

DILIGENCIA. Para hacer constar que el presente documento ha sido aprobado, DEFINITIVAMENTE con esta fecha.

Vélez-Málaga **23 SET. 2011**
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga **30 JUN. 2008**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU. ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR C/ PILARILLO, ESQ. C/ ALCALDE JOSÉ HERRERA. VÉLEZ MÁLAGA.

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

Vélez-Málaga **27 MAR. 2007**
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MIGUEL GARCÍA DEL CORRAL, JOSÉ LUIS TORRES GARCÍA. ARQUITECTOS.
CARRERA RUIZ FORT, S. L., PROPIETARIA.

VÉLEZ MÁLAGA, MARZO 2004.

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
del presente documento de ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR
DE CALLE ALCAIDE JOSÉ HERRERA Y CALLE PILARILLO
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA



Vélez-Málaga 23 SET. 2007
EL SECRETARIO GRAL.

[Handwritten signature]
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

1. MEMORIA EXPOSITIVA.

Vélez-Málaga 30 JUN 2008
EL SECRETARIO GRAL.



1.1.- AUTOR DEL ENCARGO.

La redacción de la presente MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de Vélez Málaga se realiza por encargo de la sociedad mercantil CARRERA RUIZ FORT, S.L., representada por Doña María Luisa CARRERA RUIZ, con D.N.I. número 24.936.598-K y domicilio a efectos de notificaciones en calle José Tellez Macías 16 de la localidad de Vélez Málaga.

[Handwritten signature]
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

El presente documento ha sido redactado por los arquitectos Don Miguel GARCÍA DEL CORRAL, colegiado con el número 513 y Don José Luis TORRES GARCÍA, colegiado con el número 488 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

1.2.- OBJETO DEL TRABAJO.

Se pretenden modificar la Ordenanza de aplicación a un solar en esquina situado entre las calles Alcalde José Herrera y calle Pilarillo, de acuerdo a documentación gráfica.

1.3.- DATOS DEL SOLAR. SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS.

El solar tiene forma poligonal y con una superficie de 557,09 m². Forma parte de una manzana delimitada por las calles Alcalde José Herrera, Pilarillo y calle Canalejas.

Linda; al Norte con la calle Alcalde José Herrera; al Oeste y Sur, presenta medianeras con las fincas colindantes y al Este con la calle Pilarillo.

La parcela tiene una plataforma con una orografía sensiblemente horizontal. Desde el punto de vista del medio físico no existen limitaciones ni riesgos importantes (no hay problemas graves de inundación o encharcamiento...). Geotécnicamente estos terrenos no presentan problemas para la construcción.

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

Vélez-Málaga 27 DIC. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



[Handwritten signature]
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 23 SET. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR
CALLE ALCALDE JOSÉ HERRERA ESQUINA CALLE PILARILLO
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

2. MEMORIA URBANÍSTICA.

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2008
EL SECRETARIO GRAL.

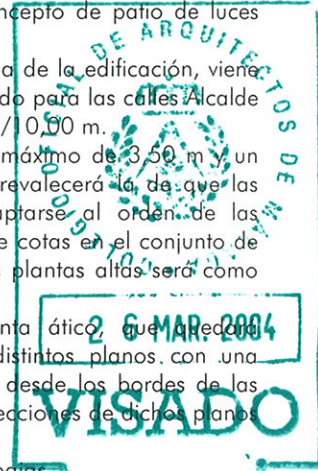


2.1.- NORMATIVA URBANÍSTICA.

Según el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente (B.O.P. 26/12/96), el solar posee clasificación de Suelo Urbano, y será de aplicación la normativa correspondiente a Ordenación en Zona Centro, normativa de aplicación a todos los edificios comprendidos en el área Centro y que no hayan sido incluidos en el capítulo de Edificios de Protección Integral. Son edificios incluidos en tramas correspondientes a procesos de urbanización histórica, de las que se pretende conservar y proteger la relación de su arquitectura con el espacio urbano, permitiendo y regulando la renovación de la edificación.

Las condiciones de ordenación y edificación específica para esta zona son:

- las alineaciones y rasantes son las consolidadas por la edificación existente.
- la parcela mínima se fija en 120 m², con una dimensión mínima en fachadas de 6,00 m.
- el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de esta trama. El patio deberá mantener, pues, esa función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de patio de luces para iluminación y ventilación de las viviendas.
- el número de plantas sobre rasantes y la altura máxima de la edificación, vienen dadas en la "Catalogación de calles del Centro", tomando para las calles Alcalde José Herrera y Pilarillo un grado II, lo que significa PB+2/10,00 m.
- en general, la altura libre de planta baja tendrá un máximo de 3,50 m y un mínimo de 3 m. No obstante, sobre esta condición prevalecerá la de que las alturas libres de plantas bajas y altas deberán adaptarse al orden de las edificaciones colindantes para lograr una regularidad de cotas en el conjunto de la fachada de calle. En todo caso la altura libre de las plantas altas será como mínimo de 2,50 metros.
- sobre la última planta podrá disponerse una planta ático, que quedará delimitada dentro del diedro real formado por los distintos planos con una inclinación máxima del 75%, trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de las fachadas, no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 metros de altura.
- se prohíbe todo tipo de retranqueos en plantas altas y bajas.
- se prohíbe todo tipo de cuerpos salientes en fachadas y patios, a excepción de balcones y miradores acristalados con un vuelo máximo de 0,75 m y una longitud máxima de 2,00 m
- se permite el uso de vivienda, siendo compatible con este y con sus limitaciones propias: oficinas, hotelero, comercial, pequeñas industrias artesanales, servicios, etc.
- no será necesario disponer plazas de aparcamientos.



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

Vélez-Málaga 27 DIC. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 23 SET. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR
CALLE ALCALDE JOSÉ HERRERA ESQUINA CALLE PILARILLO
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



En toda la manzana donde se ubica el solar, las condiciones de ordenación son las correspondientes a Manzana Cerrada (MC), zona constituida por... los ensanches históricos sobre los que las intervenciones posteriores han cambiado el paisaje urbano, y por los suelos de nuevo desarrollo a los que, formados por edificaciones alineadas para alojamientos de propiedad horizontal, se les asigna una densidad media o alta... (según las precedentes Normas Subsidiarias, zonas N4 y N5).

Los solares que conforman la manzana (excepto el que corresponde a este expediente), se encuentran localizados dentro de la Sub-zona MC-1, aplicable con carácter general a las primeras zonas de ensanche y extensión de la ciudad, cuya altura se regula en función del ancho de la calle. Serán, por tanto, de aplicación las condiciones de ordenación y edificación específica para esta Sub-zona:

- se fija una parcela mínima edificable que habrá de cumplir las siguientes condiciones; superficie mínima 120 m², longitud mínima de fachada a vial 4m, fondo mínimo de parcela 9 m.
- 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 Plan General de Ordenación Urbana.
- la fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. Se permitirán retranqueos en los casos contemplados en las Normas, por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación.
- no se establece porcentaje de ocupación, debiendo aplicarse el criterio establecido en la zona Centro para este parámetro.
- la altura edificable viene regulada por la anchura de los viales a que el edificio de fachada; para viales de anchura desde más de 6,50 m hasta 9,50 m la altura máxima edificable será de PB+2/10,00 m.
- se permitirá un ático sobre la última planta regulada, que podrá tratarse mediante el retranqueo desde todas las fachadas del edificio con una distancia mínima de 3,00 m para la formación de terrazas, pérgolas, etc. o bien la planta ático 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 no debiendo superar las intersecciones de dichos planos los 3,50 m de altura.

Estos planos se podrán interrumpir para conseguir huecos de iluminación y ventilación, siempre que su longitud no exceda de 1,50 m, 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 cubierta.

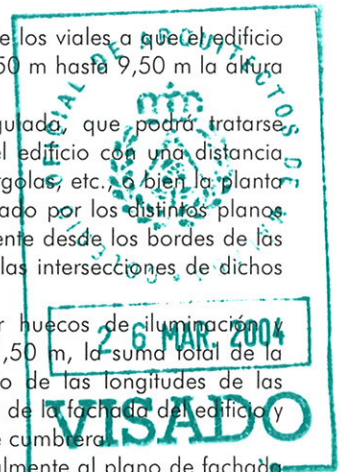
- el vuelo máximo de cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 m. En los viales de menos de 7 m de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cm.

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

Vélez-Málaga 27 DIC. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga 23 SET. 2011
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR
CALLE ALCALDE JOSÉ HERRERA ESQUINA CALLE PILARILLO
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

3. MEMORIA DESCRIPTIVA.

3.1.- ANTECEDENTES.

Entendemos existen unas condiciones particulares en el solar objeto de estudio.

En toda la manzana de la que forma parte el solar, la ordenanza de aplicación es la correspondiente a Manzana Cerrada excepto en el solar que estudiamos, cuya ordenanza de aplicación es la correspondiente a zona Centro.

La altura de las edificaciones que existen en dicha manzana reguladas por la ordenanza MC-1, vienen definidas por el ancho de calle al que el solar de fachada, siendo para toda la calle Alcalde José Herrera PB+2+ÁTICO e igualmente para la calle Pilarillo.

Por tanto, la altura edificable tanto en una ordenanza como en la otra es la misma, siendo diferente el tratamiento que se le da a la planta ático, que mientras en la ordenanza CENTRO no se permite el tratamiento de retranqueo desde todas las fachadas del edificio, sí se permite en la ordenanza de MANZANA CERRADA. Por otro lado, también es diferente la inclinación máxima de los planos de la cubierta, que para la ordenanza de zona Centro será del 75% y para la ordenanza de MC-1 será del 50%.

3.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.

Los EXPEDIENTES DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS de figuras de planeamiento se realizan para proponer cambios en las determinaciones de aquellas figuras, cuando éstas cuentan con aprobación definitiva. Según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la tramitación que corresponde a dichos expedientes es idéntica a la de la propia figura que modifican y en consecuencia la documentación mínima que han de incluir es en todo asimilable a aquellas, si bien tan solo a aquellos aspectos concernientes a la modificación propuesta.

Puesto que el solar en cuestión no obedece a la parcelación estrecha y profunda que generalmente se manifiesta en el Casco Histórico de Vélez Málaga (y así lo comenta el propio equipo redactor del P.G.O.U. en su memoria), sino que por el contrario tiene una superficie de 557,09 m² con dos fachadas en esquina de 30,48 metros a calle Pilarillo y 21,01 metros a calle Alcalde José Herrera, lo que hace a nuestra parcela ser un solar singular en el límite de la ordenanza Centro y ordenanza MC-1. Y como tal entendemos que se trata de una parcela de TRANSICION entre ambas ordenanzas dentro de un mismo tramo de una de las calles más emblemáticas de la ciudad de Vélez Málaga.

Es por lo que se pretende mediante esta modificación puntual de elementos el cambio de ordenanza de aplicación Ordenanza Centro por la Ordenanza MC-1, eso si, sin que ello produzca en ningún momento aumento de edificabilidad o de volumen.

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

Vélez-Málaga 30 JUN. 2008
EL SECRETARIO GRAL.



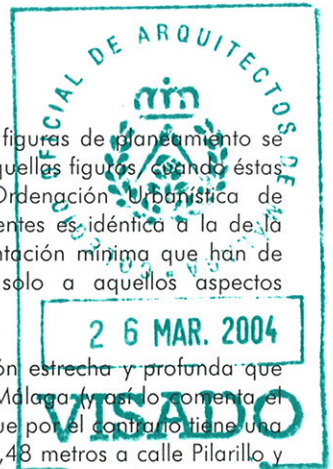
P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet

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

Vélez-Málaga 27 DIC. 2007
EL SECRETARIO GRAL.



P. D.
Fdo.: Luis de Felipe Jiménez-Casquet



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

Vélez-Málaga

23 SET. 2011

EL SECRETARIO GRAL.



P. D.

Luis de Felipe Jiménez-Casquet

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
ADAPTACIÓN A ORDENANZA MC EN SOLAR
CALLE ALCALDE JOSÉ HERRERA ESQUINA CALLE PILARILLO
VÉLEZ MÁLAGA, MÁLAGA

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

Vélez-Málaga

30 JUN. 2008

EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

Es decir, se pretende con la presente modificación adaptar la ordenanza MC-1 a nuestra edificación entre otras cosas para que la línea de retranqueos en las plantas áticos no provoque al llegar a nuestro edificio un contraste abismal con un ático abuhardillado y un hastial a la vista.

Al tratarse de un solar urbano, debido a su configuración por normativa, y teniendo en cuenta que de no actuarse de esta manera la ejecución de esta parcela sería gravosa para su aprovechamiento urbanístico, es por lo que se plantea el ajuste de la ordenanza MC-1 para posibilitar la solución edificable que ocupe exactamente lo que la ordenanza centro le confiere, pero conformando un ático (tal y como el vecino medianero contiguo puede conformar). De no actuarse de ésta forma, obligaría en la planta ático al abuhardillamiento desde todas las fachadas lo que formalizaría una solución diferente al tratamiento que se da en la planta ático del resto de solares de la manzana.

La relevancia de la ley urbanística de Andalucía, no se ve afectada por lo solicitado en esta Modificación de Elementos. El régimen jurídico y la calificación del suelo no varía. No hay aumento de edificabilidad.

Vélez Málaga, febrero de 2.004

[Handwritten signature]

Miguel GARCÍA DEL CORRAL
José Luis TORRES GARCÍA
Los arquitectos



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

Vélez-Málaga

27 DIC. 2007

EL SECRETARIO GRAL.



Luis de Felipe Jiménez-Casquet

