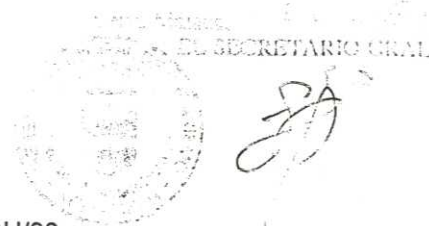




## Gerencia Municipal de Urbanismo

Ayuntamiento de Vélez-Málaga



### - INFORMACIÓN

Normativa vigente en el ámbito objeto de la Modificación del PGOU/96

De acuerdo con el contenido del apartado 3.2 de la memoria, los suelos incluidos en el ámbito geográfico, que es objeto de la presente Modificación de Elementos del PGOU/96, se encuentran clasificados como Suelo No Urbanizable, con la siguiente "calificación": "Suelo No Urbanizable Común ó de Secano, y no son objeto de ninguna protección especial prevista en el PGOU vigente".

### - PROYECTO:

Normativa propuesta que afecta al ámbito objeto de la Modificación del PGOU

La Modificación de Elementos del PGOU en el ámbito definido en el apartado 3.1 de la memoria tiene por objeto las siguientes cuestiones:

a) Clasificar como Suelo Urbanizable No Programado, con la designación de SUNP "Juvigolf" una parte del ámbito de los suelos objeto de la modificación de elementos, con una superficie de 1.743.683 m<sup>2</sup>, destinando otra parte del ámbito a Sistema General de Areas Libres Públicas para uso de parque forestal con una superficie de 232.709 m<sup>2</sup>, y el resto a Sistema General de Equipamientos, de carácter social-asistencial, con una superficie de 75.000 m<sup>2</sup>. Estos sistemas generales están adscritos al nuevo SUNP y son de cesión gratuita y obligatoria.

b) Introducir una nueva tipología arquitectónica, denominada "Pueblo Mediterráneo", que complementa a las contenidas en las ordenanzas de edificación del PGOU/96, con objeto de adaptar el desarrollo urbano del nuevo conjunto a las condiciones de la topografía de la zona, disponiéndose la edificación considerando el modelo de viviendas agrupadas de los núcleos rurales, propios del interior, evitando la dispersión anárquica de los alojamientos, y limitando las tipologías propias de los espacios periurbanos que han incidido negativamente en el paisaje por su escasa adaptación al medio (Viviendas adosadas...).

### -Tipologías arquitectónicas propuestas

Las tipologías arquitectónicas que se pueden desarrollar en el ámbito del SUNP-"Juvigolf", de acuerdo con los objetivos de la ordenación propuesta, son las siguientes:

Viviendas Unifamiliares Aisladas (UAS), Viviendas Unifamiliares Pareadas equivalentes a agrupaciones de dos viviendas adosadas (UAD), y Pueblo Mediterráneo (PM) con una altura máxima de PB+1 y PB+2, sin ático en ningún caso, respectivamente. También se admite puntualmente el desarrollo de la tipología de Ciudad Jardín CJ, con una altura máxima de PB+2, sin ático en ninguno de sus subtipos. Las tipologías de UAS, UAD y CJ se corresponden con las contenidas entre las ordenanzas del PGOU, debiéndose ajustar, no obstante a las limitaciones indicadas en la presente Modificación de Elementos. Para el uso hotelero se aplicará la ordenanza H-2, prevista en el PGOU/96 modificado en 2000.

### ORDENANZA: PUEBLO MEDITERRANEO (PM)

### - Definición y funcionamiento general de la Ordenanza.

Con la aplicación de este tipo de Ordenanza se trata de disponer de una normativa urbanística que permita desarrollar "conjuntos urbanos semicompactos en terrenos con topografía variada", que se disponen por grupos edificatorios, que pueden estar aislados o ser medianeros entre sí, sin reglas de ordenación prefijadas, "inspirados en arquitecturas populares mediterráneas" definidas por pasajes interiores, torreones, azoteas ó terrazas, y donde la parcela general que los contiene suele disponer de espacios libres circundantes con zonas ajardinadas, generalmente de propiedad privada mancomunada.

DEL IGENCIA. Para constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2002  
EL SECRETARIO GRAL.  
P.S.





## Gerencia Municipal de Urbanismo

Ayuntamiento de Vélez-Málaga



Mediante esta ordenanza se trata de dotar al PGOU/96 de una normativa complementaria a la existente, la cual está basada exclusivamente en tipologías urbanas estereotipadas (UAS, UAD, OA, CTP, CJ...), que provienen del planeamiento urbanístico, propio de la ciudad consolidada, pero que no se adecuan a los suelos de desarrollo turístico, cuya imagen arquitectónica debe relacionarse más con el paisaje, y tener referencias de escala y volumen con respecto a los pequeños asentamientos urbanos del litoral mediterráneo.

En este sentido en las zonas turísticas de la Costa del Sol esta tipología de "pueblo mediterráneo" ha adoptado formas muy diversas, debido a la variedad de programas funcionales y de tipos de viviendas que puede desarrollar, adaptándose a las características socioeconómicas del mercado, con un aceptable resultado formal que ha singularizado este tipo de conjuntos.

Se establecen dos subzonas designadas como PM.1 y PM.2, diferenciándose por el tamaño de la parcela mínima que permite la actuación, siendo en el primer caso para parcelas aisladas, de actuación directa, y en el segundo las que se integra en un conjunto de mayor escala, que debe ordenarse mediante un Estudio de Detalle previo.

### .- Condiciones de Ordenación.

#### 1. Parcela mínima.

Para cada una de las sub-zonas se define como parcela mínima, la superficie de suelo necesaria para realizar una actuación edificatoria que está en relación con la escalan urbana de la misma. Se establece para estas actuaciones una parcela mínima para ambas subzonas.

Subzona	Parcela mínima (m2)
PM.1	1.500 m2
PM.2	5.000 m2

#### 2. Ocupación máxima de parcela.

El porcentaje máximo de ocupación de la edificación sobre la parcela neta será para cada una de las subzonas, las siguientes:

Subzona	Ocupación máxima (%)
PM.1	60%
PM.2	50%

ALCALDE: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2002  
EL SECRETARIO GRAL.  
P.S.

#### 3. Edificabilidad neta.

La edificabilidad que define el techo máximo construible, de acuerdo con los criterios de medición de PGOU, sobre la parcela neta para cada una de las subzonas, es la siguiente:

Subzona	Edificabilidad neta (m2/m2)
PM.1	1,25 m2/m2
PM.2	1,00 m2/m2

#### 4. Densidad de alojamientos



## Gerencia Municipal de Urbanismo Ayuntamiento de Vélez-Málaga



1 OCT 2002

El número máximo de alojamientos en cada parcela neta vendrá definido por el Plan Parcial, de acuerdo con la densidad determinada por el PGOU para dicho sector urbanizable.

### 5. Disposición de la edificación en la parcela.

Para las dos Sub-zonas, y en parcelas cuya superficie neta total sea superior a 5.000 m<sup>2</sup>., y cuya actuación consista en la edificación de un conjunto de nueva Planta, se determinan las siguientes condiciones de ordenación:

- a) Se tramitará previamente al proyecto de obras de edificación un Estudio de Detalle que contenga la definición de los volúmenes de la edificación, indicando alineaciones y rasantes, altura y ocupación, así como, en su caso, la división de la actuación en fases a las que hayan de corresponder el proyecto de edificación y licencia de obras unitaria.
- b) El número de alojamientos en ningún caso excederá del resultante al aplicar las condiciones de densidad.
- c) El conjunto habrá de mantener una separación a linderos privados de 1/2 de la altura ó 5 m. como mínimo. Las condiciones de separación o alineación a linderos públicos vendrá fijada en el Estudio de Detalle, con un mínimo de 3 mts.
- d) 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.
- e) Serán de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de Ordenación y Edificación de esta ordenanza que no hayan sido regulados en este apartado.
- f) A los espacios libres de Edificación resultantes de la Ordenación del conjunto, se les deberá conferir en su totalidad ó en parte, la condición de mancomunados, que se establecerá por Escritura Pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
- g) Se deberá reservar una plaza de aparcamiento por alojamiento, pudiendo situarse las mismas en sótano ó en superficie dentro de la parcela.

DECLARACIÓN: Para el contenido que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2002

EL SECRETARIO GRAL.

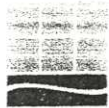
P.S.



### - Condiciones de la Edificación.

#### 1. Ordenanza de valla.

- a) Vallas alineadas a vial: Se realizará hasta 1,00 m. de altura con elementos sólidos y opacos, y hasta una altura máxima de 2,10 m. con cerramiento ligero y transparente. Se presentará el Proyecto de la valla conjuntamente con el Proyecto de Edificación.
- b) Vallas medianeras: En las lindes medianeras, las diferencias de cotas de rasantes entre los dos respectivos terrenos colindantes no deberá ser superior a 1,50 m. y se podrá realizar una valla medianera con elementos sólidos y opacos hasta una altura máxima de 2,10 m. medidos desde la rasante de la cota superior de ambos terrenos colindantes. En ningún punto del terreno se podrá sobrepasar dichas diferencias de rasantes y alturas de vallas, debiendo escalonarse y adaptarse la valla a la topografía del terreno.



**Gerencia Municipal de Urbanismo**  
Ayuntamiento de Vélez-Málaga



La alineación de la valla en el frente de la parcela coincidirá en todo caso con la del vial y diferenciará las zonas de dominio público y privado.

**2. Retranqueo a lindero con vial público.**

La alineación de la fachada de la edificación estará separada del lindero a vial público, las siguientes distancias mínimas para cada Sub-zona:

- Sub-zona PM.1: 3 m.
- Sub-zona PM.2: 3 m.

A la superficie de la parcela resultante de este retranqueo se le dará necesariamente un cuidadoso tratamiento de jardinería, prohibiéndose cualquier otro uso en este espacio.

No obstante únicamente el sótano para uso de aparcamientos de la edificación podrá alinearse al vial público, de acuerdo con la topografía de la parcela, siempre que en una profundidad de 5 mts medidos desde el lindero público, el terreno presente un desnivel de 3 mts, debiendo tramitarse previamente un Estudio de Detalle. En el caso de que la parcela presente fachada a zona verde pública el retranqueo de la edificación deberá mantenerse en todos los casos.

**3. Separación al lindero privado.**

La línea de fachada de la edificación, incluido los cuerpos volados abiertos ó cerrados, deberá estar separada de los linderos privados 1/2 de la altura de la edificación en dicha zona, con una distancia mínima de los siguientes valores para cada Sub-zona:

- Sub-zona PM-1: 3 m.
- Sub-zona PM-2: 3 m.

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga, - 7 OCT 2002  
EL SECRETARIO GRAL.  
P.S.

**4. Altura máxima y número de Plantas.**

La configuración formal de estos conjuntos se definen especialmente por la altura y la ocupación de cada una de las plantas de la edificación.

La altura máxima permitida en ambas subzonas, PM.1 y PM.2, será de PB+2 ó 10,0 mts, sin ático bajo cubierta, medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos que regulan las condiciones generales de edificación del PGOU de Vélez Málaga.

La ocupación de cada planta se establece por los parámetros de ocupación máxima de parcela que regula la ocupación de la planta baja, mientras que cada una de las plantas superiores reduce la ocupación un 25% de la planta inmediatamente inferior.

En el caso de que en una parcela se desarrolle un conjunto compuesto por varias edificaciones independientes, el porcentaje de ocupación por cada planta se contabilizará sumando el correspondiente a cada uno de los tres niveles que fijan la altura máxima.

Por encima de la altura reguladora máxima, se podrá rematar la edificación por cubiertas inclinadas cuyas cumbres no podrán sobrepasar la altura máxima de 2,75 metros contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo estas cubiertas no será habitable y en él sólo podrán ubicarse depósitos de agua y demás instalaciones de las viviendas.



## Gerencia Municipal de Urbanismo

Ayuntamiento de Vélez-Málaga



En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora máxima sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del 15% de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de 2,70 m.

Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

### 5. Altura libre de Plantas.

Para todas las Sub-zonas de altura libre de Plantas Altas y Bajas no será inferior a 2,50 metros.

### 6. Sótano.

Se admite en todas las Sub-zonas una Planta Sótano para uso de garaje y trasteros exclusivamente debiendo cumplir las especificaciones contenidas en el artículo que regula dichos usos en el PGOU.

### - Condiciones de Uso.

El Uso principal es el Residencial en su modalidad de vivienda plurifamiliar, admitiéndose la unifamiliar integrada en el conjunto del "Pueblo Mediterráneo". Son usos compatibles los usos indicados en el Artículo 56 de la normativa urbanística del PGOU//96, con los números: 3, 4, 5, 6 (exclusivamente de Primera Categoría), y del 7 a 17, ambos inclusive.

**Aparcamientos:** Se exige la reserva obligatoria de 1 plaza por cada vivienda ó alojamiento, dentro de la propia Unidad de Ejecución o parcela, debiendo disponerse de preferencia en plantas sótanos comunes con accesos únicos y sólo eventualmente en planta baja, en cuyo caso computarán el 50% del aprovechamiento total.

Vélez Málaga, Abril de 2002

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado PROVISIONALMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga. - 7 OCT 2002  
EL SECRETARIO GRAL.  
P.S.

