

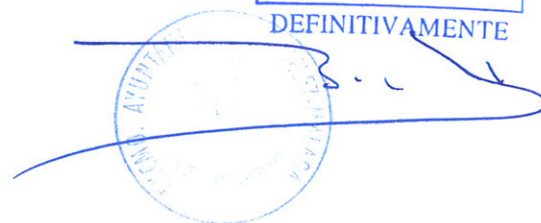


Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

25 OCT. 2019

DEFINITIVAMENTE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL ART. 163 DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

EQUIPAMIENTOS

Redacta

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
OCTUBRE 2019

APROBADO POR EL PLENO
DE LA CORPORACION EL

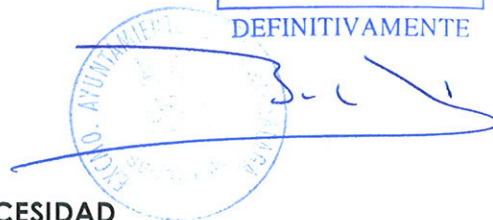
25 OCT. 2019

DEFINITIVAMENTE

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART . 163 DEL PGOU/96.
4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART . 163 DEL PGOU/96.
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO



25 OCT. 2019

DEFINITIVAMENTE

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD.

El presente documento tiene por objeto tramitar la INNOVACIÓN mediante la presente Modificación Puntual del PGOU/96 consistente en adecuar la implantación de los edificios de equipamientos en las parcelas, explicitando ciertas condiciones en el art. 163 del PGOU/96 vigente.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002, con referencia a las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, define en su art. 23 que tienen por concepto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos.

El art. 24 de la LOUA también define que las ordenanzas municipales de edificación podrán tener por objeto regular aspectos morfológicos, incluidos los estéticos y cuantas otras condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

Con todo ello, la innovación planteada lo hace para posibilitar una ordenación en detalle para la edificación de equipamientos con condiciones urbanísticas específicas de manera que su implantación sea lo más adecuada posible. Dicho esto, los aspectos que fundamentalmente se persiguen adecuar son aquéllos que hacen que el resultado de la implantación sea medio ambientalmente adecuado. Por ello, es importante definir las condiciones de separación entre el edificio de equipamiento y las edificaciones colindantes con respeto a la separación a linderos, consideraciones de alturas por colindancia con edificaciones próximas, condiciones de las edificaciones de la parcela que se estudia, etc...

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe en todo el término municipal en aplicación del art. 163 del PGOU/96.

3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 163 DEL PGOU/96.

Art. 163. Índice de edificabilidad de los equipamientos.

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con caractre general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

USO DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD NETA
Educativo y deportivo	0,50 m ² t/m ² s
Social-asistencial	1 m ² t/m ² s

Exclusivamente en el suelo urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de máximas en todas las parcelas de equipamiento, pudiendo ser superiores justificadamente, en función de la naturaleza y características de cada equipamiento concreto. En tales casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos – públicos y privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

25 OCT. 2019

DEFINITIVAMENTE

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

A las parcelas en Suelo Urbano que el plano "D" de Calificación no incluya en ninguna zona o subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior.

4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 163 DEL PGOU/96.

Art. 163. Índice de edificabilidad de los equipamientos **e implantación.**

Las parcelas calificadas para uso de equipamientos públicos por este Plan General, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, así como las que por tales usos califiquen los Planes Parciales, tendrán con caractre general y obligatorio las siguientes edificabilidades netas:

USO DE LA PARCELA	EDIFICABILIDAD NETA
Educativo y deportivo	0,50 m ² /m ² s
Social-asistencial	1 m ² /m ² s

Exclusivamente en el suelo urbano delimitado por el Plan General, estas edificabilidades tendrán el carácter de máximas en todas las parcelas de equipamiento, pudiendo ser superiores justificadamente, en función de la naturaleza y características de cada equipamiento concreto. En tales casos, y para hacer viable la aplicación arquitectónica de estas edificabilidades, no se fija parámetro de ocupación, pero sí deberán observarse los de separación a linderos – públicos y privados- y altura máxima edificable de la zona o subzona en la que estén enclavados.

En caso de parcelas de equipamientos que sean exentas, o bien, que conformen una manzana completa con uso exclusivo de equipamiento, la altura máxima permitida será entonces de 2 plantas por encima de la altura reguladora máxima de la zona o subzona del entorno donde se enclave, debiendo cumplir además con una separación a las edificaciones enfrentadas en sus linderos, una distancia mínima de 2H, siendo H la altura de la edificación propuesta. Esta determinación será únicamente de aplicación a las parcelas calificadas como de equipamientos públicos.

En caso de colindar con zonas o subzonas de diferentes ordenanzas, será precisa la aprobación municipal de una propuesta previa que atienda al objetivo irrenunciable de garantizar la adecuada integración arquitectónica con el entorno.

A las parcelas en Suelo Urbano que el plano "D" de Calificación no incluya en ninguna zona o subzona, se les aplicará sin excepción la edificabilidad definida en la tabla anterior.

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 el de todo el término municipal, allí donde sea de aplicación el art. 163 para equipamientos.

2. **Alcance de la alteración:**

Se trata de flexibilizar las condiciones de implantación en las parcelas destinadas a equipamientos donde en ellas se puedan materializar los citados equipamientos de forma más flexible. Ello propiciaría la consecución y formalización de parcelas de equipamientos cuyos programas de usos son más concretos y específicos, con requerimientos más estrictos definidos en normativas específicas del uso al que se destinen. (No es lo mismo destinar y formalizar equipamientos para un centro sanitaria, para un colegio, para un edificio administrativo etc...).

Todo ello, sin menoscabar evidentemente que las condiciones ambientales del entorno deben mantenerse o mejorarse con la formalización de las edificaciones de equipamientos que resulten, propiciando y buscando una integración pacífica con su entorno inmediato.

Vélez-Málaga a 3 de octubre de 2019

EL JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL



Fdo.: Marta Arias González.

