

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

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020



Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Área de Urbanismo

EL CONCEJAL-SECRETARIO

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

CAMBIO PARCELA UAD-4 A UAS-3 EN UE.CH-10 Y  
ADICIÓN DE APARTADO 6 al ART. 285

*Redacta*

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA  
JUNIO 2020

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día

24 NOV. 2023

*definitivamente*

El Secretario General,

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

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020



Ayuntamiento de Vélez Málaga  
Área de Urbanismo

EL CONCEJAL-SECRETARIO

*[Handwritten signature in blue ink]*

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

CAMBIO PARCELA UAD-4 A UAS-3 EN UE.CH-10 Y  
ADICIÓN DE APARTADO 6 al ART. 285

*Redacta*

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA  
JUNIO 2020

Aprobado por la Corporación  
Municipal en sesión celebrada el

día 24 NOV. 2023  
*definitivamente*

El Secretario General,

## MEMORIA RESUMEN PARA CONSULTA PREVIA DE CONFORMIDAD CON ART. 13 DECRETO 169/2014 de 9 de diciembre de EIS

### IDENTIFICACIÓN.

Se promueve la redacción de la innovación de planeamiento a la que acompaña el documento resumen para consulta previa por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga, ubicado en Plaza de Las Carmelitas 12, 29700 de Vélez-Málaga.

### ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de la actuación es la de una única parcela perteneciente a la unidad de ejecución UE.CH-10 "El Cañuelo" de Vélez-Málaga.

### DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN. OBJETIVOS.

El propósito de la innovación tiene por objeto adecuar una parcela calificada como UAD-4 (adosada) a las condiciones de implantación de las parcelas colindantes, de forma que permita una mejor adaptación al entorno, sin creación de medianeras vistas en el lindero, respetando para ello las condiciones que se recogen en la nueva tipología decidida que sería la de aislada, garantizando así una separación a linderos y un tratamiento de fachadas en todas las caras de la edificación a realizar.

### IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS.

Se analizan y valoran los impactos previsibles en la salud y sus determinaciones como consecuencia de los cambios que la actuación puede incorporar en las condiciones de vida de la población afectada.

Como la innovación no introduce modificación física alguna en las condiciones de la población afectada, no se produce impacto en la salud ninguno. Tampoco introduce determinantes de salud de tipo ambiental, económico y social.

Por tanto, no se prevé ninguna modificación en el entorno urbano sino mantener y mejorar el estado actual de ese entorno, clarificando el modo de implantación de la edificación en la parcela, etc...

La población afectada por la innovación es la de la urbanización colindante con la parcela a variar de calificación, por cuanto la clarificación en estas ordenanzas de edificación del PGOU no les introduce afecciones.

### CONCLUSIONES

Como conclusión a este documento resumen, no se detectan impactos negativos en la salud, por lo que se entiende que la modificación puntual del PGOU de Vélez-Málaga, no va a generar impactos significativos en la salud y, por tanto, no se considera necesaria la introducción de medidas adicionales.

En Vélez Málaga a 2 de noviembre de 2022

La Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga

ARIAS  
GONZALEZ  
MARTA -  
25670556A  
Marta Arias González

Firmado digitalmente por ARIAS  
GONZALEZ MARTA - 25670556A  
Nombre de reconocimiento  
(DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-25670556A  
, givenName=MARTA, sn=ARIAS  
GONZALEZ, cn=ARIAS  
GONZALEZ MARTA - 25670556A  
Fecha: 2022.11.02 08:52:43  
+01'00'

Aprobado por la Corporación  
Municipal en sesión celebrada el

día

24 NOV. 2022

*[Firma manuscrita]*

El Secretario General,

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

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020

EL CONCEJAL - SECRETARIO

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE PARCELA EN UE.CH-10
4. REDACCIÓN NUEVO APARTADO 6º EN ARTÍCULO 285 del PGOU/96.
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO

Aprobado por la Corporación  
Municipal en sesión celebrada el

día 24 NOV. 2023  
*definitivamente*

El Secretario General,

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

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO  
LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020

EL CONCEJAL SECRETARIO

### 1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Se redacta el presente expediente de Modificación Puntual de Elementos, como innovación al PGOU/96, dado que se trata de la calificación inadecuada de una parcela en la UE.CH-10 "El Cañuelo", atendiendo a la necesidad de adaptación de tipologías edificatorias adosadas adecuándolas a las aisladas del entorno, en interés de un desarrollo y correcta ordenación respecto a la implantación de la vivienda correspondiente.

Para propiciar la ordenación bajo la calificación UAS-3 (unifamiliar aislada en subtipo 3) más apropiada en la parcela en cuestión, se hace necesaria la presente **innovación del planeamiento**, motivado en lo siguiente:

La Unidad de Ejecución, UE.CH-10 "El Cañuelo" recogida en el PGOU/96 y en su Adaptación Parcial, posee entre sus condiciones la calificación de sus parcelas en suelo de adosadas UAD 2 y 4 y suelo de aisladas UAS-3.

El desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución ya se había producido y la materialización de sus previsiones se encuentra prácticamente agotada. Es decir, son muy pocas las parcelas vacantes en la citada unidad.

Respecto de la implantación ya producida en la parcela conc , que entendemos de efectos perniciosos sobre el territorio que pretenden desarrollar; suelos éstos en cercanía con el suelo urbano consolidado de estructura tipológica más tradicional.

El presente documento tiene por objeto tramitar la INNOVACIÓN mediante la presente Modificación Puntual del PGOU/96 consistente en adecuar una parcela calificada como UAD-4 a las condiciones de implantación de la misma, de forma que permita una mejor adaptación al entorno, sin creación de medianeras vistas en el lindero, respetando para ello las condiciones que se recogen en la nueva tipología decidida.

### 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe exclusivamente a la parcela indicada, perteneciente a la UE.CH-10 del PGOU/96.

### 3. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE PARCELA EN UE.CH-10

La implantación efectiva de las edificaciones que formalizan la imagen de toda la zona de costa oriental del término municipal, se ha ido consolidando mediante tipologías edificatorias de edificaciones unifamiliares.

Si bien, una gran mayoría de ellas, sobre todo las más antiguas, han tenido por calificaciones las viviendas unifamiliares aisladas, también es cierto que se han ido produciendo en los desarrollos más contemporáneos una formalización de las viviendas mediante unifamiliares adosadas, cuyo resultado arquitectónico no favorece la adecuación a la topografía natural con tanta eficacia como ocurre con las aisladas, ni tampoco propicia una imagen urbana deseable en cuanto al consumo excesivo de suelo.

Las tipologías asisladas, son por ello, más integradoras hablando del entorno natural y ambiental, propiciando un mayor ajardinamiento, un tratamiento de separación a otras edificaciones que da como resultado un menor consumo de suelo.

Aprobado por la Corporación  
Municipal en sesión celebrada el

día 24 NOV. 2023

El Secretario General,

29 JUN. 2020

EL CONCEJAL SECRETARIO



IMPLANTACIONES EN VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS

Es posible observar en la imagen la implantación tan distinta en el territorio, que ofrece la formalización mediante viviendas aisladas unas de otras y por contra las que se realizan en tipologías adosadas, de mucha mayor concentración y huella.



PARCELA UAD4 PARA CAMBIAR A UAS3

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 24 NOV. 2023  
definitivamente

El Secretario General,

29 JUN. 2020

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

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Es necesario advertir que la implantación sobre la parcela señalada de una vivienda bajo la tipología adosada UAD-4, produciría un indeseable resultado donde el obligatorio adosamiento a los linderos y la generación de medianerías, provocaría un resultado pernicioso que pretendemos evitar con esta innovación.

El conjunto de adosadas que se realizó en su día en las parcelas colindantes a ésta, establecieron a través de sus correspondientes Estudios de Detalle etc... un distanciamiento a los linderos que es deseable mantener en esta parcela, también como respuesta equivalente. Para ello, es imprescindible la elaboración y aprobación de la presente INNOVACIÓN.

#### 4. REDACCIÓN NUEVO APARTADO 6º EN ARTÍCULO 285 del PGOU/96.

El artículo 285 del PGOU/96 recoge las condiciones de ordenación de las UAD y se compone de varios apartados:

1. Parcela mínima
2. Ocupación máxima de parcela
3. Edificabilidad neta
4. Longitud máxima
5. Disposición de la superficie edificable en nuevos desarrollos.

A estos cinco apartados se incorpora un sexto, mediante esta innovación.

#### 6. Separación excepcional a linderos .

Con independencia de lo recogido en el apartado anterior de este artículo, si como resultado de la implantación de agrupaciones de adosadas o pareadas se diera la existencia de separaciones a los linderos, y por tanto, no se encontraran adosadas a estos; las parcelas individuales colindantes calificadas como UAD que así resultasen, realizarán su implantación mediante una separación mínima a lindero de 2,5 m. en caso de pareados colindantes o de 3 m. en el resto de los casos

#### 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 por un lado una parcela del suelo perteneciente a la UE.CH-10 cuya calificación es UAD-4 y por otro, en el caso de la modificación en la ordenanza es aplicable a todo el término municipal.

##### 2. Alcance de la alteración:

Se trata por un lado de variar la calificación urbanística de una parcela de la UE.CH-10, de UAD-4 a UAS-3.

Por otro lado se trata de incorporar un apartado nuevo al art. 285 del PGOU/96, y agregar un sexto apartado que pretende flexibilizar las condiciones de implantación de adosadas que, aunque obligadas a su adosamiento, puedan excepcionalmente

Aprobado por la Corporación  
Municipal en sesión celebrada el  
día 24 NOV. 2023

El Secretario General,

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

29 JUN. 2020

separarse de los linderos. con objeto de no producir resultados indeseados de medianeras vistas a viviendas o agrupaciones colindantes ya separadas.

EL CONCEJAL - SECRETARIO

Vélez-Málaga a 28 de mayo de 2020

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL



Firmado digitalmente por  
Marta Arias Gonzalez  
Nombre de  
reconocimiento (DN):  
cn=Marta Arias Gonzalez,  
o, ou,  
email=atramarias@gmail.  
com, c=ES  
Fecha: 2020.06.01  
10:07:22 +02'00'

Fdo.: Marta Arias González.

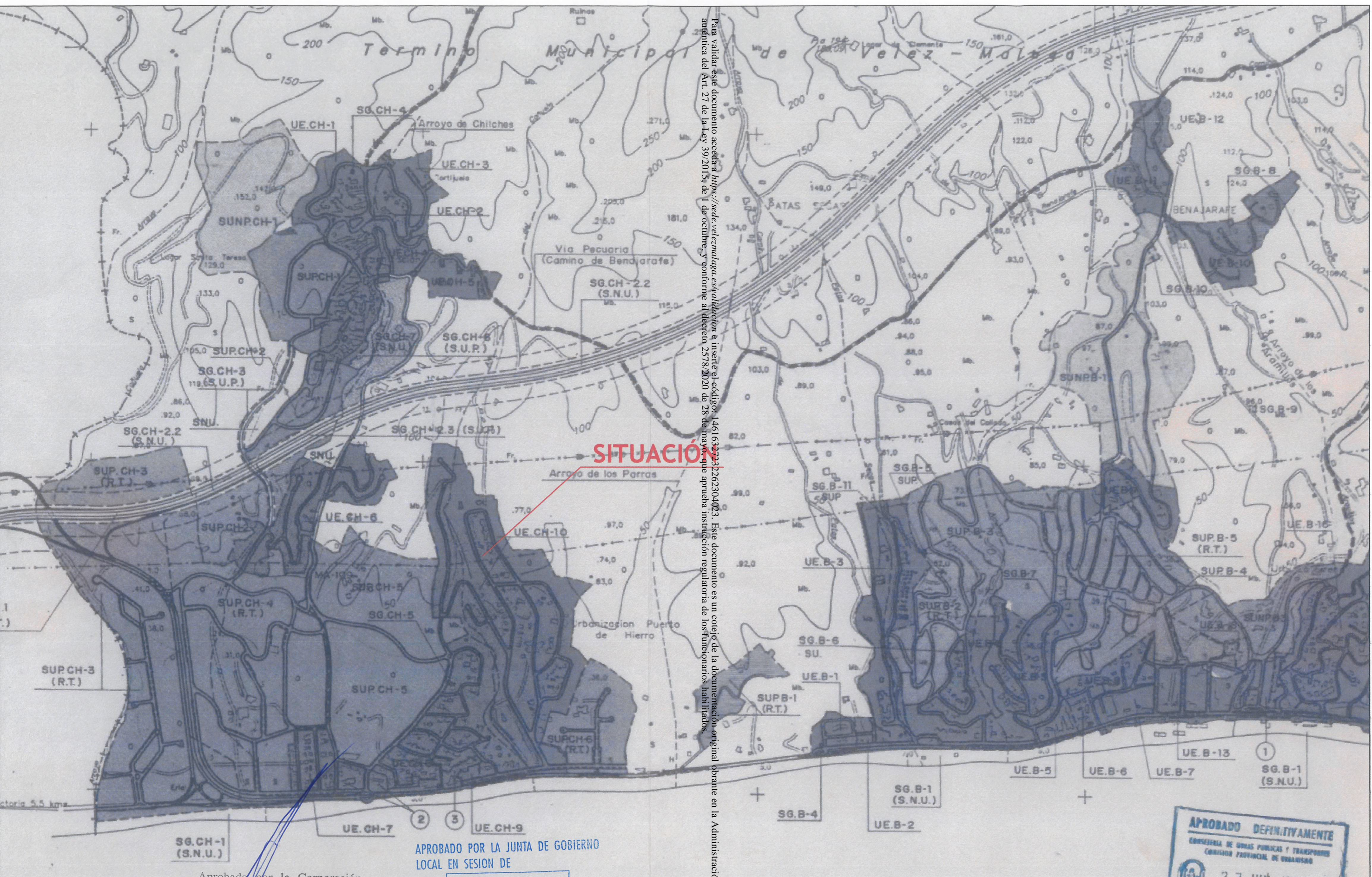
Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 24 NOV. 2023

El Secretario General,



Para validar este documento accederá a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 146163322222304023. Este documento es un copia de la documentación original obrante en la Administración, interviniendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.



**SITUACIÓN**

APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020

EL CONCEJAL-SECRETARIO

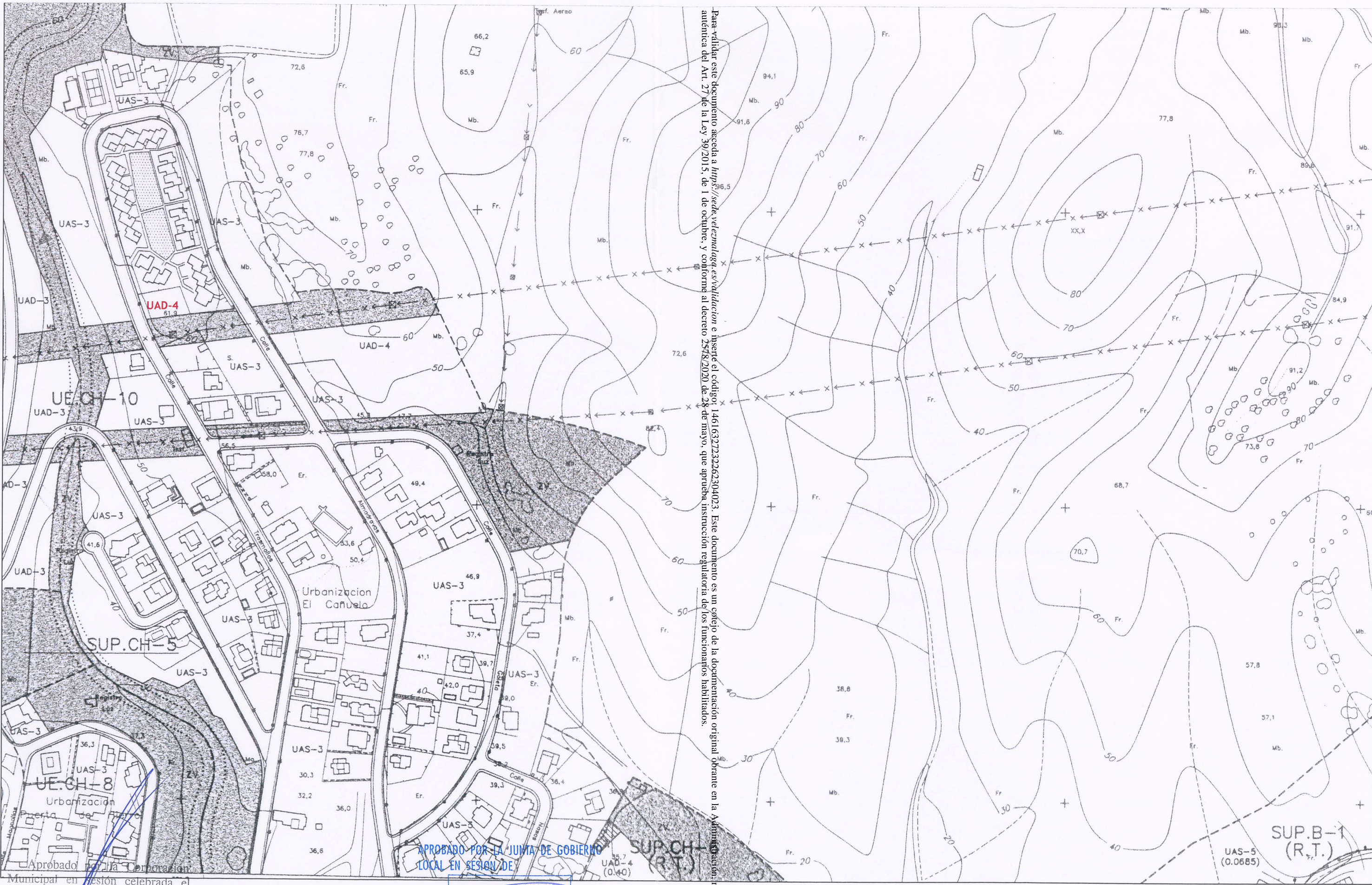
APROBADO DEFINITIVAMENTE  
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES  
CONSEJO PROVINCIAL DE URBANISMO  
27 JUN 2020

Aprobado por la Corporación Municipal en sesión celebrada el

día 27 JUN. 2023

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10

	PROPIETARIO:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA	FECHA: JUNIO 2020
	PLANO:	SITUACIÓN	ESCALA: 1/10000
	LA ARQUITECTA MUNICIPAL:	MARTA ARIAS GONZÁLEZ	PLANO: 1



día 21 NOV. 2023

El Secretario General,

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10**

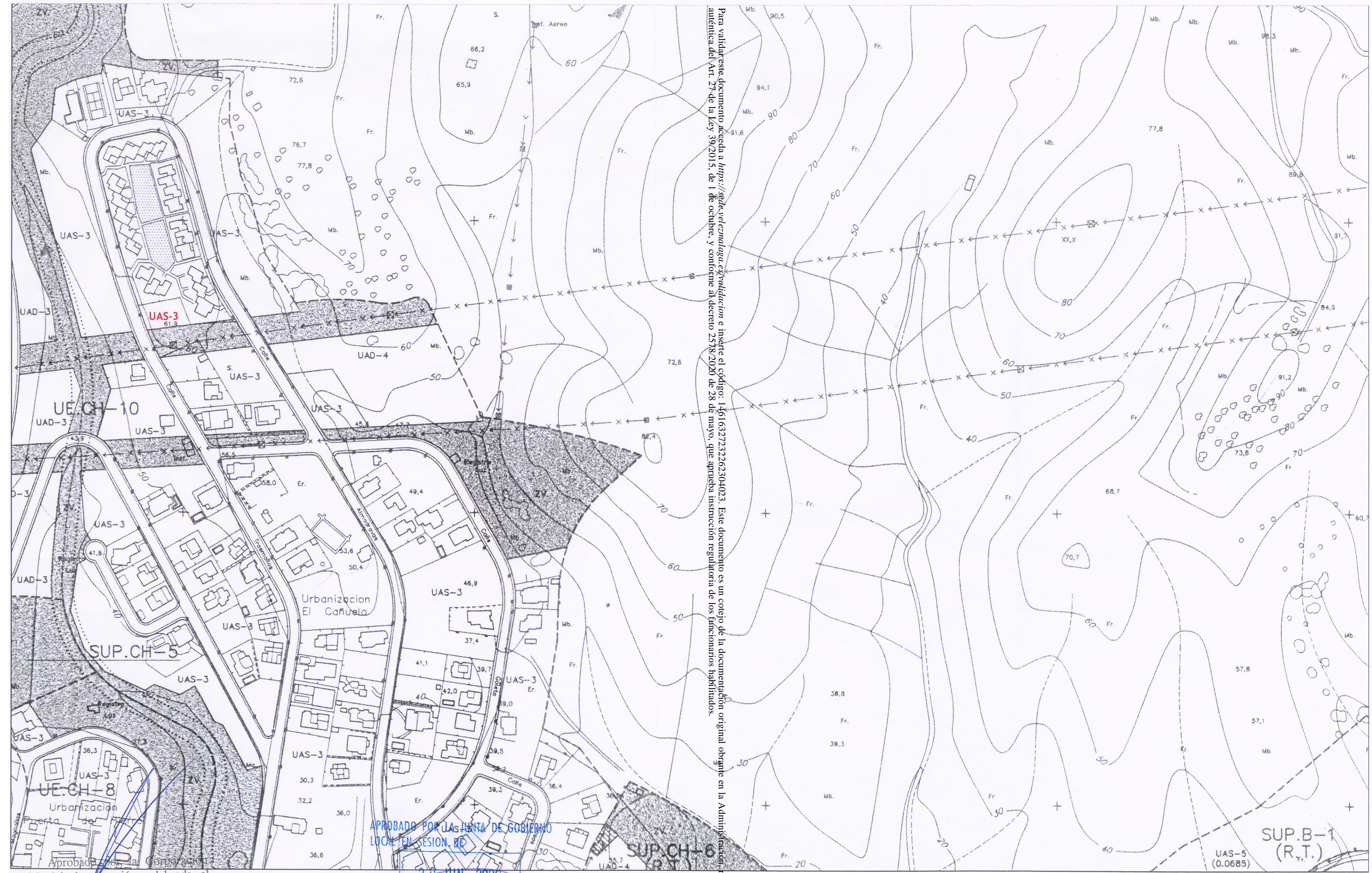
APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESIÓN DE

29 JUN. 2020  
 EL CONCEJAL - SECRETARIO

	PROPIETARIO:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA	FECHA: JUNIO 2020
	PLANO:	ESTADO ACTUAL	ESCALA: 1/2000
	LA ARQUITECTA MUNICIPAL:	MARTA ARIAS GONZÁLEZ	PLANO: 2

Para validar este documento acceda a https://sede.velezmalaga.es/validacion e inserte el código: 1461632722262304023. Este documento es un copia de la documentación original obrante en la Administración, mereciendo el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 2578/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.

Para validar este documento acceda a <https://sede.velezmalaga.es/validacion> e inserte el código: 1461632722202304023. Este documento es un fotocopia de la documentación original obrante en la Administración, efectuando el carácter de copia auténtica del Art. 27 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, y conforme al decreto 25/78/2020 de 28 de mayo, que aprueba instrucción reguladora de los funcionarios habilitados.



APROBADO POR LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN SESION DE

29 JUN. 2020

EDICION DE LA SECRETARIA

día 24 NOV. 2023

El Secretario General,

### MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10

	PROPIETARIO:	EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA		FECHA: JUNIO 2020
	PLANO:	ESTADO MODIFICADO		ESCALA: 1/2000
	LA ARQUITECTA MUNICIPAL:	MARTA ARIAS GONZÁLEZ		PLANO: 3