

## **ADMINISTRACIÓN LOCAL**

VÉLEZ-MÁLAGA

*Urbanismo y Arquitectura*

### **Anuncio**

*Expediente: 9/15.*

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de junio de 2017, acordó aprobar definitivamente la modificación del expediente de adaptación al PGOU del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUP. B-5 (Expediente 9/15).

Una vez que se ha procedido al depósito del documento en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, se hace público para general conocimiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), comunicándose que contra dicho acuerdo, acto que es definitivo en la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a la presente publicación, conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley Reguladora de esta Jurisdicción, todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que se estime conveniente.

Contenido de la normativa urbanística del instrumento de planeamiento aprobado (artículos 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y 70.2 de la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local):

### **Ordenanzas**

#### *Introducción*

Como se ha podido comprender en los apartados anteriores de la memoria, en este expediente de innovación se mantienen las ordenanzas del Expediente de Adaptación, es decir, las denominadas UAD y UAS.

Así pues, las ordenanzas que aquí se reproducen son las mismas que figuran en el expediente de adaptación.

A continuación se reproducen las ordenanzas citadas significándose que únicamente se incluyen las relativas a la calificación de UAD para la parcela UAD-1 13B y una particularización relativa a las condiciones de edificación del equipamiento para la parcela E-4, pues el resto de ordenanzas que figuran en el expediente de adaptación no tienen variación alguna.

### **Ordenanzas particulares**

#### *Ordenanzas particulares aplicables al suelo residencial UAD-1*

- Parcela mínima 100,00 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima de parcela 6,00 m.
- Ocupación máxima 80%.
- Edificabilidad neta: La edificabilidad neta es variante para cada una de las parcelas residenciales de esta ordenanza, definida en el cuadro de características del plano de zonificación, resultando lo siguiente:



PARCELA N.º	EDIFICABILIDAD
1	0,616
2	1,004
3	0,862
4	0,830
5	0,882
6	0,805
7	0,816
8	0,826
9	0,897
10	0,890
11	0,977
12	1,000
13	0,917
14	0,936
15	0,9645
16	0,9615
17	0,966
18	0,638
19	0,566

– Longitud máxima: La longitud máxima de una agrupación de viviendas no podrá superar 50,00 m y se separarán entre ellas un mínimo de 7,00 m tratándose los paños resultantes de los extremos de las agrupaciones como fachadas.

Esta separación será de 5,00 m cuando las edificaciones se dispongan mediante la tipología de pareadas.

– Disposición de la superficie edificable: Se podrá disponer las edificaciones con la tipología de viviendas unifamiliares aisladas (UAS), mediante la tramitación de un estudio de detalle, siempre que se respeten las condiciones de ordenación y edificación de la sub-zona de ordenanza UAS que se elija.

La superficie mínima de parcela para el desarrollo de dichas actuaciones será de 1.500 m<sup>2</sup>.

– Ordenanza de valla: Se aplicará la ordenanza definida en el artículo 226 del PGOU a excepción de las vallas medianeras que podrán alcanzar hasta 1,80 m de altura con material macizo.

– Retranqueo de fachada:

a) Se considera fachada principal a efectos de aplicación de esta Norma, la que da frente a vial. En el caso de parcelas en esquina hay tantas fachadas principales como frentes a vial tiene la parcela.

b) La alineación de la fachada principal estará separado de la alineación de la calle 3,00 m.

Esta misma separación será obligatoria en los casos de parcelas extremas en cada tramo de calle o lindes con zonas verdes públicas.

Solo para el caso particular de la parcela UAD-1 13B, se permite que la fachada se adose al lindero al vial peatonal al que da frente.

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.

En los casos en que la cota del terreno natural medida en la línea paralela distante 5,00 m a la alineación de calle, fuera igual o superior a 3,00 m de la rasante de dicha calle, se permitirá que el cuerpo del garaje obligatorio pueda alinearse al vial cumpliendo con el resto de todos los parámetros específicos de la ordenanza.

- c) En las parcelas de pendiente acusada, los edificios proyectados con la Ordenanza UAD podrán disponerse conforme a las normas contenidas en el artículo 208 siempre que se tramite mediante un estudio de detalle cuyo ámbito alcance a tramos de calle completos.
- Profundidad máxima edificable: La profundidad máxima edificable medida desde la alineación de la valla al vial, será de 15,00 m.
  - Separación al lindero de fondo de parcela: La línea de fachada posterior de la edificación deberá estar separada del lindero medianero del fondo de parcela una distancia  $\geq 3,00$  m.  
Solo para el caso particular de la parcela UAD-1 13B, la separación al lindero medianero fondo de la parcela considerado desde el vial peatonal será de 2,5 metros.
  - Altura máxima y número de plantas: La altura máxima permitida es de PB+1, con un total de 7,00 m de altura medidos de acuerdo con los criterios establecidos en los artículos 208 y 209, apartado 2 del PGOU que se incorpora a este expediente.  
Altura máxima 7,00 m.  
Número de planta PB+1.  
Sobre la última planta autorizada podrá disponerse de una planta ático que computará a efectos de superficie edificable.  
Las condiciones que debe cumplir la referida planta ático quedan definidas en el PGOU, quedándonos remitidos a él.
    - Altura libre de plantas: La altura libre de la planta baja y alta no será inferior a 2,50 m.
    - Sótano: Se admite de una planta sótano para uso de garajes y trasteros exclusivamente, debiéndose cumplir las especificaciones contenidas en el artículo 200 del PGOU.
    - Edificación conjunta de parcelas: Dado que disponemos de una parcelación un proyecto de compensación que define claramente los volúmenes de la edificación, no será necesario la redacción de un estudio de detalle para el desarrollo conjunto de cada una de las parcelas definidas en este expediente, si por el contrario no se mantuviera la disposición parcelaria aprobada, habría de tramitarse mediante estudio de detalle que contenga la definición de volúmenes de la edificación así como, si fuese el caso la división de la actuación en fases a las que haya de corresponder proyecto de edificación y licencia de obra unitaria.
- El número de viviendas en ningún caso excederá del resultante de aplicar la condición de parcela mínima para cada sub-zona, siendo la superficie de actuación superior a 3.000 m<sup>2</sup>, debiendo de inscribir un círculo de 40,00 m de diámetro.
- El estudio de detalle deberá fijar una separación a lindero privado mínima de 4,00 m.
- No se fijan los valores de los parámetros de edificabilidad neta y ocupación máximas por cada una de las parcelas que integran el conjunto. Sin embargo, 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. No se fija profundidad máxima edificable.
- Son de aplicación todos los demás parámetros y condiciones de ordenación y edificación regulados en los artículos anteriores de este capítulo que no hayan sido expresamente excepcionados en este artículo.
- La separación entre agrupaciones interiores del conjunto entre sí y respecto a las exteriores del conjunto, será como mínimo de vez y media de la altura de la mayor.
- En cualquier caso deberá asegurarse el cumplimiento de la NBE-CPI-96.
- A los espacios libres de edificación resultantes de la ordenación del conjunto, se les deberá conferir la condición de mancomunados, que se establecerá por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.
- En el caso de que se pretenda segregar del conjunto de la ordenación alguna de las fases previstas en el estudio de detalle, deberá aportarse escritura pública donde la referida zona mancomunada quede constituida como proindiviso, cuya titularidad ostentarán los propietarios de la totalidad de viviendas que componen el conjunto de la ordenación.



– Condiciones de uso:

Uso dominante: Vivienda unifamiliar aislada, adosada y bifamiliar.

Usos complementarios y compatibles: Los definidos en el artículo 56 del título II con los números 2, 4 (exclusivamente las oficinas destinadas a despachos profesionales anejos a la vivienda), 5, 7, 8 (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 y 16.

Uso industrial: Solo permite en primera categoría y exclusivamente en la UAD-1, con la condición de que la superficie destinada a este uso se sitúe en posición posterior a la primera crujía de la fachada principal. En estos casos, la citada superficie de primera crujía estará necesariamente adscrita al uso de vivienda.

*Particularización condiciones de edificación para la parcela E-4*

De acuerdo con el artículo 163 del Plan General, se deben observar para las parcelas de equipamiento los parámetros de separación a linderos –públicos y privados– y altura máxima de la zona o subzona donde estén enclavados.

Exclusivamente para la nueva parcela E-4, tal y como hemos expuesto en el apartado 3.1.6, fijamos una separación a lindero público y privado de 3 metros.

Vélez-Málaga, 14 de diciembre de 2018.

El Alcalde-Presidente, firmado: Antonio Moreno Ferrer.

**9022/2018**