

MMV/Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 3/05, DE 28-06-05, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

EM-VM-168: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA, RELATIVO A LA MODIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL APARTADO 5º DEL ARTÍCULO 264 DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 5 de enero de 2005 y número 303 de registro tiene entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia a fin de que se acuerde por la CPOTU la aprobación definitiva del mismo.

SEGUNDO.- Con fecha 25 de enero de 2005 se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y FICHA URBANÍSTICA

Según el expediente, la Modificación de Elementos, que se propone consiste en modificar el contenido del apartado 5º de la Ordenanza MC art.264. en lo siguiente:

Actualmente, el **apartado 5º del art.264** dice textualmente *"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"*.

Así los patios tipo A de la Zona Centro establecen lo siguiente:

Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- 1.ª La superficie mínima del patio en toda su altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.*
- 2. Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2.00 m y 3.00 m si es también para tránsito de vehículos.*

Por otro lado en el mismo PGOU en su art. 223 se definen los patios de luces como: "El espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación".

La **nueva redacción** de la propuesta del **apartado 5º del art. 264** es la siguiente:



Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas con estancias y dependencias que se abren a patios de luces que cumplan las siguientes condiciones:

- a) La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada.
- b) En el caso de que la última planta dentro de la altura reguladora se retranquee con un mínimo de 3 metros, la altura de la edificación se medirá a la cara superior del forjado de esta planta.
- c) Las viviendas que dan a los patios interiores debe de presentar parte de su fachada directamente al círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación se de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos.
- d) A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas, y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus dimensiones mínimas, deberá tener carácter mancomunado formalizado en Escritura Pública.

INFORME TÉCNICO

Tras el análisis del documento se informa lo siguiente:

Existe una contradicción entre el apartado a) y c) de la nueva redacción, ya que en la a) se establece "*La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada*" mientras que en el c) se establece "*Las viviendas que dan a los patios interiores debe de presentar parte de su fachada directamente al círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación se de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos*".

En este sentido no se entiende porqué existe un apartado c) ya que en el propio a) aparece ya una limitación a la superficie mínima del patio mediante un círculo inscrito cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio ó en su defecto al ancho de fachada. Asimismo, en el apartado.1 de Patio tipo A, exponen que la "*La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto*" y no como expone el a) de la nueva redacción del apartado 5º del art.264. "*La separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación sea de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos*".

No se entiende el la finalidad del d) del nuevo apartado 5º del art. 264. donde se establece "*A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas, y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus dimensiones mínimas, deberá tener carácter mancomunado formalizado en Escritura Pública*" ya que según el art. 223. Patio de Luces, se define el Patio Mancomunado como "*aquel que pertenece al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que la mancomunidad de patio se establezca mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados se regirán , en cuanto a su forma y dimensiones , por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos*".

CONCLUSIÓN

Se emite informe desfavorable hasta tanto no se aclaren las contradicciones existentes en el nuevo artículo.

Con fecha 19 de mayo de 2005 y tras el requerimiento de esta Delegación provincial de fecha 31 de enero de 2005, por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga se presenta documentación complementaria; a la vista de la citada documentación, en fecha 8 de junio de 2005, se emite informe técnico en el que se manifiesta:

OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y FICHA URBANÍSTICA



Según el expediente, la Modificación de Elementos, que se propone consiste en modificar el contenido del apartado 5º de la Ordenanza MC art.264. en lo siguiente:

Actualmente, el **apartado 5º del art.264** dice textualmente *“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”*.

Así los patios tipo A de la Zona Centro establecen lo siguiente:

Son aquellos patios a través de los cuales ventilan y reciben iluminación viviendas interiores.

Dichos patios deberán cumplir las siguientes condiciones:

3. *La superficie mínima del patio en toda su altura de la edificación será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada. La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto.*
4. *Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la Planta Baja, debiendo disponerse los accesos a las viviendas a través de la planta del patio, a cuyo efecto se dispondrá un espacio libre de acceso directo de la calle al patio de dimensión mínima de 2.00 m y 3.00 m si es también para tránsito de vehículos.*

Por otro lado en el mismo PGOU en su art. 223 se definen los patios de luces como: “El espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación”.

La **nueva redacción** de la propuesta del **apartado 5º del art. 264** es la siguiente:

Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas con estancias y dependencias que se abren a patios de luces que cumplan las siguientes condiciones:

- e) *La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o en su defecto al ancho de fachada.*
- f) *En el caso de que la última planta dentro de la altura reguladora se retranquee con un mínimo de 3 metros, la altura de la edificación se medirá a la cara superior del forjado de esta planta.*
- g) *Las viviendas que dan a los patios interiores debe de presentar parte de su fachada directamente al círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación se de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos.*
- h) *A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas, y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus dimensiones mínimas, deberá tener carácter mancomunado formalizado en Escritura Pública.*

INFORME TÉCNICO

En el informe anterior se determinó lo siguiente:

- Existe una contradicción entre el apartado a) y c) de la nueva redacción, ya que en la a) se establece “La superficie mínima del patio será tal que permita inscribir en su interior un **círculo cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio o** en su defecto al **ancho de fachada**” mientras que en el c) se establece “Las viviendas que dan a los patios interiores debe de presentar parte de su fachada directamente al **círculo inscribible, siendo la separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación se de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos**”.

En este sentido no se entiende porqué existe un apartado c) ya que en el propio a) aparece ya una



limitación a la superficie mínima del patio mediante un círculo inscrito cuyo diámetro sea igual a la altura total del edificio ó en su defecto al ancho de fachada. Asimismo, en el apartado.1 de Patio tipo A, exponen que la “La separación mínima entre dos paredes opuestas no será inferior a 3 metros medida en cualquier punto” y no como expone el a) de la nueva redacción del apartado 5º del art.264. “La separación mínima entre la pared de la vivienda y la pared opuesta no inferior a 3.5 mtrs, en caso de que la altura de la edificación sea de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos”.

Según el informe de la Oficina Técnica Municipal, “La experiencia municipal en el otorgamiento de licencias, ha llevado a hacer una imposición o aclaración realizada con el apartado c), y ello se ha realizado para intentar normalizar aquellos casos donde aparecen patios interiores que cumplen las condiciones fijadas en el apartado a), pero sin embargo, de dicho patio parten apéndices, normalmente estrechos y sin adecuada dimensión, al que vuelcan viviendas interiores, y que no tienen las condiciones de salubridad , calidad y confort, y que desde la normativa urbanística debemos regular.

- No se entiende la finalidad del d) del nuevo apartado 5º del art. 264. donde se establece “A dicho patio deberá accederse desde los núcleos de comunicación de las viviendas, y al menos la parte del mismo donde se inscribe el círculo que determina sus dimensiones mínimas, deberá tener carácter mancomunado formalizado en Escritura Pública” ya que según el art. 223. Patio de Luces, se define el Patio Mancomunado como “aquel que pertenece al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que la mancomunidad de patio se establezca mediante escritura inscrita en el Registro de la Propiedad. Los patios mancomunados se regirán , en cuanto a su forma y dimensiones , por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos”.

Según el informe de la Oficina Técnica Municipal, “Se intenta desde la normativa, que este patio central de la tipología de Manzana cerrada, al que dan las viviendas interiores, sea comunitario, vividero y utilizable por los propietarios de la comunidad, de ahí, que acceda al mismo desde los núcleos de comunicación, estando formalizado en escritura Pública, y en ningún caso dichos patios puedan tener un carácter especulativo y privado.

CONCLUSIÓN

Se emite informe favorable.

TERCERO.- A la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de esta Delegación provincial, cabe manifestar que nos encontramos ante una modificación estructural de las previstas en el art. 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el art. 31- 2.B.a de la ley 7/2002, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de:

“Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la Ordenación Estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal”

Por su parte, el art. 13.2.a del Decreto 193/03 de la Comunidad Autónoma, establece que corresponde a la CPOTU:

“Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance, en relación con los municipios no incluidos en la disposición adicional primera de este Decreto....; en desarrollo del artículo 31.2.B.a”.

QUINTO.- Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de



mayor circulación de la provincia y BOP número 207 de 27/10/04 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, el Texto Refundido de la Ley del Suelo, la Ley 1/1997 de la Comunidad Autónoma de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

1º.- Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU de Vélez-Málaga, relativo a la modificación del contenido del apartado 5º del artículo 264 de las Ordenanzas del PGOU, promovido por el Ayuntamiento.

2º.- Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento, que deberá proceder a su depósito en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero.

3º.- Proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y su posterior publicación en el BOJA.

4º.- Indicar que contra la presente Resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia en Málaga.

De conformidad con lo previsto en el art.27.5 de la Ley 30/1992 la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 28 de junio de 2005
EL VICEPRESIDENTE 2º DE LA COMISION



Fdo. José Mª Ruiz Povedano.

