



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

**DENSIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO. DIMENSIONES
MÍNIMAS DE LAS DEPENDENCIAS Y PROGRAMA MÍNIMO DE
VIVIENDA.**

Redacta

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
ABRIL 2021

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 62 DEL PGOU/96.
4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 62 DEL PGOU/96 Y NUEVO ART. 65BIS
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El presente documento tiene por objeto tramitar la INNOVACIÓN mediante la presente Modificación Puntual del PGOU/96 consistente en adecuar la incorporación de nuevas unidades residenciales de vivienda al suelo urbano, del PGOU/96 vigente.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002, con referencia a las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, define en su art. 23 que tienen por concepto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos.

El art. 24 de la LOUA también define que las ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

Con todo ello, la innovación planteada lo hace para posibilitar una racionalización del suelo urbano del municipio en relación con la densidad edificatoria.

Se están dando situaciones de "densificación" por transformación de espacios de locales comerciales, oficinas y otros, que proponen su incorporación a las unidades residenciales del municipio, desequilibrando las previsiones infraestructurales de las redes y sobredimensionando en algunas ocasiones la capacidad de las mismas para su correcto funcionamiento.

Es por ello, que esta ordenanza pretende incorporar una visión ambiental racionalizadora de recursos de suelo y de infraestructuras para mantener un estándar de calidad tanto para la población existente como para la futura, todo ello basado en un estándar de densidad residencial máxima para las unidades de viviendas en los suelos urbanos ya existentes. Así como procurar unas condiciones mínimas de habitabilidad en programas de viviendas de características reducidas, y no por ello menos dignas.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe a todo el término municipal. Para los aspectos de la densidad edificatoria se circunscribe a aquellas zonas de suelo urbano que no proceden de una ordenación pormenorizada a través de su correspondiente instrumento, así como de la ejecución del mismo a través del documento de equidistribución correspondiente. (En ese caso se mantienen los derechos y obligaciones procedentes de dichos documentos)

3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 62 DEL PGOU/96.

Art. 62. Superficies útiles de las viviendas.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios 14 m².
2. Cocina: 5 m², para viviendas de menos de tres dormitorios podrá

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

integrarse con la superficie del salón, sumándose ambas superficies.

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda.

4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 6 m² para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 6 m² será considerada como dormitorio.

5. Baño: 3 m².

6. Aseo o retrete: 1,10 m².

4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 62 DEL PGOU/96 Y NUEVO ART. 65BIS

Art. 62. Superficies útiles de las viviendas y programa mínimo de vivienda.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil:

1. Salón más comedor: 20 m² para viviendas de más de tres dormitorios , 18 m² para viviendas de tres dormitorios, y 16 m² para viviendas de menos de tres dormitorios. En todos los casos el diámetro inscribible en la estancia será de 3 m.

2. Cocina: 5 m², pudiendo integrarse con la superficie del salón para viviendas de menos de tres dormitorios , sumándose ambas superficies.

3. Lavadero con tendedero: 2 m². El tendedero podrá ser mancomunado (en cubiertas, plantas libres o azoteas) debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m²/vivienda, pudiendo integrarse con la superficie de la cocina para viviendas de menos de tres dormitorios , sumándose ambas superficies. (7 m²)

4. Dormitorios: 10 m² para dormitorios dobles y 8 m² para dormitorios simples. Cualquier dependencia con dimensión de 8 m² será considerada como dormitorio.

5. Baño: 3 m².

6. Aseo o retrete: 1,50 m².

Además nos encontramos cada vez más con una tipología de vivienda mínima, dadas las nuevas situaciones parentales actuales, donde las dimensiones de las mismas se ven reducidas al máximo, de forma que se hace necesario regular un programa mínimo de vivienda tal y como se conforma a continuación:

Salón comedor-cocina-lavadero: 16 +5 +2 m² (en espacios separados o único)

Dormitorio: 10 m²

Baño: 3 m².

Se introduce un nuevo artículo en el Capítulo 2: Regulación del Uso de Vivienda del PGOU/96 y su Expediente de Adaptación a la LOUA:

Art. 65bis. Densidad máxima de viviendas.

Se establece una densidad máxima de viviendas en cada parcela residencial de suelo urbano, a excepción de las procedentes de los correspondientes instrumentos de ordenación y gestión (que mantendrán sus derechos y obligaciones), que se calculará como se especifica a continuación:

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

1. Para edificios de nueva planta, rehabilitación y reforma o cambio de uso, la resultante de dividir la superficie construida sobre rasante de uso residencial y usos vinculados al mismo (excluyendo superficie construida destinada a locales comerciales, oficinas no vinculadas a viviendas, aparcamientos etc.) por 70 metros cuadrados. El número total se determinará por el cociente entero que se redondeará a la unidad inmediatamente siguiente cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

2. En parcelas de Suelo Urbano de superficie inferior a la mínima, encajadas entre dos edificios medianeros que por sus características y grado de consolidación imposibilitan de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dicha superficie mínima, siempre que se tenga constancia catastral de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de 1996; podrá permitirse una vivienda por planta aunque se supere la densidad máxima establecida en este artículo.

En cualquier caso serán de aplicación las superficies útiles mínimas y condiciones de distribución, superficies, ventilación etc... establecidas en los artículos correspondientes del presente PGOU/96.

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según lo dispuesto en el art. 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, se observa que la innovación pretendida no afecta ni altera las previsiones de manera que no se hace necesaria una evaluación económica adicional al PGOU/96.

6. RESUMEN EJECUTIVO. (ART. 25.3 RDL 7/2015)

1. Delimitación:

El ámbito de planeamiento afectado es el del suelo urbano de todo el término municipal excepto los provenientes de algún instrumento de planeamiento, tal y como se ha descrito para la densidad del uso de vivienda y para el programa mínimo del uso de la misma.

2. Alcance de la alteración:

Se trata de racionalizar las condiciones de implantación en las parcelas del suelo urbano indeterminado número de viviendas. Todo ello con el objeto de fijar una densidad de viviendas equilibrada y consecuente con las infraestructuras existentes en el municipio y con las dimensiones mínimas que la vivienda precisa para el desarrollo de un programa residencial digno con dimensiones de estancias más adecuadas a la realidad presente.

Todo ello, sin menoscabar evidentemente que las condiciones ambientales del entorno deben mantenerse o mejorarse con la incorporación de las nuevas viviendas y no suponer un desequilibrio funcional tanto de las infraestructuras como de las dotaciones.

Vélez-Málaga a 22 de abril de 2021

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL

Firmado digitalmente por ARIAS GONZALEZ MARTA - DNI 25670556A
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, ou=AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA, ou=CERTIFICADO ELECTRONICO DE EMPLEADO PUBLICO, ou=URBANISMO, serialNumber=iDCES-25670556A, sn=ARIAS GONZALEZ, givenName=MARTA, cn=ARIAS GONZALEZ MARTA - DNI 25670556A
Fecha: 2021.04.23 12:26:35 +0200'

Fdo.: Marta Arias González.