

EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE VÉLEZ-MÁLAGA



07616455624162775077

2014002082

Libro General de Entrada  
Otros documentos técnicos

16-01-2014 13:19

# INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VELEZ-MALAGA

## ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



*Fdo. Fco. Javier Turiso Urbistado  
P.º del secretario general  
(Decreto nº 5873/14, de 3 de julio)*

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN  
MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

ANTONIO GARVIN SALAZAR, ARQUITECTO


POR ENCARGO DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE LA U.E.1 DEL SUP.T-12



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

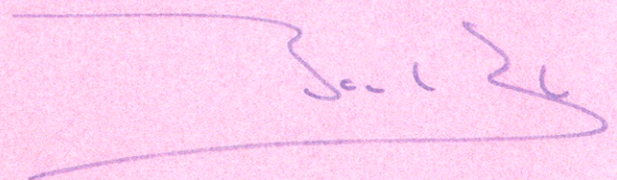
INICIALMENTE



APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

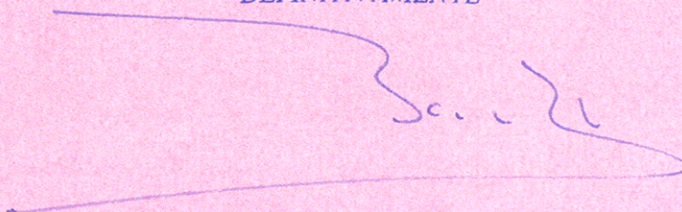
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE



**INDICE**



INDICE.....	APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE	1
MEMORIA.....	APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL	3
1. MEMORIA EXPOSITIVA.....	31 JUL. 2015	4
1.1. Objeto de la Modificación.....	INICIALMENTE	4
1.2. Promotor de la Modificación.....		4
1.3. Autor del encargo.....		4
1.4. Autor de la Modificación.....		4
1.5. Ámbito de la Modificación.....		4
2. MEMORIA INFORMATIVA.....		5
2.1. La Ordenanza MC.....		5
2.2. Regulación en el planeamiento vigente.....		5
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....		7
3.1. Contenido de la Modificación.....		7
3.2. Condiciones que se establecen.....		7
3.3. Justificación de la necesidad y conveniencia de la Modificación.....		8
3.4. Cumplimiento de lo establecido en al artículo 36.2.a.1º de la L.O.U.A.....		8
3.5. Marco legal en que se inserta la Modificación.....		9
NORMAS URBANISTICAS.....		10
Nueva redacción del Capítulo 5.- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC).....		11
RESUMEN EJECUTIVO.....		18
1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.....		19
2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....		19

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL



INNOVACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VELEZ-MALAGA  
ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO



APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

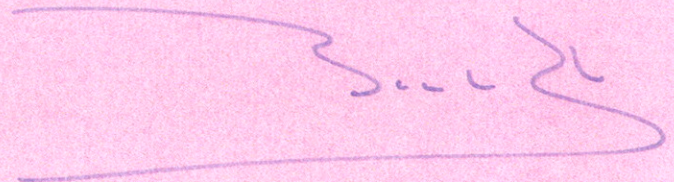
INICIALMENTE



APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN  
MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

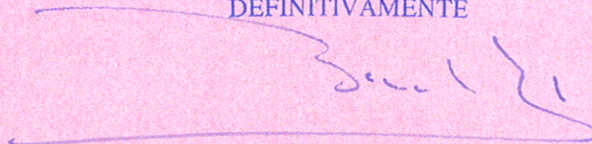
EL SECRETARIO GENERAL



APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE



**MEMORIA**



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

**1. MEMORIA EXPOSITIVA**

**1.1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El presente documento tiene por objeto la Innovación del Planeamiento General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga para modificar puntualmente sus determinaciones en lo que se refiere a algunos parámetros de la Ordenanza de uso y edificación de la zona de ordenación en Manzana Cerrada MC.

**1.2. PROMOTOR DE LA MODIFICACIÓN.**

El promotor de esta Modificación es el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE

**1.3. AUTOR DEL ENCARGO**

El presente documento se redacta por encargo de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución 1 del sector SUP.T-12 con CIF G-92.799.451 y domicilio en calle San Andrés nº 26, 3ºB 29740 Torre del Mar, representada por D. Miguel Ángel Marín García, con D.N.I. número 24.869.728-N en su calidad de Presidente.

**1.4. AUTOR DE LA MODIFICACIÓN.**

El autor del presente documento es el arquitecto Antonio Garvín Salazar, Colegiado nº 89 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

**1.5. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.**

Las determinaciones de este Planeamiento serán de aplicación a las parcelas calificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga o en su Planeamiento de Desarrollo como Zona de ordenación en Manzana Cerrada (MC).

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

## 2. MEMORIA INFORMATIVA

### 2.1. LA ORDENANZA MC

El capítulo 5 "Zona de Ordenación en Manzana Cerrada (MC) del título V "Regulación del suelo urbano: Ordenanzas" consta de los siguientes artículos:

- o Artículo 261. Definición y objetivos
- o Artículo 262. Definición de Subzonas.
- o Artículo 263. Condiciones de ordenación.
- o Artículo 264. Condiciones de la edificación.
- o Artículo 265. Condiciones de uso.
- o Artículo 266. Condiciones de Ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE

Esta regulación ha sido objeto de algunas innovaciones de diferente calado:

- o La primera, aprobada por el Pleno de la Corporación el 6 julio de 1.998, afectaba a las condiciones de ordenación y edificación reguladas en los artículos 263 y 264 de las Normas Urbanísticas.
- o La segunda, aprobada el 7 de abril de 2.003, define una nueva subzona, denominada MC-3A-OA, y tenía por objeto integrar el concepto de edificación alineada a vial con el concepto de edificación en altura, siendo la Ordenanza a utilizar en zonas de ensanche de la ciudad en relación con el modelo urbano consolidado con objeto de dar coherencia a la imagen urbana de la misma.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

### 2.2. REGULACIÓN EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Las condiciones de ordenación contenidas en esta ordenanza para las diferentes subzonas en que se divide la zona MC son radicalmente diferentes para el caso de las zonas consolidadas en las que se aplican las ordenanzas MC-1 y MC-2 y para las zonas de ensanche en las que se sitúan las subzonas MC-3 y MC-3A-OA.

Así en las primeras, insertas en una trama urbana previamente configurada, la parcela mínima tiene un menor tamaño, la edificabilidad no se establece sino como consecuencia del

ANTONIO GARVIN SALAZAR

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN  
MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA  
ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA 30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL



resto de las condiciones de composición y la ocupación máxima es el resultado del cumplimiento de las condiciones de patio.

Por el contrario para las zonas de nuevo desarrollo se establecen unas condiciones de parcelación más generosas e índices de edificabilidad y ocupación ajustados que permiten configurar el nuevo espacio urbano edificado de forma adecuada.

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACION MUNICIPAL EN SESION CELEBRADA EL DIA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL



31 JUL. 2015

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

3. INICIALMENTE MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1. ~~CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.~~

La Modificación que se plantea afecta al Capítulo 5º, "Zona de ordenación en Manzana Cerrada (MC)", del Título V "Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas", de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, y en concreto al artículo 263 "Condiciones de ordenación", regulando éstas de modo alternativo para evitar la formación de proindivisos en los casos de adjudicación de fincas de resultado en proyectos de reparcelación que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes garantizando una adecuada imagen urbana.

3.2. CONDICIONES QUE SE ESTABLECEN.

En esta adición normativa se establece para el caso antes citado de instrumentos de equidistribución que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes que garanticen una adecuada imagen urbana:

- o Que la parcela mínima para la adjudicación en las subzonas MC-3 y MC-3A-OA, sea la fijada para las ordenanzas MC-1 y MC-2, y ello por entenderse que la previa ordenación asegura una adecuada integración en el medio urbano y el único límite a satisfacer es la funcionalidad de la parcela resultante para materializar en la misma los aprovechamientos.
- o Que sea posible, en las subzonas MC-3 y MC-3A-OA, la adjudicación de parcelas en las que se supere el coeficiente de edificabilidad asignado, ya que asegurar que en cada uno de los lotes adjudicados se mantiene el coeficiente de edificabilidad del conjunto daría lugar, en algunos casos, a la creación de parcelas con forma muy artificiosa e inadecuada.
- o Que en todos los casos sea posible adjudicar parcelas en las que la ocupación por planta supere la establecida en la ordenanza y ello por idéntica razón a la antes expuesta.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

MEMORIA

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

31 JUL. 2015

20 JUL. 2015

3.3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN

Se ha demostrado, en el momento de redacción de los proyectos de equidistribución de las unidades de ejecución en las que el Planeamiento de desarrollo asigna las ordenanzas de edificación MC-3 y MC-3A-OA, que el cumplimiento estricto de las condiciones de ordenación de las citadas ordenanzas, obliga a la adjudicación de parcelas en régimen de proindiviso para cumplir la condición de parcela mínima.

Para evitar esta situación, poco deseable para el desarrollo de la edificación por las complicaciones que conlleva, los planeamientos de desarrollo de los sectores han procurado ordenar de modo detallado la edificación estableciendo alineaciones de edificación y ordenaciones de volúmenes que permitieran, asegurado el cumplimiento de las citadas condiciones en la manzana, la adjudicación de lotes de menor tamaño.

Para dar utilidad a este esfuerzo se redacta esta modificación de las condiciones de edificación de las citadas ordenanzas cuya necesidad y conveniencia entendemos plenamente justificada para el adecuado desarrollo y ejecución de las determinaciones del planeamiento en las mejores condiciones.

3.4. CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN AL ARTÍCULO 36.2.A.1º DE LA L.O.U.A.

Las mejoras que para el bienestar de la población supone la presente Innovación se deducen del hecho de que con la misma se facilita la adecuada y más sencilla materialización de las previsiones del planeamiento.

Los fines de la actividad pública urbanística regulados en el artículo 3 de la L.O.U.A. son los siguientes:

- a). *Conseguir un desarrollo sostenible de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.*
- b). *Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.*
- c). *Subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística.*

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 JUN. 2016

30 OCT. 2015

DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO GENERAL

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

- d) *Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.*
- e) *Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes de Andalucía, evitando la especulación del suelo.*
- f) *Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.*
- g) *Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.*

La Modificación pretendida, dentro de su modestia, no tiene repercusión alguna sobre el mejor cumplimiento de la mayor parte de los fines antes expresados, si bien:

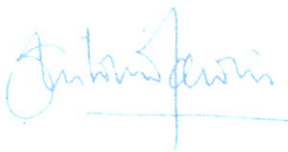
- o Garantiza una mejor disponibilidad de suelo para usos urbanísticos al asegurar una menor complejidad en la promoción edificatoria del mismo.
- o Garantiza una más adecuada y justa distribución de beneficios y cargas.

### 3.5. MARCO LEGAL EN QUE SE INSERTA LA MODIFICACIÓN

Al tratarse de una Modificación de la Ordenación no estructural en los términos en que ésta se define en el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía su aprobación corresponde, conforme a la regla 2.c).1ª del artículo 36 de la LOUA., al Ayuntamiento de Vélez-Málaga previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Vélez-Málaga enero de 2.014

EL ARQUITECTO



Fdo. Antonio Garvín Salazar

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

**NORMAS URBANISTICAS**

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO



APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

NORMAS URBANISTICAS

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

31 JUL. 2015

20 JUL. 2015

**NUEVA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO 5.- ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA (MC)**

**Art. 261.- Definición y Objetivos**

Coincide esta zona con las denominadas N4 y N5 de las precedentes Normas Subsidiarias, las cuales estaban constituidas por "los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el modelo de utilización y alterado profundamente el paisaje urbano, y por los suelos de nuevo desarrollo a los que, formados por edificaciones alineadas para alojamientos de propiedad horizontal, se les asigna una densidad media o alta".

Se contempla, asimismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, refuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

**Art. 262.- Definición de Sub-zonas**

La zona abarcada por la presente Ordenanza se divide en tres Sub-zonas. MC-1, MC-2, MC-3 y MC-3A-OA, en razón al diferente criterio de aplicación de la altura edificable, que responde a su vez a cuatro situaciones urbanísticas diferenciadas:

La MC-1, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle.

La MC-2, donde la altura queda fijada por el Plan para solares o manzanas que por tratarse de parcelas residuales vacantes en un conjunto urbano consolidado con más altura edificada que la que permiten estas Ordenanzas, constituyen una situación singular.

La MC-3, con su variante MC-3a, surgida de la necesidad de obligar a la edificación a alinearse con los ejes viarios más importantes de entre los que estructuran los sectores de extensión de la ciudad.

La MC-3A-OA que tiene por objeto integrar el concepto de edificación alineada a vial con el concepto de edificación en altura. Ordenanza a utilizar en zonas de ensanche de ciudad en relación con el modelo urbano consolidado con objeto de dar coherencia a la imagen urbana de la ciudad.

**Art. 263.- Condiciones de Ordenación**

**1. Parcelación.**

Para las Sub-zonas MC-1 y MC-2 se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones:

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACION  
MUNICIPAL EN SESION CELEBRADA EL DIA

30 JUN. 2016

30 OCT. 2015

DEFINITIVAMENTE

EL SECRETARIO GENERAL

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

- o Superficie mínima: 120 m2.
- o Longitud mínima de fachada a vía: 4 m.
- o Fondo mínimo de parcela: 9 m.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION III

31 JUL. 2015

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

INICIALMENTE

Se exceptúan de esta Norma aquellas parcelas del Suelo Urbano de superficie inferior a 120 m2 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 estuvieran registrados con anterioridad a la aprobación inicial de este Plan General.

En parcelas de superficie superior a 3.000 m2 será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio con el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.

En el caso de la MC-3, la parcela mínima se fijará en 500 m2, y será necesario el Estudio de Detalle en parcelas superiores a los 3.000 m2 con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Para las subzonas MC-3A-OA, la parcela mínima edificable será de 400 m2, estableciéndose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 metros de diámetro.

En las subzonas MC-3 y MC-3A-OA y en el caso de Proyectos de Reparcelación que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes garantizando una adecuada imagen urbana, será posible adjudicar parcelas de dimensiones inferiores a la mínima establecida con el único límite del cumplimiento de los mínimos establecidos para las subzonas MC-1 y MC-2.

## 2. Edificabilidad neta.

Para MC-1 y MC-2, no se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de la aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la MC-3 se fija una edificabilidad neta de 3,50 m2/m2, y para su variante MC-3a, una edificabilidad neta de 2.80 m2/m2.

Para la MC-3A-OA se fija una edificabilidad neta de 2,05 m2/m2.

En las subzonas MC-3 y MC-3A-OA y en el caso de Proyectos de Reparcelación que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACION EN SESION CELEBRADA EL DIA

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

30 OCT. 2015

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA

12

DEFINITIVAMENTE

SECRETARIO GENERAL



alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes garantizando una adecuada imagen urbana, será posible adjudicar parcelas con coeficiente de edificabilidad superior al establecido, siempre que dicho parámetro se cumpla en la manzana a la que pertenece.

**3. Alineaciones.**

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

- a) En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 m. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 m.
- b) Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 metros.
- c) Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 m. desde la alineación del vial.
- d) Las Plantas últimas contenidas dentro de la altura reguladora máxima podrán retranquearse libremente para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que la medianería que de tal proceder pudiera derivarse sea cubierta con elementos vegetales u otro tipo de ocultación que la equipare a un tratamiento de fachada.

**4. Profundidad máxima edificable.**

En determinados Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano que entran dentro del ámbito de la presente zona, se fijarán en cada caso unas alineaciones interiores o profundidad máxima edificable.

En los demás casos, cuando este parámetro no venga expresamente fijado, se entenderá libre, con la única condición de que la ocupación del edificio en planta no podrá rebasar los límites que se establecen en el apartado 5 siguiente.

**5. Ocupación máxima de parcela.**

Para MC-1 y MC-2 en casco consolidado no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

ANTONIO GARVIN SALAZAR

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VELEZ-MÁLAGA



10253243351661775725

2015054729

Libro General de Entrada

Otros documentos de entrada

06-10-2015 10:19

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE



Para MC-1 y MC-2 en zonas de Nuevo Desarrollo y MC-3 con carácter general, la superficie construida en cada planta alta no superará la cifra resultante al aplicar el porcentaje máximo de ocupación a la superficie del solar neto. La ocupación máxima será:

- o En Planta Baja: 80%
- o En Planta Alta: 70%

Para MC-3A-OA el porcentaje máximo de ocupación sobre parcela neta será del 80%.

Excepcionalmente en parcelas que den fachadas a viales opuestos, cuya longitud de fachada sea igual o inferior a 8 metros y su profundidad -igual o inferior a 15 metros- no permita concebir la existencia de un Patio de Luces de ventilación o de manzana, la ocupación en todas sus plantas podrá ser del 100%.

En el caso de Proyectos de Reparcelación que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes garantizando una adecuada imagen urbana, será posible adjudicar parcelas en las que la ocupación por planta supere la antes establecida, siempre que dicho parámetro se cumpla en la manzana a que pertenece.

**Art. 264.- Condiciones de la Edificación**

**1. Altura máxima y número de plantas.**

Salvo los casos excepcionales que pudieran contemplarse en la Normativa específica de los Planes Especiales de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas, o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano. Que prevalecerá sobre lo aquí regulado con carácter general. La altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio dé fachada conforme a la siguiente relación:

a) Para MC-I

Anchura del vial	Altura máxima edificable	
Hasta 6 m.	PB+1/7,00	APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA
Más de 6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00	30 OCT. 2015
Más de 9,50 m. hasta 14,50 m.	PB+3/13,00	EL SECRETARIO GENERAL
Más de 14,50 m	PB+4/16,00	

Estas alturas incluyen a la Planta Alta superior, aún cuando esta esté retranqueada con respecto a la alineación a fachada.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL-SECRETARIO

b) Para MC-2

Se fija una altura máxima de PB+5 equivalentes a 19,00 m. para todo el solar o manzana. Esta condición debe cumplirse simultáneamente con la de separarse de la edificación colindante, en cualquier punto de su perímetro, una distancia mínima de 1/3 de la altura del nuevo edificio, y, en todos los casos, una separación mínima de 3 metros de los linderos privados. Si existen medianeras en Plantas Bajas o superiores, deberá adosarse a las mismas.

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 6 m.	PB+1/7,00	PB+1
Más de 6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00	PB+1
Más de 9,50 m. hasta 14,50 m.	PB+3/13,00	PB+2
Más de 14,50 m	PB+4/16,00	PB+3

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



c) Para MC-3 y MC-3A

Anchura del vial	Altura máxima edificable	Altura mínima obligatoria
Hasta 6 m.	PB+1/7,00	PB+1
Más de 6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00	PB+1
Más de 9,50 m. hasta 14,50 m.	PB+3/13,00	PB+2
Más de 14,50 m	PB+4/16,00	PB+3

d) Para MC-3A-OA

Se fijan, en general, las siguientes alturas máximas de la edificación

- o Edificios exentos que forman parte de la composición de la manzana PB+6+ÁTICO
- o Edificios alineados en toda la fachada de la manzana PB+4+ÁTICO

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

El tratamiento del Ático en esta subzona se regula en el siguiente apartado 2 del presente artículo.

**2. Tratamiento del Ático.**

Se permitirá un ático en las ordenanzas MC-1 y MC-3 sobre la última planta regulada.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

ANTONIO GARVIN SALAZAR

DEFINITIVAMENTE

ARQUITECTO

C/ PADRE TIENDA, 5 OF 7 Y 8 29700 VELEZ MALAGA



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

- a) La Planta Ático quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos, de inclinación máxima del 50% trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura. No se permiten para conformar el espacio bajo cubierta los cerramientos verticales en fachada, salvo los hastiales de las cubiertas a "dos aguas".

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 metros, la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a un medio de las longitudes de las fachadas respectivas, se separe un mínimo de 2,00 m. de la fachada del edificio y la altura del mismo no supere un tercio de la altura de cumbrera.

En las zonas que tengan su edificabilidad limitada con un índice máximo computará a efectos de edificabilidad todo el espacio que tenga una altura mayor a 1,50 m. aunque no esté acondicionado interiormente para su uso e incluso sea independizado de la parte vividera mediante cerramiento.

Excepcionalmente no computarán las zonas de la cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

- b) También podrá tratarse el Ático mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 metros, para la formación de terrazas, pérgolas, barandas, belvederes o similares. Caso de separarse de las fachadas medianeras lo hará un mínimo de 3 metros.

### 3. Altura libre obligatoria de planta baja.

Se regulará conforme a lo establecido en el artículo 209 ap. 3.

### 4. Vuelo de cuerpos salientes.

1. Edificios alineados a vial:

- a) El vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 metros.
- b) En los viales de menos de 7 metros de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cm.
- c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía o tramo de vía de menor ancho.

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE

APROBADO POR EL PLENO  
DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACION  
MUNICIPAL EN SESION CELEBRADA EL DIA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL  
ARQUITECTO

ANTONIO GARVIN SALAZAR



ORDENANZA DE LA ZONA DE ORDENACIÓN EN MANZANA CERRADA  
NORMAS URBANISTICAS

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

- 2. El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 del diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.
- 3. Para las demás condiciones se estará a lo dispuesto en el artículo 219 de las presentes Normas.

**5. Viviendas interiores.**

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patios de luces, siempre que estos cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro.

**Art. 265.- Condiciones de Uso**

Sólo se admiten los usos siguientes:

- o Vivienda, exclusivamente en su modalidad plurifamiliar y unifamiliar adosada.
- o Los definidos en el artículo 56 de estas Normas con los números 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría) y 7 al 17 ambos inclusive.

**Art. 266.- Condiciones de Ordenación en Unidades de Ejecución y Planes Especiales**

En las Unidades de Ejecución y Planes Especiales en donde la Ordenanza establecida en las fichas correspondientes sea la MC-I, se deberá especificar en la ordenación propuesta, las alineaciones interiores y exteriores y número de viviendas máximo por cada unidad de parcela, así como el resto de los parámetros de la MC- I y las condiciones establecidas en la correspondiente Unidad de Actuación o Plan Especial.

Vélez-Málaga enero de 2.014

EL ARQUITECTO

Fdo. Antonio Garvín Salazar

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL - SECRETARIO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

## RESUMEN EJECUTIVO

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

20 JUL. 2015

EL CONCEJAL SECRETARIO

### 1. ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

Las determinaciones de este Planeamiento serán de aplicación a las parcelas calificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga o en su Planeamiento de Desarrollo como Manzana Cerrada (MC).

### 2. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El objeto de la Innovación es modificar las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga reguladas al Capítulo 5º, "Zona de ordenación en Manzana Cerrada (MC)", del Título V "Regulación del Suelo Urbano: Ordenanzas", de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Vélez-Málaga, y en concreto al artículo 263 "Condiciones de ordenación", regulando éstas de modo alternativo para evitar la formación de proindivisos en los casos de adjudicación de fincas de resultado en proyectos de reparcelación que ejecuten las determinaciones de instrumentos de planeamiento que contengan la definición pormenorizada de alineaciones de edificación y ordenación de volúmenes garantizando una adecuada imagen urbana.

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

31 JUL. 2015

INICIALMENTE



APROBADO PROVISIONALMENTE POR LA CORPORACIÓN MUNICIPAL EN SESIÓN CELEBRADA EL DÍA

30 OCT. 2015

EL SECRETARIO GENERAL

APROBADO POR EL PLENO DE LA CORPORACION EL

30 JUN. 2016

DEFINITIVAMENTE

ANTONIO GARVIN SALAZAR

ARQUITECTO