



Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Área de Urbanismo

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN  
MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

23 MAR. 2018



EL SECRETARIO GENERAL

## MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ART. 287 DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

### ORDENANZA DE EDIFICACIÓN CONJUNTA DE PARCELAS

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

9 AGO. 2018



DEFINITIVAMENTE

LA SECRETARÍA GENERAL ACCTAL.  
(Resol. D.G. Administración Local de 19-12-2016)

Edo.: María José Girón Gambero

*Redacta*

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA  
JUNIO 2017

ÁREA DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS Y VIVIENDA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART . 287 DEL PGOU/96.
4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART . 287 DEL PGOU/96.
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 cambiar las determinaciones de la ordenanza de edificación UAD (unifamiliar adosada) en su edificación conjunta de parcelas definido en el art. 287 del PGOU/96 vigente.

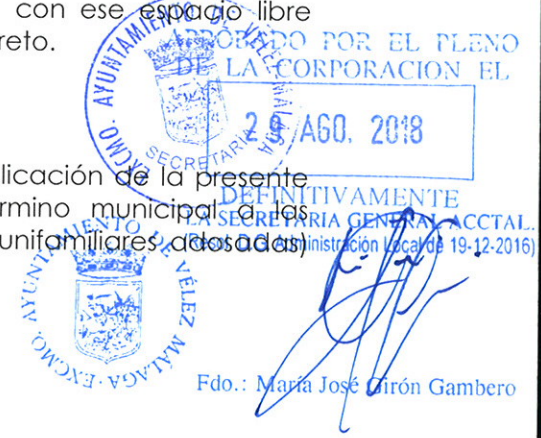
La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002, con referencia a las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, define en su art. 23 que tienen por concepto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar 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 ordenación en detalle para la edificación conjunta de parcelas con condiciones urbanísticas de superficie y dimensiones adecuadas a la correcta implantación de las edificaciones adosadas, cuando éstas se producen de forma conjunta. Dicho esto, los aspectos que fundamentalmente se persiguen adecuar son aquéllos que hacen que el resultado de la implantación sea medio ambientalmente adecuado. Por ello, es importante definir las condiciones de pantalla edificatoria con un máximo, respeto en la separación a linderos, consideraciones de adosamiento en caso de existencia de medianerías por colindancia con edificaciones ya adosadas, condiciones de separación entre edificaciones de la parcela que se estudia y finalmente las condiciones de espacio libre interior de parcela donde las viviendas interiores que resulten de la ordenación tengan garantizadas unas condiciones vivideras de calidad, con ese espacio libre necesariamente ajardinado y con un diámetro inscribible concreto.

## 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe en todo el término municipal a las edificaciones conjunta de parcelas de las ordenanzas UAD (unifamiliares adosadas) del PGOU/96 (art. 287).



## 3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 287 DEL PGOU/96.

Art. 287. Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas edificables contiguas cuya superficie total sea superior a 3.000 m<sup>2</sup> y pueda inscribirse un círculo de 40 m. de diámetro y cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de parcela mínima para cada sub-zona

c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 4 m.

29 MAR. 2018

como mínimo. Las condiciones de separación a alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media la altura de la mayor.

f) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá en Escritura Pública inscrita en el registro de la propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

#### 4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 287 DEL PGOU/96

Art. 287. Edificación conjunta de parcelas.

1. Para todas las subzonas, y en conjuntos de parcelas cuya actuación consista en la edificación de conjunto de nueva planta, se autorizan las siguientes condiciones excepcionales de ordenación que podrán aplicarse alternativamente a las anteriormente definidas en este capítulo:

a) Se tramitará mediante Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación así como, si es el caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder Proyecto de Edificación y licencia de obras unitaria.

b) El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar las condiciones de parcela mínima para cada sub-zona.

c) Las condiciones de separación de la edificación de la parcela, a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle. El conjunto definirá una separación a linderos privados de:

- 4 m. como mínimo, en caso de tener que separarse.
- si las parcelas colindantes presentan o presentarían medianeras a la parcela del conjunto, la edificación en ese lindero estará obligada a adosarse al mismo, no dando lugar en ningún caso a una hilera de adosados de más de 50m de fachada continua.

d) No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, la edificabilidad y la ocupación de suelo totales, resultantes del conjunto de la ordenación, no podrá superar los valores suma de las que resultarían de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. No se fija profundidad máxima edificable.



DEFINITIVAMENTE  
LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL  
(Resol. 189 Administración Local de 19-12-2016)

Fdo: María José Girón Gambero

3 MAR. 2018

EL SECRETARIO GENERAL

e) Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.

La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de la mayor dimensión entre los 10,5 m o de vez y media la altura de la mayor.

f) El espacio libre de edificación interior de parcela que sirva como espacio a las viviendas interiores del conjunto deberá propiciar condiciones ambientales adecuadas a dicha condición y por ello, deberán ser obligatoriamente espacios ajardinados, con un círculo inscribible mínimo de 12 m, debiendo obligatoriamente tener fachada a dicho espacio todas las viviendas interiores.

g) A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá en Escritura Pública inscrita en el registro de la propiedad.

En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el Estudio de Detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad la ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.

## 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 de todo el término municipal, allí donde sea de aplicación la ordenanza edificatoria UAD en su edificación conjunta de parcela.

### 2. Alcance de la alteración:

Se trata de variar las condiciones de implantación en las parcelas de unifamiliares adosadas para que la misma contenga una disposición que permita mejorar las condiciones ambientales de las edificaciones que resultan a la par de propiciar la integración con su entorno inmediato.

Vélez-Málaga a 9 de junio de 2017

EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: María Arias González.



Fdo.: María José Girón Gambero