el que se indica que “si el patio ventila exclusivamente a cocinas y otras piezas no calificadas como estancias se permitirá un círculo de diámetro igual a $1/6 H$ con un mínimo de 3 m”, con el hecho de que en el apartado 1 la cocina se encuentra definida entre las “estancias”. Las dependencias que no sean estancias, por definición bastaría con que iluminaran y ventilaran a través de patios de ventilación, regulados en el siguiente artículo.

12.2.38. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios:

A pesar de ser razonable citar la necesidad de cumplimiento de estas condiciones de accesibilidad de bomberos (la normativa de CPI de Málaga, deberá revisarse para adaptarla en su integridad a la del DB-SI del CTE-DB-SI-5 para Intervención de Bomberos-, de reciente obligatoriedad), parece también oportuno incluir una referencia a la casuística que inevitablemente se va a presentar en algunas calles de la Ciudad Consolidada, y especialmente en el Casco Histórico, en las que a pesar de su carácter público, sus características físicas (anchura, trazado árabe, carácter peatonal,...), provenientes de su origen histórico, pueden no cumplir con las normativas tipo de aplicación. Debería hacerse referencia a esta realidad, e indicar que en estos casos, se podrán acordar con el Servicio de Bomberos soluciones alternativas equivalentes en seguridad a las “tipo” exigidas.

Un problema similar se va a producir con la aplicación del DB-SI-2 “Propagación exterior” del CTE, en el que se limitan las distancias de los huecos a las fachadas ajenas en cuanto a propagación de un incendio; ¿qué ocurre en las calles existentes de anchura mínima?, ¿y en los edificios con fachadas protegidas en los que ni siquiera hay opción de modificar la disposición de los huecos?. Habrá que hacer una aplicación realista y buscar soluciones similares a la apuntada con el anterior apartado.

Sección 7ª. “Condiciones específicas de la edificación de uso productivo”: En esta sección se han fijado unas condiciones específicas para este Uso de nuevo cuño, que unifica el Industrial con otros, incluido el Logístico. Con el rodaje de la normativa se podrá analizar e ir aportando sugerencias sobre la misma.

Sección 8ª. “Condiciones específicas de la edificación del uso de aparcamiento”:

12.2.45. Normas específicas de la edificación de garajes.

- Siguen sin incorporarse unas condiciones específicas dimensionales y de instalaciones realistas para los **garajes de viviendas unifamiliares**, tanto de edificaciones exentas (UAS), como de las alineadas a vial (UAD,CTP), ya que en la mayor parte de los casos, y especialmente en los casos de edificaciones alineadas, es muy difícil cumplir la condición de la meseta previa horizontal. Quizás la referencia de la que se podría partir sería la de VPO para estos usos.
- En el **apartado 3.3.** se detallan los anchos mínimos de las vías de circulación, pero sería deseable completar estas referencias con las "dimensiones críticas" de estas vías para permitir la maniobra de aparcamiento según el sistema de distribución de las plazas por el que se opte (con 2,50 o 3,00 m de ancho de calle, y plazas perpendiculares no es factible aparcar). (Es interesante la regulación sobre esta materia recogida en la Normativa sobre VPP)
 - Se han aumentado las dimensiones mínimas de las plazas de 2,20mx4,50m a 2,50mx 5,00m, lo que facilitará sin duda la maniobrabilidad, pero puede generar algunos problemas en cuanto a las luces mínimas libres requeridas en las estructuras (en el caso de 3 plazas: 7,50m + ancho pilares= mínimo aprox. 7,80 m)
 - Debería aclararse el criterio que se sigue para la consideración de la superficie total construida que incide en el número y dimensiones de las salidas, especificando si sería admisible que se computara sólo la destinada garaje o aparcamiento, como sería lógico, y se puede excluir a esos efectos las de los usos complementarios como trasteros o instalaciones.

Cap. 4º. La Ciudad Histórica.

12.4.2. Condiciones de composición y ejecución.

Apartado 9. 1. Espacios bajo cubiertas: Se ha incorporado un apartado, mediante el que se permite en esta Zona que se ocupe el espacio bajo cubierta como vivero, pero vinculándolo a las viviendas de la planta inferior. Se valora como una mejora, que puede permitir la creación de duplex y espacios abuhardillados de mayor riqueza espacial en algunos edificios del centro.

En relación con el tratamiento de las cubiertas convendría analizar la incidencia de la entrada en vigor del CTE en cuanto a previsión de Placas Solares tendrá en las cubiertas de muchos edificios, especialmente en los entornos de edificios protegidos del Casco Histórico.

12.4.3. Número obligatorio de plantas sobre rasantes y alturas.

No se entiende la razón por la que se ha aumentado a 3,00 m la **altura libre de las plantas altas**, siendo la anterior 2,80 m. Si fuera únicamente por razones técnicas ligadas a las instalaciones, carecería de sentido pues 2,80 m de altura sí es suficiente para resolverlo (ver comentarios en el art.12.2.29).

12.4.4. Profundidad edificable, ocupación y patios.

En el **apartado 1.1.** en el que se hace referencia a algunas de las condiciones de los patios Tipo A, a los que pueden dar viviendas interiores, se ha incluido una redacción bastante confusa en su alusión a la sección S-5 del CTE, que debería aclararse, pues podría hacer creer que a esos patios deben poder acceder los vehículos de bombero. (Similar problemática se da en los patios de MC en art.12.5.3.5. y en los de CTP en art.12.10.4.3. en los que también se permiten las viviendas interiores).

También convendría introducir alguna referencia a la problemática que plantea el cumplimiento del DB-SI (especialmente las Secciones S-2 y S-5 referidas a fachadas ajenas y entorno) en algunas calles de la Ciudad consolidada y sobre todo del Casco Histórico, en las que por sus excepcionales características (trazado, anchura, calles peatonales ...) cabría adoptar soluciones singulares equivalentes (Ver comentario en art. 12.2.38.)

Al final de este artículo, y en otros apartados de otros artículos dispersos por la Ordenanzas, se ha indicado que *“en edificaciones existentes ... la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación ni edificabilidad si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales”*. Se entiende que esta referencia va encaminada a facilitar la accesibilidad en los edificios existentes, y parece muy razonable, pero en evitación de futuros problemas interpretativos habría que precisar que estas construcciones no podrán reducir las dimensiones mínimas exigidas a los patios correspondientes (es de suponer que esta sea la idea).

12.4.7.2. Densidad máxima de viviendas (dentro de nuevos usos de la Zona Ciudad Histórica):

Es válido lo ya comentado en el art. 12.2.31. (ver detalle en éste), pero con el matiz de que en el ámbito del actual artículo (Ciudad Histórica) es mucho más difícil su cumplimiento, al partir de un parcelario preexistente muy fraccionado. En caso de que no se eliminara totalmente, al menos deberían admitirse excepciones al cumplimiento.

Cap. 5º. Zona de ordenación en Manzana Cerrada (MC)

12.5.2. Condiciones de ordenación.

En el **apartado 2** se ha incluido el parámetro de edificabilidad (deducido de la ocupación máxima por planta, sin vuelos), lo que es difícil de entender en una ordenanza que se rige tradicionalmente por la ocupación (al igual que la CTP o la del Casco Histórico), y debería suprimirse. Hay que señalar que si se pretendiera justificar en base a alguna limitación comparativa de las parcelas con pendiente respecto a las de terreno horizontal, igualmente podría hacerse comparando las ocupaciones por plantas.

En el **apartado 5** referido a la **Ocupación máxima de parcela** se indica que “con carácter general la superficie construida en plantas altas, no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto”. Este párrafo habría que eliminarlo, para evitar malosentendidos, si se optara por eliminar el parámetro de edificabilidad introducido.

En el **apartado 5.3.** se ha recogido, de acuerdo a lo propuesto en la Sugerencia, un supuesto más en el que permitir el 100% de ocupación en las parcelas en esquina, pero se ha modificado algo el sentido inicial de la propuesta: Según el texto, se permite el 100% en parcelas con frente a 2 calles formando esquina que tengan superficie inferior a la mínima (120 m²) y un fondo inferior a 8 m en cualquiera de sus 2 fachadas”; en la Sugerencia se recogían estos 2 supuestos diferenciados: superficie inferior a la mínima o fondo inferior a 8 m, lo que cambia sustancialmente y se propone modificar pues parece más razonable (la dimensión del fondo máximo –fijado en 8 m- cabría afinarla, pero parece razonable la propuesta). Igual problemática se da en la CTP **art.12.10.3.5.**, en la que inexplicablemente no se han recogido estos casos de esquina.

- En el **apartado 6 “separación a linderos privados”**, se ha reproducido un texto que figuraba en la ordenanza de la zona CTP (continúa en la Revisión en el **art. 12.10.3**) en el que se indica que “la edificación es, en general medianera, pero si por determinadas circunstancias ¿?hubiera de separarse de los linderos privados, la distancia mínima entre estos y el cuerpo de edificación no será inferior a 2 m”. Habría que precisar cuales son esas circunstancias, y, si se dispusieran huecos en ese paramento, si habría que separarse las distancias mínimas establecidas para los patios. (Igual aclaración habría que introducir en el art.12.10.3. de CTP)

12.5.3. Condiciones de la edificación:

En el **apartado 1. “Altura y nº de plantas”** se ha añadido un párrafo sobre la posible necesidad de adaptación a las líneas de cornisa de los colindantes, a criterio municipal, manteniendo en todo caso una altura libre mínima de 2,50 m en el caso de las viviendas. Parece adecuado este planteamiento, pero parece oportuno señalar que, siendo interesante el mantener una cierta coherencia y uniformidad en este tipo de edificaciones alineadas, quizás la continuidad de las cornisas no lo sea tanto, pudiendo convertirse en una obsesión imposible, sobre todo en los casos de calles en pendiente.

En el **apartado 2. “Tratamiento como ático de la última planta permitida”**, se han incorporada 2 de las aportaciones recogidas en la Sugerencia de este Colegio, pero se ha mantenido inexplicablemente la imposibilidad de retranquearse de los bordes de los patios, cuando carece de sentido; se debería afinar algo más este apartado, partiendo de la base de que los retranqueos de la última planta están permitidos en el anterior art.12.5.2.3.4. y que son optativos, pudiendo con carácter general ocupar toda la planta, hasta el 75% de ocupación máxima, y disponiendo sobre ésta una cubierta inclinada con un 50% de pendiente; el hacer una cubierta inclinada que arranque con el 75% desde los bordes es una opción de diseño (proveniente del PGO del 83 en el que era una planta extra) cuya envolvente es menor que la opción general.

En el **apartado 5 “Viviendas Interiores”** se reproduce la redacción algo confusa respecto al CTE cuya aclaración ya se ha solicitado en el comentario al **art. 12.4.4.1.** referente a los patios de la Ciudad Histórica.

Cap. 6º. Zona de Ordenación Abierta (OA):

Convendría aclarar si se admitirán o no Viviendas Interiores en OA-2, ya tratado en los comentarios del art. 12.2.34..

Cap. 10º. Zona de ordenación en Colonia y Edificación Tradicional Popular (CTP):

- Al igual que se ha hecho en **MC (art. 12.5.2.2.)**, en el **art. 12.10.3.2.** se ha introducido la referencia a una edificabilidad máxima, resultado de sus ocupaciones máximas pero sin considerar incremento por cuerpos salientes, lo que no parece coherente con la tipología de que se trata, al igual que en la MC.

- No se ha incluido en el **art. 12.10.3.** la propuesta realizada en la Sugerencia (similar a la de MC, recogida en parte) de que se permitiera el 100% de ocupación en los casos de parcelas en esquina con fachada a 2 o más calles, proponiendo que se admitiera en las de superficie inferior a la mínima y en aquellas con un fondo inferior a 8 m – u otra dimensión razonable? en cualquier lado perpendicular a la fachada.

- En **12.10.4.3.** es válido lo ya señalado en **12.4.4.** sobre la confusión que puede crearse en cuanto a las características de los patios en relación al acceso de bomberos.

Cap. 11º. Zona de uso productivo:

Se trata de una nueva calificación de la Revisión que establece 5 subzonas, denominadas de Productivo 1 a 5, y que integra además de las áreas industriales existentes otras nuevas destinadas a usos industriales, logísticos, empresariales y especiales. Dado su carácter de nuevo cuño, habrá que ir analizándola y aportando sugerencias para su mejora conforme se vaya estudiando con más detalle y aplicando.

CONCLUSIONES:

Sin pretender sustituir a todas y cada una de las Alegaciones y Comentarios recogidos en este Informe sobre los distintos apartados, a los que se remite para su detalle, a continuación se destacan a modo de resumen los apartados más importantes reseñados,:

- En la documentación integrante de esta Revisión no se ha incorporado, como hubiera sido deseable, el análisis y

diagnóstico de los resultados arquitectónicos obtenidos desde que se inició la aplicación de las actuales Ordenanzas de Edificación -provenientes en su inmensa mayoría del PGO de 1983-, ni el enunciado de los principales problemas detectados y sus posibles soluciones. La carencia de estos documentos contribuye a que no se entiendan las razones últimas de algunas de las modificaciones introducidas.

- Sería deseable que se hubieran incorporado a las ordenanzas unos gráficos explicativos de apoyo, a los que se hacía alusión en el Avance, para contribuir a un mejor entendimiento de las interpretaciones de algunos aspectos complicados de las ordenanzas (Edificación en ladera, Cambios de altura en esquinas, ...).
- De los cambios introducidos cabe citar como más positivos los siguientes:
 - Regulación de los movimientos de tierra en parcelas en las que no les es de aplicación la Ordenanza de Edificación en Ladera por no tener la suficiente pendiente.
 - Mejora y puntualización de diversos apartados de la Ordenanza general de Edificación en Ladera, y la decisión de su limitación a las edificaciones exentas y unifamiliares adosadas, con la creación de una Ordenanza específica para los Edificios Alineados a Vial.
 - Reducción de la altura mínima para disponer ascensor en edificios de viviendas, que pasa de alturas superiores a PB+3 a superiores a PB+2, más acorde con la realidad y demanda.
 - Se matiza la posibilidad de las Viviendas Interiores en las distintas ordenanzas de zona, regulando los patios a los que deben iluminar (aunque, como se ha apuntado, la definición de estos patios cabría unificarlos de forma general).
 - Se mejora parcialmente la regulación del espacio bajo cubierta vividero, retomando la definición original en cuanto a altura reguladora y permitiéndolos en la Ciudad Histórica; no obstante, sería factible llegar a soluciones

normativas más claras con respecto a las zonas destinadas a instalaciones. (La entrada en vigor del CTE en cuanto a la obligatoriedad de placas solares para agua caliente sanitaria tendrá sin duda repercusión en la fisonomía de las cubiertas y debería contemplarse de alguna forma.)

- En general se intentan mejorar las condiciones de las viviendas, aumentando el nivel de exigencia de diversos apartados, fundamentalmente: mayores patios de iluminación, más aparcamientos y mayores, prohibición del uso vivienda en sótanos (salvo usos interiores en unifamiliares), mayor altura libre, y reducción del número de plantas para dotación de ascensor; la regulación del programa mínimo mediante la inclusión de una “densidad máxima de viviendas” también se incorpora a este grupo de medidas de mejora, pero aunque su intención se valora positivamente, por las razones expuestas, no parece acertada como imposición. El resto de las medidas citadas se valoran positivamente, aunque requerirían algunos ajustes y matizaciones.
- Como aspectos que no resultan inicialmente acertados o que quedan pendientes de aclaración, se citan los siguientes:
 - En algunos apartados se han incluido parámetros, o se han corregido algunos de los anteriores, ya regulados por otras normativas sectoriales (anchuras, alturas de algunos elementos –peldaños, barandillas-,...), con respecto a los que además en algunos casos son contradictorios –o pueden llegar a serlo en un futuro si cambian -, por lo que resultaría más claro remitir únicamente a dichas normativas sectoriales.
 - Algunas de las modificaciones introducidas parecen regirse más exclusivamente por criterios de mayor restricción, que por la búsqueda de un mejor resultado arquitectónico; este comentario se refiere fundamentalmente al cómputo de todos los cuerpos salientes abiertos al 100% en cuanto a edificabilidad y a la introducción del parámetro de edificabilidad en ordenanzas reguladas tradicionalmente por la ocupación – MC y CTP-.

- No parece razonable el hecho de que los casetones de escaleras haya que retranquearlos 3 m de las fachadas obligatoriamente en todos los casos, y que no se haya fijado una superficie mínima absoluta de éstos, que sea independiente del tamaño de la parcela, para resolver los casos de parcelas reducidas.
- Por las razones expuestas en el correspondiente apartado, no parece acertada la imposición de una “Densidad Máxima de Viviendas” en las parcelas de suelo urbano, aunque pueda quedar incorporado como una recomendación y se puedan adoptar medidas encaminadas a su fomento.
- Deberían reajustarse, aclararse o redefinirse algunos apartados, de los que se destacan: Usos Pormenorizados permitidos en algunas calificaciones; Exigencias a las edificaciones preexistentes para admitir el Uso Bifamiliar; Criterios de cambios de altura máxima en edificios en esquina, Condiciones previas para exigir chaflanes en planta baja; Supuestos en los que se permite una ocupación del 100% en los edificios de esquina; Alturas Libres mínimas interiores en viviendas (diferenciando las de las estancias de las del resto); Condiciones de los Lavaderos-Tendederos; Dimensiones de los garajes de Unifamiliares; y Anchuras de las calles de circulación en los garajes en función de la disposición de las plazas, entre otros.

2.4. Infraestructuras generales y sistemas. Transporte, Tráfico y Movilidad

Debido a falta material de tiempo el Colegio emitirá Informe al respecto a presentar a la mayor brevedad tras concluir el plazo de información pública del PGOU.

2.5. Incidencia territorial. Periferia y Suelo No Urbanizable. Protecciones

Debido a falta material de tiempo el Colegio emitirá Informe al respecto a presentar a la mayor brevedad tras concluir el plazo de información pública del PGOU.

Málaga a 17 de Octubre de 2006

Andrés Alvarez de Toledo y Rohe
Decano-Presidente