



Vélez Málaga, 13 DIC 2004  
EL SECRETARIO GRAL.



## MEMORIA

### 1./ Antecedentes y Justificación de la modificación del elementos.

El art. 264 del actual PGOU, regula las condiciones de ordenación de la Ordenanza edificatoria de Manzana Cerrada, y en su apartado 5º define las condiciones de edificación de las Viviendas Interiores.

Dice textualmente el apartado 5º de la Ordenanza MC, “ Se podrán proyectar viviendas interiores, es decir, aquellas cuyas estancias y dependencias se abren a patio de luces, siempre que cumplan con la condición de patios tipo A de Zona Centro”.

Actualmente el PGOU, estima que en dicha ordenanza se pueden proyectar viviendas interiores, si bien, remite a la ordenanza centro donde los patios deben cumplir las siguientes condiciones:

- a) *La superficie mínima del patio en toda la 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.*
- b) *Los patios mantendrán sus dimensiones mínimas en toda la altura del edificio, incluida la planta baja, debiéndose 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 metros si es peatonal y 3,00 metros si es también para tránsito de vehículos.*

No cabe duda que el articulado responde a una tipología de casco histórico donde se entiende que el acceso a las viviendas se debe realizar a través de los patios, recordando el zaguán previo que da acceso al patio, donde se ubica la escalera, que establece la comunicación con la vivienda o bien con varias de ellas a través de la galería, con tipología de corral de vecinos.

Sin embargo, cuando se trata de una ordenanza de manzana cerrada normalmente de aplicación en zonas ensanches, hay que establecer una importante relación entre los usos que se formalizan en esta ordenanza, donde tiene mucha relevancia el uso comercial, de ahí, que el patio además de ser el



Vélez Málaga, 13 DIC 2004  
EL SECRETARIO GRAL.



elemento vertebrador de las viviendas interiores no debe coartar el desarrollo de otros usos como elementos dinamizadores de la ordenanza, como puede ser el comercial, de ahí, que sea necesario, definir la condiciones de las viviendas interiores en la ordenanza de manzana cerrada, redactando un nuevo articulado que responda a las necesidades y realidad social de lo desarrollos urbanísticos, siendo éste el objeto de la presente modificación de elementos.

## 2./ Nueva Redacción propuesta del Art. 264. en su apartado 5º. Viviendas interiores.

El art. 264. del PGOU de Vélez-Málaga, quedará redactado como a continuación de describe:

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

*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.*

*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.*

*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 la altura de la edificación se de planta baja +1, y de 5 mtrs en el resto de los casos.*

*A dicho patio deberá accederse desde la 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.*

Fdo. Rafael Peláez Martín.  
Arquitecto Municipal.

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

Vélez-Málaga, 13 DIC 2004  
EL SECRETARIO GRAL.



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

Vélez-Málaga, 6 SEP 2004  
EL SECRETARIO GRAL.

