

Determinaciones del planeamiento urbanístico sobre el patrimonio inmueble catalogado

Partiendo de la necesidad de cumplimentación del módulo de datos urbanísticos de la base de datos SIBIA, de la sección de Patrimonio Inmueble del Centro de Documentación del IAPH, se estructura, en colaboración con el Departamento de Historia, Teoría y Composición Arquitectónica de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Sevilla, una beca de investigación para la búsqueda y análisis de las afecciones urbanísticas que inciden en los inmuebles protegidos.

La Beca se denominó "Determinaciones del Planeamiento Urbanístico sobre el Patrimonio Inmueble Catalogado" y contemplaba la revisión en el ámbito regional, margen que no pudo cubrirse en la duración de diez meses de la beca por las razones expuestas más abajo.

Se comenzó por la provincia de Sevilla dada la cercanía de las fuentes documentales y a fin de proponer un primer modelo de acercamiento a los criterios y planteamientos que delimitan la problemática de las afecciones urbanísticas sobre el patrimonio inmueble.

Las tablas de planeamiento actualizado fueron facilitadas por la Consejería de Obras Públicas y Transportes. En cuanto a las consideraciones acerca de los edificios a analizar se contaba con una selección de inmuebles protegidos, optándose en el proceso de análisis de los datos existentes, por recoger las afecciones de los inmuebles sin protección incluidos en la base en cada uno de los municipios registrados.

Geográficamente se han abarcado las provincias de Sevilla y Cádiz, en su totalidad, incluyéndose nueve municipios de la provincia de Huelva y

habiéndose iniciado el estudio en la de Málaga (Málaga capital y Vélez Málaga) y Granada. Los estudios de las capitales se iniciaron desde la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Delegación de Sevilla, al tener constancia de la existencia en este organismo de información supraprovincial. En los casos de Málaga y Granada la existencia de Planes Especiales de Protección sectorizados en el primer caso y la complejidad del PGOU con un gran número de modificaciones en el otro impidieron el desarrollo de su estudio, planteando con ello la necesidad de recurrir a las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Obras Públicas o al Colegio Oficial de Arquitectos correspondiente. En el caso de Almería y Córdoba se hallaban en trámite de Aprobación Definitiva y no se permitía la consulta hasta la completa aceptación del documento siendo próximas las fechas de resoluciones, que en el caso de Córdoba es conjunta para el PGOU y el Plan Especial del Centro Histórico.

En cuanto a las fuentes de información consultadas, los casos analizados señalan como de mayor accesibilidad las Consejerías de Obras Públicas y Transportes de cada Provincia. En el caso de Sevilla y Málaga el Archivo de Planeamiento del Colegio de Arquitectos presenta una información estructurada y actualizada, no así en Cádiz donde se aprecia en algunos casos problemas de actualización o Huelva donde la información es casi inexistente en la fecha del trabajo.

La obligada evolución del planeamiento urbanístico en estos meses de redacción de la Beca plantea la necesidad de presentar unos listados de planeamiento actualizados obtenidos en los

Planeamiento 41/091/100

FIGURAS DE PLANEAMIENTO

Código Plan.	Clase figura	Tipo	Figura	Ámbito	Cod. prov	Cod. mun	Municipio	Provincia	Zona	Mod. punto
P41091002	PG	R	PGM	M	41	91	Sevilla	SEVILLA		

DETERMINACIONES SOBRE EL OBJETO Cerrar Actualizar Ventana

Código Planeamiento: **P41091002** Captura Planeamiento

Protección

Categorías: **B** Nivel: **Global**

Definición: **Elemento singular de carácter monumental y /o razones histórico-artísticas**

Acciones: **En las obras deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio. Podrán demolerse aquellos cuerpos de obras añadidos que desvirtúen la unidad protegida. Serán objeto de restauración total si se arruinasen o demolicionen. Se prohíbe todo tipo de rótulos, excepto placas permitidas por la Ordenanza de Publicidad Exterior. Las construcciones e instalaciones próximas a elementos protegidos, deberán adecuarse a ellas, especialmente en alturas, disposición volumétrica y de medianera, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada. A efectos de solicitud de licencia o informe urbanístico deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de edificios catalogados, de forma que se justifique la situación, en caso de intervenciones de mayor importancia se puede solicitar un Estudio de Detalle. Los edificios catalogados quedarán exmidos en sus elementos y espacios protegidos de los parámetros dimensionales de las Normas Generales de Uso, aunque deberán reunirse las**

Régimen del Suelo

Clasificación: **Urbano**

Calificación: **Equipamiento religioso**

Ordenación

Ordenanza de aplicación: **Normas Urbanísticas PGM**

Parcelación: **Existente. No agregaciones ni división**

Edificación: **Existente, prohibida demolición**

Altura: **La existente**

Condiciones de Entorno: **Adecuarse a las edificaciones catalogadas**

Estética: **Adecuar entorno al elemento protegido**

Usos Recomendados: **Usos permitidos por zona**

Obras recomendadas: **Conservación y reforma menor**

Obras permitidas: **Conservación y reforma menor**

Otras circunstancias: **Supletoriamente, para lo no regulado por las Normas de Protección, se**

Registo: 1 de 1

Fig 1. Pantalla para la base de datos SIBIA, cumplimentada y revisada en su estructura.

casos de Cádiz, Huelva y Sevilla; sin embargo la existencia de un gran número de municipios con planeamiento muy antiguo, en el caso de Huelva, dará lugar en breve a la obligada renovación de la información que permitirá un mayor número de afecciones sobre los inmuebles protegidos actualmente no reflejados ni incluidos en protección, en la mayoría de las poblaciones.

Una visión general sobre la totalidad de figuras estudiadas llevó a la conclusión de que sólo los municipios con PG o NNSS de reciente aprobación disponen de un catálogo estructurado, que en ocasiones se resuelve simplemente con un listado de nombres, sin niveles o grados de protección aplicables, que confían los criterios de conservación y tutela a la aplicación de unas normas generales de contenidos tan amplios como los de las normas de aplicación directa del art. 138 de la LS.

El ámbito de estudio de las determinaciones urbanísticas se pueden concretar en tres ámbitos de análisis:

- Comprobar que tiene Catálogo la figura de planeamiento definida en cada municipio; identificando los inmuebles dentro de ese catálogo, recogiendo su grado, nivel de protección y analizando la estructura de las fichas, para intentar sintetizar una casuística.
- Con las categorías asignadas a cada inmueble se pasa a indagar los contenidos específicos de protección para cada grado, que se incluyen en las normativas urbanísticas municipales.
- Fijación de las determinaciones del planeamiento para cada inmueble, para ello es necesaria la ubicación de éste en la planimetría de gestión, determinándose en la misma su clasificación, calificación e inclusión de figuras de planeamiento de gestión que contemplen actuaciones concretas sobre el inmueble.
- Por último se ha realizado un listado de incorporaciones que se refiere a aquellos inmuebles recogidos en catálogo con pro-

tección máxima y que no se hallan entre los existentes en la base de datos. El criterio de selección ha sido el siguiente: incluir en el listado los de categoría máxima de protección y, además, aquellos que sin ser del mayor nivel revisten unas características singulares, en cuanto tipología generalmente, que lo hacen de interés frente al resto de los inmuebles que constituyen el catálogo.

Este último apartado permite realizar consideraciones generales de análisis, en algunos casos los listados de los municipios son más equilibrados tipológicamente, que la relación de inmuebles seleccionados para ese municipio, caso de Dos Hermanas y Alcalá de Guadaira (la primera con mayor peso de las haciendas y la segunda de sus molinos harineros).

Fue principalmente este aspecto el que llevó a elegir el listado íntegro de inmuebles, en cada municipio, y no solo el de los protegidos, a fin de tener un baremo más real de los inmuebles de la base en relación con los de los catálogos. En general se repite la separación entre edifi-



cios religiosos y civiles, dando a los primeros una mayor cobertura de protección, observándose que los civiles suelen ser los más necesitados, ya que por lo general, no contemplan el uso originario o se hallan sin uso.

Aunque no se han recogido inmuebles de protección ambiental en este listado de incorporaciones se comprueba que en ellos al grado de concreción de las fichas se disuelve, figurando sólo la ubicación y/o una imagen fotográfica, en ocasiones sólo el nombre por el que se conoce al inmueble en cuestión, cuando éste tiene una singularidad clara, como ocurre en los Molinos de Alcalá con protección ambiental.

Se puede establecer que en este caso se confunde el grado de protección con la obligatoriedad de un nivel suficiente de información sobre el inmueble, que permita su ubicación, agravado por el caso de que son éstos inmuebles sobre los que usualmente recaen la caracterización de las áreas homogéneas existente dentro de los municipios.

No encontramos ningún catálogo que recoja las determinaciones del planeamiento de gestión en la ficha individual, dando lugar a una dispersión de información dentro del mismo documento e incluso, en los casos en que los catálogos se hallan más desarrollados, apareciendo el catálogo como anexo. Sólo en el caso del PGM de Almería podemos apreciar un apartado de normativa de aplicación, si bien éste parece recoger más bien datos de calificación que de determinación del planeamiento de gestión. Se entiende que la ficha catálogo debería de ser un instrumento completo y operativo de conocimiento del inmueble que recoge, pero dicha operatividad no se contempla al quedar relegadas la información sobre las previsiones de actuación a favor de una dilatación de los aspectos descriptivos, formales e históricos, o de la imagen fotográfica (que no planimétrica).

Analizando los criterios de los últimos ejemplos de catalogaciones podemos destacar el PE del CH del Puerto de Santa María y el Avance del Catálogo de la Revisión de las NNSS de Carmona. El primero es revelador por la inclusión del concepto de invariantes,

referido a elementos arquitectónicos de la arquitectura local tradicional, que constituye un sistema objetivo, sistematizado y, a la vez, flexible para el análisis y diagnóstico del nivel de catalogación, así como de instrumento de interpretación en los casos de reimplantación tipológica. De esta forma se puede asignar a un edificio una protección determinada según el número de invariantes que recoja en su concreción formal y tipológica (salvando casos de gran singularidad). Esas mismas serán los elementos a estimar a la hora de fijar los ámbitos sobre los que recaerá la protección, sirviendo además como unidades de juicio a la hora de implantaciones nuevas en zonas consolidadas históricamente, en las que podría bastar con la exigencia de cumplir con un cierto número de esas constantes en función de preexistencias o del carácter del área en que se insertan los nuevos elementos.

En el caso de Carmona destaca la división del Catálogo en varios módulos, según la naturaleza del elemento a proteger (BIC, elementos singulares dispersos, parajes naturales, yacimientos arqueológicos). Su utilidad se aprecia inmediatamente ya que un único modelo de ficha catálogo no es suficiente a la hora de recoger la amplia casuística que plantean las distintas entidades a proteger, algunos de los cuales estructuran sectores de notable singularidad. Esta distinción ya se hacía de forma casi automática en los catálogos existentes al distinguir entre inmuebles y yacimientos arqueológicos. Esta diferenciación permitiría recoger los aspectos etnológicos que singularizan a gran parte de los inmuebles dispersos en el ámbito rural, posibilitando así la integración de los valores que la LPHA recoge con mayor carácter innovador, dando con ello cuerpo al concepto global de patrimonio que se preconiza en ella.

Casuística en las determinaciones del planeamiento urbanístico

La principal dificultad, además de la ya citada identificación planimétrica de los inmuebles, residía en cómo sistematizar, ordenar o tipificar mínimamente la información de protección que incidía sobre cada inmueble en cada localidad.

Ante el deseo necesario de sistematizar las afecciones, que se recogen en cada campo del subformulario de determinaciones, se han elaborado unas cajas de listas que incluyen en ellas todos los registros hasta ahora aparecidos para cada tema.

Sin embargo la sistematización no es ni puede ser exhaustiva ya que no se pueden sustituir los adjetivos o enunciados dictaminados para un inmueble por el planeamiento municipal. Ello se debe a que se hallan llenos de contenido por ese mismo planeamiento, con lo cual nos encontramos en muchas ocasiones con sinónimos o combinaciones de términos que no pueden ser sintetizados bajo un único concepto. De esta forma podemos encontrar en el campo de "obras permitidas": conservación, restauración y mantenimiento y, en otro caso, conservación, restauración y consolidación, que pueden recoger actuaciones dentro de límites similares pero que no se pueden reducir a una de ellas al estar dotadas de un contenido preciso en la normativa urbanística.

Nueva estructuración de los datos

La futura necesidad que ya se contempla de una base de datos integrada que recoja todo el ámbito patrimonial lleva a plantearse el módulo existente dentro de una óptica más abierta y simplificada. Es en el ámbito del patrimonio inmueble donde las prescripciones urbanísticas afectan de modo más generalizado y extenso a los bienes catalogados, ya que en el caso de patrimonio arqueológico es menos amplia la gradación de categorías y menor la complejidad de las protecciones al mismo tiempo. Aún no se han desarrollado los aspectos urbanísticos en el caso de patrimonio etnológico, donde pudieran plantearse nuevas consideraciones a la hora de diseñar el módulo ante la necesidad de recoger aspectos inéditos en la usual protección de un inmueble, como las acciones populares ligadas al mismo, ya que en cuanto edificio es muy probable que su protección sea similar a la de protección arquitectónica.

La información urbanística se estructura en tres niveles principales que coinciden con los

niveles que vertebran las ordenanzas urbanísticas de cualquier figura:

1. Planeamiento municipal general, según la zona de calificación en que se integra el inmueble (urbana, no urbanizable, de protección, ...)

2. Condiciones urbanísticas sectoriales por pertenencia a sectores o áreas homogéneas o especiales; por ejemplo los inmuebles situados en centros históricos, pertenencia a un nivel de protección,...

3. Condiciones exclusivas del inmueble, en aquellos caso en que exista planeamiento de desarrollo que contemple actuaciones directas sobre el edificio o su entorno, no son usuales ya que el patrimonio constituye un área consolidada y protegida, por lo tanto, más inactiva que el caso de suelo apto para edificaciones de nueva planta; cuando se aplica una unidad de actuación suele ser sobre inmuebles de considerable categoría y desarrollo espacial para su rehabilitación a fin de albergar usos administrativos o terciarios.

De los puntos analizados sólo el tercero es distinto para cada inmueble, en los dos ante-

riores la información es común a zonas o a conjunto de inmuebles por lo que se podría pensar en desvincularla del código del inmueble y considerarla más ligada al municipio y sus niveles de protección, según se determinó al analizar las circunstancias existentes con las áreas de arqueología y etnología.

Expectativas

En la actualidad se conocen iniciativas por parte de la Consejería de Obras Públicas y Transportes para la realización del Inventario de Suelo de Andalucía. Ello permitiría la centralización de los datos del planeamiento vigente, con considerables ventajas en la consulta, control y análisis de la información.

Sin embargo se centra en la digitalización de la planimetría del planeamiento de gestión, no recogiendo los planos de catalogación, donde aparecen los elementos inmuebles. Los aspectos de protección que se recogen en los soportes digitales son los existentes en los planos territoriales de los municipios como forestal, de interés paisajístico o patrimonial para el caso de yacimientos o zonas de interés arqueológico.

Así pues parece que la información que permite recoger el módulo de afecciones urbanísticas alusiva a las protecciones específicas de inmuebles sigue siendo la única iniciativa que podría aglutinar la dispersión física y estructural que constituye los catálogos de planeamiento de los municipios andaluces.

Trabajo futuro

Este trabajo, entregado en Mayo del 98, necesita una continuidad para que la actualización no quede desfasada y poder completar la centralización de la información, que no se encuentra informatizada. No obstante, la labor archivística de algunos centros no permite cuantificar exhaustivamente ni el tiempo necesario ni las aportaciones económicas requeridas.

María Varona Gandulfo
Arquitecto

