



GERENCIA MUNICIPAL  
DE URBANISMO  
EXCMO. AYUNTAMIENTO

VÉLEZ MÁLAGA

ADAPTACIÓN  
PARCIAL A LA LOUA

PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANÍSTICA

---

TOMO III  
PROGRAMA DE ACTUACIÓN

## CAPÍTULO I

### OBJETIVOS, DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DEL DESARROLLO DEL PLAN

#### 1. CONCEPTO

El artículo 3 del Decreto 11/2008 determina el contenido que deberá tener la adaptación parcial de los PGOU a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Entre dicho contenido se encuentra la necesaria inclusión en el mismo de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural; para ello se procede a la adaptación del texto del PGOU/96, recogiendo la gestión ya realizada de los sistemas generales y locales y determinando la programación para la obtención y gestión futura de aquellos elementos de la ordenación estructural del municipio que no haya podido concluirse a la fecha.

El Plan General de 1996 incluyó entre sus documentos, en aplicación del entonces vigente art. 75 del TRLS/92, un Programa de Actuación. Su contenido, convenientemente adaptado a las determinaciones de la LOUA, viene a establecer:

- a) Los objetivos, directrices y estrategias de su desarrollo a largo plazo para todo el territorio comprendido en su ámbito.
- b) Las previsiones específicas concernientes a la realización de los sistemas generales.
- c) Las etapas cuatrienales en que han de aprobarse los Planes Parciales en el Suelo Urbanizable **Sectorizado**.
- d) En suelo urbano que no debe ser objeto de desarrollo de planeamiento de reforma interior, los plazos en los que han de cumplimentarse los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y de solicitar licencia cuando se actúe **sistemáticamente**, así como los plazos para convertir la parcela en solar y solicitar licencia de edificación cuando se actúe asistemáticamente.
- e) Para áreas de suelo urbano remitidas a planeamiento de reforma interior, el plazo para su aprobación.

El Programa de Actuación de un documento de naturaleza urbanística que, **como la presente Adaptación**, asume la naturaleza del documento dirigiendo y gestionando la ejecución y construcción de la ciudad, tratando de superar la aleatoriedad y dificultades que su propósito comporta.

El Programa tiene la voluntad de aportar racionalidad a la inversión pública, poniéndola en concordancia con las necesidades derivadas del proyecto de construir la ciudad y los adecuados ritmos de todos los agentes, públicos y privados que han de intervenir en el proceso.

La naturaleza del Programa es indicativa en tanto no pretende agotar todas las posibles actuaciones que han de darse sobre el territorio; sólo relaciona, valora y programa las **actuaciones** necesarias para el cumplimiento de los objetivos que sustentan **la presente Adaptación del PGOU/96**.

Refleja sólo una parte de la financiación a aplicar a fines urbanísticos no contemplando, aunque sí regulando su aplicación por otros agentes, y los gastos de mantenimiento y conservación de las infraestructuras generales o zonales.

Normativamente no es posible vincular a los agentes públicos ajenos a la corporación local, con la programación que conlleva **la Adaptación del PGOU**, más que por la vía de los convenios entre las distintas administraciones, **propiciando** arbitrar una política muy dinámica por parte del Ayuntamiento en orden a lograr la celebración de los mismos, **de forma** que garanticen el cumplimiento de los programas establecidos.

Las inversiones de los particulares sí están estrictamente reguladas mediante las determinaciones de las fichas de planeamiento de cada unidad de ejecución en el suelo urbano

o sector de planeamiento en el suelo urbanizable; y en todo lo no incluido en actuaciones sistemáticas, mediante el régimen de plazos que tanto en la Normativa como en el Capítulo III de este título se contienen.

En el desarrollo de los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados, deberá garantizarse, en todo caso, la conexión con las infraestructuras existentes en el municipio, allí donde se encuentren, de modo que la actuación urbanística que se pretenda sea viable, desde el punto de vista de todos los servicios.

El Programa, una vez aprobada la Adaptación del Plan General, comporta unos compromisos de gestión e inversión que han de ser asumidos, y cumplidos, dado el carácter normativo y vinculante que la ley le concede, tanto por el Ayuntamiento como por los particulares. Como antes se indicaba también es deseable que su compromiso afectase al resto de las Administraciones; no siendo así, será la eficaz gestión municipal la que se ha de encargar de negociar y celebrar los oportunos convenios con la mismas.

## 2. OBJETIVOS. DIRECTRICES Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO DEL PLAN

El Plan General de Ordenación Urbana es el documento que da cobertura técnica y jurídica al ámbito territorial de Vélez Málaga para que pueda ejercer con la mayor propiedad y resolución su papel de capital de la Axarquía y del litoral oriental de la provincia de Málaga. Capitalidad, entendida como centro de desarrollo regional intermedio, que supone asumir plenamente las funciones de aglutinación y distribución de unos recursos y servicios diversificados.

El campo veleño ha de desarrollarse al máximo de sus posibilidades acuíferas; dotándose de los instrumentos de transformación y estructuras de comercialización que permitan consolidar sus mercados y retener sus plusvalías.

El sector turístico debe alcanzar una entidad propia, desembarazado de su dependencia subsidiaria del sector construcción; ampliando, cualificando y diversificando la oferta.

Los tres objetivos enunciados: capitalidad, desarrollo agrario y desarrollo turístico se concretan en los criterios y estrategias informantes del Plan y su Programa:

Organización territorial regida por la idea de integrar la estructura polinuclear del término, **cuestión ésta parcialmente conseguida mediante el desarrollo de infraestructuras y sectores que unifican el territorio.**

Integración que ha de hacerse especialmente patente entre los tres núcleos, que juntos; conforman la idea compacta de ciudad en la que ya hoy, de hecho, Vélez se manifiesta:

El núcleo original de Vélez como referente histórico, centro cultural administrativo, de distribución e intercambio.

El núcleo de Torre del Mar, la ciudad moderna, centro aglutinador y referente de los equipamientos y servicios turísticos del municipio.

Caleta, como centro de gravedad de una posible residencia turística extensiva apoyada en su puerto.

La franja costera de 11,5 Km entre el Río Vélez y el límite con el Rincón de la Victoria jalonado por urbanizaciones residenciales inconexas y en proceso de reconversión de segunda a primera residencia de la población malagueña, por el acercamiento a la capital que ha supuesto la construcción de la **autovía**. Proceso que, al verse acrecentado con la prolongación de la autovía hasta el límite oriental de la provincia, compete al Plan limitar las nuevas clasificaciones de suelo a las mínimas necesarias para completar las tramas viarias de conexión entre urbanizaciones y zonas intersticiales entre las mismas; ello a más de provocar

la concentración de los esfuerzos urbanizadores en la mejora de las urbanizaciones existentes y de las infraestructuras generales, hoy día inexistentes en gran medida.

En la zona de Valle-Niza y Almayate, en terrenos hoy día salinizados o sin rentabilidad agraria, se propone una excepción al criterio anterior como invitación al sector turístico para realizar implantaciones residenciales "ex novo". Su clasificación como suelo urbanizable no **sectorizado**, lo pretende calibrar con exactitud de demanda realmente existentes. En el proceso de tramitación del Plan, si se concreta y garantiza el desarrollo de parte o del total o de los mismos, es deseable y lógica su programación por ello uno de los tres objetivos del Plan.

En el extremo oriental del municipio, entre las costas de Algarrobo y Torrox, en los núcleos de Mezquitilla y Lagos; en el Plan se limita la oferta al mantenimiento **del planeamiento previsto en el PGOU/96 provenientes de las Normas Subsidiarias anteriores.**

En el resto de los núcleos, Trapiche, **Triana**, Cajíz, Los Iberos, Los Puertas, las Aldeas y Almayate al primar la componente agrícola sobre cualquier otra consideración, la contención y protección de los alrededores de los mismos es el criterio informante. La mejora de su trama urbana, reequipamiento, previsiones de pequeños ensanches de la población, zonas industriales orientadas hacia servicios agrarios, y organización de la gestión en orden a la reurbanización son los otros criterios considerados

En la zona de Almayate, no protegida agrícola, paisajística o ecológicamente se potenció en su día el establecimiento de implantaciones residenciales extensivas mediante la previsión, como suelo urbanizable no sectorizado, de los sistemas que en su momento, cuando se concreten las demandas de las empresas promotoras interesadas, se **hagan** necesarias.

En base al desarrollo de las viviendas en el término municipal, programadas en el PGOU/96, se recogen a continuación las previsiones de viviendas en atención al número de viviendas a materializar en el seno de las previstas en el PGOU/96:

	VIVIENDAS
Suelo Urbano No Consolidado	17.452 viv.
Suelo Urbanizable Ordenado (anterior régimen transitorio)	10.678 viv.
Suelo Urbanizable Sectorizado (anterior urbanizable programado)	15.388 viv.
<b>TOTAL</b>	<b>43.518 viv.</b>

El suelo industrial previsto permite la edificación de:

	INDUSTRIAL
Suelo Urbano No Consolidado	138.440 m <sup>2</sup> suelo
Suelo Urbanizable Ordenado (anterior régimen transitorio)	317.990 m <sup>2</sup> suelo
Suelo Urbanizable Sectorizado (anterior urbanizable programado)	349.230 m <sup>2</sup> suelo
Suelo Urbanizable No Sectorizado (anterior urbanizable no programado)	347.770 m <sup>2</sup> suelo
<b>TOTAL</b>	<b>1.153.430 m<sup>2</sup> suelo</b>

El estado de tramitación de los sectores industriales se pueden consultar en las tablas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado de la Adaptación del PGOU/96.

## CAPITULO II

### 1. PREVISIONES CONCERNIENTES A LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.

Los sistemas generales de comunicación, de infraestructuras, de áreas libres y equipamiento previstos en el Plan General de 1.996, se adscribieron a diferentes clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención. Con excepción de los adscritos al suelo urbanizable programado o no, no se incluyen en áreas de reparto; obteniéndose por expropiación o cesión. Los adscritos al suelo urbanizable se incluyeron en su correspondiente área de reparto; obteniéndose por ocupación directa, en principio, o expropiación si así lo decidiese el Ayuntamiento en su momento.

En las tablas correspondientes se pueden consultar el estado de obtención de dichos sistemas generales o locales en su caso.

De los sistemas que restan por obtener, su ejecución se llevarán a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales. La valoración de los mismos, en los supuestos expropiatorios, será la que se derive de los arts. 21 y ss del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RD Legislativo 2/2008 de 20 de noviembre) .

Los sistemas locales en suelo urbano se incluyen mayoritariamente en áreas de reparto para su obtención por compensación, o cesión en el caso de áreas coincidentes con las unidades de actuación o sectores de planeamiento provenientes de las NN.SS anteriores y que habían cumplimentado sus deberes urbanísticos hasta el grado dispuesto por la Disposición Transitoria Primera del TRLS. En muy contados casos se obtienen los mismos por expropiación; limitando este sistema a pequeños tramos viarios de intercomunicación de urbanizaciones o a aperturas viarias donde es necesario desocupar viviendas; presentando la excepción del fuerte de Torre del Mar.

Su ejecución y valoración se realiza en la forma indicada anteriormente. Significándose que, tanto en un caso como en otro, la valoración a efectos expropiatorios de las obras, edificaciones, instalaciones, plantaciones y arrendamientos se harán con independencia del valor, o compensación del suelo , con arreglo a los criterios de lo establecido en el artículo 22 del TRLS.

Al final del documento, en los anexos, se presentan los listados de sistemas locales y generales.

## CAPITULO III

### 1. SUELO URBANO.

Las distintas unidades de ejecución, sistemas locales y actuaciones que el Plan propone en este tipo de suelo lo son en su actual condición de suelo urbano. Unas provienen de las unidades de actuación de las NN.SS. anteriores no ejecutadas, o parcialmente ejecutadas y de otras nuevas delimitadas por la conveniencia de ordenar o remodelar zonas degradadas o confusas en sus usos y tipos. Clasificándose en cinco tipos diferentes en función de corresponder con zonas a ordenar, remodelar, urbanizar o cumplir las determinaciones del planeamiento sectorial desarrollado.

Siendo,

TIPO	CONCEPTO
1	Suelo sin consolidar o vacante; así como áreas de remodelación urbana.
2,3,4	Zonas consolidadas parcialmente urbanizadas o con carencias de algún servicio urbanístico. El tipo se determina en función de que el sistema de ejecución de las obras sea por compensación, cooperación o expropiación.
5	Zonas con planeamiento desarrollado con los deberes de cesión o ejecución cumplimentados en parte

Los sistemas locales son generalmente de aperturas viarias; en menor medida de dotación de áreas libres o equipamiento y en casos puntuales de recuperación de edificios históricos o esponjamiento de los mismos mediante la obtención de los colindantes.

El programa recoge todas las actuaciones en suelo urbano en el primer cuatrienio, habiendo sido marcadas las prioridades por el Ayuntamiento en el proceso de ejecución del Plan y debiendo continuar con dicho proceso en el ámbito de la Adaptación del Plan General que ahora nos ocupa. No obstante, se deben concentrar los esfuerzos en este tipo de suelo en orden a consolidar y sentar las bases del modelo territorial y estrategias de crecimiento de ciudad que el Plan propugna.

Como sistemas locales que mediante su obtención y ejecución contribuyen en mayor medida a la resolución de las carencias viarias, infraestructurales y dotacionales y, consecuentemente, más aportan en el desarrollo y cumplimiento de las determinaciones del Plan, se pueden relacionar:

Chilches:

CH-4 a 10.- Vial de servicio de la CN-340

Benjarafe:

B-1 a B-5.- Vial de servicio de la CN-340

B-12.- Conexión Los Pérez - Sup-B8

Almayate:

A-7.- Área Libre en la Zorrera.

Torre del Mar:

T-1.- Acceso paseo Marítimo.

T-2.- Torres de Colón.

T-7.- Cuartel Guardia Civil.

T-8,- C/ Infantes.

T-12.- Pasillo de la Batería.

- T-13.- Plaza Bada de Levante.
- T- 14 C/ Infantes.
- T-15.- C/ Copo
- T-19.- Desdoblamiento acceso a Vélez

Caleta:

- C-4.- Conexión C/ Real CN-340

Vélez Málaga

- VM-11.- Mirador Puerta Real.
- VM-12.- Apertura C/ Sevilla.
- VM-13.- Plaza de la Gloria.
- VM-14.- Cerro de los Remedios.
- VM-15.- Parque de Andalucía.

En el Plan se propone un amplio programa de Planes Especiales de Reforma Interior (P.E.R.I.), de Mejora del Medio Urbano (P.E.M.U) y sectoriales (P.E). Los mismos tienen diversas finalidades tales como ordenación, definición de alineaciones, reequipamiento o remodelación de zonas urbanas confusas en sus usos y tipologías, en el caso de los primeros y en el de los segundos, se pretenden solucionar los problemas infraestructurales de diversas zonas de la ciudad donde prepondera la autoconstrucción, o en barriadas populares necesitadas de actuaciones concretas de urbanización desde el sector público o en colaboración con él; zonas donde no es posible, ni conveniente, entorpecer la nueva construcción o remodelación de las viviendas existentes con la formulación y tramitación de los complejos documentos de planeamiento y gestión urbanística. En el caso de los P.E se atiende a la necesidad de realizar estudios **pormenorizados y en detalle** de los grandes sistemas generales: Puerto de Caleta, Río Vélez y soto del camino de Remanente, caminos históricos y vías pecuarias, Peñón de Almayate, etc.

Los Planes Especiales se configuran como el medio más importante con que cuenta el Plan, y por ende el Ayuntamiento, para retomar la iniciativa en la ordenación, y el control de su desarrollo **dentro** de la ciudad. **Se habían previsto** la redacción e inicio de su ejecución en la primera etapa del Plan de los siguientes, **que se siguen manteniendo para la primera etapa de la Adaptación, a excepción del 3.1.1. y 3.2.8. ya redactados y aprobados:**

### 1.1. Planes Especiales de Reforma Interior.

1. Del Centro Histórico de Vélez Málaga. (aprobado definitivamente 29/07/2.008)
2. Del Hornillo en las Playas de Almayate.
3. De remodelación de la UE-VM-9 Carretera de Alhama.
4. De remodelación de la UE.VM-18 Camino de Remanente.
5. De remodelación de la UE.VM-19 Calle del Río.
6. De remodelación de la UE.VM- 33 Camino de Algarrobo.
7. De remodelación de la UE.VM-42 La Pañoleta II.

### 1.2.- Planes Especiales Sectoriales.

1. De la CN-340 y Medio Litoral de Chilches-Benjarafe
2. Nuevo acceso a Chilches.
3. Carretera de enlace de la Autovía con la CN-340 para Cajiz
4. Camino histórico de Algarrobo.
5. Camino histórico de Torrox
6. Camino histórico Viejo de Málaga
7. Impacto paisajístico Autovía
8. Puerto de Caleta. (con aprobación definitiva en 05/02/2.001)
9. Aeropuerto de la Axarquía en el Trapiche
10. Del cerro de la Fortaleza en Vélez Málaga
11. Del espacio natural del Peñón de Almayate.

12. Del delta y márgenes del río Vélez.
13. De las canteras de la Catedral de Málaga.
14. De las instalaciones cerámicas del arroyo de la Campiñuela.
15. De las playas de Almayate
16. De las playas de Lagos

### **1.3 Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano.**

Estos Planes mayoritariamente coinciden con las Unidades de Ejecución tipificadas como TIPO 3, donde el ayuntamiento ha de tomar la iniciativa en su reurbanización bien por ser zonas cuyas infraestructuras son paso o inciden en otras limítrofes; o bien, por estar muy consolidadas y ser imposible cualquier sistema de actuación que surgiera de los afectados.

En caso particular el Ayuntamiento deberá decidir el grado de participación económica de los vecinos.

Otros P.E.M.U. no coincidentes con unidades de ejecución son:

- Casco, sector oriental de Chilches.
- Casco de Cajíz
- Casco de Los Iberos.
- Arrabal de San Sebastián y Arroyo de la Molineta
- Aldea Alta y Aldea Baja
- Trapiche

Los proyectos de las administraciones públicas confirman el otro gran grupo de intervenciones en el territorio y en lo urbano, que por su propia esencia transformadora en el primer caso y de cumplimiento de las determinaciones del Plan en el segundo forman parte integrante del programa de actuación del mismo.

Siendo:

## **2. RÉGIMEN DE PLAZOS**

Los plazos para completar la urbanización establecidos en el planeamiento vigente, si estuviera delimitada una unidad de ejecución se entenderán como plazos de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, o del deber de convertir las parcelas en solares y solicitar la correspondiente licencia de edificación en otro caso.

Cuando se trate de unidades pendientes de delimitación, dichos plazos se contarán desde la aprobación de la misma.

Los plazos para emprender la edificación fijados se entenderán como plazos para solicitar licencia de edificación.

#### **a) Derecho al aprovechamiento.**

En actuaciones sistemáticas el plazo será el previsto en la correspondiente ficha de planeamiento. En defecto de previsión el mismo será de cuatro años a contar desde la aprobación del planeamiento de desarrollo.

En actuaciones asistemáticas el plazo será de dos años desde la fecha de aprobación definitiva **de la Adaptación** del Plan General.

#### **b) Plazo para la solicitud.**

La solicitud de licencia de edificación deberá presentarse en el plazo de tres años, a partir de la adquisición de derecho al aprovechamiento urbanístico.

En el acto del otorgamiento de la licencia se fijarán los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras.



## CAPITULO IV

### SUELO URBANIZABLE

#### 1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

Los Suelos Urbanizables **Sectorizados** se dividen en dos cuatrienios; calculándose el aprovechamiento **medio** sobre cada uno de ellos y adscribiendo los sistemas generales **que correspondan en cada caso (art. 10 de la LOUA)**.

Del suelo urbanizable programado anterior, nos encontramos ahora con las siguientes clasificaciones de suelo que son:

Urbanizable sectorizado, para aquellos SUP, que no hubiesen tramitado sus planeamientos de desarrollo o si lo hubiesen hecho no se hubieran aprobado definitivamente.

Urbanizable Ordenado, para aquellos SUP, que habiendo tramitado sus planeamientos de desarrollo, se encuentran aprobados definitivamente al día de la fecha.

El planeamiento de desarrollo que se tramite sobre los SUS o posibles Expedientes de **Adaptación de los SUO** contendrán, a su vez, un Plan de Etapas para la ejecución de las determinaciones del mismo, en el que incluirá la fijación de los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en las unidades de ejecución que comprenda el sector; así como el de solicitar licencia de edificación una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

La estrategia de ejecución del Plan es clara a favor de primar el desarrollo de los sectores, de planeamiento que mayor incidencia producen en la recomposición morfológica y de fachada de los descompuestos bordes urbanos de los núcleos principales: Vélez Málaga y Torre del Mar, en sus correspondientes ensanches. En el mismo orden de prioridades se propone el desarrollo de los sectores de ensanche de los núcleos más pequeños a fin de posibilitar una mayor regulación del mercado del suelo en los mismos.

El desarrollo de los sectores residenciales turísticos, dada la variabilidad del mercado a que atiende, podrá determinar un Plan de Etapas en proporción a la cuantía y atractivo de su oferta; no teniendo necesariamente que cumplimentar el mismo en el plazo del cuatrienio; como sí han de hacer los sectores de los ensanches.

Para los sectores y programaciones de los SUS y UE que han restado por desarrollar en el tiempo de vigencia del PGOU/96, se establecen de nuevo dos cuatrienios de desarrollo de la Adaptación del citado PGOU/96.

#### 2. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable **No Sectorizado** se incorporan al proceso de urbanización mediante **Planes de Sectorización y los Planes Parciales correspondientes que contengan su ordenación detallada (art 53 y 54 LOUA)**.

Este tipo de suelo tiene el triple carácter de: 1) Reserva de suelo para cuando se agote el urbanizable **sectorizado**; 2) de previsión que posibilite la producción en cualquier momento de algún tipo de desarrollo **necesario** como industrial (al norte de Vélez-Málaga ) turístico (Urb. Jardín de Almayate, Torre de las Atalayas en el núcleo de Trapiche, etc.); 3) y de formación de **reserva** de patrimonio municipal (**sin perjuicio de que puedan delimitarse áreas de reserva en otro tipo de suelos conforme a la LOUA**).

El Plan delimita las áreas de suelo urbanizable no **sectorizado** y señala los usos incompatibles, la estructura general y características técnicas y magnitudes que han de reunir las actuaciones. Su desarrollo se puede abordar en cualquier momento, y fijará las etapas en que hayan de ejecutarse sus previsiones y el aprovechamiento **medio** de cada sector de planeamiento en el que se divida incluyendo la adscripción de la parte proporcional de sistemas generales de este tipo de suelo que les corresponde.

## CAPITULO V

### 1. SUELO NO URBANIZABLE

En el suelo no urbanizable el Plan establece las medidas y condiciones precisas para la conservación y protección de todos y cada uno de los elementos naturales de suelo –agrícola de regadío actual y posible en el futuro,- flora- soto de Remanente, etc.- y paisaje. Asimismo establece las protecciones de los restos arqueológicos y de los caminos y parajes de alto valor medio ambiental.

En el suelo protegido por algunas de las causas enunciadas, tal y como se regula en la normativa urbanística, se establece la posibilidad de desarrollos turísticos, en baja densidad y con urbanización blanda, mediante la figura de planeamiento denominada Plan Especial Turístico en el Medio Rural (PETMR). Los mismos deberán determinar su Plan de Etapas; tramitándose en el momento que los mismos se formulen, bien a iniciativa de particulares, o de instituciones en el fomento del turismo rural.

Sobre los Sistemas Generales determinados en el Plan se establecen los correspondientes Planes Especiales. Su formulación y ejecución de sus determinaciones se programarán por el Ayuntamiento, en función de sus posibilidades económicas y financieras, en el transcurso de las dos **nuevas** etapas cuatrienales **de la Adaptación del Plan**.

Sobre los diseminados se prevén los denominados Planes Especiales de Mejora del Medio Rural (PEMMR) que deben desarrollarse asimismo en el plazo de los ocho años programados.

El resumen es:

#### 1. Planes Especiales

- PE de los caminos históricos y vías pecuarias.
- PE de las Playas de Almayate,
- PE del delta, Márgenes del Río Vélez- y del Soto de Camino de Remanente
- PE Impacto paisajístico Autovía
- PE del espacio natural del Peñón de Almayate.
- PE de las playas de Lagos.
- PE de las instalaciones cerámicas del arroyo de la Campiñuela.

#### 2. Diseminado del camino de las Villas en Torre Atalaya.

## CAPITULO VI

### APROVECHAMIENTO MEDIO

#### 1. CONCEPTO

En el artículo 59 de la LOUA se define el aprovechamiento urbanístico, diferenciando el aprovechamiento objetivo (AO) aprovechamiento subjetivo (AS) y aprovechamiento medio (AM), el señalar:

Se entiende por aprovechamiento objetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, permitida por el planeamiento general o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

Se entiende por aprovechamiento subjetivo la superficie edificable, medida en metros cuadrados, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los derechos urbanísticos.

Se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

A su vez, la DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO se regula por lo dispuesto en el artículo 58 de la LOUA al señalar que:

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en lo que proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal delimitarán:

a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado, una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.

b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado, una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal podrán excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el artículo 45.2.B b), siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución.

En este caso, el diez por ciento de participación del municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

En el suelo urbano no consolidado, los Planes Especiales y, en su caso, los Planes Parciales de Ordenación podrán ajustar la delimitación del área de reparto correspondiente, excluyendo de ella los terrenos para los que se mantengan las condiciones de edificación existentes y aplicando a los restantes el aprovechamiento medio fijado por el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan de Ordenación Intermunicipal.

En nuestro caso se han mantenido las áreas de reparto previstas en el PGOU/96. Así, se disponía un área de reparto, compuesta por el primer cuatrienio del suelo urbanizable programado y otro área del segundo cuatrienio. Se integran ahora en estas áreas sectores que pertenecen al suelo urbanizable, pero en unos casos al sectorizado y en otros al ordenado, no habiendo procedido a extraer de las mismas los SUO, dado que en ese caso variarían las condiciones del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.

Para cada área de reparto se mantiene el aprovechamiento medio respectivo, ya cuantificado en el PGOU/96, cuyo cálculo se realiza en la forma que se señala en el art. 60 de la LOUA. Esto es:

#### CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANO.

Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el planeamiento fijará justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología al que siempre se le asignará el valor de la unidad quedando los restantes, con valores superiores o inferiores a la unidad, en función de las circunstancias concretas del municipio y área de reparto a la que pertenezca. (B)

#### CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN SUELO URBANIZABLE.

El Plan General en suelo urbanizable sectorizado o el Plan de Sectorización correspondiente en el no sectorizado fijará el aprovechamiento medio de cada área de reparto dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, por la superficie del área.

La ponderación relativa de los usos de las diferentes zonas en relación siempre con el característico, se producirá en la forma señalada en el número 3 anterior.

Los Planes Parciales, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluyan, establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia igualmente al uso y tipología edificatoria características.

El aprovechamiento urbanístico se adquiere por el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos fijados por el planeamiento; concretándose en suelo urbano:

- a) En los casos de terrenos edificados no incluidos en unidades de ejecución

La aplicación efectiva del aprovechamiento medio correspondiente para determinar el aprovechamiento subjetivo, y de las transferencias de aprovechamientos vinculadas a éste, tendrá lugar, en los terrenos ya edificados no incluidos en unidades de ejecución, cuando se proceda a sustituir la edificación existente.

Los supuestos de rehabilitación no exigida por el planeamiento urbanístico o disposiciones especiales, que puedan considerarse en atención a sus características y alcance equivalentes a la sustitución de la edificación la ejecución

En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área de reparto en que se encuentre, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

- b) En los casos de terrenos no edificados no incluidos en unidades de ejecución.

1. En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución:

Sobre la propia parcela, si no está afecta a uso público, resolviéndose los desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los susceptibles de adquisición por su titular en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

Sobre otras parcelas lucrativas incluidas en la misma área de reparto, en caso de estar afecta a uso público la del titular del aprovechamiento, en la forma prevista en la legislación urbanística aplicable.

2. En los supuestos contemplados en el apartado b) del número anterior, en defecto de dicha legislación, los desajustes se resolverán, **en la forma prevista en la sección 5ª del Capítulo II del Título II de la LOUA.**

c) En los casos de terrenos no edificados incluidos en unidades de ejecución.

- a) Cuando se trate de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, bajo alguna de las siguientes modalidades a establecer en los correspondientes procesos redistributivos de beneficios y cargas:

Adjudicación de parcelas aptas para edificación, con las compensaciones económicas que por diferencias de adjudicación procedan.

Compensación económica sustitutiva.

En lo referente al suelo urbanizable **sectorizado o no sectorizado** se actuará en la forma indicada en el apartado c) anterior una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico.

**La diferencia entre el aprovechamiento objetivo de la parcela (AO) y el aprovechamiento subjetivo (AS) se cederá al Ayuntamiento o, en su caso, se podrá adquirir por su valor urbanístico en la forma que disponga la legislación urbanística aplicable.**

**La Administración es asimismo recipiendaria de los aprovechamientos urbanísticos que en el ámbito de las unidades de ejecución correspondan a la superficie de los bienes de dominio y uso público conforme a lo dispuesto en el art. 112 de la LOUA.**

**Para las compensaciones entre los distintos titulares de los aprovechamientos se estará a lo dispuesto en los arts. 62 y ss de la LOUA.**

## **2. EL SUELO URBANO.**

En la institución del aprovechamiento **medio** se han de diferenciar dos objetivos claramente marcados: a) la obtención por la Administración de parte de las plusvalías generadas por la ciudad; b) El justo reparto de los beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento atendiendo a la equidistribución de los aprovechamientos y entre otras cargas, de la obtención de los sistemas locales necesarios en el suelo urbano.

Aceptando, y acatado, el primer objetivo por ser disposición legal emanada del Parlamento, es en el segundo donde es necesario analizar tanto su enunciado, equidistribución, como el fin, obtener terrenos dotacionales.

Resulta la obtención de terrenos dotacionales, bien porque históricamente no han existido carencias, o porque transcurridos **treinta y tres** años desde la ley del Suelo de 1975 las carencias fueron básicamente solucionadas en la ejecución de los primeros planes generales, o normas subsidiarias, o bien porque en el presente plan se propugnan las unidades de ejecución como el mejor sistema para obtener las escasas dotaciones necesarias, es en la justa distribución de los beneficios donde hemos de poner el acento.

La equitativa distribución de aprovechamientos no significa repartir los aprovechamientos urbanísticos haciendo tabla rasa, olvidándose de los aprovechamientos patrimonializados históricamente en el cumplimiento de la legalidad urbanística vigente en el momento en que se consolidaron. La historia nos ha legado unas ciudades con edificios diversos y regímenes de propiedad. Diversidad de regímenes patrimoniales de la propiedad que deben contribuir en idéntica proporción

Esta aseveración que para el suelo urbano se hace, queda reafirmada cuando se compara con el régimen del suelo urbanizable **sectorizado**. Suelo para el que la Ley dispone un

régimen especial de no inclusión en las áreas de reparto para el cálculo del aprovechamiento **medio**; determinándose en función del estado de ejecución del planeamiento en el polígono o unidad de actuación correspondiente, que la fase procedimental debe haber alcanzado un determinado **nivel**. **En este caso el aprovechamiento subjetivo serán el 90% del aprovechamiento medio del sector.**

En consonancia con lo anterior se establecen, en principio dos áreas de reparto diferentes en función de que el suelo urbano esté consolidado- con aprovechamientos patrimonializados o con grado de **cumplimiento de deberes o esté vacante, o bien, el requerido nivel procedimental de sus documentos urbanísticos.**

La consideración de las grandes cargas de urbanización que comportan las áreas de remodelación urbana (cambios de uso de los suelos industriales semiconsolidados o molestos, nocivos o peligrosos que el desarrollo de la ciudad ha englobado) deben constituirse como área de reparto independiente. El ajustado binomio aprovechamiento cargas urbanísticas que en estas zonas es necesario arbitrar con el objeto de favorecer su erradicación, hacen aconsejable su diferenciación a fin de no desequilibrar las cargas urbanísticas del resto de los suelos vacantes o los aprovechamientos de estas zonas. Las dificultades de gestión que estas remodelaciones comportan es asimismo otro argumento que abunda en la conveniencia de su consideración como una tercera área de reparto.

En el primer caso (AREA DE REPARTO TIPO 1- CONSOLIDADO) el aprovechamiento **medio** coincide con el aprovechamiento **objetivo** de cada parcela. No produciéndose excesos ni defectos y debiendo de ceder únicamente el **10%** de su aprovechamiento. Es decir se producen tantas Áreas de reparto TIPO1 como subtipos de ordenanzas existentes (1.- UAS-1;1-UAS-2;1-UAD-1;1-UAD-3;1-OA1, etc., etc.

En el segundo (AREA DE REPARTO TIPO 2- SIN CONSOLIDAR) y el tercero (AREA DE REPARTO TIPO 3,- REMODELACION) se calcula el aprovechamiento **medio**, produciéndose las diferencias entre el **aprovechamiento objetivo (AO) y el subjetivo (AS)** que los cálculos determinan.

La división territorial que sirve de ámbito de análisis y definición de criterios y estrategias de acuerdo con los objetivos del Plan nos lleva a la consideración de la conveniencia de aplicar los tres tipos de áreas de reparto propuestas a los mismos.

Siendo:

ZONA A.- La ciudad Núcleo principal (Vélez)

ZONA B.- La ciudad de servicios (Torre del Mar).

ZONA C.-Residencia extensión y desarrollo residencial turístico al Este (Caleta, Lagos y Mezquitillas).

ZONA D.- Franja costera al Oeste del Río Vélez (Chilches, Benajarafe y Alfayate)

ZONA E.- Los núcleos agrícolas y diseminados (los Puertas, Los Iberos, Cajiz, Triana, Trapiche, Las Aldeas).

Siendo el resumen:

Los tipos de área 1(consolidado) y 2 (sin consolidar) se consideran en todas las zonas

El tipo de área 3,. Remodelación se considera sólo en las zonas A y B (Vélez y Torre del Mar)

Todas las zonas los polígonos o unidades de actuación de suelo urbano consolidado, se consideran áreas de reparto independientes donde el aprovechamiento **medio** coincide con su aprovechamiento urbanístico.

**Se aportan tablas anexas donde se encuentran las distintas áreas de reparto por núcleos, aquí expuestas.**

### 3. EL SUELO URBANIZABLE

En el suelo urbanizable **sectorizado** se delimitan las áreas de reparto en coincidencia con cada una de las etapas cuatrienales en que se programa el suelo urbanizable **sectorizado** y en coincidencia con el ámbito de cada **Plan de Sectorización** en el del suelo urbanizable no **sectorizado**.

Se considera el régimen del suelo urbanizable ordenado, todos los terrenos para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones del desarrollo urbanístico municipal.

### 4. LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

4.1.- EL aprovechamiento lucrativo total de una parcela, unidad de ejecución o, área de reparto se calcula por referencia a las edificabilidades de cada una de ellas afectadas por un coeficiente en función de la zona en que se sitúe.

En el momento de la presente Adaptación de Plan General, no se varían dichos coeficientes en respeto a las áreas de reparto ya establecidas en el PGOU/96 y desarrolladas parcialmente, las cuales no se varían.

No pudiendo aplicarse directamente los valores catastrales dada su infravaloración no es menos cierto que al estar infravalorados en igual proporción todos los valores, si podemos utilizar la relación entre ellos para determinar – de eso modo claro e inequívoco al que hacíamos referencia al principio- el coeficiente nº 1.- De zona, con el que afectar las edificabilidades para obtener los aprovechamientos, con ello estamos obteniendo la relación entre los distintos factores de localización que la aplicación de la Norma 16 de la citada Orden Ministerial determina y que la Ponencia de Valores del Municipio de Vélez-Málaga aprobada por Resolución de 29 de junio de 1990, ha aplicado. Entendemos que este procedimiento para determinar el coeficiente de zona es el más apropiado por tres razones: a) se hace en base a la normativa catastral según expresen los objetivos de la Ley; b) Se utiliza una normativa sancionada por la práctica y cuyos resultados ha sido determinados junto con el Ayuntamiento y legitimados por su exposición al público antes de su aprobación; c) La actualización de los mismos se produce automáticamente que lo hagan los valores catastrales.

La proporcionalidad entre los distintos Módulos Básicos de Repercusión (M.B.R.) que según se afirma en la Norma 17 de la expresada Orden, se identifica con el Valor básico de Repercusión en el Polígono (V.R.B.) nos permite obtener los denominados FLs, factor de localización del suelo a aplicar en cada una de las áreas de reparto en que se divide el suelo urbano.

La utilización de los Valores Básicos es directa cuando la unidad de ejecución o sector coincide con un polígono catastral. Cuando no lo hace se adopta el más cercano de iguales o más parecidas características. Los valores considerados se observan en los cuadros de cálculo.

4.2.- El segundo coeficiente **que se** ha considerar es el de uso de la edificación, que estableciendo la proporcionalidad entre los valores medios de la Ponencia de Valores resulta:

#### COEFICIENTE DE USO

a) Uso Residencial = MRB x 126, 00 =	27.594,00 ptas	1,000
b) Uso Turístico = MRB x 213,000 =	46.639, 00 ptas	1,6901
c) Uso Comercial = MRB X 327,50 =	71.722,50 ptas	2,5991
d) Uso Oficinas = MRB X 308,50 =	67.561,50 ptas	2,4483
e) Uso Industria = MBR X 94,50 =	20.696,00 ptas	0,7500



f) Vivienda de Protección oficial = 0,75 x a = 0,7500

Así los cálculos realizados con anterioridad, aunque de evidente desfase, no se han visto variados en el presente expediente de Adaptación, para así mantener las condiciones de aprovechamientos de las áreas de reparto del PGOU/96.

4.3.- Los Coeficientes de Tipología no son claramente deducibles de las valoraciones catastrales pues los utilizados para convertir el Valor Básico de Repercusión (VBR) en el Valor de Repercusión en calle (VRC) y de este Valor de Repercusión en Parcela (VRP) al estar principalmente afectados por el Factor de Localización desvirtúan cualquier evaluación o proporcionalidad que se establezca.

No habiendo sido posible al no encontrarse- basar los cálculos en algún padrón sancionado por la exposición pública o estudio estadístico de solvencia generalmente aceptada y reconocida se ha optado por aplicar, con carácter general en todas las áreas de reparto, los siguientes coeficientes:

a) Viviendas colectivas

1) Edificación abierta: 1.- OA..... 1,05  
2.- CJ..... 1,15

2) Manzana cerrada: 1.- MC.....1,00  
2. C.....0,95  
3.- CTP.....0,90

b) Viviendas Unifamiliares

1) Aislada o Pareada 1.- UAS.....1,75  
2) Adosadas 1.- UAD.....1,20

Los cálculos del aprovechamiento medio en suelo urbano se encuentran recogidos en tablas anexas al final del tomo.

## CAPITULO VII

### INTERVENCIONES EN EL MERCADO DEL SUELO

#### 1. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El Ayuntamiento, ante la ejecución del Plan General, deberá potenciar y dotar adecuadamente sus dependencias encargadas de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo a fin de alcanzar una real incidencia en la regulación del mercado del suelo en los casos de irregular funcionamiento del mismo y demás fines marcados por el artículo 38 del RD Legislativo 2/2008-Texto Refundido de la Ley del Suelo, cuando establece como finalidades del PMS la de “regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística “ y art. 69 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que señala como fines del mismo los siguientes:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Los bienes del mismo constituyen un patrimonio separado de los restantes bienes municipales y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de terrenos o sustitución en metálico del aprovechamiento correspondiente se destinarán a la conservación y ampliación del mismo y demás finalidades previstas en la LOUA o declaradas de interés social o público en los términos del TRLS/08 y LOUA.

Sus bienes integrantes, destino, gestión y disposición son regulados por las determinaciones del articulado del capítulo 1º del Título Tercero de la LOUA.

Las reseñas de terrenos de posible adquisición por el Ayuntamiento para ampliar el Patrimonio Municipal a fin de poder atender las necesidades de suelo, residencial o industrial, fue considerada en el Plan que ahora se adapta a la legislación urbanística andaluza en las siguientes zonas.

##### ZONA 1.-Sector SUNS-CH-1.

La Hombría Morena en Chilches con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. Sup.= 109.400 m<sup>2</sup>

##### ZONA 2 .-Sector SUNS-T-1.

La Barranca con destino a **suelo industrial**. Sup. = 181.840 m<sup>2</sup>

##### ZONA 3.- Sector SUNS-A.5

La Ermita con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial. Sup. = 143.310 m<sup>2</sup>

Su delimitación comporta la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a efectos expropiatorios. Confirmadas las necesidades y aprobados definitivamente la relación de bienes y derechos se iniciará la tramitación del Plan de Sectorización oportuno. Todo ello se entiende sin perjuicio de que puedan establecerse otras reservas de terrenos para constitución o ampliación de patrimonios públicos de suelo conforme a los arts. 73 y 74 de la LOUA.

## **2. AREAS DE TANTEO Y RETRACTO.**

La recuperación del espacio público de las playas de Almayate, la previsión de un gran sistema general de equipamiento deportivo y de servicio de playa, así como atender las peticiones vecinales para levantar unas viviendas excesivamente cercanas al mar- sometidas continuamente a los avatares del mismo en una playa en regresión continua- son las motivaciones para proponer en el Plan General la delimitación del SG-A-12 El Hornillo en el Suelo Urbano por el sistema de expropiación.

La iniciativa del expediente administrativo oportuno va indisolublemente unido a la puesta en marcha de una promoción pública de viviendas que permita realojar convenientemente a los vecinos afectados. Las dificultades de previsión en orden a fijar una fecha exacta del inicio de los diversos mecanismos necesarios aconsejan la previa delimitación, en coincidencia con el ámbito del sistema general, de un área de tanteo y retracto que permita controlar los previsibles procesos especulativos que pueden originar como consecuencia de las decisiones de planeamiento propuestas.

La delimitación de las áreas se contiene en el presente documento debiendo ser complementados, de cara a la aprobación definitiva del mismo, con la relación de los bienes afectados, y de sus propietarios. La iniciación de los expedientes, una vez aprobado definitivamente el Plan General, corresponde a los servicios técnicos municipales.

## **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.**

En relación al estudio económico financiero del PGOU/96, no es un documento a adaptar en relación a la LOUA, por lo que se remite al documento de EEF del PGOU/96.