



Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

CAMBIO PARCELA UAD-4 A UAS-3 EN UE.CH-10 Y
ADICIÓN DE APARTADO 6 al ART. 285

Redacta

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
JUNIO 2020

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE PARCELA EN UE.CH-10
4. REDACCIÓN NUEVO APARTADO 6º EN ARTÍCULO 285 del PGOU/96.
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

Se redacta el presente expediente de Modificación Puntual de Elementos, como innovación al PGOU/96, dado que se trata de la calificación inadecuada de una parcela en la UE.CH-10 "El Cañuelo", atendiendo a la necesidad de adaptación de tipologías edificatorias adosadas adecuándolas a las aisladas del entorno, en interés de un desarrollo y correcta ordenación respecto a la implantación de la vivienda correspondiente.

Para propiciar la ordenación bajo la calificación UAS-3 (unifamiliar aislada en subtipo 3) más apropiada en la parcela en cuestión, se hace necesaria la presente **innovación del planeamiento**, motivado en lo siguiente:

La Unidad de Ejecución, UE.CH-10 "El Cañuelo" recogida en el PGOU/96 y en su Adaptación Parcial, posee entre sus condiciones la calificación de sus parcelas en suelo de adosadas UAD 2 y 4 y suelo de aisladas UAS-3.

El desarrollo urbanístico de la unidad de ejecución ya se había producido y la materialización de sus previsiones se encuentra prácticamente agotada. Es decir, son muy pocas las parcelas vacantes en la citada unidad.

Respecto de la implantación ya producida en la parcela conc , que entendemos de efectos perniciosos sobre el territorio que pretenden desarrollar; suelos éstos en cercanía con el suelo urbano consolidado de estructura tipológica más tradicional.

El presente documento tiene por objeto tramitar la INNOVACIÓN mediante la presente Modificación Puntual del PGOU/96 consistente en adecuar una parcela calificada como UAD-4 a las condiciones de implantación de la misma, de forma que permita una mejor adaptación al entorno, sin creación de medianeras vistas en el lindero, respetando para ello las condiciones que se recogen en la nueva tipología decidida.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe exclusivamente a la parcela indicada, perteneciente a la UE.CH-10 del PGOU/96.

3. ESTADO ACTUAL Y MODIFICADO DE PARCELA EN UE.CH-10

La implantación efectiva de las edificaciones que formalizan la imagen de toda la zona de costa oriental del término municipal, se ha ido consolidando mediante tipologías edificatorias de edificaciones unifamiliares.

Si bien, una gran mayoría de ellas, sobre todo las más antiguas, han tenido por calificaciones las viviendas unifamiliares aisladas, también es cierto que se han ido produciendo en los desarrollos más contemporáneos una formalización de las viviendas mediante unifamiliares adosadas, cuyo resultado arquitectónico no favorece la adecuación a la topografía natural con tanta eficacia como ocurre con las aisladas, ni tampoco propicia una imagen urbana deseable en cuanto al consumo excesivo de suelo.

Las tipologías aisladas, son por ello, más integradoras hablando del entorno natural y ambiental, propiciando un mayor ajardinamiento, un tratamiento de separación a otras edificaciones que da como resultado un menor consumo de suelo.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA



IMPLANTACIONES EN VIVIENDAS AISLADAS Y ADOSADAS

Es posible observar en la imagen la implantación tan distinta en el territorio, que ofrece la formalización mediante viviendas aisladas unas de otras y por contra las que se realizan en tipologías adosadas, de mucha mayor concentración y huella.



PARCELA UAD4 PARA CAMBIAR A UAS3

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Es necesario advertir que la implantación sobre la parcela señalada de una vivienda bajo la tipología adosada UAD-4, produciría un indeseable resultado donde el obligatorio adosamiento a los linderos y la generación de medianerías, provocaría un resultado pernicioso que pretendemos evitar con esta innovación.

El conjunto de adosadas que se realizó en su día en las parcelas colindantes a ésta, establecieron a través de sus correspondientes Estudios de Detalle etc... un distanciamiento a los linderos que es deseable mantener en esta parcela, también como respuesta equivalente. Para ello, es imprescindible la elaboración y aprobación de la presente INNOVACIÓN.

4. REDACCIÓN NUEVO APARTADO 6º EN ARTÍCULO 285 del PGOU/96.

El artículo 285 del PGOU/96 recoge las condiciones de ordenación de las UAD y se compone de varios apartados:

1. Parcela mínima
2. Ocupación máxima de parcela
3. Edificabilidad neta
4. Longitud máxima
5. Disposición de la superficie edificable en nuevos desarrollos.

A estos cinco apartados se incorpora un sexto, mediante esta innovación.

6. Separación excepcional a linderos .

Con independencia de lo recogido en el apartado anterior de este artículo, si como resultado de la implantación de agrupaciones de adosadas o pareadas se diera la existencia de separaciones a los linderos, y por tanto, no se encontrarán adosadas a estos; las parcelas individuales colindantes calificadas como UAD que así resultasen, realizarán su implantación mediante una separación mínima a lindero de 2,5 m. en caso de pareados colindantes o de 3 m. en el resto de los casos

5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Según lo dispuesto en el art. 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, se observa que la innovación pretendida no afecta ni altera las previsiones de manera que no se hace necesaria una evaluación económica adicional al PGOU/96.

6. RESUMEN EJECUTIVO. (ART. 25.3 RDL 7/2015)

1. Delimitación:

El ámbito de planeamiento afectado es por un lado una parcela del suelo perteneciente a la UE.CH-10 cuya calificación es UAD-4 y por otro, en el caso de la modificación en la ordenanza es aplicable a todo el término municipal.

2. Alcance de la alteración:

Se trata por un lado de variar la calificación urbanística de una parcela de la UE.CH-10, de UAD-4 a UAS-3.

Por otro lado se trata de incorporar un apartado nuevo al art. 285 del PGOU/96, y agregar un sexto apartado que pretende flexibilizar las condiciones de implantación de adosadas que, aunque obligadas a su adosamiento, puedan excepcionalmente

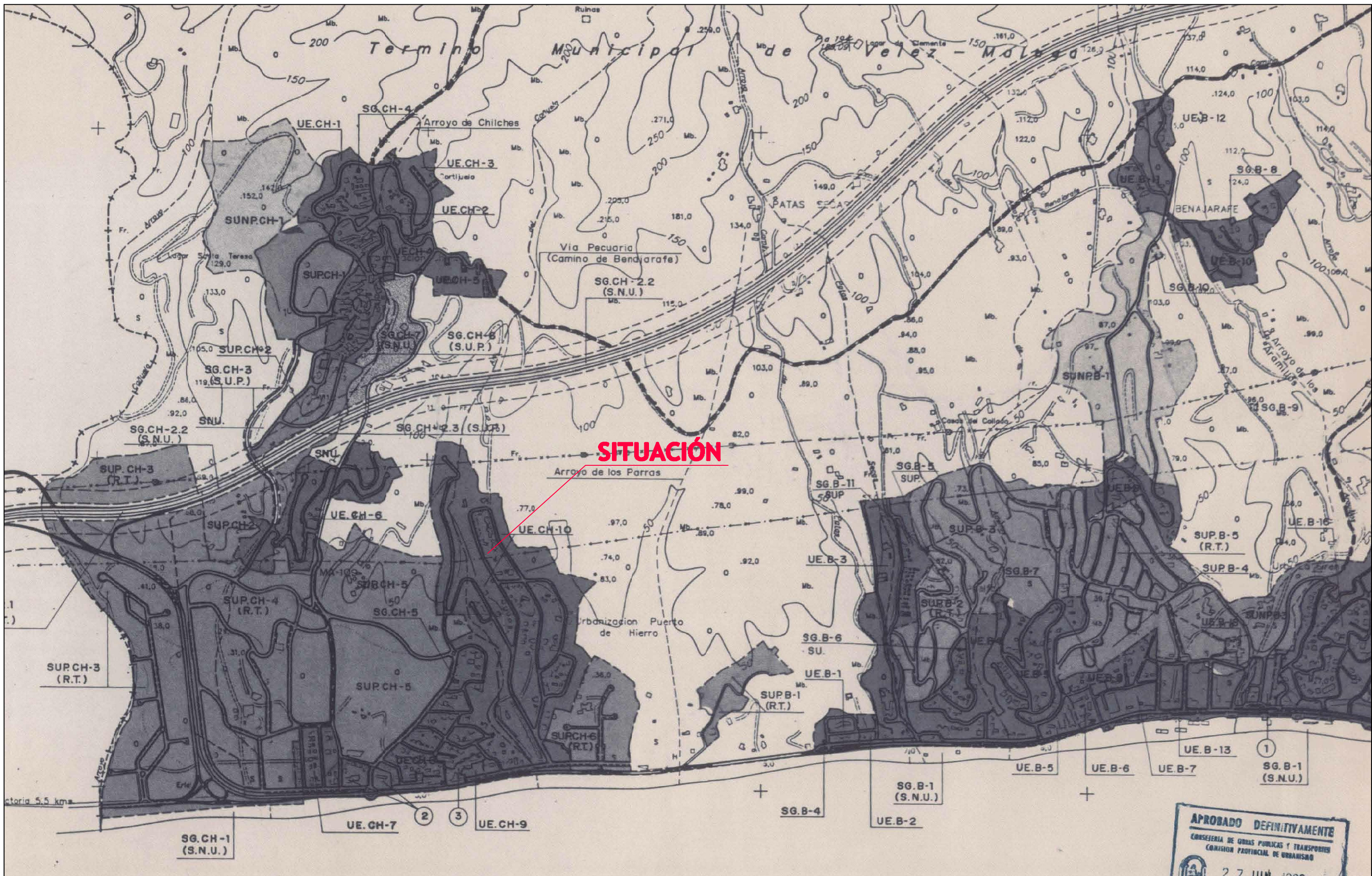
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

separarse de los linderos. con objeto de no producir resultados indeseados de medianeras vistas a viviendas o agrupaciones colindantes ya separadas.

Vélez-Málaga a 28 de mayo de 2020

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL

Fdo.: Marta Arias González.



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10**



PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

FECHA: JUNIO 2020

ESCALA: 1/10000

PLANO:

SITUACIÓN

LA ARQUITECTA MUNICIPAL:

MARTA ARIAS GONZÁLEZ

PLANO:

1



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10**



PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

FECHA: JUNIO 2020

ESCALA: 1/2000

PLANO:

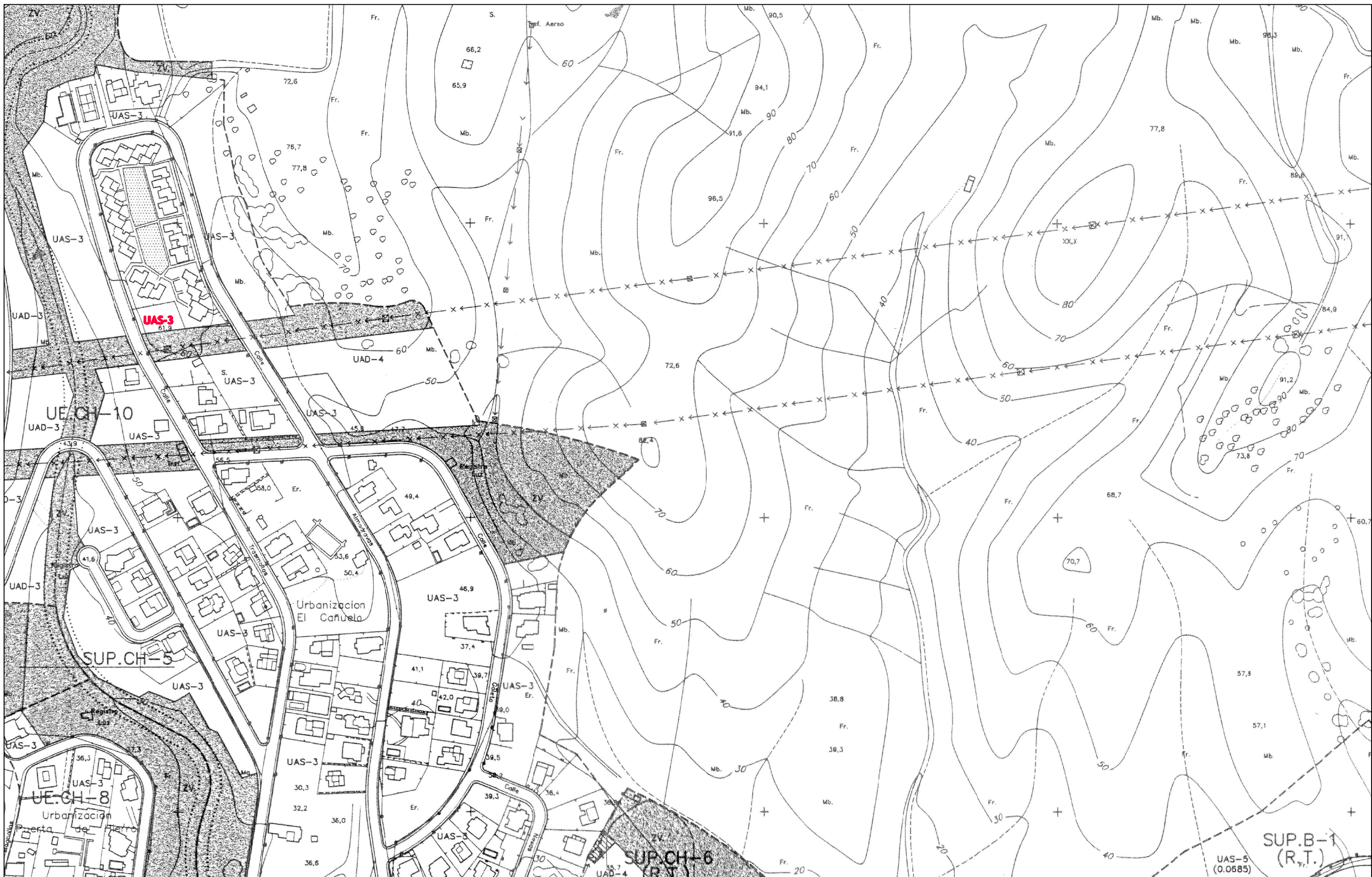
ESTADO ACTUAL

LA ARQUITECTA MUNICIPAL:

MARTA ARIAS GONZÁLEZ

PLANO:

2



**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PGOU/96
PARA CAMBIO DE CALIFICACIÓN DE PARCELA EN LA UE.CH-10**



PROPIETARIO:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

FECHA: JUNIO 2020

ESCALA: 1/2000

PLANO:

ESTADO MODIFICADO

LA ARQUITECTA MUNICIPAL:

MARTA ARIAS GONZÁLEZ

PLANO:

3