

**MODIFICACIÓN 18 DE LA NORMATIVA DEL PGOU.
NUEVO ARTÍCULO 12.4.13. EQUIPAMIENTOS SINGULARES.-JULIO 2019
PL 75/2018**



FICHA MODIFICACIÓN PGOU

TÍTULO Modificación 18 Normativa del PGOU. Nuevo Artículo 12.4.13. Equipamientos Singulares

SITUACIÓN Tipo de suelo: Suelo Urbano. Subzona C1 “Centro histórico”

PLANOS QUE AFECTA:

Nº	PLANO	CORRECCIÓN
P.1.1.	Clasificación del suelo	
P.1.2.	Categorías del suelo	
P.1.3.	Usos, densidades y edificabilidades globales	
P.1.4.	Protecciones estructurales. Edif. Arq. Vegetación	
P.1.6.	Gestión. Áreas Reparto en Suelo Urbanizable	
P.1.7.1.	Suelo No urbanizable	
P.1.7.2.	SNU. Protecciones Arqueológicas	
P.2.1.	Calificación, Usos y Sistemas	
P.2.3.	Gestión, Áreas de Reparto en Suelo Urbano	
P.2.5.	Protecciones Medio Urbano. Edif. y vegetación	
P.2.9.	Alineaciones, Alturas y rasantes	

NORMATIVAS, FICHAS Y CATÁLOGOS AFECTADOS

		TÍTULO, CAPÍTULO, SECCIÓN, ARTº, FICHA, PÁGINA
M	Memoria	
N	Normativa	Nuevo Artículo 12.4.13. Equipamientos Singulares
F	Fichas	
C	Catálogos	



MEMORIA

Con ocasión del concurso arquitectónico de los antiguos cines Astoria-Victoria, y su desarrollo posterior, se ha visto la necesidad de establecer una normativa que tenga en cuenta la posibilidad de edificar un edificio singular en el Centro Histórico.

Las exigencias que se demandan en un equipamiento como el que se pretende en un lugar tan excepcional como el de esta parcela de los antiguos cines, no tienen cabida con las estrictas Ordenanzas de la Zona Centro donde se enclava, ni con las limitaciones que su calificación como equipamiento impone.

En este caso, como en otros contados casos que se puedan plantear de la misma proyección y singularidad, es preciso un edificio complejo arquitectónicamente y de usos, para que ejerza su función de centro de actividad y dinamizador de todo el centro histórico.

Un edificio singular y complejo lo es si es capaz de dialogar con las tipologías del entorno de manera no mimética y convertirse en un hito de la ciudad sin ser extraño al lugar. Si es capaz de aglutinar usos con el atractivo suficiente para atraer el máximo público posible para ejercer su función de equipamiento público con la máxima difusión y eficacia.

Con independencia de que una mezcla ponderada de usos también permite hacer rentable la actuación para permitir una gestión privada tutelada, sin detracer recursos públicos, también es cierto que hoy el concepto de equipamiento, como lugar público de encuentro engloba muchas más actividades que las que tradicionalmente han sido consideradas como tal, y que muchas veces pueden ser inseparables de las mismas.

Determinadas actividades comerciales y de restauración, ligadas indisolublemente al equipamiento, lo potencia e incrementa su capacidad de acogida.



MEMORIA DESCRIPTIVA

Se trata, pues, de establecer un nuevo artículo en la Normativa del PGOU, en el Capítulo Cuarto. Zona Ciudad Histórica, del Título XII, referente a la Subzona C-1 “Centro Histórico”, sobre equipamiento singulares, para establecer las condiciones en las que, los parámetros edificatorios de la zona y las limitaciones de uso ligadas a la calificación como equipamiento público de determinadas parcelas del Centro Histórico, podrían ser flexibilizados.

El nuevo artículo de la Ordenanza del PGOU sería de aplicación a equipamientos de nueva edificación (y por tanto con la edificación preexistente no protegida), y con Unidad de Ordenación delimitada. Y deben reunir unas condiciones especiales de singularidad, así como regularse mediante Estudio de Detalle que debe ser informado por la Delegación de Cultura de la Junta de Andalucía, como así establece el Artº 12.4.3. del PGOU para los Estudios de Detalle que incrementan la altura.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

Respecto a los usos:

El nuevo artículo del PGOU que se propone será de aplicación a parcelas con calificación de equipamiento y uso de Servicio de Interés Público y Social o Servicio de Interés Público Comercial.

Los usos que el PGOU establece para tal calificación son los recogidos en el Artº 6.5.1, apartado 2.2 y apartado 2.4.

Generalmente el tipo de uso principal o pormenorizado, nucleador de este tipo de equipamientos que van a ser considerados singulares, son los denominados como “culturales”. Y en este tipo de equipamientos la hostelería es tenida en cuenta, como uso, más que compatible, asociado.



-El Artº 6.5.1 apartado 2.2.a) del PGOU, donde se define el uso cultural, estipula:

“Las actividades de este grupo que contengan instalaciones clasificables dentro de hostelería, se consideraran designadas en este”.

Naturalmente una condición básica sería que las actividades de hostelería o restauración no superen el 50% del total, si lo consideráramos como uso compatible.

Sin embargo, consideramos que la definición es más propia de lo que denominaríamos uso asociado, definición no contemplada en el PGOU, pero que haría referencia a los usos vinculados directamente al equipamiento, integrados funcional y jerárquicamente en él.

Este apartado del PGOU está pensado para la compatibilidad de una cafetería en un teatro. No para mucho más. Un porcentaje del equipamiento necesariamente bajo.

Tamaños mayores del uso de hostelería, es difícil poder justificar que su uso esté incluido en el mismo uso cultural principal.

Para un objetivo de una hostelería de mayor calado es preciso legitimar un porcentaje mayor del uso de hostelería, o de otros usos asociados, siempre que ejerzan dicha función de uso asociado y que coadyuven a la prestación del servicio de equipamiento, y que se justifique que no suponen obstáculo a su desarrollo.

Se trata, pues, de regular un porcentaje máximo de este tipo de usos en estos equipamientos singulares, ya que los usos asociados a los equipamientos no están regulados en el PGOU.

-Por otro lado, el Artº 12.4.7 del PGOU establece, en sustitución del Artº 39 del PEPRI Centro, los usos permitidos en los edificios de nueva planta. Aunque no sería de aplicación para las calificaciones de equipamiento, conviene destacar lo que se prohíbe en la práctica totalidad de parcelas del Centro Histórico.



Se consideran incompatibles las instalaciones con actividad musical. Los usos de hostelería sin actividad musical se permiten únicamente en planta baja, primera y sótano.

Así mismo los locales de espectáculos, tales como cines y teatros están considerados en el PGOU como uso recreativo dentro de los Servicios Terciarios.

En el caso de este tipo de equipamientos es preciso evitar, como en todo el centro, y en todas las zonas residenciales de la ciudad, la actividad musical diaria de la hostelería.

Aunque sí debe poder permitirse las actividades musicales o de otro tipo de eventos que puedan desarrollarse de forma esporádica y programada en salones de actos o teatros. Y considerarse tal actividad, con la categoría de uso que en realidad es: equipamiento.

Y por supuesto no limitar la actividad de hostelería, como en el resto del Centro, a las plantas baja, primera y sótano, sino permitirla en todo el edificio, dada la configuración de este tipo de equipamiento

Respecto a los parámetros edificatorios:

Cuando el PEPRI Centro dispone una Unidad de Ordenación sobre la parcela, a desarrollar mediante Estudio de Detalle, el Artº 22 del PEPRI habilita la modificación de determinados parámetros en estos ámbitos, debiéndose estudiar *las especiales características de su situación en relación con su entorno, que son la causa de la delimitación.*

Así mismo, en el Artº 12.4.3 del PGOU, que sustituye al artículo 22 bis del PEPRI Centro, se especifica, que sobre la altura establecida en el PEPRI, *”prevalecerá la que establezca, en su caso, en Estudios de Detalle que pretenden resolver casos singulares de recomposición de medianeras, existencia de edificios protegidos, continuidad de cornisas...y cualquier otro problema que la altura de calle aplicada al edificio ocasione a la morfología del espacio urbano, sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio,*



ni ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.”

Por otro lado el Artº 12.14.2 “Condiciones de ordenación y edificación” de la Zona de Equipamiento, establece que *“por razones de interés público se podrán variar alguno de sus parámetros, justificadamente, mediante la redacción de un estudio de Detalle”*.

Se podría decir, que si se justifica adecuadamente, los parámetros edificatorios correspondientes a parcelas con calificación de equipamientos del PGOU, se flexibilizan. Y también, con condiciones, por estar incluidos en una Unidad de Ordenación del PEPRI Centro.

Mediante un Estudio de Detalle se podrían alterar los parámetros del PEPRI en relación con las condiciones edificatorias y de alturas. Sería un Estudio de Detalle que habría de informar la Delegación de Cultura de la Junta por pertenecer al Conjunto Histórico del Centro.

Ahora de lo que se trata es de definir el carácter singular de estos equipamientos que justifica de entrada, por aplicación directa de la normativa que ahora se incluye en el PGOU, la flexibilización de todos los parámetros definidos en el PEPRI.

Naturalmente bajo el control y supervisión de las dos Administraciones concurrentes en la aprobación del Estudio de Detalle que ha de redactarse para ello, imprescindiblemente. La redacción de este Estudio de Detalle garantiza, además, un período de información al público, lo que redundará en la transparencia del procedimiento.

Dado el carácter de equipamiento público de la parcela, el aprovechamiento será el resultante de la aplicación de estos parámetros, no considerándose incremento del aprovechamiento concedido, cumpliéndose, por tanto, el Artº 12.4.3 del PGOU, que dice que *“...sin que en ningún caso ello suponga alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos comprendidos en el estudio...”*.



Respecto a la necesidad de prever medidas compensatorias:

En aquellas parcelas de equipamiento municipal en las que se apliquen las previsiones de ordenación y usos asociados previstas en el nuevo artículo, no se produciría un aumento del aprovechamiento lucrativo que hiciese necesaria la aplicación de las medidas compensatorias a que se refiere el artículo 36.1 de la *Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía* (LOUA).

Dicho artículo establece, que cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá de ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. El apartado segundo de dicho artículo recoge una serie de reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento a tener en cuenta cuando se introduzca una innovación en un instrumento de planeamiento. De entre las reglas de ordenación, señala el artículo 36.2 a) regla 2ª que:

*“Toda **innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno**, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, **deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.**”*

Esta regla de ordenación no es de aplicación a la presente Modificación de Elementos ya que no se da ninguno de los supuestos de hechos que establece la misma: incremento del aprovechamiento lucrativo, o bien, la desafectación del suelo a su destino dotacional o de equipamiento.

a-) En cuanto al incremento del aprovechamiento lucrativo, porque la nueva norma que se propone sería de aplicación a parcelas de suelo urbano, con calificación de equipamiento público y que, además, su titularidad



corresponde al Ayuntamiento. Estas parcelas, conforme a la normativa de aplicación, están calificadas jurídicamente como bienes de dominio público y, en consecuencia, carecen de aprovechamiento lucrativo en el sentido a que se refiere el artículo 36, por lo que difícilmente puede producirse un incremento del mismo.

A mayor abundamiento hay que decir, que la constatación de que en una parcela se den las circunstancias previstas en la regla 2ª del 36.2 a) de la LOUA, implica que el suelo urbano en cuestión se categorice como suelo urbano no consolidado (SUNC); en este sentido, el artículo 45.2 B) c) de la Ley autonómica, establece como una de las circunstancias que determinan que un suelo urbano sea no consolidado:

“c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.”

Pues bien, de entenderse asimilable la asignación de usos complementarios a una nueva categorización de la parcela como SUNC, conforme a lo indicado en el artículo 45.2 B) c), deberíamos estar al régimen jurídico previsto en el artículo 55.3 de la LOUA para este tipo de suelos y, el propietario del mismo, debería de cumplir con los deberes de cesión de suelo para dotaciones y de aprovechamiento urbanístico a que el mismo se refiere.

Quiere decirse con lo expuesto, que si en una parcela se dan las circunstancias para exigir las medidas compensatorias a que se refiere el citado artículo 36.2 a) regla 2ª, esas medidas compensatorias se obtendrán conforme a las reglas establecidas en el artículo 55.3. Dado que la innovación



de la normativa que se propone está referida solo a parcelas municipales de suelo urbano con calificación dotacional, resultaría del todo paradójico que, la propia Administración, se exigiese a si misma el cumplimiento de unos deberes de cesión de dotaciones y aprovechamiento, como si de un privado se tratase, máxime, teniendo en cuenta que esas parcelas son bienes de dominio público y cuentan con un régimen jurídico especial de protección.

b-) En cuanto a la desafectación del suelo con destino a equipamiento hay que decir que, desde el punto de vista formal, no se da esta circunstancia porque, el suelo al que le fuese de aplicación la nueva norma, seguirá siendo suelo municipal calificado de equipamiento y, por tanto, de dominio público; no se va a producir una cesación de la demanialidad por el hecho de que a una parcela pública se le apliquen las previsiones de la nueva norma del PGOU que se propone. Desde el punto de vista material, dicha desafectación tampoco se produciría, habida cuenta de la justificación contenida en la presente Memoria de la Modificación de Elementos que se plantea.

Cuestión distinta, pero ya desde un punto de vista diferente al de la ordenación urbanística, es la del importe del canon que este Ayuntamiento deba exigir si concede el uso del dominio público de una parcela pública de equipamiento en la que se apliquen las previsiones de usos asociados que prevé el nuevo artículo 12.4.13 del PGOU. Evidentemente, dicho canon, ha de estar acorde con el uso de equipamiento y con el porcentaje que finalmente se proponga de esos otros usos complementarios; lo que redundará, consecuentemente, en una compensación a favor de la Administración en pro de los usos que finalmente se implanten como complemento al uso predominante que necesariamente debe desempeñarse en la parcela, dada su condición de bien demanial afecto a un uso y servicio público. Pero esto, deberá de ser tenido en cuenta en el Pliego de Condiciones Técnicas, Jurídico-Administrativas y Económicas que, en su caso, se elabore para conceder suelo de este tipo, y no en el contexto de la presente Modificación de Elementos.



Respecto a las mejoras para el bienestar de la población y el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley 2/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía:

Tal y como se indica en esta Memoria, la conveniencia y oportunidad de acometer la Modificación de la normativa del PGOU vigente, se puso de manifiesto con ocasión del concurso arquitectónico de los antiguos cines Astoria-Victoria.

El objeto del concurso era la selección de la propuesta que aportara la mejor solución urbana y arquitectónica para la intervención en la manzana “Astoria-Victoria” ubicada entre la Plaza de la Merced, La Plaza de María Guerrero y la calle de la Victoria, en el Centro Histórico. La propuesta contendría asimismo, una definición de usos y de gestión de los espacios.

Las propuestas debían tener en cuenta criterios de sostenibilidad tanto desde el punto de vista de urbanístico –en la arquitectura y el espacio público- como económico y social.

Es por ello que ya en las bases del concurso se indicaba la necesidad de definir y justificar convenientemente no sólo la implantación urbana y la propuesta arquitectónica, sino también los usos propuestos, así como un plan de viabilidad económica de la implantación y de la gestión posterior.

Debía adjuntarse igualmente una valoración económica de las propuestas en función del uso y de la superficie construida que contemple los costos no sólo de construcción sino también de explotación y mantenimiento a medio plazo. Así como un avance del modelo de gestión, con participación público-privado, describiéndose el marco que garantice la viabilidad de la propuesta.

No obstante, aunque es preciso reconocer que el origen de la presente modificación de elementos está directamente relacionada con el concurso de ideas “Astoria-Victoria”, no podemos olvidar que en el presente expediente de



Modificación de Elementos del PGOU, estamos abordando una modificación de normativa urbanística cuyo ámbito de aplicación no se circunscribe a una manzana o parcela concreta, y en consecuencia a una propuesta arquitectónica y funcionalmente definida, sino que se refiere a todas las parcelas en el ámbito del PEPRI Centro que reúnan las siguientes condiciones:

“En las parcelas calificadas como equipamiento público, con uso de Servicio de Interés Público y Social, o Servicio de Interés Público Comercial, de propiedad pública, en el ámbito del PEPRI Centro, de nueva edificación (y por tanto con la edificación preexistente no protegida), con Unidad de Ordenación delimitada, y que reúnan características excepcionales por su situación en el entorno, cuya singularidad quiera ponerse de manifiesto con un edificio que haya de distinguirse, y dialogar con dicho entorno de manera diferente a la trasposición mimética de tipologías históricas, y que necesite, para desarrollar toda su potencialidad como equipamiento y como centro de actividad, una gama de usos con mayor complejidad que la que pueda deducirse de una mera aplicación de una limitación de usos que puedan encuadrarse en la definición del equipamiento...”

Por lo tanto, se estima que la definitiva y concreta justificación de las mejoras que suponga para el bienestar de la población, sólo podrá realizarse tras el análisis de si los efectos que la implantación de una propuesta determinada, definida en sus aspectos morfológicos y funcionales e inserta en un enclave específico y con unas condiciones de entorno determinadas, se traducen eficazmente en una mejora real en la vida cotidiana de los ciudadanos, ya sean residentes o en general, todas aquellas personas destinatarias y usuarias del nuevo equipamiento.

Por otra parte, y tal y como queda recogido en la redacción del nuevo Artº 12.4.13 del PGOU propuesto, todo ello se producirá bajo el control y supervisión de las dos Administraciones concurrentes en la aprobación del Estudio de Detalle que ha de redactarse para ello imprescindiblemente:

Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por la delegación de la Consejería de Cultura. En dicho Estudio de Detalle se realizará un estudio de todo el entorno y se justificará la integración, diálogo o excepcionalidad de la nueva edificación, con sus parámetros, en él.

La redacción de este Estudio de Detalle garantiza, además, un período de información al público, lo que redundará en la transparencia del procedimiento.



En dicho Estudio de Detalle se realizará un estudio de todo el entorno y se justificará la integración, diálogo o excepcionalidad de la nueva edificación.

No obstante es innegable que, tal y como se describe en la presente Memoria, el objetivo es la redacción de un nuevo artículo en el capítulo de la Zona Ciudad Histórica, referente a la subzona C-1 “Centro Histórico”, sobre equipamiento singulares, para establecer las condiciones con las que podrían ser liberadas determinadas parcelas de equipamientos públicos, del cumplimiento de los parámetros edificatorios de la zona y de las limitaciones de uso ligadas a su calificación como equipamiento. Dicha modificación de la normativa urbanística contribuirá sin duda alguna a incentivar el desarrollo de dichos equipamientos públicos, a garantizar la viabilidad económica de su iniciativa, así como a promover la participación de la iniciativa privada que en el marco y con las garantías procedimentales establecidas por la legislación vigente, pueda optar a desarrollarlos.

Podemos concluir que el objeto de la modificación del PGOU en su normativa, con la inclusión del Artº 12.4.13. Equipamientos Singulares, tiene una doble finalidad:

- a) Incentivar la colaboración público-privada en la dinamización y puesta en marcha de proyectos de ciudad que tengan interés y sean portadores de valor para la ciudadanía.
- b) Flexibilizar los parámetros urbanísticos de aplicación para posibilitar que la arquitectura contemporánea pueda coexistir en armonía y complicidad con los edificios históricos.

Conforme a los criterios de integración de la nueva arquitectura a la luz de cartas y documentos de organizaciones internacionales, la arquitectura contemporánea puede ser una herramienta importante para aportar valor añadido a nuestros centros históricos.

“... El paisaje histórico urbano es el reflejo de continuos cambios de uso, de estructuras sociales, de contextos políticos y de desarrollo económico, que se manifiestan a través de distintas intervenciones de todo tipo. No se debe sustituir un



estilo por otro, ambos deben convivir, como reflejo de ese devenir. El paisaje histórico ha modelado la sociedad actual y tiene gran valor para comprender cómo vivimos hoy.

El reto más importante de la arquitectura contemporánea es el de contribuir al desarrollo y el progreso de la sociedad respetando, al mismo tiempo, el perfil de la ciudad e integrándose en ella. La autenticidad y la integridad de la ciudad histórica no pueden ser cuestionadas ni puestas en peligro.

Los aspectos económicos deben quedar subordinados a los objetivos de preservación del patrimonio histórico. Los edificios históricos, los espacios abiertos y la arquitectura contemporánea contribuyen significativamente a dar valor a una ciudad.

La arquitectura contemporánea puede ser una herramienta importante, pues atrae residentes, turistas y capital. Los edificios nuevos deben encajar, tanto en proporción como en diseño, en el tipo de arquitectura del lugar...”.

(Memorando de Viena 2005)

En consonancia con lo indicado en la propia Exposición de Motivos de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la presente Modificación y el nuevo artículo que se propone introducir en el PGOU, se pretende favorecer la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido, yendo más allá de los tradicionales criterios de conservación y rehabilitación de la ciudad histórica (que ya subyacen en la propia regulación del PEPRI-Centro).

La propia Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, (integrada en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), llama la atención en su Preámbulo, a propósito de la escasez de normativa que favorezca dichas operaciones de rehabilitación y las de regeneración y renovación urbanas, sobre que, todavía, persisten obstáculos legales que impiden su puesta en práctica o, incluso, su propia viabilidad técnica y económica; siendo preciso, por tanto, *generar un marco normativo idóneo para dichas operaciones, que no sólo llene las lagunas legales actualmente existentes, sino que remueva los obstáculos que las imposibilitan en la práctica y que propicie la generación de ingresos propios para hacer frente a*



las mismas... muchas de las más importantes operaciones de regeneración y renovación urbanas tienen, además, un carácter integrado, es decir, articulan medidas sociales, ambientales y económicas, que se suman a las estrictamente físicas para lograr, mediante una estrategia unitaria, la consecución de aquellos objetivos.

PROPUESTA DE NUEVA NORMATIVA

Artículo 12.4.13. Equipamientos Singulares

En las parcelas calificadas como equipamiento público, con uso de Servicio de Interés Público y Social, o Servicio de Interés Público Comercial, de propiedad pública, en el ámbito del PEPRI Centro, de nueva edificación (y por tanto con la edificación preexistente no protegida), con Unidad de Ordenación delimitada, y que reúnan características excepcionales por su situación en el entorno, cuya singularidad quiera ponerse de manifiesto con un edificio que haya de distinguirse, y dialogar con dicho entorno de manera diferente a la trasposición mimética de tipologías históricas, y que necesite, para desarrollar toda su potencialidad como equipamiento y como centro de actividad, una gama de usos con mayor complejidad que la que pueda deducirse de una mera aplicación de una limitación de usos que puedan encuadrarse en la definición del equipamiento, se regirá por las siguientes condiciones:

1. No serán de aplicación las ordenanzas de edificación del PEPRI Centro y del PGOU. Se consideran libres, sin limitación alguna, la composición de huecos en fachada, cuerpos salientes, cubiertas y alturas. Se considerará de interés público la actuación para la alteración de sus parámetros, en base a lo dispuesto en el Artº 12.14.2.2 de este PGOU.
2. El aprovechamiento correspondiente a estas parcelas de equipamiento público será el resultante de la aplicación de estos parámetros, no siendo de aplicación, en estos casos, las previsiones del artículo 12.4.3 del PGOU, al no haber incremento de aprovechamiento; por esta razón y dado además el carácter no lucrativo de dicho aprovechamiento, no será preciso prever las medidas compensatorias a que se refiere el artículo 36.2 a) 2ª de la LOUA por incremento del mismo.
3. Deberá tramitarse un Estudio de Detalle, que deberá ser informado por la delegación de la Consejería de Cultura. En dicho Estudio de Detalle se realizará un estudio de todo el entorno y se justificará la integración, diálogo o excepcionalidad de la nueva edificación, con sus parámetros, en él.



4. Se podrán admitir como usos compatibles, que no superen en conjunto el 40%, de la superficie construida del edificio (computable o no), excluidas zonas comunes y comunicaciones verticales, en todas las plantas del edificio, usos de servicios de hostelería sin actividad musical, recreativos, incluidos locales de espectáculos, considerados como equipamiento cultural, y comerciales, complementarios del equipamiento, como usos asociados, entendiéndose por tales aquellos vinculados directamente al equipamiento, integrados funcional y jerárquicamente en él, que coadyuven a la prestación o permanencia del fin previsto y que se justifique que no suponen obstáculo a su desarrollo.