

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA

EM-UM-136

AD.

TEXTO REFUNDIDO
A la documentación aprobada
con fecha 7 ABR 2003
Vélez Málaga, 4 SEP 2003



EL SECRETARIO GENERAL *acetal*

**TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN
DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS
DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUP.T-12
"ENSANCHE OESTE" P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA**

PROMOTOR: SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS, S.A.



TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACION
DE ELEMENTOS DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUP.T-12
"ENSANCHE OESTE" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

INDICE

TEXTO REFUNDIDO
A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003



EL SECRETARIO GENERAL *occal*

1.- OBJETO DE LA MODIFICACION.....	3
2.- JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.....	3
3.- FICHA DE PLANEAMIENTO ACTUAL.....	6
4.- FICHA DE PLANEAMIENTO MODIFICADA.....	7
5.- ORDENANZAS EDIFICATORIAS.....	9
5.1.- Ordenanza MC-3A-OA.....	9
5.2.- Ordenanza Ordenación Abierta (OA).....	16
6.- CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE COSTAS.....	21

PLANOS

- 1.- P.G.O.U. actual.
- 2.- P.G.O.U. modificado.
- 3.- Alzados y secciones justificativas de las alturas propuestas.
- 4.- Indice de fotos de lo actualmente edificado en el entorno.
- 5.- Fotogramas de lo edificado en el entorno.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

TEXTO REFUNDIDO

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *acdad.*

TEXTO REFUNDIDO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL SECTOR DE PLANEAMIENTO SUP.T-12 "ENSANCHE OESTE" DEL P.G.O.U. DE VELEZ-MALAGA

1.- Objeto de la Modificación.

Trata el presente documento sobre la Modificación Puntual de Elementos de la Ficha de Planeamiento del Sector SUP.T-12 "Ensanche Oeste" del P.G.O.U. de Vélez-Málaga.

La modificación propuesta trata sobre el aumento de los tipos edificatorios de posible utilización en el Sector, aumentando el de Manzana Cerrada (MC-3.a), previsto en el P.G.O.U., complementándose el MC-3.a con el subtipo MC-3.a-OA con los de Ordenación Abierta (OA) y Ordenación Singular (OS), proponiéndose modificar el parámetro de altura máxima de la edificación.

Asimismo se propone el cambio del Sistema de Actuación.

Con fecha 8 de Marzo de 2000 se ha producido el informe de la Dirección General de Costas, que ha obligado a modificar el documento en la manzana 14.3 –donde se han eliminado los dos bloques de ordenación abierta- por el incumplimiento de la servidumbre de protección del deslinde probable del dominio marítimo.

Con fecha 7 de Abril se ha producido el informe de la Demarcación de Carreteras del Estado que ha obligado a corregir el ámbito del sector, excluyendo el dominio público de la CN-340 que en él se incluía, así como proponer una rotonda partida, semaforizada, en el encuentro del segundo bulevar con la CN-340; cuestión ésta última que ha sido especialmente tratada con el Jefe de la referida Demarcación.

Con fecha 2 de Diciembre de 2002 se aprueba provisionalmente la Modificación de elementos, incorporando a la misma la subsanación de diversos aspectos de las Ordenanzas requeridos por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 27 de Noviembre de 2002.

Con fecha 28 de Enero de 2003 se adopta acuerdo por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el sentido de requerir una corrección del

TEXTO REFUNDIDO

A la documentación aprobada

con fecha - 7 ABR 2003

Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204.10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN

HUGO FERNANDEZ LAURENZO

TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitectos



EL SECRETARIO GENERAL *accial*

expediente en lo referente a la altura de la edificación en la Ordenanza OA-S. Contestado el escrito con fecha 18 de Febrero de 2003 por el Ayuntamiento, se produce el Acuerdo Favorable por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 4 de Marzo de 2003.

El presente documento es un Texto Refundido de la documentación administrativa con el fin de ser sometido al acto de la Aprobación Definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de Vélez-Málaga.

2.- Justificación de la Modificación.

El desarrollo del proceso de diseño del planeamiento, así como su posterior ejecución, ha de atender a multitud de aspectos: sociales, culturales, legales, técnicos y, principalmente, arquitectónicos. Ello constituye una disciplina que denominamos urbanística.

La urbanística busca, en consecuencia, la obtención del mejor medio urbano posible para el mejor y más equilibrado desarrollo de la vida del hombre en su medio. Por ello la atención que ha de prestarse al planeamiento supera la necesaria para el cumplimiento de los preceptos, legales o técnicos, de aplicación, ha de atender, principalmente, a la consecución del más bello medio urbano posible. Medio urbano conformado por tres cuestiones básicas:

a) La estructura o morfología de su implantación; b) Los sistemas generales y c) el parcelario.

Todo ello, sin embargo, no es más que el soporte de lo edificado. Siendo la forma última de lo edificado, su riqueza, variedad, equilibrio, belleza, etc. lo que al final provoca la imagen percibida por el hombre.

Del estudio pormenorizado del Sector de Planeamiento realizado, como consecuencia de la redacción del Plan Parcial, cuyo documento se tramita simultáneamente con el presente, se ha deducido que la edificación plurifamiliar a implantar debe responder a varios tipos edificatorios con el fin de dotar a la urbanización de riqueza tipológica. Evitándose la monotonía que la utilización de un solo tipo edificatorio provocaría en una urbanización del

TEXTO REFUNDIDO

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *[Signature]*

tamaño de la que se desarrolla. Por ello y manteniéndose dentro de la tipología de edificios plurifamiliares se propone la utilización de los siguientes:

- Manzana Cerrada (MC-3.a). Es el previsto en el P.G.O.U. Con él se conformarán las alineaciones, en sentido normal al mar.
- Ordenación Abierta (OA). Se conformarán, asimismo alineaciones, mas permitirán una mayor permeabilidad de las zonas libres privadas interiores de las manzanas; a más de permitir el juego del uso de las tipologías y, consecuentemente, una mayor riqueza en las perspectivas urbanas.
- Ordenación Singular (OS). Reservada a un máximo de dos o tres manzanas, persigue dar al urbanista y, posteriormente, al arquitecto de los edificios, la posibilidad de desarrollar edificios con usos especiales, con un cierto carácter simbólico o, simplemente, establecer hitos referenciales en la urbanización.

En cuanto a las alturas de la edificación que se proponen tienen su justificación en la consecución del objetivo perseguido de dotar al sector de una mayor riqueza tipológica, y edificatoria, teniendo su soporte sobre un viario de gran ancho que exige una mayor altura de la edificación para conseguir la escala adecuada y proporcionada. Incidiendo en la conveniencia de enriquecer los tipos arquitectónicos no sólo las razones endógenas aducidas anteriormente, sino la exógenas, es decir la necesidad de recomponer el perfil edificado de la fachada Oeste de Torre del Mar. Realizando en su fachada al Mar un ajuste gradual de las actuales alturas de la edificación (Ver plano nº 3 y fotografías), y en la fachada al río que presenta el presente Plan Parcial alcanzar una altura mínima, en forma igualitaria para todos los edificios, que nos permita ocultar el actual desorden del perfil edificado de Torre del Mar.

Como en el Avance del P.G.O.U. se decía al describir la "Operación Ensanche", pocas veces le es posible a una corporación, y a los urbanistas que con ellos trabajan, poder resolver un problema de borde urbano, terminando el mismo con una fachada unitaria. Por último, como elemento simbólico, del propio toponimio del núcleo urbano, en el encuentro de ambos nuevos bordes urbanos se dispone un edificio que, por sus formas y dimensiones, pretende decir donde empieza y termina el núcleo urbano, simbolizando su propio nombre "La Torre".

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.A. la documentación aprobada
 Consultor con fecha - 7 ABR 2003
 LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN Vélcz Málaga, - 4 SEP 2003
 HUGO FERNANDEZ LAURENZO
 TRISTAN MARTINEZ AULADELL
 Arquitectos

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
 Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
 29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *acetal*

La existencia de particulares interesados en el desarrollo del planeamiento, con un porcentaje de propiedad o derechos que ronda el 50%, justifica sobradamente la propuesta de incluir en el presente expediente de Modificación de Elementos la consideración del Sistema de Compensación, como el sistema de actuación más apropiada para su desarrollo. Como es bien sabido la Ley del Suelo, cuando existe actividad cierta por parte de los particulares, potencia el sistema de Compensación frente al de Cooperación.

En otro orden de cosas y como consecuencia de la aprobación de la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones es obligado adaptar la definición de derechos de los propietarios y del Ayuntamiento (10%) a las determinaciones de la misma, por ello se corrigen dichos datos en la nueva ficha que se propone.

Se incorporan las correcciones demandadas en los informes de la Dirección General de Costas y de la Demarcación de Carreteras.

3.- Ficha de Planeamiento Actual.

Núcleo	TORRE DEL MAR		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area	4	Tipo	2	Código	SUP.T-12
Denominación	ENSACHE OESTE				

Superficie (m2)	354.085	Densidad (viv./Ha)	50
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	1.770
Iniciativa	PUBLICA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,65
Sistema	COOPERACION	Techo máximo. (m2t)	230.055
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	MC-3a
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.R.	Usos	RESIDENCIAL

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	70.817	Relativo Unidad de Ejecución	1,0000
Equipamiento (m2s)	37.170	Tipo	0,4855
Deportivo	14.160	Derechos del Propietario	63,49%

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L. a la documentación aprobada

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA

Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003



EL SECRETARIO GENERAL *acced*

Viario (m2s)	---	Derechos del Ayuntamiento	15%
Equipamiento privado (m2s)	---	Excesos de Aprovechamiento	21,51%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U. Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.
Condiciones de Ejecución	El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.
Otras Condiciones	Constituirá Entidad Urbanística Colaboradora de conservación.

4.- Ficha de Planeamiento Modificada.

Núcleo	TORRE DEL MAR		Clasificación	SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	
Area	4	Tipo	2	Código	SUP.T-12
Denominación	ENSACHE OESTE				

Superficie (m2)	389.740	Densidad (viv./Ha)	50
Objeto	ORD.- URB.- EQUID.	Nº máximo viviendas	1.949
Iniciativa	PRIVADA	I. Edif. (m2t/m2s)	0,65
Sistema	COMPENSACION	Techo máximo. (m2t)	253.331
Etapas	1º CUATRIENIO	Ordenanza	MC-3A / OA-S / OS / MC-3A-OA
Desarrollo	P.P. - P.U. - P.R.	Usos	RESIDENCIAL

EL SECRETARIO GENERAL *arctal*

Dotaciones Mínimas		Aprovechamientos	
Zona Libre Pública (m2s)	78.554	Relativo Unidad de Ejecución	1,0000
Equipamiento (m2s)	41.230	Tipo	0,4855
Deportivo	15.707	Derechos del Propietario	66,7046%
Viaro (m2s)	---	Derechos del Ayuntamiento	10%
Equipamiento privado (m2s)	---	Excesos de Aprovechamiento	23,2954%

Plazos de los Particulares	Planeamiento		Gestión		Ejecución	
	ED-PP-PERI	PU-PGOU	BYEJC Asociación	PC-PR Otro	Inicio	Fin
	12	18	15	24	27	72

Condiciones de Ordenación	<p>El Plan Parcial recogerá las previsiones y determinaciones contenidas en el P.G.O.U.</p> <p>Desarrollará cada una de las zonas delimitadas, por razón de uso y tipología, número de viviendas, con arreglo a los índices brutos del sector.</p> <p>Asimismo podrá incorporar, justificadamente, otros tipos arquitectónicos plurifamiliares.</p>
Condiciones de Ejecución	<p>El Proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones precisas, a fin de dotar al sector de todos los servicios de infraestructuras y urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por el Plan General, desde su conexión con los correspondientes Sistemas Generales de Infraestructuras.</p>
Cargas Externas	<p>El sector deberá resolver a su costa, es decir tanto la obtención de suelo como la ejecución de las obras, de las siguientes cargas externas:</p> <p>Carga Externa nº 1 Conexión de la calle Faro Nuevo con el Paseo Marítimo..... 1.796 m2.</p> <p>Carga Externa nº 2 Ejecución del bulevar sobre terrenos del SUP.T-13..... 2.096 m2.</p> <p>Carga Externa nº 3 Rotonda y conexión en CN340 4.134 m2.</p> <p>Carga Externa nº 4 Paso bajo CN340..... 1.413 m2.</p>

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *arcedal*

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.

5.1.2.- 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:

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

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.



EL SECRETARIO GENERAL *rectal*

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

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.

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *social*

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.

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

- En Planta Baja: 80 %
- 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 %.



EL SECRETARIO GENERAL *acetal*

5.1.3.- 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
Más de	6 m. hasta 9,50 m.	PB+2/10,00
Más de	9,50 m. hasta 14,50 m.	PB+3/13,00
Más de	14,50 m.	PB+4/16,00

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

b) Para MC-2

Se fija una altura máxima de PB + 5 equivalente 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

A la documentación aprobada
 con fecha - 7 ABR 2003
 Vélez Málaga, - 4 SEP 2003



EL SECRETARIO GENERAL *arctal*

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, el general, las siguientes altura máximas de la edificación:

- Edificios Exentos que forman parte de la composición de la manzana..... PB+6+ATICO
- Edificios alineados en toda la fachada de la manzana PB+4+ATICO

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

2. Tratamiento del Atico.

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

- a) La Planta Atico 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 -excluidos los bordes de los patios-, 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".

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor

LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL

Arquitectos

A la documentación aprobada

con fecha - 7 ABR 2003

Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *acetal*

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 cubierta que tengan una altura máxima en la cumbrera de 2 m.

- b) También podrá tratarse el Atico mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3 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 cms.
- 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.



EL SECRETARIO GENERAL

acetal

- 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.

5.2.- Ordenanza Ordenación Abierta (OA)

5.2.1.- **Art. 268.—Supuesto de aplicación de las Normas OA y - Sub-zonas.**

1. Supuestos de aplicación.

A efectos de aplicación de las presentes Normas se contemplan los siguientes supuestos, derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:

- a) Actuaciones singulares sobre solares.
- b) Renovaciones aisladas de edificios, integrantes o no de un conjunto unitario.
- c) Renovaciones totales de barrios o polígonos de ámbito igual o superior a las 2 Has. de superficie, o que contengan un número igual o superior a las 200 viviendas.
- d) Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al expresado en el anterior párrafo c).
En los casos en que estos ámbitos hayan sido expresamente delimitados por el Plan

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

TEXTO REFUNDIDO

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *acetal*

General y sometidos a gestión mediante la figura de Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se estará a lo que regulen las Fichas correspondientes a cada Unidad para la aplicación de las presentes Normas OA.

- e) Actuaciones destinadas a desarrollar edificios que permiten el escalonamiento y retranqueo del volumen proyectado en zonas de ensanche de ciudad, con usos residenciales o turísticos.
- f) Actuaciones destinadas a desarrollar, mediante edificación exenta, hitos urbanos que supongan una referencia arquitectónica singular, localizados en zonas de ensanche de ciudad, y que se encuentre en relación con el perfil urbano consolidado.

Esta distinción de situaciones se refleja en los diferentes valores de aplicación de determinados parámetros reguladores de la ordenación y la edificación.

2. Definición de Sub-zonas.

La zona abarcada por las presentes Normas de Ordenanza Abierta se divide a su vez en las siguientes Sub-zonas, atendiendo a los distintos grados de intensidad volumétrica: OA-1, OA-2, OA-3 y OS (Ordenación Singular) y OA-s

5.2.2.- Art. 272.a.— Condiciones de Ordenación y Edificación en el supuesto e) de aplicación de las normas, subzona OS (Ordenación Singular)

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable se establece en 1.500 m², indicándose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior de la misma un círculo de 15 mts. de diámetro.

2. Edificabilidad neta.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta no será superior a 1,31 m²/m².



EL SECRETARIO GENERAL *accedo.*

3. Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela será del 50%, en todas las plantas del edificio.

4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida es en este caso de PB+4+ATICO. No pudiendo sobrepasar la segunda planta el 70% de la superficie ocupadas en la PB y 1ª, ni la tercera el 50% ni la cuarta el 30% igualmente de la superficie ocupada en la PB y 1ª. El ático no podrá ocupar más del 50% de la planta cuarta., separándose la edificación de las fachadas exteriores e interiores del edificio un mínimo de 3 mts.

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 3 mts., medido de acuerdo con la normativa general de edificación del PGOU.

La separación a linderos públicos será como mínimo de 5 mts., medido de acuerdo con la normativa general de edificación del PGOU.

6. Separación entre edificios de una misma parcela.

La separación entre edificios de una única parcela no será inferior a la altura del mayor. No obstante, las fachadas a las que no se abran salones de estar, comedores o dormitorios podrán distar de los otros edificios un mínimo de 3 mts, debiendo no obstante cumplir la distancia entre paramentos la normativa general de patios de luces y ventilación contenida en el PGOU.

7. Dimensión máxima de la edificación.

Para las edificaciones donde el planeamiento de desarrollo no determine las alineaciones exteriores e interiores de la misma, previa a la solicitud de licencia, será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle que defina las alineaciones y rasantes

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL *arctel*

de la edificación, la ordenación del volumen, la ordenación y tratamiento de los espacios libres privados, no ocupados por la edificación, y los accesos y aparcamientos.

La ordenación de la edificación deberá respetar la altura máxima, la edificabilidad, la ocupación y la separación a linderos privados, pudiéndose modificar la separación a linderos públicos siempre que se justifique por las condiciones de consolidación urbana de las parcelas colindantes.

5.2.3.- Art. 272.b.- Condiciones de Ordenación y Edificación en el supuesto f) de aplicación de las normas, subzona OA-s.

1. Parcelación.

La parcela mínima edificable se establece en 400 m2., indicándose la condición morfológica adicional de poder inscribir en el interior un círculo de 15 mts. de diámetro.

2. Edificabilidad Neta.

La edificabilidad máxima sobre parcela neta no será superior a 2,05 m2/m2.

3. Ocupación máxima.

El porcentaje máximo de ocupación de la parcela neta será del 50% en todas las plantas del edificio.

4. Altura máxima y número de plantas.

La altura máxima permitida se establece en función de la distancia al eje de vial o viales públicos a que presenta fachada donde se actúa, con una altura de PB+6, equivalentes a 24,00 mts., debiéndose separar todas las plantas del edificios del eje de vial público una distancia mínima de 14 mts., incluido los vuelos abiertos o cerrados que pudieran proyectarse.

Por encima de la altura indicada se permitirá un ático, que se ajustará a lo determinados en el art. 264 apartado 2 de la normativa del PGOU.

TEXTO REFUNDIDO

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.A la documentación aprobada

Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

con fecha - 7 ABR 2003

Vélez Málaga, - 4 SEP 2003



EL SECRETARIO GENERAL *oaxtal*

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 00
29006 MALAGA

No será de aplicación, en este caso, la normativa que regula la ordenanza hotelera H2 en lo que respecta al posible aumento de una altura respecto a las permitidas en la subzona.

5. Separación a linderos.

La separación mínima de la edificación a linderos privados será igual a $\frac{1}{4}$ de la altura de la edificación más próxima al lindero y nunca menor a 10 mts., medido de acuerdo con la normativa general de edificación del PGOU, incluidos los vuelos de la misma.

La separación a linderos públicos para todas las plantas será como mínimo de 14 mts. a eje de los viales públicos a los que presenta fachada la parcela, medido de acuerdo con la normativa general de edificación del PGOU y considerando lo indicado en el apartado 4 de este artículo.

6. Disposición de la superficie edificable.

La edificación deberá desarrollarse previamente mediante un Estudio de Detalle que justifique la adaptación de la edificación proyectada, en relación con el conjunto urbano previsto o consolidado de su entorno, considerando las diversas perspectivas urbanas y la imagen de la actuación en la ciudad.

EJECUCION DEL PLANEAMIENTO, S.L.

Consultor
LUIS BONO RUIZ DE LA HERRAN
HUGO FERNANDEZ LAURENZO
TRISTAN MARTINEZ AULADELL
Arquitectos

TEXTO REFUNDIDO

A la documentación aprobada
con fecha - 7 ABR 2003
Vélez Málaga, - 4 SEP 2003

Avda. de la Aurora nº 55 Entreplanta
Teléfono 95 204 10 47; Fax 952 34 41 0
29006 MALAGA



EL SECRETARIO GENERAL

arcal.

6.- Cumplimiento de la Ley de Costas

En el presente expediente se recoge exactamente el deslinde probable y la servidumbre de protección, a 100 mts. del mismo, del dominio público marítimo-terrestre aprobado por la Dirección General de Costas que se incluye en el expediente del PGOU aprobado definitivamente.

Málaga, Marzo de 2003

La Propiedad

Los Arquitectos