



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU/96 DE VÉLEZ-MÁLAGA

Art. 264. TRATAMIENTO DE LA ALTURA EN MC PARA INTEGRACIÓN EN TRAMA URBANA PREEXISTENTE

Redacta

OFICINA TÉCNICA DE URBANISMO

AYUNTAMIENTO DE VELEZ MALAGA
noviembre 2025

INDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD
2. ÁMBITO DE APLICACIÓN
3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 264 DEL PGOU/96.
4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 264 DEL PGOU/96
5. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
6. RESUMEN EJECUTIVO

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 regular las condiciones compositivas respecto de la incorporación de nuevas edificaciones, bajo la ordenanza manzana cerrada, y su integración en las alturas y volumetrías de las edificaciones colindantes preexistentes.

La Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, LISTA 7/2021, con referencia a las ordenanzas municipales de edificación y de urbanización, define en su art. 73 que tienen por concepto establecer las condiciones de edificación y urbanización siempre que no altere el aprovechamiento urbanístico asignado en el instrumento de ordenación.

También define que las ordenanzas municipales podrán regular las condiciones de las actividades susceptibles de implantación y autorización por cualquier medio de intervención administrativa en los inmuebles atendiendo irrenunciablemente a criterios de sostenibilidad urbanística, no pudiendo contradecir las determinaciones de los instrumentos de ordenación.

Con todo ello, la innovación planteada lo hace para posibilitar una incorporación y definición exhaustiva de las condiciones excepcionales de implantación de edificaciones nuevas entre antiguas con el mejor respeto a la configuración coherente del paisaje urbano donde la visualización de medianeras vistas no se considera deseable.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe a todo el término municipal en aquellas zonas donde su calificación sea la de manzana cerrada en cualquiera de sus tipos (MC)

3. REDACCIÓN ACTUAL DEL ART. 264 DEL PGOU/96.

Art. 264.-Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.
...
2. Tratamiento del Ático.
...
3. Altura libre obligatoria de planta baja.
...
4. Vuelo de cuerpos salientes.
...
5. Viviendas interiores.
...

4. REDACCIÓN MODIFICADA DEL ART. 264 DEL PGOU/96

La modificación incorpora un nuevo apartado 6, como sigue:

Art. 264.-Condiciones de la edificación.

1. Altura máxima y número de plantas.
...

2. Tratamiento del Ático.
...
3. Altura libre obligatoria de planta baja.
...
4. Vuelo de cuerpos salientes.
...
5. Viviendas interiores.
...
- 6. Condiciones excepcionales de composición urbana.**

Para todos los subtipos de MC (manzana cerrada) con objeto de asegurar la adecuada integración de los edificios en la trama urbana preexistente, en aquellos casos en los que la altura por aplicación del art. 264.1 sea inferior a la altura de los edificios medianeros, se podrá redactar un Estudio de Detalle en cualquier dimensión de parcela, que permita adaptar la volumetría y la altura del edificio a dicho fin, con el objeto de evitar la aparición de medianerías vistas.

De este modo en tramas preexistentes consolidadas se permitirán alturas por encima de la prevista en el art. 264.1 para asegurar la integración antes especificada.

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 aplicación, donde sería susceptible la aplicación de la presente Modificación de Elementos se circunscribe a todo el término municipal en aquellas zonas donde su calificación sea la de manzana cerrada en cualquiera de sus tipos (MC)

2. Alcance de la alteración:

Se trata de contribuir a una homogeneización e integración en el paisaje urbano de las nuevas edificaciones que por incorporarse a tramas urbanas muy consolidadas con alturas ya definidas con anterioridad pueden propiciar la aparición de medianeras vistas, alterando el perfil y distorsionando el paisaje de la ciudad consolidada.

Todo ello lo provoca la literal aplicación de la norma de alturas en función de anchos de calles en la ordenanza de manzana cerrada, que esta innovación propone matizar al contemplar la integración del nuevo edificio entre las edificaciones medianeras preexistentes, incluso si ello conlleva la elevación de la altura predefinida por la anchura de la calle a la que da fachada. Todo ello, con la libertad de poder elaborar un Estudio de Detalle que realice el ejercicio de proporcionar al edificio en cuestión la volumetría necesaria conducente a la formalización de un paisaje urbano coherente.

Vélez-Málaga a 18 de noviembre de 2025

LA JEFE DEL SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. ARQUITECTA MUNICIPAL
Fdo.: Marta Arias González.