



Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga | DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO de la Revisión del PGOU | Febrero 2016

## INDICE TEMÁTICO

### TÍTULO 0. INTRODUCCIÓN

#### 0.1 INSTRUMENTACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU/96

- 0.1.1 Iniciativa municipal para la redacción del P.G.O.U. de Vélez Málaga.
- 0.1.2 Metodología de los trabajos ambientales.

### TÍTULO 1. MEMORIA

#### 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

- 1.2.1 La necesidad de revisar el PGOU/96 y su adecuación al POT de Andalucía: Norma 45 (N)
- 1.2.2 La conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento urbanístico actual.

#### 1.3 ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL.

##### EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / 1996 VIGENTE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU (2.010)

- 1.3.1. El Modelo urbano y territorial propuesto por el vigente P.G.O.U. / 96

##### EVALUACIÓN CUANTITATIVA Y ESPACIAL DEL MODELO URBANO DEL P.G.O.U./96.

- 1.3.2. El Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 como documento de referencia.
- 1.3.3. La identificación territorial del modelo urbano del P.G.O.U./96: sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados.
- 1.3.4. Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.)
- 1.3.5. Suelo Urbanizable Sectorizado (antes programado) del PGOU/96. (S.U.S. y S.U.S. (R.T))
- 1.3.6. Suelo Urbanizable No Sectorizado (antes no programado) del PGOU/96. (S.U.N.S.)

##### DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (S.U.O.)/96.

- 1.3.7. Suelos Urbanizables Sectorizados en régimen transitorio del P.G.O.U./96.
- 1.3.8. Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., con autonomía de servicios urbanos.
- 1.3.9. Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., sin ejecución de urbanización.

##### DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN (SUS Y SUNS)/96.

- 1.3.10. Suelos Urbanizables Sectorizados del P.G.O.U./96, en tramitación de la ordenación pormenorizada (P.P.O.).
- 1.3.11. Suelos Urbanizables No Sectorizados del P.G.O.U./96 con Plan de Sectorización tramitado y/o en tramitación.
- 1.3.12. Suelos Urbanizables Sectorizados donde no ha existido actividad para su ordenación y ejecución.

##### DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

- 1.3.13. Parques, Jardines y Espacios Libres públicos.  
Dotaciones: equipamientos públicos y privados.

##### DE LA REVISIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU/96 Y SUS INNOVACIONES.

- 1.3.14. Análisis de la regulación del suelo urbano del PGOU de VÉLEZ-MÁLAGA: ORDENANZAS.
- 1.3.15. De la revisión de los usos admitidos en suelo urbano y sus compatibilidades.

#### SUELO NO URBANIZABLE/1.996

- 1.3.16 Suelos No Urbanizables con protección especial por el P.G.O.U./96: adecuación a la ordenación territorial y a los espacios naturales clasificados

- 1.3.17 Suelo No Urbanizable Común: regulación de usos y normativa
- 1.3.18 La delimitación de los asentamientos rurales diseminados.

## **1.4 ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

### **MARCO GEOGRÁFICO Y AMBIENTAL**

- 1.4.1 Encuadre Territorial del municipio en la provincia de Málaga y Andalucía
- 1.4.2 Medio Físico: valoración de los tipos de suelos
- 1.4.3 Relieve natural de los suelos con relación a los asentamientos urbanos: aptitudes
- 1.4.4 Las condiciones climáticas del municipio
- 1.4.5 El espacio ecológico.

### **MARCO SOCIOLOGICO**

#### **DEMOGRAFÍA: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN**

- 1.4.6. Evolución del crecimiento poblacional y características básicas del modelo.
- 1.4.7. Tendencias en el modelo demográfico y estado de la población. Tipo de hogares y desarrollo urbano.
- 1.4.8. Movimientos migratorios y crecimiento urbano.

#### **LA VIVIENDA CON RELACIÓN AL DESARROLLO URBANO**

- 1.4.9. La oferta de uso residencial: localización y tipologías arquitectónicas

### **ALTERNATIVAS**

- 1.4.10. Síntesis del contenido del PGOU. Alcance y contenido del mismo.
- 1.4.11. Descripción esquemática de las alternativas técnicamente viables. ALTERNATIVA 0. ALTERNATIVA 1.ALTERNATIVA 2
- 1.4.12. Inventario ambiental y principales impactos.
- 1.4.13. Alternativa elegida y justificación. Comparación entre impactos.

## **1.5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN**

- 1.5.1. Necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica.
- 1.5.2. Fases de la tramitación del PGOU, según la legislación en materia de Evaluación Ambiental.
- 1.5.3. Cronograma previsto para la aprobación del PGOU.

## **1.6 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO**

- 1.6.1 Clasificación de los impactos ambientales.
- 1.6.2. Impactos previsible sobre los elementos estratégicos del territorio.

## **1.7 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

### **MARCO JURÍDICO**

- 1.7.1. El marco legal que regula la ordenación territorial y urbanística en Andalucía.
- 1.7.2. La regulación de la ordenación territorial: P.O.T.A., P.O.T.\_Axarquía y P.P.C.L.A.
- 1.7.3. La regulación de la ordenación urbanística: LOUA 2/2.012.
- 1.7.4. La legislación sectorial en relación con el planeamiento urbanístico.
- 1.7.5. Las Instrucciones de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

### **MARCO TERRITORIAL**

- 1.7.6. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.)
  - 1.7.6.1. Las directrices de ordenación territorial en Andalucía (P.O.T.A.)
- 1.7.7. El Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.)
  - 1.7.7.1. P.O.T.AX. "Costa Oriental\_Axarquía": Normas y Directrices
  - 1.7.7.2. Determinaciones de carácter estructural que afectan al Planeamiento Urbanístico Municipal.

- 1.7.8. El Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.)
  - 1.7.8.1. De la Normativa del P.P.C.L.A., aprobado en mayo/2.015
  - 1.7.8.2. Ámbitos de Protección Territorial en el litoral del municipio de Vélez-Málaga
  - 1.7.8.3. Medidas para la integración paisajística en el Litoral
  - 1.7.8.4. Directrices para el Planeamiento Urbanístico General.
  - 1.7.8.5. Incidencia del PPCLA en la planificación territorial.

## 1.8 REORIENTACIÓN DEL MODELO. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA 2

- 1.8.1. Las referencias para aproximarnos a la sostenibilidad del modelo urbano.
- 1.8.2. La necesidad de una visión estratégica que aproxime al ciudadano al hecho urbano.
- 1.8.3. La sostenibilidad como hoja de ruta hacia un municipio más cohesionado.
- 1.8.4. Del modelo de la ciudad mediterránea contra la dispersión urbana y la baja densidad.
- 1.8.5. De las contradicciones de los planes territoriales: P.O.T.AX. y P.P.C.L.A.
- 1.8.6. DE LA EVOLUCIÓN DE UN MODELO EXTENSIVO HACIA UN MODELO COMPACTO.
  - 1.8.6.1. Del modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96: la ciudad compacta y el espacio litoral.
  - 1.8.6.2. De la necesidad de una reorientación del proceso: La nueva Ciudad (Vélez\_Torre\_Caleta).
  - 1.8.6.3. La protección de la ocupación urbana desestructurada del espacio litoral.
- 1.8.7. DE LA ESTRATEGIA URBANA PARA DEFINIR EL MODELO
  - 1.8.7.1. De la percepción urbana y del paisaje rural que identifican al municipio.
  - 1.8.7.2. De la diversidad de núcleos urbanos: oportunidad o debilidad urbana
  - 1.8.7.3. El paisaje agrícola como base de la identificación del municipio
- 1.8.8. LOS ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANO.
  - 1.8.8.1. Las trazas viarias como soporte de la estructura urbana
  - 1.8.8.2. Los espacios dotacionales que estructuran el modelo urbano
  - 1.8.8.3. Los nuevos ámbitos urbanos que reorientan el modelo del PGOU/96.
- 1.8.9. CONCEPTUALIZACIÓN INICIAL TÉCNICA Y JURÍDICA.
  - 1.8.9.1. El concepto de los suelos de extensión urbana en la formación del modelo urbano.
  - 1.8.9.2. El sentido de la categorización del Suelo Urbanizable con respecto al crecimiento urbano de la Ciudad.
  - 1.8.9.3. El cumplimiento de los deberes que provienen de la ordenación y ejecución del planeamiento de desarrollo
  - 1.8.9.4. El concepto de programación del suelo en los suelos urbanizables según la L.O.U.A. 2/2.012.
- 1.8.10. APROXIMACIÓN A UNA ESTRATEGIA URBANA.
  - 1.8.10.1. La definición del modelo como un proceso de compromiso y gestión urbana.
  - 1.8.10.2. De las actuaciones estratégicas
  - 1.8.10.3. De la adaptación de los SUO/96 hacia un modelo de sostenibilidad urbana
  - 1.8.10.4. De los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad urbana
  - 1.8.10.5. De los espacios rurales de protección ante la ocupación aleatoria y desordenada
- 1.8.11. DEL PROCESO DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN URBANA.
  - 1.8.11.1. La relación entre el plan y la gestión urbana
  - 1.8.11.2. Las categorías de los tipos de suelo:
    - De la reforma de la ciudad existente a la periferia urbana de crecimiento cero
  - 1.8.11.3. La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables sectorizados (SUS) en tramitación que provienen del modelo urbano del P.G.O.U./96.

## TÍTULO 2. PLANOS DE SÍNTESIS AMBIENTAL DE LAS ALTERNATIVAS

### ALTERNATIVA 0:

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE ACTUALIZACIÓN DE PGOU/96. Estructura general suelo urbano y urbanizable.

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE ACTUALIZACIÓN DE PGOU/96. Estructura general suelo no urbanizable

### ALTERNATIVA 1:

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE PROPUESTA DE PGOU. CON A.I. EN 2006. Estructura general suelo urbano y urbanizable.

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE PROPUESTA DE PGOU. CON A.I. EN 2006. Estructura general suelo no urbanizable

### ALTERNATIVA 2:

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE REVISIÓN DE PGOU/96 Y EA A LA LOUA/2010. Estructura general suelo urbano y urbanizable.

SÍNTESIS AMBIENTAL SOBRE REVISIÓN DE PGOU/96 Y EA A LA LOUA/2010. Estructura general suelo no urbanizable.

## 0. INTRODUCCIÓN

### 0.1 INSTRUMENTACIÓN AMBIENTAL PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU/96.

#### 0.1.1 Iniciativa municipal para la redacción del PGOU de Vélez Málaga.

El Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Vélez-Málaga vigente fue aprobado definitivamente por Resolución del Vicepresidente de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 27 de febrero de 1.996 y venía necesitando de una revisión y adaptación en sus determinaciones a los nuevos tiempos, desde hace una década, habiéndose producido un primer intento en el Expediente de Adaptación y Revisión del PGOU/96 que se aprobó inicialmente en agosto de 2.006, pero cuyas determinaciones colisionaron con las que en ese mismo año determinaron tanto el POTa como el POTAX, por lo que finalmente se desistió de dicho procedimiento.

Posteriormente, no obstante, termina aprobándose en 29 de octubre de 2.009, un documento exclusivamente de Adaptación a la LOUA, que se publica en 11 de marzo de 2.010.

La iniciativa municipal en la determinación de la necesidad de adoptar un nuevo PGOU, adecuado a las demandas actuales, tanto territoriales como urbanísticas, ha quedado más que demostrada en el pasado que acabamos de describir y en el presente.

Con objeto de la elaboración del PGOU/2014 se elaboró un primer documento formalizado en el AVANCE/2.014 que se aprobó en 30 de mayo de 2.014 y otro documento posterior, tras la conclusión de la fase de exposición pública del Avance (BOPMA 12/06/2014) y sugerencias presentadas, denominado Objetivos y Estrategias del PGOU/2.014 del que se dio cuenta en el Pleno de 28 de noviembre de 2.014. Asimismo, se reelabora dicho último documento con objeto de someterlo a Pleno y de incorporar las últimas cuestiones relacionadas con la aprobación definitiva del Plan de Protección del Corredor del Litoral de Andalucía el 26 de mayo de 2015 (en adelante PPCLA), y de ampliar la contestación a las sugerencias realizadas fuera de plazo hasta diciembre de 2015, el cual se denominó Nuevos Objetivos y Estrategias de la Revisión del PGOU que se aprobó en el Pleno de 22 de diciembre de 2.015.

#### 0.1.2 Metodología de los trabajos ambientales.

El Ayuntamiento abordó la redacción del nuevo PGOU/2014 mediante un sistema de instrumentación mixto, componiendo un equipo técnico basado en los técnicos municipales que trabajan, actualmente, en el Área Municipal de Urbanismo e Infraestructuras.

Este equipo municipal se complementó mediante la contratación externa de una consultoría urbanística que servía de apoyo técnico a la Dirección del Plan General de Ordenación Urbanística. Los trabajos sectoriales con referencia a la evaluación ambiental estratégica y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano (EAE), incluido el estudio sobre Contaminación Atmosférica y Ruidos; las Infraestructuras de Servicios Urbanos; y el Estudio de la Movilidad y Accesibilidad Urbana, serán también objeto de contratación exterior.

Dicho esto, en el ámbito autonómico andaluz, basándose en la Ley Estatal 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, ha Modificado la Ley 7/2007 de 9 de julio en marzo mediante el Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo y posterior Ley 3/2.015 de 29 de diciembre, donde se desarrolla el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de Planes y Programas. El presente documento de Inicio de la EAE reúne los requisitos para iniciar el procedimiento citado y que permitirá al órgano ambiental determinar el Alcance del mismo y así elaborar la planificación posterior.

La Modificación de la Ley 7/2007 GICA, por Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, explicita en el art. 36 modificado, que estarán sometidos a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria los Planes y Programas enumerados en el Anexo I de la GICA, *sobre las siguientes materias: agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, industria, minería, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo-terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo...* encontrándose el PGOU entre los planes y programas del apartado a de dicho art. 36.1.

La modificación de la GICA también introduce la regulación del procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, para la formulación de la declaración ambiental estratégica, en el art. 38.

Se presentará una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, ante el órgano ambiental, acompañada del borrador del PGOU y de un **documento inicial estratégico** que contenga los siguientes aspectos:

Objetivos de la planificación

Alcance y contenido del PGOU, sus alternativas razonables técnica y ambientalmente viables

Desarrollo previsible del PGOU  
Potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático  
Incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

### **Enfoque disciplinar**

La revisión de un planeamiento general, de los que se redactaron y aprobaron en la década de los noventa, cómo es el caso del PGOU/96, requiere un enfoque disciplinar dirigido hacia el ajuste del modelo urbano-territorial y la recomposición de las piezas urbanas, que tienen el carácter de ciudad consolidada.

La adaptación del PGOU/96 al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006) requiere un proceso de análisis que revele los elementos urbanos y rurales que deben volver a componer un nuevo modelo, sobre la base coherente de utilizar aquellas determinaciones que, o bien se encuentran ejecutadas y consolidadas, o bien pueden orientarse en claves de sostenibilidad urbana. Este análisis previo a definir un planteamiento propositivo responde a los siguientes aspectos:

*Evaluación del proceso de crecimiento urbano desde 1996, que justifique el cumplimiento de la Norma 45 (POTA), con relación con la limitación de crecimiento superficial y poblacional.*

*Análisis de la adecuación ambiental urbana para los desarrollos urbanos que provienen del PGOU/96, sin ejecutar.*

*Evaluación de alternativas de la composición de asentamientos en relación con los accesos y la conexión de infraestructuras con referencia a los núcleos urbanos de "la Ciudad Compacta", (Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez) con la intención de una definición para la consecución del municipio tramado, donde la ciudad compacta es emisor y receptor de las relaciones equilibradas con el resto de su municipio. Especial relevancia toman aquí las relaciones de enlace con Almayate, cuya vertebración territorial hará posible su consideración como una pieza clave en el municipio.*

*Evaluación paisajística en relación al entorno rural y a los modos de asentamiento tradicional (capacidad de carga urbana), con la puesta en valor del territorio natural como sustrato de relaciones del ecosistema rural-urbano.*

*Adecuación y/o Reforma del modelo urbano territorial del PGOU/96, con referencia a la ordenación territorial (P.O.T.A., P.O.T.AX. y P.P.C.L.A.).*

Estas cinco cuestiones constituyen los ejes de trabajo sobre los que deberán gravitar las propuestas de las diversas alternativas de ordenación urbana del nuevo PGOU, donde deben conjugarse el interés general de las actuaciones con el derecho urbanístico privado que legítimamente se pueda tener.

### **EI AVANCE como documento estratégico**

En un contexto de dificultades económicas y sociales importante, derivada posiblemente de la crisis financiera, la planificación urbana se erige como "una puesta a punto" de aquellos ámbitos de posible transformación urbana, y que se han visto afectados por el efecto de parálisis económica y laboral.

En este sentido, el AVANCE del nuevo P.G.O.U. se enfoca desde una perspectiva estratégica para recomponer las piezas urbanas, abandonadas a su suerte por la situación económica, pero que independientemente del tiempo transcurrido, es necesario remover las bases de un planteamiento, el de hace casi veinte años con el PGOU/96, que lógicamente requiere enfoques nuevos que orienten al municipio de Vélez Málaga hacia una consolidación urbana como centro comarcal de la Axarquía.

Es por ello que el AVANCE propone la revisión de la ordenación y programación de una serie de ámbitos urbanos y urbanizables ordenados, sin ejecución, mediante un sistema de concertación público-privada que tendrá en los correspondientes instrumentos previstos en la L.O.U.A. 7/2.002, la garantía de un proceso de gestión urbanística transparente y participativo.

### **Instrumentación y Escalas de representación del Plan**

La elaboración de los trabajos de la Revisión del P.G.O.U. se realiza mediante un programa de GIS (Sistema de Información Geográfica) que permite el análisis urbano en función de la información de cada ámbito o sector reconocido.

La base cartográfica utilizada tiene las siguientes características:

Sistema de Proyección ETRS 89 sobre HUSO 30-N  
 Altitudes referidas al nivel medio del mar medido en Alicante (España)  
 Coordenadas rectangulares U.T.M.  
 Vuelo Fotogramétrico realizado por Cartografía General S.A., en nov/2005  
 Restitución: Diciembre 2005 y Enero 2006  
 Ámbitos urbanos y ensanches: se restituyen con precisión de escala 1/1000  
 Ámbito rural: se restituye con precisión de escala 1/5000  
 Las cartografías son proyectadas en el Sistema Geodésico ED50,  
 DATUM en POSTDAM y ELIPSOIDE de HAYFORD  
 Verificación Imagen Aérea: Ortofotos 2011  
 Nivel de precisión, escala 1/2000

Por último cabe indicar que si bien la legislación urbanística de Andalucía, L.O.U.A. 7/2.002, no define cual es el grado de precisión para el desarrollo del documento de un PGOU, en esta fase preliminar el AVANCE se ha expresado en las escalas 1/20.000 y 1/10.000; y en el documento para la Aprobación Inicial se utilizarán las escalas de 1/5000 y 1/2000, a efectos de la calificación y alineaciones del suelo.

Los documentos del PGOU en su fase de AVANCE aprobado en 30 de mayo de 2014, se enumeran a continuación:

#### MEMORIA

TÍTULO 1. INTRODUCCIÓN  
 TÍTULO 2. Memoria INFORMATIVA

CAP\_1. MEDIO FÍSICO Y MEDIO URBANO  
 CAP\_2. SOSTENIBILIDAD URBANA E INFRAESTRUCTURAS  
 CAP\_3. LA ORDENACIÓN TERRITORIAL con referencia en el municipio  
 CAP\_4. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL

ANEXO DOCUMENTAL DEL CAPÍTULO 4: FICHAS ANÁLISIS, SUNC, SUO (RT),SUO EJECUTADOS Y SUO SIN EJECUTAR, SUS EN TRAMITACIÓN Y SIN TRAMITACIÓN, SUNS EN TRAMITACIÓN Y SIN TRAMITACIÓN, SSLL Y SSGG.

TÍTULO 3. Memoria DIAGNOSIS PROPOSITIVA

CAP\_1. REORIENTACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL  
 CAP\_2. DE LA ESTRATEGIA URBANA PARA DEFINIR EL MODELO  
 CAP\_3. DEL PROCESO DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN URBANA  
 CAP\_4. DE LA SUSPENSIÓN URBANÍSTICA DE AUTORIZACIONES  
 CAP\_5. FICHAS

ANEXO DE VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 DEL P.O.T.A.

#### PLANOS

INFORMATIVOS: ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO

MEDIO FÍSICO (MF): E1/20.000  
 MEDIO URBANO (MU): E1/20.000 y E1/10.000  
 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL (SA): E1/20.000 y E1/10.000  
 ORDENACION DEL TERRITORIO (OT): E1/20.000

PROPOSITIVOS: ESTADO ACTUAL DEL MUNICIPIO

MEDIO FÍSICO y MEDIO URBANO: E1/20.000

GESTION URBANA: ÁMBITOS CON SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIONES

## 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

### 1.2.1 La necesidad de revisar el P.G.O.U./96 y su adecuación al P.O.T. de Andalucía: Norma 45 (N)

El Estatuto de la Comunidad Autónoma de Andalucía incluye la competencia exclusiva en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio, para el establecimiento y regulación de las directrices del planeamiento territorial, donde la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía -LOTA- (BOJA 22/01/1994) constituye el primer texto legal, en esta Comunidad, que regula las figuras e instrumentos para la ordenación del territorio.

Este texto ha sido ampliado posteriormente, por diversas causas, para incluir determinaciones sobre los Actuaciones de Interés Autonómica; de los Campos de golf de interés turístico; de las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía; y recientemente con la definición del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras, mediante el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de Noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, y aprobado por Decreto 141/2015 de 26 de Mayo.

Tal y como se indicaba en la exposición de motivos del texto inicial (1994), los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son: la articulación territorial interna y con el exterior de Andalucía; junto a la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo; armonizada con el desarrollo económico; las potencialidades existentes en el territorio; y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico.

En este sentido, la aportación de una visión supramunicipal en los ámbitos de los Planes de Ordenación, de escala subregional que incluía a un conjunto de municipios, confería al análisis territorial la aportación de una información contrastada que debía contribuir a la racionalización de las inversiones públicas, con referencia a las características sociales y económicas de cada ámbito.

#### **Introducción al encuadre territorial**

En este sentido, **el municipio de Vélez Málaga** se encuentra localizado en el contexto geográfico de la Costa Oriental de la provincia de Málaga, siendo asimismo el municipio con mayor superficie de suelo y población donde la ciudad de Vélez Málaga, desde una perspectiva histórica, ha constituido la referencia de los servicios públicos de la antigua comarca de la Axarquía.

Con la redacción del documento de ordenación territorial, de ámbito subregional, de la Costa Oriental\_Axarquía (POTAX), promovido por la Junta de Andalucía, en un proceso en que participaron los distintos Ayuntamientos, se determinaban los elementos de carácter estructural, que eran considerados básicos para un desarrollo sostenible de este territorio supramunicipal.

Actualmente, y en el caso de la provincia de Málaga, se han redactado y aprobado diferentes documentos de ordenación territorial, de ámbito subregional, correspondiendo no obstante al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), BOJA 29/12/2006, junto al Plan de Ordenación de Territorio "Costa Oriental\_Axarquía" (POTAX), BOJA 03/10/2006, y junto al nuevo Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), BOJA 20/07/2015, los que deben considerarse como referencia, en este momento, con respecto al proceso de revisión del PGOU de Vélez Málaga.

#### **De la Ordenación del Territorio**

La Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, BOJA (22/01/1994), y sus posteriores modificaciones que se han venido introduciendo, constituye el marco jurídico de la planificación territorial.

El desarrollo de esta Ley ha dado lugar a la elaboración, por parte de la Consejería competente en materia territorial, y posterior aprobación por el Gobierno Andaluz del Plan de Ordenación de Andalucía (**POTA**), que se tramitó asimismo por el Parlamento de Andalucía, y se publicó en **BOJA 29/12/2006**.

Asimismo se han desarrollado distintos Planes de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, de carácter supramunicipal. En la Costa Oriental de Málaga se redacta entre los años 2003 y 2005 el Plan de Ordenación del Territorio "Costa del Sol Oriental\_Axarquía", publicándose su aprobación en BOJA 03/10/2006.

En la Disposición transitoria primera, incluida en el **Decreto 147/2006** de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por el que se aprueba el citado Plan Territorial, que regulaba la "Adaptación del planeamiento urbanístico vigente" de los municipios incluidos en el mismo, se indicaba lo siguiente:

*"Los municipios de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga deberán adaptarse a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que aprueba el presente Decreto en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de éste".*

Este periodo para la adaptación a la planificación territorial del PGOU/96 terminaba en fecha 04/10/2010, lo cual en el caso del municipio de Vélez Málaga no fue llevada a cabo.

Es por ello, que con respecto a la **Revisión del PGOU de Vélez Málaga** una de las cuestiones instrumentales básicas y necesarias para su aprobación definitiva, es su adaptación a las previsiones incluidas en el POT de Andalucía, así como a las determinaciones estructurales que se encuentran contenidas en el documento del POT "Costa Oriental\_Axarquía" (**POTAX**), de ámbito subregional.

Recientemente, y como consecuencia de la publicación del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, se ha

modificado puntualmente la Ley 1/1994, se formuló por la Junta de Andalucía y se ha aprobado por **Decreto 141/2015** de 26 de mayo el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCL).

**Decreto-Ley sobre medidas urgentes en materia urbanística y protección litoral**

En el BOJA (28/11/2012) se publica el **Decreto-Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía. Este Decreto-Ley establece un conjunto de medidas legislativas específicas en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo, los cuales han dado lugar a la redacción y tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCL).

En la materia urbanística, definida en el **artículo 3** del citado decreto, se incluyen una serie de determinaciones que afectan directamente a los municipios, y ello **con objeto de que adapten sus planeamientos generales a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** (POTA,2006), y en concreto a los límites establecidos en la Norma 45 y los criterios para su desarrollo.



Plano de Ordenación Territorial POTAX "Costa Oriental\_Axarquía"

**Necesidad de Revisar el PGOU/96 y su adaptación al POTA**

Con lo expuesto anteriormente puede entenderse que existe todo un proceso de planificación territorial (POTA, POTAX y PPCL) que obliga, por Ley, a que los municipios adapten su planeamiento urbanístico general (PGOU) a las normas y directrices que se derivan de estos instrumentos legales.

El dilatado aplazamiento, por parte de una gran parte de municipios andaluces, de la aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006), ha dado lugar a la Junta de Andalucía a la publicación del **Decreto-Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, el cual en sus "medidas urgentes en materia urbanismo" ha supuesto "de facto" la paralización de los instrumentos de planeamiento urbanístico de desarrollo de los planes municipales vigentes, como es el caso del PGOU/96 de Vélez Málaga.

Por tanto existe, sin duda, una necesidad de revisar el PGOU/96 para adaptar sus determinaciones al POTA y demás planes territoriales, pero también existe una necesidad derivada del propio paso del tiempo, y de los resultados del Plan General en la ordenación e imagen del municipio.

En este sentido, el PGOU/96 que ha tenido la visión de entender la tendencia lógica del espacio territorial localizado entre los núcleos urbanos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, para conceptualarla como "Ciudad Compacta", sin embargo ha tenido en el Litoral veleño, sólo la percepción de un espacio por "ocupar de manera extensiva y sin conexiones estructurales", que en contraposición con la visión actual de la sostenibilidad ambiental como un factor de calidad urbana, hacen necesario revisar aquellas determinaciones, y por tanto actualizar el anterior modelo urbano-territorial, aún en vigor.

### 1.2.2 La conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento urbanístico actual.

El artículo 4 de la Normativa Urbanística del PGOU/96 (BOP. 05/02/2001) establece las causas por las que es necesario proceder a la revisión del planeamiento urbanístico vigente, indicándose lo siguiente:

2. Son circunstancias con arreglo a las cuales procederá la revisión del Plan General las siguientes:
  - a) Cuando hayan transcurrido más de 25 años de vigencia.

- b) *Al aprobarse un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al término municipal de Vélez-Málaga y en la medida en que el Plan General resulte alterado por aquél.*
- c) *La aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.*
- d) *Cuando no se hubieran ejecutado en plazo aquellos elementos fundamentales de los servicios e infraestructuras básicas condicionantes de la ordenación del territorio, retrasando notoriamente el cumplimiento del Programa de Actuación del Plan y en consecuencia, dificultando o imposibilitando de hecho la consecución de sus objetivos.*
- e) *Por el agotamiento de su capacidad.*

Con la aprobación del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 (**BOP 11/03/2011**), se le añade una modificación, por actualización, de la normativa urbanística que dice lo siguiente:

El artículo 2, b) queda redactado como sigue:

**Al aprobarse un Plan de Ordenación del Territorio que afecte al término municipal de Vélez-Málaga y en la medida en que el Plan General deba incorporar sus determinaciones.**

Al encontrarse aprobados y publicados el POT de Andalucía (2006), el POTAX "Costa Oriental\_Axarquía" (2006) y el PPCL (2015) , que como documentos de planificación territorial afectan a las determinaciones estructurales del PGOU/96, es necesario desde un punto de vista legal proceder a la Revisión del mismo.

Por otra parte, la conveniencia de su redacción y tramitación se expresa especialmente con la publicación del **Decreto-Ley 5/2012** (Nov./2012), que ha supuesto para todos los municipios de Andalucía que no se hubieran adaptado al POT, y en concreto a la **Norma 45 "Modelo de Ciudad"**, la paralización de los procedimientos de tramitación del planeamiento de desarrollo (PPO o PERI) de los Planes Generales vigentes, lo que lógicamente perjudica a los ciudadanos que estaban tramitando estos documentos, en base a las normas contenidas en la legislación urbanística, LOUA 7/2002.

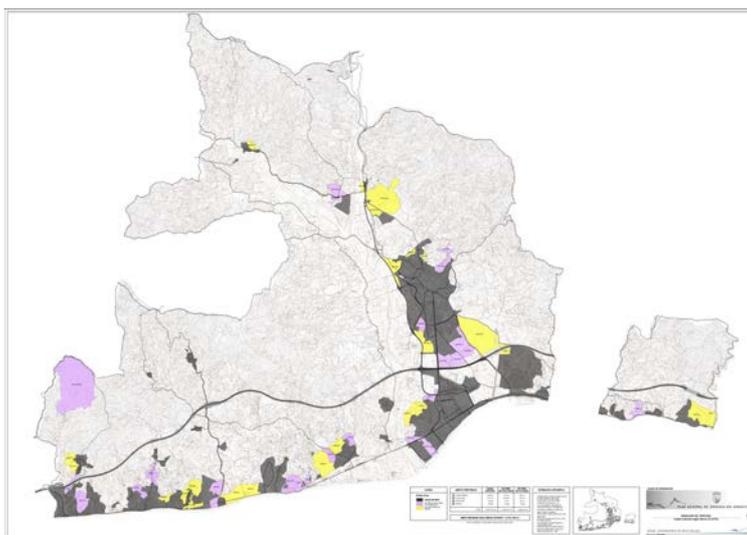


Imagen del Plano Informativo de la "Ciudad existente" AVANCE PGOU/2014

La oportunidad de la revisión del PGOU/96 surge del prediagnóstico realizado por el Área Municipal de Urbanismo e Infraestructura en el año 2011, donde se exponía la existencia de un cierto agotamiento de las determinaciones que sostenían el modelo urbano del Plan General, lo que se revelaba en la contraposición de su regulación normativa (SUC, SUNC, SUS y SNU) con respecto a la necesidad de aplicar una visión actual con respecto a la sostenibilidad ambiental de la Ciudad existente o consolidada.

A rasgos generales, el PGOU y con ello el documento de AVANCE del mismo ya aprobado, se sustenta en unos objetivos marco:

- Propiciar las medidas ambientales de los espacios urbanos del municipio que permitan una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos.
  - Procurar y establecer las pautas necesarias para conseguir un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio ambiente, tanto urbano como rural.
  - Garantizar el acceso a los ciudadanos del municipio a una vivienda digna y adecuada.
- Protección de los espacios relevantes del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

### **1.3 LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO.**

#### **EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL**

#### **EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / 1996 VIGENTE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU (2.010)**

##### **1.3.1. El Modelo urbano y territorial propuesto por el vigente P.G.O.U. / 96**

La descripción que la misma memoria del P.G.O.U./96 realiza de la conformación del asentamiento primitivo de Vélez-Málaga y Torre del Mar, hacen posible desde entonces la identificación de dos sistemas: las estribaciones de Sierra Tejeda y Almijara y, por otro lado, la vega. En la confluencia de estos dos sistemas se instala el núcleo de Vélez-Málaga como tal, y en relación con la costa y los regadíos de la vega se sitúa Torre del Mar. Dicho emplazamiento territorial permiten al núcleo de Vélez el ejercicio de las funciones de intercambio y complementariedad entre los sistemas enumerados y, en último término, ejercer la función de capitalidad de toda la Axarquía, que ha venido desarrollando desde el mismo momento fundacional.

Desde siempre ha sido pues, la cabecera de una comarca agreste, dulcificada por sus vegas y el cordón litoral, siendo una etapa en el camino natural entre Málaga y Granada. No obstante, se significa el relativo privilegio de ser un alto en el camino entre Málaga y Granada, "relativo" porque esas buenas comunicaciones costeras con Málaga no le permitieron ejercer de cabecera de comarca con la rotundidad y propiedad de otros núcleos, dada su subordinación metropolitana a la capital de la provincia.

La historia originaria de Vélez es la historia de su agricultura en una secuencia lineal, sólo truncada y reconvertida parcialmente en los años 60, con la quiebra de la agricultura tradicional, el auge económico del país de entonces y la presión demográfica derivada de la incorporación de la costa oriental al desarrollo turístico del litoral mediterráneo.

Así la historia de Vélez se escribe desde el auge y caída de la seda, del moral, de la pasa, de los higos, de la vid y de la caña de azúcar. Esta especialización consecutiva en monocultivos y la dependencia exterior, no permitió el desarrollo de una mentalidad mercantil o empresarial, lo que hubiera permitido la diversificación de los productos, introducción de nuevas técnicas de cultivo y comercialización. (La seda estaba comercializada por los genoveses, la vid se exportaba por el puerto de Málaga y la azucarera Laríos fue un caso de colonización empresarial que eliminó al pequeño o mediano cultivador de caña).

En efecto, a partir de los años 60, se quebró el modelo de producción agrícola tradicional, desaparece totalmente la vid y se reconoce la crisis del sistema de producción de la caña de azúcar. Al mismo tiempo, se inicia el desarrollo turístico del litoral oriental con la ocupación extensiva al oeste del río Vélez mediante urbanizaciones residenciales, y la intensiva de Torre del Mar y Caleta, con un proceso de concentración de la población, ininterrumpido y creciente, en los núcleos principales del término municipal.

Aparece, entonces el sector terciario y turismo como el agente tandem más dinámico de la economía veleña. Y se observan, también por el horizonte, los primeros atisbos del conflicto turismo-agricultura, apenas paliado por el descubrimiento de la excelente aptitud del regadío veleño para el cultivo de productos subtropicales.

Las Normas Subsidiarias de 1.983 anteriores al P.G.O.U. del 96, apostaron por una diversificación de la actividad productiva mediante la calificación de amplias zonas industriales, que ha quedado relativamente frustrada en su continuidad planificadora (Normas-P.G.O.U.).

De hecho, en un corto espacio de tiempo surgieron tendencias determinadas y nuevos subsectores económicos, que encontraron serias limitaciones infraestructurales para su desarrollo, por cuanto al agua se refiere.

Por otro lado, ya se dibujaba entonces, la incertidumbre sobre los distintos ámbitos conformadores del territorio veleño, respecto de la repercusión de la "nueva" red viaria integrada por la autovía, variante de la N-340 y arco intraprovincial. Todo ello, propicia para el municipio una nueva realidad territorial que vertebra las relaciones de los usos posibles con las distintas realidades exógenas.

Ya entonces se formalizaba un binomio turismo-agricultura, pero también una perspectiva industrial y de servicios. Es en el equilibrio de todos ellos donde será posible apostar por el ejercicio resuelto de una capitalidad por recualificar y reforzar. Ello significa, ser lugar de destino y no sólo de tránsito, ser centro recolector y distribuidor de unos recursos (los de la costa y los de la Axarquía).

El panorama de la ocupación del suelo del municipio por usos industriales, demostró en relación con el análisis de este tipo de suelo derivado de las Normas de 1.983, una falta de dinamismo de la actividad industrial, donde el 80% de los suelos tramitados en uso industrial se encontraban sin desarrollar. Es por ello, que la clave del debate de los suelos industriales propuestos por el PGOU/96 se sustentaban, no tanto, en el desarrollo de los suelos precedentes de las Normas sino en las nuevas posibilidades abiertas

ciertamente por las nuevas infraestructuras viarias.

Así se determinaron una serie de objetivos y criterios generales de intervención plasmados en el PGOU/96 donde se reconocían los potenciales del ámbito territorial de Vélez Málaga, como una primera declaración de principios donde se pretendía conseguir un mayor ejercicio del papel de capital de la Axarquía y del litoral oriental de la provincia.

Ese carácter de capitalidad ya se entendía entonces como centro de desarrollo regional intermedio, lo que suponía a priori dar cobertura a la posibilidad de asumir plenamente las funciones de aglutinación y distribución de recursos y servicios diversificados. Aprovechando la nueva red de comunicaciones, se pretendió dinamizar todos sus sectores productivos: agricultura, pesca, industria, turismo y servicios, poniendo especial énfasis en los dos preponderantes que se reconocieron como la agricultura y el turismo.

Ya entonces se reconocía la necesidad de desarrollo máximo de las posibilidades acuíferas enfocadas a la potenciación del cultivo subtropical. Así como, pretendía aplicar un enfoque autónomo y diversificado de la oferta turística haciéndola más competitiva y menos dependiente.

En este último punto se incorporaba por el P.G.O.U./96 una apuesta de marcada entidad turística como fue el Aeroclub, considerándolo entonces como posible locomotora de otros sectores productivos y formalizador del mercado objetivo de capital comarcal.

Se reconocía un territorio, por otro lado, donde el proceso de ocupación urbano se perfilaba en el continuo urbano entre Vélez-Torre-Caleta, donde más arriba de ello aparecía el suelo de secano irremediamente asociado a su topografía.

De esta forma se centraba el PGOU/96 en la organización territorial de este ámbito polinuclear, con la idea de integrarlo todo en una sola estructura, sin perder su identidad diferencial.

Con ello, también se reconocía y potenciaba las funciones dominantes de cada uno de estos núcleos de la ciudad compacta, donde Vélez seguía apareciendo y reforzando su identidad como referente histórico, cultural y administrativo, origen y destino de todas las relaciones comarcales.

Torre del Mar, sin embargo, se reconocía como la ciudad moderna, centro aglutinador y referente de los equipamientos y servicios turísticos del municipio.

Y Caleta como centro de gravedad de una posible residencia turística extensiva, apoyada en su puerto deportivo (turístico)-pesquero.

Así la integración territorial de estos núcleos descansaba sobre una viario que los relaciona de manera potente y con gran función ordenadora.

Aun así también había una apuesta bipolar de responder a dichos núcleos de manera individualizada, como antes se apuntaba. Así, en Vélez, se pretendía responder a la necesidad de un esclarecimiento en los accesos al "centro histórico", valoración del patrimonio arquitectónico y ambiental y dotación de actividades propias de su centralidad. Desde la óptica de la composición urbana, no obstante, se consideraba necesaria la respuesta urbana en los bordes de la ciudad, posibilitando su transformación y configuración de fachada, proponiendo la clasificación de suelos urbanizables a tal fin.

En Torre del Mar, se pretendía consolidar como centro de servicios y residencial-turístico del litoral oriental de la provincia, mediante una ordenación basada en el paseo marítimo y el cierre de su fachada por el oeste hacia el río Vélez (mediante el SUP-T-12), junto con operaciones como la recuperación de la Antigua Azucarera y del baluarte de la Torre del Mar.

Y con respecto a Caleta, se configuraba como un centro de gravedad turístico apoyado en su puerto y en las urbanizaciones preexistentes como Caleta del Sol y Trayamar, apostando entonces por la configuración de un nuevo sector turístico-residencial con un campo de Golf: Baviera.

Su puerto tenía en el 96 y sigue ahora en el mismo estado una ampliación prevista por la Junta de Andalucía para incremento sustancial del número de atraques, así como de una reordenación de Usos del mismo, que sí llegó a formalizarse a través de un Plan de Usos aprobado por la Junta de Andalucía según la Orden de 3 de julio de 2.008.

El Paseo Marítimo de Torre del Mar se continuaba hasta el Puerto de la Caleta, configurando así una fachada litoral en continuidad.

Por otro lado, ya se reconocían dos realidades litorales diversas, una hacia Nerja y otra hacia el Rincón de la Victoria. La franja oeste ya contenía gran número de urbanizaciones originariamente de segunda residencia, con serios déficits infraestructurales a los que el PGOU/96 pretendió dar respuesta. La dependencia de acceso de la N-340, determinaba su intenso uso y peligrosidad, tanto en recorridos y tránsitos locales como de largo recorrido. El PGOU/96 pretendía encontrar alternativas de recorridos interiores que descargara de tránsitos locales la N-340 y que vertebraran urbanísticamente la cornisa. Así este tramo litoral se abordaba con distintos elementos: el paseo (N-340) más urbano, como elemento unitario; los

valles identificables como unidades geográficas; cerros, canteras y torres como hitos; núcleos o urbanizaciones como Chilches (costa), Benjarafe y Almayate.

No obstante, ese continuo urbano deslavazado se pretendía atender desde la dotación a cada tramo de elementos de significación e identificadores, aportando una unitaria calidad a toda la franja costera. De esta forma se identificaba la costa de Chilches, Benjarafe, Valle Niza y Almayate como sectores identificables, poniéndolos en valor cada uno de ellos desde la perspectiva de la calidad diversa de sus playas, equipamientos y todos aquellos elementos de su geografía que el proceso de colonización aún no hubiera destruido. Se pretendía dotar a todos ellos de autonomía suficiente y primaria que evitaran traslados innecesarios hacia Málaga o Vélez y Torre del Mar. En términos de clasificación de suelos los intersticios entre las urbanizaciones litorales existentes se decidió considerarlos urbanizables, con el objeto de propiciar las conexiones viarias mínimas entre dichas urbanizaciones, siendo las urbanizaciones deficitarias en distinto grado, consideradas unidades de ejecución a los efectos de mejorar sus infraestructuras y obtener las dotaciones y espacios verdes públicos, en su caso.

Por otro lado, en la zona oriental y costera del municipio, entre Algarrobo y Torrox, se encuentran Mezquitilla y Lagos donde se reconoció una realidad mucho más endógena y una relación de referencia mayor hacia los municipios colindantes que al propio.

Y, por último, no hay que olvidar la realidad interior del territorio, donde existía la oportunidad para el posible desarrollo del turismo rural, de apostar por reevaluar un paisaje de montaña, con una tupida red de caminos agrícolas y vías pecuarias que permiten el acceso a prácticamente todas las zonas del territorio.

El P.G.O.U./96, entre sus estrategias, contaba con una regulación del suelo no urbanizable muy restrictiva en cuanto a la protección global en regadío, donde sólo se permitían usos en concordancia con el carácter dominante de la explotación agraria.

Finalmente se propusieron sintéticamente:

NÚCLEO		Suelos en UNIDADES DE EJECUCIÓN	Suelos en SECTORES urbanizables programados		Suelos en ÁMBITOS urbanizables no programados
			R.T.	NUEVOS	
VÉLEZ-MÁLAGA	NÚMERO	43	8	11	3
	SUPERFICIE	1.248.024	1.037.561	1.543.346	1.228.280
TORRE DEL MAR	NÚMERO	13	7	6	3
	SUPERFICIE	389.480	906.902	918.745	452.600
CALETA	NÚMERO	6	3	2	1
	SUPERFICIE	494.710	619.930	530.172	62.715
<b>SUBTOTAL</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>62</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>7</b>
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.132.214</b>	<b>2.564.393</b>	<b>2.992.263</b>	<b>1.743.595</b>
CHILCHES COSTA	NÚMERO	5	3	1	-
	SUPERFICIE	434.803	661.575	220.116	-
BENAJARAFE	NÚMERO	20	3	6	3
	SUPERFICIE	1.944.737	303.769	881.423	392.489
ALMAYATE	NÚMERO	19	-	7	5
	SUPERFICIE	505.927	-	985.941	1.421.062
<b>SUBTOTAL</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>14</b>	<b>8</b>
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>2.885.467</b>	<b>965.344</b>	<b>2.087.480</b>	<b>1.813.551</b>
LAGOS-MEZQUITILLA	NÚMERO	7	2	2	2
	SUPERFICIE	206.056	175.908	262.740	423.300
<b>SUBTOTAL</b>	<b>NÚMERO</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>SUPERFICIE</b>	<b>206.056</b>	<b>175.908</b>	<b>262.740</b>	<b>423.300</b>
TRAPICHE	NÚMERO	2	-	1	3
	SUPERFICIE	24.240	-	371.311	997.372
TRIANA	NÚMERO	4	-	1	-
	SUPERFICIE	39.760	-	59.720	-

LOS PUERTAS	NÚMERO	6	-	1	-
	SUPERFICIE	40.288	-	48.200	-
CAJÍZ	NÚMERO	2	-	-	-
	SUPERFICIE	36.110	-	-	-
LOS ÍBEROS	NÚMERO	1	-	-	-
	SUPERFICIE	21.720	-	-	-
CHILCHES	NÚMERO	5	-	2	1
SUBTOTAL	SUPERFICIE	143.112	-	171.240	109.400
	NÚMERO	20	-	5	4
	SUPERFICIE	305.230	-	650.471	1.106.772
TOTAL	NÚMERO	133	26	40	21
	SUPERFICIE	5.528.967	3.705.645	5.992.954	5.087.218

De los datos aportados anteriormente, que corresponden a las unidades de ejecución, sectores y ámbitos, en suelo urbano y urbanizable se concluye que en el modelo de crecimiento del P.G.O.U./96 se apostaba por:

- un **crecimiento programado del 74,95%**, del que el 50,49% se preveía en la ciudad compacta (Vélez-Torre-Calefa), el 39% lo hacía en la costa occidental (Chilches Costa-Benajárfate-Almayate), la cual ya se encontraba parcialmente urbanizada producto del proceso paulatino de implantación de urbanizaciones fundamentalmente de segunda residencia consolidada por las Normas Subsidiarias anteriores de 1.983; y quedaba un mínimo crecimiento programado para la costa oriental (4,23% Lagos-Mezquitilla) y para los núcleos diseminados interiores del municipio (6,28% Trapiche-Triana-Los Puertas-Cajíz-Los Íberos-Chilches pueblo). Todo ello, suponía una verdadera apuesta de cierre de la ciudad compacta y una consolidación del proceso de ocupación del litoral occidental del término municipal.

- un **crecimiento no programado del 25,04%**, lo que proponía una implantación de modelo con mucha libertad de implementación del suelo ya programado anticipadamente por el P.G.O.U./96. No obstante, la gran cantidad de suelo previsto en S.U.N.P., se realizaba con una distribución del 34,27% en la ciudad compacta, 35,65% en la costa occidental, 8,32% en la costa oriental y un 21,76% en el interior; todo ello suponía una apuesta equivalente en ciudad compacta, interior y costa occidental.

En el grado de consecución de todo lo previsto tanto en el P.G.O.U./96 como en sus modificaciones puntuales posteriores, podremos observar el resultado de la puesta en marcha del modelo dispuesto y planificado.

## EVALUACIÓN CUANTITATIVA Y ESPACIAL DEL MODELO URBANO DEL P.G.O.U./96.

### 1.3.2. El Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 como documento de referencia.

En aplicación del Decreto 11/2.008, de 22 de enero de la C.O.P.T., consecuencia del Pacto por la Vivienda en Andalucía (13/12/2.007), y con la finalidad, entre otras, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística de la L.O.U.A. (2002), así como poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el municipio de Vélez Málaga al igual que otros municipios andaluces, elaboró una Adaptación Parcial a la LOUA 7/2002 del PGOU/96, cuya aprobación definitiva se publicó en el **B.O.P. (11/03/2.010)**.

Este documento actualiza el P.G.O.U./96 vigente en los aspectos definidos por el citado decreto, e incluye la evolución del planeamiento desde 1996, adaptando la regulación para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado.

El expediente de Adaptación Parcial adapta también el **Programa de Actuación**, indicándose literalmente en el punto 1. "Concepto" del programa, lo siguiente:  
*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.*

En el Capítulo IV "Suelo Urbanizable", y en su punto 1). "Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado", se indica literalmente que 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).

Asimismo se indica lo siguiente:

*El planeamiento de desarrollo que se tramite sobre los S.U.S. o posibles Expedientes de Adaptación de los S.U.O. 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.*

En el punto 2. "Suelo Urbanizable No Sectorizado", se indica lo siguiente:

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).*

Por último, con respecto a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado, previstas en el PGOU/96, debe considerarse que la Adaptación Parcial indica lo siguiente:

*....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 S.U.O., dado que en ese caso variarían las condiciones del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.*

La relación de sectores de suelos urbanizables sectorizados en los dos primeros cuatrienios del P.G.O.U./96 se indican en los siguientes cuadros de datos característicos:

#### AREA DE REPARTO. 1 (Suelo Urbanizable 1º Cuatrienio P.G.O.U./96)

Identificación sector	Denominación	Uso global	Densidad Vdas/ha	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
SUS.CH-1	Buena Vista	RESIDENCIAL	35	0,55
SUS.CH-2	Nuevo acceso	RESIDENCIAL	20	0,30
SUO.B-4	Río Adelfas II	RESIDENCIAL	20	0,26
SUS.B-8	Torremoya II	RESIDENCIAL	20	0,25
SUO.B-9	Benajamar	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.P-1	Industrial	INDUSTRIAL		0,82
SUS.A-4	Cerro el Grajo	RESIDENCIAL	40	0,55
SUO.A-5	Industrial	INDUSTRIAL		0,82
SUO.A-6	Oeste Casco	RESIDENCIAL	38	0,50
SUO.A-7	Las Canteras	RESIDENCIAL	20	0,30
SUO.T-1	Cortijo Giner	RESIDENCIAL	20	0,30
SUO.T-7	Camino de Sevilla	RESIDENCIAL	64	0,87
SUS.T-11	La Culebra	RESIDENCIAL	50	0,65
SUO.T-12	Ensanche Oeste	RESIDENCIAL	50	0,65
SUO.C-2	Finca Baviera	RESIDENCIAL	20	0,23
SUO.C-5	Oeste Casco	RESIDENCIAL	35	0,50
SUS.L-2	Lagomar	RESIDENCIAL	24	0,34
SUO.L-3	Loma Juanelo I	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.TRA-1	Aeropuerto	RESIDENCIAL	10	0,14
SUS.VM-3	Carretera de Loja	RESIDENCIAL	30	0,55
SUS.VM-4	Pozos Dulces	RESIDENCIAL	35	0,55
SUO.VM-6	La Fortaleza	RESIDENCIAL	35	0,50
SUO.VM-7	Ensanche I	RESIDENCIAL	60	0,70
SUO.VM-8	Ensanche II	RESIDENCIAL	50	0,70
SUO.VM-10	Carretera Arenas	RESIDENCIAL	35	0,55
SUO.VM-I.3	Finca Zamorano	INDUSTRIAL		0,75

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: **0,4855 uuaa/m<sup>2</sup>s**  
 Superficie de suelo sectores 1º Cuatrienio: 4.214.558 m<sup>2</sup>s  
 Superficie Sistemas Generales adscritos: 432.416 m<sup>2</sup>s

## AREA DE REPARTO. 2 (Suelo Urbanizable 2º Cuatrienio P.G.O.U./96)

Identificación sector	Denominación	Uso global	Densidad Vdas/ha	Edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
SUS.CH-5	Puerta de Hierro II	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.B-3	Río Adelfa III	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.B-7	Torremoya I	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.B-10	Las Cucas	RESIDENCIAL	15	0,20
SUO.A-1	El Truche	RESIDENCIAL	15	0,20
SUS.A-2	Arroyo el Cabo	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.A-3	El Pinto	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.T-3	Casa Fuerte	RESIDENCIAL	35	0,50
SUO.T-10	Alto la Barranca	RESIDENCIAL	20	0,25
SUS.TRI-1	Barranco Moneda	RESIDENCIAL	40	0,65
SUS.VM-9	Ensanche III	RESIDENCIAL	35	0,45
SUO.VM-13	Camino Torrox I	RESIDENCIAL	20	0,28
SUO.VM-17	Camino Higueral	INDUSTRIAL		0,75
SUS.VM-18	Camino Torrox I	IND-RESID	20	0,27

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto: **0,1944 uuaa/m<sup>2</sup>s**  
 Superficie de suelo sectores 2º Cuatrienio: 1.817.414 m<sup>2</sup>s  
 Superficie Sistemas Generales adscritos: 185.092 m<sup>2</sup>s

Estos cuadros, si bien con la expresión de su uso global, la densidad de los suelos residenciales, incluidos los que se localizan en el espacio litoral del término, así como el índice de edificabilidad de cada sector, y el aprovechamiento medio tan diferenciado (0,4855 y 0,1944) para cada cuatrienio, se expresa un escenario un tanto discrecional entre unos sectores y otros, que posteriormente se ha visto reflejado en la difícil obtención de los sistemas generales adscritos, que como es fácil comprobar especialmente en el 2º cuatrienio se localizan muy alejados del conjunto de sectores donde deben realizarse las compensaciones urbanísticas.

### 1.3.3. La identificación territorial del modelo urbano del P.G.O.U./96: sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados.

En el presente documento con referencia al análisis del nivel de programación, ordenación pormenorizada y ejecución de los suelos clasificados como sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados, en su caso, se trata de identificar el proceso de ampliación de la huella urbana que se ha producido desde el año 1996 en el municipio de Vélez Málaga.

No se trata únicamente de indicar los suelos que se han ordenado mediante el correspondiente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.), y si sobre estos sectores se ha producido una transformación jurídica del suelo mediante su correspondiente Proyecto de Reparcelación, sino especialmente se considera necesario identificar las piezas de extensión de los distintos núcleos urbanos que, o bien no se han ejecutado o bien no han concluido su ordenación, ya que tienen aún su Plan Parcial en tramitación, o se encuentran pendientes de una programación derivada de algún Plan de Sectorización (P.S.).

Este análisis del estado actual del vigente PGOU/96 permite definir el campo de juego de la revisión, con respecto a los procesos de extensión urbana, ya que esto supone para cada ámbito de suelo urbanizable, con algún tipo de tramitación para su ordenación, que debe valorarse su incorporación o no al nuevo modelo urbano-territorial que se deriva de la aplicación de la Norma 45 (P.O.T.A.), ya que el cumplimiento de **los límites poblacional (nº nuevas viviendas) y superficial de la extensión urbana, son determinaciones primarias que condicionan la definición del modelo urbano revisado.**

En este sentido, parece necesario apreciar esta evolución urbana a través de cada una de las entidades territoriales en las que se ha dividido el modelo urbano del PGOU/96, y ello con objeto de verificar las tendencias existentes así como la localización de los usos globales (especialmente residencial e industrial).

Se identifica el triángulo central de la formación periurbana, ya reconocido por el PGOU/96 como la Ciudad Compacta, diríamos que en formación, se divide el espacio litoral en dos (Oeste) desde el río Vélez, y (Este) en el tramo del municipio de Mezquitilla y Lagos. Por último, se identifica como Interior aquellos pequeños núcleos urbanos externos a la costa, que provienen de los asentamientos rurales de pequeña población ligada a las actividades agrícolas. Únicamente se incluye en este ámbito la iniciativa del sector urbanizable

JUVIGOLF, situado al Norte de Chilches, al tratarse de una actuación externa al espacio litoral y singular con respecto a su identificación por su función de oferta turística.

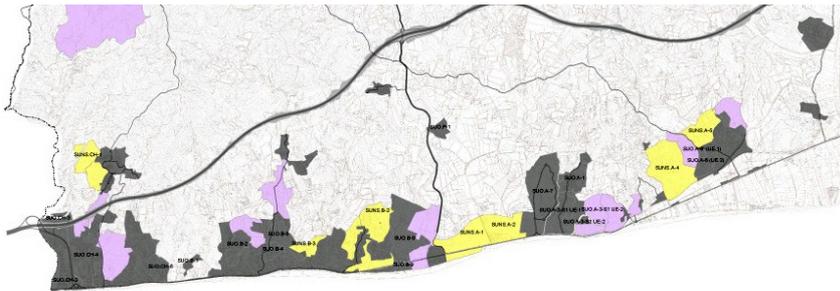
Atendemos pues a las siguientes entidades, que se caracterizan porque incluyen en dichos ámbitos los núcleos urbanos siguientes:

LITORAL OESTE: Almayate, Benjarafe y Chilches.

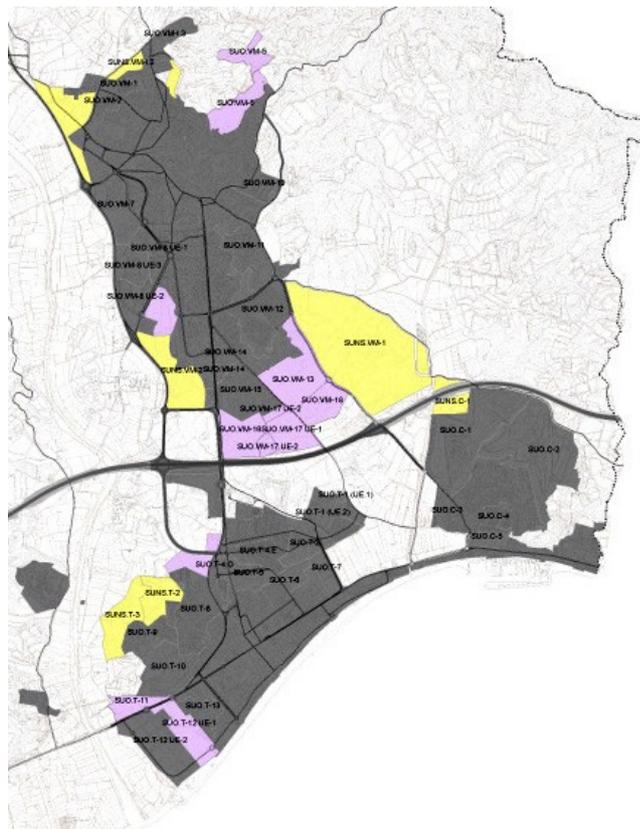
CIUDAD COMPACTA: Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez.

LITORAL ESTE: Mezquitilla y Lagos.

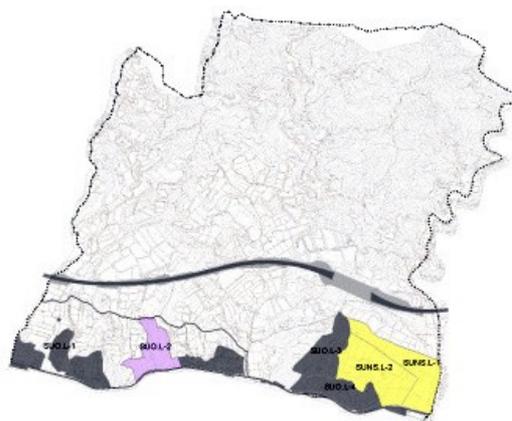
INTERIOR: Trapiche, Triana, Los Íberos Los Puertas, Cajiz y Aldeas



**Litoral Oeste:** Almayate, Benjarafe y Chilches



**Ciudad compacta:** Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez  
color gris: ciudad existente; color lila: suelo urbanizable sectorizado



Litoral Este: Mezquitilla y Lagos

### 1.3.4. Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.)

El **suelo urbano no consolidado del P.G.O.U./96**, se conformó por las 133 unidades de ejecución distribuidas en los distintos núcleos, habiendo realizado una diferenciación en cinco tipos, en función de:

- por un lado, el sistema de actuación elegido para su desarrollo. (tipos 2,3,4: compensación, cooperación y expropiación)
- por otro lado, el grado de consolidación de las mismas. (tipos 1 y 5)

En su mayoría, este suelo urbano no consolidado, a través de sus unidades de ejecución, se ordenaba o completaba su ordenación a través de Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle.

Aparte se encontraban previstos Planes Especiales de Mejora del Medio Urbano y Planes Especiales Sectoriales.

Ya en el Expediente de Adaptación a la L.O.U.A. del P.G.O.U./96 se realizó una enumeración exhaustiva de las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano no consolidado, llegándose incluso a recoger las divisiones poligonales producidas en ellas desde 1.996 a 2.009. (totalizadas 140 U.E.)

De esta forma, las áreas de reparto que conforman el suelo urbano no consolidado del PGOU/96, sometido a **Unidades de Ejecución**, son:

NÚCLEO	DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UU.AA/M <sup>2</sup> S
VÉLEZ-MÁLAGA	AI	865.431	$A_{MEDIO} = A_{OBJETIVO}$
	AII	154.128	$A_{MEDIO} = 0,6943$
	AIII	149.432	$A_{MEDIO} = 1,2444$
TORRE DEL MAR	BI	303.490	$A_{MEDIO} = A_{OBJETIVO}$
	BII	39.600	$A_{MEDIO} = 1,1453$
	BIII	46.390	$A_{MEDIO} = 0,9994$
CALETA	CI	581.326	$A_{MEDIO} = A_{OBJETIVO}$
	CII	120.393	$A_{MEDIO} = 0,5255$
CHILCHES-BENAJARAFE-ALMAYATE	DI	1.773.089	$A_{MEDIO} = A_{OBJETIVO}$
	DII	192.369	$A_{MEDIO} = 0,3735$
PUERTAS-ÍBEROS-TRIANA-CAJÍZ-TRAPICHE	EI	71.953	$A_{MEDIO} = A_{OBJETIVO}$
	EII	91.338	$A_{MEDIO} = 0,5585$
<b>TOTAL</b>		<b>4.085.449</b>	

### 1.3.5. Suelo Urbanizable Sectorizado (antes programado) del PGOU/96. (S.U.S. y S.U.S. (R.T))

El Suelo Urbanizable Programado del P.G.O.U./96, actualmente y tras el Expediente de Adaptación a la L.O.U.A. de dicho P.G.O.U./96, renombrado a Suelo Urbanizable Sectorizado, lo compusieron 26 sectores en régimen transitorio, provenientes de las Normas Subsidiarias de 1.983, y 40 sectores de propuesta nueva en el seno del modelo propuesto por el P.G.O.U./96.

Los sectores provenientes de las NN.SS/83 y denominados por el P.G.O.U./96 como SUP (RT) -EN RÉGIMEN TRANSITORIO-, comportaban una superficie de **3.705.645 m<sup>2</sup>**, y precisaron muchos de ellos de adaptaciones de planeamiento al P.G.O.U./96.

Estos sectores nuevos, se programaban en dos cuatrienios y se distribuían en dos áreas de reparto, con aprovechamientos medios significativamente diferentes (AR1= 0,4855 y AR2= 0,1944).

DENOMINACIÓN ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO MEDIO UU.AA/M <sup>2</sup> S
AR1	4.214.558	A <sub>MEDIO</sub> = 0,4855
AR2	1.817.414	A <sub>MEDIO</sub> = 0,1944
<b>TOTAL</b>	<b>6.031.972</b>	

### 1.3.6. Suelo Urbanizable No Sectorizado (antes no programado) del PGOU/96. (S.U.N.S.)

El Suelo Urbanizable No Sectorizado (antes no programado), tuvo un carácter triple en el PGOU/96:

- El de reserva de suelo para cuando se agotara el suelo urbanizable programado por el PGOU/96
- previsión que posibilitase en cualquier momento 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 El Trapiche, etc...)
- de formación de reserva de patrimonio municipal de suelo

Con estos propósitos el P.G.O.U./96 delimitó una serie de ámbitos de S.U.N.S. sobre los que señaló usos incompatibles y estructura general, y algunos de ellos fueron integrándose en los suelos urbanizables sectorizados e incluso ordenados del panorama actual, a lo largo del desarrollo de todos estos años. A ellos se añadieron otros que a través de innovaciones al PGOU/96 fueron incorporándose a las estrategias de crecimiento del municipio (Juvigolf etc...)

En función de los usos establecidos para los ámbitos de SUNS éste se dividía en tipos (tres) y además, como en el caso de los SUS, se controlaba la proporción de usos compatibles respecto a los dominantes, en función de la ordenación detallada propuesta por los PPO.

Los tres tipos globales propuestos fueron el residencial, industrial y comercial, incorporándose en el residencial una subdivisión en cuatro subtipos (I, II, III y IV) en función del grado de interrelación de las tipologías edificatorias posibles; así el subtipo I y II tendrían un desarrollo mayoritariamente unifamiliar, el tipo III tenía un carácter mixto unifamiliar-plurifamiliar y el IV proponía una implantación fundamentalmente plurifamiliar.

TIPO	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD	USO DOMINANTE
RESIDENCIAL TIPO I	≤ 0,2	15	VIVIENDA
RESIDENCIAL TIPO II	0,2 - 0,25	20	VIVIENDA
RESIDENCIAL TIPO III	0,25 – 0,45	35	VIVIENDA
RESIDENCIAL TIPO IV	0,45 – 0,65	50	VIVIENDA
COMERCIAL	≤ 0,6		COMERCIAL
INDUSTRIAL	≤ 0,8		INDUSTRIAL

Se determinaron en el P.G.O.U./96 y en sus posteriores innovaciones los siguientes ámbitos de SUNS, sin actividad ni tramitación los primeros, y en tramitación los segundos:

Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	USO GLOBAL
<b>SUNS.VM-1 Zona Norte</b>	CAMINO DE ALGARROBO	778.083	RESIDENCIAL
<b>SUNS.VM-2</b>	LA VEGA	192.051,17	RESIDENCIAL
<b>SUNS.VM-I.2</b>	ARROYO CAMPIÑUELA	34.881,61	INDUSTRIAL
<b>SUNS.T-1</b>	LA BARRANCA	76.220,44	INDUSTRIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>1.081.236,22</b>	
<b>SUNS.B-2</b>	CORTIJO PEDROFINA	166.685,93	RESIDENCIAL
<b>SUNS.B-3</b>	LOS ARQUILLOS II	61.043,25	RESIDENCIAL
<b>SUNS.CH-1</b>	LA HOMBRIA MORENA	97.951,31	RESIDENCIAL
<b>SUNS.A-1</b>	VALLE DE NIZA I	228.165,56	RESIDENCIAL
<b>SUNS.A-2</b>	VALLE DE NIZA II	183.510,45	RESIDENCIAL
<b>SUNS A-4</b>	LA SIERREZUELA	354.921,43	RESIDENCIAL
<b>SUNS A-5</b>	LA ERMITA	151.724,06	RESIDENCIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>1.244.001,99</b>	
<b>SUNS.L-1</b>	LOMA JUANELO III	191.016,39	RESIDENCIAL
<b>SUNS.L-2</b>	LOMA JUANELO II	235.700,68	RESIDENCIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>426.717,07</b>	
<b>SUNS.TRA-2</b>	INDUSTRIA	32.531,94	INDUSTRIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>32.531,94</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>2.784.487,22</b>	

Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	USO GLOBAL
<b>SUNS.T-2</b>	VEGA MENA I	109.177,00	RESIDENCIAL
<b>SUNS.T-3</b>	VEGA MENA II	157.663,13	RESIDENCIAL
<b>SUNS.C-1</b>	CAMINO DE ALGARROBO	63.614,56	RESIDENCIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>546.352,69</b>	
<b>SUNS. TRA-1</b>	ISLA DE TARAY	748.487,79	RESIDENCIAL
	<b>Subtotal</b>	<b>781.019,73</b>	
	<b>TOTAL</b>	<b>1.327.372,42</b>	

De los ámbitos inicialmente previstos por el PGOU/96 se programó, mediante un Programa de Actuación Urbanística (previo a la L.O.U.A.), el denominado SUNS.A-3, que dio lugar a dos sectores de SUS, uno de ellos ya ordenado y con autonomía de servicios básicos urbanos (s/ LOUA) (SUO.A3-S1) y otro con el PPO en tramitación y que se ha visto afectado por el P.P.C.L.A. (SUS.A3-S2).

Mediante Planes de Sectorización, han obtenido la condición de Suelos Urbanizables Sectorizados: Juvigolf (con una Modificación de Elementos previa), SUNS.B-1 con un único sector, que finalmente ha aprobado también su ordenación (SUO), SUNS.TRA-3 con dos sectores uno ordenado y otro únicamente sectorizado, todas ellas generando sendas áreas de reparto durante la sectorización.

Además se encuentran en tramitación cuatro ámbitos más y sin haber mostrado signos de actividad ni tramitación otros catorce más.

Al margen de lo anterior, mediante Innovaciones al PGOU/96, que se encuentran tramitándose, aspirando a convertirse en suelos urbanizables no sectorizados y/ sectorizados y/u ordenados otros dos ámbitos más. (Centro Logístico y de Transporte y ámbito comercial de La Barranca-Taramillas).

## DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (S.U.O.)/96.

### 1.3.7. Suelos Urbanizables Sectorizados en régimen transitorio del P.G.O.U./96.

Los sectores de Suelo Urbanizable Programado (ahora sectorizado) que fueron incluidos en régimen transitorio (RT) por el vigente P.G.O.U./96 y que provenían de las anteriores Normas Subsidiarias del municipio de Vélez Málaga (1.983), se corresponden con ámbitos de planeamiento cuya ordenación y gestión urbanística era definida por el P.G.O.U./96 determinándose la adaptación al mismo, en su caso, de los distintos sectores delimitados.

Actualmente estos suelos cumplen lo previsto por el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1 a), de la LOUA 2/2.012, ya que, forman parte de un núcleo de población existente en el modelo urbano existente en el municipio de Vélez Málaga, y salvo dos sectores, el resto cuenta con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Únicamente los sectores delimitados como SUO.VM-5 "Los Eucaliptos" y SUO.VM-16 "Camino del Higueral II" no cuentan con "autonomía de servicios urbanos", ya que, en ninguno de estos casos se ha ejecutado urbanización alguna.

En el caso del sector SUO.VM-5 el expediente administrativo consta como caducado, por el Área Municipal de Urbanismo, debido a la inactividad en el proceso de ejecución urbanística derivado de la

ordenación pomenorizada del Plan Parcial.

Por otra parte, en el caso del sector SUP.VM-16 que proviene de un suelo industrial de las anteriores Normas Subsidiarias, únicamente tiene aprobado definitivamente su Plan Parcial, con fecha 06/03/2006, no constando que se hubiera modificado el Proyecto de Reparcelación del anterior uso industrial, ni se hubiera iniciado el proceso de ejecución de las obras de urbanización.

Con referencia al cuadro nº 1, la distribución territorial por entidades territoriales de aquellos suelos clasificados como **Suelo Urbanizable Programado (sectorizado), en régimen transitorio**, del vigente P.G.O.U./96, atiende a:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (RT) \_ PGOU/96**

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie SUELO con autonomía de servicios urbanísticos (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por Entidad Territorial	Superficie SUELO sin autonomía de servicios urbanísticos (m <sup>2</sup> s)
CIUDAD COMPACTA	2.287.559,75	68,07 %	216.143
LITORAL OESTE	894.923,07	26,63 %	
LITORAL ESTE	177.943,31	5,30 %	
INTERIOR	0,00	0,00 %	
<b>TOTAL</b>	<b>3.360.426,13</b>	<b>100,00 %</b>	

NOTA: En los suelos sin autonomía de servicios urbanos se han incluido los dos sectores indicados anteriormente, si bien el expediente urbanístico de uno de ellos se encuentra "caducado", SUO.VM-5.

Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m <sup>2</sup> s)	S.URB.RT AUTÓNOMO INFRAESTRUCTURALMENTE	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-1	LA LOMILLA	43.076,92	SI	
			SUO.VM-2	ARROYO DE LA CAMPIÑUELA	54.482,96	SI	
			SUO.VM-11	CAMINO DE ALGARROBO	128.851,74	SI	
			SUO.VM-5	LOS EUCALIPTOS	66.464,00	NO	
			SUO.VM-12	EL LIMONAR	271.858,67	SI	
			SUO.VM-14	LA PAÑOLETA	108.666,02	SI	
			SUO.VM-15	CAMINO DEL HIGUERAL I	210.174,00	SI	
			SUO.VM-16	CAMINO DEL HIGUERAL II	149.679,00	NO	
		TM	SUO.T-2	EL TOMILLAR	90.862,67	SI	
			SUO.T-4	BELLAVISTA DE SAN JOSÉ	133.458,00	SI	
			SUO.T-5	EL ÁGUILA	86.783,90	SI	
			SUO.T-6	JARDINES DEL ROCIO	102.903,50	SI	
			SUO.T-8	CASA DE LA VIÑA	253.084,25	SI	
			SUO.T-9	EL MIRADOR	121.766,97	SI	
		CAL	SUO.T-13	OESTE CONJUNTO CALIFORNIA	80.095,52	SI	
			SUO.C-1	BAVIERA GOLF	467.106,61	SI	
			SUO.C-3	LOS PUNTALES	86.399,74	SI	
				SUO.C-4	CALETA 2000	47.988,28	SI
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.287.559,75</b>	
2.	LITORAL OESTE	B	SUO. B-1	LAS PARRAS	27.316,21	SI	
			SUO. B-2	RIO ADELFA I	92.676,77	SI	
			SUO. B-5	EL TORREJÓN	160.194,00	SI	
		CH	SUO. CH-3	HACIENDA CONDEMAR	283.827,05	SI	
			SUO. CH-4	CORTIJO EL CONDE	267.910,33	SI	
			SUO. CH-6	CAÑUELO MAR	62.998,71	SI	
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>894.923,07</b>			
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO. L-1	CHORRERAS BAJAS	53.459,04	SI	
			SUO. L-4	EL PIJIL	124.484,27	SI	
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.687.602,47</b>	
4.	INTERIOR						
				<b>TOTAL</b>	<b>3.360.426,13</b>		

### 1.3.8. Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., con autonomía de servicios urbanos.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que tienen su ordenación pormenorizada aprobada definitivamente a través del correspondiente Plan Parcial de Ordenación (P.P.O.), y tienen aprobado e inscrito el Proyecto de Reparcelación.

Los suelos incluidos en los distintos sectores cuentan con autonomía de servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1 a), de la L.O.U.A. 7/2002, ya que, forman parte de un núcleo de población existente en el modelo urbano existente y cuentan con los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Con referencia al cuadro nº 2, la distribución territorial por entidades territoriales de aquellos suelos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.) del PGOU/96, junto a aquellos otros que se corresponden con los Planes de Sectorización, aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General, los cuales tienen ordenación pormenorizada y ejecución de urbanización, atiende a:

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO y ORDENADO (S.U.O.)

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie SUELO con autonomía de servicios urbanísticos (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	1.185.733,06	38,92 %
LITORAL OESTE	1.209.585,56	39,70 %
LITORAL ESTE	138.606,28	4,55 %
INTERIOR	354.350,83	16,83 %
<b>TOTAL</b>	<b>3.046.474,99</b>	<b>100,00 %</b>

Este conjunto de suelos, con una superficie de 3.046.474,99 m<sup>2</sup>s, constituyen la huella de la extensión de la urbanización, derivada del proceso del desarrollo urbano del P.G.O.U./96, o en su caso, de alguna innovación, como es el caso del Parque Tecnológico.

Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	UE	Denominación	Superficie SUELO (m <sup>2</sup> s)	SUO AUTÓNOMO INFRAESTRUCTURALMENTE
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-6		LA FORTALEZA	120.672,56	NO
			SUO.VM-7		ENSANCHE I	158.199,26	SI
			SUO.VM-8	UE-1	ENSANCHE II	100.727,97	SI
				UE-2		108.021,99	SI
				UE-3		93.875,13	SI
			SUO.VM-9		ENSANCHE III	88.315,21	NO
			SUO.VM-10		CARRETERA DE ARENAS	72.238,92	SI
			SUO.VM-13		CAMINO DE TORROX I	248.814,88	NO
			SUO.VM-17	UE-1	CAMINO DEL HIGUERAL	121.376,27	NO
				UE-2		45.530,71	NO
		SUO.VM-18		CAMINO DE TORROX II	121.601,60	NO	
		SUO.VM-I.3		FINCA ZAMORANO	85.646,28	SI	
		TM	SUO.T-1	UE-1	CORTIJO DE GINER SUP de las 2	42.067,62	SI
				UE-2		135.395,71	SI
			SUO.T-7		CAMINO DE SEVILLA	60.413,26	SI
			SUO.T-10		ALTO DE LA BARRANCA	193.599,47	SI
			SUO.T-11		LA CULEBRA	70.030,31	NO
			SUO.T-12	UE-1	ENSANCHE OESTE	138.927,90	NO
		UE-2		249.536,82		SI	
CAL	SUO.C-2		FINCA BAVIERA	484.814,48	NO		
	SUO.C-5		OESTE CASCO	44.209,89	SI		
			<b>SUBTOTAL</b>	<b>2.784.016,24</b>			
2.	LITORAL OESTE	ALM	SUO. A-1		EL TRUCHE	104.173,11	SI
			SUO.A-3-S1	UE-1	TORRE JARAL	146.800,78	SI
				UE-2		85.297,36	SI
			SUO. A-6	UE-1	OESTE CASCO	13.604,92	SI
				UE-2		76.542,19	SI
			SUO.A-7		LAS CANTERAS	421.112,51	SI

		B	SUO. B-4	RIO ADELFA II	47.498,79	SI
			SUO. B-1 DE SUNS B-1	ESPERANZA MOLINO I	164.130,13	NO
			SUO. B-9	BENAJAMAR	314.555,90	SI
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.326.216,90</b>	
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO. L-2	LAGOMAR	118.731,91	NO
			SUO. L-3	LOMA JUANELO I	138.606,28	SI
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>138.606,28</b>	
4.	INTERIOR	P	SUO. P-1	INDUSTRIAL	46.195,23	SI
			SUO.TRA1 SUR	PARQUE TECNOALIMENTARIO	187.081,21	SI
			SUO.TRA1 NORTE	AEROPUERTO	190.682,25	NO
			SUO.TRA3-S2	SAT-TROPS	121.074,39	SI
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>354.350,83</b>	
			<b>TOTAL</b>	<b>4.603.190,25</b>		

### Distribución territorial por Usos globales

Con respecto al Uso global de cada sector de este suelo ordenado, corresponde al **uso residencial** una superficie de suelo de 2.606.477,88 m<sup>2</sup>s, que representa el **85,56 %** del crecimiento urbano que se corresponde con la extensión de esta nueva huella urbana.

En el contexto del municipio, la urbanización del uso residencial se ha distribuido, en su mayor parte, entre las entidades territoriales de la "Ciudad compacta" y el "Litoral Oeste", equivalente a un 78,63 % del conjunto global.

Por otra parte, con respecto a los sectores de **uso industrial o análogo**, se ha desarrollado una superficie de urbanización de 439.997,11 m<sup>2</sup>s, equivalente a un porcentaje del **14,44 %** del nuevo suelo urbanizado a través de planeamiento parcial desde 1996.

#### Suelo residencial / Litoral

Asimismo debe indicarse que el "Litoral Este y Oeste" han localizado el 44,25 % de los nuevos suelos urbanizados de uso residencial, superior al 41,30 % correspondiente a la "Ciudad Compacta e Interior", una vez deducidos los suelos de carácter industrial.

Si añadimos los desarrollos de suelo urbanizable ejecutados de Torre del Mar y Caleta de Vélez, puede indicarse que 1.983.508,81 m<sup>2</sup> de suelo de uso residencial se ha urbanizado en el espacio litoral del municipio de Vélez Málaga, lo que supone el 65,11 % del nuevo desarrollo urbano, derivado del planeamiento parcial.

#### Relación uso residencial / uso industrial por entidades territoriales

Si comparamos los desarrollos urbanos, por usos y entidades territoriales, se percibe que en la "Ciudad Compacta", únicamente un 7,22 % de la nueva urbanización es de uso industrial, y en concreto sólo un sector, designado como SUO.VM-1.3 "Finca Zamorano" con una superficie de 85.646,28 m<sup>2</sup>s, situado en la zona Norte del núcleo de Vélez Málaga, ha constituido el único desarrollo de nuevo suelo industrial.

Sin embargo, en la zona del valle del Río Vélez, y en el entorno del núcleo de Trapiche (Interior), se localizan dos sectores industriales relacionados con el sector agropecuario, SUO.TRA-1 SUR y SUO.TRA3-S2, cuyas superficies de suelo suman 308.155,60 m<sup>2</sup>s que supone el 70% del nuevo suelo productivo.

Por último, en las proximidades del núcleo de los Puertas se localiza un pequeño sector industrial con una superficie de 46.195 m<sup>2</sup>s, que constituye la única referencia para la localización de usos industriales en el Litoral Oeste, ya que, en la entidad del Litoral Este, no existe este tipo de suelo.

### 1.3.9. Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., sin ejecución de urbanización.

En el segundo **cuadro** de este apartado se exponen los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.O.) que carecen de autonomía de servicios urbanos, ya que, en ningún caso, si bien tienen aprobada su ordenación pormenorizada a través de su Plan Parcial, y todos, salvo tres de ellos –SUO.VM-18, SUO.T-11 y SUO.L-2- tienen inscrito su Proyecto de Reparcelación, ninguno ha iniciado la ejecución de las obras de urbanización que permitan la transformación urbana del suelo.

La distribución territorial por entidades territoriales de aquellos suelos clasificados como **Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.) del PGOU/96**, junto a aquellos otros que se corresponden con los Planes de Sectorización, aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General, los cuales tienen ordenación pormenorizada **sin ejecución de urbanización**, atiende a la siguiente localización:

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO (S.U.O.) sin urbanización

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie SUELO con ordenación pormenorizada y sin urbanización (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	1.050.292,23	77,24 %
LITORAL OESTE	0,00	0,00%
LITORAL ESTE	118.731,91	8,73 %
INTERIOR	190.682,25	14,03 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.359.706,39</b>	<b>100,00 %</b>

## SUELO URBANIZABLE ORDENADO SIN URBANIZACIÓN. ESTADO DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN

Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	UE	Denominación	Superficie SUELO (m <sup>2</sup> s)	Aprobación Definitiva_PPO	Aprobación Definitiva_PR		
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-6		LA FORTALEZA	120672,56	03/11/2003	22/04/2005		
			SUO.VM-7		ENSANCHE I	158.199,26	01/07/02	10/08/2004		
			SUO.VM-8	UE-1	ENSANCHE II	100.727,97	01/10/2001	10/12/2002		
				UE-2		108.021,99		11/10/2002		
				UE-3		93.875,13		15/11/2004		
			SUO.VM-9		ENSANCHE III	88.315,21	28/03/14	NO		
			SUO.VM-10		CARRETERA DE ARENAS	72.238,92	05/02/2001	17/09/2002		
			SUO.VM-13		CAMINO DE TORROX I	248.814,88	06/02/2006	30/10/2008		
			SUO.VM-17	UE-1	CAMINO DEL HIGUERAL	121.376,27	06/02/2005	21/10/2009		
				UE-2		45.530,71		NO		
		SUO.VM-18		CAMINO DE TORROX II	121.601,60	22/12/2008	NO			
		SUO.VM-I-3		FINCA ZAMORANO	85.646,28	15/02/1999	08/08/2002			
		TM	SUO.T-1	UE-1	CORTIJO DE GINER	42.067,62	07/05/2001	23/05/2003		
				UE-2		135.395,71		04/06/2002		
			SUO.T-7		CAMINO DE SEVILLA	60.413,26	08/11/2004	27/09/2005		
			SUO.T-10		ALTO DE LA BARRANCA	193.599,47	01/09/2003	07/02/2005		
			SUO.T-11		LA CULEBRA	70.030,31	25/01/2010	NO		
		SUO.T-12	UE-1	ENSANCHE OESTE	138.927,90	07/04/2003	NO			
			UE-2		249.536,82		19/07/2004			
		CAL	SUO.C-2		FINCA BAVIERA	484.814,48	04/02/2002	14/06/2005		
			SUO.C-5		OESTE CASCO	44.209,89	04/02/2002	06/03/2007		
					<b>SUBTOTAL</b>		<b>2.784.016,24</b>			
		2.	LITORAL OESTE	ALM	SUO. A-1		EL TRUCHE	104.173,11	19/03/1999	TR 11/12/2001
					SUO.A-3-S1	UE-1	TORRE JARAL	146.800,78	02/09/2002	04/07/2005
						UE-2		85.297,36		06/03/2007
					SUO. A-6	UE-1	OESTE CASCO	13.604,92	10/06/1998	07/02/2005
UE-2	76.542,19			07/10/1999						
SUO.A-7				LAS CANTERAS	421.112,51	03/05/2004	27/10/2004			
B	SUO. B-4				RIO ADELFA II	47.498,79	19/03/1999	26/03/2001		
	SUO. B-9		BENAJAMAR	314.555,90	06/05/2002	22/06/2005				
			<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.209.585,56</b>					
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO. L-2		LAGOMAR	118.731,91	31/05/2010	NO		
			SUO. L-3		LOMA JUANELO I	138.606,28	04/10/2004	10/02/2005		
				<b>SUBTOTAL</b>		<b>257.338,19</b>				
4.	INTERIOR	P	SUO. P-1		INDUSTRIAL	46.195,23	10/01/1998	27/12/2004		
			SUO.TRA1 SUR		PARQUE TECNOLÓGICO	187.081,21	02/10/2006	TR 07/06/2010		
			SUO.TRA1 NORTE		AEROPUERTO	190.682,25	21/04/2009	TR 21/12/2012		
			SUO.TRA3-S2		SAT-TROPS	121.074,39	28/07/2008	12/05/2010		
					<b>SUBTOTAL</b>		<b>545.033,08</b>			
			<b>TOTAL</b>		<b>4.795.973,07</b>					

### Distribución territorial por Usos globales

Con respecto al uso global de cada sector de este suelo ordenado, todos los sectores caracterizados por no haber iniciado el proceso de urbanización tienen el **uso residencial**, observándose que la mayor parte del mismo, equivalente al 77,24 % del total, se localiza en la entidad territorial de la "Ciudad Compacta".

Se puede verificar además, que existen tres sectores de suelo urbanizable ordenado que no cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado y registrado, a esta fecha.

Estos sectores son los designados como SUO.VM-18 "Camino de Torrox II", SUO.T-11 "La Culebra" y el SUO.L-2 "Lagomar", y SUO.VM-9 "Ensanche III", con una superficie total de suelo de 398.679,03 m<sup>2</sup>, equivalente a un 8,31 % de estos suelos sin ejecutar.

### Capacidad de desarrollo residencial

El conjunto de sectores de suelo urbanizable ordenado que no han iniciado su proceso de urbanización, tienen una proyección de viviendas, lógicamente sin edificar, en base a las ordenaciones pormenorizadas de sus Planes Parciales aprobados definitivamente, que responde al siguiente cuadro:

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUO sin ejecución de urbanización

ENTIDAD TERRITORIAL	Número máximo de viviendas previstas	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	3267	84,03%
LITORAL OESTE	0	0,00%
LITORAL ESTE	285	7,33%
INTERIOR	336	8,64%
<b>TOTAL</b>	<b>3.888 vdas</b>	<b>100,00 %</b>

Como puede apreciarse la mayor capacidad de desarrollo, sin ejecutar, se produce en la entidad de la "Ciudad Compacta", y esto supone que existe ya suelo ordenado, sin ejecutar, que permite determinar líneas estratégicas que apoyen el modelo urbano "en construcción", que se deriva del concepto implementado por el P.G.O.U./96, respecto a "la Ciudad" formada por el conjunto de núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez.

### DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN (SUS Y SUNS)/96.

#### 1.3.10. Suelos Urbanizables Sectorizados del P.G.O.U./96, en tramitación de la ordenación pormenorizada (P.P.O.).

En el segundo **cuadro** de este apartado se exponen los sectores clasificados por el P.G.O.U./96 como Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.), cuya ordenación pormenorizada, a través de los correspondientes Planes Parciales, se encuentra en tramitación, no habiéndose alcanzado a esta fecha, la aprobación definitiva de los mismos.

La distribución espacial por entidades territoriales de aquellos suelos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) del P.G.O.U./96, junto a aquellos otros que se corresponden con los sectores de Planes de Sectorización, aprobados definitivamente en desarrollo del P.G.O.U./96 o por innovación del mismo, carecen a esta fecha por distintas causas de carácter técnico o económico de la correspondiente aprobación definitiva de su Plan Parcial, y se localizan de la siguiente forma:

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO con P.P.O. en tramitación

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie SUELO URBANIZABLE (SUS) con PPO en tramitación (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	81.594,71	2,85%
LITORAL OESTE	1.115.572,23	39,00%
LITORAL ESTE	0,00	0,00%
INTERIOR	1.662.830,68	58,14%
<b>TOTAL</b>	<b>2.859.997,62</b>	<b>100,00 %</b>

Como puede apreciarse en el cuadro, los desarrollos urbanos sin concluir su ordenación pormenorizada se concentran en la entidad de "Litoral Oeste" con respecto a la "Ciudad Compacta", teniendo en cuenta que se ha incluido en la entidad de "Interior" a la actuación residencial-deportiva denominada "Juvigolf", localizada al Norte de la Autovía A7 y del núcleo urbano de Chilches.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. ESTADO TRAMITACIÓN PPO

Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m <sup>2</sup> s)	Aprobación_PPO
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUS.VM-3	CARRETERA DE LOJA	169.948,70	S/A
			SUS.VM-4	POZOS DULCES	25.376,82	S/A
		TM	SUS.T-3	CASA FUERTE	81.594,71	A.P. 04/06/2012
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>276.920,23</b>	
2.	LITORAL OESTE	B	SUS. B-3	RIO ADELFA III	106.827,90	A.I. 13/10/2009
			SUS.B-7	TORRE MOYA I	83.256,90	S/A
			SUS. B-8	TORRE MOYA II	88.048,54	S/A
			SUS. B-10	LAS CUCHAS	218.277,77	2º A.P. 04/06/2012
		A	SUS. A-2	ARROYO EL CABO	113.756,17	A.I. 11/01/2005
			SUS. A-3	EL PINTO	38.389,60	A.P. 28/11/2008
			SUS. A-4	CERRO DEL GRAJO	101.713,40	A.I. 28/10/2008 (ARCHIVADO)
			SUS. A-5	INDUSTRIAL	103.090,98	A.I. 14/03/2006
			SUS.A-3-S2	TORRE DEL JARAL II	146.635,23	A.I. 14/10/2005
			SUS. CH-1	BUENAVISTA	77.077,76	S/A
		CH	SUS. CH-2	NUEVO ACCESO	65.831,98	2º A.P. 28/03/2011
			SUS. CH-5	PUERTA DE HIERRO II	221.049,20	A.P. 05/12/2008
			SUS. JUVIGOLF	JUVIGOLF	1.662.830,68	A.P. 27/10/2006
					<b>SUBTOTAL</b>	<b>3.026.786,11</b>
4.	INTERIOR	TRI	SUS.TRI-1	BARRANCO DE LA MONEDA	59.860,51	S/A
		TRA	SUS.TRA3-S1	XARQUI	97.350,12	S/A
				<b>SUBTOTAL</b>	<b>157.210,63</b>	
				<b>TOTAL</b>	<b>3.460.916,97</b>	

## Distribución territorial por Usos globales

Con respecto a los usos dominantes de cada sector de estos suelos, en fase de ordenación pormenorizada, tienen el uso residencial como uso global, debiendo indicarse una diferencia específica en la actuación urbanística de "Juvigolf" que incluye en su delimitación el desarrollo de un campo de golf, cuya ocupación de suelo (unos 500.000 m<sup>2</sup>s) amplía sustancialmente su huella urbana, con respecto a las demás actuaciones.

En este sentido, con respecto al sector urbanizable de "Juvigolf" cuyos usos básicos se correspondían inicialmente con una mezcla de uso residencial libre de baja densidad (6 vdas/ha), usos asistenciales y usos deportivos (campo de golf privado), debe indicarse que en la tramitación de su Plan de Sectorización por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y

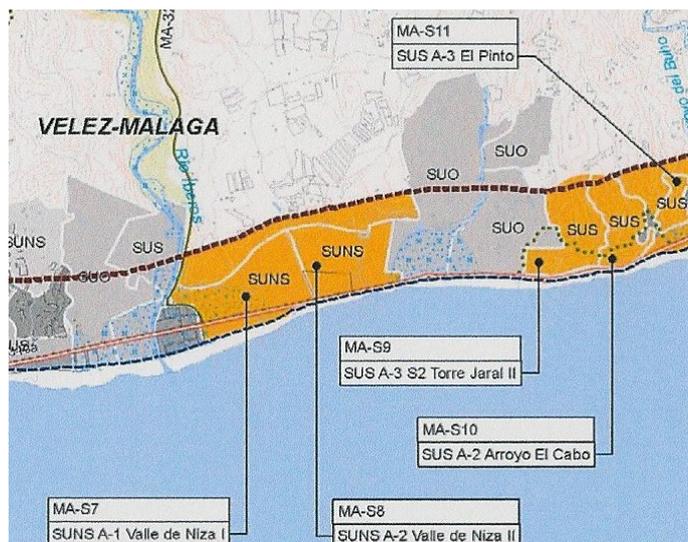
Urbanismo (29/07/2.010) para su aprobación definitiva, tuvo que incorporar la reserva de Vivienda Protegida (30% del techo edificable residencial), lo que incrementó la densidad residencial a 9 vdas/ha, si bien mantenía el índice de edificabilidad bruta en 0,12 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

La actuación urbana de "Juvigolf", que sólo tiene definido un sector de suelo urbanizable sectorizado, constituye una actuación cuyo uso global se corresponde con una mezcla diversa compuesta por el **uso residencial + deportivo + asistencial + turístico**, la cual por su tamaño y su localización, junto al límite Oeste del municipio de Vélez Málaga, supone una pieza autónoma en el modelo urbano existente. Y esto conduce a plantearse que debiera considerarse como una actuación singular y estratégica, desde la perspectiva del modelo turístico de Vélez Málaga.

## Suelo residencial / Litoral

Existen tres sectores localizados en la entidad del "Litoral Oeste", SUS.A-2 "Arroyo El Cabo", SUS.A-3 "El Pinto" y SUS.A-3-S2 "Torre Jaral II", con Planes Parciales en tramitación, cuyos ámbitos han sido calificados como suelo protegido por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, con aplicación de su Normativa como Zonas Litorales de Protección Territorial, tipo 2, PT2, que tienen como característica:

**...ser suelos libres de edificación que cumplen funciones territoriales específicas, de impedir la conurbación entre núcleos urbanos o contribuir a mejorar la calidad ambiental y urbana en espacios costeros muy urbanizados...**



Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.):  
en color naranja, suelos con protección territorial PT2.

Estos tres sectores de suelo urbanizable sectorizado del vigente P.G.O.U./96, que se encuentran afectados directamente por la protección del litoral, tienen una superficie total de 298.781 m<sup>2</sup>, y el número máximo de viviendas previstas en la ordenación pormenorizada de sus Planes Parciales asciende a 622 viviendas.

### 1.3.11. Suelos Urbanizables No Sectorizados del P.G.O.U./96 con Plan de Sectorización tramitado y/o en tramitación.

En el segundo **cuadro** del presente apartado se exponen los sectores clasificados por el P.G.O.U./96 como Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.N.S.), cuya sectorización, a través de los correspondientes Planes de Sectorización, se encuentran en tramitación, no habiéndose alcanzado, a esta fecha, la aprobación definitiva de los mismos.

No obstante, en tres ámbitos, inicialmente de SUNS, se tramitaron los correspondientes Planes de Sectorización y llegaron a aprobarse definitivamente. El SUNS.A-3, que se tramitó a través del P.A.U. (Programa de Actuación Urbanística) de la legislación urbanística anterior a la L.O.U.A., el SUNS.TRA-3 y SUNS.B-1 a través del Plan de Sectorización.

De resultados del P.A.U. y del P.S. de estos ámbitos, se "sectorizaron" dos sectores en SUNS.A-3 y SUNS.TRA-3 y un único sector en el SUNS.B-1. En el SUNS.A-3 de uso residencial, los actualmente denominados SUO.A-3-S1 y SUS.A-3-S2; en el SUNS.TRA-3 de uso industrial, los actuales SUO.TRA.3-S2 y SUS.TRA.3-S1 y en el SUNS.B-1 el SUO.B-1 del SUNS.B.1.

Se exponen los sectores clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), cuyo Plan de Sectorización se encuentran presentados y en tramitación administrativa para su aprobación definitiva.

#### SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, en tramitación de sectorización

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie (m <sup>2</sup> s) SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO Plan de Sectorización en trámite	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	330.454,69	30,63%
LITORAL OESTE	0,00	0,00%
LITORAL ESTE	0,00	0,00%
INTERIOR	748.487,79	69,37%
<b>TOTAL</b>	<b>1.078.942,48</b>	<b>100,00 %</b>

#### Distribución territorial por Usos globales

Con respecto a los usos dominantes de cada ámbito de planeamiento de estos suelos, cuyos Planes de Sectorización se encuentran en tramitación, se expone en el cuadro siguiente que de los cinco sectores en tramitación delimitados como SUNS por el vigente P.G.O.U./96, cuatro de ellos se encuentran en la entidad de la "Ciudad Compacta", teniendo tres de ellos, SUNS.T-2, SUNS.T-3 y SUNS.C-1, **uso residencial** y uno denominado SUNS.VM-CLT "Centro Logístico de Transportes" se corresponde con la zona Sur del ámbito inicial, denominado SUNS.VM-1 del P.G.O.U./96.

Este último sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado aún no formalizado como sector independiente del ámbito SUNS.VM-1, proviene de una innovación del P.G.O.U./96, que se encuentra en tramitación, para la creación de un área logística destinada a la operatividad del transporte, para lo cual se ha dividido el sector de SUNS.VM-1, cuyo uso global era residencial, según el PGOU/96. Este sector de **uso global logístico industrial** supone una apuesta que concluiría en reducir el inicial ámbito del PGOU96 de uso residencial en otro del uso antedicho.

Por último, en la zona de Trapiche, "Interior" se localiza el sector de SUNS.TRA-1, cuyo uso global es **residencial-deportivo**, ya que plantea la ejecución de un campo de golf privado, lo que lógicamente incide significativamente en el tamaño de la actuación urbana.

#### SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS. ESTADO TRAMITACIÓN DE SECTORIZACIÓN

Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	Aprobación_PS	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUNS.VM-1	CAMINO DE ALGARROBO	876.449,11	S/T	
			SUNS.VM-2	LA VEGA	192.051,17	S/T	
			SUNS.VM-I.2	ARROYO CAMPIÑUELA	34.881,61	S/T	
		TM	SUNS.T-1	LA BARRANCA	76.220,44	S/T	
			SUNS.T-2	VEGA MENA I	109.177,00	A.P. 28/10/2011	
			SUNS.T-3	VEGA MENA II	157.663,13	A.P. 28/10/2011	
		CAL	SUNS.C-1	CAMINO DE ALGARROBO	63.614,56	A.P. 03/05/2005 Y NUEVA INF. PÚBLICA 24/02/2012	
				<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.510.057,02</b>	
		2.	LITORAL OESTE	B	SUNS.B-2	CORTIJO PEDROFINA	166.685,93
SUNS.B-3	LOS ARQUILLOS II				61.043,25	S/T	
CH	SUNS.CH-1			LA HOMBRIA MORENA	97.951,31	S/T	
A	SUNS.A-1			VALLE DE NIZA I	228.165,56	S/T	
	SUNS.A-2			VALLE DE NIZA II	183.510,45	S/T	
	SUNS.A-4			LA SIERREZUELA	354.921,43	S/T	
	SUNS.A-5			LA ERMITA	151.724,06	S/T	
		<b>SUBTOTAL</b>		<b>1.244.001,99</b>			
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUNS.L-1	LOMA JUANELO III	191.016,39	S/T	
			SUNS.L-2	LOMA JUANELO II	235.700,68	S/T	
				<b>SUBTOTAL</b>		<b>426.717,07</b>	
4.	INTERIOR	TRA	SUNS.TRA-1	ISAL DE TARAY	748.487,79	A.I. 6/06/2005 Y NUEVA INF. PÚBLICA 29/11/2010	
			SUNS.TRA-2	INDUSTRIA	32.531,94	S/T	
				<b>SUBTOTAL</b>		<b>781.019,73</b>	
			<b>TOTAL</b>		<b>3.961.795,81</b>		

#### Capacidad de desarrollo residencial no desarrollado

El conjunto de sectores de suelo urbanizable no sectorizado (SUNS), que tienen en tramitación su Plan de Sectorización y con uso global residencial, suponen una proyección de viviendas, que responde al siguiente cuadro:

#### CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUNS, en tramitación de sectorización

ENTIDAD TERRITORIAL	Número máximo de viviendas previstas según P.S.	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	858	47,04 %
LITORAL OESTE	0	0,00%
LITORAL ESTE	0	0,00%
INTERIOR	966	52,96 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.824 viviendas</b>	<b>100,00 %</b>

Se exponen (también en el cuadro anterior) los sectores clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), que no han tenido ninguna actividad administrativa, según consta en los archivos municipales de planeamiento, para su sectorización y ordenación, si bien estaban contemplados para un desarrollo urbano a medio-largo plazo en el vigente P.G.O.U./96.

Todos los sectores de SUNS sin actividad, incluidos en el citado cuadro, tienen como uso global el uso residencial, salvo tres sectores cuyo uso dominante es el industrial. Se localizan de la siguiente forma en el modelo urbano del PGOU/96:

**SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO, sin actividad desde 1996**

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie (m <sup>2</sup> s) SUELO URBANIZABLE No Sectorizado sin actividad	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	1.179.602,33	40,92%
LITORAL OESTE	1.244.001,99	43,15%
LITORAL ESTE	426.717,07	14,80%
INTERIOR	32.531,94	1,13%
<b>TOTAL</b>	<b>2.882.853,33</b>	<b>100,00 %</b>

**Distribución territorial por Usos globales**

Con respecto a los usos globales de cada ámbito de planeamiento de estos suelos urbanizables no sectorizados, que no han tenido ninguna iniciativa desde la aprobación definitiva del vigente PGOU/96, corresponden al uso global residencial una superficie de 3.818.161,82 m<sup>2</sup>s, equivalente al 94,77 % del total de estos suelos, mientras que sólo una superficie de 143.633,99 m<sup>2</sup>s, equivalente al 5,23 %, se proyectó para uso industrial.

En el cuadro nº 7 existen cuatro sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado, sin actividad de planeamiento, cuyos ámbitos de planeamiento han sido calificados como suelo protegido por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.), pendiente a esta fecha de aprobación definitiva, definiéndolos por el artículo 9 de su Normativa como Zonas Litorales de Protección Territorial, tipo 2. (PT2).

Los sectores calificados mediante **protección territorial del litoral** son los suelos denominados por el PGOU/96, como SUNS.A-1 "Valle de Niza I", SUNS.A-2 "Valle de Niza II" en la entidad del "Litoral Oeste", y SUNS.L-1 "Loma Juanelo III" y SUNS.L-2 "Loma Juanelo II" en el "Litoral Este".

La superficie de suelo de estos ámbitos de planeamiento que son objeto de protección respecto a su transformación urbana asciende a un total de 838.393,08 m<sup>2</sup>s, equivalentes al 30,11 % del conjunto de suelos urbanizables no sectorizados sin actividad.

**Distribución por usos globales en los SUNS del PGOU/96**

Por último, si se observa la distribución de usos globales, residencial o industrial, en los sectores de suelos urbanizables no sectorizados, se encuentren o no en tramitación de su sectorización, se revela que el perfil del modelo urbano previsto en el vigente PGOU/96 suponía una importante apuesta por un crecimiento urbano de características residenciales, o bien "residenciales-turísticos", que en el caso de estos "suelos de reserva", los S.U.N.S., supone un cierto desequilibrio de usos que se revela de la siguiente forma:

**DISTRIBUCIÓN DE USOS GLOBALES EN S.U.N.S.**

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie (m <sup>2</sup> s) SUELO URBANIZABLE No Sectorizado (SUNS)	USO GLOBAL RESIDENCIAL	USO GLOBAL INDUSTRIAL
CIUDAD COMPACTA	1.510.057,02	1.398.954,97	(*) 111.102,05
LITORAL OESTE	1.244.001,99	1.244.001,99	0
LITORAL ESTE	426.717,07	426.717,07	0
INTERIOR	813.551,67	781.019,73	32.531,94
<b>TOTAL</b>	<b>3.961.795,81</b>	<b>3.850.693,76</b>	<b>(*) 143.633,99</b>

(\*) No se contabiliza el nuevo sector SUNS.VM-CLT "Centro Logístico de Transporte".(MMEE en trámite)

**1.3.12. Suelos Urbanizables Sectorizados donde no ha existido actividad para su ordenación y ejecución.**

En el **cuadro** del apartado 1.3.10 se exponen los sectores clasificados por el P.G.O.U./96 como Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.S.), donde no consta que se haya producido tramitación administrativa a esta fecha, con algún tipo de aprobación municipal para el desarrollo de la ordenación pormenorizada (P.P.O.) y su posterior ejecución de la urbanización del suelo.

Constituyen, por tanto, sectores urbanizables sectorizados que provienen del P.G.O.U./96, donde no ha existido actividad urbanística, localizándose de la siguiente forma:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO sin actividad para su ordenación y ejecución**

ENTIDAD TERRITORIAL	Superficie SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO sin P.P.O. (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por Entidad Territorial
CIUDAD COMPACTA	195.325,52	32,51%
LITORAL OESTE	248.383,20	41,33 %
LITORAL ESTE	0,00	0,00%
INTERIOR	157.210,63	26,16%
<b>TOTAL</b>	<b>600.919,35</b>	<b>100,00 %</b>

**Distribución territorial por Usos globales**

Con respecto a los usos dominantes de cada sector de estos suelos, sin actividad, todos tienen el **uso residencial** (83,80 % del total) como uso global, salvo el sector SUS.TRA.3-S1 localizado en la entidad de "Interior", en el entorno próximo del núcleo de Trapiche, cuyo uso es **el industrial-agropecuaria** (16,2 %).

Según se puede verificar la localización de estos sectores, que no han tenido actividad urbanística desde 1.996, se corresponden con las siguientes piezas urbanas:

**Borde Norte** de la ciudad consolidada del núcleo urbano **de Vélez Málaga**, de uso global residencial, que suponen una situación inacabada o de límite de su desarrollo de la "Ciudad Compacta" en dicho núcleo., que debe ser revisada y adaptada.

Dos sectores urbanizables del litoral de Benajárfes, **SUS. B-7 y B-8**, donde no ha existido actividad de ordenación ya que se ha mantenido el carácter agrícola de su origen (SUS.B-7), o bien en el SUS.B-8 existen ocupaciones de suelo por actividades ajenas a las previsiones del PGOU/96.

En la zona noroeste del núcleo urbano de Chilches se encuentra clasificado como urbanizable el **SUS.CH-1**, como una pieza de ensanche del propio núcleo, que sin embargo se ha encontrado limitado por la iniciativa de los suelos considerados como Urbanos No Consolidados, según el PGOU/96.

Por último, en la zona de Interior no ha tenido actividad urbanística el sector de **ensanche del núcleo de Triana**, de manera análoga a lo ocurrido con las Unidades de Ejecución en SUNC de los pequeños núcleos urbanos de la entidad reconocida como "Interior". La otra pieza corresponde al segundo sector, de uso industrial-agropecuaria, localizado en la zona de Trapiche, que forma parte de la sectorización implementada del Plan de Sectorización SUNS. TRA-3.

**Capacidad de desarrollo residencial no desarrollada**

El conjunto de sectores de suelo urbanizable sectorizado, que no han tenido ninguna actividad urbanística desde 1.996, con uso global residencial, tienen una proyección de viviendas, que responde al siguiente cuadro:

**CAPACIDAD RESIDENCIAL EN SUS, sin actividad urbanística**

ENTIDAD TERRITORIAL (ET)	Número máximo de viviendas previstas	Porcentaje % por ET
CIUDAD COMPACTA	666	43,67 %
LITORAL OESTE	620	40,66 %
LITORAL ESTE	0	0
INTERIOR	239	15,67 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.525 vdas</b>	<b>100,00 %</b>

Debe **destacarse** en este cuadro que los posibles ensanches residenciales en los núcleos urbanos de la entidad territorial de INTERIOR (Triana, Trapiche, Puertas, Cajiz,...) no han tenido ninguna actividad para desarrollar la ordenación pormenorizada de sus piezas de extensión urbana.

Esta cuestión ha puesto en evidencia la inadecuación del modelo urbano del P.G.O.U./96 en estos pequeños núcleos, que posiblemente deben enfocarse desde otra óptica que reconozca el suelo urbano consolidado que permita implementar algunos pequeños ajustes ordenados desde el propio documento de la Revisión del P.G.O.U.

## DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

### 1.3.13. Parques, Jardines y Espacios Libres públicos. Dotaciones: equipamientos públicos y privados.

Es necesario abordar ahora, no obstante, aspectos de la ejecución de los SISTEMAS del P.G.O.U./96, a los efectos de su consideración como parte de la ciudad existente en la medida en que sean espacios ya ejecutados y en uso para la población. Necesitando completar la información, mediante el conocimiento del nivel de desarrollo y obtención de los mismos. Ello implica una primera consideración, respecto del tipo de suelo donde se encuentren ubicados:

#### PARA LOS ESPACIOS LIBRES

1. Espacios libres públicos, parques y jardines que forman parte de la estructura de la ciudad ya existente y mantienen sus características de servicio a la población y de lugares de encuentro, heredados de una situación previa al P.G.O.U./96.

PASEO LARIOS EN TORRE DEL MAR



PASEO ANDALUCÍA EN VÉLEZ-MÁLAGA



2. Espacios libres públicos que provienen del desarrollo del modelo ya programado por el PGOU/96 a través de sus sectores urbanizables. En este caso, encontramos diversidad de situaciones, donde las más consolidadas se han producido en sectores de ensanche de los núcleos existentes y han dado lugar a un rápido crecimiento residencial en sintonía con la puesta en valor de los espacios libres propios de estos desarrollos, y por otro lado, nos encontramos con situaciones que aún encontrándose jurídicamente transformadas, no están prestando servicio a la población porque los sectores de procedencia no se han urbanizado o se encuentran en ese proceso.

Dicho esto, el P.G.O.U./96 ambicionaba y así lo introdujo entre las determinaciones de ordenación de los Planes Parciales que se desarrollaran, una amplitud en las reservas para suelos de zonas verdes públicas hasta exigir un 20% de las superficies de los sectores (mayor que la reserva prevista tanto por el Reglamento de Planeamiento y Gestión previo a la L.O.U.A. y que aún se aplica supletoriamente e incluso mayor que el de la propia L.O.U.A.) para zonas verdes públicas.



IMAGENES DE LA ZONA VERDE PARALELA A LA CARRETERA DEL ARCO, PERTENECIENTE AL DESARROLLO DEL SUP.VM-7 Y 8

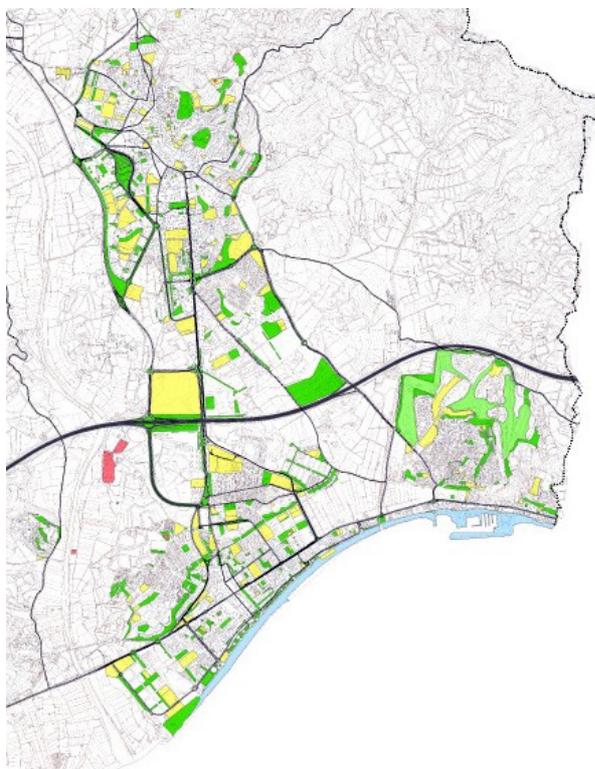
3. Otra situación a tener en cuenta es la de los Sistemas tanto Locales como Generales, de Espacios Libres previstos en el PGOU/96 para su obtención a través de los sistemas de compensación en áreas de reparto, o bien por expropiación. Estos, se encuentran en una situación de haberse convertido muchos de ellos en ciudad existente (los que se han obtenido y ejecutado) y otros que no han sido ni obtenidos ni ejecutados, bien porque los sectores que hubieran producido su compensación no se han desarrollado, o bien porque no se ha producido su expropiación.



VISTA AÉREA DEL PARQUE MARIA ZAMBRANO "PARQUE CENTRAL" (DESARROLLO DEL SG.EL-VM.10)

De hecho, para poder formalizar la ciudad existente, respecto a la que justificamos el cumplimiento de la Norma 45 del P.O.T.A, se han cuantificado como parte de la ciudad existente todos los Sistemas Locales y Generales (parques, jardines, equipamientos, etc...) que se encuentran en la trama misma de la ciudad y se encuentran indisolublemente unidos a ella.

Respecto de los espacios libres públicos, es posible observar en el plano del AVANCE M\_U.I-2, la gran cantidad de espacios libres que encontramos en el municipio.



Plano de la ciudad compacta M\_U.I-2

Todo lo relacionado anteriormente, ha supuesto para el municipio unas superficies y ratios que se resumen a continuación:

#### CUADRO DE RATIOS ESPACIOS DOTACIONALES / HABITANTE

Tipo de espacio público	SUPERFICIES (m2s)	RATIO Calidad urbana m2s/hab.
ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	2.314.831	30,10 m2/hab.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS	1.936.563	25,18 m2/hab.
SISTEMAS TÉCNICOS	69.807	0,91 m2/hab.

NOTA 1. Población censada en 2013: 76.911 habitantes.

NOTA 2. Estandar mínimo de Parques y Espacios Libres Públicos: 5 a 10 m2s/ habitante. (LOUA 2/2012)

#### PARA LOS EQUIPAMIENTOS

Respecto de los Sistemas de equipamientos, también nos encontramos con idéntica diversidad a la relacionada para los espacios libres, de forma que nos encontramos con:

1. Equipamientos públicos y privados que forman parte de la estructura de la ciudad ya existente y mantienen sus características de servicio a la población y de lugares de encuentro, heredados de una situación previa al P.G.O.U./96.

IMAGEN DEL CASTILLO DEL MARQUÉS EN VALLE NIZA



IMAGEN AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA



IMAGEN DE LA CASA LARIOS EN TORRE DEL MAR

Los equipamientos que forman parte de la ciudad heredada suponen una gran riqueza cultural, etnográfica, histórica etc... que componen la propia idiosincrasia del territorio del municipio y de la relación de los habitantes y ciudadanos del término municipal.

Estos equipamientos contienen gran cantidad de usos diversos y dan cobertura a las necesidades de servicios públicos fundamentalmente que demanda la población y a los que se debe dar respuesta con el ánimo de dotar de la mayor calidad de vida al habitante del municipio de Vélez-Málaga y de la comarca de la Axarquía de la que Vélez es su capital y centro referencial.

2. Equipamientos públicos y privados que provienen del desarrollo del modelo ya programado por el P.G.O.U./96 a través de sus sectores urbanizables. En este caso, encontramos diversidad de situaciones, donde las más consolidadas se han producido en sectores de ensanche de los núcleos existentes y han dado lugar a un rápido crecimiento residencial en sintonía con la puesta en valor de los equipamientos propios de estos desarrollos, y por otro lado, nos encontramos con situaciones que aún encontrándose jurídicamente transformadas, no están dando servicio a la población porque los sectores de procedencia aún no se han urbanizado o se encuentran inmersos en ese proceso.

Es más, se han ido consolidando edificios de equipamientos públicos en mayor medida, en parcelas que ya provenían de equipamientos derivados del desarrollo del planeamiento general anterior (NN.SS/83) que las propias del desarrollo de este P.G.O.U./96.

3. Sin embargo, el mayor número de equipamientos en servicio son los que componen los Sistemas tanto Locales como Generales, previstos en el PGOU/96. Estos, se encuentran en una situación de haberse convertido muchos de ellos en ciudad existente (los que se han obtenido y ejecutado) y otros que no han sido ni obtenidos ni ejecutados, bien porque los sectores que hubieran producido su compensación no se han desarrollado, o bien porque no se ha producido su expropiación.

Entre ellos se encuentran algunos que no sólo prestan servicios a la población del término municipal, sino que también lo hacen a la de la comarca, como el Hospital Comarcal, los centros de enseñanzas, los juzgados, puerto deportivo y pesquero de La Caleta... e incluso el Centro Comercial El Ingenio.



VISTA AÉREA DEL CENTRO COMERCIAL EL INGENIO (DESARROLLO DEL SG.E-T.22)



VISTA AÉREA DEL HOSPITAL COMARCAL (DESARROLLO DEL SG.E-T.15)

Dicho esto, en cuanto a los equipamientos todos los núcleos que componen el término municipal contienen un número significativo de equipamientos culturales, religiosos, administrativos, docentes, sanitarios etc... que entre la bicefalia público-privado, realmente se prestan gran número de servicios a la población.

## DE LA REVISIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU/96 Y SUS INNOVACIONES.

### 1.3.14. Análisis de la regulación del suelo urbano del PGOU de VÉLEZ-MÁLAGA: ORDENANZAS.

El epígrafe que sigue a continuación tiene por objeto el análisis de la incidencia sobre la ciudad consolidada de las ordenanzas de aplicación en el PGOU/96. El nuevo PGOU no se posiciona con el ánimo de variar las zonas y subzonas ya determinadas en el P.G.O.U./96 sino que, manteniendo sus mismos nombres y parámetros principales en principio, incorporará aquéllas modificaciones que se precisen para:

- Mejorar la calidad urbana de los núcleos de la población.
- Facilitar la aplicación de la norma, simplificando su lectura y puesta en práctica con objeto de propiciar un resultado arquitectónico más adecuado y proporcionado evitando resultados inapropiados y poco afortunados.
- Clarificar conceptos susceptibles de interpretación.
- Modificar parámetros urbanísticos de resultados arquitectónicos inadecuados.
- Introducir parámetros innovadores de arquitectura sostenible
- Adaptación de las actuales limitaciones de las ordenanzas, a la normativa actualizada como C.T.E. o G.I.C.A.

### 1.3.15. De la revisión de los usos admitidos en suelo urbano y sus compatibilidades.

La normativa urbanística del P.G.O.U./96 que regula los usos admitidos en Suelo Urbano se reflejan en dos partes que es necesario analizar para considerar el resultado práctico de su aplicación ordinaria. En este sentido, el Capítulo 1 "Regulación de Usos y medidas de protección" del Título II de la Normativa Urbanística (B.O.P. 05/02/2.001), en el artículo 53 "Sobre la regulación de Usos", se indica lo siguiente:

*...El Plan General **regula de forma pomenorizada los usos** que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano .*

*...En atención a su significación, **las presentes normas desarrollan específicamente los usos:** extractivos, de aparcamiento, de viviendas e industrial.*

Este tipo de regulación atiende con respecto a los usos admitidos en el Suelo Urbano, aquellos que se indican en el artículo 56 "Clases de Usos", y se particularizan en cada sub-zona (MC, CJ, UAS...) con una aplicación del tipo de uso en referencia al uso dominante y a los usos incompatibles.

Las clases de Usos, el P.G.O.U./96 los clasifica con referencia a los siguientes conceptos:

**Según su función**, compuesto por 22 tipos distintos; y  
**Según su naturaleza**, donde diferencia entre uso público, privado y/o colectivo.

Esta relación de usos, contemplada desde la perspectiva histórica, de principios de los años 90, no considera las condiciones de compatibilidad, desde una óptica medioambiental que actualmente se encuentra más desarrollada que entonces (G.I.C.A.), y que en realidad dispone de técnicas y medidas de prevención para evitar, por ejemplo incidencias acústicas o ambientales por producción de ruidos o gases que puedan ser incompatibles con el hábitat residencial.

Con referencia al desarrollo de la regulación de Usos (Art. 55), el P.G.O.U./96 determina lo siguiente:

***En Suelo Urbano**, el Plan General regula de forma detallada la implantación de los usos sobre esta parte del territorio. No obstante, **mediante una ordenanza específica, podrán regularse más restrictivamente las determinaciones del Plan General** en cuanto a la localización y características de los usos admitidos.*

*También en Suelo Urbano, **los Planes Especiales de Reforma Interior podrán restringir la localización y características de los usos admitidos, y admitir usos no contemplados por el Plan General** siempre que sean compatibles con los expresamente admitidos por este.*

En este sentido, debe indicarse que no se ha desarrollado, de manera general, en Suelo Urbano ninguna ordenanza específica, que de manera más restrictiva, regulara determinados usos que fueran incompatibles con el uso residencial salvo lo indicado, en su caso, por la normativa sectorial.

Con respecto a los Planes Especiales de Reforma Interior, la Revisión del P.G.O.U. asume, las determinaciones reguladas en el P.E.P.R.I. del Centro Histórico de Vélez Málaga, las cuales se encuentran aprobadas definitivamente (BOP 15/09/2.008).

#### El Uso por cada sub-zona de la Ciudad

La normativa urbanística del P.G.O.U./96 regula específicamente los usos en cada una de las sub-zonas (MC, CJ, UAS,...) que se determinan con relación a la Calificación del Suelo Urbano. En este sentido, se define en cada una de ellas un apartado específico denominado "Condiciones de Uso", donde se define el Uso dominante y los usos complementarios y compatibles.

#### La revisión de Usos existentes

En este documento de Revisión del P.G.O.U., y en coherencia con el objetivo territorial de orientar la renovación y rehabilitación urbana hacia un concepto de "Ciudad Compacta", se definirán en cada sub-zona el uso dominante, y se determinarán los usos prohibidos o incompatibles, sea en un ámbito urbano residencial o productivo, comercial o turístico.

Esta revisión de los usos existentes tratará de que sea posible una mayor mezcla de actividades, donde especialmente residencia y actividad laboral no sean excluyentes *per se*, desde una lógica medioambiental. La incompatibilidad de usos vendrá orientada por la Normativa de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (G.I.C.A..2.007 y MOD. 2015), o en su caso, del Estado, y la Revisión del P.G.O.U. regulará en cada sub-zona los usos dominantes y aquellos que se consideran incompatibles, por lo que el resto se considerarán compatibles.

#### Las nuevas Ordenanzas Municipales por Tipos arquitectónicos

Como criterio general el documento de la R.P.G.O.U., tratará de respetar la identificación de tipos de ordenanzas en Suelo Urbano, a efectos de facilitar una aplicación lógica para la interpretación de los

ciudadanos. Esto supone que se mantendrán los títulos de las ordenanzas por sub-zonas, como MC "Manzana Cerrada", OA "Ordenación Abierta", CJ "Ciudad Jardín" o UAS "Vivienda Unifamiliar Aislada".

Únicamente se modificará y/o suprimirá la denominación de ordenanza de CTP "Colonia Tradicional Popular", con objeto de asimilarla a la tipología arquitectónica de Manzana Cerrada de baja altura de la edificación, y condiciones específicas de la ocupación del suelo.

No obstante, en función de la aplicación práctica que las ordenanzas del P.G.O.U./96 con referencia a la imagen urbana de los núcleos del municipio, analizados mediante imágenes con distintos ejemplos, en el **apartado 2.4.6.1 del AVANCE**, el documento de R.P.G.O.U. introducirá algunas correcciones en la definición de la regulación normativa particular de cada sub-zona en las nuevas ordenanzas.

En este sentido, debe indicarse que estas modificaciones tienen como objetivo principal realizar una definición de los parámetros de ordenación (edificabilidad, ocupación, altura, separación de linderos...) que tenga una lectura clara y evite interpretaciones discordantes con la regulación morfológica.

#### **Las nuevas Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización**

La legislación urbanística vigente en Andalucía, L.O.U.A. 2/2.012 determina en su artículo 23 el concepto de las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, si bien indicando que lógicamente no pueden entenderse como las propias del documentos de planeamiento general, sino como complementarias a las mismas previstas en el nuevo PGOU.

En cuanto a su objeto, las Ordenanzas Municipales de Edificación podrán tener por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, **no definitivas directamente de la edificabilidad y el destino del suelo**, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles, debiendo ajustarse a la normativa sectorial.

En cuanto a las Ordenanzas Municipales de Urbanización podrán tener por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. En todo caso, deberán ajustarse a las disposiciones sectoriales reguladoras de los distintos servicios públicos o de interés público.

En el documento de AVANCE, y desde una óptica de transparencia y claridad de las normas urbanísticas que afectan a los ciudadanos, se incluirá en el documento de Aprobación Inicial, o bien se tramitarán de forma independiente pero en paralelo, unas Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, que respetando lo indicado en la legislación de la L.O.U.A. 2/2.012, sean complementarias a la propia normativa del nuevo P.G.O.U.

En este sentido, se procederá a deslindar ambas normas y a delimitar la competencia para su aprobación, o en su caso, modificación al tratarse de ordenanzas que tienen que ver con la ordenación pormenorizada del Plan General de Ordenación Urbanística. De esta forma existirá un Título de la Memoria propositiva que regule las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, que pueda expresarse con una única lectura.

### **SUELO NO URBANIZABLE / 1.996.**

#### **1.3.16 Suelos No Urbanizables con protección especial por el P.G.O.U./96: adecuación a la ordenación territorial y a los espacios naturales clasificados**

La valoración del Suelo Rural, o conocido en su definición urbanística como "Suelo No Urbanizable" ha venido modificando su percepción desde los años 80 como un espacio residual con referencia al modelo urbano-territorial, aunque sin duda mayoritario de cualquier municipio, para ir adquiriendo un papel de mayor relevancia en Andalucía a partir de la ordenación territorial, desde mediados de los años 90.

En el caso de la provincia de Málaga, y sin duda, como consecuencia de proteger determinados ámbitos del suelo rural que debido a sus características naturales, morfológicas y paisajísticas constituían una clara identidad de los distintos municipios, la Junta de Andalucía promovió en 1.987, a través de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y en colaboración con las Diputaciones Provinciales, unos documentos que trataban de fijar, al menos, una primera valoración territorial y ambiental, y unos límites a los usos que el planeamiento urbanístico podía definir en dichos ámbitos.

En el caso de la provincia de Málaga, el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos (**P.E.P.M.F.**) en fecha 25/03/1.987 BOJA se publica la Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1.986, por la que dicho documento se aprueba definitivamente.

Con posterioridad, y durante la década de los 90, este documento suponía una referencia territorial que debía ser respetado por los distintos planeamientos urbanísticos generales de los diferentes municipios, determinándose una regulación específica del suelo no urbanizable afectado.

En el caso del municipio de Vélez Málaga, la redacción del vigente P.G.O.U./96 adopta como criterio reconocer como "suelos no urbanizables con protección especial" aquellos ámbitos que estaban reconocidos en el P.E.P.M.F., como era el caso de los "Paisajes Agrarios Singulares" AG-3 "Vega del Río Vélez", AG-4 "Huertas de Valle Niza" y AG-5 "Huertas de Río Seco".

En el citado Plan Especial de Protección se consideraban "Paisajes Agrícolas Singulares", aquellas áreas representativas, normalmente dehesas, vegas, regadíos, de aquellos paisajes agrarios de gran calidad paisajística y/o productiva. Estos espacios se consideraban particularmente importantes como articuladores de la actividad agraria circundante.

Debe entenderse que estos "paisajes agrícolas" no tienen el valor especial de los "paisajes naturales", y por tanto, su propia utilización para labores de explotación agrícola suponía, ya de por sí, un espacio más dinámico que lógicamente podía ser alterado en las condiciones de su paisaje valorado como "singular".



Imagen aérea del paisaje agrario del litoral de Almayate (1.996)

De hecho del análisis realizado mediante fotografías aéreas (Vuelos 1.996 y 2.011) sobre los usos del suelos en el SNU, en esta fase de AVANCE, con referencia al estado actual de estos ámbitos, se detecta (Ver plano informativo MF.I-1 "Usos del Suelo. Vegetación Natural"), que la normativa urbanística aplicada (P.G.O.U./96) sobre las actuaciones permitidas junto al propio proceso de tensión urbana, han supuesto la aparición de numerosos usos antrópicos dispersos por el territorio "rural", que nada tienen que ver con una protección paisajística, la cual va devaluándose.



Imagen aérea del paisaje agrario del litoral de Almayate (2.011)

### La ordenación territorial P.O.T.AX.

Estas protecciones paisajísticas se mantienen en vigor, y se integran en el planeamiento urbanístico municipal, hasta que se publica la aprobación definitiva del Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.), B.O.J.A. 03/10/2006, como documento de mayor rango territorial.

En la disposición transitoria primera del Decreto de aprobación, se indicaba que el planeamiento urbanístico general vigente, como era el caso del P.G.O.U./96 de Vélez Málaga, debía adaptarse a las determinaciones previstas, en el plazo máximo de cuatro años. Y en concreto en la **disposición derogatoria única**, se indicaba lo siguiente:

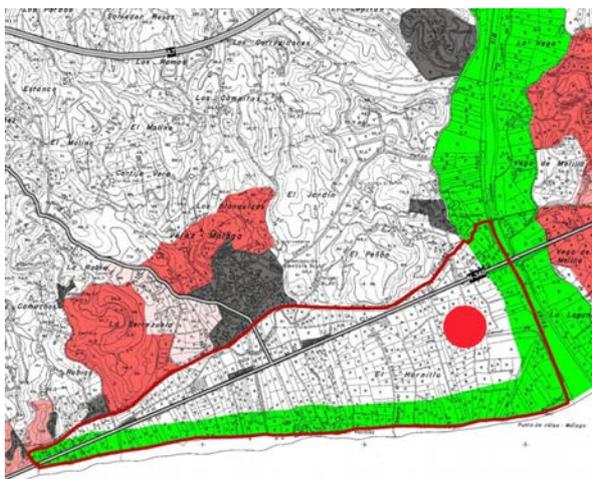
... "que **quedan derogadas** cuantas disposiciones de igual o inferior rango contradigan lo establecido en este Decreto, y **expresamente las determinaciones que, respecto a dicho ámbito, vienen contenidas en el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Málaga**, aprobado por Orden del Consejero de Obras Públicas y Transportes, de 7 de julio de 1986, y en las Directrices Regionales del Litoral de Andalucía, aprobadas por el Decreto 118/1990, de 17 de abril.

Actualmente, y tras pasar el año 2.010, como plazo de referencia, sin que se produjera la adaptación del P.G.O.U./96 al P.O.T.AX., y teniendo en cuenta la tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.), se ha producido un cambio sustancial en las determinaciones que afectan a los suelos no urbanizables de especial protección.



Zona de protección litoral determinada por el P.P.C.L.A. sobre la antigua zona de AG-3 "Paisaje agrario singular" (P.P.M.F.)

Las determinaciones contradictorias que se revelan cuando se comparan las propuestas de la planificación territorial, entre el P.O.T.AX. y el P.P.C.L.A., como es el caso del ámbito territorial de la antigua zona de "Paisaje Agrario Singular" AG-3 "Vega del Río Vélez", requiere por parte de la revisión municipal del PGOU de un encaje de protección del suelo, sobre la alternativa que pueda suponer una menor transformación.



Se indica con punto rojo, la zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística "DELTA DEL VÉLEZ"

Es por lo anteriormente expuesto que la adaptación de la R.P.G.O.U a las determinaciones de la ordenación territorial (P.O.T.AX. 2.006), y a la protección litoral (P.P.C.L.A. 2.015), con referencia a los ámbitos

del Suelo No Urbanizable que deben ser reconocidos como de "Protección Especial" por motivo de "ordenación territorial", supone que las determinaciones incluidas en dichos documentos, con rango de norma, modificarán los suelos definidos por el P.G.O.U./96 como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

En este sentido, en este AVANCE, en el Suelo No Urbanizable se respetarán las protecciones definidas por el Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.).

Con respecto al P.O.T.AX. se incluirán en la categoría de **Suelo No Urbanizable "de protección especial" por afección territorial**, los elementos que constituyen "espacios libres de interés territorial", como es el caso de:

- a) El corredor marítimo terrestre.
- b) Las áreas de adecuación recreativa.
- c) Los miradores en hitos y viarios paisajísticos.
- d) La vía verde.
- e) Los espacios libres vinculados al litoral.



Se indica con punto rojo, en la zona de la desembocadura del Río Vélez, el ámbito del espacio libre vinculado al Litoral.

Con referencia a la **protección de los espacios naturales y los recursos** se integrarán dentro de los ámbitos objeto de protección, las zonas definidas por el P.O.T.AX. como:

**A) Zonas de Protección Ambiental**, que están definidas por normativa sectorial:

- a) Los Espacios Naturales Protegidos.
- b) Los Lugares de Importancia Comunitaria.
- c) Las Vías pecuarias
- d) El Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Marítimo Terrestre.

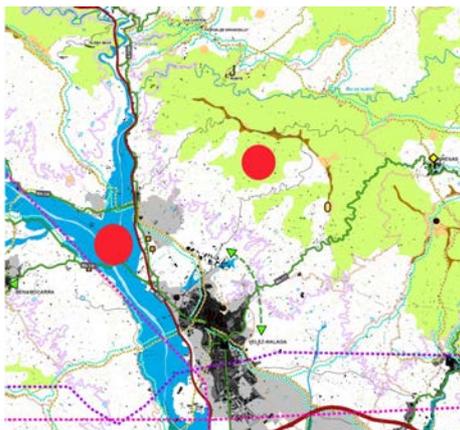
**B) Zonas a proteger por su interés territorial**, que están delimitadas en el Plano de Ordenación Territorial del P.O.T.AX.

- a) Las zonas de interés territorial.
- b) El entorno del Embalse de la Viñuela.
- c) Los hitos paisajísticos.
- d) Las divisorias visuales.
- e) Los acantilados

**C) Zonas que delimitan ámbitos reconocidos por el Patrimonio Histórico**, que están indicadas en el Plano de Ordenación Territorial del POTAX.

- a) Yacimientos arqueológicos, de interés territorial. (YAM)
- b) Elementos ó edificaciones catalogados como Bien de Interés Cultural (BIC)

Por otra parte, la revisión del P.G.O.U./2.014 integrará entre sus determinaciones cómo "**suelos no urbanizables con protección de riesgos**" aquellas zonas que suponen riesgos del medio físico, por causas de erosión, elevada pendiente y/ó por motivos de inundabilidad. En este último caso, se incluirán como "**Zona Cautelar de Riesgo de Inundación**", la huella definida en el Plano de Ordenación territorial del P.O.T.AX., en tanto en cuanto se elabore por la Administración Pública competente de la Junta de Andalucía un estudio específico del riesgo de arroyos y del río Vélez del municipio.



Se indica con punto rojo, la zona de inundación del Río Vélez y los suelos con pendiente superior al 50% en la Sierra

#### Zona Regable del Plan Guaro. (R)

Por último cabe indicar que en la normativa del P.O.T.AX. se recomienda la adaptación del Plan Guaro (P.G) a los procesos reales sobrevenidos por el desarrollo agrícola del ámbito, y a los cambios producidos por la expansión urbanística y localización de infraestructuras viarias.

No obstante, la revisión de sus condiciones territoriales, de sus límites para adaptarlos a la realidad de actividad agrícola ó el establecimiento de nuevas previsiones de demanda de agua, se traslada temporalmente a una posible revisión del PG.

Debe indicarse, no obstante, que el origen del Plan Guaro parte de la declaración de interés nacional, mediante **RD 943/1.984**, de 9 de mayo, de la **transformación en regadío de la zona regable del Guaro** (Málaga). Mediante R.D. 594/1.989 de 2 de junio (B.O.E. 132 de 3 de Junio de 1.989), se aprueba por el Estado, el Plan General de Transformación, que abarca una superficie inicial de 10.885 has, de las se consideran regables unas 8.900 has., y de estas aproximadamente un 50% estaban en secano. Los términos municipales afectados son: Almachar, **Vélez-Málaga**, Benamocarra, Benamargosa, Cuetar, La Viñuela, Algarrobo, Sayalonga, Arenas, Torrox y Canillas de Aceituno.

En Septiembre del año 2013, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, a través de la Sociedad Estatal de Infraestructuras Agrarias (SEIASA) ha suscrito un convenio de colaboración con la Comunidad de regantes "Junta Central de Usuarios del Sur del Guaro", cuyo objeto es la modernización y consolidación de los regadíos de esta zona regable.

En este sentido, se ha aprobado una actuación denominada "**Proyecto de modernización y consolidación de regadíos de la C.R. Plan Guaro (Vélez Málaga)**". Este plan afecta a una superficie de 2.700 has., que se encuentran dedicadas a cítricos, frutales tropicales y hortícolas al aire libre. El objetivo básico de esta actuación es lograr un uso eficiente para riego de los recursos hídricos disponibles en la comarca de Axarquía. Y en este sentido, es necesario integrar agua de distintas fuentes: presa de la Viñuela, recursos del tratamiento terciario de la EDAR Vélez Málaga, y reactivación de pozos existentes y de nueva creación del acuífero, mediante un conjunto de conducciones, impulsiones, depósitos y tuberías de distribución, necesarias para dar cobertura a la superficie de riego.

Con referencia a este espacio rural del SNU, **la RPGOU/2.014 planteará una regulación específica para las actividades ligadas a la actividad agrícola en las zonas del Guaro que se encuentran en actividad**, sin que ello suponga un tratamiento de "SNU con especial protección", pero sí la necesidad de restringir los usos que no sea conveniente desarrollar por una incidencia negativa, antrópica ó contaminante, respecto a aquellos que se encuentren directamente relacionados con las actividades agrícolas de este espacio territorial, objeto de modernización por la progresiva puesta en valor de las infraestructuras rurales de regadío, lo que permitirá, en su caso, elevar la cota de nivel de servicio, ahora establecida en +140.

### 1.3.17 Suelo No Urbanizable Común: regulación de usos y normativa

La normativa urbanística del P.G.O.U./96, publicada en **B.O.P. 05/02/2.001**, en su artículo 362 define el Suelo No Urbanizable como:

...*"Es aquel suelo del término municipal que no puede ser urbanizado **porque deba ser protegido, o no sea necesario incluirlo como suelo urbano o urbanizable**, según el programa de suelo previsto por este Plan General"*.

Esta valoración excluyente, que en cierto modo entendía este ámbito territorial del municipio en un

contexto residual de los ámbitos urbanos, conducía a establecer en la regulación normativa de ordenación en el Suelo No Urbanizable Común (SNU), actual Suelo Rural sin especial protección, una cierta mescolanza no fácil de interpretar entre usos admitidos, compatibles y "condiciones particulares de edificación por usos".

La regulación de los usos dominantes y complementarios se expresa en el **artículo 367**, donde se indica que el **uso dominante será el agrícola**, "siéndolo también en algunas áreas concretas, el forestal, y el de ganadería extensiva".

Los usos compatibles con los dominantes se regulan en el **artículo 368**, considerándose los siguientes:

*...Uso extractivo, vertedero de residuos sólidos urbanos, vertedero de escombros y tierras, de gran industria, industrias nocivas y peligrosas, grandes instalaciones e infraestructuras, de alojamientos, de equipo público, de ganadería estabulada, chatarrería, camping y otros usos semejantes, **así como los determinados en las Condiciones Particulares de Edificación de la presente Normativa**, no expresamente referenciados en este apartado.*

Sin embargo en el mismo artículo se definen otros usos no contemplados en la relación anterior, como el **"uso residencial"** ó de vivienda rural, ó el **"uso de alojamientos"** (campamentos turísticos y hoteles), que ya contienen una definición de su posible desarrollo, y que en el caso hotelero se sintetiza, en que se pueden construir edificaciones de uso hotelero con una parcela mínima de 30.000 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 0,20 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s., en un artículo que sólo debiera contemplar el uso y no sus condiciones de implantación.

Para concluir con los usos incompatibles (art. 369), el PGOU/96 da lugar a "un cierto axioma" que se expresa de la siguiente forma:

**...En el Suelo No Urbanizable se considerarán usos incompatibles y por consiguiente prohibidos, todos los no enumerados dentro de los usos dominantes, complementarios y compatibles.**

El problema que se ha venido planteando en el municipio, con el paso del tiempo, es que esta "forma generalista de prohibir", conduce lógicamente a no permitir ningún uso que no estuviera recogido en una normativa redactada en 1.996, que de esta forma **no contempla una evolución de los usos y actividades**, y donde posiblemente la incidencia negativa de los usos incompatibles debiera contemplarse en un contexto medioambiental, que la misma normativa de la Comunidad Autónoma ha venido actualizando.

Es por lo anteriormente expuesto brevemente a título de ejemplo, que la Revisión del P.G.O.U./2.014 propone una **regulación específica del Suelo Rural**, que no tiene características de protección, partiendo de los conceptos de usos admitidos y propios del Suelo No Urbanizable, según la definición contemplada en el artículo 46 de la L.O.U.A. 2/2.012, con relación a lo siguiente:

**..Pertencen al suelo no urbanizable común, sin protección especial, los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo, por las siguientes características:**

- SUELO NO URBANIZABLE, que se considera impropcedente su transformación al considerar razones justificadas de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del municipio.
- SUELO NO URBANIZABLE DE HABITAT RURAL DISEMINADO (HRD), al constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- SUELO NO URBANIZABLE de carácter NATURAL Ó RURAL, que constituyen el SNU Común.

La regulación de usos en el Suelo No Urbanizable Común o Suelo Rural de la R.P.G.O.U./2.014 tendrá como referencia lo indicado en el artículo 52 de la L.O.U.A. 2/2.012, donde se indica expresamente, entre otras actuaciones lo siguiente:

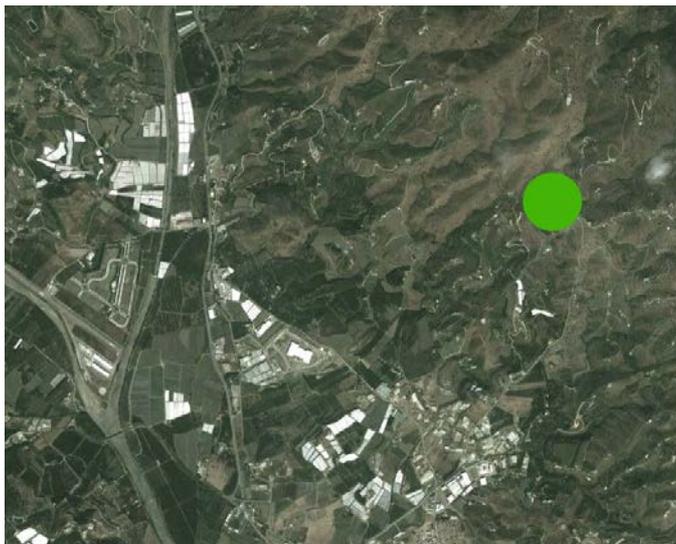
*Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B a), **que no estén prohibidas expresamente** por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio ó por el Plan General de Ordenación Urbanística y los Planes Especiales.*

**En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo.** Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.

(\*) art. 50.B a)

*Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, **la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados**, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.*

*Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan **sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia** y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.*



Se indica con punto verde, zona de Potencialidad Forestal del P.G.O.U./96, sin características forestales

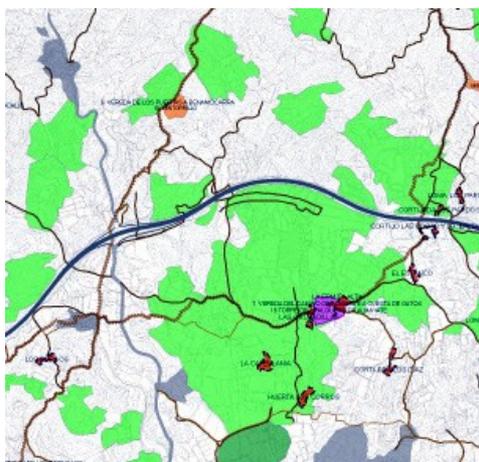
En este sentido, en el Suelo No Urbanizable Común, no afectado por riesgos previsibles, la R.P.G.O.U./2.014 establecerá aquellos usos que se consideren incompatibles con el medio rural, sobre la base de las afecciones ambientales de las actividades que se propongan desarrollar.

Se adoptará como criterio y referencia para definir la compatibilidad de los usos en el Suelo No Urbanizable Común, la relación de usos que se incluyen en el anexo I de la Ley 7/2.007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, que define las categorías de actuaciones que, en su caso, por su incidencia ambiental están sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental.

### 1.3.18 La delimitación de los asentamientos rurales diseminados.

El Ayuntamiento de Vélez Málaga, con referencia a los asentamientos rurales diseminados, y a través del Área Municipal de Urbanismo, ha redactado y tramitado un documento técnico denominado **AVANCE PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y LOS ÁMBITOS DE HABITAT RURAL DISEMINADOS**.

El objeto de este documento es la delimitación de los asentamientos urbanísticos y de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminados existentes en el Suelo No Urbanizable del término municipal de Vélez-Málaga, todo ello conforme al Decreto 2/2.012 de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en el Suelo No Urbanizable de la Comunidad Autónoma de Andalucía, publicado en el BOJA número 19, de 30 de enero de 2.012.



Asentamientos de Hábitat Rural Diseminado (H.R.D.) al Sur de la Autovía A7, zona Oeste del municipio.

El documento se caracteriza por ser análogo a un Avance de planeamiento y posee la naturaleza jurídica de una ordenanza municipal, tal y como se establece en el art. 4 del citado decreto, para la delimitación de los asentamientos urbanísticos no contemplados aún en el PGOU.

Este Avance constituye un documento, de carácter cautelar, en tanto en cuanto se establezca

definitivamente dicha delimitación por la R.P.G.O.U./2.014, pudiendo identificar por reducción, las edificaciones aisladas del municipio por no encontrarse en el interior de dichas delimitaciones.

Este documento permite dilucidar la aplicación del régimen correspondiente de las edificaciones aisladas que no se encuentren integradas en asentamiento urbanístico y/o H.R.D. alguno. Asimismo, el Avance también servirá de orientación en el ámbito de la redacción de la Revisión del P.G.O.U., para la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos y/o H.R.D. existentes, así como de la adecuación del HRD ya determinado por el PGOU/96 bajo los mismos criterios de delimitación utilizados para la redacción del Avance de los asentamientos rurales, además de reconocer otros posibles H.R.D tras la nueva reconfiguración urbanística del R.P.G.O.U./14, que clasifique como SNU, suelos que hubiera contemplado el P.G.O.U./96 como urbanizables.

## **1.4 ALCANCE Y CONTENIDOS DEL PLAN, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.**

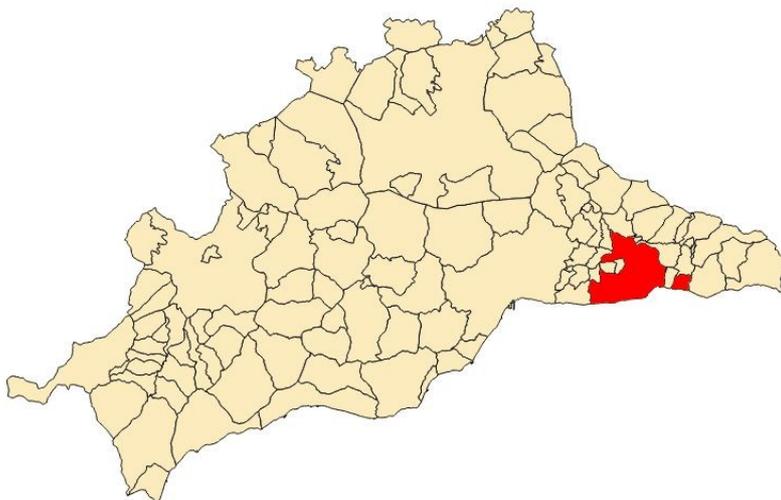
### **MARCO GEOGRÁFICO.**

#### **1.4.1. Encuadre Territorial del municipio en la provincia de Málaga y Andalucía**

El término municipal de Vélez Málaga está situado en el tercio oriental de la provincia de Málaga, a unos 30 kms al este de la ciudad de Málaga, y dentro de este territorio, en la zona central de la mitad sur de la comarca de la Axarquía. Es así el motor económico, administrativo y asistencial de la comarca asentándose como el principal núcleo de centralidad de la comarca compuesta por 31 localidades. Su borde sur se encuentra en contacto con el mar Mediterráneo, conformando una costa de aproximadamente 22 kilómetros de longitud que junto con la presencia del Río Vélez, son los principales ejes vertebradores de su territorio.

El municipio de Vélez-Málaga lo componen doce núcleos de población de cierta relevancia poblacional, siete de ellos situados en el borde litoral (Chilches-Costa, Benjarafe, Almayate, Torre del Mar, Caleta de Vélez, Mezquitilla y Lagos) y otros cinco localizados en el interior ( Chilches,, Cañiz, Vélez-Málaga, Trapiche y Triana). Todo su territorio se extiende por una superficie de 157,2 km<sup>2</sup> y forma parte de una Red de Ciudades Medias Litorales andaluzas de primer nivel, con una base económica mixta de agriculturas intensivas y turismo.

Las llamadas "ciudades medias" constituyen un importante eslabón entre los Centros Regionales y los ámbitos netamente rurales. En este sentido el municipio de Vélez Málaga actúa como centro aglutinador de la mayor parte de los asentamientos rurales de la comarca de la Axarquía que se extienden por la cuenca sur del río Vélez y, al mismo tiempo, actúa de nexo entre dichos asentamientos y el Centro Regional de la ciudad de Málaga, a través de su relación directa con el municipio del Rincón de la Victoria, incluido en el Sistema de Ciudades dentro del ámbito de dicho Centro Regional.



#### **LOCALIZACIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE VÉLEZ MÁLAGA CON RESPECTO A LA PROVINCIA DE MÁLAGA**

A su vez, es una ciudad que conforma centralidad y por ello, cabecera del ámbito territorial de la Axarquía. La ejecución de dos grandes infraestructuras viarias, la autovía y la carretera del Arco (A-356), ha proporcionado una nueva realidad territorial del municipio. Por una parte, se estrechan los vínculos hacia los pueblos del interior y los diseminados, y por otra se abre otra comunicación más fluida con todo el litoral de manera que podrían llegar a obviarse las relaciones con Vélez, recurriéndose directamente a la capital

provincial.

Esta misma circunstancia hace posible que de forma paulatina la zona más occidental del término municipal se incorpore al área de influencia metropolitana de Málaga, con la consiguiente transformación a primera residencia de buena parte de los suelos destinados a segunda.

El esquema de relaciones dentro del Sistema de Ciudades, se repite en gran medida en lo que se refiere al esquema básico de articulación regional en base a Sistema de Transportes y Comunicaciones. De este modo el municipio de Vélez Málaga forma parte de la articulación de Centros Regionales y Redes de Ciudades Medias, situándose así dentro de uno de los ejes principales de organización urbana regional. En concreto, el eje Málaga-Almería. Además, a través de la ciudad de Málaga conecta con otros dos ejes principales de organización urbana, el de Málaga-Algeciras, que es una continuación del anterior y con el eje Málaga-Córdoba, a través del cual ya entraría en contacto con el resto de ejes de este tipo en el interior de la región. En el contacto con estos ejes interiores, hay que dejar constancia de las posibilidades de relación con el eje Granada-Jaén a través de la Ciudad Media de Motril por la costa y del Centro Rural de Alhama de Granada por el interior.

La situación geográfica de Vélez-Málaga (en la cuenca del Río Vélez), le confiere unas condiciones bioclimáticas y ecológicas especiales; a lo que se le suma la situación geográfica de todos los núcleos ubicados en el cordón litoral con peculiaridades geográficas, climáticas y ecológicas. Con esta conjunción se configura una elevada variedad paisajística de gran atracción para el sector turístico.

En el contexto del sistema ecológico y conformación de unidades ambientales, el sistema trata de tomar en consideración al territorio en sí mismo como soporte de usos y actividades económicas capaces de sustentar procesos de desarrollo, enmarcando dichos procesos en una perspectiva de gestión sostenible de los recursos naturales. Desde esta perspectiva deben ser tenidos en cuenta los planes autonómicos de carácter sectorial que presentan especial incidencia sobre el territorio. Entre esos planes caben destacar los siguientes:

- El Plan Forestal Andaluz
- El Plan de Desarrollo rural.
- El Plan de Medio Ambiente de Andalucía.
- El Plan Andaluz de Regadíos.

A partir de este marco de trabajo, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, ha propuesto una zonificación en Unidades Territoriales, en las que es posible y deseable plantear estrategias integradas, y diferenciadas, de gestión económica y ecológica del territorio. Y entre las unidades territoriales identificadas el municipio de Vélez Málaga, se encuentra repartiendo su territorio en dos categorías de Unidades Territoriales: a) La del Litoral (concretamente la del Litoral Mediterráneo Occidental) y b) Las de Vocación Forestal.

En relación con su consideración en la unidad territorial del litoral mediterráneo occidental, se apunta en el P.O.T.A. la estrategia de compatibilización de la dinámica de los desarrollos propiamente urbanos y los productivos, con la conservación de los valores naturales y paisajísticos propios del litoral. En concreto se plantea en todo el ámbito incluido por el P.O.T.A. en las Unidades Litorales, pero de manera especial en el ámbito del delta del río Vélez y su entorno.

Dentro de la provincia de Málaga otros municipios próximos como Torrox y Nerja presentan problemáticas similares a las que se produce en este ámbito, pero aun teniendo en cuenta que la solución al problema debe ser general para todos los municipios, no cabe duda que esta debe ser materializada atendiendo a las características propias de cada caso y, evidentemente el caso de Vélez Málaga presenta peculiaridades que deben ser tenidas en cuenta. Entre ellas, la importante superficie afectada por el problema y la dinámica de transformación incontrolada y espontánea a la que se está viendo sometido este espacio, a veces apoyada implícitamente, en un régimen de protección, que debido a la posibilidades que ofrece para que aparezcan usos tales como naves industriales o invernaderos, no favorece la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de la zona.

Por el contrario y en relación con su consideración en la unidad territorial de vocación forestal, se incluyen en el P.O.T.A. los terrenos del municipio de Vélez Málaga que forman parte de los Montes de Málaga y Axarquía, exceptuando aquellas zonas en las que estos montes se encuentran por proximidad ligados a la franja litoral.

Es más, si en el caso de las Unidades Litorales la caracterización que de las mismas hace el P.O.T.A. se adapta bien a la realidad del municipio de Vélez-Málaga, en este caso esa adaptación deja mucho que desear, ya que se integran espacios tan dispares como la Serranía de Ronda y los montes del entorno de Vélez Málaga. Por ello, cuando se establecen las estrategias a seguir dentro de estos espacios, la naturaleza de las mismas no se adaptan bien a la problemática específica de Vélez-Málaga.

La estrategia genérica de *"Mantener o recuperar la vocación natural de los suelos, potenciando el uso diversificado, y llevar a cabo una gestión sostenible del monte mediterráneo"* puede servir, pero cuando se hace la concreción de la misma en actuaciones como la del Programa específico sobre la Dehesa, no responde en absoluto a la situación de este municipio. No obstante, en las otras dos sí hay aspectos que encajan como el desarrollo de turismo rural y natural, y la prevención ante posibles riesgos naturales.

El desarrollo del turismo rural y natural deberá basarse en la capacidad de carga de los diferentes

espacios, "aprovechando los recursos existentes del patrimonio natural, patrimonio edificado y las infraestructuras (vías pecuarias, vías verdes, etc.) incidiendo en sus efectos sobre las economías locales". Por otro lado la prevención de riesgos naturales se orientará a "mantener las condiciones de estabilidad y equilibrio del medio que aseguren la limitación de las situaciones de riesgo natural". Riesgo que en el caso de estas zonas del municipio se concretaría fundamentalmente en la erosión y posibles incendios en las zonas de matorral.

#### 1.4.2. Medio Físico: valoración de los tipos de suelos

Como suele ocurrir frecuentemente, los límites administrativos no siempre coinciden con los accidentes naturales del terreno; también suele ser relativamente frecuente que en algunas cartografías el trazado del límite administrativo sea muy similar al de algún accidente geográfico (por ejemplo divisorias de aguas o cauces de ríos), o que discurra de forma paralela o casi paralela a dichos accidentes. Los límites naturales en el caso del municipio de Vélez-Málaga son los siguientes:

Desde Cerro Agudo, el límite Norte coincide casi exactamente con la divisoria de aguas de la subcuenca del río Benamargosa, el cauce del río Vélez, y las subcuencas de los arroyos de Parra, Zahúrda y Mineral hasta el cerro de Veas.

En el caso del enclave de Lagos, el límite norte no coincide con elementos naturales claramente definidos.

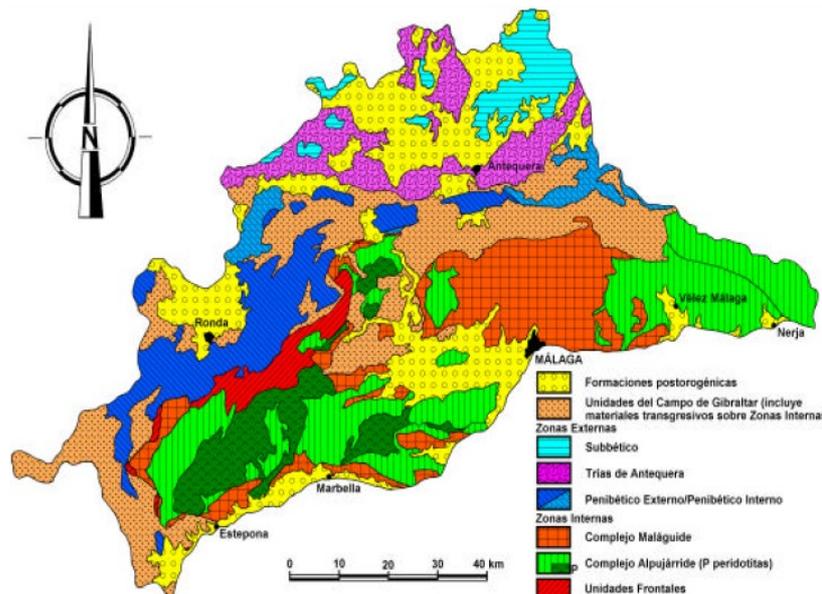
Desde cerro Veas, el límite municipal coincide con la divisoria de aguas de río Seco hasta el cortijo viejo de la Casilla. Desde aquí coincide con las divisorias de aguas de pequeños arroyos pertenecientes a la cuenca de río Seco, para en el último tramo, coincidir con la divisoria de aguas del río Algarrobo.

Coincide con la línea de costa, desde la desembocadura de arroyo Santillán hasta la playa de la Caleta y de forma discontinua prosigue desde el arroyo de Mamelucos hasta la el río Gúí. En el enclave de Lagos, el límite coincide con el cauce de río Gúí.

Limita con el cauce del arroyo Santillán y su divisoria de aguas desde el Cortijuelo hasta la Vereda del camino de Macharaviaya, desde ese punto no coincide con límites naturales claramente definidos, y tan sólo en algunos tramos coincide con la divisoria de aguas del arroyo Mataduras y en el último tramo con el cauce del arroyo de las Huertas.

En el caso del enclave de Mezquitilla, el límite occidental coincide con el cauce de arroyo Mamelucos hasta el paraje conocido como Coronada para desde ahí coincidir casi exactamente con la divisoria de aguas de la cuenca del río Algarrobo.

En el encuadre geológico regional, el territorio donde se ubica nuestro término municipal, se encuentra localizado en las denominadas Zonas Internas del Sistema Bético, perteneciente a su vez a la Cordillera Bética. Esas Zonas Internas están constituidas por un terreno alóctono procedente del



#### ESQUEMA GEOLÓGICO PROVINCIA DE MÁLAGA

Mediterráneo occidental y se subdividen en tres complejos tectónicamente superpuestos, que de arriba abajo son: **El Maláguides**, **El Alpujárrides** y **El Nevado-Filábrides**.

### 1.4.3. Relieve natural de los suelos con relación a los asentamientos urbanos: aptitudes

Las características litológicas y la estructura tectónica del territorio, unidas a la acción de los elementos del clima, son generalmente los factores determinantes de las distintas formas del relieve. Estas formas pueden agruparse en tres grandes categorías a la hora de estructurar su tipificación: relieves principales, intermedios y menores.

Entre los relieves principales podríamos encontrar relieve montañoso, alomado, ondulado y llano; existiendo una relación directa con la pendiente que éstos presentan.

Montañosos: desniveles mayores a 300 m. en una cuadrícula de 2 kms.

Alomados: desniveles de entre 150 a 300 m. en una cuadrícula de 2 kms.

Ondulados: desniveles de entre 30 a 150 m. en una cuadrícula de 2 kms.

Llanos: desniveles inferiores a 30 m. en una cuadrícula de 2 kms.

En el término municipal de Vélez-Málaga no existen de los clasificados como montañosos. Entre los alomados se encuentran la práctica totalidad de los terrenos situados por encima de la autovía en la margen occidental del municipio, así como casi todos los terrenos situados al oeste del valle del Río Vélez, exceptuando los terrenos circundantes a los Ríos Benamargosa y Almáchar. Todos estos terrenos forman parte de la unidad ambiental básica de Montes de Málaga. Al este del Río Vélez, cabe destacar como terrenos que presentan terrenos alomados la franja nordeste del término. En el enclave de Lagos, los terrenos alomados se extienden por la práctica totalidad de la zona situada al Norte de la autovía A-7. La presencia de numerosos cerros dispersos por toda la franja de Montes de Málaga y por toda la zona nordeste del término municipal favorece a veces la formación de escarpes rocosos y valles encajados, sobre todo en la margen sur de los Montes de Málaga, donde destaca la presencia de collados, barrancos y escarpes localizados por toda el área, que debido a que se trata de una zona donde en tiempos pasados se localizaron cultivos (fundamentalmente olivar, almendro y viñas tan típicas de estos montes) ahora marginales, presenta una erosión bastante apreciable que ha provocado el encajonamiento de la red fluvial, que se nos muestra en esta parte del municipio muy desarrollada y ramificada. Todo esto viene como resultado de una litología prácticamente impermeable, que hace que el encajonamiento de los arroyos sea bastante importante.

Los relieves ondulados de Vélez-Málaga se corresponden con las franjas de terreno que quedan entre el pie de monte de las zonas alomadas ya descritas y los valles de los Ríos Vélez y Benamargosa. El núcleo de Vélez-Málaga, la franja noroeste de la Estación de Vélez-Málaga y el extremo occidental del término municipal.

En esta zona del relieve existen muestras de procesos erosivos bastante claras, y se pueden apreciar la existencia de cárcavas, sobre todo en aquellos lugares menos protegidos por la vegetación y aquellos otros que muestran una mayor pendiente. A destacar las numerosas cárcavas que surcan la margen sur de toda la zona occidental del municipio. De la misma manera se puede destacar la franja central del entorno de Lagos.

Entre los terrenos llanos se encuentran los valles de los ríos Vélez, Benamargosa y Seco, localizados en una ancha franja central que de Norte a Sur se extiende por el ámbito municipal, coincidiendo con los materiales de la era Cuaternaria que se han ido depositando a ambos lados del cauce del río. El delta de río Vélez, la llanura aluvial de río Seco, Valle-Niza y Torre del Mar, así como la zona oriental del núcleo de Vélez-Málaga. Las formaciones singulares que distinguen a los relieves llanos presentes en el municipio de Vélez-Málaga, se basan fundamentalmente en la presencia de terrazas fluviales, de época reciente, y como es lógico se localizan fundamentalmente en las márgenes del río Vélez.

Concretamente, las principales zonas a destacar en cuanto a relieve alomado se refiere son fundamentalmente las zonas del Cerro de Veas, al nordeste del núcleo de Vélez Málaga, por ser la zona de mayor altitud dentro del término municipal, además de presentar unas pendientes relativamente pronunciadas. En general, son destacables las zonas de altitudes mayores de 300 metros y situadas relativamente cerca del Valle del Río Vélez, en la zona central de la margen norte del municipio, principalmente el entorno del pico Galeras, situado al norte de los núcleos de Benajarafe y Chilches.

Son especialmente destacables hitos alomados dentro de un relieve circundante ondulado como el Peñón de Almayate, el Cerro del Mar y en menor medida el Cerro Alarcón.

En los terrenos llanos es predominante la presencia de llanuras fluviales, formadas por materiales de depósito aluvial, principalmente en la valle del Vélez y Seco, y en menor medida los de arroyo de Íberos, río Lagos, y Benamargosa.

El municipio de Vélez Málaga se localiza a una altitud media de 351 metros con unas cotas extremas de 0 metros situada toda la franja costera y 703 en el pico de Veas, localizado al nordeste del núcleo de Vélez Málaga.

La distribución de las altitudes es aproximadamente el siguiente:

(Más de 300 mts.)	9.58 %	Más de 200 m.
-------------------	--------	---------------

(De 250 a 300 mts.)	6.36 %	25.04%
(De 200 a 250 mts.)	9.10 %	
(De 150 a 200 mts.)	12.46 %	Entre 100 y 200 m. 27.88%
(De 100 a 150 mts.)	15.42%	
(De 50 a 100 mts.)	21.00 %	Menos de 100 m. 47.08%
(Menos de 50 mts.)	26.08 %	

En relación con las pendientes, que en definitiva demuestra la posibilidad de acogida de un suelo de una intervención edificatoria, se ha realizado el siguiente resumen:

PENDIENTE MEDIA	CATEGORÍA	PORCENTAJE
>50%	Muy Abrupta	12.70 %
30-50%	Abrupta	22.72 %
20-30%	Moderada	12.64 %
10-20%	Suave	15.50 %
<10%	Muy suave	36.44 %

Un tercio del municipio presenta un relieve de topografía suave (menos del 10%) que supone un 36 % de la superficie municipal y se localiza por toda la franja costera, en todo el fondo de valle de los Ríos Vélez y Benamargos, así como en los Llanos de Almayate. En el resto de los arroyos, en las zonas más cercanas a los cauces la pendiente es muy suave.

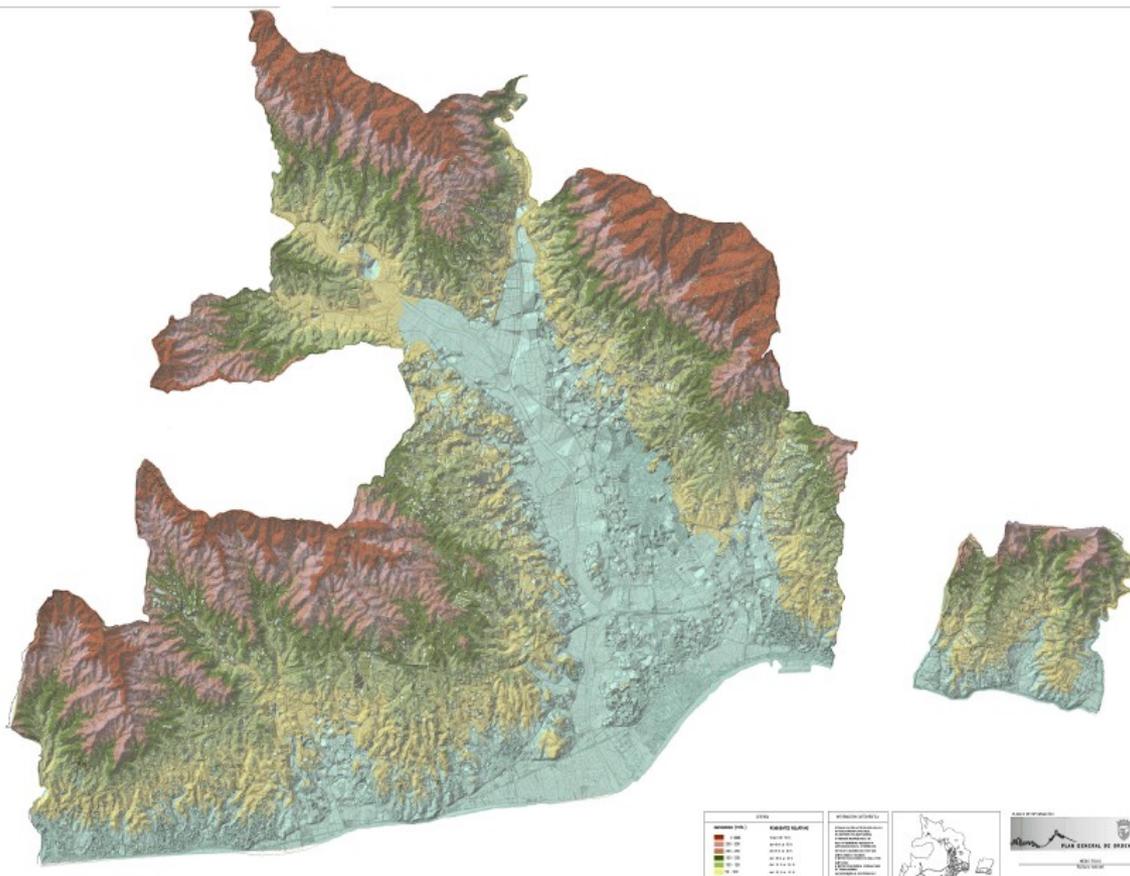
Las pendientes comprendidas entre el 10% y el 20% que se corresponden con el intervalo de pendientes moderadas, ocupan aproximadamente el 15.50% del territorio y se localizan en las zonas circundantes a las pendientes más suaves, sobre todo en la franja centro-oeste del término municipal y en las cercanías a las zonas costeras.

Las pendientes comprendidas entre el 20% y el 30% que se corresponden con el intervalo de pendientes moderadas, ocupan aproximadamente el 12% del territorio y se localizan dispersos por la franja de piedemonte de los Montes de Málaga y los relieves situados en la margen nordeste del municipio.

Las pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% se corresponden con el intervalo de pendientes abruptas y ocupan aproximadamente el 22% del territorio y se sitúan en una alta proporción en la zona de Montes de Málaga, en el norte de Lagos y en la zona norte del término municipal.

Las pendientes superiores al 50% se corresponden con el intervalo de pendientes muy abrupta, ocupando aproximadamente el 12% de la superficie del territorio y se localiza en los Montes de Málaga, en la zona norte del entorno de Lagos y en toda la franja norte municipal.

En relación con la hidrográfica va a ser determinante en la configuración de las distintas orientaciones de las laderas, principalmente el trazado de los diversos cauces que surcan el término municipal. Así, en el caso de Vélez-Málaga, el trazado de los cauces con dirección Norte-Sur, provoca que en él existan una mayoría de alternancia de las laderas orientadas a poniente y levante de manera general, aunque en las cabeceras de cuenca, dichas orientaciones y debido a la estructura dendrítica de las mismas, dicha orientación puede variar hacia exposiciones orientadas al sur o norte, principalmente en la mitad oriental del término municipal y en el cuadrante noroccidental del mismo. En el caso de los ríos Benamargosa y Almáchar, que tienen un trazado de este a oeste, sus laderas suele tener de manera general una alternancia de orientaciones de norte y sur.



PLANO I.3 DE INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO DEL AVANCE APROBADO EL 30 DE MAYO DE 2014

#### 1.4.4. Las condiciones climáticas del municipio.

Los principales factores geográficos que influyen en el clima del municipio de Vélez-Málaga son los siguientes:

**Latitud.** Este municipio se sitúa en una de las latitudes más bajas de la Península Ibérica y ello hace que los rayos solares incidan aquí más perpendicularmente sobre la superficie de la tierra. Este fenómeno hace que las cantidades de calor recibidas sean máximas dentro del contexto peninsular.

**Relieve** El municipio de Vélez-Málaga presenta un relieve con una clara alternancia entre terrenos alomados en las zonas periféricas del término, tanto al Este como al Oeste, y una franja de relieve llano en toda la zona central del municipio, donde se encuentra situado el Valle del Río Vélez, y en menor medida la estrecha franja litoral, a excepción de la zona de la desembocadura del río Vélez y Seco. Esto hace que el municipio esté abierto a la aparición de vientos tanto de componente Norte como Sur, y a sotavento de los vientos de levante y poniente.

En cuanto al régimen térmico del municipio, se presenta una temperatura media anual que oscila entre los 18°C y los 18'4°C pero, debido a la altitud, existen mínimas diferencias entre zonas altas y bajas.

INVIERNO:

Si echamos una mirada a los valores medios de las mínimas y, sobre todo, de las mínimas absolutas podremos apreciar que el invierno que presenta el término municipal se puede considerar bastante suave, teniendo en cuenta que las temperaturas medias de las mínimas absolutas nunca está por debajo de 0°C en ninguna de las estaciones analizadas. Esto es debido a la posición que presenta el término municipal, que al ser costero se beneficia del efecto atemperante del mar en las temperaturas extremas, lo que hace que los vientos marítimos en invierno sean los que suavicen de manera relativamente importante las temperaturas. Ello contribuye y es lo que hace posible la implantación de los abundantes cultivos de especies subtropicales presentes en el municipio.

Por otro lado, la presencia del valle del río Vélez, desde donde se puede ver el Boquete de Zafarraya, hace posible la penetración de vientos procedentes del Norte, por lo que las temperaturas, a pesar de no presentar valores excesivamente bajos, sean sensiblemente más frías que en los municipios limítrofes en los que existe una mayor presencia de relieves que impidan la penetración de dichos vientos.

La temperatura media que se registra en el municipio de Vélez-Málaga, de acuerdo con las fuentes consultadas, indica la ausencia de invierno climatológico, pues ninguno de los meses del año presenta temperaturas medias inferiores a los 6°C, manteniéndose de Diciembre a Febrero por encima de los 10°C. Estos valores medios, pueden encerrar temperaturas mínimas algo más rigurosas pero nunca por debajo de los 0°C ni siquiera en las mínimas absolutas, por lo que no puede hablarse de un verdadero riesgo de implantación de cultivos delicados o de disminución de la confortabilidad climática.

#### VERANO:

Las temperaturas del periodo estival pueden calificarse de cálidas. Las temperaturas medias de estos meses se sitúan aproximadamente entre los 24-25°C en Julio y Agosto. Si utilizamos el umbral de los 25°C de Medias Máximas para determinar la duración más frecuente del verano, veremos que éste se extiende desde Junio a Septiembre si observamos la estación de Vélez Málaga y Algarrobo, mientras que para la estación de Vélez-Málaga este periodo se aumentaría desde Mayo a Septiembre, concentrándose los valores extremos absolutos en los meses de Julio y Agosto, meses en los que se ha llegado a superar en varias ocasiones (dentro del periodo consultado) la barrera de los 40°C.

En términos generales el verano de Vélez-Málaga puede considerarse como cálido, aunque si se tienen en cuenta las temperaturas extremas, esta situación puede llegar a ser calurosa con cierta frecuencia, superando en algunas ocasiones los 40°. El mismo efecto atemperante que se nombra para la atenuación de los inviernos podría utilizarse para explicar las características de los veranos donde la cercanía al mar hace que se suavicen las temperaturas alfísimas, aunque la apertura del municipio por el valle del Río Vélez puede provocar que se encaucen los vientos terrales, que afectan al municipio cuando se dan vientos de componente norte.

En cuanto a la OSCILACIÓN TÉRMICA, entendida como la variación de la temperatura entre el día y la noche (diurna), entre el día más frío y el más cálido de un mes (mensual) o entre el mes más frío y el mes más cálido (anual), su estudio nos revela cómo son los cambios térmicos que se producen en una determinada zona, muy útiles a la hora de valorar riesgos para la agricultura, o para el cálculo de la confortabilidad climática.

El término municipal de Vélez-Málaga, se encuentra a orillas del Mar Mediterráneo, en plena zona marítima. La oscilación térmica entre las temperaturas medias se sitúa por debajo de 15°C. Oscila entre 12'5°C y 14'3°C según las estaciones de medida en Vélez Málaga. Las diferencias entre las máximas y las mínimas dentro del mismo mes de media, como norma general, pueden oscilar entre 10 y 12 grados para el caso de los veranos y de aproximadamente 8 grados para el caso del invierno. De esta manera, podemos observar cómo tales oscilaciones térmicas son más acusadas en los meses de verano.

En cuanto al RÉGIMEN PLUVIOMÉTRICO de la zona de Vélez-Málaga es el característico de la cuenca mediterránea. En general se trata de un régimen de precipitaciones más o menos continuas de Septiembre a Mayo causadas fundamentalmente por el paso de sucesivas borrascas atlánticas.

Durante el otoño y el invierno, se pueden producir precipitaciones cuya intensidad depende de la distancia recorrida por las masas nubosas desde el océano y de la topografía existente. La situación litoral de Vélez-Málaga hace que se vea afectado por la llegada de nubes arrastradas por vientos de componente Oeste, aunque en un porcentaje más bajo que en la zona occidental de la provincia, lo que hace que el volumen de precipitación en el municipio sea menor. Así de media en Vélez-Málaga se aprecia que precipitan menos de 500 litros al año. Así prácticamente el total del municipio se sitúa entre los 600-500 mm de precipitación anual donde la zona costera tiene valores por debajo de los 500 mm, y el extremo nororiental del municipio valores algo mayores de 600 mm anuales.

En lo referente a la variación de lluvias, los máximos absolutos, o precipitación máxima en 24 horas, se concentran fundamentalmente en los meses finales de otoño/principio de invierno, especialmente en noviembre.

Todo esto hace que estemos ante un municipio con una clasificación de *clima* seco en cuanto a precipitación media se refiere.

En cuanto a la INSOLACIÓN aunque no se tiene datos relativos a la misma en el término municipal, la estación de medición más cercana (aeropuerto de Málaga), recoge una información que representa una cantidad de 2.982 horas de sol anuales, lo cual supone un 65,28% de insolación media anual.

En cuanto al RÉGIMEN DE VIENTOS, los vientos suelen presentarse de componente oeste y este, y en menor medida de componente norte, localmente fuertes debido al encauzamiento del Valle del Río Vélez, por los que el viento modifica su dirección y ganan velocidad.

En el caso del municipio de Vélez-Málaga :

El terral frío de invierno asociado a situación de Norte, puede llegar a ser relativamente importante, tanto en invierno como en otoño, debido a que el municipio se encuentra abierto al Norte mediante el valle del río Vélez, que encauza el citado viento por la zona central del término municipal.

El terral cálido de verano es escaso, por el relieve que actúa como barrera contra los vientos de

componente Norte, a excepción de la zona del valle del Vélez, pero puede llegar a sentirse de forma notable por la situación costera del municipio.

Los vientos de levante suelen ser vientos que afectan notablemente al municipio, sobre todo en la zona costera y en particular a la zona de Torre del Mar, dada la presencia de la Ensenada de Vélez-Málaga, desde La Caleta a la desembocadura del río Vélez.

Los vientos de poniente suele afectar notablemente al municipio, siendo más frecuente que el terrenal de verano, dado que la circulación de poniente existente hace que llegue a la zona con un marcado carácter húmedo, por la posición del municipio con respecto a la costa. Asimismo, la relativa "apertura" de la zona norte del municipio al oeste por el valle del Río Benamargosa hace que los vientos de poniente lleguen a término secos en verano, provocando altas temperaturas y vientos fríos en invierno.

En cuanto a la HUMEDAD RELATIVA media anual se aprecia que en el borde occidental de la provincia de Málaga la humedad relativa media anual se sitúa por término medio en entre el 72,5 y 70 %, mientras que en el borde oriental ese dato se sitúa entre el 65 y 62,5 %. Teniendo en cuenta estos datos y la situación geográfica que ocupa el municipio de Vélez-Málaga, la humedad relativa media anual se situaría en torno al 65%.

Con toda la información anterior se puede resumir lo siguiente:

1.- El municipio de Vélez-Málaga disfruta de un clima con temperaturas moderadas durante la mayor parte del año, concretamente desde Octubre hasta Mayo no rebasando en este periodo los 20° de media, ni descendiendo por debajo de los 10°, que son los dos umbrales térmicos para señalar el periodo como moderado.

2.- El grado de humedad de los meses que presentan temperatura media moderada varía notablemente de unos a otros. Así, mientras que en noviembre y enero se rebasa ligeramente el umbral del clima semi-húmedo, desde el mes de mayo hasta septiembre se encuentran ya en la característica de árido. Los otros cinco meses se sitúan entre el semiárido (Octubre, Marzo y Abril) y el semihúmedo (Diciembre y Febrero).

3.- Los meses de verano son todos cálidos. Ninguno entra en la categoría de caluroso, ya que no rebasa el umbral de los 30° de media, pero tampoco bajan de 20°, para determinar el periodo cálido.

4.- Tanto en el caso de los meses que presentan temperaturas moderadas como los que entran en la categoría de cálidos la confortabilidad climática es relevante.

5.- Por último, dejar constancia de que la posición costera del municipio hace que existan unas diferencias de temperaturas mensuales menores que en el interior, es decir, se alcanzan temperaturas más suaves en invierno y ligeramente menos cálidas en verano.

Con todo lo anterior obtenemos un clima **TEMPLADO-CÁLIDO MEDITERRÁNEO DE INVIERNO MUY SUAVE**.

#### **1.4.5. El espacio ecológico.**

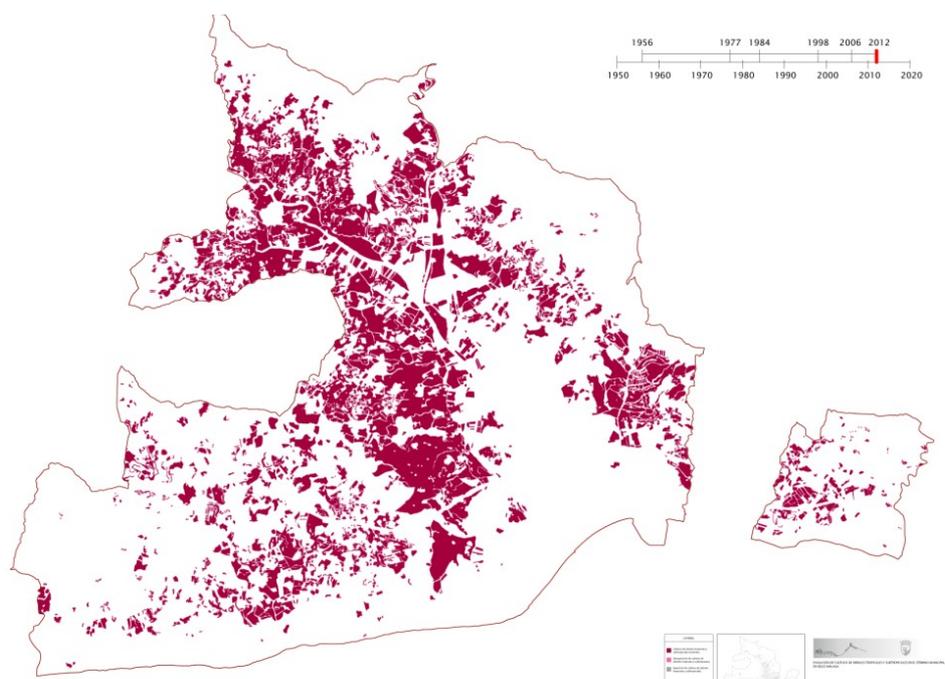
##### **DISTRIBUCIÓN ACTUAL DE LA VEGETACIÓN.**

Como en la mayor parte de la comarca de la Axarquía, las zonas forestales dentro del término municipal son bastante escasas, presentando un carácter marginal allí donde las rotulaciones del monte no han podido llegar, debido a las fuertes pendientes o a suelos con afloramientos rocosos.

La vegetación natural del área de estudio se encuentra muy transformada por la mano del hombre. La mayor parte del área se encuentra cubierta de cultivos o cultivos abandonados, si bien existen contadas manchas de encinas entre éstos, pero muy aisladas, el resto del municipio se encuentra cubierto de matorral de degradación, basado en tomillares y bolinares y grandes extensiones de cultivos subtropicales.

La franja central del término municipal coincidente con el valle del río Vélez se encuentra ocupada por un importante cultivo regadío, de tipo huerta en el fondo de valle y de cultivo arbóreo de subtropicales, principalmente aguacates y mangos, en las zonas abancaladas de la margen derecha, desarrolladas al amparo del Plan Guaro. Así mismo existen otras zonas de cultivos de regadío en Valle-Niza y en la cuenca de río Seco, y en menor medida en el valle del arroyo Iberos y en el enclave de Lagos.

En cuanto a la vegetación ligada a los cursos de agua, encontramos dentro del término municipal especies arbustivas como las adelfas y las zarzas. En menor medida y alejadas de las zonas de avenida pero donde llegue el nivel freático, encontramos algunos álamos blancos, también denominados chopos.



SUELOS DEDICADOS AL CULTIVO DE SUBTROPICALES. 2012. ELABORACIÓN PROPIA.

#### POTENCIALIDAD NATURAL

Dentro del municipio de Vélez-Málaga existen algunos espacios de cierto atractivo e interés ecológico, localizados fundamentalmente en las Lomas de Benjarafe, Atalayas Altas, Valdeinfierno y Real Alto, así como en el Barranco Sevilla en el enclave de Lagos. Se trata de zonas con predominio casi absoluto del matorral pero donde puede regenerarse la vegetación, con la aparición de la coscoja y el lentisco como etapa previa a la aparición de encinas y en las zonas más húmedas de alcornoques.

La inaccesibilidad de muchas de estas zonas, unido a un relieve de fuertes pendientes, hace que la protección y conservación de este espacio, requiera menos atención que aquellos otros donde existen zonas de vegetación riparia y ligadas a las playas, que si bien se encuentran en estado degradado, necesita de una política de protección en aras de recuperar el ecosistema a un estado lo más natural posible.

Por otra parte, y con independencia de la existencia de formaciones boscosas, existen determinadas especies botánicas y faunísticas que deben ser protegidas allí donde aparezcan. En este sentido, cabe destacar entre las de interés botánico los pinsapos, los alcornoques, los quejigos, las encinas y las especies endémicas en general. Por lo que se refiere a la fauna, se le debe prestar especial atención a los mamíferos carnívoros como el gato montés, la jineta, el turón y el tejón.

#### RUPTURAS DEL EQUILIBRIO ECOLÓGICO.

Las rupturas del nivel ecológico destacadas en Vélez-Málaga, se producen generalmente por alguno de los siguientes procesos:

- Sobreexplotación de acuíferos
- Contaminación de aguas.
- Intrusión marina.
- Erosión de los suelos.
- Ocupación de zonas inundables.
- Sistemas de vertido de residuos sólidos urbanos.
- Degradación del paisaje por actividades urbanísticas inadecuadas.

La importancia de las huertas presentes en la vega del río Vélez y del arbolado de subtropicales en la margen derecha de dicho valle, hacen prever que el sistema acuifero se encuentra sobreexplotado, principalmente en las épocas de estrés y en años con pocos y escasas precipitaciones, y sobre todo cuando el periodo de sequía se prolonga más de lo habitual, con la aparición de pozos ilegales que pueden llegar a reducir seriamente el agua subterránea.

Aunque el municipio dispone de Estación Depuradora de Aguas Residuales siempre existen focos de vertidos incontrolados. Los periodos de máxima ocupación del municipio que coincide con los meses estivales, se sigue mostrando como el periodo de máximo riesgo, dado que es cuando más vertidos se realizan por la incapacidad de los medios de depuración de soportar el incremento poblacional de ese periodo, como ocurre en la práctica totalidad de los municipios costeros de la provincia. Así mismo, los

vertidos pueden ser focos de degradación muy importantes, no sólo por su carácter contaminante, sino por que a menudo se localizan en espacios de valor ecológico como son las riberas de los ríos y arroyos. El riesgo de contaminación de las aguas puede ser considerado como muy alto, máxime cuando deben existir otros focos de vertidos incontrolados que acaban en los cauces principales del municipio, tanto de origen agrícola como urbano. En las aguas subterráneas se ha detectado en los últimos años un empeoramiento progresivo en la calidad de las aguas, especialmente en lo referente a cloruros, nitratos, sulfatos, magnesio, sodio, bicarbonatos y conductividad eléctrica, donde tan sólo el 1% es de origen natural, y en su mayor parte ligados al empleo de fertilizantes, especialmente por el empleo abusivo de abonos nitrogenados, y localizados fundamentalmente en la zona central y deltaica del propio acuífero, aunque también destaca el 13% resultante de la infiltración de vertidos urbanos e industriales al río, y en menor medida a las actividades ganaderas, residuos de cosechas y por la propia fijación biológica de nitrógeno atmosférico.

La existencia de un fenómeno de intrusión marina en un acuífero costero se manifiesta en el incremento de la salinidad en las captaciones, con la consecuente modificación de las características químicas del agua que causará problemas en el uso a la que estaban destinadas, tales como el abastecimiento, el riego o su empleo en el proceso industrial. En la mayor parte de los casos, la aparición de los primeros síntomas de problemas de salinización de los acuíferos, generalmente detectados por los sondeos, es el factor desencadenante de desplazamientos de la cuña salina hacia el continente que se provocan al modificar sustancialmente el equilibrio natural mantenido por los flujos de descarga del acuífero hacia el mar.

La causa esencial de estas modificaciones suele estar en los bombeos directos de las aguas del acuífero, interceptando parte de estos flujos de descarga. En cualquier caso, queda claro que las principales medidas de lucha contra los efectos no deseables de la intrusión marina, son la prevención y el control: el conocimiento hidrogeológico y modelización de los flujos y balances, el control de las extracciones y el establecimiento de una red de vigilancia, son las medidas básicas para evitar este problema. No hay que olvidar que una vez invadido el acuífero por el agua salada, su recuperación es muy lenta y costosa. Además, los problemas provocados tienen un elevado coste económico y social, al afectar a sectores tan diversos como el abastecimiento humano, la agricultura, el turismo o la industria.

En Vélez-Málaga, el riesgo de erosión de suelos se produce generalmente por las fuertes pendientes que presenta el municipio, en general en todo el perímetro norte del término municipal, donde a la topografía se le une la desprotección del suelo por una deficiente cobertura vegetal como consecuencia del abandono de cultivos marginales, y que necesitarían de importantes actuaciones hidrológicoforestales que redujeran la fuerte pérdida de suelo.

Las zonas de inundación se localizan en los materiales aluviales del río Vélez y su delta, y en menor medida en río Seco y arroyo Íberos. La zona más sensible a la inundación en cuanto a riesgo, se localiza en el la unión del río Vélez con su tributario el río Benamargosa, donde en tiempos pretéritos se situaba la línea de costa y donde la potencia del acuífero es mayor.

La fuerte actividad urbanizadora de un municipio como Vélez-Málaga, capital indiscutible de la comarca de la Axarquía, puede provocar la aparición de elementos degradantes en el paisaje sobre todo en zonas de fuerte incidencia visual, cercanas a los núcleos de población y las principales vías de circulación, así como en las zonas más sensibles como los terrenos aluviales o las zonas de mayor cota o fuerte pendiente. Por otra parte, el diseminado que no es un problema tan relevante como en otros municipios de la provincia, debería ser objeto de un control más férreo, sobre todo en el denominado macizo de Vélez, dada la fuerte incidencia que produce sobre el núcleo de Vélez y la autovía del mediterráneo A-7.

#### EL PAISAJE COMO RECURSO

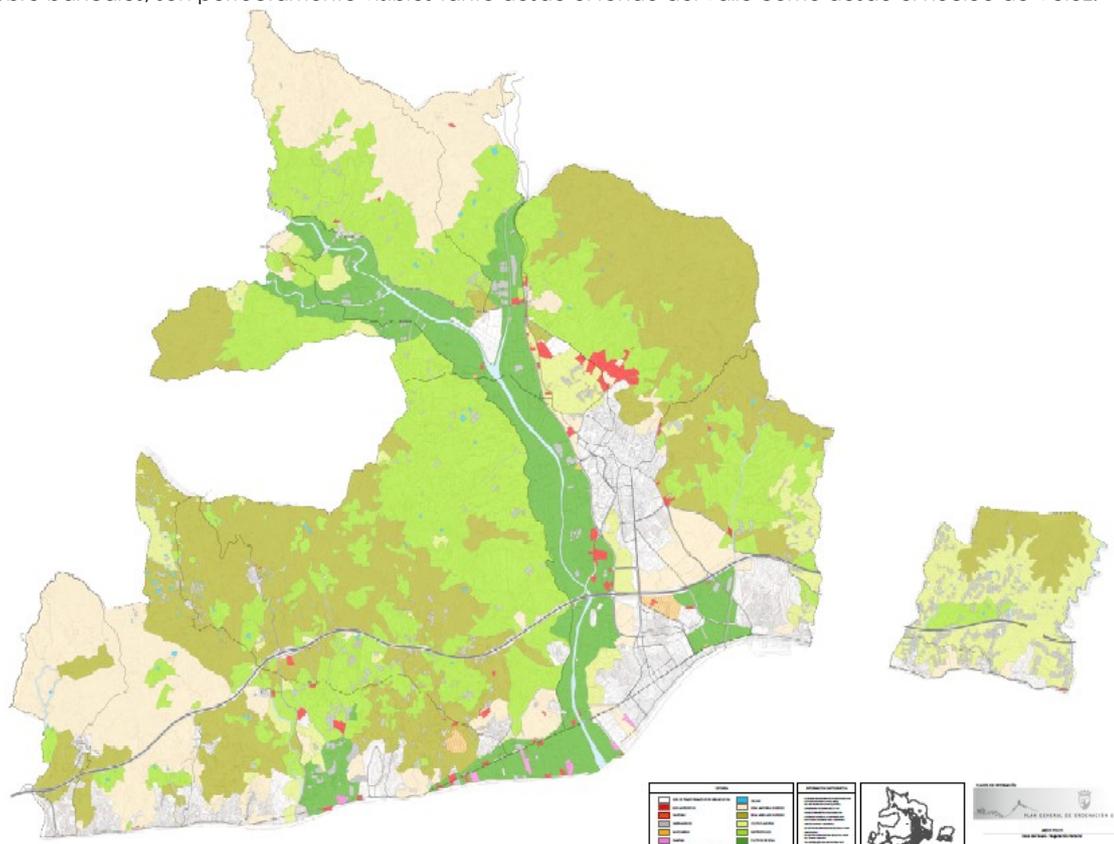
En cuanto al paisaje, las zonas con más calidad visual con que cuenta el término municipal, se sitúan fundamentalmente en el litoral, los Montes de Málaga y el Peñón de Almayate.

En este apartado, destacaremos aquellos espacios en los que debido al paisaje en sí mismo y/o al paisaje contemplado desde ellos, pueden ser objeto de un posible recurso turístico.

**EL PEÑÓN DE ALMAYATE.-** Este enclave geomorfológico, compuesto por conglomerados se nos muestra como un símbolo muy característico del municipio, coronado por lo que en otro tiempo fue un símbolo publicitario (el toro de Osborne) y que hoy día es Patrimonio del Estado Español. Sus escarpes en las laderas surorientales, unido a la presencia de unas canteras históricas donde parece que se sacó la piedra que formaba la factoría de Toscanos, hacen de este peñón uno de los hitos paisajísticos más importantes (sino el más importante) con que cuenta el término municipal.

**LA VEGA.-** También el fondo de valle del río Vélez, presenta un gran atractivo. A pesar de contar con puntuales actuaciones algo discordantes, conserva todavía una gran parte de los elementos que llevaron a declararlo como espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga. Se trata del único Paisaje Agrario Singular de la Axarquía donde no han proliferado los cultivos bajo plástico y aún presenta ese aspecto de gran alfombra verde que tapiza todo el fondo del valle. Así mismo, y debido al Plan Guaro, existen otras áreas de gran atractivo visual de carácter agrícola, como es

el cultivo de aguacates y mangos en las laderas de la vega y algunas cornisas visuales sobre el litoral y en la montaña, que han formado una especie de bosque de frutales subtropicales, que dado que se encuentran sobre bancales, son perfectamente visibles tanto desde el fondo del valle como desde el núcleo de Vélez.



PLANO DE USOS DE SUELO. VEGA EN VERDE MÁS OSCURO Y SUBTROPICALES EN VERDE CLARO

**LAS PLAYAS.-** Con una calidad visual notable, nos encontramos con diversas playas en el municipio de Vélez Málaga, las de Benajárfate, Valle Niza, Torre del Mar, la Caleta, Lagos y el Pijil, que se encuentran en buen estado de conservación. Aunque cabe hacer especial mención, a las amplias playas de Almayate, quizá la única playa de la Axarquía que se encuentra en estado casi natural, dado que ha escapado al desarrollo urbanístico dada la protección que pesa sobre la zona como Paisaje Agrario Singular.

**LOS MONTES DE MÁLAGA.-** Las lomas situadas en la zona más septentrionales del término municipal, a pesar de no tener un relieve espectacular, ni contar con una vegetación forestal sobresaliente, ya que se componen por matorrales salpicados de arbolado de origen agrícola (olivar-almendro) a los que se les a unido la presencia de algunas encinas, como muestra de la revegetación natural de estos espacios, tienen en sí mismo un atractivo paisajístico como elemento característico de la comarca de la Axarquía. Así mismo como sucede en otros municipios vecinos de esta comarca., existen propuestas de rutas de senderismo y mountain bike.

Así mismo, aunque escondido dentro de los sucesivos ensanches que ha sufrido a lo largo del siglo XX, y por una inadecuada protección y falta de una inversión adecuada de conservación (aunque exista un Plan Especial de Protección y Reforma Interior) debe ser incluido dentro de este apartado:

**LA FORTALEZA DE VÉLEZ Y CASCO HISTÓRICO.-** Entre los monumentos más significativos de Vélez, se encuentran la Fortaleza árabe y sus murallas, que son el núcleo embrionario de Vélez Málaga, así mismo cabe destacar su herencia religiosa, con iglesias construidas sobre las antiguas mezquitas: Iglesia de Santa María de la Encarnación, de San Juan Bautista, Las Claras, Convento de Las Carmelitas, Convento de San Francisco o las distintas capillas y ermitas, entre las que destaca el Cerro de San Cristóbal, santuario de Nuestra Señora de Los Remedios, patrona de la ciudad, todos ellos suponen un interés turístico.

## MARCO SOCIOLÓGICO.

### DEMOGRAFÍA: EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN

#### 1.4.6. Evolución del crecimiento poblacional y características básicas del modelo.

Es relevante conocer, para propiciar una correcta proyección de la nueva ciudad, los datos relativos a la **DEMOGRAFÍA**. Así, parámetros como la población, su dinámica de crecimiento o estancamiento y el tipo de habitantes que la conforman, ocupación de la misma y formación, suponen datos que permiten imaginar ciertas tendencias globales que ayudan a conformar la ciudad.

Para la evolución demográfica de Vélez-Málaga hemos elegido distintas series temporales que arrojan distintas lecturas sobre la población del municipio y su evolución.

EVOLUCIÓN POBLACIÓN CENSADA																	
AÑO	1.842	1.857	1.860	1.877	1.887	1.897	1.900	1.910	1.920	1.930	1.940	1.950	1.960	1.970	1.981	1.991	2.001
1		20.949	21.097	24.332	23.425	23.453	23.586	24.140	24.893	27.564	28.894	31.610	35.061	42.454	41.776	52.150	
2	14.396			23.579	23.179	23.268	23.492	24.308	25.238	27.662	29.669	31.948	35.518	42.914	41.937	50.999	57.142

EVOLUCIÓN POBLACIÓN CENSADA														
AÑO	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
1	57.457	60.197	61.797	64.919	67.697	69.604	72.842	74.190	75.623	77.004	78.467	76.911	77.808	<b>78.166</b>

1- Población de hecho

2- Población de derecho

Es posible apreciar como la población de Vélez-Málaga se duplicó en un siglo (1842-1940) aunque su número no era muy significativo y sin embargo, en los últimos treinta años ha pasado de aproximadamente 50.000 a 75.000 habitantes, convirtiéndose en un municipio de gran población. El incremento relativo de la población en el rango 2002-2012 ha sido de un 36,57%. El crecimiento relativo respecto del año inmediatamente anterior, ha sido aproximadamente del 1% de forma constante, aunque algo mayor entre 2.004 y 2.005 y algo menor entre 2.000 y 2.001.

En relación a la población, también es relevante conocer la proporción de población extranjera del municipio, para configurar la realidad del municipio desde la implicación de la vivienda vacacional o turística. De lo cual, se extrae que la población extranjera en **2.013 representa el 9,53%** del total de la población del municipio, viéndose representada fundamentalmente en 22 nacionalidades distintas, aglutinando la mayor parte de la misma habitantes procedentes de la Unión Europea y del norte de África.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CENSADA (NACIONAL/EXTRANJERA)													
AÑO	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015
P.NAC	57.454	58.313	59.803	61.214	62.187	63.919	65.134	66.398	67.436	68.677	69.586	70.745	<b>71.192</b>
P. EXT. (PROPORCIÓN)	2.743 (4,56 %)	3.484 (5,64 %)	5.116 (7,88 %)	6.483 (9,58 %)	7.417 (10,66 %)	8.923 (12,25 %)	9.056 (12,21 %)	9.225 (12,20 %)	9.568 (12,43 %)	9.790 (12,48 %)	7.325 (9,52 %)	7.063 (9,08 %)	<b>6.974 (8,92%)</b>
<b>TOTAL</b>	<b>60.197</b>	<b>61.797</b>	<b>64.919</b>	<b>67.697</b>	<b>69.604</b>	<b>72.842</b>	<b>74.190</b>	<b>75.623</b>	<b>77.004</b>	<b>78.467</b>	<b>76.911</b>	<b>77.808</b>	<b>78.166</b>

AÑO	2003	2015	% INCREMENTO
POBLACIÓN NACIONAL	57.454	71.192	+24,%
POBLACIÓN EXTRANJERA	2.743	6.974	+255%
<b>POBLACIÓN TOTAL</b>	<b>60.197</b>	<b>78.166</b>	<b>+30,00%</b>

Fuente: INE Y ELABORACIÓN PROPIA

AÑO 2.012	MUNICIPIO	PROVINCIA	ANDALUCÍA
INMIGRANTES	9.790	292.257	747.110
TASA DE POBLACIÓN INMIGRANTE	12,48%	17,81%	8,84%

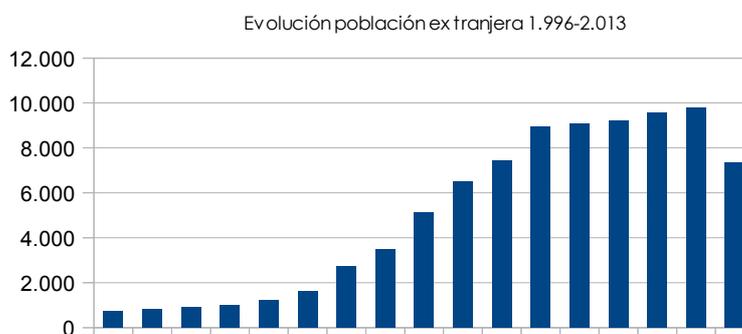
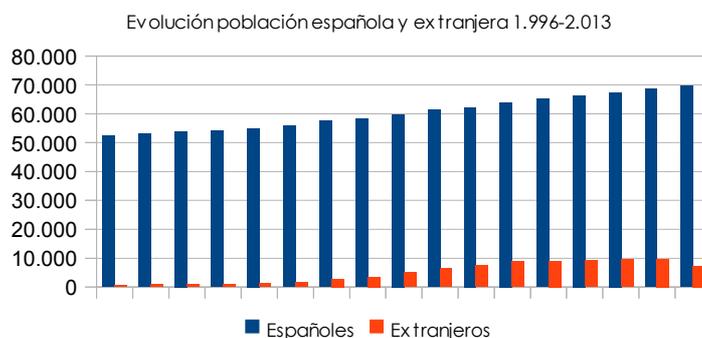
Fuente: Informe argos diciembre 2.013 del servicio andaluz de empleo.

La población extranjera europea empadronada en Vélez-Málaga en 2.015 proviene principalmente de Rumania (14,85%), seguida de Reino Unido(11,89%) y Alemania (8,55%). Siendo los

habitantes empadronados de la unión Europea de 3.774, lo que representa el 4,83% del total de la población.

La población extranjera externa a la U.E., empadronada, en referencia a las principales nacionalidades se encuentran en primer lugar los marroquíes, seguida de países sudamericanos como Argentina y Paraguay, así como asiáticos como China.

Analizando también la población extranjera en Vélez-Málaga, contextualizada al ámbito de las ciudades andaluzas de más población, y expresado porcentualmente en población extranjera respecto de su cociente con el total de la población del municipio, Vélez-málaga ocupa el sexto lugar, tras Mijas, El Ejido, Fuengirola, Roquetas de Mar y Marbella.



La distribución de la población en el territorio del término municipal, junto con los parámetros globales anteriores además del dato habitacional permiten identificar el modelo de asentamiento y el tipo relativo a cada forma de implantación.

Con una población global empadronada a fecha 1 de enero de 2.015 (INE) de **78.166 habitantes**, la distribución de la población de Vélez-Málaga se concentra fundamentalmente en la "ciudad compacta" (Vélez Málaga\_Torre del Mar\_caleta). Presenta una densidad de población de 494,72 hab/km<sup>2</sup> (2.015), situándose en el puesto 18 respecto del número de habitantes.

Dicho esto, la población se **distribuye de la siguiente forma, por entidades territoriales** definidas desde el presente Avance y por unidades poblacionales extraídas del nomenclator del INE:

ENTIDAD TERRITORIAL	UNIDAD POBLACIONAL	POBLACIÓN(2.015)	PORCENTAJE %
<b>CIUDAD COMPACTA</b>			
CIUDAD COMPACTA	VÉLEZ-MÁLAGA	39.662	50,74
	TORRE DEL MAR	21.657	27,71
	CALETA DE VÉLEZ	3.361	4,3
		<b>64.680</b>	<b>82,76</b>
<b>LITORAL OESTE</b>			
LITORAL OESTE	CHILCHES	3.266	4,18
	BENAJARAFE	2.376	3,04
	ALMAYATE	2.040	2,61
		<b>7.682</b>	<b>9,9</b>
<b>LITORAL ESTE</b>			
LITORAL ESTE	LAGOS	223	0,29
	MEZQUITILLA	272	0,35

		<b>495</b>	<b>0,64</b>
<b>INTERIOR</b>	<b>LOS PUERTAS</b>	176	0,22
	<b>CABRILLAS</b>	227	0,29
	<b>CAJIZ</b>	399	0,51
	<b>IBEROS</b>	162	0,21
	<b>TRAPICHE</b>	174	0,22
	<b>TRIANA</b>	468	0,6
	<b>ZORRILLA</b>	36	0,05
	<b>ALDEA BAJA</b>	9	0,01
	<b>DISEMINADOS</b>	3.658	4,68
		<b>5.309</b>	<b>6,79</b>
<b>TOTAL</b>		<b>78.166</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: INE

Esta tabla nos permite observar, cómo la distribución de la población se produce de manera estructural en la denominada **ciudad compacta con un 82,76 % del total**, suponiendo la **población litoral un 10,54% del total**.

<b>CENSO VIVIENDAS</b>											<b>TOTAL</b>
<b>AÑO</b>	<b>HASTA 1900</b>	<b>1900-1920</b>	<b>1921-1940</b>	<b>1941-1950</b>	<b>1951-1960</b>	<b>1961-1970</b>	<b>1971-1980</b>	<b>1981-1990</b>	<b>1991-2001</b>	<b>2002-2011</b>	<b>2.011</b>
<b>VIVIENDAS PRINCIPALES</b>	490	+237	+411	+444	+1317	+2314	+6253	+5350	+6802	+3280	<b>28.606</b>
<b>VIVIENDAS SECUNDARIAS</b>											<b>12.062</b>
<b>VIVIENDAS VACIAS</b>											<b>6.563</b>
<b>VIVIENDAS TOTALES</b>											<b>47.231</b>

Fuente: INE

En relación con la población, ésta se distribuye en un número total de viviendas principales en 2.011 de 28.606, lo que supone una distribución de **2,7 habitantes por vivienda**.

Respecto al número de viviendas tanto secundarias como vacías (léanse vacacionales) ascienden a 18.625 viviendas, lo que implica una población flotante de 50.287 habitantes considerando la misma ratio extraída para las viviendas principales y sin minorar mediante coeficiente corrector, respecto a la simultaneidad de propiedades etc... (mismo propietario de vivienda principal y vivienda vacacional que la ocupa estacionalmente...)

Considerando por tanto, como población de hecho en 2.011 los 77.004 censados, realmente se dispone en esa fecha de una población global de **127.291 habitantes** (sin minoración alguna), lo cual resulta significativo en relación con los servicios necesarios de todo tipo.

Dicho esto, la población vacacional podría representar una adición del 65% de habitantes en determinados picos del año a razón de una ocupación de viviendas del 100%, sin minoración alguna, lo cual supone una gran significación del modelo turístico con vivienda en propiedad del término municipal. A ello, habría que añadir la población en relación con las plazas hoteleras y turísticas que se ofertan en el municipio, pero también corregir estos máximos admitiendo indicadores de simultaneidad, movilidad en viviendas con términos municipales limítrofes etc... Además de la necesaria relación de esta población con otros factores como la depuración de aguas, recogida de RSU etc...).

Todos estos datos tomados en su conjunto podrán orientar una población de hecho más o menos aproximada que pueda asimilarse como real, lo que nos permitirá proyectar un modelo lo más proporcionado y sostenible posible, en la medida en que nos encontremos en esas previsiones lo más cerca de la realidad posible.

#### **1.4.7. Tendencias en el modelo demográfico y estado de la población. Tipo de hogares y desarrollo urbano.**

Es relevante reconocer, la interrelación de la evolución demográfica y de la estructura de la población en relación con la vivienda. Es por ello que datos y parámetros poblacionales ya expuestos en el

anterior epígrafe, sumados a los del presente epígrafe constatan la composición y diversidad, los rangos de edad, juventud y envejecimiento, su nacionalidad etc... de esta población y permiten, junto con el nivel de estudios y formación y su poder adquisitivo dibujar una localización preferente en el territorio. Todo ello, interrelacionado con el tipo de hogares en la ciudad ya existente o en la prevista pero a falta de ejecutar, podrán orientar modelos de implantación y localización de los mismos, así como ajustes si fueran precisos en la ciudad preexistente y en el modelo a falta por consolidar.

Factores en los que intervienen la distribución de la población por sexos, formación, ocupación etc... permiten dibujar una realidad de ciudad, en la que aparecen proyecciones de las demandas y necesidades.

EDAD	AÑO									
	1.996	1.998	2.000	2.002	2.004	2.006	2.008	2.010	2.012	2015
0-4	3.118	2.575	2.181	2.520	3.187	3.793	4.392	4.709	4.685	4.326
5-9	3.740	3.657	3.475	3.240	3.306	3.602	3.936	4.206	4.527	4.895
10-14	4.110	4.028	4.013	3.884	3.950	3.843	3.865	3.904	4.087	4.264
15-19	4.955	4.919	4.710	4.496	4.325	4.428	4.545	4.269	4.093	3.863
20-24	4.612	4.798	4.937	5.051	5.129	5.266	5.158	4.900	4.645	4.238
25-29	4.405	4.432	4.614	1.974	5.393	6.037	6.341	5.934	5.596	4.816
30-34	4.247	4.404	4.506	4.739	5.152	5.865	6.391	6.696	6.823	6.021
35-39	3.945	4.081	4.388	4.693	5.098	5.600	6.081	6.305	6.761	7.000
40-44	3.454	3.607	3.927	4.242	4.655	5.260	5.819	6.011	6.314	6.455
45-49	2.777	3.052	3.268	3.665	4.125	4.609	5.083	5.530	5.948	6.108
50-54	2.780	2.851	2.922	3.009	3.304	3.891	4.299	4.713	5.138	5.579
55-59	2.366	2.317	2.709	2.904	3.087	3.234	3.637	3.907	4.330	4.749
60-64	2.413	2.476	2.404	2.426	2.798	3.200	3.491	3.626	3.709	3.962
65-69	2.161	2.252	2.354	2.465	2.656	2.806	2.873	3.364	3.617	3.628
70-74	1.826	1.914	1.911	2.044	2.252	2.481	2.738	2.770	2.898	3.045
75-79	1.070	1.252	1.524	1.663	1.681	1.819	2.004	2.243	2.441	2.266
80-84	687	697	748	859	1.072	1.233	1.380	1.462	1.571	1.544
> 85	406	504	565	583	627	730	809	1.074	953	1.286
<b>TOTAL</b>	<b>53.072</b>	<b>53.816</b>	<b>55.156</b>	<b>57.457</b>	<b>61.797</b>	<b>67.697</b>	<b>72.842</b>	<b>75.623</b>	<b>78.467</b>	<b>78.166</b>

Fuente: INE

La distribución por edades de la población permite conocer, en relación con la demanda de residencia, la posibilidad de que dicha demanda sea relevante o no, y en la cadencia en la que esta está por producirse.

Se presume que serán los jóvenes entre 25 y 40 años los que están en disposición, en origen, de poder abordar la adquisición de una primera vivienda, mientras que en otros rangos de edad disponen de vivienda por agrupamiento de unidad familiar (niños, adultos >40, ancianos).

Esto es, en el año 2.015, existe una población menor de 25 años de 21.586 habitantes, los cuales residen previsiblemente en viviendas de su unidad familiar (con padres y hermanos), de los cuales en el horizonte de los próximos 8 años, la actual población entre 10 y 30 años se encuentre en la situación de haber adquirido una vivienda o esté en disposición de hacerlo, siendo ésta población de 17.181 habitantes.

Tomando para ellos una ratio de agrupamiento de 1,5 habitantes por vivienda (lo harán de forma única o en pareja), nos ofrece una previsión de **demanda inicial de 11.454 viviendas**.

En relación con el dinamismo ,tipo y otros aspectos de la población, se establecen distintas **TASAS E ÍNDICES**:

**Tasa de juventud:** porcentaje entre población menor de 15 años respecto a la población total.

**Índice de maternidad:** población de niños entre 0 y 4 años respecto a las mujeres de entre 15 y 49 años, por cada 1000 habitantes.

**Índice de Vejez:** porcentaje de población mayor de 64 años respecto a la población total.

**Índice de tendencia:** Indicador de la dinámica demográfica. En la medida en que se encuentre en valores inferiores a 100, estará reflejando descenso de la natalidad, menor crecimiento demográfico y mayor envejecimiento.

**Índice de reemplazo:** Porcentaje de población de entre 15 y 24 años respecto a la población de entre 55 y

64 años.

Índice de dependencia: Porcentaje de población menor de 15 años y mayor de 64, respecto de la que se encuentra entre 15 y 64.

**Índice de recambio:** Porcentaje de población de entre 0 y 14 años respecto a la población mayor de 64 años.

**Índice de dependencia:** Porcentaje de población menor de 15 años y mayor de 64, respecto de la que se encuentra entre 15 y 64.

**Índice de renovación de la población activa:** Relaciona el tamaño de los grupos de edad de incorporarse a la actividad con aquellos en los que se produce la salida. Pretende medir la capacidad de la población para sustituir a los individuos que se van jubilando.

TASAS DEMOGRÁFICAS	MUNICIPIO. VÉLEZ-MÁLAGA%	PROVINCIA.MÁLAGA %	ANDALUCÍA %
TASA DE JUVENTUD	11,14	10,71	11,5
INDICE DE VEJEZ	15,05	15,72	15,42
INDICE DE MATERNIDAD	23,64	21,57	21,9
INDICE DE TENDENCIA	103,49	97,87	98,56
INDICE DE REEMPLAZO	127,39	113,21	125,05
INDICE DE DEPENDENCIA	47,06	46,64	46,45
INDICE DE RENOVACIÓN DE LA POBLACIÓN ACTIVA	108,7	98,35	110,77

FUENTE: INFORME ARGOS DICIEMBRE 2.013 DE ÁREA ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

Es significativo apreciar que el índice de recambio, que relaciona la población 2.015 de entre 0 y 14 años (13.485) respecto a la mayor de 64 (11.769) , es muy elevado (115%) , con lo que la población infantil-adolescente respecto a la anciana es de mucho mayor peso; lo cual supone una capacidad de dinamismo tanto de crecimiento de población como de todo lo relacionado con ello (demanda de viviendas y empleo) muy elevado.

Elo nos permite observar que el municipio poblacionalmente hablando es un municipio joven, con elevada tasa de nacimientos, superior a la de defunciones, lo cual representa una gran dinamismo poblacional interno.

Todo ello, sumado a la localización litoral y climática del municipio, así como de los indicadores migratorios interprovinciales, nacionales e internacionales para fijación de primera residencia, y turísticos y productivos del término municipal permiten añadir una previsión de crecimiento poblacional y de demanda de residencia estable y estacional, aque una vez más confirman el carácter de bicefalía entre el tipo residencial de viviendas y otros usos más constantes en el tiempo o más dinámicos.

En cuanto al estado ocupacional en relación con la formación de la estructura del municipio exponemos los siguientes indicadores:

EDAD	DEMANDANTES EMPLEO (PARADOS)			TOTALES
	16-29 AÑOS	30-44 AÑOS	45-64 AÑOS	
AÑO				
2.006	1.173	1.481	823	3.477
2.007	1.106	1.609	942	3.657
2.008	1.495	2.254	1.324	5.073
2.009	2.207	3.385	2.022	7.614
2.010	2.376	3.738	2.447	8.561
2.011	2.496	3.922	2.775	9.193
2.012	2.604	4.364	3.268	10.236
<b>TOTAL</b>	13.459	20.752	13.600	47.811

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia a partir de SPEE y SAE

Con ello podemos concluir con una TASA de PARO, respecto a la población total y respecto a la población

de entre 15 y 64 años , en el municipio de:

TASAS	2.006	2.008	2.010	2012
<b>TASA RESPECTO A LA POBLACIÓN TOTAL</b>	5,13	6,96	11,32	13,05
<b>TASA RESPECTO A LA POBLACIÓN DE ENTRE 15 Y 64 AÑOS</b>	7,34	9,98	16,49	19,18

Fuente: Elaboración propia

Es relevante conocer también el nivel de formación académica de la población, en relación con las actividades que se desarrollan en el término municipal, para con ello atribuir la mayor o menor especialización en sectores de los habitantes del término municipal.

NIVEL DE FORMACIÓN	POBLACIÓN 2.012	PORCENTAJE
<b>SIN ESTUDIOS</b>	2.074	4,51
<b>ESTUDIOS PRIMARIOS INCOMPLETOS</b>	7.694	16,73
<b>ESTUDIOS PRIMARIOS COMPLETOS</b>	11.696	25,43
<b>ESTUDIOS SECUNDARIOS</b>	19.954	43,38
<b>ESTUDIOS POST-SECUNDARIOS</b>	4.581	9,96
<b>TOTAL</b>	45.999	100,00

FUENTE: INFORME ARGOS DICIEMBRE 2.013 DE ÁREA ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

#### PARO REGISTRADO POR NIVEL FORMATIVO

NIVEL FORMATIVO	PARO 2.012	PORCENTAJE
<b>SIN ESTUDIOS</b>	86	0,85
<b>ESTUDIOS PRIMARIOS INCOMPLETOS</b>	4.469	44,16
<b>ESTUDIOS PRIMARIOS COMPLETOS</b>	253	2,50
<b>ESTUDIOS SECUNDARIOS</b>	4.161	41,11
<b>ESTUDIOS POST-SECUNDARIOS</b>	1.152	11,38
<b>TOTAL</b>	10.121	100,00

FUENTE: INFORME ARGOS DICIEMBRE 2.013 DE ÁREA ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

Este dato anterior es bastante representativo, en tanto en cuanto nos permite concluir que la población con mayor cualificación profesional que se encuentra parada es de aproximadamente el 11%, por lo que el grueso de parados lo conforman aquéllos cuya formación es inferior o igual a la de los estudios secundarios.

#### DEMANDANTES DE EMPLEO POR SECTOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

SECTOR	DEMANDANTES 2.013	PORCENTAJE
<b>AGRICULTURA Y PESCA</b>	2.036	14,89
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	2.777	20,30
<b>INDUSTRIA</b>	702	5,13
<b>SERVICIOS</b>	6.582	48,12
<b>SIN EMPLEO ANTERIOR</b>	1.581	11,56
<b>TOTAL</b>	13.678	100,00

FUENTE: INFORME ARGOS DICIEMBRE 2.013 DE ÁREA ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

La especialización de los servicios y sectores del término municipal se resumen en la tablas siguientes, donde se demuestra una vez más el cariz fundamentalmente turístico del municipio, sin menoscabo de las actividades relacionadas con la agricultura y la pesca (representada en el sector del transporte).

#### ESTABLECIMIENTOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD

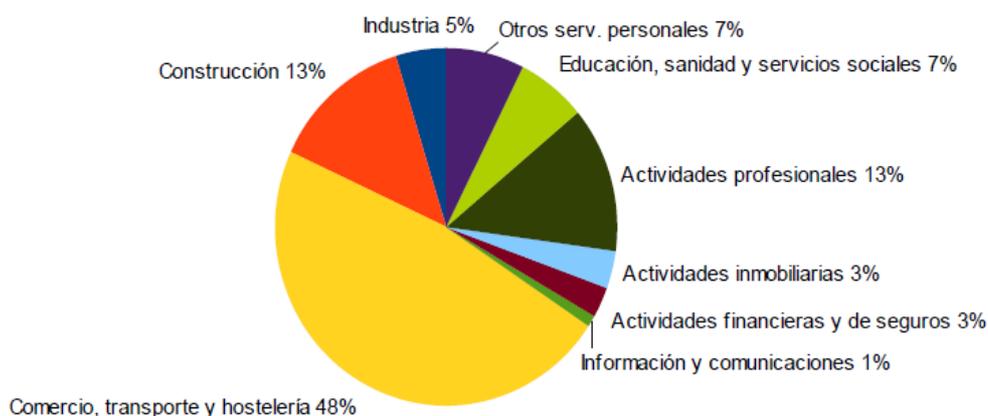
SECTOR	VÉLEZ-MÁLAGA	%	PROVINCIA. MÁLAGA	%	ANDALUCÍA	%
--------	--------------	---	-------------------	---	-----------	---

<b>CONSTRUCCIÓN</b>	526	10,39	12.454	10,79	52.243	9,99
<b>INDUSTRIA</b>	319	6,3	6.046	5,24	40.184	7,69
<b>SERVICIOS</b>	4.216	83,3	96.878	83,97	430.348	83,32
<b>TOTAL AÑO 2.013</b>	5.061	100	115.378	100	522.775	100

FUENTE: INFORME ARGOS DICIEMBRE 2.013 DE ÁREA ESTADÍSTICA MUNICIPAL.

SECTOR DE ACTIVIDAD AÑO 2.012	NÚMERO DE EMPRESAS
<b>INDUSTRIA</b>	228
<b>CONSTRUCCIÓN</b>	637
<b>COMERCIO, TRANSPORTE Y HOSTELERÍA</b>	2.267
<b>INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES</b>	48
<b>ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS</b>	133
<b>ACTIVIDADES INMOBILIARIAS</b>	161
<b>ACTIVIDADES PROFESIONALES</b>	631
<b>EDUCACIÓN, SANIDAD Y SERVICIOS SOCIALES</b>	313
<b>OTROS SERVICIOS PROFESIONALES</b>	352
<b>TOTAL</b>	<b>4.770</b>

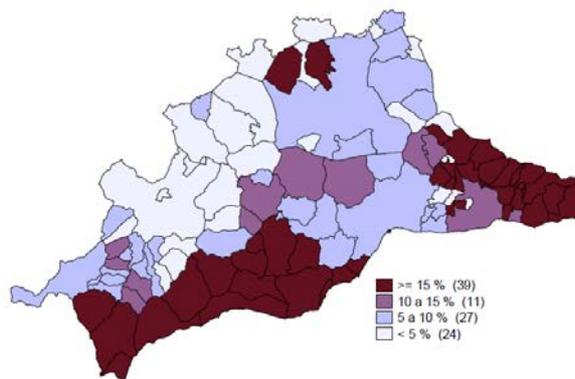
FUENTE : INE 2.012



#### 1.4.8. Movimientos migratorios y crecimiento urbano.

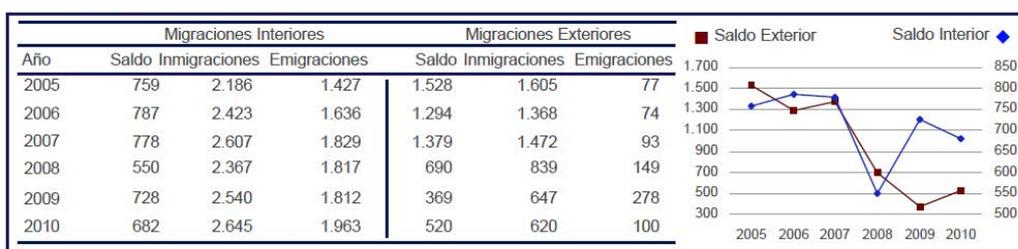
Ya hemos hablado en los epígrafes anteriores de la proporción de población extranjera censada en el municipio y de su procedencia, donde es posible apreciar el perfil turístico de gran número de esos inmigrantes (fundamentalmente alemanes y británicos), pero también el perfil laboral de otros (fundamentalmente magrebíes y sudamericanos).

No obstante, el municipio de Vélez-Málaga no es de los de porcentaje mayor de inmigrantes de la costa malagueña, sino que se encuentra comprendida entre la Costa del Sol de gran perfil turístico y elevado porcentaje de población extranjera y de la Axarquía costera más oriental como Nerja y Torrox.



#### PROPORCIÓN DE LA POBLACIÓN EXTRANJERA RESPECTO A LA POBLACIÓN TOTAL

A continuación se consideran las relaciones de movimientos residenciales migratorios tanto interiores al municipio como exteriores, donde se puede observar que el saldo residencial interior es superior al saldo exterior:



Dicho esto, los crecimientos demográficos completos de la población del municipio denota un vigor y un dinamismo que vaticina un horizonte poblacional en crecimiento constante, derivado de la población endógena y exógena.

El afianzamiento de Vélez-Málaga como una ciudad de las denominadas "intermedias" a nivel de Andalucía parece indiscutible y el documento del presente Avance deberá permitir la fijación de los crecimientos residenciales ya comenzados y la consolidación del modelo agropecuario-turístico suficientemente reconocido.

El crecimiento urbano como tal, se puede observar en los distintos planos del Medio Urbano que componen parte de la planimetría de este Avance, del que se puede extraer una evidente consolidación de urbanizaciones y suelos litorales ya poblados y una concentración de población y residencia en la "ciudad compacta" que deberá considerarse la mayor apuesta a realizar, para poder dar una respuesta proporcionada y sostenible al territorio en relación a la población que alberga y a la vivienda que lo sustenta, junto con los servicios tanto dotacionales como infraestructurales que dicha implantación demanda.

## LA VIVIENDA CON RELACIÓN AL DESARROLLO URBANO

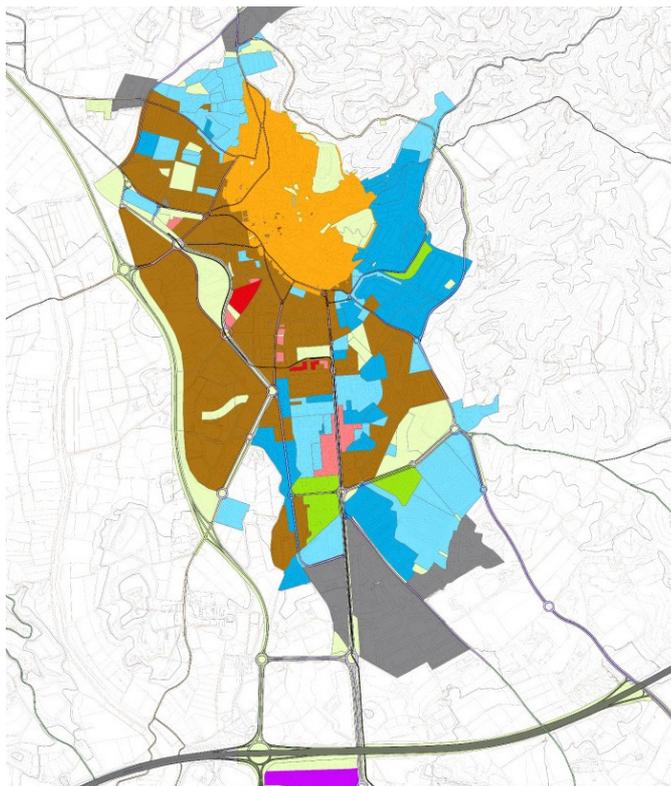
### 1.4.9. La oferta de uso residencial: localización y tipologías arquitectónicas

El planeamiento urbanístico general de un municipio define las diferentes tipologías arquitectónicas en las que se ha dividido el ámbito urbano y urbanizable. En este sentido, corresponde a la ciudad consolidada el reconocimiento de la edificación existente, que se revela en dos tipos arquitectónicos básicos:

a. **La edificación alineada a la calle pública**, que conforma el espacio urbano y el perfil de la Ciudad; y,

b. **La edificación exenta**, separada de los linderos públicos, que varía entre los complejos de "Ciudad Jardín" de los nuevos ensanches urbanos, y la "Vivienda Unifamiliar" en sus variantes de "aisladas" y/o "adosadas" del modelo extensivo de baja densidad.

Estos tipos que se traducen en los distintos planes generales municipales, con alguna variante específica en cada caso, tienen asimismo en el concepto de "**vivienda colectiva ó plurifamiliar**" y "**vivienda unifamiliar**" la traducción del carácter social del modelo urbano que realmente se propone, ya que ello se determina en las condiciones de las tipologías arquitectónicas que es posible desarrollar en cada zona del municipio.



Extensión hacia el Sur del núcleo urbano de Vélez Málaga:  
proceso de pérdida de la compacidad del espacio urbano

En el caso del P.G.O.U./96 de Vélez Málaga, el diseño del modelo urbano-territorial se fundamentó en el concepto de definir como "Ciudad Compacta" al conjunto de núcleos urbanos y sus periferias, compuesto por Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez. No obstante, el P.G.O.U./96 plantea "un modelo clásico" de extensión urbana de cada núcleo, que va desde la edificación alineada a calle pública y alta o media densidad, hacia un modelo extensivo de edificación exenta y baja densidad, donde la parte central del conjunto periurbano aparece como "un espacio central sin centralidad urbana".

Este progresivo cambio de las tipologías arquitectónicas, del edificio alineado a vial público, en ámbitos con media y alta densidad, al edificio exento de baja densidad, conduce también a una pérdida de compacidad del tejido urbano, donde en el caso de Torre del Mar y Caleta, cuya base de crecimiento urbano se ha sustentado en la atracción turística temporal, este proceso es más relevante.



Extensión hacia el Norte del núcleo urbano de Torre del Mar y Caleta de Vélez:  
consolidación de ámbitos periféricos con una escasa dinámica urbana

En ambas imágenes se ha expresado en color azul o celeste los ámbitos urbanos, donde se superpone la baja densidad con la edificación exenta, separada de los linderos públicos, con tipologías arquitectónicas de vivienda unifamiliar, preferentemente "adosadas", o en su caso de vivienda plurifamiliar en forma de "Ciudad Jardín" únicamente en parcelas aisladas, que no componen una estructura urbana.

Este esquema de distribución del uso residencial conduce en la extensión urbana de cada uno de los núcleos de la denominada "Ciudad Compacta", a dos características funcionales:

a. Existe una simplificación de la oferta residencial, la cual se divide en sólo dos tipos de vivienda: unifamiliar aislada y/o vivienda unifamiliar adosada; y,

b. Existe una pérdida del necesario mestizaje de usos, compatible con el uso residencial, lo que se revela en la ausencia de servicios dotacionales, que obligan necesariamente a utilizar el vehículo privado como medio de transporte básico.



Imagen de la extensión urbana hacia el Norte de Caleta de Vélez

### El espacio litoral

Por otra parte, el espacio litoral había sido identificado por el PGOU/96 como propio para el desarrollo de los asentamientos de la vivienda vacacional, y ello se ha traducido en una propuesta de ocupación de sectores urbanizables con baja densidad (< 30 vdas/ha), sin apenas lugares de centralidad urbana salvo en la zona del paseo marítimo de Benajárfes, y especialmente con una simplificación de la oferta tipológica basado sólo en los tipos de vivienda unifamiliar aislada y/o adosada.

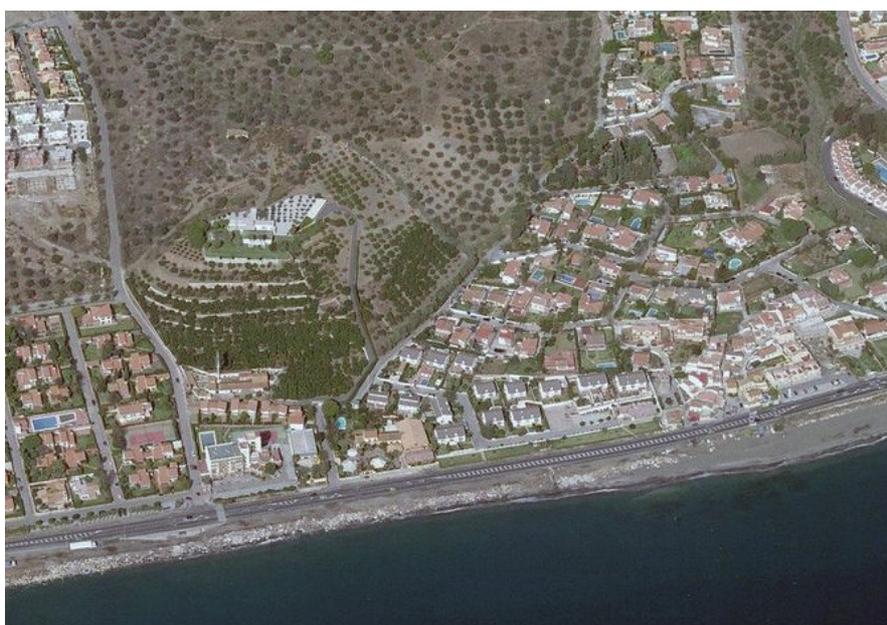


Imagen de la extensión urbana en Chilches Costa:  
monocultivo de la tipología arquitectónica (vivienda. unifamiliar) y la baja densidad

## ALTERNATIVAS

### 1.4.10. Síntesis del contenido del PGOU. Alcance y contenido del mismo.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística constituyen uno de los instrumentos de ordenación general de un municipio, estableciendo dentro del marco de los Planes de Ordenación Territorial, la ordenación de la totalidad del término municipal, distinguiendo la estructural y la pormenorizada, organizando además la gestión de su ejecución de acuerdo con las características del municipio, procesos de ocupación y utilización del suelo existente y previsible, bajo el manto de las condiciones que medioambientalmente propicien una transformación más sostenible del territorio.

#### OBJETIVOS DEL PGOU

Los objetivos de la planificación general, empleando como herramienta el PGOU, se establecen en la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

En el marco de los fines específicos de la actividad urbanística, los PGOU den optar por el modelo de ordenación que mejor asegure:

- \*Su adecuada integración en la ordenación dispuesta por los planes territoriales (POTA,POTAx,PPCLA).

- \*La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

- \*La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

- \*La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos, que por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural, asegurando, entre otros, los objetivos siguientes:

- \*Preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los siguientes terrenos:

- Los colindantes con el dominio natural precisos para asegurar su integridad.

- Los excluidos de dicho proceso por algún instrumento de ordenación del territorio.

- Aquellos en los que concurren valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos o cualesquiera otros que merezcan ser tutelados.

- Aquellos en los que se han presentes riesgos naturales o derivados de usos o actividades cuya actualización deba ser prevenida y aquellos donde se localicen infraestructuras o equipamientos cuya funcionalidad deba ser asegurada..

- \*La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

- \*La protección y el tratamiento adecuado del litoral de acuerdo con sus características y valores.

De igual forma el PGOU de Vélez Málaga tiene por objeto la ordenación integral del territorio municipal, que se realiza mediante la clasificación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable, la delimitación del ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, la ordenación detallada del suelo urbano, la definición de las condiciones de ordenación del suelo urbanizable y la fijación de normas de protección del suelo no urbanizable. Así mismo establece las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada que le encomienda el artículo 10 de la LOUA.

#### ALCANCE Y CONTENIDO DEL PGOU

El alcance territorial del PGOU de Vélez Málaga se limita al término municipal, cuya fisionomía ha permitido conceptualizar cuatro entidades territoriales (descritas en el 1.3.3. del presente documento):

La CIUDAD COMPACTA: que se formaliza con tres núcleos de población centrales (Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez)

El LITORAL OESTE: Almayate, Benajarafe y Chilches, todos ellos núcleos históricos del término municipal que se encuentran al oeste de la desembocadura del Río Vélez.

El LITORAL ESTE: Mezquitilla y Lagos, pequeños núcleos litorales al este del término municipal de Algarrobo que llega a la costa produciendo una discontinuidad en el término municipal de Vélez Málaga.

El INTERIOR: Trapiche, Triana, Los Íberos Los Puertas, Cajiz y Aldeas. Que configuran la tradicional implantación de los núcleos rurales en la zona de la Axarquía.

Conforme a los requerimientos de la LOUA en su artículo 10, el PGOU debe contener las siguientes determinaciones:

#### ESTRUCTURALES:

La clasificación de la totalidad del suelo, con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

En cada área de reforma interior o sector de uso residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

El PGOU, podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas cuya densidad sea inferior a 15 viv/ha y que sus tipologías no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas. En ese caso, el PGOU preverá su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio.

Los sistemas generales constituido por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Parques y jardines con estándar mínimo de entre 5 y 10 m<sup>2</sup>/habitante o por cada 40 m<sup>2</sup> de techo destinado a uso residencial.

Infraestructuras. Servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

Usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad, que se distribuirán entre los siguientes parámetros:

Densidad muy baja: 5 o menos viv/ha.  
Densidad baja: entre 5 y 15 viv/ha  
Densidad media-baja: entre 15 y 30 viv/ha  
Densidad media: entre 30 y 50 viv/ha  
Densidad alta: entre 50 y 75 viv/ha  
Densidad muy alta: más de 75 viv/ha

Para el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que procediese su sectorización.

Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado y la especificación de medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia del Litoral, que será como mínimo de 500 m. a partir del límite interior de la ribera del mar.

En el caso de municipios como Vélez Málaga de especial relevancia territorial:

Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y en especial para las actividades singulares o población que generen estas demandas.

Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

#### PORMENORIZADAS:

Entre las determinaciones pormenorizadas, nos encontramos a su vez con las preceptivas y con las

orientativas.

#### PORMENORIZADAS PRECEPTIVAS

En el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Determinará los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

En suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, con definición de sus objetivos y asignación de usos y edificabilidades globales para cada área y la delimitación de las áreas homogéneas por precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso respecto a lo existente. Se presumirá que se requiere este incremento de las dotaciones cuando comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente.

Asimismo se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y sus aprovechamientos medios.

En el suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural y al suelo urbanizable no sectorizado.

Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en los apartados citados.

Definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona.

#### PORMENORIZADAS POTESTATIVAS

Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad en viv/ha.

Las determinaciones previstas en la primera de las pormenorizadas preceptivas, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y sectores de suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos plazos de ejecución de dichas áreas y sectores.

### 1.4.11. Descripción esquemática de las alternativas técnicamente viables.

En primer lugar, hay que manifestar firmemente el convencimiento de que el planeamiento tiene por objeto el ejercicio de una función pública. Para ello se dota de instrumentos que le permiten diseñar y proyectar la ciudad formulando para ella transformaciones concretas a través de los instrumentos que permiten en último término ordenar la ciudad.

Esto no es más que concebir la actividad urbanística como una función pública instrumental que incluye al planeamiento urbanístico como su herramienta de consecución..

La actividad urbanística en tanto **función pública** que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno, debe garantizar la utilización de este recurso conforme al interés general, y conforme a los principios de utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

Por todo ello, se han tomado en consideración varias alternativas posibles, con objeto de afrontar la decisión de optar por la alternativa de PGOU más cercana al equilibrio entre la necesidad de crecimiento y la de ofrecer a la ciudad un modelo medioambientalmente equilibrado para una mayor calidad de vida de sus ciudadanos.

La **función pública urbanística** asegura el uso racional y sostenible de los recursos naturales y define un modelo territorial que:

Propicia los procesos de producción y consumo favorecedores del carácter sostenible y duradero del desarrollo económico y social del municipio.

Induce la integración de las exigencias propias del medio ambiente adecuado al desarrollo de la

persona en las políticas públicas y las actividades privadas para salvaguardar la transmisión intergeneracional de un patrimonio colectivo, natural y urbano, saludable y equilibrado.

El desarrollo sostenible procura a todas las personas el disfrute de la naturaleza y el paisaje así como del patrimonio cultural, arqueológico, histórico, artístico y arquitectónico.

La ordenación urbanística asumirá, como criterios orientadores, los principios del desarrollo urbano siguientes:

La ordenación urbanística, teniendo como principio rector la sostenibilidad ambiental, fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.

La protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.

La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.

La construcción sostenible mediante la rehabilitación, proponiendo medidas que permitan dar prioridad a la regeneración del patrimonio construido y urbanizado en los núcleos originarios de la localidad y a la utilización de las viviendas vacías.

La movilidad sostenible, orientada a reducir el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de su uso combinado.

Con objeto de poder evaluar lo más ampliamente posible los distintos modelos y resultados de ordenación para los suelos del término municipal de Vélez-Málaga, se han conformado varias alternativas, que finalmente dieron por resultado una alternativa cuya imagen primaria es la del AVANCE del PGOU aprobado el 30 de mayo de 2014.

## **ALTERNATIVA 0**

En el documento de análisis de la información y diagnóstico, ya integrado en el punto 1.3. del presente Documento de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica, se exponen los problemas que afectan al municipio desde el punto de vista urbanístico. La formulación del PGOU responde, por tanto a la necesidad de dar respuesta a dichos problemas a través de un instrumento de ordenación urbanística actualizado distinto del vigente PGOU/96. No obstante, y con carácter preliminar es preciso evaluar y, si procede, descartar la alternativa 0, es decir la de no realización del proyecto del PGOU y continuar con el existente. Esto significaría continuar con las previsiones del PGOU/96, muchas de ellas imposibles de llevar a la práctica por ser extemporáneas y por haber concurrido situaciones normativas que imposibilitan la tramitación del planeamiento ya previsto.

Dicho esto, la conveniencia de disponer de un PGOU municipal totalmente adaptado a las exigencias de las nuevas regulaciones urbanísticas y territoriales sucedidas en el dilatado período de vigencia, así como las numerosas Modificaciones Puntuales de que ha sido objeto el PGOU, los problemas urbanos puestos de manifiesto en la diagnosis, así como la presencia de rasgos de desequilibrio y falta de armonía en los procesos de evolución urbana, ponen de manifiesto la existencia de unos claros supuestos de revisión, y por consiguiente, la necesidad de prescindir de la alternativa 0, es decir de la continuidad con la situación actual.

Para mayor profundización, las características y la transformación del suelo no urbanizable en términos absolutos, hacen necesario establecer los diferentes tipos de protección adecuados a la naturaleza inherente al suelo y de las peculiaridades distintivas y objetivas de cada zona. Otro tanto sucede con los suelos urbanizados o semi-urbanizados que precisarán de una adaptación en sus previsiones en tanto que proceda la reconversión de dichos suelos o bien como consecuencia de la readaptación a las necesidades del nuevo modelo de ciudad.

Situación que no debe resultar baladí es la concurrencia de infinidad de normativas que han provocado la obsolescencia de numerosas normativas integrantes del PGOU, muchas de ellas de difícil aplicación.

Y por último, las normas y ordenanzas actuales presentan significativas carencias con respecto a los usos del suelo, determinaciones que colisionan con el Código Técnico de la Edificación entre otras normativas de aplicación.

De manera sucinta la superficie orientativa (ya que las mediciones se hacían sobre papel vegetal y sin las herramientas informáticas que posibilitan hoy una mayor precisión) las superficies destinadas a los distintos tipos de suelos fue:

		UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RT	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NUEVOS	SUELOS EN ÁMBITOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS
TOTAL	NÚMERO	133	26	40	21
	SUPERFICIE	4.480.033	3.705.645	5.988.954	5.087.218

La superficie y número de unidades de ejecución y sectores conforme a la medición detallada sobre sistema georreferenciado es:

		UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO RT	SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO NUEVOS	SUELOS EN ÁMBITOS URBANIZABLES NO PROGRAMADOS
TOTAL	NÚMERO	148	26	47	18
	SUPERFICIE	4.344.431	3.576.569,13	7.947.475,88	3.961.795,81

El suelo urbano consolidado medido es de **2.725.058,71** m<sup>2</sup> y el suelo no urbanizable es de **128.841.185,87** m<sup>2</sup>, para un término municipal de 158.472.015,55 m<sup>2</sup>.

Dicho esto, el SNU representa en el municipio el 81,30% del mismo, mientras que en el 18,70 % restante se distribuye entre suelos urbanos, urbanizables y sistemas locales y generales.

En Sistemas se han cuantificado, entre viarios, de espacios libres y de equipamientos, una superficie global de 7.075.499,15 m<sup>2</sup>

## ALTERNATIVA 1

Como resultado del convencimiento y de los parámetros diagnosticados en distintas fases del tiempo, este municipio ha realizado una propuesta de PGOU en el año 2006 (cuando aún no se encontraban aprobados ni el POTA ni el POTAx), que llegó a aprobarse inicialmente en 7 de agosto de 2.006, pero como consecuencia de su informe de incidencia territorial negativo posterior no siguió tramitándose, optándose entonces por la elaboración del Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96, que terminó aprobándose en 2.009.

Esta alternativa se explicita en los planos que se acompañan a la presente memoria, pero se resumen a continuación:

Apuesta por la consolidación de la conurbación costera ya formalizada con las distintas urbanizaciones existentes, unas provenientes del desarrollo de las Normas Subsidiarias de 1983 y otras del desarrollo del propio PGOU/96 vigente. Esto produce en la práctica, una concatenación de sectores desde Chilches-Costa hasta Lagos, componiendo un continuo urbano de los 22 kms. de costa del término municipal.

Crecimiento expansivo en Almayate y Trapiche, con la configuración de nuevos sectores en sus límites con el actual suelo urbanizado. Almayate se ampliaría hasta los límites naturales, tales como el Río Vélez al este, la costa al sur, continuidad mediante sectores hacia el oeste en toda la banda litoral y crecimiento hacia el norte hasta la autovía. Y Trapiche propone una extensión de suelo hasta el parque tecnolimentario al oeste, dos grandes sectores hacia este y hacia el sur hasta su continuación con el sector de Tejares.

Trapiche terminaría así configurando una continuación de la ciudad compacta (Vélez-Torre-Caleta) pero hacia el norte.

Propuesta de cierre de la ciudad compacta mediante la configuración de numerosos sectores teniendo como límites: Trapiche y su ampliación hacia el norte, el mar hacia al sur, el Río Vélez hacia el oeste y caminos de Algarrobo, Campiñuelas y carretera de Arenas hacia el este.

Propuesta de la unión con nuevos sectores desde Juvigolf (al noroeste del municipio) hacia Chilches que se encuentra al sur y éste a su vez hacia la autovía.

En el resto de núcleos de interior se procuran pequeños sectores de crecimiento endogámico (Cajíz, Lo puerta, Iberos y Triana)

Incorporación de un potente Sistema General viario, de oeste a este, entre la N-340 y la Autovía,

como salida alternativa de todos los crecimientos litorales existentes y propuestos.

Disposición de gran número de sistemas generales dispuestos en distintas localizaciones pero que fundamentalmente se disponen entre el Río Vélez y Torre del Mar, en la zona central entre Torre del Mar y Vélez-Málaga, el Puerto de Caleta de Vélez, el aeropuerto situado en Trapiche, una concentración al noroeste de Vélez Málaga entre el cementerio existente y las carreteras del Arco y antigua de Trapiche así como del arroyo Mineral y otros junto a Juvigolf.

Se han configurado 15 áreas de reparto en el suelo urbanizable con 74 sectores que las conforman y sus sistemas generales adscritos, así como 7 áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado, con 49 unidades de ejecución que las conforman con sus sistemas locales adscritos.

El total de 165 Unidades de Ejecución en suelo urbano se distribuyen en distintos grupos distinguiéndose entre las que pertenecen a:

- suelo urbano consolidado sin pertenencia a área de reparto
- suelo urbano consolidado sometido a reurbanización
- suelo urbano no consolidado sin pertenencia a área de reparto
- suelo urbano no consolidado con pertenencia a área de reparto
- suelo urbano no consolidado en régimen transitorio

En Sistemas Generales se proponen en este caso, entre viarios, de espacios libres y de equipamientos, una superficie global de 8.281.114 m<sup>2</sup>, siendo unos pertenecientes a áreas de reparto de suelo urbanizable tanto sectorizado como no sectorizado y otros al suelo no urbanizable.

De la misma forma la distribución en sistemas locales se proponen también en viarios, espacios libres y equipamientos, con un montante total de 90.898 m<sup>2</sup>.

El objetivo es, que las infraestructuras generales y las actuaciones estratégicas estén vinculadas, en su gestión y ejecución, a la clasificación y desarrollo de los nuevos suelos clasificados. En definitiva, el límite para la puesta en carga de nuevos suelos urbanizables para la nueva ordenación del municipio de Vélez Málaga, viene fijado por la adecuada garantía de que exista una correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos, mejorando la actual relación existente.

Este modelo constituye la base y origen de la propuesta de ordenación y, en base al mismo, el Plan General de Ordenación Urbanística propone una estructura territorial que tiene sus claves en las siguientes políticas urbanas a aplicar en las diferentes clases de suelo:

Este modelo extensivo, propone un crecimiento del suelo de la siguiente forma:

Para el suelo urbano:

- Se establecen las medidas de gestión adecuadas en los Unidades de Ejecución y/o Polígonos no desarrollados con la finalidad de posibilitar su desarrollo.
- Actualización de las ordenanzas en suelo urbano, corrigiendo las deficiencias o dificultades de implantación de los actuales sobre el territorio urbanizado.
- Reurbanización de espacios en proceso de degradación o degradados.
- Se establecen las medidas de gestión adecuadas en los suelos ocupados con viviendas autoconstruidas, actualmente fuera de ordenación u ordenanzas, para su incorporación a la trama urbana, con niveles de dotaciones, equipamientos y servicios adecuados. Se proponen medidas de financiación con cargas externas de los nuevos suelos urbanos no consolidados y sectores urbanizables junto a estos suelos que necesitan la reurbanización de los diseminados para su correcto desarrollo.
- Recualificación de los espacios destinados a jardines y Áreas Libres, para su efectiva utilización como tal por los ciudadanos.
- Aumento de los estándares de dotación de zonas verdes para los nuevos suelos clasificados, así como los suelos provenientes del Plan Vigente.

Para el suelo urbanizable ordenado se prevén contemplar los 19 sectores ordenados residenciales y 3 industriales) todos ellos provenientes de las ordenaciones del anterior PGOU.

Para el suelo urbanizable sectorizado (38 sectores residenciales y 6 industriales, 2 turístico-residenciales y 3 turístico-comerciales) y no sectorizado (2 residenciales, 6 residenciales-turísticos y 1 comercial):

- Medidas de gestión de suelos clasificados que no se han desarrollado que posibiliten su puesta en el mercado de suelo urbanizado: cambios de tipologías, etc.
- Obligatoriedad, tal y como marca la ley, de reservar suelos para un mínimo de viviendas en régimen de protección especial.
- Creación e implantación de actividades de carácter empresarial. Suelo destinado a uso de Parque Empresarial-Industrial-Comercial.
- Cambio de tipología, y en su caso de uso, y reordenación de los sectores clasificados para su adecuación a la demanda existente.

Para el suelo no urbanizable:

- Mejora integral del medio físico.
- Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
- Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
- Fomento de actividades de turismo rural.

El resumen de superficies y viviendas aportadas por la propuesta de esta alternativa se cuantifica en:

Superficies de suelo aportadas por esta alternativa:	
Suelo urbanizable sectorizado	8.116.921 m <sup>2</sup>
Suelo urbanizable ordenado	0
Suelo urbanizable no sectorizado	8.982.901 m <sup>2</sup>
Suelo urbano no consolidado	274.164 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>17.373.989 m<sup>2</sup></b>
Superficies de techo aportadas por esta alternativa:	
Suelo urbanizable sectorizado	4.300.799 m <sup>2</sup>
Suelo urbanizable ordenado	0
Suelo urbanizable no sectorizado	1.919.032 m <sup>2</sup>
Suelo urbano no consolidado	319.249 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>6539080 m<sup>2</sup></b>
Viviendas aportadas por esta alternativa:	
Suelo urbanizable sectorizado	18.341 m <sup>2</sup>
Suelo urbanizable ordenado	0
Suelo urbanizable no sectorizado	10.833 m <sup>2</sup>
Suelo urbano no consolidado	2.062 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>31.236 m<sup>2</sup></b>

## ALTERNATIVA 2

Siendo conscientes, no obstante de la numerosa normativa tanto territorial como sectorial y de las consecuencias poco deseables de permanecer por más tiempo sin un planeamiento general sin adaptar a todas las determinaciones normativas sobrevenidas se elabora este PGOU.

Y aún cuando las propuestas planteadas en el documento de AVANCE del PGOU redactado, no puedan obviamente considerarse las únicas posibles, puede afirmarse que su elección responde a la consecución de los objetivos generales y estratégicos, que en líneas generales se basan en la aceptación del modelo territorial existente, donde se formalizan unos sectores de crecimiento con objeto de colmar la ciudad compacta, mientras que por contra en el litoral se pretenden únicamente consolidar las situaciones que provienen de antiguos crecimientos, sellándolos en el sentido de su cierre de la trama urbana que permita enfocarlos como núcleos litorales discontinuos, más que como una conurbación litoral a ambos lados de la ciudad compacta.

Entre las alternativas estudiadas y del acercamiento a la proporción de los aspectos territoriales, urbanísticos y de la transversalidad entre ambas que supone el medio ambiente, se pretende con esta alternativa:

:

Mantener e impulsar el objetivo irrenunciable de diseñar un municipio compacto, con un núcleo central fuerte (Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez) con una adecuada vertebración de su territorio a través de sus infraestructuras.

Implementar los estándares de sistemas de equipamientos y zonas verdes que redundan en una mayor calidad de vida de los ciudadanos, tanto desde la escala de barrio como desde la media escala de ciudad cercana y a la gran escala de ciudad más territorial.

Vertebración de los núcleos litorales a través del corredor que se conforma en la N-340, configurando una gran avenida que una al municipio en su franja costera, reservando además espacio para la plataforma necesaria para el transporte público. No olvidamos aquí la necesaria potenciación de la vinculación del interior con el litoral, procurando "equipar" la ciudad existente en el litoral con corredores norte-sur que posibiliten la interacción de los dos territorios mediante conexiones de "vacíos" utilizando para ello la propia geografía del lugar.

Mejora de las comunicaciones con los núcleos del interior a través de las actuales redes municipales y de las intervenciones que sobre ellas se puedan ejecutar en el objetivo de dicha mejora.

Cualificación de los usos turísticos del municipio, que por sus características propias y localización

permiten apostar por proyectos de importancia que compatibilicen actuaciones turísticas de Golf ( Baviera y Juvigolf) con implementación de usos turísticos urbanos y de potenciación del uso turístico asociado a lo rural. Dicho esto, el recurso turístico con mayúsculas, que supone contar actualmente con un aeródromo en el entorno de El Trapiche y con un puerto deportivo en la Caleta de Vélez propicia la modelización de proyectos que conformen una mayor entidad para estos recursos turísticos de grandes equipamientos.

Esta alternativa plantea la mejora y ampliación de ambos macro-equipamientos con el objeto de dar una respuesta turística-comercial para el aeródromo como aeropuerto y del puerto un aumento de sus atraques como así lo tiene contemplado ya el Plan de Usos que la propia Junta de Andalucía aprobó para el mismo.

Otras medidas con el objetivo de la cualificación de la actual oferta turística además de el ejercicio de la capitalidad que le corresponde a Vélez-Málaga por este motivo son:

La puesta en valor de equipamientos culturales del amplio patrimonio con que cuenta el municipio mediante la elaboración de la correspondiente carta arqueológica por un lado y catálogo de bienes culturales por otro.

Ordenación de usos para la puesta en valor de las distintas realidades paisajísticas singulares con el municipio cuenta (Bajo Vélez, Fortaleza, Peñón de Almayate, cornisas de monte, playas, acantilados etc...)

Reforzar el papel de centro subregional de Vélez-Málaga para intercambio de productos y actividades diversificadas, con:

Previsión de suelos suficientes para futuros desarrollos, procurando una adecuada localización y vertebración de estos terrenos, suficientemente comunicados con las infraestructuras viarias generales y convenientemente vertebrados en la estructura de trama urbana existente.

Facilitar la implantación de industrias relacionadas con la agricultura y las nuevas tecnologías, potenciando y completando si fuera necesario el proyecto público de Parque Tecnológico.

Regular la implantación de industrias con características singulares, procurando su correcta integración medioambiental, siendo el caso de industrias cerámicas, centros de transporte y distribución, instalaciones de reciclaje como desguaces, centros de residuos etc... o las relacionadas con el acopio y venta de materiales o similares.

Propiciar la conformación de un nuevo centro contemporáneo de la ciudad y municipio compacto, afianzando sus fortalezas y provocando soluciones que minimicen sus debilidades.

#### **1.4.12. Inventario ambiental y principales impactos.**

##### **ELEMENTOS FÍSICO NATURALES**

**CONDICIONES ATMOSFÉRICAS.** Se valora el mayor o menor riesgo de que los usos derivados de las determinaciones del planeamiento puedan ocasionar merma de la calidad ambiental por emisión de ruidos, olores, humos y/o gases.

**SUELOS.** Interesa detectar el riesgo de pérdida de suelo actual o potencialmente agrícola o silvícola que conlleven las actuaciones derivadas del planeamiento.

**HITOS DEL RELIEVE.** Se entiende que se produce este tipo de impactos cuando el desarrollo del planeamiento pueda ocasionar la desaparición total o parcial de formas singulares de relieve, tales como cimas, escarpes, farallones, cárcavas espectaculares, dunas, acantilados, viseras, peñones, tajos, gargantas, etc.

**RECURSOS MINERALES.** Se entiende que se produce impacto sobre este elemento cuando las actuaciones contempladas en el planeamiento supongan la ocupación de terrenos con importante riqueza minera o puedan suponer en el futuro una incompatibilidad de usos cuya solución pase por la limitación o total eliminación de la actividad minera.

**RECURSOS CONSTRUCTIVOS.** El criterio de detección de impacto es similar al caso anterior, pero referidos a zonas de extracción (a cielo abierto) de materiales directamente ligados a la construcción tales como canteras, graveras, terreras, etc.

**AGUAS SUPERFICIALES.** En este caso el impacto estaría tipificado, o bien por la alteración del drenaje superficial de carácter natural, o bien por vertidos derivados del uso previsible.

**AGUAS SUBTERRÁNEAS.** Se entiende por impacto sobre las aguas subterráneas aquél que puede producirse por contaminación derivada de vertidos urbanos (pozos ciegos), abonado de zonas agrícolas y de grandes superficies deportivas (campos de golf), recreativas (jardines), y de vertidos o deposiciones de tipo industrial (almazaras, desguaces...).

**FORMACIONES SINGULARES.** Los impactos derivados del planeamiento serían aquellos que supongan la desaparición total o parcial de formaciones boscosas, vegetación ripícola con importante presencia arbórea, vegetación rupícola rara o endémica, parques y jardines, y ejemplares aislados de gran porte.

**ESPECIES PROTEGIDAS.** Los impactos en este caso serían los derivados de aquellas actuaciones que pudieran suponer alteración o destrucción de las especies que se protegen específicamente en las normas de protección del planeamiento estudiado, sin perjuicio de las disposiciones que pudiera establecer la legislación sectorial aplicable.

**HÁBITATS.** Se considera como impacto derivado del planeamiento todo aquel uso que pudiera suponer la desaparición o seria alteración de espacios de los que se tiene constancia que son utilizados por especies protegidas como lugar de nidificación, permanencia estacional o estable o reposo.

**CORREDORES.** Consideramos que se produce impacto cuando los usos derivados del planeamiento puedan provocar la interrupción del paso de especies protegidas o de interés cinegético, bien por alteración u ocupación de los terrenos del Corredor o bien por aparición de barreras infranqueables.

## **PAISAJE**

**CONDICIONES DE VISIBILIDAD.** Consideramos que se produce impacto cuando el desarrollo del planeamiento pueda favorecer la aparición de elementos constructivos o alteración de terrenos que supongan intrusión visual u obstrucción de vistas de calidad.

**CALIDAD VISUAL.** Se entiende que se producen impactos derivados del desarrollo del planeamiento cuando se altera la "naturalidad" del paisaje en cualquiera de sus elementos básicos (agua, relieve, vegetación) o cuando se modifican las condiciones estéticas por alteración del nivel de integración del paisaje o de su grado de complejidad.

## **PROCESOS Y RIESGOS**

**DINÁMICA DE CAUCES.** El impacto sobre la dinámica de cauces procedente del desarrollo del planeamiento sería aquél que puede suponer alteración de aportes tanto líquidos como sólidos. La alteración de aporte líquido se tipifica como la merma o interrupción temporal de caudal, mientras que la alteración de aportes sólidos estaría relacionada con el proceso erosivo tanto en su fase de arrancada como de deposición.

**RECARGA DE ACUÍFEROS.** Se entiende por impacto sobre la recarga de acuíferos motivado por el desarrollo del planeamiento, todo aquello que pueda suponer alteración de las reservas de agua subterránea por disminución de aportes derivados de la captación, encauzamiento o almacenamiento de agua, así como por actuaciones que mermen las condiciones favorables a la filtración tales como desaparición de vegetación, pavimentación o rellenos con materiales impermeables.

**MOVILIDAD DE LAS ESPECIES.** El impacto en este caso se refiere a los desplazamientos cotidianos de animales en libertad.

**CICLOS DE REPRODUCCIÓN.** Se entiende por impacto derivado del planeamiento aquellas alteraciones que puedan afectar a lugares de cría de animales en libertad durante el período de reproducción.

**PERTURBACIONES.** En este caso los impactos derivados del desarrollo del planeamiento serían aquellos que pudieran alterar las formas de vida de especies protegidas por emisiones a la atmósfera de ruidos, humos, olores y/o gases.

**EQUILIBRIO DEL PAISAJE.** Se considera impacto derivado del planeamiento toda aquella actividad o uso que por intrusión visual, obstrucción visual y/o destrucción total o parcial de elementos básicos para la calidad del paisaje pueda poner en peligro la belleza de aquellos espacios rurales o urbanos que presentan visuales de notable calidad.

## **USOS DEL TERRITORIO**

**USOS PRODUCTIVOS.** El impacto sobre usos productivos se entiende cuando el desarrollo de las determinaciones de planeamiento pueda suponer la desaparición total o parcial de explotaciones agrícolas, silvícolas o industriales, o cuando produzcan merma de sus rendimientos por efectos inducidos (vertidos, aumento de tráfico, disminución de recursos naturales necesarios para la explotación, disminución de mano de obra, etc.).

**USOS RESIDENCIALES.** Se entiende que el desarrollo del planeamiento puede causar impacto sobre zonas residenciales cuando éste produzca deterioro de las condiciones del medio ambiente urbano por

umento de la densidad, de la altura de las edificaciones, por emisión de ruidos, humos, olores y/o gases, etc.

**USOS RECREATIVOS Y DEPORTIVOS.** Las condiciones favorables al impacto serían las mismas que se han expuesto en el caso anterior pero referidas a estos usos.

Así como en aquellos otros casos en los que pueda producirse la disminución o desaparición de suelo destinado a este tipo de usos.

**ESPACIOS ABIERTOS POCO TRANSFORMADOS.** Son zonas en donde apenas si existe uso antrópico y en las que el planeamiento podría impactar alterando su "naturalidad" por aumento en la presencia de personas y/o vehículos o mediante la ocupación directa de suelo por edificación e infraestructuras.

## **POBLACIÓN Y POBLAMIENTO**

**DINÁMICA POBLACIONAL.** Se considera que se puede producir impacto cuando el desarrollo del planeamiento pueda suponer una alteración importante tanto en el crecimiento natural de la población como en los fenómenos migratorios, y por lo tanto en las tendencias evolutivas a corto y medio plazo.

**ACTIVIDAD-EMPLEO.** Se entiende que el desarrollo del planeamiento puede impactar sobre este elemento cuando pueda suponer modificaciones importantes en la distribución de los sectores de actividad, con oscilaciones notables en los niveles de empleo.

**DESARROLLO ECONÓMICO.** El impacto sobre este elemento estaría relacionado con los cambios de valor del suelo, los costos que pudieran derivarse por expropiaciones y los efectos sobre áreas de mercado.

**ESTRUCTURA URBANA.** El impacto sobre la estructura urbana no sólo se mide por la alteración de esta sino también por las consecuencias que dicha alteración pueda tener sobre el paisaje urbano.

**MODOS DE VIDA.** Los cambios en la actividad, así como de la estructura urbana también pueden repercutir en los modos de vida, las tradiciones y las interacciones sociales, pudiendo incluso todo esto repercutir en la aceptabilidad social del mismo.

## **INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

**INFRAESTRUCTURA VIARIA.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre la infraestructura viaria cuando es susceptible de alterar las condiciones habituales de desplazamiento, bien sea mejorándolas (positivo) mediante nuevos accesos o mejora de los existentes, o bien mermándolas (negativo) mediante la interrupción de carreteras locales o caminos vecinales, obligando a mayores recorridos para salvar el efecto barrera de los nuevos viales.

**INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre la infraestructura energética cuando sus determinaciones pueden afectar a las fuentes de energía y/o a sus redes de distribución. Supondrá un impacto positivo cuando dichas modificaciones mejoren su aprovechamiento y/o sirvan para integrar las infraestructuras de explotación en el paisaje. Por el contrario, se considera negativo cuando dichas infraestructuras puedan atentar contra la calidad de vida, mediante emisiones o vertidos y/o contra la calidad del paisaje por intrusión visual de elementos discordantes.

**SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre la infraestructura de saneamiento y depuración cuando sus determinaciones puedan producir modificaciones de la situación actual, bien sea mejorándola (positivo) mediante la modernización de instalaciones y/o nuevas ubicaciones más acordes con la calidad ambiental y paisajística, o bien empeorando dicha situación, mediante una ampliación o aparición de nuevas infraestructuras sin adoptar medidas de integración con el entorno.

**ABASTECIMIENTO.** Al igual que en las infraestructuras anteriores, en este caso el desarrollo del planeamiento también puede producir impactos negativos o positivos. Serán positivos cuando las determinaciones del mismo prevean la integración ambiental de las infraestructuras de almacenamiento (embalses, estaciones reguladoras, depósitos, etc.) y distribución (tuberías, canales, azudes, sifones, etc.) y no pongan en peligro las reservas de agua por una previsión de consumo que supere los recursos reales.

## **EQUIPAMIENTOS**

**DEPORTIVO Y RECREATIVO.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre este tipo de equipamientos cuando sus determinaciones supongan la mejora de la situación actual mediante nuevas dotaciones o ampliación de las existentes, sin poner en peligro espacios de alto valor productivo, ecológico y/o paisajístico (positivo). Por el contrario, el impacto será negativo cuando las determinaciones puedan suponer merma de los espacios dedicados a este tipo de usos o cuando la ampliación o mejora de los mismos puedan alterar valores productivos, ecológicos y/o paisajísticos.

**DOCENTE Y CULTURAL.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre este tipo de equipamientos, cuando sus determinaciones supongan la mejora de la situación actual mediante nuevas dotaciones o ampliación de existentes (positivo), o cuando las previsiones no respondan adecuadamente a las expectativas de dinámica poblacional o los cambios de equipamientos existentes supongan un deterioro de las condiciones de accesibilidad y calidad ambiental (negativo).

**SANITARIO Y ASISTENCIAL.** Las condiciones que permitirían hablar de impacto sobre este tipo de equipamientos serían similares a las comentadas en el apartado anterior.

### **RECURSOS CULTURALES**

**LUGARES HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.** Se considera que el desarrollo del planeamiento puede producir impacto sobre este tipo de lugares cuando sus determinaciones puedan suponer la desaparición total o parcial de los mismos o cuando puedan verse deteriorados los valores artísticos, los hitos históricos o la calidad ambiental del entorno (negativo). En cambio, se considera que el impacto puede ser positivo cuando las determinaciones del planeamiento puedan suponer una mejora de dichos lugares y/o un mayor acercamiento a la población para su disfrute mediante mejoras en los accesos y en el entorno. En la categoría de lugares Histórico-Artísticos se incluyen aquellos espacios sobre los que se produjeron hechos históricos relevantes, así como barrios y poblaciones que conserven la huella de la historia tanto en su trama urbana como en sus edificios.

**ELEMENTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS.** En esta categoría se incluyen aquellas construcciones y edificaciones que hayan sido declaradas Bienes de Interés Cultural, o puedan serlo en el futuro. Se considera que el planeamiento puede impactar negativamente sobre estos elementos cuando sus determinaciones puedan suponer algún tipo de degradación física de los mismos por una limitación de sus condiciones visuales mediante intrusión de elementos discordantes u obstrucción por barreras visuales. El impacto será positivo cuando, al igual que en el caso anterior, las determinaciones del planeamiento puedan suponer una mejora de dichos elementos y/o un mayor acercamiento a la población para su disfrute mediante mejoras de los accesos y del entorno.

**ESPACIOS LIGADOS A TRADICIONES.** Se incluyen aquí aquellos lugares que se utilizan para romerías, ferias, desfiles cívico-religiosos, etc. El planeamiento puede impactar negativamente sobre estos espacios cuando sus determinaciones puedan suponer la desaparición total o parcial de los mismos o la modificación de aquellas condiciones de acceso y/o circulación que posibilitan su uso tradicional. Por el contrario, el impacto será positivo cuando dichas determinaciones favorezcan y/o potencien dichos usos.

**SÍMBOLOS.** Se incluyen en esta categoría imágenes, escudos, peñas, árboles singulares, fuentes, estatuas, etc. que tienen un especial significado para la población y a menudo actúan como hitos de sus tradiciones y cultura. El planeamiento puede impactar sobre estos elementos de forma similar a la que se ha expuesto al referirnos a los elementos Histórico-Artísticos.

### **IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS ESPECIALMENTE SENSIBLES**

Dentro del municipio de Vélez Málaga existen una serie de espacios que por su interés paisajístico y/o ecológico, así como por su notable significación antrópica merecen ser destacados como Áreas Especialmente Sensibles a aquellas actuaciones que pueden significar la introducción de alteraciones en su estado actual. Se consideran Áreas especialmente Sensibles a los efectos de este estudio las siguientes:

#### Por su interés paisajístico y/o ecológico

El peñón de Almayate  
Las lomas de las Atalayas- la Dehesa y Lomas del Real Alto  
Desembocadura del río Vélez

#### Por su significación antrópica.

Regadíos del Valle del río Almachar- Benamargosa  
Vertiente occidental del Valle del río Vélez  
Vega de Meilla  
Fortaleza-Alcazaba de Vélez  
Muralla Medieval del Barrio de la Villa  
Puerta de la Villa  
Mihrad de la Calle la Gloria  
Iglesia de Santa María  
Iglesia de San Juan  
Convento de San Francisco-Iglesia de Santiago  
Aljibe -1 del Arroyo de San Sebastián  
Aljibe-2 del Arroyo de San Sebastián  
Ermita de San Sebastián

Aljibe del arroyo Romero  
Molino de los Pérez  
Chimenea Cortijo Almazara  
Pequeño horno de la Campiñuela  
Horno alfarero Huerta Alta  
Pozo-acequia Finca la Corta  
Chimenea los López  
Acequia-acueducto de Cerca Niebla  
Necrópolis fenicia del Jardín  
Cerro Alarcón  
Toscanos- Manganeto  
Canteras del Cerro del Peñón  
Cerro del Mar  
Cortijo del Jardín  
Torre desembocadura del río Vélez  
Castillo de Torre del Mar  
Cortijo Casa de la Viña  
Nave Fábrica de Larios  
Chimenea de la fabrica Larios.  
Cortijo Torrentes  
Torre de la Alquería de Almayate  
Complejo eremítico-casa de los canteros-ermita-canteras  
Torre de Benadalid  
Pozo-Aljibe de Benadalid  
Aljibe Cortijo de los Arandas  
Chorreras  
Puente del Jaral  
Castillo del Marqués  
Molino del cerro de la Molineta  
Necrópolis del Cerro de la Molineta  
Torre de Lagos  
Castillo de Lagos  
Chimenea y restos del ingenio azucarero de El Trapiche  
Noria de el Trapiche.  
Torre del Cerro del Tambor  
Atalaya de Vélez  
Torre Moya  
Torre de Chilches.  
Chimenea Fábrica de Aceite-Camino de Remanente.  
Noria Huerta Alta.  
Noria Frasquito Jiménez.  
Noria Alberca Huerta Baeza.  
Noria Huerta Pinta.  
Noria Huerta Lavao.  
Acequia- Noria las Monjas.  
Noria Cortijo. Las Lanzas.  
Noria de las Cabrillas.  
Noria desembocadura del río Vélez.  
Faro de la avenida Toré Toré.  
Faro viejo del Paseo Marítimo  
Pozo-Noria Almayate Bajo.  
Noria Almayate Bajo.  
Ermita del Sagrado Corazón de Jesús  
Ermita Inmaculada Concepción.  
Noria de Almayate Alto.  
Noria de los Puertas.  
Torre del Jaral.  
Noria al sur del complejo cantero.  
Noria Carretera Cajíz.  
Noria de la Cortijada Los Arquillos.  
Pozo-Noria de Huerta Gutiérrez  
Noria de Lagos.  
Pozo aldea baja  
Pozo aldea alta  
Pozo de las chozas  
Noria Camino de Pedro Gómez  
Horno romano de Pedro Gómez

### 1.4.13. Alternativa elegida y justificación. Comparación entre impactos.

De las tres alternativas posibilitadas se establece como la más proporcionada al equilibrio territorial-urbanístico-ambiental, la última de ellas.

Dada la complejidad de realizar una comparación de alternativas muy exhaustiva de forma enumerativa para un PGOU como el de Vélez-Málaga, y con el riesgo que supone caer en la reiteración, se ha optado por realizar una primera aproximación sintética recogida en forma de tabla que apoye la posterior discusión para cada una de las tres alternativas, ponderando la mayor o menor magnitud de los impactos frente a las restantes alternativas.

En lo referente a los suelos representados se ha diferenciado entre suelo urbano (agrupada consolidado y no consolidado y de cualquier tipo de actividad), suelo urbanizable (de cualquier tipo de actividad), el suelo no urbanizable.

A efectos de caracterización de impactos en este punto se ha utilizado una clasificación convencional. Los impactos se calificarán como compatibles, moderados, severos y críticos, de acuerdo con la definición contenida en el Anexo VI de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental. Las definiciones de cada tipo de impacto se contienen a continuación:

**Impacto ambiental compatible:** Aquel cuya recuperación es inmediata tras el cese de la actividad, y no precisa medidas preventivas o correctoras.

**Impacto ambiental moderado:** aquel cuya recuperación no precisa medidas preventivas o correctoras intensivas, y en el que la consecución de las condiciones ambientales iniciales requiere cierto tiempo.

**Impacto ambiental severo:** Aquel en el que la recuperación de las condiciones del medio exige medidas preventivas o correctoras, y en el que, aun con esas medidas, aquella recuperación precisa un periodo de tiempo dilatado.

**Impacto ambiental crítico:** Aquel cuya magnitud es superior al umbral aceptable. Con él se produce una pérdida permanente de la calidad de las condiciones ambientales, sin posible recuperación, incluso con la adopción de medidas protectoras o correctoras.

**Impacto residual:** pérdidas o alteraciones de los valores naturales cuantificadas en número, superficie, calidad, estructura y función, que no pueden ser evitadas ni reparadas, una vez aplicadas in situ todas las posibles medidas de prevención y corrección.

IMPACTOS	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<b>SOBRE EL SUELO</b>	<b>NO SIGNIFICATIVO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>MODERADO</b>
Ocupación de suelo	NO SIGNIFICATIVO	SEVERO	MODERADO
Patrimonio geológico	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO	NO SIGNIFICATIVO
<b>SOBRE EL AGUA</b>	<b>MODERADO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>MODERADO</b>
Ocupación de márgenes	MODERADO	MODERADO	COMPATIBLE
Ocupación del litoral	COMPATIBLE	COMPATIBLE	COMPATIBLE
Incremento de consumo de agua	NO SIGNIFICATIVO	SEVERO	MODERADO
<b>SOBRE LA ATMÓSFERA</b>	<b>MODERADO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>MODERADO</b>
Calidad del aire	MODERADO	SEVERO	MODERADO
Ruido	MODERADO	SEVERO	MODERADO
<b>SOBRE LA FAUNA</b>	<b>COMPATIBLE</b>	<b>MODERADO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>SOBRE LA VEGETACIÓN</b>	<b>NO SIGNIFICATIVO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>SOBRE LOS ESPACIOS PROTEGIDOS</b>	<b>COMPATIBLE</b>	<b>MODERADO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>SOBRE EL MEDIO SOCIOECONÓMICO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
Patrimonio	NO SIGNIFICATIVO	MODERADO	COMPATIBLE
Calidad de vida	MODERADO	SEVERO	COMPATIBLE
Desarrollo Socioeconómico	MODERADO	MODERADO	COMPATIBLE
<b>SOBRE EL PAISAJE</b>	<b>COMPATIBLE</b>	<b>SEVERO</b>	<b>MODERADO</b>
<b>DE LOS RIESGOS NATURALES</b>	<b>MODERADO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
<b>SOBRE EL CAMBIO CLIMÁTICO</b>	<b>MODERADO</b>	<b>SEVERO</b>	<b>COMPATIBLE</b>
Adaptación	MODERADO	MODERADO	COMPATIBLE
Mitigación	MODERADO	SEVERO	COMPATIBLE

De forma general se puede afirmar que las alternativas 1 y 2 supondrán un incremento de consumos tanto de suelos como de recursos (muy significativamente la 1) por lo que suponen comparativamente un mayor impacto, si bien estas dos alternativas (especialmente la 2) brindan la oportunidad de diseñar un modelo territorial y una ciudad en términos de sostenibilidad integrando en el propio planeamiento ordenaciones mejoradas ya trabajadas desde la concertación de soluciones en paralelo al PGOU, así como otros planes de incidencia (plan de movilidad, plan especial de reforma interior de centro histórico, plan de infraestructuras, plan estratégico), por lo que la alternativa 2 es mejor en estos términos brindando la oportunidad para mejorar el desarrollo económico de la ciudad a través de empleo de mayor calidad en definitiva y hace contemporáneo el planeamiento en términos de sostenibilidad y equilibrio.

A continuación se recoge para cada una de las alternativas una justificación cualitativa de la valoración de impacto en comparación con las otras dos:

### **Alternativa 0**

Como ya se ha comentado esta alternativa es un equivalente a la alternativa de mantenimiento del PGOU/96 vigente, representando el planeamiento general vigente con la implementación de las modificaciones puntuales que se han ido realizando desde su aprobación.

Globalmente se puede afirmar que será la alternativa que plantee un intermedio consumo de recursos, especialmente de suelo al no zonificar nuevo suelo y consecuentemente de todos los impactos vinculados directamente a esta variable, como es el caso de la fauna, la vegetación y los habitats.

Por otra parte, el modelo urbano existente no está proyectado ni planificado en términos de sostenibilidad (movilidad, compactidad, rehabilitación y eficiencia) por lo que tiene un importante déficit en esta materia que la alternativa 1 y en especial la 2, vendrán, en principio a remediar.

A su vez esta alternativa no resuelve a medio plazo la transformación de la ciudad desde el punto de vista económico ni tampoco la dota de una oferta de vivienda moderada que acompañe al desarrollo económico esperado.

Respecto a la afección sobre el suelo, esta alternativa no plantea nuevas ocupaciones por lo que no generará impactos en esta materia frente a las otras dos.

En el caso de la afección sobre el medio acuático el actual PGOU no resuelve los problemas existentes desde el punto de vista de ocupación de zonas inundables aspecto en el que es mejorado en la alternativa 2 significativamente. Ahora bien, en el caso de generación de aguas residuales y consumo de agua será la mejor de las tres aunque no contemple medidas activas de eficiencia en el consumo, aspecto que la alternativa 2 puede contribuir a resolver.

Respecto a las emisiones a la atmósfera el actual planeamiento se plantea como la peor de las tres alternativas al no contemplar de forma sistemática medidas de intermodalidad y movilidad sostenible, dando cabida a actividades económicas más contaminantes que la alternativa 2 que en ese sentido se plantea entre sus objetivos una transformación gradual de la actividad industrial hacia actividades menos contaminantes o actividades industriales medioambientalmente viables.

Desde el punto de vista de la fauna y la vegetación ninguna de las alternativas plantea impactos relevantes sobre especies con especial grado de amenaza, derivándose la mayores afecciones de la pérdida de habitats a resultas del incremento del consumo de suelo para actividades urbanas y de infraestructuras. Siendo por ello la alternativa 2 la mejor de las tres.

Sobre los espacios protegidos la alternativa 1 es la que tiene efectos muy significativos, mientras que la alternativa 0 y 2 no es así.

En el caso del paisaje esta alternativa posee los impactos intermedios que sin embargo, la alternativa 2 posee los menores impactos en este aspecto al contemplar una transformación del medio menor, en especial del espacio rural. En su contra se puede alegar que no contiene medidas explícitas para la mejora del frente litoral y por ende de su paisaje y para el espacio industrial de transición a lo residencial que degrada notablemente los paisajes de borde de la ciudad.

Desde el punto de vista de los riesgos naturales, si bien esta alternativa presenta menor grado de adaptación al riesgo de inundación no representa un consumo de suelo adicional por lo que los impactos derivados de la expansión de la ciudad y la ocupación de suelos menos propicios por pendientes y problemas geotécnicos, no se da.

En el caso del impacto sobre el cambio climático la alternativa 0 es la menos favorable de las tres alternativas al no proporcionar mecanismos de aproximación tanto en términos de adaptación como de mitigación. Será el nuevo planeamiento el que sin duda plantee un encaje más favorable.

## **ALTERNATIVA 1**

La base es el planeamiento presentado con aprobación inicial en el año 2006, arreglando aquellas cuestiones que provocaron la suspensión del PGOU/96, en aquel tiempo (obsoleto hoy día).

En este caso se trata de la posición más expansiva de las tres alternativas, manejadas tanto en términos residenciales como de polígonos industriales e infraestructuras de transporte por lo que es la que plantea un mayor consumo de recursos en todos los ámbitos y en especial del recurso suelo. En el caso de la sostenibilidad se plantea como la peor de todas.

Al valorar la afección sobre el suelo presenta el impacto más elevado por incluir una mayor superficie de suelos urbanos y urbanizables frente a las otras alternativas.

En el caso de los impacto sobre el recurso global también plantea los mayores impactos especialmente por el incremento del consumo y la generación de aguas residuales asociado a los nuevos crecimientos de suelo residencial e industrial, mejorando en este caso la relación con la ocupación de márgenes y el impacto sobre el litoral respecto a la alternativa 0.

Desde el punto de vista de los impactos sobre la atmósfera esta alternativa es la más desfavorable que la alternativa al plantear un incremento de emisiones por el transporte, al expandir la ciudad y ser la que mayor parque de viviendas promueve frente a las otras dos.

En cuanto a la flora y la fauna se puede hacer extensible el razonamiento incluido en la alternativa 0, teniendo en cuenta que será la alternativa que plantee un impacto más desfavorable, al proponer un mayor consumo de suelo y por lo tanto la transformación potencial de hábitats y ecosistemas.

No plantea impactos muy significativos sobre los espacios naturales.

En cuanto a su relación con el paisaje, de nuevo los impactos son más desfavorables frente a la alternativa 2, al proponer suelos urbanizables en zonas poco propicias, de elevada pendiente y fuera del cierre de la ciudad, fuera de la ciudad compacta y con una casi total ocupación del frente litoral. A su vez, no resuelve los problemas del frente costero y la transición entre lo urbano y lo industrial en las zonas de borde por medio de una revisión de usos.

Respecto a los riesgos naturales el impacto es más desfavorable que en la alternativa 2.

Su posición en el impacto sobre el cambio climático es la más desfavorable de las tres, aunque reconoce una migración hacia un modelo territorial más sostenible en la ciudad compacta, recogiendo algunas de las necesidades en este sentido, incrementa desproporcionadamente las emisiones potenciales del transporte y la industria ante los nuevos suelos urbanizables propuestos fundamentalmente costeros y en la ampliación del ámbito de Juvigolf.

## **ALTERNATIVA 2**

Toma como base las dos alternativas anteriores, tendiendo no obstante, hacia un modelo de ordenación de ciudad compacta, consolidación y fijación del modelo litoral sin extensión de suelos más allá de la necesaria finalización de la trama urbana, así como recualificando el espacio rural en toda su dimensión de contrapunto estructural del territorio.

Recoge unos crecimientos moderados y una apuesta por un modelo productivo eficiente. Mira hacia dentro de la ciudad, explorando las posibilidades de densificación y reforma con el fin de minimizar nuevas propuestas de suelo que actualmente pueden considerarse de difícil encaje.

Respecto al consumo de suelo es una alternativa media al proponer un crecimiento significativamente menor que la alternativa 1 y por lo tanto un menor consumo de suelo. Es similar el caso de la afección sobre el recurso agua por plantear menores consumos y menor contaminación y ocupación de márgenes.

Mejora las emisiones a la atmósfera respecto a la alternativa 1, al contener el crecimiento por lo que las emisiones por transporte serán menores al igual que ocurre con el suelo industrial en las que disminuye la propuesta de nuevo suelo industrial, como ya se ha comentado.

Desde el punto de vista de la fauna y la vegetación ninguna de las alternativas plantea impactos relevantes sobre especies con especial grado de amenaza, derivándose la mayores afecciones de la pérdida de hábitats a resultas del incremento del consumo de suelo para actividades urbanas y de infraestructuras. Siendo por ello la alternativa 2 la mejor de las tres.

No plantea impactos significativos sobre los espacios naturales.

Resuelve de forma más favorable el impacto de los riesgos naturales al disponer de mayor conocimiento sobre las zonas de riesgo y una contención en los planteamientos de crecimiento frente a la alternativa 1 en este sentido es coherente con la realidad constatada en lugares de especial relevancia como el Peñón del Toro, donde se abordarán las medidas oportunas en el desarrollo del Plan.

Respecto al paisaje se plantea como la alternativa más favorable al plantear un menor impacto sobre medio rural, abordando con detalle la transición entre lo urbano residencial y lo industrial, incluso en el suelo ya ordenado pero sin urbanizar.

En el caso del impacto sobre cambio climático su impacto en términos de adaptación es el menor de las tres alternativas, siendo en el caso de la mitigación su posición netamente mejor que en las otras dos alternativas al implementar medidas de movilidad sostenible, de eficiencia energética o de rehabilitación del parque de viviendas que contribuirán a una disminución neta de las emisiones.

## CONCLUSIONES

Sintetizando los apartados anteriores y como una primera aproximación de los impactos del Plan como corresponde en esta fase de inicio de la Evaluación Ambiental, se puede afirmar que en esta primera foto del planeamiento la alternativa 2 es la que globalmente plantea menores impactos ambientales potenciales al desclasificar algunos de los suelos previstos en la Alternativa 0, así como en la alternativa 1, siendo soluciones las otras dos de resultados más controvertidos en lo ambiental y en su propia necesidad y justificación, haciendo frente a su vez a los retos planteados para el PGOU en términos de sostenibilidad y equilibrio, siendo por otra parte la que mayor empeño pone en la regeneración del frente litoral y de determinados zonas de la ciudad lo que se entiende que redundará en la mayor calidad ambiental del municipio de Vélez-Málaga.

A su vez en posteriores fases de la evaluación se abordarán en mayor detalle aspectos sensibles que en esta fase no es posible abordar por la propia naturaleza del Documento de Inicio.

### 1.5 DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

#### 1.5.1. Necesidad de Evaluación Ambiental Estratégica.

La legislación estatal vigente del procedimiento de impacto ambiental, Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, dispone en su artículo 6 el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica y prevé dos itinerarios de evaluación en función de la magnitud de cada plan o programa: la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y la Simplificada.

Así, serán objeto de una EAE Ordinaria los planes o programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración Pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan en el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007 de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del Anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

Por tanto, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la Revisión del PGOU de Vélez-Málaga

con su adaptación a los planes territoriales concurrentes y a las normativas sectoriales, es un tipo de plan que debe ser objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

### **1.5.2. Fases de la tramitación del PGOU, según la legislación en materia de Evaluación Ambiental.**

La legislación en materia de Evaluación Ambiental viene constituida en nuestra Comunidad Autónoma de Andalucía por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (BOJA núm. 143 de 20 de julio de 2007), recientemente modificada por la Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de Medidas en Materia de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de Aguas, Tributaria y Sanidad Animal (BOJA num. 6 de 12 de enero de 2016).

En dicha normativa ambiental se establece que los planes y programas -como los Planes Generales de Ordenación Urbanística-, así como las modificaciones de los mismos, se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica.

Concretamente, el artículo 36 de la Ley 7/2007 mencionada (en adelante Ley GICA), establece que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en el art. 40.2 de dicho texto legal, esto es, los instrumentos de planeamiento general, así como sus revisiones totales o parciales.

Así pues, tratándose el presente expediente de una revisión total del PGOU de Vélez Málaga aprobado en 1996, es preceptivo someter el mismo a evaluación ambiental estratégica ordinaria, mediante el procedimiento establecido en el art. 38 de la Ley GICA.

Dicho artículo 38 de la Ley GICA establece los siguientes trámites:

“ Procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

La evaluación ambiental estratégica ordinaria constará de los siguientes trámites:

1. El promotor de los planes y programas incluidos en el artículo 36 apartado 1 presentará ante el órgano ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- a) Los objetivos de la planificación.
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.
- d) Los potenciales impactos ambientales, tomando en consideración el cambio climático.
- e) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el órgano ambiental podrá resolver su inadmisión por alguna de las razones siguientes:

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.
- b) Si estimara que el documento inicial estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.
- c) Si ya hubiese inadmitido o ya hubiese dictado una declaración ambiental estratégica desfavorable en un plan o programa sustancialmente análogo al presentado.

La resolución de inadmisión justificará las razones por las que se aprecia y, frente a la misma, podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

2. Admitida la solicitud de inicio a trámite, el órgano ambiental someterá el borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico a consultas a las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas, que se pronunciarán en el plazo de cuarenta y cinco días hábiles desde su recepción. La consulta se podrá extender a otras personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, vinculadas a la protección del medio ambiente.

Se considerarán Administraciones públicas afectadas y personas interesadas las así definidas en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Concluido el plazo de consultas, el órgano ambiental elaborará y remitirá al órgano sustantivo y al promotor el documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas en las consultas. Para ello dispondrá de un plazo máximo de tres meses, contados desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y el documento inicial estratégico.

El documento de alcance se pondrá a disposición del público por los medios que reglamentariamente se determinen y, como mínimo, a través de la sede electrónica del órgano ambiental y del órgano sustantivo.

3. Teniendo en cuenta el documento de alcance, el promotor elaborará el estudio ambiental estratégico, en el que se identificarán, describirán y evaluarán los posibles efectos significativos en el medio

ambiente de la aplicación del plan o programa, así como unas alternativas razonables técnica y ambientalmente viables, que tengan en cuenta los objetivos y el ámbito de aplicación geográfico del plan o programa, y contendrá como mínimo la información contenida en el Anexo II C de esta ley.

4. Elaborada la versión preliminar del plan o programa teniendo en cuenta el estudio ambiental estratégico, la misma se someterá, durante un plazo mínimo de 45 días, a información pública acompañada del estudio ambiental estratégico y de un resumen no técnico de dicho estudio, previo anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía y, en su caso, en su sede electrónica y a consulta de las Administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas de conformidad con el apartado 2. La información pública se realizará por el promotor cuando, de acuerdo con la legislación sectorial, corresponda al mismo la tramitación del plan o programa, y, en su defecto, por el órgano ambiental, mediante su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

El órgano sustantivo adoptará las medidas necesarias para garantizar que la documentación que debe someterse a información pública tenga la máxima difusión entre el público, utilizando los medios de comunicación y, preferentemente, los medios electrónicos.

El promotor, una vez finalizada la fase de información pública y de consultas y tomando en consideración las alegaciones formuladas durante las mismas, modificará de ser preciso el estudio ambiental estratégico y elaborará la propuesta final del plan o programa.

El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico y para la realización de la información pública y de las consultas previstas será de 15 meses desde la notificación al promotor del documento de alcance.

5. El promotor, o el órgano responsable de la tramitación administrativa del plan o programa, remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo, integrado por:

- a) La propuesta final de plan o programa.
- b) El estudio ambiental estratégico.
- c) El resultado de la información pública y de las consultas.
- d) Un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final del plan o programa de los aspectos ambientales, del estudio ambiental estratégico y de su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración.

El órgano ambiental realizará un análisis técnico del expediente y un análisis de los impactos significativos de la aplicación del plan o programa en el medio ambiente, que tomará en consideración el cambio climático.

Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental estimara que la información pública o las consultas no se han realizado conforme a lo establecido en esta ley, requerirá al órgano sustantivo para que subsanase el expediente de evaluación ambiental estratégica en el plazo máximo de tres meses. En estos casos, se suspenderá el cómputo del plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurridos tres meses el órgano sustantivo no hubiera remitido el expediente subsanado o si una vez presentado fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

Si durante el análisis técnico del expediente de evaluación ambiental estratégica el órgano ambiental concluyera que es necesaria información adicional para formular la declaración ambiental estratégica, solicitará al promotor la información que sea imprescindible, informando de ello al órgano sustantivo que complete el expediente. Esta solicitud suspende el plazo para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

Si transcurridos tres meses el promotor no hubiera remitido la documentación adicional solicitada o si una vez presentada ésta fuera insuficiente, el órgano ambiental dará por finalizada la evaluación ambiental estratégica ordinaria, notificando al promotor y al órgano sustantivo la resolución de terminación. Contra esta resolución podrán interponerse los recursos legalmente procedentes en vía administrativa y judicial, en su caso.

6. El órgano ambiental, una vez finalizado el análisis técnico del expediente, formulará la declaración ambiental estratégica, en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción del expediente completo, prorrogables por dos meses más por razones justificadas debidamente motivadas y comunicadas al promotor.

La declaración ambiental estratégica tendrá la naturaleza de informe preceptivo, determinante y contendrá una exposición de los hechos que resuma los principales hitos del procedimiento, incluyendo los resultados de la información pública, de las consultas, así como de las determinaciones, medidas o condiciones finales que deban incorporarse en el plan o programa que finalmente se apruebe o adopte y se remitirá, una vez formulada, para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

Contra la declaración ambiental estratégica no procederá recurso administrativo alguno, sin perjuicio de los que procedan, en su caso, contra la resolución que apruebe el plan o programa sometido a la misma.

La falta de emisión de la declaración ambiental estratégica en el plazo establecido en ningún caso podrá entenderse que equivale a una evaluación ambiental favorable.

7. El promotor incorporará el contenido de la declaración ambiental estratégica en el plan o programa, y lo someterá a la adopción o aprobación de conformidad con lo previsto en la legislación sectorial.

En el plazo de quince días hábiles desde la adopción o aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo remitirá para su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía la siguiente documentación:

a) La resolución, o disposición de carácter general, por la que se adopta o aprueba el plan o programa, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del órgano ambiental, de las Administraciones públicas afectadas y del público el plan o programa aprobado.

b) Un extracto que incluya los siguientes aspectos:

1. De qué manera se han integrado en el plan o programa los aspectos ambientales.

2. Cómo se ha tomado en consideración en el plan o programa el estudio ambiental estratégico, los resultados de la información pública y de las consultas y la declaración ambiental estratégica, así como, cuando proceda, las discrepancias que hayan podido surgir en el proceso.

3.º Las razones de la elección de la alternativa seleccionada, en relación con las alternativas consideradas.

c) Las medidas adoptadas para el seguimiento de los efectos en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa.

8. La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, no se hubiera procedido a la adopción o aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación.

El promotor podrá solicitar la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica antes de que transcurra el plazo previsto en el apartado anterior. La solicitud formulada por el promotor suspenderá el plazo de dos años del apartado anterior y se resolverá en un plazo de seis meses de la fecha de presentación de dicha solicitud.

Transcurrido el plazo de seis meses sin que el órgano ambiental haya notificado la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica, se entenderá estimada la solicitud de prórroga.

9. La declaración ambiental estratégica de un plan o programa aprobado podrá modificarse cuando concurren circunstancias que determinen la incorrección de la declaración ambiental estratégica, incluidas las que surjan durante el procedimiento de evaluación de impacto ambiental, tanto por hechos o circunstancias de acaecimiento posterior a esta última como por hechos o circunstancias anteriores que, en su momento, no fueron o no pudieron ser objeto de la adecuada valoración.

El procedimiento de modificación de la declaración ambiental estratégica podrá iniciarse de oficio o a solicitud del promotor.

El órgano ambiental, en un plazo de tres meses contados desde el inicio del procedimiento, resolverá sobre la modificación de la declaración ambiental estratégica que en su día se formuló.

La decisión del órgano ambiental sobre la modificación tendrá carácter determinante y no recurrible, sin perjuicio de los recursos en vía administrativa o judicial que, en su caso, procedan frente a los actos o disposiciones que, posterior y consecuentemente, puedan dictarse. Tal decisión se notificará al promotor y deberá ser remitida para su publicación en el plazo de quince días hábiles al Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.

10. Para la elaboración de la declaración ambiental estratégica se podrá utilizar la información pertinente disponible que se haya obtenido en la elaboración de los planes y programas promovidos por la misma o por otras Administraciones públicas"

Como puede apreciarse, el Estudio Ambiental Estratégico es un documento cuya tramitación discurre indisolublemente unida a la propia Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, adaptando su contenido a las determinaciones que se van incorporando al Plan en las distintas fases procedimentales; para llegar a un documento final coordinado y coherente.

Por su parte, la regulación del procedimiento de aprobación de la Revisión General del PGOU viene establecida por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,.

Superada la fase de Avance regulada por el art. 29 de dicho texto legal, habiendo sido sometido el mismo a participación pública, y habiéndose determinado por el Pleno de la Corporación Municipal en sesión celebrada el 21 de diciembre de 2015 los Nuevos Objetivos y Estrategias para la Revisión del PGOU, corresponde concretamente en su artículo 32, que dispone:

El procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento se ajustará a las siguientes reglas:

**1.º** Iniciación:

**a)** En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación

Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.

(...)

**2.ª** La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

(...)

**3.ª** La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

**4.ª** Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

**2.** (...)

**3.** (...)

**4.** La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

**5.ª** En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

**6.ª** Las Administraciones competentes podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico por medios y procedimientos informáticos y telemáticos. Reglamentariamente se regularán estos procedimientos, de acuerdo con la normativa de aplicación.

### 1.5.3. Cronograma previsto para la aprobación del PGOU.

A la vista de los procedimientos establecidos por la legislación ambiental y urbanística para las aprobaciones del Estudio Ambiental Estratégico y de la Revisión del PGOU, podemos establecer el siguiente Cronograma:

Fecha aproximada	Trámite
Febrero/2016	Elaboración y remisión a la Consejería de Medio Ambiente del Avance y del documento inicial y estratégico.  Elaboración de la documentación de la Revisión del PGOU que deberá someterse a aprobación inicial.
Mayo/2016	Emisión por la Consejería de Medio Ambiente del "documento de alcance"
Junio/Julio 2016	Proceso de contratación de equipo externo para la elaboración del Estudio Ambiental Estratégico.
Diciembre/2016	Aprobación inicial del Estudio Ambiental Estratégico y de la aprobación inicial de la Revisión del PGOU
Enero-Marzo/2017	Información pública de EAE y de Revisión PGOU; y requerimiento de informes sectoriales
Abril-Julio/2017	Informe de las alegaciones presentadas y resolución de observaciones indicadas desde los organismos sectoriales
Septiembre/2017	Aprobación provisional de EAE y de Revisión del PGOU
Diciembre/2017	Aprobación definitiva de la Revisión del PGOU, con el contenido ajustado a la declaración ambiental estratégica.
Enero/2018	Publicaciones en boletines oficiales y difusión.

Las previsiones de programación de las distintas actuaciones previstas en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga vendrán contempladas en el documento que debe integrarlo necesariamente, denominado Programa de Actuación.

En dicho documento se establecerán los objetivos a medio y largo plazo, previsiones para la realización de los sistemas generales, las dos etapas cuatrienales y los plazos de las actuaciones.

Los criterios de programación a utilizar deberán tener en cuenta que la fijación del orden básico de incorporación al desarrollo urbano de cada uno de los sectores y unidades delimitados se debe establecer atendiendo a razones de unidad y coherencia de la población resultante, así como de la dinámica de crecimiento previsible. En consecuencia, no se establecerá una secuencia temporal que priorice la programación de los sectores en función de la ordenación establecida, debiendo garantizar cada uno de ellos los sistemas generales adscritos y las cargas externas necesarias para la correcta funcionalidad del desarrollo a ejecutar.

## 1.6 POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

### 1.6.1 Clasificación de los impactos ambientales.

Los impactos ambientales los clasificamos por su grado de efecto, por sus efectos en el tiempo y por la naturaleza de la acción.

Por su grado de efecto:

Los impactos pueden ser primarios y secundarios. Así un impacto es primario o directo cuando existe una alteración sobre el medio ambiente, o algún atributo del medio ambiente, por la mano directa del hombre. Y un impacto puede ser secundario o indirecto cuando es el resultado indirecto de la ejecución del proyecto.

Por sus efectos en el tiempo:

Los impactos pueden ser impactos de corto plazo e impactos de largo plazo. Los de corto plazo son los que se producen en el momento mismo de efectuarse la acción y los de largo plazo son aquellos que no se perciben hasta mucho después de ejecutarse el proyecto.

Por la naturaleza de la acción:

Los impactos por esta razón pueden dividirse en reversibles e irreversibles. Se consideran reversibles aquellos que podrían ser reparados mediante acciones posteriores. Y son irreversibles aquellos en los que la acción sobre el medio ambiente produce un efecto que impide la total recuperación de las condiciones originales del medio ambiente.

Nos remitimos a lo referido en el punto 1.4.13.

## **1.6.2. Impactos previsibles sobre los elementos estratégicos del territorio.**

La modificación de la Ley 7/2007 (Gestión Integrada de la Calidad Ambiental en Andalucía), producida mediante Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo y Ley 3/2015 de 29 de diciembre, establece que el documento inicial estratégico debe incluir los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático. Siguiendo esta indicación se recogen en este apartado los principales efectos que las distintas alternativas, estudiadas en el presente documento inicial estratégico, producirían sobre los elementos estratégicos del territorio y sobre la planificación territorial.

En primer lugar se describen los impactos potenciales genéricos, que nos han servido para mediante una tabla resumen (punto 1.4.13) comparar la incidencia ambiental de las alternativas propuestas.

Es importante identificar y analizar los impactos previsibles de manera que se pueda elegir aquella alternativa que además de promover un desarrollo sostenible, promueva un elevado nivel de protección del medio ambiente y contribuya a la integración de los aspectos ambientales en la planificación urbanística, tanto en la fase de decisión como en la de ejecución y seguimiento.

### **A. Impactos potenciales sobre el suelo**

#### Ocupación del suelo

La nueva delimitación del suelo propuesta en las alternativas 1 y 2, o el mantenimiento de la actual caracterización del suelo de acuerdo con la alternativa 0, implica necesariamente una caracterización que condicionará los usos y ocupaciones de los suelos a los que afecte.

El suelo es un bien escaso resultado de un proceso dinámico muy lento y que es muy sensible a cualquier actuación humana, por lo que la planificación y regulación de los mismos resulta un elemento clave en los impactos que tanto sobre el suelo, como sobre otros elementos del medio pueden llegar a originarse.

Sobre el suelo repercute cualquier acción que tiene lugar durante la fase de obras de desarrollo de las actuaciones propuestas en el PGOU, ya que, implica la destrucción física del suelo: movimientos de tierras, ocupación de suelos, compactación, etc. Se trata de una afección que comienza en la fase de obras y que se mantendrá en el tiempo, ya que la ocupación de los terrenos va a ser permanente e irreversible.

Esta afección tendrá lugar principalmente en las categorías de ordenación que impliquen nuevo suelo urbano o urbanizable, tanto en la alternativa 1 como en la 2, ya que, este suelo quedará irreversiblemente afectado por la implantación de los nuevos usos.

La alternativa 2, supone una menor afección sobre los suelos que la alternativa 1, ya que desclasifica suelos propuestos como urbanos manteniendo su clasificación como suelos no urbanizables y de esta forma disminuyendo la superficie dispuesta para nuevos desarrollos.

#### Afección a elementos del patrimonio geológicos de interés

Los lugares de interés geológico (LIG) son aquellos lugares que forman parte del patrimonio geológico de una región natural y que representan una o varias características consideradas de importancia en la historia geológica de dicha región. La continuidad geométrica o geográfica es un elemento importante para la identificación de estos lugares. El interés de estos lugares puede ser desde un punto de vista científico, estratigráfico, tectónico, geomorfológico, petrológico o hidrogeológico. También pueden tener un interés cultural, educativo, de ocio o recreativo.

Las estrategias internacionales de protección de la geodiversidad insisten en la conservación y puesta en valor de estos elementos, y así se ha recogido en las últimas actualizaciones de la legislación ambiental nacional, como la ya citada ley 21/2013 de evaluación ambiental. En el capítulo 1.4., desde el 1.4.1 hasta el 1.4.5., de este documento de inicio se han recogido los distintos elementos de interés geológico existentes en el municipio de Vélez Málaga.

La propuesta de nuevos suelos urbanos y urbanizables, deberán considerar la presencia de estos elementos singulares y tenerlos en cuenta en el momento de llevar a cabo nuevos desarrollos.

### **B. Impactos potenciales sobre el agua**

#### Afección a márgenes

Los márgenes de los ríos y arroyos constituyen una zona de especial protección, tanto por motivos de protección de la biodiversidad, la protección de las especies vegetales y faunísticas que en ellas habitan,

como por su relevancia en la regulación de los fenómenos de avenidas e inundaciones, lo que favorece la protección frente a los riesgos naturales.

Son además un elemento relevante del paisaje, por lo que su protección y puesta en valor repercutirá también sobre la calidad del paisaje y la percepción que de estos elementos tengan los potenciales espectadores.

El PGOU actual (Alternativa 0) no se recogen entre los SNU los corredores fluviales, que aparecen en el documento de POTAX como espacios vinculados al litoral. Se reconocen estos Espacios Vinculados al Litoral, como espacios libres el entorno inmediato al cauce y a sus riberas y se trata de criterios que deberán tenerse en cuenta en el futuro PGOU.

#### Afección a la calidad de las aguas continentales y subterráneas

El desarrollo urbanístico propuesto, especialmente de aquellas actuaciones que se sitúan más próximas a los ríos y arroyos, podría provocar impactos potenciales sobre la calidad de las aguas, debido al aumento de los sólidos en suspensión en los cursos fluviales como consecuencia de los movimientos de tierra en estas zonas que son recogidas por la escorrentía superficial. Estos sólidos pueden producir efectos nocivos sobre las características físicas del agua. Este efecto negativo se ve incrementado cuando hay pérdida de vegetación y actuación sobre los suelos.

Otra posible causa de alteración de la calidad de las aguas es la aportación de aceites y grasas de la maquinaria de obra, hostelería y de los derrames accidentales. La probabilidad de ocurrencia de este impacto varía en función de la proximidad a los cauces, de las especificaciones del programa de vigilancia ambiental, del buen hacer del contratista, de la labor de vigilancia de las administraciones implicadas, etc. La presencia de contaminantes en fase de obras puede variar la calidad de las aguas, produciendo indirectamente un impacto sobre otros elementos del medio físico, como la fauna y la vegetación.

De la misma forma, la no adopción de medidas específicas podría alterar la calidad de las aguas subterráneas durante las actuaciones derivadas de nuevos desarrollos.

En general, son afecciones que tienen lugar durante la fase de obras y que la adopción de las medidas oportunas pueden minimizar e incluso hacer que desaparezcan.

El litoral se podría ver afectado por un incremento principal de posibles vertidos y de las obras derivadas de la ampliación del Puerto de la Caleta; que vendrían derivados del desarrollo de las alternativas 1 y 2.

En todo caso, la alternativa 2 no prevé nuevos desarrollos en la zona de la costa. Tal y como recoge el Plan de Ordenación del Litoral de Andalucía, es preciso garantizar un adecuado equilibrio entre el uso y la conservación del litoral, de manera que dando prioridad a la preservación se permite el uso y facilita el acceso y uso recreativo del litoral.

El fenómeno de riesgos naturales por dinámica litoral se enmarca en esta zona, por lo que cualquier actuación que se proponga debe tener en cuenta la existencia de este riesgo y la prevención de evitar actuaciones que pudieran potenciarlo.

Existen numerosas especies de flora y fauna que tienen en el área de litoral su hábitat y que están incluidas en inventarios y catálogos que promueven su protección estricta, por lo que además de protegerse como zona, deben extremarse las prevenciones para evitar vertidos y contaminaciones (aire, agua, ruidos..) que pudieran afectar a las especies de litoral.

Además son zonas valoradas por la población, tanto por su estética (paisaje) como por el uso recreativo que pueda hacer de ella, por lo que debe garantizarse su preservación como recurso a la vez que se regula su uso y disfrute.

De la forma en que las distintas actuaciones del PGOU de Vélez Málaga, en cada una de sus alternativas resuelvan este problema va a depender la valoración del impacto.

#### Incremento de los consumos de agua

Este impacto viene derivado del incremento del consumo de agua ligado al incremento de población, y el consiguiente aumento de las aguas residuales que deben ser depuradas. Cualquiera de las soluciones propuestas debe garantizar una correcta tramitación de la gestión del agua de manera que se suministre la necesaria de acuerdo con las condiciones establecidas por los organismos gestores y su tratamiento previo y posterior al consumo de acuerdo con la legislación vigente, por lo que no se esperan efectos relevantes debido a esta afección.

No obstante, el cultivo de subtropicales en el SNU, mediante sistemas de riego sostenibles contienen per sé una mejora respecto al actual cultivo de vega de riego "a manta". Dicho esto el consumo, si bien se verá incrementado por el aumento de la población, aún cuando la forma más racional de uso del agua como bien escaso ya ha calado en los ciudadanos y aminora el consumo de agua, también se ve aminorado por la mejor utilización en el campo con sistemas de riego mucho más eficientes que los existentes.

### C. Impactos potenciales sobre la atmosfera

#### Variación de la calidad del aire

La calidad del aire se verá afectada por las obras de urbanización que previsiblemente tendrán lugar a medida que se desarrollen las actuaciones propuestas en el PGOU. En esta fase, los impactos sobre la calidad del aire vienen dados, en primer lugar, por el aumento de partículas en suspensión como

consecuencia de los movimientos de tierra, por el incremento de emisiones de gases contaminantes a la atmósfera de la maquinaria de obras y por el incremento del nivel acústico derivado de la maquinaria.

Con motivo de los movimientos de tierras, transporte de materiales, circulación de maquinaria pesada, etc., se produce un incremento de la emisión de partículas, lo que temporalmente podría ocasionar el aumento de los niveles de emisión de sólidos en suspensión y de sólidos sedimentables.

Una vez finalizadas las obras, puede predecirse que el aumento de viviendas y zonas destinadas a usos industriales y de servicios conllevará un incremento de tráfico, lo que aumentará la emisión de partículas resultantes de la circulación de vehículos, originados por la combustión de los carburantes y los niveles de ruido debido al mayor tráfico rodado. La principal consecuencia de este impacto es la afección sobre la salud humana.

En todo caso, la alternativa 2 resulta menos impactante que la alternativa 1 en términos de calidad del aire, ya que promueve acciones que permiten un modelo de desarrollo más sostenible (asentamiento de industrias menos contaminantes, implementación de técnicas de eficiencia energética, etc.; con el considerable descenso de contaminación atmosférica y acústica que ello supone).

#### **D. Impactos potenciales sobre el clima**

La presencia de vegetación tiene un claro efecto regulador sobre el clima; son de todos conocidos los fenómenos de isla de calor más frecuentes en las ciudades donde la vegetación ha sido sustituida por superficies asfaltadas, y como este efecto se atenúa en las zonas arboladas de estas mismas ciudades.

En el caso de las tres alternativas propuestas en el PGOU de Vélez Málaga, los cambios por pérdida de vegetación, como consecuencia de los nuevos suelos urbanizables, serán tan pequeños que puede decirse que la afección sobre el clima debido directamente a la pérdida de vegetación puede considerarse como no significativo.

Es más, la transformación de los cultivos en el suelo no urbanizable ha permitido observar ya en la actualidad una mayor densificación arbórea de tropicales y previsiblemente en un horizonte de 8 años se irá incrementando, lo cual ya ha producido una afección positiva sobre el clima.

#### **E. Impactos potenciales sobre la vegetación**

##### **Perdida de Vegetación**

Las características geológicas, climáticas edafológicas y ecológicas facilitan la biodiversidad: desde hábitats y especies propias del litoral, valles intermedios y zonas de las estribaciones montañosas. La ocupación de suelos naturales por zonas urbanizadas, implicará la pérdida de la vegetación natural que ocupaba estos suelos con la consiguiente pérdida de biodiversidad. Sin embargo, hay que tener en cuenta, que las parcelas propuestas en las distintas alternativas susceptibles de albergar nuevas urbanizaciones, cuentan en general con escasa diversidad y densidad de especies vegetales, sin presencia de bosques maduros ni especies de interés.

En líneas generales el mayor grado de naturalidad se localiza en las zonas de playa sin transformación urbana cercana, zonas de acantilado y en los montes de interior, en zonas donde las tres alternativas y especialmente la segunda (alternativa 2), promueve directrices de protección de la vegetación natural, garantizando su conservación. Por todo ello, es un impacto con baja probabilidad de ocurrencia.

##### **Afección a especies protegidas**

Como ya se ha comentado en el apartado anterior, las zonas donde potencialmente se encuentra la vegetación de mayor interés y las especies protegidas, no se verá afectada por actuaciones urbanísticas que implique la pérdida de vegetación, al contrario, las tres alternativas, especialmente la alternativa 2, en cumplimiento de lo establecido por la normativa ambiental en materia de protección de especies, garantiza su protección, motivo este por el que no se producirán impactos significativos sobre las especies protegidas.

##### **Afección a hábitats de interés comunitario**

En la actualidad no existen reconocidos hábitats de interés comunitario presentes en el término municipal de Vélez Málaga. No obstante, por normativa específica, como en el caso de los hábitats asociados a riberas que se encuentran protegidos por el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Fundamentalmente la alternativa 2 ha buscado garantizar la conectividad de los principales corredores ecológicos existentes, promoviendo la conexión de los hábitats de arroyos con otros hábitats de interés ecológico de zona costera y matorrales. Por ello, puede decirse que no hay afección directa sobre los hábitats y que las afecciones indirectas que pudieran producirse y en cumplimiento de la normativa ambiental serán corregidas mediante medidas correctoras y preventivas encaminadas a garantizar la conectividad y la conservación de estos hábitats.

## **F. Impactos potenciales sobre la fauna**

Afección a zonas de interés para la fauna

Los efectos de la modificación del planeamiento sobre la fauna procederán principalmente de la alteración de los hábitats en los que habita. Como ya se ha comentado, las zonas objeto de nuevas urbanizaciones no albergan en general hábitats o vegetación de interés y se promueve la protección de las zonas de mayor valor faunístico y florístico como son los hábitats costeros, acuáticos, fluviales, y forestales de monte bajo, etc.

Es importante que la solución propuesta garantice la conectividad de los hábitats de interés, a fin de que el planeamiento propuesto no reduzca la conexión y amenace la conservación de especies.

### **Afección a especies protegidas**

En las áreas de mayor riqueza faunística y áreas que albergan mayor grado de naturalidad no se prevé, en ninguna de las tres alternativas actuaciones que puedan motivar afecciones a especies protegidas. Además, todas las alternativas, tanto en su planteamiento como en su desarrollo, deben atenderse a lo dispuesto en la legislación ambiental vigente en lo relativo a la protección de especies protegidas, por lo que no se prevén afecciones significativas sobre este elemento.

## **G. Impactos potenciales sobre los espacios protegidos**

Dentro del término municipal de Vélez Málaga no existen espacios protegidos, más que los protegidos por las normativas sectoriales, muchas de ellas sobrevenidas tras el PGOU/96 y no actualizadas al día de la fecha.

Por otro lado, el Plan Andaluz de Humedales sí reconoce como tal la desembocadura del Río Vélez, que además se encuentra afectada por la protección específica de la legislación hidráulica y también por los planes territoriales concurrentes.

En todas las alternativas propuestas se cumplirá con la legislación vigente para la conservación de los Espacios donde concurren protecciones sectoriales de cualquier tipo, por lo que ninguna de las alternativas provocará afecciones sobre estos enclaves.

## **H. Impactos potenciales sobre el medio socioeconómico**

Afección a elementos del patrimonio cultural Dentro del municipio de Vélez Málaga existen numerosos elementos incluidos dentro del patrimonio arquitectónico, arqueológico y BIC. Los bienes de Interés Cultural, catalogados o los simplemente incluidos en protecciones de carácter municipal, etnológicas etc... son representativos de los distintos periodos de la historia y arquitectura de Vélez Málaga comprendiendo ejemplos desde la antigüedad, como La Fortaleza y los yacimientos fenicios situados en la desembocadura del Río Vélez .

Existen elementos del Patrimonio que pueden verse afectados indirectamente por los nuevos desarrollos propuestos en las distintas alternativas, aunque en todos los casos de forma indirecta, por modificación del entorno, contaminación de fachadas, etc. En cualquier caso, existe legislación de obligado cumplimiento que garantiza que se tomen las medidas preventivas y correctoras oportunas para no dañar a ninguno de estos elementos. En el caso de los elementos arqueológicos deben extremarse las medidas, ya que muchos de ellos se encuentran enterrados y será necesario realizar prospecciones previas para identificar los elementos existentes y promover su protección.

Efectos sobre la población (calidad de vida y movilidad sostenible)

Los principales efectos que las propuestas de urbanización generarán sobre la población son las derivadas de las molestias por ruidos, polvos, olores y contaminación lumínica. El desarrollo y urbanización de nuevos sectores llevará aparejados durante la fase de obras un incremento del ruido y de la contaminación por partículas atmosféricas en suspensión derivadas de las obras.

Una vez finalizadas las obras, en los nuevos sectores se producirá una modificación de las condiciones de circulación, lo que en ocasiones lleva aparejado el incremento del impacto acústico y de la dispersión de partículas a la atmósfera en algunas zonas. Igualmente la urbanización de estos sectores llevará aparejado la iluminación de nuevas zonas, lo que provocará un incremento de la contaminación lumínica. Las medidas idóneas, siempre necesarias, minimizarán y controlarán estos impactos en gran medida.

También se producirán cambios en la comunicación entre los barrios y en la accesibilidad a distintas zonas. En algunos casos serán temporales debidos a las obras de urbanización, pero en otros casos pueden ser permanentes debidos a nuevas infraestructuras, peatonalizaciones o restricciones a la circulación, etc. La preservación y puesta en valor de zonas de elevado valor natural puede motivar el uso y disfrute de las mismas, el incremento del conocimiento con la revalorización de zonas por su interés cultural y tradicional, el incremento del uso recreativo de estas zonas etc Un planeamiento urbanístico adecuado supone un impacto positivo sobre la calidad de vida. En este sentido, hay que tener en cuenta que la modificación del planeamiento urbanístico puede ser una buena oportunidad para solucionar problemas existentes en zonas concretas donde las condiciones de circulación estén generando problemas de ruidos

y/o de contaminación atmosférica, mediante nuevas propuestas de ordenación del tráfico urbano. Este tipo de acciones son especialmente necesarias en Vélez Málaga, donde a través de las ordenanzas y normas correspondientes de desarrollo del PGOU, se deberán establecer las condiciones para garantizar una correcta iluminación sin incrementos de contaminación lumínica y un mayor propósito de construcción y urbanización eficientes.

En el caso concreto de la alternativa 2, como ya se ha comentado, promueve de forma significativa acciones que permiten un modelo de desarrollo más sostenible (peatonalización de vías de comunicación en las zonas urbanas y consecución de carriles bici favoreciendo el uso de este medio de transporte, asentamiento de industrias menos contaminantes, implementación de técnicas de eficiencia energética, etc.; con el considerable descenso de contaminación atmosférica y acústica que ello supone.

#### Efectos sobre el desarrollo económico

El desarrollo de las actuaciones de urbanización tendrá una consecuencia directa sobre la creación de empleo, principalmente en las empresas constructoras, auxiliares y de suministro, pero también en el sector servicios. Además se producirá una generación indirecta, sobre todo en el sector servicios, como consecuencia de aquellas actuaciones que permitan el aprovechamiento del espacio libre para usos recreativos, como los ya citados, encaminados a promover el senderismo y la puesta en valor de los recursos naturales y culturales, etc.

También hay que tener en cuenta los efectos positivos, derivados de la obtención de suelo para la construcción de viviendas, con nuevos desarrollos que permitan una oferta de vivienda más flexible y que existan nuevas expectativas de desarrollo económico ligadas a la disponibilidad de suelo urbanizable para uso industrial y reconversión de polígonos ya existentes. Las propuestas recogidas tanto en las alternativa 1 como en la 2, persiguen estas iniciativas.

Por otra parte, pueden producirse efectos negativos derivados de la pérdida del valor productivo del suelo, cambios en el valor de los terrenos, expropiaciones, etc.

#### I. Impactos potenciales sobre el paisaje

En la valoración de los impactos sobre el paisaje inciden numerosos y variados factores: localización de la actuación, distancia a zonas ya urbanizadas, calidad de la cuenca visual en la que se enmarca la actuación, visibilidad, fragilidad de la cuenca visual, pendiente, orientación, número potencial de observadores, superficie ocupada, presencia de vegetación u otros elementos que puedan apantallar la actuación, etc.

En los desarrollos propuestos en las distintas alternativas, especialmente en aquellos que tengan lugar en las proximidades de suelo urbano, núcleos rurales e infraestructuras de comunicación, se verán afectados la distribución y tamaño de los núcleos ya existentes lo que puede dar lugar a cierta pérdida de calidad del paisaje, especialmente si no se establecen una serie de medidas tendentes a integrar las actuaciones.

Sin embargo, aquellas actuaciones propuestas por la alternativa 2, encaminadas a la recuperación de suelo degradado que permitan su recuperación mediante su catalogación como espacios en los que se va a regenerar el espacio urbano o rural y la protección como Suelo No Urbanizable de Especial Protección de aquellos espacios de mayor valor natural, serán actuaciones con un claro impacto positivo sobre el paisaje.

La alternativa 2 también contempla una serie de acciones que permiten mejorar el paisaje del municipio con respecto a la alternativa 1, como es por ejemplo, la incidencia sobre la mejora de la fachada marítima del término municipal.

#### J. Impactos potenciales derivados de los riesgos naturales

Existen riesgos naturales, algunos relacionados con actividades de carácter antrópico, como movimientos de ladera o taludes artificiales de carácter local, y otros asociados a fenómenos naturales como la inundación o la dinámica de litoral.

##### - Inundación

El término municipal de Vélez Málaga ha tenido tradicionalmente gran actividad fundamentalmente agrícola y turística y ocupación urbanística, por lo que una parte importante de sus cauces y llanuras aluviales están ocupados por actividades antrópicas (rellenos, vertidos, encauzamientos y construcciones industriales y urbanísticas, etc.) que han modificado sus características naturales. Estas presiones se concentran a lo largo de los tramos medios y bajos de los principales cursos fluviales intermedios. Además existen en algunos cauces obstáculos, como azudes y puentes, que reducen la capacidad hidráulica y alteran la conectividad de los ríos.

Dentro del término municipal se han identificado varias zonas inundables ligadas a los márgenes de los ríos Vélez, Santillán, Adelfas, Iberos, Las Canteras, el Búho, Seco, y Güi. De los distintos usos que se den a estas zonas en las alternativas propuestas va a depender la valoración del impacto. Así, por ejemplo, en el caso de que estas zonas se declaren como Suelo No Urbanizable de Especial Protección pueden desempeñar la función de corredores fluviales, limitando las actividades a desarrollar en ellas y limitando por tanto los riesgos. Por el contrario, cuando estas zonas se encuentran, como ocurre en la alternativa 0, en

suelos urbanos y núcleos rurales pueden constituir un riesgo claro, siendo por tanto un impacto negativo.

- Movimiento en ladera

En el municipio de Vélez Málaga se encuentran áreas con mayor riesgo de movimientos en laderas por desprendimientos de masas de materiales arenosos y sin cobertura vegetal en zonas muy tectonizada donde la probabilidad de que se produzcan movimientos de tipo especificado es mayor con ocasión de lluvias intensas, períodos lluviosos prolongados u otros fenómenos desestabilizadores.

Son áreas muy sensibles a modificaciones antrópicas (apertura de vías de comunicación, desmontes, talas y, en general, obras que incidan sobre su equilibrio actual).

Las zonas afectadas por problemas erosivos en el municipio, se encuentran en laderas de fuertes pendientes y zonas de arrastre de arroyos.

Al igual que ocurría en el caso anterior, la afección final va a depender de las actuaciones previstas en zonas con riesgos por movimiento de ladera. Si se encuentran en suelos urbanos y núcleos rurales pueden constituir un riesgo claro, siendo por tanto un impacto negativo. Sin embargo, si como ocurre en las zonas de altas pendientes que se declaran como Zonas no edificables, las afecciones de este impacto son menores.

- Dinámica litoral

Se identifican tres zonas donde la posibilidad de verse afectada por temporales y mareas excepcionales es mayor: franja costera del puerto de La Caleta; son los acantilados costeros con riesgo de desprendimientos y deslizamientos en zona de Lagos y las playas sometidas a las mareas habituales. Al igual que lo anteriormente comentado, las actuaciones que se realicen en estas zonas, así como las medidas que se establezcan para minimizar los posibles riesgos determinarán el grado de impacto. En cualquier caso se trata de una afección negativa que obliga a tomar medidas.

- Incendios forestales

Estos incendios se encuentran asociados, generalmente, a plantaciones de monte bajo, debido a la facilidad con la que arden estas especies matorrales. Los incendios forestales son una causa muy importante de erosión y pérdida de biodiversidad del territorio. Las zonas que mayor riesgo presentan son las áreas ocupadas por estas plantaciones forestales, situadas en la franja norte del municipio. Al igual que lo anteriormente comentado, las actuaciones que se realicen en estas zonas, así como las medidas que se establezcan para minimizar los posibles riesgos determinarán el grado de impacto. En cualquier caso se trata de una afección negativa que obliga a tomar medidas.

## **K. Impactos potenciales sobre el cambio climático**

La valoración de los impactos potenciales sobre el cambio climático en alineación con la normativa de Evaluación, recoge implícitamente un enfoque claro de la valoración del impacto potencial en términos de *mitigación*, entendiendo como tal, a escala del planeamiento, la contribución a la reducción de las fuentes de emisiones o absorción de estas en sumideros.

Ahora bien no es posible abordar la evaluación de un elemento de planificación territorial a escala de ciudad, como es el caso, sin encajar otro concepto básico como es la *adaptación* entendiéndola como los ajustes en los sistemas humanos para hacer frente al cambio climático. En este caso se trata de un aspecto fuertemente vinculado a los riesgos naturales pero que trasciende este concepto y que está directamente relacionado con la vulnerabilidad y resiliencia de los sistemas urbanos.

Por vulnerabilidad se entiende el grado de susceptibilidad o de incapacidad de un sistema para afrontar los efectos adversos del cambio climático y, en particular, la variabilidad del clima y los fenómenos extremos. La vulnerabilidad dependerá del carácter, magnitud y rapidez del cambio a que esté expuesto un sistema, así como de las características intrínsecas del sistema expuesto. Por resiliencia, se entiende como capacidad que permite a los sistemas absorber las perturbaciones frente a los eventos extremos y estresantes, reajustándose para mantener sus funciones y características principales. La valoración de los impactos del y sobre el cambio climático en el planeamiento municipal se ve favorecida por un conocimiento creciente sobre el clima y su evolución por un marco legal en materia de urbanismo y ordenación del territorio que ya cuenta con importantes medidas que pretenden mejorar la sostenibilidad de las actividades humanas sobre el territorio, y por la escala del municipio de Vélez Málaga que dota de la suficiente capacidad de hacer frente a los nuevos desafíos y de ser un referente como ciudad media litoral, capital de la comarca de la Axarquía.

En términos de adaptación los efectos del cambio climático sobre el medio urbano pueden ser múltiples y de diversa naturaleza en función del emplazamiento del municipio. En el caso de Vélez existen dos efectos que se entienden claves por su impacto directo sobre la seguridad de los habitantes al ser los más probables. La primera está claramente relacionada con el fenómeno de los riesgos de inundación que pueden verse incrementados por la disminución del período de lluvias que inciden sobre los caudales fluviales y la segunda por la subida del nivel del mar con gran influencia potencial sobre Vélez, máxime cuando es previsible que también se reduzca el período de retorno de los temporales.

En el caso de los impactos potenciales en términos de mitigación se ha realizado una aproximación en esta fase desde un punto de vista cualitativo para cada una de las alternativas planteadas. Para ello se ha tenido en cuenta la contribución global al incremento de emisiones derivadas del transporte, las

emisiones derivadas de las actividades económicas (tanto industriales como agropecuarias), emisiones derivadas del uso de los edificios (acondicionamiento, iluminación, etc) y emisiones correspondientes a la producción y transporte de los materiales de edificación.

En este sentido también se valora la contribución del PGOU a incrementar el potencial como sumidero urbano el cual estará directamente ligado al mantenimiento e incremento de la cubierta vegetal, minimizando el consumo de suelo preferentemente, y por otra parte desde la potenciación de altos estándares de representación de los espacios libres urbanos y rurales.

## **1.7 INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES**

### **MARCO JURÍDICO**

#### **1.7.1. El marco legal que regula la ordenación territorial y urbanística en Andalucía.**

El marco jurídico de la ordenación territorial y urbanística en el que debe enmarcarse la elaboración del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga viene conformado por una diversidad de normas y preceptos de diferente naturaleza que ejemplifica la actual dispersión normativa y fraccionamiento de disposiciones aplicables.

Por un lado hay que partir de la base de que el urbanismo español toma como referencia esencial el bloque normativo ambiental establecido en la Constitución Española de 1978 (C.E.) en sus artículos 45 a 47, en especial éste último en cuanto regula los usos del suelo a propósito de la efectividad del derecho a la vivienda.

En desarrollo de dichos preceptos, el Estado, al amparo del art. 149.1.1ª C.E., -en cuanto le corresponde establecer las condiciones básicas que aseguren el ejercicio igualitario de los derechos y el cumplimiento de los deberes en relación con la propiedad urbanística del suelo (art. 33 C.E.)-, establece una regulación del régimen del suelo y de valoraciones del mismo conformada por el Real Decreto Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de Suelo, que conforma la legislación básica o estatuto jurídico del derecho de propiedad del suelo.

Así pues, la Revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga tiene que adaptarse y respetar las determinaciones legales que proceden de la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en Andalucía, con referencia a la competencia de la Comunidad Autónoma para la aprobación definitiva de los planes generales, recogida en la L.O.U.A. 2/2.012.

#### De la Ordenación Territorial y Urbanística

Asimismo, dada la competencia correspondiente a la Comunidad Autónoma de Andalucía en relación al diseño y desarrollo de la política urbanística y de ordenación del territorio (art. 148.1.3º C.E.), el Estatuto de la Comunidad Autónoma de Andalucía (E.A.) (Ley Orgánica 2/2.007, de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía para Andalucía) contempla en sus arts. 37, 56 y 57 los objetivos del ejercicio de los poderes de la Comunidad Autónoma en materia medioambiental y, en especial, en el campo de la ordenación del territorio y el urbanismo.

En desarrollo de la normativa estatutaria se ha establecido el siguiente marco regulatorio en materia de ordenación del territorio y urbanismo:

#### De la Ordenación del Territorio

La Ley 1/1.994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, B.O.J.A. (22/01/1.994), y sus posteriores modificaciones que se han venido introduciendo, constituye el marco jurídico de la planificación territorial en Andalucía; configurando la ordenación territorial como la función pública destinada a establecer una conformación física del territorio acorde con las necesidades de la sociedad y, que se enmarca en la configuración de la ordenación del territorio diseñada por la Carta Europea de la Ordenación del Territorio y por la Estrategia Territorial Europea .

La Ordenación del Territorio, de acuerdo con los objetivos marcados por la normativa comunitaria, estatal y autonómica, encuentra su ámbito de actuación a nivel supralocal, regional y subregional a través de varios instrumentos de ordenación integral que son:

1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.)
2. El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.)
3. Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional. (P.O.T.Ax)

El desarrollo de esta Ley ha dado lugar a la elaboración, por parte de la Consejería competente en materia territorial, y posterior aprobación por el Gobierno Andaluz del Plan de Ordenación de Andalucía

(P.O.T.A.), que se tramitó asimismo por el Parlamento de Andalucía, y se publicó en B.O.J.A. 29/12/2.006.

Asimismo se han desarrollado distintos Planes de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, de carácter supramunicipal. En la Costa Oriental de Málaga se redacta entre los años 2.003 y 2.005 el Plan de Ordenación del Territorio "Costa del Sol Oriental - Axarquía", publicándose su aprobación en B.O.J.A. 03/10/2.006.

En la Disposición transitoria primera, incluida en el Decreto 147/2.006 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes por el que se aprueba el citado Plan Territorial, que regulaba la "Adaptación del planeamiento urbanístico vigente" de los municipios incluidos en el mismo, se indicaba lo siguiente:

*"Los municipios de la Costa del Sol Oriental-Axarquía de la provincia de Málaga deberán adaptarse a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que aprueba el presente Decreto en el plazo máximo de cuatro años desde la entrada en vigor de éste".*

Este periodo para la adaptación a la planificación territorial del P.G.O.U./96 terminaba en fecha 04/10/2.010, la cual en el caso del municipio de Vélez Málaga no fue llevada a cabo.

Recientemente, y como consecuencia de la publicación del Decreto-Ley 5/2.012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, se ha modificado puntualmente la Ley 1/1.994, y ello desembocó en la formulación por acuerdo del Consejo de Gobierno de Andalucía de 29 de enero de 2.013 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.), habiéndose aprobado el mismo por **Decreto 141/2015** de 26 de mayo.

Es por ello, que con respecto a la Revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga una de las cuestiones instrumentales básicas y necesarias para su aprobación definitiva, es su adaptación a las previsiones incluidas en el P.O.T. de Andalucía, así como a las determinaciones estructurales que se encuentran contenidas en el documento del P.O.T. "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.), de ámbito subregional y en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.).

#### De la Ordenación Urbanística

El Texto legal que regula el Urbanismo en la Comunidad Autónoma de Andalucía es la Ley 2/2.012, de 30 de Enero, de modificación de la Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La inicial legislación urbanística de Andalucía, LOUA 7/2.002, había sido modificada mediante los siguientes textos legales:

La Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 1/2.006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La Ley 1/1.996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía.

La Ley 13/2.005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La Ley 11/2.010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

La Ley 13/2.011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía.

#### *Texto Refundido Ley del Suelo estatal*

Con referencia al ámbito estatal rige el Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, como legislación básica estatal.

Por tanto, el nuevo texto legal de la legislación urbanística actualizada, L.O.U.A. 7/2.002, recoge las determinaciones previstas en las modificaciones contenidas en las Leyes citadas que afectan al planeamiento urbanístico, constituyendo por tanto la referencia básica, en los aspectos jurídicos y técnicos, para la Revisión del P.G.O.U. del municipio de Vélez Málaga.

#### *Decreto-Ley para la adaptación parcial y fomento de V.P.*

Por otra parte, la Junta de Andalucía ha aprobado mediante decretos, distintos aspectos que inciden en el planeamiento y la gestión del Urbanismo en la Comunidad Autónoma. En este sentido, y con objeto de agilizar la adaptación del planeamiento urbanístico municipal a la L.O.U.A. 7/2.002, y facilitar la obtención de suelo para la construcción de Vivienda Protegida (V.P.), se aprueba el Decreto-Ley 11/2.008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de este tipo de viviendas.

*Expediente de Adaptación Parcial a la L.O.U.A. del P.G.O.U./96 de Vélez Málaga*

El citado Decreto-Ley ha supuesto que un gran número de municipios de la provincia de Málaga iniciaron sus correspondientes expedientes de adaptación parcial a la LOUA 7/2.002. En este caso se encuentra el municipio de Vélez Málaga, cuyo expediente de adaptación se tramitó durante el año 2.009, publicándose su aprobación definitiva en el B.O.P.MA. (11/03/2.010)

*Decreto para la regulación de competencias*

Previamente, en el B.O.J.A. (20/01/2.009) se publica el Decreto 525/2.008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

*Decreto para la regulación de edificaciones en S.N.U.*

En el B.O.J.A. (30/01/2.012) se publica el Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en Suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez Málaga ha elaborado un documento de AVANCE PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS Y DE LOS ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE DEL MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA (mayo 2.013), redactado por la arquitecta municipal Marta Arias González. Este documento, cuya naturaleza jurídica es de "Ordenanza Municipal", se encuentra aprobada por Pleno de fecha 29/11/2.013.

*Decreto-Ley sobre medidas urgentes en materia urbanística y protección litoral.*

En el B.O.J.A. (28/11/2.012) se publica el Decreto-Ley 5/2.012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Este Decreto-Ley establece un conjunto de medidas legislativas específicas en el ámbito de la ordenación del territorio y el urbanismo, los cuales han dado lugar a la redacción y tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

En materia urbanística, definidas en el art. 3 del citado decreto, se incluyen una serie de determinaciones que afectan directamente a los municipios, con objeto de que adapten sus planeamientos generales a las previsiones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.,2.006), y en concreto a los límites establecidos en la Norma 45 y los criterios para su desarrollo.

*Instrucciones y criterios*

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la legislación urbanística por la L.O.U.A. 7/2002, y posteriormente en Julio/2013 y julio de 2014 para establecer criterios, de carácter territorial, sobre la medición de los límites del crecimiento derivado de la aplicación del P.O.T.A., se han difundido dos instrucciones dirigidas a los órganos de la propia Consejería de la Junta de Andalucía, competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Instrucción 1/2.012. (marzo/2.012).  
Consejería de Obras Públicas y Vivienda.  
Dirección General de Urbanismo (D.G.U.)

Criterios de la D.G.U. a los órganos urbanísticos de la  
Consejería con la entrada en vigor de la L.O.U.A. 2/2.012

Instrucción 1/2.013. (julio/2.013)  
Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.  
Secretaría General de Ordenación del Territorio

Instrucción 1/2.014. (julio/2.014)  
Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.  
Secretaría General de Ordenación del Territorio

Criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general conforme a la Norma 45. 4.a) del P.O.T. de Andalucía.

## **1.7.2 La regulación de la ordenación territorial: P.O.T.A., P.O.T.\_Axarquía y P.P.C.L.A.**

En este escenario legal, se incardina la revisión del vigente P.G.O.U./96 adaptado parcialmente a la L.O.U.A. (2.010), pero cuyo modelo de ordenación urbana, expresada en dicho documento en el plano

de Estructura General y Orgánica, no ha sido adaptada aún a las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio (P.O.T.A., P.O.T.AX.) aprobados, y al P.P.C.L.A. en tramitación.

#### **P.O.T.A.: Aplicación de la Norma 45 "Modelo de Ciudad" (N)**

Si bien el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (B.O.J.A. 29/12/2006) establece, en su amplio Título III, las Estrategias de Desarrollo Territorial para el Sistema de Ciudades, los Sistemas de Articulación Regional, el Sistema Regional de Protección del Territorio y la Integración Exterior de Andalucía, sin embargo, ha sido desde la aprobación del Plan la norma que define el "Modelo de Ciudad", Norma 45, la que parece tener mayor importancia para la Junta de Andalucía, con referencia a la obligación legal de los municipios para que adapten sus planeamiento urbanísticos.

Y en este sentido, el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística, vuelve a hacer hincapié en la escasa adecuación al P.O.T.A. de los planeamientos urbanísticos de los municipios de Andalucía (sólo el 11% del total), y en el caso de los municipios costeros sólo 10 con referencia a los 62 existentes.

Es por este motivo, por lo que el citado Decreto viene a definir una medidas, calificadas como urgentes, y que hacen especial precisión en el cumplimiento de los límites del crecimiento del desarrollo urbano, determinados por la aplicación de la **Norma 45**.

En este sentido, al considerarse como una Norma de un Plan de Ordenación del Territorio, la Norma 45 es de obligado cumplimiento para los municipios, y en su apartado 4. de la misma se indica literalmente lo siguiente:

" 4. Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística (PGOU) con el modelo de ciudad establecido en este Plan, los siguientes:

*La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.*

*Con carácter general, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito."*

Esta Norma, y en concreto este punto de la misma, ha dado lugar a la difusión de una instrucción técnica, por parte de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, la Instrucción 1/2014 (julio 2014), que si bien va dirigida a establecer criterios para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general conforme a la Norma 45.4 a) del P.O.T.A., a los propios órganos de la Consejería con competencia en Ordenación del Territorio, es cierto también que supone una información que debe ser considerada por los equipos técnicos y jurídicos de los municipios que se encuentran elaborando la adaptación de sus Planes Generales a las determinaciones de los planes de ordenación territorial. Por tanto, adecuarse a la Norma 45 no es una opción sino una obligación legal que delimita el modelo urbano-territorial del P.G.O.U.

#### **P.O.T.AX. "Costa Oriental\_Axarquía": Normas y Directrices**

El municipio de Vélez Málaga se encuentra incluido en el ámbito supramunicipal del Plan de Ordenación de Territorio "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.), B.O.J.A. 03/10/2006.

Tal y como se indica en su artículo 5 "Efectos" (N): las determinaciones de este Plan vincularán a las Administraciones y Entidades Públicas y a los particulares. En este sentido, el Plan distingue, a efectos normativos, entre las determinaciones que tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.

Con referencia a la fase de AVANCE de la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga se tuvieron en cuenta las Normas (N) del P.O.T.AX., ya que las mismas son de aplicación directa y vinculan en los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables.

Las Directrices (D) son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines, y en este sentido el Ayuntamiento, como Administración Pública actuante, debe considerarlas y calibrar su aplicación en función del debate del modelo urbanístico del P.G.O.U., definiéndose las medidas concretas para la consecución de los mismos.

Como complemento normativo las Recomendaciones (R) son determinaciones de carácter indicativo, donde las Administraciones Públicas actuantes, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del P.O.T.AX.

Esta gradación define las determinaciones de la ordenación del P.O.T.AX. que deben ser consideradas de "carácter estructural" para la revisión del P.G.O.U., y que se definen a continuación.

#### *Vigencia y Revisión del P.O.T.AX.:*

El P.O.T.AX. tiene vigencia indefinida, pero podrá ser revisado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, siempre que "concurran circunstancias sobrevenidas que incidan en la ordenación del Plan".

No obstante, cuando transcurran ocho años (Oct.-2014) desde la aprobación del Plan (2.006), el órgano responsable de la gestión y seguimiento del mismo emitirá un informe en el que se justifique la procedencia de su revisión. En este sentido, este órgano administrativo definido como una recomendación (R) en el artículo 8 "Entidad para la gestión y ejecución del Plan", y formada por los Ayuntamientos y distintas Consejerías de la Junta de Andalucía junto a la Diputación Provincial, no existe constancia municipal de que se hubiera constituido, a esta fecha.

#### *Interpretación del POTAX*

En el Artículo 6 (N) "Documentación del Plan", y en su apartado 7, se indica lo siguiente:

*"En caso de contradicción, entre las determinaciones escritas y el Plano de Ordenación prevalecerán las primeras. En las posibles discrepancias, entre los gráficos que ilustran la Memoria de Ordenación y el Plano de Ordenación prevalecerá este último."*

Y en el apartado 8, se indica:

*"Las prioridades y la vinculación entre acciones establecidas en la Memoria Económica tienen el carácter de Directriz".*

#### *Ajustes del Plan (N)*

Por otra parte, el artículo 10 de la normativa del P.O.T.AX. define lo que se interpreta por ajustes del Plan, con relación a la adecuación de sus previsiones, por parte de los planes urbanísticos municipales.

En este sentido, se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa de sus propuestas en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general.

Los instrumentos de planeamiento general (P.G.O.U.) aplicarán las normas, y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el P.O.T.AX., de acuerdo a sus escalas cartográficas.

Por último, debe indicarse que la regularización de límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

#### *Determinaciones de carácter estructural*

Para indicar los elementos de ordenación y las determinaciones normativas del P.O.T.AX. que inciden en modelo urbanístico del P.G.O.U. de Vélez Málaga, vamos a considerar como referencia el Plano de Ordenación del P.O.T.AX., expresado a escala 1/50.000, y como información complementaria la de la propia normativa que tengan el carácter de Normas (N) y Directrices (D).

#### **P.P.C.L.A. "Plan de Protección Corredor Litoral"**

La información que en adelante se expone corresponde al documento del P.P.C.L.A. que se formula y aprueba por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, mediante el Decreto 141/2015 de 26 de mayo y publicado en B.O.J.A. 20/07/2.015, siendo sus objetivos generales los siguientes:

Preservar de la urbanización las zonas con valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los espacios litorales.

Evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre los espacios interiores y el sistema costero y favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con los del litoral.

Armonizar la regulación del suelo no urbanizable en el ámbito del Plan.

Favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con el litoral

Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

El desarrollo de estos objetivos se llevan a cabo en el PPCLA a través de actuaciones de consecuencias **urbanísticas, patrimoniales y ambientales**.

**Urbanísticas** cuya finalidad es evitar la consolidación de un continuo edificado que podría llegar a cubrir una parte sustancial de la línea de costa, y armonizar la regulación del SNU estableciendo los criterios y directrices para su preservación.

**Patrimoniales**, cuyo objeto es preservar los espacios costeros por sus valores paisajísticos, naturales y culturales.

**Ambientales**, cuyo fin es posibilitar la preservación del medio costero y asegurar la continuidad entre los ecosistemas terrestres y marítimos.

Los **CRITERIOS DE ORDENACIÓN** para modelizar el territorio litoral manifestados por el PPCLA son:

Evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre los espacios interiores y los del sistema litoral.

Proteger los valores ambientales, naturales, culturales, agrícolas, forestales y paisajísticos de los espacios litorales.

Favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con los del litoral.

Poner en valor los recursos paisajísticos.

Propiciar el mantenimiento de la franja litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

Armonizar la regulación de protección del suelo no urbanizable en el ámbito del PPCLA.

Favorecer la adecuada integración de los bordes urbanos de contacto con los espacios protegidos y orientar los crecimientos hacia el exterior de la franja litoral.

Propiciar el desarrollo urbano compacto.

Así pues, entre sus determinaciones el P.P.C.L.A. debe localizar las zonas del Litoral de Andalucía que por motivos territoriales o de protección deben ser preservadas del desarrollo urbanístico.

#### DE LA NORMATIVA DEL P.P.C.L.A.

Se definen como objetivos del Plan de Protección, con rango de Norma, los siguientes:

a) Proteger los valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los terrenos próximos a la costa que no han sido objeto de actuaciones urbanizadoras.

b) Favorecer la conectividad entre los espacios interiores y el litoral e impedir la consolidación de barreras urbanas.

c) Preservar de los procesos de transformación urbanísticas los espacios litorales afectados por riesgos naturales, especialmente de erosión e inundación.

d) Garantizar la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo terrestre.

e) Mejorar la funcionalidad y la calidad de vida de los espacios urbanizados existentes en los ámbitos del litoral.

#### *Ámbito del Plan y Zona de Influencia del Litoral. (N)*

1. El ámbito del Plan definido en el Plano de Ordenación está integrado por:

a) El territorio de los términos municipales, comprendido en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre en todo el litoral de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En las zonas contiguas a los ríos se incluyen los terrenos próximos a la desembocadura identificados expresamente en el Plano de Ordenación.

b) Se incluyen además los ámbitos exteriores a la franja mencionada incluidos como zona de protección territorial por considerarse necesarios para completar el ecosistema costero, bien por tratarse de terrenos colindantes a suelos protegidos por la planificación territorial, o por constituir ámbitos de características fisiográficas homogéneas. En estos casos el límite del ámbito del Plan se define con referencia a elementos físicos o jurídicos identificables, tales como caminos, vías pecuarias, carreteras, autovías o límites parcelarios.

2. En caso de reducción de la zona de dominio público marítimo-terrestre por modificación del deslinde, la zona afectada formará parte del ámbito de este Plan y a la misma le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el art. 14.4. En caso de ampliación de la zona de dominio público marítimo-terrestre los nuevos límites del ámbito del Plan deberán fijarse mediante la modificación del mismo, sin perjuicio de la aplicación a los terrenos objeto de esta ampliación, del régimen establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

3. A los efectos establecidos en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Zona de Influencia del Litoral en el ámbito de este Plan, estará integrada por los terrenos definidos en el apartado 1 del presente artículo.

*Vigencia, innovación y seguimiento del Plan (P.P.C.L.A.). (N)*

Tendrá vigencia indefinida y será revisado cuando lo prevea el POT, o cuando concurren circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos por el PPCLA y así lo acuerde el Consejo de Gobierno.

El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá acordar la modificación del Plan cuando lo considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos.

No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución, así como el establecimiento por el planeamiento urbanístico de normativa con mayor grado de restricción que la establecida en el PPCLA.

Cada cuatro años se elaborará un informe de seguimiento y evaluación de las determinaciones del Plan en el que se integrarán los indicadores previstos en la Memoria Ambiental.

*Efectos del Plan (P.P.C.L.A.). (N)*

El Plan de Protección del Corredor litoral es vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico (P.G.O.U.), que deberán ajustarse a sus determinaciones.

Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional aprobados permanecerán vigentes en el ámbito del Plan siempre que no contradigan las establecidas por este, y prevalecerán en los casos que resulten más restrictivas que las derivadas del régimen de protección establecido por este Plan.

Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes de ordenación del territorio, las de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y las de los instrumentos de planeamiento urbanístico general (P.G.O.U.).

Se considera que sus determinaciones afectan únicamente a los Planes de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, ya aprobados en esta fecha, y a los planes de ordenación general de los municipios costeros incluidos en el ámbito del P.P.C.L.A. No obstante, no se plantea ninguna inversión pública que permita, al menos, una adaptación del planeamiento territorial y urbanístico a corto plazo, en un contexto de colaboración entre la Comunidad Autónoma y los Municipios.

La gradación definida entre Normas (N), Directrices (D) y Recomendaciones (R), se aplicará respecto de las determinaciones de la ordenación del PPCLA que deben ser consideradas de "carácter estructural" para la revisión del P.G.O.U.

### **1.7.3 La regulación de la ordenación urbanística: LOUA 7/2.002.**

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA 7/2002, con referencia al planeamiento urbanístico determina en su **artículo 9 "Objeto"**, que los Planes Generales de Ordenación Urbanística deben, entre otros objetivos, optar por un modelo urbano que asegure, mediante las diferentes soluciones de ordenación, la integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada, evitando la dispersión y mejorando o completando la ordenación estructural del sistema urbano existente.

En los municipios que por sus características urbanas tienen, además del uso residencial dominante, desarrollos de cierta escala, de carácter industrial, turístico, segunda residencia u otras similares que no deban localizarse, justificadamente, en el entorno del núcleo urbano ya consolidado, se ubicarán de manera coherente con la ordenación estructural, siempre que cumpla con lo previsto en el apartado g) de este artículo 9 de la L.O.U.A. 2/2.012.

Por otra parte, el **artículo 10 "Determinaciones"** de los Planes Generales de Ordenación Urbanística indica que éstos deben establecer la ordenación estructural que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio.

La **ordenación estructural** se establece en el apartado 1.A para todos los municipios, entre otras determinaciones, mediante la clasificación del suelo previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad "a medio plazo".

Asimismo el P.G.O.U. establece las determinaciones de la **ordenación pormenorizada** en el apartado 2.A que, entre otras, definirá las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada, y específicamente, en el caso del Suelo Urbanizable con categoría de sectorizado (S.U.S.).

Por último, el **artículo 10**, en su apartado 3, indica que el P.G.O.U. debe contener las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, que lógicamente afecta a la clasificación del suelo por causas de incumplimientos o inactividad con relación a los suelos de los sectores urbanizables sectorizados, así como a aquellos suelos que han sido sectorizados mediante un Plan de Sectorización, y cuyos plazos de ejecución no se cumplan.

En relación a la **programación** de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado éstos desarrollan la ordenación pormenorizada mediante los Planes Parciales de Ordenación, cuyo contenido y determinaciones están regulados en el **artículo 13 de la LOUA 2/2.012**. La programación de su ordenación debe contemplarse en el marco de la programación secuencial del P.G.O.U. y ello a efectos de dar coherencia a la obtención y ejecución de los suelos de sistemas generales y locales con referencia a la funcionalidad del sector en el modelo urbano definido por el Plan.

De esta forma, corresponde al P.G.O.U., definir la programación y gestión de la ordenación estructural, según lo indicado en el artículo 10.3 de la LOUA 7/2002 y en este sentido, la programación de los suelos de los sectores urbanizables sectorizados (antes programados) debe responder a la obtención, y en su caso, ejecución de los ámbitos delimitados como sistemas generales de áreas libres públicas, equipamientos públicos y viario público.

Esto supone que **para analizar el modelo urbano existente** derivado del desarrollo del PGOU/96, con relación a la extensión del suelo con respecto a los distintos núcleos urbanos del municipio de Vélez Málaga, que tienen la consideración de "ciudad consolidada", **es necesario apreciar el proceso de ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables sectorizados, y verificar el nivel de la ejecución de las obras de urbanización.**

Debe indicarse, no obstante, que en el P.G.O.U./96 de Vélez Málaga, anterior a la L.O.U.A. 7/2.002, existe un planteamiento de la programación de los suelos urbanizables definido a través de dos áreas de reparto cuatrienales, donde no siempre existe coherencia entre la localización del suelo urbanizable y los sistemas generales adscritos, lo que no responde al modelo de ciudad expuesto en la actual legislación urbanística de Andalucía L.O.U.A. 2/2.012.

Esta cuestión deberá ser corregida en el proceso de revisión del citado P.G.O.U./96 para considerar la gestión del mismo, en función de las entidades territoriales que se definan previamente.

Por su parte el resto de la normativa esencial en materia urbanística de Andalucía se completa, sin ánimo de ser exhaustivo, con las siguientes normas

Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

Decreto-Ley 5/2.012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía

Decreto 36/2.014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo

Decreto 11/2.008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas

Decreto 225/2.006, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funciones de la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

Decreto 2/2.004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico

Orden de 11 de abril de 2.013, por la que se aprueba el Plan General de Inspección de Ordenación del Territorio y Urbanismo para el cuatrienio 2.013-2.016

Orden de 1 de marzo de 2.013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2.012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad

Autónoma de Andalucía

Orden de 5 de noviembre de 2.007, por la que se aprueba el formato de la acreditación del personal inspector de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda de la Junta de Andalucía

Orden de 28 de septiembre de 2.007, por la que se aprueba el modelo de acta que se extenderá por la Inspección de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Vivienda en el ejercicio de las actuaciones inspectoras.

#### **1.7.4. La legislación sectorial en relación con el planeamiento urbanístico.**

El Plan General de Ordenación Urbanística, según la definición de la L.O.U.A., es el instrumento que establece la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organiza la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actual y previsible a medio plazo. Es básico para llevar a cabo la ordenación integral del territorio del municipio y a través de él se clasifica el suelo, se determina el régimen aplicable a cada clase de suelo y se definen los elementos fundamentales del sistema de equipamientos del municipio al que hace referencia.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) establecen, por ello, la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, y la ordenación pormenorizadas que constituyen el resto de las determinaciones del Plan.

Dado el contenido totalizador e integral del P.G.O.U. en el ámbito territorial municipal, debe someterse a informes, dictámenes o consultas de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados (lo que tradicionalmente se denominan "informes sectoriales") tal y como recoge la legislación estatal y autonómica.

Desde el ámbito de la legislación autonómica, el artículo 32 de la L.O.U.A. determina:

*"2.ª La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.*

*Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística. (...)"*

#### **1.7.5 Las instrucciones de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.**

Finalmente interesa destacar que la elaboración del Planeamiento urbanístico general municipal debe tener también como referencia las Instrucciones de los órganos de la Junta de Andalucía con competencias en materia de ordenación del territorio y urbanismo, entre las que interesa destacar fundamentalmente las siguientes:

1. La INSTRUCCION de la Secretaría General de Ordenación del Territorio 1/2.007 sobre elaboración y tramitación de los informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Esta instrucción tiene por objeto regular la elaboración y tramitación del informe de incidencia territorial y debe entenderse en combinación con las normas establecidas por los arts. 5, 18 y Disposición adicional segunda del Decreto 36/2.014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

2. La Instrucción de la Dirección General de Urbanismo a los órganos urbanísticos de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en relación a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2.012 de 30 de enero, de Modificación de la Ley 7/2.002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Instrucción 1/2.014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general, conforme a la Norma 45.4.A) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

## MARCO TERRITORIAL

### 1.7.6. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.)

La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía -LOTA- (BOJA 22/01/1.994) constituye el primer texto legal, en esta Comunidad, que regula las figuras e instrumentos para la ordenación del territorio. Este texto ha sido ampliado posteriormente, por diversas causas, para incluir determinaciones sobre los Actuaciones de Interés Autonómico; de los Campos de golf de interés turístico; de las inversiones empresariales declaradas de interés estratégico para Andalucía; y recientemente con la definición del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras, mediante el Decreto-Ley 5/2.012, de 27 de Noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

Tal y como se indicaba en la exposición de motivos del texto inicial (1.994), los objetivos específicos de la Ordenación del Territorio son la articulación territorial interna y con el exterior de Andalucía, junto a la distribución geográfica de las actividades y de los usos del suelo, armonizada con el desarrollo económico, las potencialidades existentes en el territorio y la protección de la naturaleza y del patrimonio histórico.

En este sentido, la aportación de una visión supramunicipal en los ámbitos de los Planes de Ordenación, de escala subregional que incluía a conjuntos de municipios, confería al análisis territorial la aportación de una información contrastada que debía contribuir a la racionalización de las inversiones públicas, con referencia a las características sociales y económicas de cada ámbito.

El municipio de Vélez Málaga se encuentra localizado en el contexto geográfico de la Costa Oriental de la provincia de Málaga, siendo asimismo el municipio con mayor superficie de suelo y población, donde la ciudad de Vélez Málaga, desde una perspectiva histórica, ha constituido la referencia de los servicios públicos de la antigua comarca de la Axarquía.

Con la redacción del documento de ordenación territorial, de ámbito subregional, de la Costa Oriental\_Axarquía (P.O.T.A.), promovido por la Junta de Andalucía, en un proceso en que participaron los distintos Ayuntamientos, se determinaban los elementos de carácter estructural, que eran considerados básicos para un desarrollo sostenible de este territorio supramunicipal.

Actualmente, y en el caso de la provincia de Málaga, se han redactado y aprobado diferentes documentos de ordenación territorial, de ámbito subregional, correspondiendo no obstante al **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.)**, B.O.J.A. 29/12/2.006, junto al **Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.)**, B.O.J.A. 03/10/2.006, y junto al nuevo **Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.)**, los que deben considerarse como referencia, en este momento, con respecto al proceso de revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

#### 1.7.6.1. Las directrices de ordenación territorial en Andalucía (P.O.T.A.)

En fecha (**B.O.J.A. 29/12/2.006**), mediante DECRETO 206/2.006, de 28 de noviembre, se publica la adaptación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2.006.

En el preámbulo sobre elaboración y tramitación del Plan, y con referencia al Título III "Estrategias de Desarrollo Territorial para el Sistema de Ciudades", se expone lo siguiente:

*En las Estrategias de Desarrollo Territorial referidas al Sistema de Ciudades, compuesto por Centros Regionales, **Redes de Ciudades Medias** y Redes de Asentamientos Rurales, los Centros Regionales reciben una elevada atención.*

*Se establecen previsiones para la mejora de sus dotaciones de equipamientos y servicios y **se formulan determinaciones sobre la orientación y el control de los procesos de urbanización** para encauzar el planeamiento urbanístico hacia la sostenibilidad y un modelo de ciudad compacta.*

*Otro tema prioritario es la **cooperación territorial para aprovechar complementariedades** y generar economías de escala y efectos de sinergia, contemplando la cooperación en forma de Redes de Ciudades Medias o a través de Redes de Asentamientos Rurales, de gran importancia para el desarrollo rural.*

*En las Estrategias referidas a los Sistemas de Articulación Regional **se fijan criterios territoriales básicos para el desarrollo de las infraestructuras de transporte, energía, agua y telecomunicaciones.** Destaca la prioridad que, en sintonía con el Plan Estratégico de Infraestructuras de Transporte (PEIT) del Gobierno de la Nación, se da al ferrocarril por su mayor eficacia energética y ambiental.*

*Las Estrategias para el Sistema Regional de Protección del Territorio abordan **la prevención de los riesgos y la preservación del patrimonio territorial, con un énfasis especial en la ordenación y el fomento del paisaje**, como valioso patrimonio y recurso para el desarrollo de Andalucía. Finalmente, en las Estrategias de Integración Exterior de Andalucía, se trata el importante tema de la participación de Andalucía en las redes transeuropeas de infraestructuras, planteando posibles líneas de cooperación con Portugal y el Magreb.*

El municipio de Vélez Málaga, y específicamente los núcleos urbanos de Vélez Málaga y Torre del

Málaga, están incluidos en el conjunto de "Ciudades Medias" de la Costa del Sol malagueña, la cual se reconoce como "un área singular" dentro de la Comunidad Autónoma, a efectos de que juegue un papel estratégico en la economía andaluza y española. Y esto debe orientar el desarrollo de las infraestructuras y los equipamientos en el contexto de las políticas de fomento y cualificación turística, "en el marco de la ordenación del territorio".

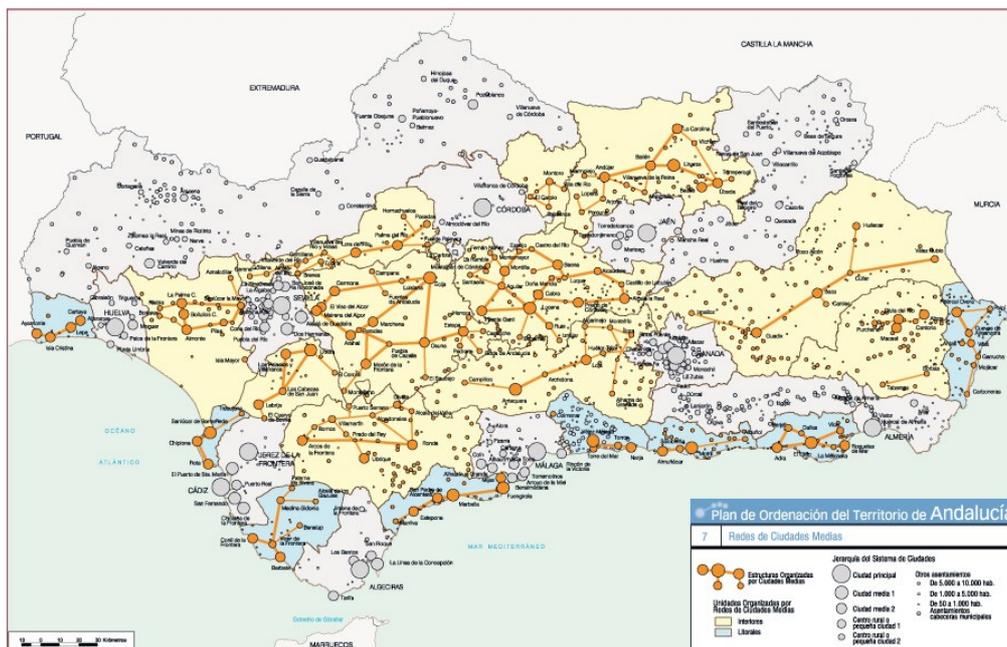


Imagen del plano del Sistema de Ciudades Medias de Andalucía (POTA).2.006

Los objetivos del Sistema de Ciudades Medias habrán de plasmarse a través de la formulación de la planificación territorial, la coordinación de acciones en materia de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, así como para la dotación de suelos para actividades productivas.

En el caso del municipio de Vélez Málaga, el Plan de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, "Costa Oriental\_Axarquía" de la provincia de Málaga, (P.O.T.AX. 2.006) es el documento de planificación territorial, actualmente en vigor, que define los aspectos indicados.

#### ORIENTACIÓN Y CONTROL DE LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y LA CALIDAD URBANA

El Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.A.) dedica un apartado específico (Sección 4. Capítulo 1. "Sistema de Ciudades), con referencia a la orientación de los procesos urbanos de la extensión de las ciudades andaluzas y a la calidad urbana de este proceso, el cual se ha revelado en los últimos veinte años. El diagnóstico expresado supone lo siguiente:

*Este proceso se ha centrado fundamentalmente en tres ámbitos del territorio regional:*

- **El proceso de expansión urbana en las ciudades históricas**, especialmente relevante en lo que se refiere al crecimiento de las grandes ciudades y a la formación de entornos metropolitanos, **aunque también afecta a numerosas ciudades medias**.
- **La ocupación del litoral**, donde se han sumado los procesos de crecimiento urbano de las ciudades costeras con la expansión turística, como forma esta última muy especializada (y segregada) de urbanización.
- **La ocupación, más difusa, pero no menos importante en términos superficiales, de muchos espacios rurales del interior** por urbanizaciones de segunda residencia, a través de procesos de parcelación muchas veces fuera de la legalidad. Este proceso se combina en muchos casos con las expansiones urbanas, pero también surge en espacios netamente rurales, a veces de alto valor ecológico y paisajístico.

*La combinación de todos estos procesos ha provocado una auténtica reurbanización de Andalucía. Esto es, ha significado no tanto un aumento de las tasas de urbanización (Andalucía ha sido históricamente una sociedad altamente urbana), como una reorganización profunda de las pautas territoriales que sustentaban los espacios urbanos tradicionales.*

Esta percepción sobre el hecho urbano en Andalucía, y especialmente el resultado práctico de los distintos planeamientos urbanísticos generales de los municipios, cuya realidad urbana no siempre ha sido acertada, a pesar de la propia supervisión y aprobación de dichos documentos por la Comunidad Autónoma, sea una de las razones básicas que han conducido a definir en la Norma 45 (N), con el carácter de aplicación directa, el "Modelo de Ciudad" que se considera apropiado en Andalucía, y hacia donde se

debe reorientar la ciudad existente, a través del planeamiento urbanístico.

#### DEFINICIÓN DEL MODELO (POTA) Norma 45

Tal y como se determina en la citada Norma 45,

*El planeamiento tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.*

*Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.*

*El desarrollo urbano debe sustentarse en un modelo basado en la creación de ciudad que genere proximidad y una movilidad asegurada por altos niveles de dotaciones de infraestructuras, equipamientos y servicios de transportes públicos.*

En el caso del municipio de Vélez Málaga, al contener dos "Ciudades Medias", Vélez Málaga y Torre del Mar, y un extenso "espacio litoral, de carácter turístico", la Revisión del PGOU debe considerar las siguientes directrices territoriales, derivadas de dicha Norma:

*...En las Ciudades Medias, la ciudad compacta debe ser un modelo preservado, evitando la reproducción de modelos expansivos propios de las grandes ciudades y manteniendo las características y valores propios de este tipo de ciudades, a la vez que se las dota de infraestructuras capaces de sustentar su desarrollo urbano y su competitividad económica.*

*...Las dimensiones y características propias de la Ciudad media la hacen especialmente apta para estrategias de desarrollo urbano capaces de garantizar un elevado nivel de calidad de vida y, a su vez, de favorecer formas de desarrollo económico y social que no han de implicar consumos excesivos de suelo, ni la pérdida de su personalidad e implantación territorial característica.*

*...La protección de la imagen paisajística de la Ciudad media en el territorio en que se inserta ha de ser una de las orientaciones a considerar en las estrategias de desarrollo urbano.*

*...En las Áreas turísticas litorales especializadas debe lograrse una reconversión del carácter monofuncional del espacio urbanizado, para alcanzar un mayor grado de complejidad y madurez de los procesos urbanos y la integración del espacio turístico en el sistema de ciudades tradicional de las zonas costeras. La mejora de los procesos de desarrollo urbano de las áreas turísticas ha de entenderse como la estrategia fundamental para lograr la sostenibilidad ecológica de las zonas litorales y para garantizar la viabilidad económica y social de la propia actividad turística a largo plazo.*

Por último, el apartado 4 de la Norma 45, no sólo determina las limitaciones al crecimiento superficial y poblacional del planeamiento urbanístico general en el periodo de ocho años desde su aprobación definitiva, sino que define los criterios que deben justificarse con referencia a la evaluación de la incidencia y coherencia territorial de los nuevos PGOU con respecto al modelo de Ciudad establecido en el P.O.T.A. Estos criterios básicos son los siguientes:

- a) **La dimensión del crecimiento propuesto**, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. **Con carácter general no se admitirán los crecimientos** que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.
- b) **El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior**, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.
- c) **La no alteración del modelo de asentamiento**, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos, que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.
- d) **Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos** (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.
- e) **La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos** adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

#### 1.7.7. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO "Costa Oriental\_Axarquía" (P.O.T.AX.)

El municipio de Vélez Málaga se encuentra incluido en el ámbito supramunicipal del Plan de Ordenación de Territorio "Costa Oriental - Axarquía" (P.O.T.AX.), B.O.J.A. 03/10/2.006. Tal y como se indica en

su artículo 5 "Efectos" (N): las determinaciones de este Plan vincularán a las Administraciones y Entidades Públicas, así como a los particulares. En este sentido, el Plan distingue, a efectos normativos, entre las determinaciones que tienen el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones.

Con referencia a la fase de AVANCE de la revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga deben respetarse las **Normas (N)** del P.O.T.AX., ya que las mismas son **de aplicación directa** y vinculan en los suelos clasificados como Urbanizables y No Urbanizables.

Las **Directrices (D)** son determinaciones **vinculantes en cuanto a sus fines**, y en este sentido el Ayuntamiento, como Administración Pública actuante, debe considerarlas y calibrar su aplicación en función del debate del modelo urbanístico del P.G.O.U., definiéndose las medidas concretas para la consecución de los mismos.

Como complemento normativo las **Recomendaciones (R)** son **determinaciones de carácter indicativo**, donde las Administraciones Públicas actuantes, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del P.O.T.AX. Esta gradación define las determinaciones de la ordenación del P.O.T.AX. que deben ser consideradas de "carácter estructural" para la revisión del P.G.O.U./2.014, y que se definen a continuación.

### 1.7.7.1 P.O.T.AX. "Costa Oriental\_Axarquía": Normas y Directrices

El P.O.T.AX. tiene vigencia indefinida, pero podrá ser revisado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, siempre que "concurran circunstancias sobrevenidas que incidan en la ordenación del Plan". No obstante, cuando transcurran ocho años (Oct.-2.014) desde la aprobación y publicación del Plan (2.006), el órgano responsable de la gestión y seguimiento del mismo emitirá un informe en el que se justifique la procedencia de su revisión. En este sentido, este órgano administrativo definido como una recomendación (R) en el artículo 8 "Entidad para la gestión y ejecución del Plan", y formada por los Ayuntamientos y distintas Consejerías de la Junta de Andalucía junto a la Diputación Provincial de Málaga, no existe constancia municipal de que se hubiera constituido, a esta fecha.

#### La tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral del Andalucía (P.P.C.L.A.)

En fecha B.O.J.A. 29/07/2.013, fue sometido a información pública el Plan de Protección del Corredor Litoral del Andalucía (P.P.C.L.A.), formulado a instancias de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, hoy Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

En este sentido, y sin entrar en que pueda existir una nueva valoración territorial, diferente a la que se produjo en 2.006 con la entrada en vigor del P.O.T.AX., es una cuestión objetiva, que la protección territorial, como PT.2, de la Zona de Dinamización Turística denominada "Delta del Vélez", con una superficie de 207 has, lógicamente modifica sustancialmente el enfoque turístico del propio P.O.T.AX.

#### Interpretación del P.O.T.AX.

En el Artículo 6 (N) "Documentación del Plan", y en su apartado 7, se indica lo siguiente:

*"En caso de contradicción, entre las **determinaciones escritas** y el Plano de Ordenación prevalecerán las primeras. En las posibles discrepancias, entre los gráficos que ilustran la Memoria de Ordenación y el **Plano de Ordenación** prevalecerá este último.*

Y en el apartado 8, se indica:

*"Las prioridades y la vinculación entre **acciones establecidas en la Memoria Económica** tienen el carácter de **Directriz**".*

#### Ajustes del Plan (N)

Por otra parte, el artículo 10 de la normativa del P.O.T.AX. define lo que se interpreta por ajustes del Plan, con relación a la adecuación de sus previsiones, por parte de los planes urbanísticos municipales. En este sentido, se entiende por ajuste del Plan la delimitación precisa de sus propuestas en las escalas cartográficas de los instrumentos de planeamiento general.

Los instrumentos de planeamiento general (P.G.O.U.) aplicarán las normas, y ajustarán los límites de las zonificaciones previstas en el P.O.T.AX., de acuerdo a sus escalas cartográficas.

Por último, debe indicarse que la regularización de límites será posible siempre que el resultado no suponga una disminución sustancial de la superficie de la zona afectada.

### 1.7.7.2. Determinaciones de carácter estructural que afectan al Planeamiento Urbanístico Municipal.

Para indicar los elementos de ordenación y las determinaciones normativas del P.O.T.AX. que

inciden en modelo urbanístico de la Revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga, vamos a considerar como referencia el Plano de Ordenación del P.O.T.AX., expresado a escala 1/50.000, y como información complementaria la de la propia normativa que tenga el carácter de Normas (N) y Directrices (D).

#### SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

En el Título I "Determinaciones en relación con el Sistema de Asentamientos, Infraestructuras de Comunicación y Transportes, y red de Espacios Libres", se incluye como Norma (N) la definición de los **objetivos** que deben considerarse en la **delimitación de los asentamientos** entre los que destacan, a efectos de su aplicación en la revisión del P.G.O.U., los siguientes:

- *Propiciar un desarrollo ordenado del sistema de asentamientos estableciendo las condiciones y criterios territoriales para su formación.*
- *Adecuar el desarrollo del sistema de asentamientos a los condicionantes naturales del medio físico.*
- *Contribuir al mantenimiento de las características morfológicas de los núcleos y a la conservación de sus valores paisajísticos.*

#### Dotaciones de equipamientos supramunicipales

Se consideran equipamientos de carácter **supramunicipal de nivel básico** los que acogen servicios de utilización cotidiana o periódica por la población de más de un municipio y que, en general, requieren para su implantación unos umbrales de población no superior a 20.000 habitantes. El POTAX indica como directriz que el municipio de Vélez Málaga se encuentra entre aquellos donde preferentemente se ubicarán equipamientos de carácter básico.

Por otra parte, se consideran funciones de carácter **supramunicipal de nivel intermedio y superior** las que afectan a servicios de utilización cotidiana o periódica por la población de más de un municipio y que, en general, requieren un umbral mínimo de población superior a 20.000 habitantes. De igual forma, el municipio de Vélez Málaga se considera adecuado para localizar este tipo de equipamientos.

#### Dotaciones de suelo para equipamientos de competencia no municipal

En el documento de la revisión del P.G.O.U. se deberán prever dotaciones de suelo para la instalación de equipamientos de carácter supramunicipal. En este sentido, el Ayuntamiento de Vélez Málaga deberá **solicitar información** a los organismos públicos competentes (sectoriales de Autonomía y Estado), en el proceso de elaboración de la revisión, las previsiones de necesidades de suelo para nuevas dotaciones o para la ampliación de las existentes.

#### Determinaciones sobre los nuevos crecimientos urbanos

En la Revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga se justificará, en analogía con el cumplimiento de la Norma 45 del POTA, los nuevos suelos que, en su caso, se propongan, teniendo como criterios los siguientes:

- a) *El crecimiento poblacional del municipio en los últimos diez años y el número de **licencias otorgadas en los últimos cinco años para viviendas de uso residencial.***
- b) *Análisis de la demanda de vivienda y actividades productivas para el horizonte temporal establecido por el nuevo planeamiento. **Se compararán estas previsiones con las tendencias de promoción inmobiliaria de los últimos cinco años**, en sus diversas modalidades, analizando las estimaciones sobre los segmentos de demanda más significativos, especialmente los relativos a las **necesidades de vivienda pública.***

En su caso, las nuevas extensiones urbanas deberán ordenarse de acuerdo con los siguientes criterios (D):

- a) *Adoptar como **referencia estructural las preexistencias morfológicas territoriales** existentes, tratando de adaptarse a las mismas.*
- b) ***Reconocer los recursos y elementos naturales y culturales** significativos existentes, integrándolos en la ordenación.*
- c) *Adaptar sus **características volumétricas y tipológicas** a la configuración tradicional del caserío existente.*
- d) ***Destinar los suelos con mejores condiciones de accesibilidad y posición** a los usos de interés económico y social y a la vivienda protegida.*

#### Localización preferente de la residencia permanente (D)

Los nuevos suelos que el nuevo P.G.O.U./2.014, en su caso, clasifique como urbanizable para dar respuesta a las demandas de uso para residencia permanente de la población de los municipios, deberán ser colindantes con los suelos urbanos o urbanizables existentes a la aprobación definitiva del P.O.T.AX. (Oct-2.006), y se garantizará en los mismos la continuidad de los viarios estructurantes y la accesibilidad a las dotaciones y equipamientos supramunicipales.

#### Limitación de nuevos crecimientos urbanos (D)

En el P.G.O.U., en el caso de clasificar nuevos suelos urbanizables, se deberá justificar que al menos el 60% de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento general vigente o que se revisa tienen su proyecto de urbanización (PU) aprobado y se encuentran en fase de ejecución. (D)

#### Desclasificación de suelos (R)

En el P.O.T.AX. se indica, con carácter de recomendación, que se recomienda a los municipios que, en las revisiones de los P.G.O.U., se desclasifiquen los suelos clasificados hace más de diez años que no hayan sido desarrollados.

### SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

#### Objetivos (N)

Entre los objetivos de ordenación, con referencia al Sistema de Comunicaciones y Transportes, entre los objetivos destaca, con referencia a la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, lo siguiente:

- a) **Aumentar la permeabilidad del corredor litoral** y adecuar sus infraestructuras de transporte a las previsiones de desarrollo turístico y agrícola.
- b) **Propiciar la movilidad territorial de todos los habitantes** del ámbito, mejorando las condiciones de acceso al transporte público de viajeros.
- c) **Garantizar la mínima afección** del sistema de comunicaciones y transportes a las Zonas Protegidas, que se relacionan en el Artículo 60 "Zonas sometidas a régimen de protección".

#### Articulación viaria con el exterior del ámbito del P.O.T.AX.

Forman parte de la red de **conexión exterior** los siguientes viarios que se definen en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. (N):

- a) Carretera autonómica **A-402**, cuya función consiste en la conexión del ámbito con la A- 92 y con Granada.
- b) Carretera autonómica **A-356**, cuya función consiste en la conexión del ámbito con la N-341 y con el resto de la provincia de Málaga por el norte, con Córdoba y Sevilla, a la vez que hace de distribuidor general del interior de la comarca.
- c) **Autovía del Mediterráneo A-7**, cuya funciones esenciales son de articulación del ámbito en el eje costero mediterráneo y de distribuidor general del litoral de la Axarquía.

Con respecto a la revisión del P.G.O.U. las intersecciones entre la red de conexión exterior y la red de conexión interna "deberán asegurar la suficiente capacidad para que no afecte al conjunto del sistema viario ni repercuta negativamente en los tiempos de recorrido".

Como recomendación(R), se indica en la Normativa del POTAX que deben realizarse los estudios pertinentes que analicen la **viabilidad de un nuevo enlace de Caleta de Vélez a la A-7 que permita movimientos hacia y desde Nerja**, para conectar la A7 con la N-340 y facilitar el cambio de sentido. En Octubre de 2.012 el Ayuntamiento de Vélez realizó un primer estudio específico para completar los movimientos del semienlace actual, el cual se ha presentado al Ministerio de Fomento para su informe de viabilidad y ejecución correspondiente.

#### Red de conexión interna. (N y D)

La red viaria de conexión interna es la que se define en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. Con referencia a la revisión del P.G.O.U./2.014, debe considerarse que se proponen como parte de la red de conexión interna, los siguientes itinerarios propuestos(N), que se indican como:

- b) **Nuevo itinerario litoral interior de conexión de la Ma-109 con la Ma-176.** Su función es la articulación transversal de la zona comprendida entre estos dos ejes viarios y su acceso a la autovía A-7.
- c) **Nuevo itinerario litoral interior de conexión entre la Ma-176 y Ma-175.** Su función es la articulación transversal de la zona comprendida entre el Río Vélez y la Ma-176 y su acceso a la autovía A-7.



Nuevo itinerario litoral interior de conexión de la Ma-109 con la Ma-176

Estos nuevos itinerarios definidos por el P.O.T.AX. suponen la traza de un **“Viario intermedio de conexión”** en el ámbito territorial del litoral Oeste del Río Vélez, con objeto de articular la Autovía A7 y la antigua CN-340, que discurre por la costa, a partir del nudo de Cajíz y del eje viario que lo une con la misma.

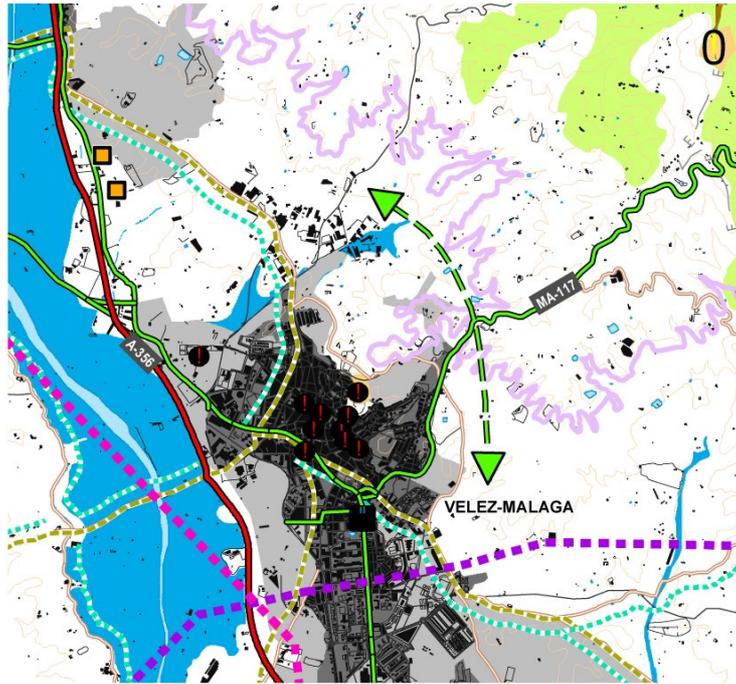


Nuevo itinerario litoral interior de conexión entre la Ma-176 con la Ma-175

Estas trazas deberán ser estudiadas con mayor detalle, por parte de la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, si bien se debe redactar previamente un Estudio Informativo, que aún no se realizado. En la Memoria Económica del P.O.T.AX. estos nuevos viales internos están adjudicados a las inversiones públicas de la anterior Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en el medio y largo plazo, como organismo responsable.

#### **Variante del núcleo de Vélez Málaga (D)**

Dentro de la mejora de la red interna, y como directriz, se propone la variante Este del núcleo de Vélez Málaga que haría posible bifurcar los tráficlos de la actual carretera de Arenas, Ma-117. En la Memoria Económica del P.O.T.AX. esta variante está adjudicada a las inversiones públicas de la Diputación Provincial en el largo plazo, como organismo responsable.



Variante Este del núcleo urbano de Vélez Málaga. Ma-117

#### Articulación urbana litoral Zona Sur de la Autovía A-7. (D y R)

El P.O.T.AX. propone distintas actuaciones, a nivel de directriz y recomendación, en la mejora de la articulación del litoral, y que en el municipio de Vélez Málaga, supone las siguientes acciones:

- a) **Adaptación del viario N-340 como eje costero de carácter urbano** para los tráficos de corto y medio recorrido, ajustando sus condiciones físicas y geométricas a la movilidad interurbana y a la demanda de los modos de movilidad no motorizada. Asimismo se deberán prever los accesos a las estaciones del corredor ferroviario y a las áreas de oportunidad definidas en este Plan.

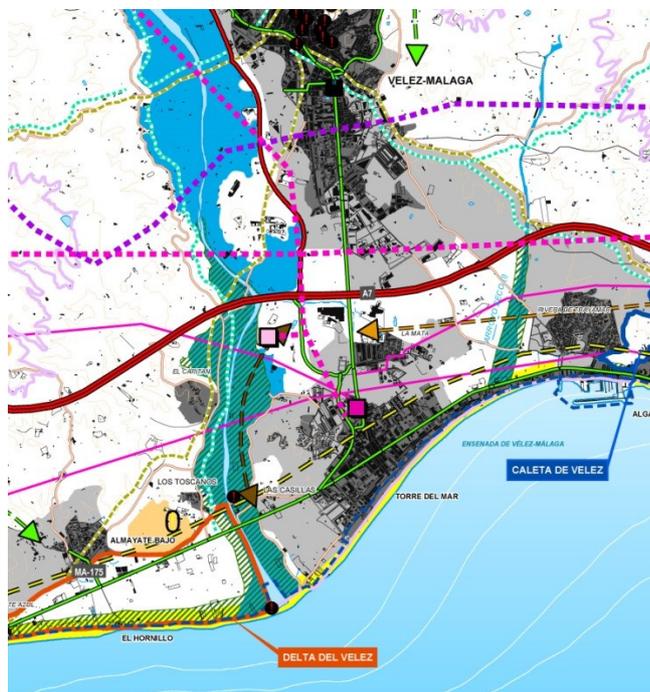
Reordenación urbana de la antigua CN-340 e integración con la red de Transportes de Viajeros



Asimismo se indica que la readaptación de la N-340 deberá posibilitar el uso del **transporte público en plataforma reservada**, priorizando el mismo en las zonas urbanas consolidadas donde no sea posible la ampliación de la calzada. Esta directriz supone la necesidad de redactar un Estudio Informativo previo, con detalle suficiente, para su integración en la revisión del P.G.O.U./2.014.



**Nuevo enlace urbano A-356 con la N-340**  
por la margen izquierda del río Vélez.



**Nuevo enlace urbano A-356 con la N-340** por la margen izquierda del río Vélez.  
Variante Oeste del núcleo urbano de Torre del Mar

Se propone una **variante Oeste del núcleo de Torre del Mar** que permita conectar la Autovía A7 con el eje litoral de la antigua CN-340. Esta acción permitiría que los tráficos de paso no necesitaran discurrir por el interior del núcleo urbano, y mejoraría las relaciones entre el núcleo de Vélez Málaga y la Costa.

**Vía Intermedia Torre del Mar-Nerja**  
entre la autovía A-7 y el viario N-340.



Vía Intermedia entre la Autovía A7 y la antigua CN-340  
entre Caleta de Vélez, Torrox y Nerja

El P.O.T.AX. indica que el trazado y características técnicas de la **Vía Intermedia entre la Autovía A7 y la Costa**, se determinará mediante un Estudio Informativo de Carreteras, el cual debe elaborarse por el órgano competente de la Administración Autonómica, lo que correspondería a la actual Consejería de Fomento y Vivienda.

En la Memoria Económica del P.O.T.AX., el Estudio Informativo de la Vía Intermedia está adjudicado a la anterior Consejería de Obras Públicas y Transportes y a los Ayuntamientos afectados, en el corto plazo, como organismos responsables.

Para que la revisión del P.G.O.U. pueda incluir una reserva de suelo que permita posteriormente la gestión / obtención del mismo, es necesario disponer del citado Estudio Informativo.



Se indica con punto rojo la Vía Intermedia que discurriría según el tramo entre el Centro Comercial "el Ingenio" y la carretera A-7206 (Algarrobo)

A efectos de la Revisión del P.G.O.U. y con objeto de incluir una reserva de suelo para el trazado de este eje viario, se recomienda que la Vía Intermedia disponga de cuatro carriles y plataforma reservada, en los tramos en que sea posible, para viario peatonal, carril bici y ajardinamiento arbolado en ambas márgenes. (R)

Se indica, con carácter de directriz (D) que **la Vía Intermedia, la Variante Oeste de Torre del Mar, y las vías transversales** que se definan por el planeamiento urbanístico, **formarán parte de la estructura general viaria** de cada municipio, teniendo la calificación de sistema general.

#### Desarrollo de la Red Viaria

Se define como Norma (N) que la aprobación del **Estudio Informativo de la Vía Intermedia** vinculará a los instrumentos de planeamiento urbanístico, los cuales deberán establecer las correspondientes reservas de los suelos afectados.

Asimismo se indica como directriz que la Vía Intermedia, y las vías transversales que se definan por los instrumentos de planeamiento urbanístico se ejecutarán en los mismos plazos que éstos establezcan para el desarrollo de los suelos que requieran sus servicios, siendo vinculante su ejecución para la puesta en carga urbanística de dichos suelos.

Es necesario indicar que para incorporar el trazado de la Vía Intermedia al nuevo P.G.O.U./2014 de Vélez Málaga debe haberse redactado y aprobado el Estudio Informativo correspondiente por la Consejería competente en materia de infraestructuras de la Junta de Andalucía.

#### SISTEMA FERROVIARIO METROPOLITANO

La normativa del P.O.T.AX., en su art. 29, incluye las determinaciones a considerar con respecto a un posible trazado de un Sistema Ferroviario a lo largo de la Costa Oriental desde Málaga hasta Nerja. De esta infraestructura se han realizado durante la última década algunos estudios (2004), especialmente del recorrido Málaga - Torre del Mar - Nerja, pero no se tiene constancia de la aprobación de algún estudio informativo específico. En este sentido, deberá solicitarse la información correspondiente por el Ayuntamiento de Vélez Málaga a la Consejería competente en materia ferroviaria.

A efectos de la revisión del P.G.O.U./2014, se deberán considerar como criterios de un posible trazado, según el P.O.T.AX., los siguientes:

- Los tramos en superficie no disminuirán la permeabilidad viaria ni de la red principal de caminos definida por este Plan, debiendo solucionar los cruces a distinto nivel.**
- La localización de las estaciones deberá garantizar la accesibilidad a la red viaria** definida por este Plan y la conectividad con el sistema de transporte público de viajeros por carretera.
- La localización de las estaciones **tendrá en cuenta las zonas para actividades comerciales y de ocio**

**previstas en este Plan.**

En la Memoria Económica del P.O.T.AX., el organismo responsable del Sistema Tranviario Metropolitano está adjudicado a la Consejería de Obras Públicas y Transportes, actual Consejería de Fomento y Vivienda junto a los Ayuntamientos afectados por la traza, en el corto plazo, medio y largo plazo.

#### **SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES**

El P.O.T.AX. determina, con el carácter de Norma (N), los objetivos de la red de **espacios libres de interés comarcal**, que se indican:

- a) *Establecer una **red articulada de espacios libres y recreativos destinados al ocio**, recreo y desarrollo de actividades naturalísticas.*
- b) *Contribuir al desarrollo turístico del interior de La Axarquía y **al fomento de sus valores paisajísticos**.*
- c) ***Mantener rasgos de identidad territorial en la estructura urbana de la franja costera** basados en la red de drenaje.*
- d) *Mejorar **las condiciones de acceso y uso de las playas**.*
- e) *Potenciar el **uso recreativo de las vías pecuarias**.*
- f) *Propiciar **en la desembocadura de los ríos principales del ámbito espacios de uso recreativo**.*

En este sentido la revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga debe componer el sistema de espacios libres, propios del ámbito municipal en el contexto territorial de los elementos indicados por el Plan de Ordenación del Territorio en la normativa reguladora.

Según el art. 31 constituyen los espacios libres de interés territorial (N) los siguientes:

- a) **El corredor marítimo terrestre.**
- b) **Las áreas de adecuación recreativa.**
- c) **Los miradores en hitos y viarios paisajísticos.**
- d) **La vía verde.**
- e) **Los espacios libres vinculados al litoral.**

La situación y los ámbitos espaciales que definen estos elementos (espacios, corredores, itinerarios, miradores y vías verdes) se indican en el Plano de Ordenación, a escala 1/50.000.

La transposición de este sistema, de carácter supramunicipal, a los planos de la revisión del PGOU, se debe realizar siguiendo lo indicado en el artículo 10 "Ajustes del Plan" de la Normativa del POTAX, previo las consultas técnicas que se estimen necesarias. Y ello con objeto de que los esquemas expresados a escala 1/50.000 tengan una verificación lógica con respecto a la realidad física y jurídica de cada ámbito cuando se expresan en escala de detalle.

La normativa del P.O.T.AX. con referencia a los distintos espacios citados, a efectos de su aplicación al P.G.O.U. de Vélez Málaga indica lo siguiente:

#### **EL CORREDOR MARÍTIMO TERRESTRE (N, D y R)**

El corredor marítimo terrestre comprende los terrenos de dominio público marítimo terrestre y las zonas de servidumbre de protección en los términos establecidos en la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas. (N).

Esta Ley de Costas ha sido modificada por la Ley 2/2.013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, de Costas. (B.O.E. 30/05/2013), por lo que los terrenos afectados por la misma deberán adecuarse a este último texto. No obstante, y como más adelante se explicará la tramitación por la Junta de Andalucía del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, como documento de ordenación territorial, introduce ámbitos de protección de la urbanización no incluidos en la Ley de Costas del Estado.

Con carácter de directriz (D), la Normativa del P.O.T.AX. indica:

- a) **El P.G.O.U. reubicará los usos, edificaciones e instalaciones existentes no acordes con lo establecido por la legislación de Costas y por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA 7/2002) para el dominio público y sus zonas de servidumbre e influencia.**
- b) **La servidumbre de tránsito se ampliará hasta 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar en los suelos no urbanos o urbanizables a la entrada en vigor del de este Plan.**

Y como recomendación, se indica que:

*Los terrenos afectados por la zona de influencia del litoral de los suelos no clasificados como urbanizables y en los clasificados que no se hayan desarrollados, **se destinen a espacios libres de uso y disfrute público una banda de***

**al menos 200 metros tierra adentro** desde el límite interior de la ribera del mar. (R)

#### LAS PLAYAS. (D Y R)

En la revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga, como municipio litoral de la provincia de Málaga, se considerarán las playas, atendiendo al grado de urbanización del frente litoral y a su intensidad de ocupación, distinguiendo entre: *playas urbanas*, *playas de baja densidad de ocupación* y *playas libres*. (D)

**En las playas urbanas y de baja densidad de ocupación**, y fuera de la ribera del mar y de la servidumbre de tránsito, el P.G.O.U. debe prever la ubicación de **instalaciones de equipamiento de playa**, y su conexión con los restantes servicios e infraestructuras urbanas. Si esto no fuera posible se ubicarán adosadas al límite interior de la playa y las instalaciones deberán ser desmontables. (D)

Se recomienda que dichas construcciones sean de una sola planta y una altura máxima de 4,5 metros medidos desde la rasante del terreno. (R), debiéndose cuidar la imagen de las mismas.

En la revisión del P.G.O.U./2.014 se deberá atender **la accesibilidad a los equipamientos de playa** y la comunicación entre éstos y los espacios libres vinculados al litoral propuestos por el P.O.T.AX.

Para el uso de las playas libres y de baja densidad de ocupación se establecerán por la Administración competente los accesos para el tráfico rodado y las superficies de suelo para aparcamientos, que deberán ajustarse a las directrices de diseño definidas en el P.O.T.AX.

#### ÁREAS DE ADECUACIÓN RECREATIVA (D)

Se definen las áreas de adecuación recreativa como espacios que se establezcan en las zonas en que este uso sea compatible, y donde sólo podrán acoger actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculados al contacto y disfrute del espacio rural y de la naturaleza.

En el plano de Ordenación del P.O.T.AX. no se propone ningún ámbito concreto en el municipio de Vélez Málaga. En la revisión del P.G.O.U./2.014 se considerará la necesidad y oportunidad de delimitar este tipo de ámbitos en el SNU.

#### ITINERARIOS PAISAJÍSTICOS (D y R)

Estos elementos que se definen en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. deberán estar debidamente señalizados, y contar con miradores y puntos de observación del paisaje e interpretación de la naturaleza, así como áreas y elementos de descanso y apoyo a la actividad recreativa. (D)

Como directriz del planeamiento urbanístico, y con objeto de **proteger las vistas desde los miradores**, se definirán los espacios vinculados en los que se restringirá la edificación.

Se recomienda la programación de actuaciones de restauración con relación a las **vías pecuarias** que integran las Rutas designadas como Puerta Verde de Málaga, entre las que se encuentra la denominada **"Ruta Puerta Verde de Vélez Málaga"**, que parte de las proximidades del Estadio Municipal de Deportes "Fernando Hierro", discurriendo por el Camino de Algarrobo hasta el cauce del Río Seco.

#### MIRADORES EN HITOS PAISAJÍSTICOS (R)

A efectos del planeamiento urbanístico, se recomienda la delimitación del emplazamiento de miradores en los hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX.



Se indica con punto rojo el Mirador de la elevación conocido como "el Toro", en Almayate Bajo, desde donde parte un itinerario paisajístico siguiendo la margen derecha del Río Vélez hacia el Norte.

#### VÍA VERDE (D)

El P.O.T.AX. indica como directriz, a considerar en la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, que el tramo del antiguo trazado del ferrocarril Málaga-Ventas de Zafaraya delimitado en el Plano de Ordenación se acondicione para su uso como "Vía Verde". En este ámbito no estarán permitidas otras actividades que no se encuentren vinculadas a la naturaleza y el medio rural.

En la Memoria Económica del P.O.T.AX., el organismo responsable de la adecuación de la Vía Verde está adjudicado a la Consejería de Medio Ambiente, en el corto plazo y medio plazo.

#### ESPACIOS LIBRES VINCULADOS AL LITORAL (D)

El P.O.T.AX. reconoce en el municipio de Vélez Málaga como espacios libres vinculados al litoral los tramos finales de los ríos y arroyos de la Ermita, Íberos, Vélez, Seco (I), Algarrobo, Lagos, Güi, que se indican en el Plano de Ordenación.

Estos espacios libres vinculados al litoral se incorporarán a la revisión del PGOU de Vélez Málaga bien como sistema general de espacios libres, o bien como suelo no urbanizable de especial protección, en el marco de la legislación especial que le sea de aplicación.

Según la normativa del P.O.T.AX., en estos espacios sólo se podrán acoger actividades didácticas, de ocio, recreativas y deportivas, sin instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación del cauce.

En este sentido, la delimitación de ámbitos concretos para la ordenación y adecuación de estos espacios a su nueva función deberá fomentar su potencialidad como "corredores ecológicos" entre el litoral y el interior.

En el P.O.T.AX. se considera prioritaria la actuación en los espacios libres vinculados al litoral del río Vélez, a efectos de la Revisión de los P.G.O.U.



Se indica con punto rojo, en la zona de la desembocadura del Río Vélez, el ámbito del espacio libre vinculado al Litoral.

#### DE LA ORDENACIÓN Y COMPATIBILIZACIÓN DE USOS

Como parte de la ordenación estructural de la revisión del P.G.O.U. debe considerarse la definición de usos globales previstos por el P.O.T.AX., y su localización espacial expresada en el Plano de Ordenación Territorial para los mismos. En este sentido, el art. 39 determina con carácter de Norma los siguientes objetivos:

- 1). Son objetivos del Plan en relación con los **usos industriales, logísticos y comerciales**, los siguientes:
  - a) Contribuir a la ordenación de las actividades productivas industriales y logísticas.
  - b) Promover una adecuada localización de usos industriales, logísticos y comerciales de interés comarcal.
- 2). Son objetivos del Plan en relación con los **usos turísticos y vacacionales**, los siguientes:
  - a) Promover la expansión de la oferta turística, favoreciendo los alojamientos hoteleros y la oferta de servicios empresariales.
  - b) Generar empleo estable y de calidad.
  - c) Propiciar un crecimiento ordenado del sector turístico en el frente litoral.
  - d) Establecer las condiciones para el desarrollo del sector turístico en el interior de la Axarquía.
- 3). Son objetivos de este Plan para los **usos agrarios**, los siguientes:
  - a) Establecer los condicionantes territoriales para la implantación de los caminos y las edificaciones agrarias en el medio rural.
  - b) Determinar las condiciones territoriales de revisión del Plan Guaro.
  - c) Proteger la cultura vinculada al uso agrario del olivar.

#### SUELOS PARA ACTIVIDADES INDUSTRIALES, LOGÍSTICAS Y COMERCIALES

##### USOS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICOS. (N)

La revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga deberá considerar las condiciones para la ubicación de suelos destinados a actividades productivas industriales y logísticas, según la definición del art. 40 de la normativa del P.O.T.AX., y adecuándose a los siguientes criterios:

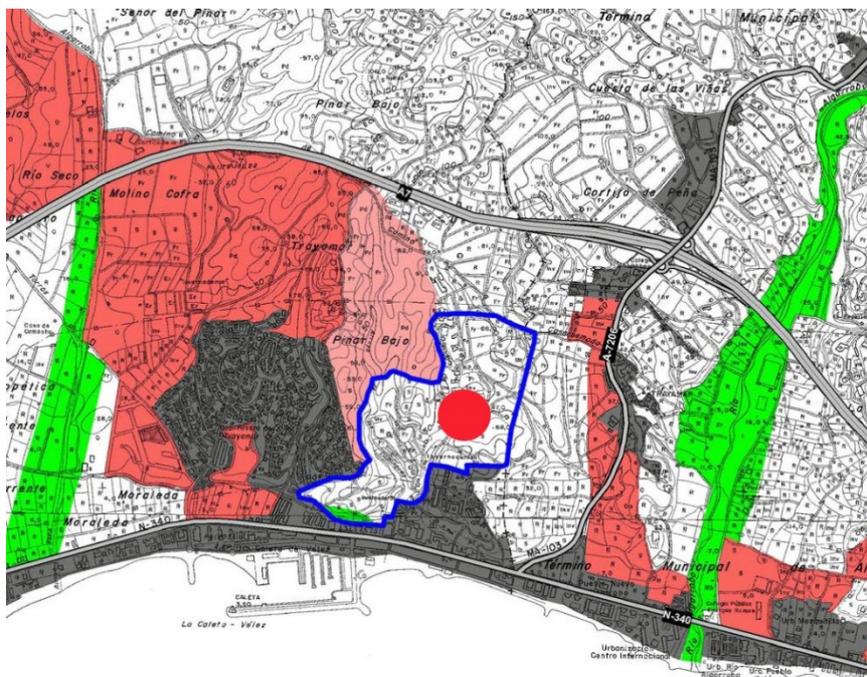
- Los suelos **se ubicarán en las proximidades de la red viaria** definida por este Plan y conectados con ella a una distancia no superior a 500 metros.
- Las necesidades de nuevo suelo para estas actividades se desarrollarán, de forma preferente, **en continuidad física con los núcleos urbanos, ó con las zonas industriales y logísticas**, si éstas estuviesen separados del núcleo.
- Los nuevos suelos **deberán estar segregados de las zonas residenciales mediante sistema general viario y franja verde arbolada**, la cual tendrá una dimensión suficiente para evitar interferencias funcionales, paisajísticas y morfológicas con aquéllas.

En estos ámbitos la revisión del P.G.O.U./2014 deberá considerar la conexión de las redes de energía, telefonía, transportes, abastecimiento y saneamiento con el sistema general de infraestructuras, estableciéndose las condiciones para una adecuada integración paisajística de estos usos en el entorno urbano o rural circundante.

El P.O.T.AX. indica específicamente que en el municipio de Vélez Málaga se deberá prever "suelo para el establecimiento de actividades logísticas de interés supramunicipal", si bien en el Plano de Ordenación no se indica ninguna localización concreta.

#### USOS PARA ACTIVIDAD COMERCIAL Y OCIO (D y R)

En el plano de ordenación del P.O.T.AX. y en el anexo de la Normativa se indican las zonas que **podrán incorporarse total o parcialmente por el planeamiento general en función de la estrategia urbana de desarrollo**, justificadamente, para la implantación de actividades comerciales y de ocio, al considerarse como "Zonas de Oportunidad".



Se indica con punto rojo, la zona determinada por el POTAX para actividades comerciales y de ocio en Caleta de Vélez

En el caso del municipio de Vélez Málaga **sólo se indica una zona específica** para las actividades indicadas, situada al norte del núcleo urbano de Caleta de Vélez. Si el modelo urbanístico del nuevo P.G.O.U. determinase, en su caso, incluir el ámbito denominado como "Caleta de Vélez", como suelo urbanizable, se deberá regular la compatibilidad de los usos, estableciendo las condiciones de edificación y distribución de la edificabilidad entre los mismos. El ámbito delimitado tiene una superficie de 39 has.

No se permite en estas zonas el uso industrial, y se fija que la edificabilidad para uso residencial compatible será no superior al 30% del total del ámbito de ordenación.

**USOS TURÍSTICOS Y VACACIONALES (D y R)****A/. Colindantes con Suelo Urbanos ó Urbanizables existentes**

En el supuesto de que se propongan por la Revisión del P.G.O.U./2.014 nuevas extensiones urbanas y desarrollos de suelo para usos turísticos ó de segunda residencia, colindantes con suelos urbanos o urbanizables existentes, se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) **El crecimiento de la urbanización deberá garantizar la continuidad urbana** y atender prioritariamente a la ocupación ordenada de los vacíos generados por desarrollos anteriores.
- b) El planeamiento de desarrollo (PPO) deberá recoger los trazados y características técnicas que se determinen en el correspondiente **Estudio Informativo para la vía Intermedia** prevista en el Artículo 22 del POTAX, y resolver y garantizar la conexión con las restantes infraestructuras existentes.
- c) Estos nuevos crecimientos **deberán reservar al menos el 40% del techo edificable para usos no residenciales.**
- d) Estos ámbitos de nuevo desarrollo **deberán asumir** la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, **los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.**

La Normativa del P.O.T.AX. recomienda que la edificabilidad bruta de cada ámbito de ordenación sea similar a la de los suelos urbanos consolidados más próximos, y **como máximo de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.** (R), lo que deberá ser estudiado en cada caso en la elaboración de los trabajos preliminares de la revisión del P.G.O.U.

**B/. No colindantes con Suelo Urbanos ó Urbanizables existentes**

En el caso de que la Revisión del P.G.O.U./2.014 prevea clasificar suelos para uso vacacional turístico, deberá justificar expresamente la incidencia de dicha implantación en función de la capacidad de carga del municipio, según los siguientes factores:

- a) **Incidencia en los ecosistemas** afectados y en los recursos naturales y paisajísticos del entorno.
- b) **Incidencia sobre la población,** el mercado de trabajo y sobre los servicios básicos disponibles.
- c) **Valoración de la capacidad de las infraestructuras existentes** para absorber los cambios derivados de dicha actuación.
- d) **Capacidad de los recursos turísticos disponibles** y del mercado para garantizar el equilibrio entre la oferta y la demanda.

Con relación a lo previsto en el apartado 3 del artículo 17 de la L.O.U.A. 2/2.012, las nuevas extensiones que puedan proyectarse para usos turísticos ó de segunda residencia, no podrán tener una edificabilidad bruta superior a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

La Normativa del P.O.T.AX. indica, con carácter de directriz que los ámbitos delimitados para usos turísticos ó de segunda residencia, no colindantes con suelos urbanos existentes, ó en su caso urbanizables, no podrán tener una edificabilidad bruta superior a 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s (D).

**Suelos urbanizables de Uso Turístico (D)**

El artículo 44 de la Normativa del P.O.T.AX., para suelos urbanizables no colindantes con suelos urbanos existentes, indica lo siguiente:

- a) **No podrán clasificarse nuevos suelos urbanizables en los terrenos con pendientes medias superiores al 50%,** las cuales se delimitan en el Plano de Ordenación como Espacios con Alta Pendiente.
- b) **No podrán ser incluidos como edificables** en la ordenación de cada sector (según PPO) **los terrenos con pendientes superiores al 35%.**
- c) En estos suelos **la altura de la vivienda no será superior a 2 plantas o 7,5 metros,** medidos desde la rasante del terreno hasta el plano superior del último forjado.

**ZONAS DE DINAMIZACIÓN TURÍSTICA (D)**

En función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio las Zonas de Dinamización Turística que se indican en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. podrán, en su caso, ser calificadas total ó parcialmente por el planeamiento urbanístico general, de acuerdo con su finalidad.

En estos ámbitos se podrán ubicar establecimientos hoteleros, viviendas y las dotaciones correspondientes, **equipamientos y servicios que demande la población vacacional y turística,** siendo su objetivo básico la contribución a mejorar la oferta de servicios especializados al turismo.

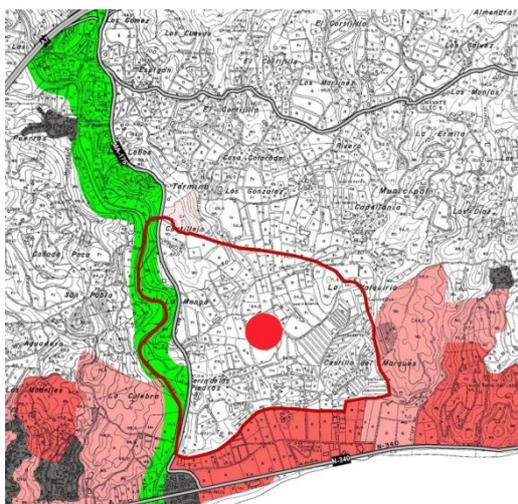
En el municipio de Vélez Málaga, el Plan de Ordenación Territorial ha propuesto dos Zonas de Dinamización Turística, localizadas en el espacio litoral, y cuyas determinaciones, incluidas en las correspondientes Fichas del ANEXO de la Normativa del P.O.T.AX., **quedan afectadas por el nuevo Plan de Protección del Corredor Litoral** de Andalucía (2.015), e impulsado por la propia Junta de Andalucía, en un escenario de revisión de los propios planteamientos de los planes de ordenación territorial, de ámbito subregional, aprobados en la provincia de Málaga (2006).

Las Zonas de Dinamización Turística definidas en el P.O.T.AX. son:

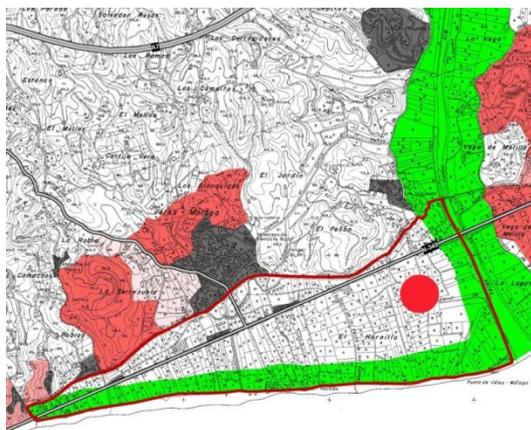
- a) Valle de Niza \_\_\_\_\_superf: 148 has  
b) Delta del Vélez \_\_\_\_\_superf: 207 has

**TOTAL \_\_\_\_\_ 355 has**

Cuya localización se indica en las dos siguientes imágenes,



Se indica con punto rojo, la zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística "VALLE DE NIZA"



Se indica con punto rojo, la zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística "DELTA DEL VÉLEZ"

#### **Determinaciones para la ordenación de las Zonas de Dinamización Turística (D y R)**

La normativa del P.O.T.AX. propone como directriz y recomienda al planeamiento urbanístico, las siguientes condiciones territoriales:

- a) **La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial.** Se reconocerán los hitos y elementos relevantes, en especial las vaguadas, cauces, riberas, oteros, escarpes y puntos panorámicos, y se respetará su integridad y perfiles, de manera que no se produzca alteración de las características naturales de su topografía, drenaje y vegetación.
- b) **En los casos que afecten a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre o a**

**escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos**, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.

- c) La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación **deberá integrar las formaciones forestales existentes** o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- d) En cada ámbito de **ordenación se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más del 60% de la superficie total de las fachadas** y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el Artículo 100 (POTAX).

#### INFRAESTRUCTURA PORTUARIA: Puerto de La Caleta de Vélez. (D)

El art. 52 de la Normativa del P.O.T.AX., con carácter de directriz, indica que en la ordenación de los usos del puerto de La Caleta de Vélez se deberá garantizar:

- a) **La compatibilidad** entre las condiciones de garantía para la manipulación de la pesca y el disfrute y contemplación de estas actividades.
- b) La ampliación de las instalaciones deberá prever el **mantenimiento de la capacidad de atraque suficiente para embarcaciones destinadas a la prestación de servicios mercantiles de actividades náutico-deportivas y el excursionismo marítimo de recreo.**

Estos objetivos deberán analizarse en la revisión del P.G.O.U./2.014, con respecto al documento del Plan Especial del Puerto de la Caleta, así como en la documentación existente con respecto a la iniciativa de la ampliación del ámbito portuario, impulsada por la Junta de Andalucía.

#### USOS AGRARIOS (N, D Y R) Caminos rurales y caminos públicos

La red principal de caminos rurales es la que se define en el Plano de Ordenación (N) del P.O.T.AX.

Estas trazas se deberán incorporar a la cartografía de la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, junto a los caminos públicos, derivados del estudio que está realizando el Área de Urbanismo Municipal.

Se tendrán en cuenta los siguientes criterios y normas:

- a) Cuando un camino rural coincida con una vía pecuaria se estará a lo dispuesto para la misma en la normativa sectorial. (N)
- b) No podrán abrirse nuevos caminos rurales con el fin de dotar de acceso a usos o actividades no autorizados. (N)

En el caso de que la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, incluya algunas de estas zonas en el modelo urbanístico propuesto deberá considerar los siguientes requisitos:

- a) En cada Zona de Dinamización en el que se prevean usos residenciales será de aplicación la **proporcionalidad de dos plazas residenciales por cada plaza en alojamiento hotelero, excepto en la Zona del Delta del Río Vélez** en la que la proporcionalidad será de una plaza residencial por cada plaza hotelera. **Para el cómputo de plazas residenciales se estimará que cada vivienda equivale a 3,5 plazas.**
- b) **En las Zonas de Dinamización turística la edificabilidad bruta será como máximo de 0,22 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> excepto en las Zonas de Dinamización de excelencia turística de Valle de Niza y Delta del Río Vélez, que tendrán una edificabilidad bruta de 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.**
- c) En las Zonas de Dinamización **se destinará a espacios libres de uso y disfrute público una banda de al menos 200 metros** tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

Se indica que los P.G.O.U. del ámbito del P.O.T.AX. deberán establecer las condiciones de ordenación adecuadas que garanticen que las parcelas mejor ubicadas, y en especial, las más próximas a la línea de costa se destinen a establecimientos hoteleros. (D)

Y esta directriz es equivalente a decir que en el modelo urbanístico de la revisión del P.G.O.U., y en la zona geográfica próxima a la línea marítima terrestre (LMT), donde pueda edificarse, **se deberá dar preferencia a los usos turísticos relacionados con el alojamiento y la restauración**, con respecto a los usos residenciales de carácter vacacional ó segunda residencia.

- c) **Los caminos rurales no podrán tener anchura superior a 5 metros** y sus firmes serán adecuados a su función. (D)
- d) En los caminos rurales **sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación.** Se entiende por acondicionamiento (D):
  - La mejora puntual de trazado y sección.
  - La mejora y refuerzo del firme.
  - La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

**Zona Regable del Plan Guaro. (R)**

En la normativa del P.O.T.AX. se recomienda la adaptación del Plan Guaro (P.G.) a los procesos reales sobrevenidos de desarrollo agrícola del ámbito y a los cambios producidos por la expansión urbanística y localización de infraestructuras viarias. No obstante, la revisión de sus condiciones territoriales, de sus límites para adaptarlos a la realidad de actividad agrícola ó el establecimiento de nuevas previsiones de demanda de agua, se traslada temporalmente a una posible revisión del P.G.

En la Memoria Económica del P.O.T.AX., el organismo responsable de la adecuación de un Estudio de la Zona Regable del Plan Guaro está adjudicado a la anterior Consejería de Agricultura y Pesca, en el medio plazo.

**Directrices y recomendaciones para el SNU**

En la Normativa del P.O.T.AX., con referencia a los artículos 55 hasta 58, se incluyen determinaciones que deberán ser consideradas en la revisión del PGOU de Vélez Málaga, respecto al hábitat rural diseminado y a las viviendas dispersas.

**DE LA PROTECCIÓN DE LOS ESPACIOS Y LOS RECURSOS****Objetivos (N)**

Son objetivos del P.O.T.AX. en relación con las Zonas que se consideran "de especial protección", los siguientes:

- a) **Salvaguardar del proceso urbanizador los espacios naturales** de mayor interés ambiental y paisajístico de la Axarquía.
- b) Contribuir al **mantenimiento de las principales señas de identidad** territorial del ámbito.
- c) **Potenciar el uso naturalístico y recreativo** de estos espacios.

El art. 60 de la Normativa del P.O.T.AX. determina el régimen de protección de los espacios, distinguiendo entre las siguientes:

**A) Zonas de Protección Ambiental**, que están delimitadas por normativa sectorial:

- a) *Los Espacios Naturales Protegidos.*
- b) *Los Lugares de Importancia Comunitaria.*
- c) *Las vías pecuarias*
- d) *El Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Marítimo Terrestre.*

**B) Zonas a proteger por su interés territorial**, que están delimitadas por el POTAX.

- a) *Las zonas de interés territorial.*
- b) *El entorno del Embalse de la Viñuela.*
- c) *Los hitos paisajísticos.*
- d) *Las divisorias visuales.*
- e) *Los acantilados*

**Determinaciones para las zonas de protección ambiental. (N y D)**

Con referencia a los espacios que se encuentran localizados en el municipio de Vélez Málaga, se deberá considerar en la revisión del P.G.O.U., que los ámbitos definidos en el plano de Ordenación del P.O.T.AX., supone clasificar esos suelos como:

SNU de especial protección, por su legislación específica, esto es:

*Las vías pecuarias y el dominio público marítimo terrestre así como el dominio público hidráulico, que se delimitan en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX.*

La protección de los recursos naturales en estos espacios se llevará a cabo de acuerdo con los instrumentos de planificación derivados de la normativa específica que le sea de aplicación. (N)

**Zonas de protección por su interés territorial. (D y R))**

Las zonas que se consideran de interés territorial por el P.O.T.AX. se delimitan en el Plano de Ordenación, y deberán tenerse en consideración por el planeamiento general como Suelo No urbanizable de especial protección. En el municipio de Vélez Málaga no se delimita ningún ámbito de ese carácter.

**Hitos paisajísticos. (N y D)**

Los Hitos paisajísticos que se indican en el Plano de Ordenación tendrán en la revisión del P.G.O.U. la consideración de sistema general de espacios libres, ó bien se clasificarán como Suelo No urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación. (D)

Los Hitos paisajísticos que se indican mediante un símbolo en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. deberán ser delimitados en el documento de la Revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

La superficie de protección del hito comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos desde el vértice del hito. La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida.

#### **Divisorias visuales. (N, D y R)**

Las divisorias visuales que se indican en el Plano de Ordenación se incorporarán a los instrumentos de planeamiento general como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección, en el marco, en su caso, de la legislación especial que le sea de aplicación.

Se recomienda que deberá promoverse la formalización de itinerarios y equipamientos de apoyo al disfrute activo del medio ambiente y del paisaje. (R), lo cual se debe tener en consideración para la identificación de las perspectivas paisajísticas identificativas del municipio de Vélez Málaga.

Se considera como directriz de la revisión del P.G.O.U. que la superficie de las divisorias visuales comprenderá como mínimo a la zona a que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos a ambos lados de la línea divisoria de aguas. La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida.

#### **DE LA PROTECCIÓN DE RIEGOS (D)**

El artículo 78 de la Normativa del P.O.T.AX. indica que los P.G.O.U. general zonificarán el término municipal en función del tipo y peligrosidad del riesgo, y establecerán los procedimientos de prevención a adoptar por las actuaciones urbanísticas según las características del medio físico sobre el que se implanten.

#### **Riesgos hídricos. (D y R)**

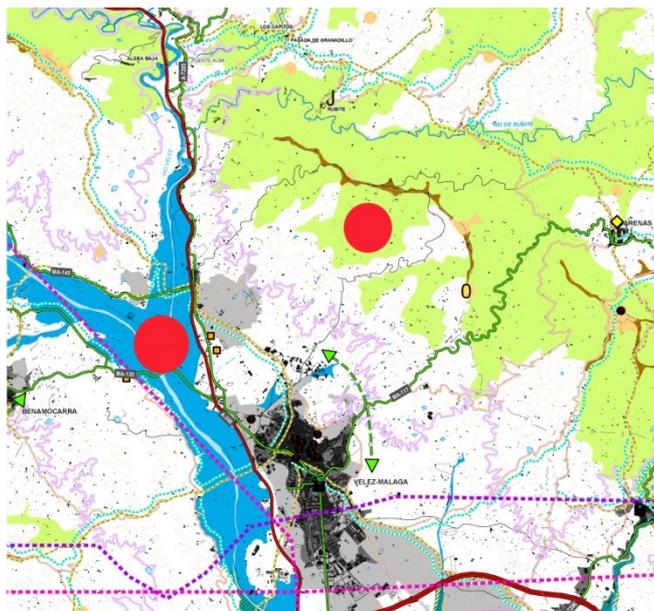
Con carácter de directriz se indica que los P.G.O.U. considerarán las cuencas vertientes y sus principales cauces de forma integral, analizarán las repercusiones del modelo urbano previsto y de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje y estimarán los riesgos potenciales proponiendo la infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para la minimización de los mismos. (D)

El dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía de los cauces de los ríos y arroyos De la Ermita, Íberos, Vélez, Seco (I), serán clasificados según sea el caso, como espacios libres vinculados al litoral y se incorporarán a la revisión del PGOU como sistema general de espacios libres o como suelo no urbanizable de especial protección, en el marco de la legislación especial que le fuera de aplicación.

Se deberá considerar que los cauces que drenen suelos urbanizables, deberán garantizar la evacuación de caudales correspondientes a avenidas de 500 años de retorno. (D)

Se recomienda al Ayuntamiento de Vélez-Málaga, la realización de sendos programas de actuaciones que contengan, al menos, lo siguiente (R):

- a) **Inventario, estabilización y sellado de escombreras y vertederos.**
- b) *Establecimiento de **disposiciones preventivas referentes a la regulación de aterrazados agrícolas, movimientos de tierras y almacenamiento de vertidos y residuos.***
- c) **Verificación técnica de las condiciones de evacuación de los cauces** y elaboración, junto con la administración sectorial competente, de un programa integral de mantenimiento y conservación.
- d) *Adecuación, en cada municipio, del **Plan de Emergencias municipal** a la nueva situación y condiciones de riesgo conocidas.*



Se indica con punto rojo, la zona de inundación del Río Vélez y los suelos con pendiente superior al 50% en la Sierra

#### Zonas inundables. (D)

El artículo 81 de la Normativa del P.O.T.AX. indica que hasta no se efectúen los estudios hidráulicos de detalle que permitan definir los límites de las zonas inundables que establece la legislación sectorial, los instrumentos de planeamiento general recogerán en los suelos urbanizables y no urbanizables las Zonas cautelares ante el riesgo de inundación de los ríos y arroyos definidas en el Plano de Ordenación.

En la revisión del P.G.O.U./2014 se deberá clasificar estas Zonas cautelares como Suelo no urbanizable. En ellas sólo estarán permitidos los usos agrícolas no intensivos, forestales y naturalísticos.

Así mismo, se establecerán los criterios y las medidas necesarios para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán adoptar medidas de defensa y, en su caso, quedar fuera de ordenación.

Las Zonas Cautelares ante el riesgo de inundación definidas por el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. serán sustituidas por la delimitación de **Zonas inundables que apruebe la administración competente**.

Éste deberá ser un estudio específico aprobado por la Consejería competente de la Junta de Andalucía, y publicado en B.O.J.A. Esta nueva delimitación supondrá el ajuste del Plan Territorial sin necesidad de modificar el mismo.

El P.G.O.U. deberá clasificar estas zonas como Suelo No Urbanizable (SNU), y regulará los usos en cada una de ellas atendiendo a los siguientes criterios:

Riesgo de inundación para un periodo de retorno de 50 años:

**Zona a):** *Prohibición de edificación e instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales.*

Riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 50 y 100 años:

**Zona b):** *Prohibición de instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.*

Riesgo de inundación para un periodo de retorno entre 100 y 500 años:

**Zona c):** *Prohibición de instalación de industrias contaminantes, según la legislación vigente, con riesgo inherentes de accidentes graves. En estas zonas se prohibirán así mismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales ó que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.*

**DE LA INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL TERRITORIO**

La Normativa del P.O.T.AX. en su artículo 91 determina los objetivos, a nivel de norma, de las actuaciones urbanísticas, lo cuales son:

- a) *Contribuir a la **protección ambiental y a la sostenibilidad** del territorio.*
- b) ***Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje** y contribuir a mantener su diversidad.*
- c) *Asegurar **la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.***

**De aplicación en el Suelo Urbanizable**

Desde el Plan Territorial se entiende por actuación urbanística todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos que supongan la transformación del suelo, cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en Suelo Urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

**Criterios de sostenibilidad para las actuaciones urbanísticas. (D y R)**

La Normativa del P.O.T.AX. en su artículo 94 define unos criterios generales que deben ser considerados en la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, con relación al concepto de sostenibilidad derivadas de las actuaciones urbanísticas. Son los siguientes:

1. **El P.G.O.U. definirá la normativa en materia de sostenibilidad y medio ambiente** a aplicar por los instrumentos de planeamiento de desarrollo desde su fase de diseño urbanístico hasta la culminación de las obras de urbanización. (D)
2. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo (PERI, PPO y ED) y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de **orientar las actuaciones urbanísticas** de acuerdo con los siguientes criterios (D):
  - a) ***En materia de aguas** considerarán su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y racionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.*
  - b) ***En materia de energía** preverán la utilización de distintas formas de consumo energético, con el objeto de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables e introducir instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, foto-voltaica o eólica.*
  - c) ***En relación con la movilidad** se propiciará la planificación de las estructuras urbanas, los servicios y equipamientos y las infraestructuras para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.*
  - d) ***En relación con el proceso de urbanización** se considerará el ciclo completo de la actuación, en sus distintos momentos, desde el propio diseño del proyecto, a las distintas fases del desarrollo de las obras hasta su culminación, para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales que puedan suponer tanto el proyecto en su conjunto como los movimientos de tierra, urbanización e implantación de infraestructuras.*

*Estos criterios y medidas deberán considerar:*

*La protección del medio natural; la restitución y restauración de los sistemas naturales; la inserción paisajística, y la prevención y minimización de riesgos naturales.*

3. Se recomienda que los instrumentos de planeamiento urbanístico establezcan determinaciones normativas que favorezcan la introducción de la arquitectura ecológica, así como las medidas para **minimizar la contaminación lumínica**. (R)

**Inserción ambiental y paisajística del viario. (N y D)**

Con objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, propuestos por la revisión del PGOU, éstos se insertarán en el paisaje siguiendo en lo posible la forma del relieve y limitando su anchura total de calzada y taludes a la mínima imprescindible con la funcionalidad prevista para los mismos, cuidando expresamente la obligación de vegetación autóctona en taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión, y la plantación adecuada de arboleda en calles y espacios abiertos de aparcamientos. (D)

En las zonas de contacto con los suelos urbanos o urbanizables los trazados serán proyectados de manera que se evite o reduzca al mínimo la necesidad de barreras antiruidos. En su caso se proyectarán pantallas vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación. (D)

Se indica como Norma que en los tramos urbanos del viario se evitará la ubicación de publicidad. Los

carteles informativos deberán contar con la autorización del órgano titular de la carretera. (N) En este sentido, debe entenderse que se trata de los tramos del viario definido por el POTAX, y no del viario urbano propio de los núcleos urbanos.

#### **Inserción ambiental y paisajística de las infraestructuras ferroviarias. (D)**

Las intersecciones con la red de carreteras, red principal de caminos y vías pecuarias se realizarán mediante pasos elevados o inferiores atendiendo a las condiciones del trazado. La Revisión del PGOU incluirá una normativa específica para la inserción de esta infraestructura, en el cordón litoral de Málaga a Nerja.

#### **Integración paisajística de los núcleos urbanos. (D y R)**

Con objeto de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el PGOU deberá establecer criterios de usos y paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes. En todo caso, las distintas fases de desarrollo urbano de la periferia de los núcleos deberán presentar límites claros, determinados por barreras físicas naturales o antrópicas, existentes o en su caso a crear, que permitan dar una forma acabada a los mismos y eviten zonas de transición degradadas.

El P.G.O.U. deberá contemplar para los suelos de ensanche de la ciudad consolidada la ordenación del paisaje y justificar las propuestas adoptadas para la mejora del mismo. (D)

Se recomienda que la finalización de las áreas urbanas o urbanizables se lleven a cabo con viales y espacios libres arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. (R)

#### **DETERMINACIONES EN RELACIÓN CON OTRAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS SUPRAMUNICIPALES BÁSICOS.**

En el documento para la aprobación inicial de la Revisión del P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga se deberá considerar las directrices determinadas en la Normativa del P.O.T.AX., con relación a los Servicios Urbanos Básicos. (Art. 102 a 117)

### **1.7.8. EL PLAN DE PROTECCIÓN DEL CORREDOR LITORAL (P.P.C.L.A.)**

#### **1.7.8.1. De la Normativa del P.P.C.L.A., aprobado en mayo/2.015**

La información que en adelante se expone corresponde al documento del P.P.C.L.A. Aprobado por Decreto 141/2015 de 26 de mayo. Este Plan Territorial se formula por la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, siendo sus objetivos generales los siguientes:

Preservar de la urbanización las zonas con valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los espacios litorales.

Evitar la consolidación de nuevas barreras urbanas entre los espacios interiores y el sistema costero y favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con los del litoral.

Armonizar la regulación del suelo no urbanizable en el ámbito del Plan.

Favorecer la biodiversidad a través de la continuidad de los espacios del interior con el litoral

Propiciar el mantenimiento del litoral como recurso turístico básico evitando su consolidación con nuevos usos residenciales estacionales.

El desarrollo de estos objetivos se llevan a cabo en el PPCLA a través de actuaciones de consecuencias **urbanísticas, patrimoniales y ambientales.**

DE LA NORMATIVA DEL P.P.C.L.A.

Se definen como objetivos del Plan de Protección, con rango de Norma, los siguientes:

- a) Proteger los valores ambientales, naturales, paisajísticos, culturales, agrícolas y forestales de los terrenos próximos a la costa que no han sido objeto de actuaciones urbanizadoras.
- b) Favorecer la conectividad entre los espacios interiores y el litoral e impedir la consolidación de barreras urbanas.
- c) Preservar de los procesos de transformación urbanísticas los espacios litorales afectados por riesgos naturales, especialmente de erosión e inundación.
- d) Garantizar la efectividad de la protección de las servidumbres del dominio público marítimo terrestre.
- e) Mejorar la funcionalidad y la calidad de vida de los espacios urbanizados existentes en los ámbitos del litoral.

#### Ámbito del Plan y Zona de Influencia del Litoral. (N)

1. El ámbito del Plan definido en el Plano de Ordenación está integrado por:

a) El territorio de los términos municipales, comprendido en la franja de 500 metros de amplitud, medida en proyección horizontal tierra adentro desde la línea que determina el dominio público marítimo-terrestre en todo el litoral de la Comunidad Autónoma de Andalucía. En las zonas contiguas a los ríos se incluyen los terrenos próximos a la desembocadura identificados expresamente en el Plano de Ordenación.

b) Se incluyen además los ámbitos exteriores a la franja mencionada incluidos como zona de protección territorial por considerarse necesarios para completar el ecosistema costero, bien por tratarse de terrenos colindantes a suelos protegidos por la planificación territorial, o por constituir ámbitos de características fisiográficas homogéneas. En estos casos el límite del ámbito del Plan se define con referencia a elementos físicos o jurídicos identificables, tales como caminos, vías pecuarias, carreteras, autovías o límites parcelarios.

2. En caso de reducción de la zona de dominio público marítimo-terrestre por modificación del deslinde, la zona afectada formará parte del ámbito de este Plan y a la misma le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el art. 14.4. En caso de ampliación de la zona de dominio público marítimo-terrestre los nuevos límites del ámbito del Plan deberán fijarse mediante la modificación del mismo, sin perjuicio de la aplicación a los terrenos objeto de esta ampliación, del régimen establecido en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

3. A los efectos establecidos en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la Zona de Influencia del Litoral en el ámbito de este Plan, estará integrada por los terrenos definidos en el apartado 1 del presente artículo.

#### Vigencia, innovación y seguimiento del Plan (P.P.C.L.A.). (N)

Tendrá vigencia indefinida y será revisado cuando lo prevea el POT, o cuando concurren circunstancias sobrevenidas que incidan sustancialmente en la ordenación o puedan alterar la consecución de los objetivos establecidos por el PPCLA y así lo acuerde el Consejo de Gobierno.

El titular de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio podrá acordar la modificación del Plan cuando lo considere necesario para el mejor cumplimiento de sus objetivos.

No se considerarán modificaciones del Plan los ajustes resultantes de su desarrollo y ejecución, así como el establecimiento por el planeamiento urbanístico de normativa con mayor grado de restricción que la establecida en el PPCLA.

Cada cuatro años se elaborará un informe de seguimiento y evaluación de las determinaciones del Plan en el que se integrarán los indicadores previstos en la Memoria Ambiental.

#### Efectos del Plan (P.P.C.L.A.). (N)

El Plan de Protección del Corredor litoral es vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico (P.G.O.U.), que deberán ajustarse a sus determinaciones.

Las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional aprobados permanecerán vigentes en el ámbito del Plan siempre que no contradigan las establecidas por este, y prevalecerán en los casos que resulten más restrictivas que las derivadas del régimen de protección establecido por este Plan.

Las Normas de aplicación directa prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes de ordenación del territorio, las de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y las de los instrumentos de planeamiento urbanístico general (P.G.O.U.).

### 1.7.8.2 Ámbitos de Protección Territorial en el litoral del municipio de Vélez Málaga

#### Categorías de protección (N)

Se incluyen en las zonas de protección los ámbitos delimitados en el Plano de Ordenación en razón a sus valores ambientales, paisajísticos, existencia de riesgos naturales o aquellos que por su posición cumplen funciones territoriales y quedan excluidos del proceso de urbanización. A continuación se exponen únicamente los ámbitos que son objeto de protección en el municipio de Vélez Málaga.

#### Zonas litorales de Protección Territorial PT-2. (N)

El P.P.C.L.A. determina que se incluyen en estas zonas, los suelos que poseen alguna de las siguientes características:

- a) **Suelos con valores naturales o paisajísticos dignos de protección** en los que existen edificaciones, construcciones o instalaciones construidas al margen de la legalidad que se encuentran en situación de fuera de ordenación.

- b) **Suelos que facilitan la conectividad** de la costa con el interior.
- c) Suelos libres de edificación que cumplen funciones territoriales específicas, de **impedir la conurbación entre núcleos urbanos** o contribuir a mejorar la calidad ambiental y urbana en espacios costeros muy urbanizados.
- d) **Suelos de transición** entre los suelos urbanizados, la costa y las zonas con valores naturales.
- e) **Suelos sometidos a riesgos** de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

El Plan ha incluido en esta zona de protección, en **Vélez Málaga**, los siguientes sectores de suelo urbanizable delimitados por el planeamiento vigente que poseen algunas de las características señaladas anteriormente:

Código plano	Provincia MA-Municipio -VM	Ámbito de Planeamiento
MA-S3	MA-VM	SUNS A1 Valle de Niza I
MA-S4	MA-VM	SUNS A2 Valle de Niza II
MA-S5	MA-VM	SUNS A3-S2 Torre Jaral II
MA-S6	MA-VM	SUS A2 Arroyo El Cabo
MA-S7	MA-VM	SUS A3 El Pinto
MA-S8	MA-VM	SUNS A4 La Sierrezuela
MA-S9	MA-VM	SUNS L2 Loma Juanelo II
MA-S10	MA-VM	SUNS L1 Loma Juanelo III



Se indican en color naranja las zonas de protección PT-2 en el municipio de Vélez Málaga

#### RÉGIMEN DE USO DEL SUELO DE LAS ZONAS LITORALES DE PROTECCIÓN TERRITORIAL 2. (PT-2)

Los ámbitos de planeamiento calificados por el PPCLA como de Protección Territorial PT-2, que se han indicado anteriormente para el municipio de Vélez Málaga, tienen la obligación que en **la Revisión del P.G.O.U. deberá preservar estos espacios de la urbanización mediante su clasificación como Suelo No Urbanizable de especial protección por regulación específica**, o bien, su destino a Sistema de Espacios Libres, y **establecerá las medidas necesarias para el mantenimiento de las condiciones paisajísticas y de los usos forestales o agrícolas**, de acuerdo con las determinaciones establecidas en este Plan (P.P.C.L.A.). (N)

#### Prohibiciones en espacios de protección PT-2

En estos espacios se prohíbe expresamente por el P.P.C.L.A.: (N)

- La construcción de viviendas, industrias o cualquier otro tipo de construcciones e instalaciones, excepto las vinculadas directamente a la conservación y mantenimiento de los valores naturales, o a las actividades recreativas o educativas asociadas a los mismos, así como las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos que, ineludiblemente, deban localizarse en esta zona. Asimismo, en los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del dominio público marítimo terrestre, quedan exceptuadas de esta prohibición las construcciones e instalaciones vinculadas a la explotación agrícola, las instalaciones recreativas, deportivas al aire libre o de ocio, los establecimientos de restauración y alojamiento turístico, y otras actuaciones de interés público en suelo no urbanizable vinculadas directamente a los usos de la playa.**
- Cualquier instalación que pueda alterar las condiciones paisajísticas del ámbito, en relación con su magnitud, visibilidad y dificultad de integración en el entorno, o que pueda inducir riesgos graves de erosión, salvo las infraestructuras sujetas a instrumentos de prevención y control ambiental que hayan integrado las correspondientes medidas de restauración e integración paisajísticas.**
- Los movimientos de tierra que alteren el perfil del terreno, excepto los precisos para la mejora ambiental del lugar, para garantizar la accesibilidad y el uso público del litoral, o para el mantenimiento y conservación de las infraestructuras destinadas a la prestación de servicios públicos. Asimismo, se permiten los movimientos de tierras necesarios para la actividad agrícola en las condiciones establecidas por los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional.**

#### Altura máxima de las edificaciones

Las edificaciones permitidas deberán tener como máximo dos plantas (baja + 1) y adecuarse a la tipología del lugar y a los requisitos de integración paisajística exigidos en el artículo 15. (N)

#### Excepcionalidad para incorporación de estos suelos (D)

Los instrumentos de planeamiento general podrán incorporar al proceso urbanístico los suelos que,

**justificadamente**, se consideren imprescindibles para:

- a) **Satisfacer la demanda de crecimiento** de núcleos ubicados en este ámbito, cuando no sea posible satisfacer dicha demanda en contigüidad con los mismos fuera de los 500 metros del corredor litoral.
- b) **Completar la estructura urbana de los núcleos existentes o Resolver la ordenación de las zonas de contacto** entre el suelo urbano o urbanizable y el suelo no urbanizable protegido por este Plan.

#### **Crecimiento de núcleos urbanos existentes**

En el ámbito del P.P.C.L.A., el artículo 12 de la Normativa indica expresamente que los Suelos No Urbanizables que, por los criterios anteriores, se incorporen al proceso urbanístico, deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 14.1 apartados a), b), e), y f) y las siguientes: (D)

- a) **No se podrán clasificar nuevos suelos hasta que se haya consolidado por la edificación el 70% de los suelos urbanos y urbanizables existentes** en el núcleo que se amplía, excepto que dichos suelos se destinen a la ampliación en contigüidad de instalaciones productivas existentes.
- b) **Los núcleos existentes incluidos íntegramente en el ámbito del Plan, podrán ocupar la zona colindante al dominio público marítimo terrestre siempre que se justifique expresamente** la imposibilidad de crecimiento hacia el interior.

#### **DIRECTRICES ESPECÍFICAS PARA LOS TERRENOS INCLUIDOS EN LAS ZONAS LITORALES DE PROTECCIÓN TERRITORIAL (P.T.)**

En el artículo 16 de la Normativa del P.P.C.L.A., y en su apartado 11., se indica literalmente lo siguiente:

- 11. *Los municipios de Sánlúcar de Barrameda, Rota, Puerto Real, San Fernando, Vejer de la Frontera, Barbate, **Vélez-Málaga**, Almuñecar, Roquetas de Mar y Cuevas de Almanzora, en las que se ubican sectores o ámbitos de suelo urbanizable afectados parcialmente por las zonas protegidas, deberán innovar su planeamiento general e incluirá las zonas afectadas como suelo no urbanizable de especial protección, salvo que los sectores se encuentren afectados por la zona de protección territorial 2 y sus correspondientes instrumentos de desarrollo destinen los terrenos protegidos a sistema de espacios libres.*

### **1.7.8.3. Medidas para la integración paisajística en el Litoral**

En el **artículo 15** de la Normativa del P.P.C.L.A. se especifican las medidas para la integración paisajística en el litoral de suelos localizados en esa franja y que se desarrollen en su ámbito.

#### **Estudio de integración paisajística (N)**

Los instrumentos de planeamiento general, deberán incorporar un estudio de integración paisajística de los "desarrollos urbanísticos" previstos en el ámbito del Plan (P.P.C.L.A.). El **estudio identificará y valorará los impactos potenciales que estas actuaciones pueden tener sobre el paisaje y en su percepción**, justificará las determinaciones adoptadas por el planeamiento para la incorporación de estos desarrollos y establecerán las condiciones que deben ser tenidas en cuenta para la ordenación pormenorizada de estos suelos. (N)

#### **Instrumentos de planeamiento de desarrollo (P.P.O.)**

En el caso de que no existan determinaciones concretas del P.G.O.U., los instrumentos de planeamiento de desarrollo que afecten a terrenos incluidos, en todo o en parte, en el ámbito del Plan (P.P.C.L.A.), **deberán justificar la ausencia de impacto paisajístico** como consecuencia de la ordenación establecida y las medidas adoptadas para la integración paisajística de las actuaciones previstas. (N)

#### **Actuaciones de Interés Público en SNU (N)**

Las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable que sean autorizables conforme al P.P.C.L.A., **deberán incluir un estudio que identifique y valore los impactos potenciales que estas actuaciones pueden tener sobre el paisaje y en su percepción**, así como las medidas adoptadas para la integración de la actuación. Esta documentación formará parte del Proyecto de actuación o del Plan Especial correspondiente y se incorporará, en su caso, al procedimiento de evaluación ambiental. (N)

#### **Condiciones básicas para la integración paisajística: (D)**

Se determinan como condiciones básicas, las siguientes:

- a) La **adecuación a la morfología** y la topografía del lugar.
- b) El **mantenimiento de los elementos naturales o patrimoniales existentes** y su armonización con la ordenación propuesta.
- c) La **integración de la volumetría**, materiales y texturas en el marco territorial o en la trama urbana preexistente.
- d) La **no afectación visual a elementos significativos del paisaje**, tales como hitos, escarpes, líneas de cornisas u otros elementos singulares.

#### 1.7.8.4. Directrices para el Planeamiento Urbanístico General.

En el **artículo 14** de la Normativa del P.P.C.L.A. se especifican las condiciones para la incorporación de suelos al proceso urbanístico marcando las directrices que afectan directamente al Planeamiento Urbanístico general (P.G.O.U.) de los municipios, y que dado su rango de cumplimiento, deberá ser considerado especialmente en la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

En este sentido, cabe destacar lo siguiente:

1. Los instrumentos de planeamiento general podrán **incorporar al proceso urbanístico los suelos no urbanizables los suelos no incluidos en zonas de protección** siempre que se ajusten a los siguientes criterios: (D)

a) **Deberán ser colindantes al menos en un 30%** de su perímetro con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada.

b) **No se podrán delimitar sectores** de suelo urbanizable en terrenos cuya pendiente media sea superior al 50% **ni podrán edificarse los suelos con pendientes superiores al 35%**, debiendo quedar justificadas estas circunstancias en el correspondiente instrumento de planeamiento.

c) **Los terrenos incluidos en los primeros 200 metros** a partir del dominio público marítimo terrestre, se clasificarán como **suelo no urbanizable de especial protección o se destinarán a sistema de espacios libres**. Se exceptúan de esta condición, los suelos colindantes con los núcleos existentes íntegramente incluidos en el ámbito del Plan, que se consideren necesarios para satisfacer la demanda endógena de los mismos y siempre que se justifique expresamente la inexistencia de otra alternativa de crecimiento en continuidad.

d) **Los terrenos incluidos en la franja comprendida entre los 200 y 500 metros** a partir del dominio público marítimo terrestre, se **destinarán a espacios libres, infraestructuras urbanas, dotaciones o a uso hotelero**. Se exceptúan de esta condición, los suelos necesarios para completar la ordenación del suelo urbano consolidado y los ubicados en zonas con el frente litoral ocupado con usos urbanos, así como los colindantes con los núcleos de población o de actividades productivas, íntegramente incluidos en el ámbito del Plan, que se consideren necesarios para satisfacer la demanda endógena de los mismos.

e) Los **sistemas generales de espacios libres** se ubicarán, siempre que sea posible, colindantes con el dominio público marítimo terrestre o hidráulico, y facilitarán el acceso a la costa.

f) Se **respetarán las zonas arboladas, y las zonas de interés natural** ubicadas en el interior de los sectores las cuales se calificarán como sistema general o local de espacios libres.

Suelos Urbanizables No Sectorizados

Se indica, con carácter de norma, que la incorporación al proceso urbanístico de los **suelos urbanizables no sectorizados incluidos en la franja de los 500 metros**, no afectados por las zonas de protección del PPCLA, deberá respetar las condiciones establecidas en el apartado anterior, que prevalecerán sobre las del planeamiento urbanístico. (N)

**Modificaciones al P.G.O.U. Vigente (N)**

No podrán realizarse modificaciones del planeamiento general (P.G.O.U. vigente) de los sectores incluidos, en todo o en parte, en el ámbito del P.P.C.L.A. y no afectados por las zonas de protección, **que tengan por objeto incrementar la edificabilidad establecida**, o modificar la relación entre usos que suponga **un incremento del número de viviendas previstas**. Se exceptúan de esta condición las modificaciones que se enmarquen en una revisión del planeamiento general que en su conjunto no incrementa el techo edificable ni la capacidad residencial de los sectores afectados (N)

**Sistemas Generales (N)**

Los suelos destinados en el P.G.O.U. vigente a sistema general deberán mantener su calificación y el uso previsto, o modificar el mismo, siempre que su destino sea **sistema de espacios libres, dotaciones deportivas al aire libre**, u otras dotaciones vinculadas directamente a la playa. (N)

**Modificación de la zona de Dominio Público (D)**

En caso de reducción de la zona de dominio público marítimo terrestre, a que hace referencia el artículo 3.2 de la Normativa del P.P.C.L.A., el P.G.O.U. incorporará los terrenos entre el nuevo deslinde y el establecido en este Plan con la misma categoría de protección que los terrenos colindantes. Si fueran colindantes a suelos urbanos o urbanizables se incorporarán como sistema de espacios libres. [D]

**Para los municipios que deben adaptarse al POTA (R)**

En el artículo 17 de la Normativa del PPCLA **se marcan las directrices** que deben cumplir los municipios costeros que deban adaptar su planeamiento general a los parámetros de crecimiento establecidos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, donde la ordenación de la franja costera deberá perseguir los siguientes objetivos básicos:

- a) *Mantenimiento del modelo de ciudad compacta, evitando los crecimientos aislados y concentrando los crecimientos urbanísticos en los núcleos de mayor población.*
- b) *Evitar la ocupación de las zonas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, orientando el crecimiento de los núcleos hacia el interior.*
- c) *Favorecer la conectividad del litoral con el interior y facilitar la accesibilidad al frente costero.*
- d) *Ordenar el frente costero conforme a los criterios de protección establecidos en el PPCLA, limitando el desarrollo urbanístico a aquellos usos que aporten mayor valor añadido a la calidad del litoral andaluz, por su destino a actuaciones de interés público o actividades productivas vinculadas al turismo.*

Serán criterios preferentes para la adecuación del planeamiento general a los parámetros de crecimiento urbanístico establecido en la norma 45 del POTa:

- a) *Revisar la clasificación de aquellos suelos que no se consideren necesarios para completar la estructura urbana consolidada de los núcleos litorales existentes.*
- b) *Verificar la aptitud de los suelos clasificados que se incorporen al proceso urbanizador que cuenten con pendientes superiores al 50% o se encuentren sometidos a riesgos naturales, en especial el riesgo de inundación y deslizamiento.*
- c) *Revisar la ordenación del planeamiento de desarrollo aprobado que haya incumplido los plazos de ejecución, para su adaptación a los criterios de ordenación del art. 14 del PPCLA.(R)*

#### **Régimen de las edificaciones existentes afectadas por las determinaciones del Plan (P.P.C.L.A.)**

Las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes, que como consecuencia de la entrada en vigor del P.P.C.L.A. se encuentren en situación legal de "fuera de ordenación" conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, quedarán sujetas al régimen dispuesto en el mismo, y a las siguientes condiciones y limitaciones (N):

- a) **Mantendrán el uso** y podrán seguir desarrollando la actividad para la que fueron autorizadas y en las condiciones exigidas por dicha autorización. Asimismo, podrán renovarse las concesiones administrativas otorgadas de conformidad con la legislación sectorial de aplicación.
- b) *Se podrán realizar obras de reparación y conservación, así como las necesarias para la adecuación de la actividad a la normativa sectorial que le sea de aplicación o las precisas para reducir su impacto ambiental o paisajístico. En zonas litorales de protección territorial 2 se podrán autorizar además, de forma justificada y en las condiciones que establezca el planeamiento, obras de consolidación y ampliación siempre que se ubiquen en zonas degradadas y no afecten a espacios arbolados o de interés natural.*
- c) **Se podrá modificar el uso al que se destina siempre que sea conforme** con el régimen establecido por el Plan (P.P.C.L.A.) para las distintas categorías de protección.

Las instalaciones, construcciones y edificaciones existentes que a la entrada en vigor del PPCLA se encuentren en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación, conforme a lo dispuesto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, quedarán sometidas al régimen de obras y autorizaciones establecido en el mismo. (N)

Como directriz se indica que el planeamiento urbanístico establecerá un régimen específico para las edificaciones en situación legal de fuera de ordenación en función del grado de compatibilidad con la protección establecida en el Plan, sin que en ningún caso puedan alterarse las condiciones indicadas en el art. 13 . 1 del PPCLA.

#### **MEMORIA ECONÓMICA DEL P.P.C.L.A.**

El Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía no desarrolla ninguna evaluación económica del coste de implantación del Plan, elaborando una memoria económica que únicamente justifica la ausencia de actuaciones inversoras derivadas de las determinaciones de protección del PPCLA.

Termina remitiendo a la redacción de un Plan Especial de iniciativa autonómica, para la mejora ambiental de la franja costera, donde en desarrollo de las determinaciones de protección establecidas en el PPCLA se establecerá la programación de las actuaciones previstas y su cuantificación económica con la asignación de las mismas a los organismos implicados.

En este sentido, se considera que las determinaciones previstas en el PPCLA, afectan únicamente a los Planes de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, que afectan al espacio litoral, ya aprobados en el caso de la provincia de Málaga en esta fecha, y a los planes de ordenación urbanística general de los municipios costeros incluidos en el ámbito del P.P.C.L.A.

No obstante lo anterior, tampoco se plantea ninguna inversión pública que permita, al menos, una adaptación del planeamiento territorial y urbanístico a corto plazo, en un contexto de colaboración entre la Comunidad Autónoma y los Municipios litorales.

#### **1.7.8.5. Incidencia del PPCLA en la planificación territorial.**

En este sentido, se considera que el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía complementa las determinaciones de protección de los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional en la franja

litoral; a estos efectos se incorpora al sistema de protección aquellos suelos no transformados necesarios para el cumplimiento de los objetivos del Plan y se armoniza el régimen de usos autorizables en suelo no urbanizable.

Con carácter general, el art. 5.2. del PPCLA establece que las determinaciones de los planes subregionales permanecerán vigentes en el ámbito de dicho Plan siempre que no contradigan las establecidas por éste, y prevalecerán cuando resulten más restrictivas que las derivadas del régimen de protección del mismo. Concretamente deberán ser objeto de adaptación las siguientes determinaciones de los planes subregionales que proponen la implantación de usos y actividades que resultan incompatibles con el régimen de protección establecido por el PPCLA.

Así respecto al POTAX, deberán ser adaptadas las determinaciones relativas a la propuesta de las siguientes Zonas de Dinamización Turística en el litoral:

Delta del Vélez, situada en el término municipal de Vélez-Málaga, ya que la totalidad del ámbito propuesto está incluido en la zona de protección territorial 2 (Hoja 066 Plano de Ordenación)

Valle de Niza, situada en el término municipal de Vélez-Málaga, ya que tanto la zona sur del ámbito como los terrenos colindantes que se extienden hasta el dominio público marítimo-terrestre están incluidos en en la zona de protección territorial 2 (Hoja 065 Plano de Ordenación)

## 1.8 REORIENTACIÓN DEL MODELO. ELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA 2.

### 1.8.1. Las referencias para aproximarnos a la sostenibilidad del modelo urbano.

Cuando en 1.987 se presenta por la Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo de la O.N.U. el documento "Our Common Future" (Nuestro futuro Común) conocido, por su autoría, como "Informe Brundtland" se sintetiza una idea matriz que relaciona economía y medio ambiente, la cual se define de la siguiente forma:

**...aquel proceso que "satisface las necesidades presentes, sin amenazar la capacidad de las generaciones futuras de abastecer sus propias necesidades".**

Cuando han transcurrido más de veinticinco años, sin duda, se ha avanzado en la aplicación del concepto de sostenibilidad en diferentes campos de las actividades económicas, pero ello, no parece que suponga un cambio de enfoque profundo en el ámbito urbano del planeta.

Es a partir de la Conferencia de las Naciones Unidas para el Medio Ambiente y el Desarrollo, la denominada **Cumbre de Río (1.992)**, cuando el concepto de la **SOSTENIBILIDAD** fue aceptado internacionalmente, lo que tuvo como consecuencia la aprobación de los siguientes documentos:

- a) Declaración de Río para el Medio Ambiente y el Desarrollo;
- b) Agenda 21;
- c) Convenio sobre Diversidad Biológica y
- d) Convenio sobre Cambio Climático

que han sido el soporte básico de la articulación de las políticas ambientales.

El desarrollo económico basado en la sostenibilidad ambiental ha constituido una apuesta evidente por parte de la Unión Europea, la cual ha venido desarrollando este concepto con referencia a los diferentes programas de actuación, compromisos y declaraciones institucionales.

En este contexto la primera conferencia europea sobre "Ciudades y Municipios Sostenibles" se celebra en Aalborg (Dinamarca) en 1.994, y sus conclusiones se reflejan en la conocida "*Carta de las Ciudades Europeas hacia la Sostenibilidad*" ó **Carta de Aalborg**.

Posteriormente, en fecha 11 de Junio de 2.004, se revisa y adaptan los principios de la citada Carta anterior en el documento denominado como "**Compromisos de Aalborg+10**" (\*), que lógicamente marcan una tendencia hacia el enfoque de la aplicación de la sostenibilidad en las actuaciones urbanas. En este sentido, destacamos dos compromisos básicos con referencia a la planificación urbana y la movilidad:

(\*) Ciudad de Aalborg, Consejo de municipios y regiones de Europa (CEMR) y Gobiernos Locales por la Sostenibilidad (ICLEI)

#### COMPROMISO QUINTO: PLANIFICACIÓN Y DISEÑO URBANÍSTICO

Nos hemos comprometido a asumir un papel estratégico en el diseño y planificación urbana y a enfocar los temas ambientales, sociales, económicos, de salud y culturales hacia el beneficio común. Por lo

tanto vamos a trabajar para:

1. **Regenerar y reutilizar** las zonas degradadas y abandonadas.
2. **Evitar el crecimiento urbano desmesurado**, logrando densidades urbanas apropiadas y priorizando el desarrollo urbano en zonas ocupadas frente a zonas verdes.
3. Asegurar un urbanismo de **usos del suelo mixtos**, con un balance equilibrado entre la actividad laboral, residencial y de servicios, dando prioridad a un uso residencial en el núcleo urbano.
4. Asegurar una **conservación, renovación y reutilización** apropiada de nuestra herencia cultural urbana.
5. Aplicar requerimientos para un **diseño y construcción sostenibles** y promover la arquitectura de alta calidad favoreciendo las nuevas tecnologías de construcción.

#### COMPROMISO SEXTO: MEJOR MOVILIDAD Y REDUCCIÓN DEL TRAFICO

Reconocemos la interdependencia del transporte, la salud y el medio ambiente y estamos comprometidos a promover firmemente los modelos de movilidad sostenibles. Por lo tanto vamos a trabajar para:

1. **Reducir la dependencia del transporte privado** motorizado y promover alternativas atractivas que sean accesibles para todos.
2. **Aumentar** el porcentaje de desplazamientos en transporte público, peatonal y en bicicleta.
3. **Promover el cambio** a vehículos con bajas emisiones.
4. **Desarrollar** planes integrados de movilidad urbana sostenible.
5. **Reducir** el impacto del transporte en el medio ambiente y en la salud pública.

#### La sostenibilidad urbana en España y en Andalucía

Como consecuencia de estos acuerdos que tratan de impulsar, en el ámbito de los municipios europeos, un enfoque compartido con referencia al concepto de sostenibilidad, en España se ha venido trabajando, primero a través de las Agendas Locales AG-21 en un gran número de municipios, y en 2.010 el Ministerio de Vivienda del Estado publica el denominado **"Libro Blanco de la Sostenibilidad en el Planeamiento Urbanístico Español"**, elaborado por un equipo multidisciplinar dirigido por José Fariña Tojo, catedrático del Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio de la E.T.S.A. de la Universidad Politécnica de Madrid, junto a José Manuel Naredo, Doctor en Ciencias Económicas por la Universidad Complutense de Madrid, y experto en estadística, miembro del Cuerpo de Estadísticos Facultativos del Estado.

En este documento, se incluye en su apartado quinto "Decálogo a favor de un urbanismo más sostenible" unos criterios o recomendaciones de sostenibilidad orientados hacia la práctica urbanística, los cuales se pueden sintetizar en lo siguiente:

1. **Reordenación de los usos agrícolas. No pueden seguir dedicándose suelos de alta rentabilidad agrícola a la urbanización,**
2. **Debe potenciarse la agricultura y ganadería periurbanas de proximidad.**
3. **Deben reconvertirse las áreas agrícolas degradadas en zonas forestales.**
4. **Debe reducirse el uso del territorio dedicado a un turismo basado en el consumo del mismo. De los muchos tipos de turismo que se pueden producir en la sociedad actual, aquellos basados en el contacto con una naturaleza que cuente con determinados valores no antrópicos son los más difíciles de gestionar, y ello porque resulta imprescindible mantener estos valores para hacerlo sostenible.**
5. **Debe reducirse significativamente el consumo de suelo, ya que se constata el creciente consumo de suelo urbano por habitante. Además este aumento del consumo del suelo no sólo se produce por el aumento de la superficie edificada destinada a vivienda o a la construcción de locales. Sino básicamente por el aumento de la superficie urbanizada necesaria para dar servicios a estas viviendas, particularmente por las infraestructuras de comunicaciones y atención al tiempo libre en la naturaleza.**
6. **Debe evitarse la dispersión. La actual configuración urbana, basada en esparcir la ciudad por el territorio y posible sólo gracias al automóvil, resulta negativa desde el punto de vista de la racionalidad urbana.**
7. **Debe complejizarse la mezcla de usos en las áreas urbanizadas. Frente al esquema de la forma de organización arborescente debe oponerse el esquema de organización semireticulada de la ciudad tradicional, en el cual cada elemento puede depender a la vez de varios conjuntos ó subconjuntos, dando lugar a una estructura más flexible y eficiente. (C. Alexander)**
8. **Deben controlarse los estándares y densidades poblacionales. Es necesario contar con servicios e infraestructuras dimensionados para que el ciudadano pueda desarrollar sus capacidades, pero también que no se desperdicien ni suelo ni recursos.**

9. **Rehabilitar.** La puesta en carga de la ciudad existente debería ser un objetivo prioritario a conseguir. Resulta imprescindible adaptarla para mejorar sus condiciones de habitabilidad, y las actuaciones en sus edificios deben atender a criterios bioclimáticos, desde un punto de vista del diseño constructivo.

10. **Renovar partes de la ciudad.** Probablemente, en algunos casos, la rehabilitación no sea la solución más adecuada. En determinados edificios concretos (incluso piezas urbanas, en localización central ó periférica) la solución adecuada supone plantearse su derribo y reconstrucción posterior.

#### Comunidad Autónoma de Andalucía

Posteriormente, en el año 2.011 se publica un documento promovido por la Consejería de Medio Ambiente, denominado "Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana" (E.A.S.U.), donde en los apartados 5 "Desarrollo Urbano y 6 "Movilidad y Accesibilidad", se exponen sintéticamente sus objetivos básicos:

#### (E.A.S.U.) QUINTO: DESARROLLO URBANO

Objetivos:

**Concebir la actividad urbanística como una función pública instrumental** que incluye el planeamiento urbanístico y su gestión, pero también el régimen de utilización del suelo, el subsuelo y el vuelo.

**Definir a la eficiencia energética y al consumo razonable de recursos** como criterios centrales en los procesos de desarrollo urbano de las ciudades, en su ordenación y en su regulación.

**Favorecer un uso eficiente del suelo**, haciendo hincapié en la generación de un equilibrio responsable entre la nueva ocupación de suelo y una mejor utilización de la ciudad consolidada, fomentando los procesos de recalificación, reurbanización y rehabilitación.

**Construir ciudad frente a la simple urbanización del territorio**, haciendo posible una ordenación multifuncional, favoreciendo la diversidad y mezcla de usos y funciones en el territorio y la complejidad urbana que crisoliza la idea de "barrio".

**Atender a la diversificación social**, favoreciendo la integración social en los nuevos crecimientos, evitando la expulsión de residentes de barrios en transformación y cooperando en la inclusión de colectivos específicos.

**Crear y conservar la ciudad policéntrica y descentralizada**, favoreciendo la implantación de nuevos centros de actividad de nivel territorial y urbano, valorando especialmente la importancia que el concepto de barrio-ciudad aporta en la ordenación y gestión a partir de un determinado umbral.

**Fomentar el funcionamiento urbano en redes**, y no exclusivamente en zonas, como sistema de ordenación, prestando especial atención a la cantidad y la calidad de la red de espacios libres, la red de proximidad y la red de equipamientos públicos y dotacionales.

**Desarrollar, en las zonas turísticas, una política urbanística** que atienda a criterios de sostenibilidad y de eficiencia en el uso de los recursos ambientales y patrimoniales y que dé servicio a un modelo turístico sostenible y de futuro.

**Adecuar la iluminación en el territorio municipal** a los conceptos desarrollados en la nueva reglamentación sobre contaminación lumínica y calidad del cielo nocturno.

#### (E.A.S.U.) SEXTO: MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Objetivos:

**Hacer que la movilidad y el transporte se conviertan en factores decisivos** para la calidad de vida, la cohesión social y el progreso.

**Mejorar la eficiencia económica y energética del transporte** reduciendo el consumo de energía y la emisión de contaminantes y gases de efecto invernadero.

**Evitar la expansión de los espacios urbanos dependientes del automóvil**, frenando el urbanismo dependiente de este, de modo que se considere la proximidad como valor urbano, recreando las condiciones para realizar la vida cotidiana minimizando los desplazamientos de larga distancia, considerando el transporte público como un servicio básico en los nuevos desarrollos urbanísticos y no permitiendo nuevos desarrollos sin una planificada accesibilidad en transporte público y modos no motorizados adecuada.

La Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (E.A.S.U.), B.O.J.A. 19/05/2.011, es actualmente la referencia marco de las políticas encaminadas a la consecución del desarrollo sostenible en Andalucía. Se enmarca dentro del Plan de Medio Ambiente de Andalucía Horizonte 2.017.

#### La aplicación al planeamiento urbanístico municipal

En este marco expuesto anteriormente, se encuadra el enfoque del concepto de sostenibilidad con el que se ha abordado el documento de AVANCE de la Revisión del P.G.O.U. (R.P.G.O.U./2.014) del municipio de Vélez Málaga, tratando de adaptar los conceptos contenidos en el "Informe Brundtland" y en los "Compromisos de Aalborg+10" con referencia al P.G.O.U./96 que si bien planteó las bases para tratar de

componer un modelo de "Ciudad Compacta" entre los núcleos urbanos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, sin embargo, y en consonancia con la visión urbanística de los años 90, planteó una ocupación extensiva del espacio litoral del término, escasamente estructurada, la cual después de veinte años es necesario revisar y adecuar con un sentido de "no afectar a las futuras generaciones" con un sentido de la ocupación de un territorio frágil y escaso como es el del litoral.

### 1.8.2 La necesidad de una visión estratégica que aproxime al ciudadano al hecho urbano.

Una de las cuestiones que ha venido derivando hacia un alejamiento de los ciudadanos de la participación cívica en los procesos urbanos consideramos que ha sido consecuencia de dos problemas instrumentales, los cuales se pueden expresar de la siguiente forma:

- **Una progresiva lentitud del proceso de tramitación** del planeamiento urbanístico general en Andalucía al mezclarse, sin duda, y confundir las escalas de aproximación entre el espacio del orden territorial y el espacio urbano de las ciudades, que ha logrado dibujar un escenario de confusión para "los no expertos", donde los denominados "Informes Sectoriales" constituyen la clave de un proceso donde esa supervisión sectorial (Carreteras, Patrimonio, Costas,...) debía ser una información básica aportada a estos procesos por estas Administraciones sectoriales.

Y de esta cadencia de una lenta tramitación que, sin duda, pone en crisis el resultado urbano final, conduce a un desapego de los ciudadanos a la comprensión del sentido lógico de un Plan Urbanístico, en la escala municipal, cuando su efecto práctico, apenas lo percibe, como un factor de calidad urbana en su entorno próximo donde habita ó reside.

- **La escasa profundización en la participación pública** de los procesos de planificación urbana, que se mantienen sólo en claves de difusión de los "Boletines Oficiales", y en alguna interpretación en los medios de comunicación escritos, para dar a conocer la secuencia de sus aprobaciones, tiene por el contrario en la ausencia de alguna explicación didáctica de los cambios propuestos una de las líneas de trabajo necesarias, que permita abrir el debate urbano sobre la Ciudad y el municipio en la que viven.



Imagen aérea, vista del núcleo urbano de Vélez Málaga desde la zona Sur y Camino de Torrox

En este sentido, la legislación urbanística de Andalucía, L.O.U.A. 2/2.012, indica en su artículo 6 "Participación Ciudadana", lo siguiente:

*La ciudadanía y las entidades representativas de sus intereses tienen **el derecho a participar en los procesos de elaboración, tramitación y aprobación de instrumentos de ordenación** y ejecución urbanística en las formas que se habiliten al efecto y, en todo caso, mediante la formulación de alegaciones, observaciones y propuestas durante el **período de información pública** al que preceptivamente deban ser aquéllos sometidos.*

Y posteriormente, en el artículo 29 "Avances de los instrumentos de planeamiento", se indica literalmente lo siguiente:

*El procedimiento para su aprobación y su contenido se establecerá reglamentariamente, **debiendo propiciarse la adecuada** coordinación administrativa y **participación pública**.*

Es por ello que el proceso de la Revisión del P.G.O.U. del municipio de Vélez Málaga se ha enfocado en su fase de AVANCE cómo un documento que debe ir **complementándose con la participación ciudadana en el periodo de sugerencias**, mediante una adecuada explicación didáctica, alejada de "tecnicismos", que permita hacer llegar a los ciudadanos las bases de las soluciones urbanas que se proponen.

Y es, en este sentido, y desde un punto de vista instrumental, por el que el documento de AVANCE tiene un importante **desarrollo informativo**, no exhaustivo pero sí selectivo, cuya finalidad es tratar de analizar la evolución de la realidad urbana, sucedida en el municipio desde 1996, donde el objetivo básico es poner de relieve el proceso urbano, y ello permite apreciar los aciertos, pero también las debilidades del modelo urbano-territorial del PGOU/96, aún vigente.

Por otra parte, la **parte propositiva** se construye no con imágenes finalistas de las zonas de interés estratégico, análogas a las que se producían en los planes urbanísticos de los años 80 y 90, sino mediante un "sistema de aproximación a la solución urbana que debe componer el modelo", basado en la composición de sendos planos, a escala 1/20.000 sobre cartografía básica, y 1/10.000 sobre imagen fotográfica, que permiten expresar, a modo de mosaico, los ámbitos de suelos que por su localización, su tipo de uso global, ó su intensidad y densidad, ó por su proceso de gestión urbanística, constituyen el entramado de piezas que son la referencias básicas del modelo urbano territorial de la R.P.G.O.U.



Imagen de la Avda. Juan Carlos I, calidad ambiental relevante en el eje Norte-Sur de la ciudad compacta (Vélez\_Torre\_Caleta)

La técnica que se utiliza construye el modelo sobre la base de la participación ciudadana en **la fase de información pública del AVANCE, que debe jugar un papel dinamizador**, y propone una

reorientación del modelo urbano vigente a través de los ámbitos reconocidos como "Actuaciones Estratégicas" **AC.ES**, y mediante la revisión de las decisiones adoptadas en aquellos sectores de suelos urbanizables sectorizados **ADAP.**, que se encuentran aún sin urbanización, y donde es posible aún mejorar las soluciones de proyecto de esos vacíos urbanos, aplicando un sentido de sostenibilidad urbana.

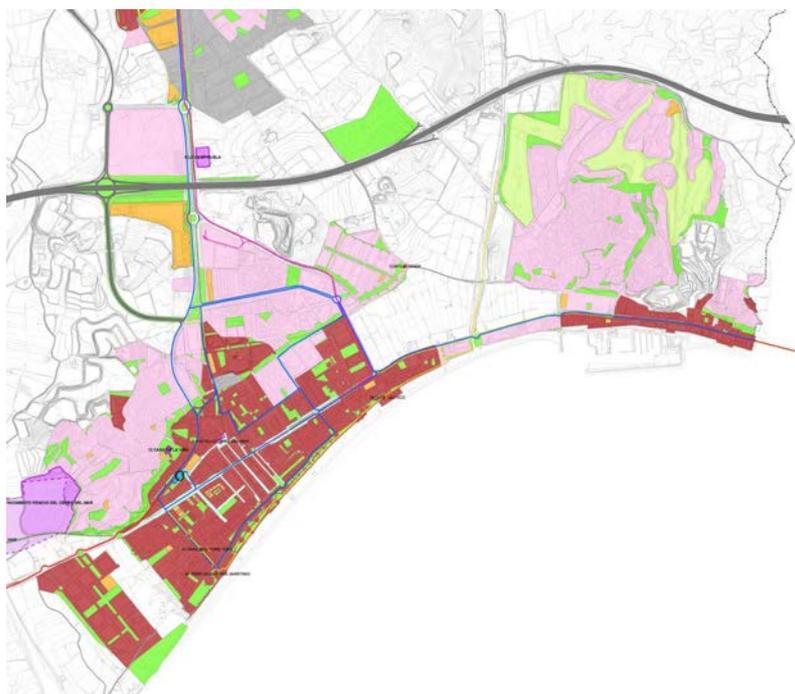
La utilización del convenio de planeamiento y gestión urbanística, como instrumento previsto en la LOUA 7/2002, para alcanzar soluciones urbanas consensuadas en los sectores urbanizables sin urbanización ó para reprogramar el número de viviendas previstas en sus planeamientos parciales, aprobados definitivamente, supone la práctica de un Urbanismo Concertado, que tiene su sentido en la participación de los ciudadanos en las decisiones de interés general del modelo urbano de la Revisión del P.G.O.U.

### 1.8.3. La sostenibilidad como hoja de ruta hacia un municipio más cohesionado

Actualmente cuando existe en nuestro país un escenario socioeconómico complejo que se revela en las dificultades que tienen una importante cantidad de personas para tener un puesto de trabajo, y donde a pesar de la mejora de algunos indicadores económicos en este último año, en un contexto globalizado existe todavía un recorrido difícil, que necesitará de tiempo para superar este periodo incierto.

Es por ello, y precisamente por encontrarnos en una etapa de crisis económica, de la que se trata de salir, la revisión del P.G.O.U. no es sólo un ejercicio legal, derivado de las determinaciones de la ordenación territorial del POTA en la aplicación de sus normas y directrices, sino especialmente supone una oportunidad para regenerar un modelo urbano, el de los años 90, que hoy en día se percibe como "fuera de contexto" con respecto a la utilización del territorio y "al tiempo y calidad" de la renovación urbana.

En este sentido, la revisión del P.G.O.U. debe utilizar los conceptos que comienzan a ser asumidos en los foros sociales para la aplicación al Urbanismo, con referencia a la "sostenibilidad urbana". Las ideas sobre la regeneración y reutilización de tejidos urbanos abandonados o degradados; el control de los crecimientos urbanos desmesurados; la conservación, renovación y reutilización (RRR) que se deriva de la herencia cultural; junto al apoyo hacia un mestizaje de usos compatibles con la residencia que permita crear actividad urbana, suponen algunas de las claves de esta nueva visión urbana.



Interpretación de los elementos de sostenibilidad urbana (Torre del Mar y Caleta de Vélez)

Y sin embargo, existe una idea más que no puede olvidarse, como es el concepto de la cohesión urbana en la planificación y en la estrategia urbana del Plan. Una ciudad o un municipio, con una escasa cohesión suele revelar tensiones sociales, y sin duda devalúa el equilibrio de convivencia necesario.

En este sentido, la palabra cohesión (*del latín cohaesum*) supone "la acción y efecto de adherirse ó reunir las cosas entre sí". Desde el punto de vista de la sociología, la cohesión social es el sentido de pertenencia a un espacio común, ó también el grado de consenso de los integrantes de una comunidad (el municipio).

Es por ello, que actualmente aplicar los conceptos sobre la sostenibilidad urbana, que van siendo

asumidos por la sociedad, supone dotar a la práctica de la planificación urbanística de enfoques distintos que permitan aumentar el nivel de cohesión social del municipio, donde sus habitantes se sientan parte de una comunidad diversa e identificada en sus distintas partes (Vélez Málaga, Torre del Mar, Caleta de Vélez, Almayate, Benjarafe, Chilches, Trapiche, Triana,...), como un valor de cualificación de su forma de vivir.

#### 1.8.4. Del modelo de la ciudad mediterránea contra la dispersión urbana y la baja densidad.

Cuando en diciembre de 2.006 se publica la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.) se plantea un cambio sustancial en la propuesta del "Modelo de Ciudad", que hasta dicha fecha se había venido expresando en los distintos planes generales municipales, propuestos por los distintos Ayuntamientos y posteriormente aprobados por la Comunidad Autónoma, desde los años ochenta.

Con el análisis territorial de una realidad urbana muy dinámica en las principales Ciudades de Andalucía, pero también en las Ciudades Medias, se revela que el modelo urbano-territorial se sintetiza en una ciudad compacta que coincide con los tejidos históricos y una ciudad que se abre con algunas piezas de ensanche existentes, según cada ciudad, **y se termina por dispersar con las extensiones suburbanas de baja densidad** que ocupan las periferias urbanas, hasta incluso conformar espacios metropolitanos difusos.



Tejido de ciudad compacta y primer ensanche en la zona Norte del núcleo urbano de Vélez Málaga

Esta realidad que se expresa, en el diagnóstico sobre los procesos de urbanización en Andalucía, como **"una reorganización profunda de las pautas territoriales que sustentaban los espacios urbanos tradicionales"**, supone también una reconsideración, un tanto teórica, sobre la forma de la construcción de las ciudades mediterráneas, sin alcanzar la profundidad que ya en 1.966 expresó el arquitecto Aldo Rossi mediante su sugerente libro sobre "L'Architettura della città".

Actualmente, en los foros profesionales del urbanismo (\*) se define la compacidad de una ciudad con respecto al concepto de la densidad urbana, y en este sentido cabe citar las siguientes definiciones que sintetizan el contrapunto entre el modelo de ciudad compacta frente al modelo de ciudad dispersa:

##### CIUDAD COMPACTA

*La asociación más correcta y necesaria en la concepción de esta clase de ciudad es la de compacidad y densidad, términos con una referencia clara a un desarrollo urbano continuo y denso. Este tipo de ciudad compacta, es, además, una ciudad de baja velocidad, con calles estrechas y una geometría adecuada, ya que es un entorno urbano orientado a las personas, no a los automóviles.*

**El concepto de ciudad compacta** no sólo se refiere a la forma física de la misma, sino que **implica una compacidad de funciones, una mezcla e interrelación de actividades, favorecidas por la densidad, que comparten un mismo tejido urbano.**

##### CIUDAD DISPERSA

En cuanto a la **ciudad dispersa o difusa**, encontramos ejemplos **en los desarrollos turísticos de nuestras costas, o los grandes desarrollos residenciales en torno a las ciudades**, plagados de centros comerciales o campos de golf. En términos urbanísticos, se emplea la palabra inglesa **"sprawl"** para definir los problemas de expansión desenfadada de las ciudades, en forma de mancha de aceite, con unas densidades decrecientes a medida que aumenta la distancia al centro urbano.

**Una ciudad dispersa es definir un uso extensivo del territorio**, una ciudad en la que se consolida la separación de funciones en el espacio: un lugar para dormir, otro para trabajar, otro para el ocio, que también es espacio para comprar, en el mundo capitalista en que vivimos. **Es una ciudad en la que el urbanismo se estructura en torno a las viviendas de baja densidad**, en la forma de chalet, en las grandes superficies y espacios comerciales, y en las grandes vías de transporte terrestre, claro está mediante transporte privado, ya que la ciudad difusa o dispersa es una ciudad para transitar, no para vivir

(\*) Densidad urbana: ciudad compacta frente a ciudad dispersa (2013)  
Beatriz Rubio. Arquitecta y urbanista (Brasil)



Tejido de ciudad extensiva de baja densidad residencial, en la zona de Benjarafe\_Costa (Vélez Málaga)

La apuesta del P.O.T.A. (2.006) en su apartado dedicado al "Sistema de Ciudades" por la denominada "Ciudad Compacta", análoga a la ciudad tradicional mediterránea, expresa literalmente lo siguiente:

*...el planeamiento urbanístico tendrá entre sus objetivos la consecución de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo innecesario de recursos naturales y de suelo.*

*...Este modelo de ciudad compacta es la versión física de la ciudad mediterránea, permeable y diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, y que evita en lo posible la excesiva especialización funcional y de usos para reducir desplazamientos obligados, así como la segregación social del espacio urbano.*

La cuestión que se plantea en realidad no es tan simple, como "ciudad compacta" ó "ciudad dispersa", sino que nos encontramos en general, al menos en la provincias litorales de Andalucía, **con modelos urbano-territoriales de perfil mixto**, no concluidos, que tienen en el espacio litoral ocupado por urbanizaciones turísticas de baja densidad su contrapunto con los núcleos urbanos compactos, los cuales juegan el papel de ámbitos urbanos centralizadores de los servicios comerciales y administrativos de estas conurbaciones, que van evolucionando hacia asentamientos periurbanos de residencia estable (Costa del Sol).

En el proceso de la Revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, y posiblemente de manera análoga al de otros municipios, que aún no han abordado la adaptación de su modelo urbano-territorial derivado del planeamiento urbanístico municipal de los años 90 hacia "un nuevo modelo" que vuelva a revisar sus pautas de crecimiento urbano, el determinado por la Norma 45 del P.O.T.A., la hoja de ruta sólo puede escribirse con referencia a **"la recomposición y ajuste del modelo urbano"** .

Y esto conduce necesariamente a una visión del nuevo Plan General, desde una óptica que revise con rigor los parámetros urbanos que han dado lugar a casi veinte años de desarrollo urbano, desde 1.996, y que hoy se ven "fuera de contexto" desde una perspectiva de supuesta sostenibilidad. En este sentido, no es posible olvidar que una parte del estado de derecho se encuentra cimentado en la seguridad jurídica de los actos de la Administración Pública, y tampoco puede olvidarse que la historia urbana de las ciudades evoluciona cada día, y en realidad, es un proceso de la construcción/reutilización/renovación de la ciudad donde debe mantenerse ese difícil equilibrio entre decisión pública y acción privada.

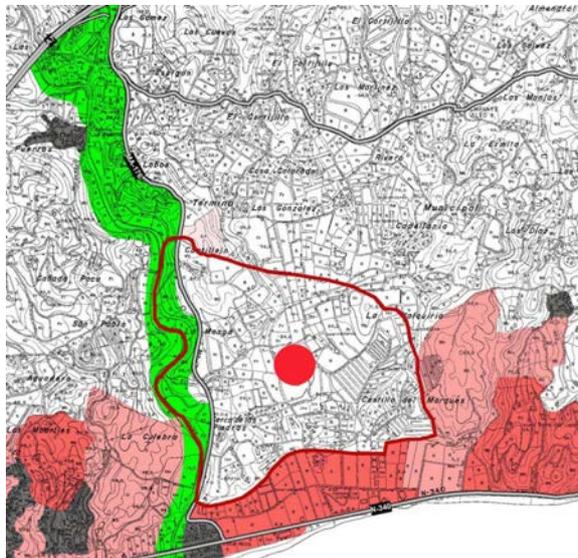
### 1.8.5. De las contradicciones de los planes territoriales: P.O.T.AX. y P.P.C.L.A.

En octubre de 2.006 se publicó el Plan de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, "Costa Oriental Axarquía" (P.O.T.AX.), el cual tras un proceso de unos tres años, en el que intervinieron los municipios integrados en dicho ámbito territorial, se expresó la primera ordenación supramunicipal de esta histórica comarca de la provincia de Málaga.

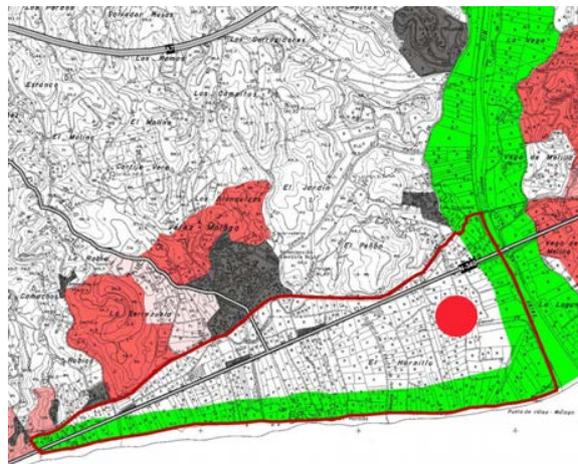
El municipio de Vélez Málaga por su localización central en el litoral de la costa oriental de Málaga, su extensión y su población, ha jugado históricamente un papel centralizador con respecto a la antigua comarca de la Axarquía, y ello se vio reflejado en algunas de las determinaciones definidas por el P.O.T.AX.

No obstante, nos parece oportuno plantear una cierta reflexión de este documento territorial, con respecto a las denominadas "**Zonas de Dinamización Turísticas**", donde se planteaba un cierto enfoque novedoso con referencia a la intervención urbana en el espacio litoral, ya que, al tratarse de suelos destinados aún por lo general a las actividades agrícolas, suponían "una oportunidad estratégica" para plantear una reorientación del modelo residencial turístico ó vacacional, que en el caso de Vélez Málaga es prácticamente el único que se ha desarrollado de manera relevante.

En este sentido, y sin entrar en una valoración territorial, que no tiene cabida en este documento de AVANCE del P.G.O.U., si consideramos de interés comentar que las dos zonas turísticas propuestas por el P.O.T.AX. en 2.006: "**Vale Niza**" y "**Delta del Vélez**", situadas ambas al Oeste de la desembocadura del Río Vélez, han sido afectadas por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.)



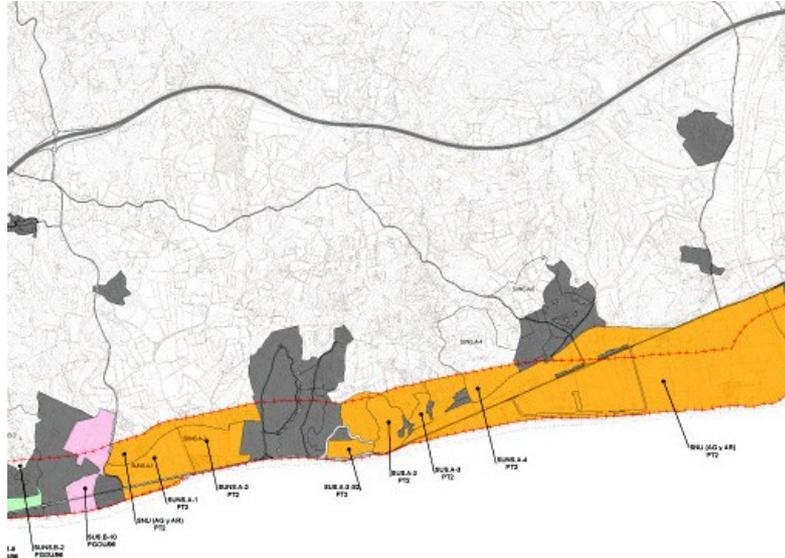
Se indica con punto rojo, la zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística "VALLE DE NIZA" y abajo "DELTA DEL VÉLEZ"



La cuestión que se plantea es que, si bien el Plan de Protección del Litoral P.P.C.L.A. no se encuentra a esta fecha aprobado definitivamente, en el documento de AVANCE del P.G.O.U. de Vélez Málaga se han respetado las normas y directrices que contiene su normativa.

Y ello supone, sin entrar a valorar la oportunidad y, quizás, la necesidad territorial para Andalucía

de producir una protección de suelos "no alterados aún por la urbanización", en los primeros 500 mts desde la línea marítimo terrestre, y en un marco territorial de nuevos criterios donde se está valorando especialmente "la identificación del lugar", que este nuevo documento no propone ninguna alternativa, con relación al Plan de Ordenación Territorial P.O.T.AX., más allá de una adecuación de las determinaciones que se mantengan en el P.P.C.L.A., en su aprobación definitiva.



Zona de Protección Territorial PT-2 (zona naranja) del Litoral Oeste desde el Río Vélez. (Vélez Málaga). (P.P.C.L.A./2.015)

En este sentido, el artículo 5 "Efectos del Plan" (N), indica literalmente lo siguiente:

*El Plan de Protección del Corredor litoral es vinculante para los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, para los Planes con Incidencia en la Ordenación del Territorio y para el planeamiento urbanístico, que deberán ajustarse a sus determinaciones.*

De la ausencia de una reforma del P.O.T.AX., que en el caso del municipio de Vélez Málaga plantea una importante modificación en el modelo territorial, de escala supramunicipal, ya que afecta a ámbitos concretos y específicos, de cierta dimensión, cuyo objetivo era reorientar el modelo turístico tal y como se explica en su memoria, debe sumarse que la solución territorial de la costa del término municipal de Vélez Málaga necesita necesariamente una recomposición de las "piezas urbanas inacabadas" que, por estar consolidadas o en fase de ejecución no han sido afectadas por la protección del litoral.

Estas cuestiones que necesitan un enfoque de escala territorial quedan en este momento en una cierta incógnita, y por tanto, la Revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga, únicamente puede plantear una recomposición de piezas en el marco de la normativa actual del P.P.C.L.A., con objeto de que la franja litoral no sea en el futuro el resultado de una decisión proteccionista, sin visión de la realidad territorial existente.

## 1.8.6. DE LA EVOLUCIÓN DE UN MODELO EXTENSIVO HACIA UN MODELO COMPACTO.

### 1.8.6.1 Del modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96: la ciudad compacta y el espacio litoral.

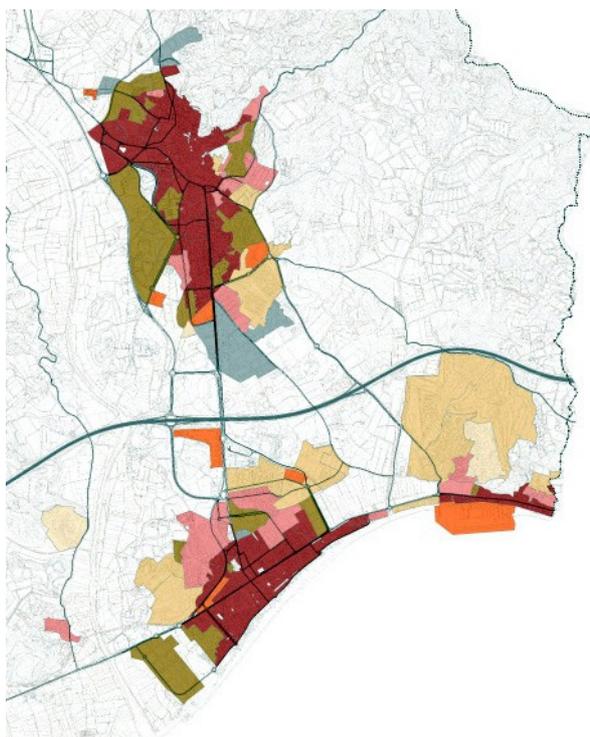
La estrategia urbana definida para el desarrollo del P.G.O.U./96 del municipio de Vélez Málaga se sustentaba en los tres objetivos siguientes: **Capitalidad, desarrollo Agrario y desarrollo Turístico.**

Estas ideas se concretan en una organización territorial, de escala municipal, "dirigida por la idea de integrar la estructura polinuclear de los distintos asentamientos urbanos, mediante el desarrollo de infraestructuras y sectores que unifiquen el territorio". Como se indica literalmente en la memoria del P.G.O.U./96:

*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.**



CIUDAD COMPACTA

Expresión de la gradación de la densidad de viviendas y poblacional (de mayor a menor) desde los centros urbanos de Vélez Málaga al Norte, Torre del Mar al Suroeste y Caleta de Vélez al Sudeste, hacia el espacio periférico común.

Sin embargo, esta idea de apoyar la creación de una "ciudad compacta" como consecuencia de "extender la urbanización" entre los tres núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, es contradictoria al definir los parámetros urbanísticos, y especialmente difusa en su objetivo al plantear unos desarrollos urbanos litorales, de baja densidad, que como se demuestra al analizar la evolución del planeamiento de desarrollo han supuesto en realidad "una oferta residencial más atractiva", que ha orientado los crecimientos urbanos hacia el espacio litoral.

En este sentido, la huella de la extensión de la urbanización, derivada del proceso de desarrollo urbano del P.G.O.U./96, expresada a través de los suelos urbanizables ordenados (S.U.O.) que incluye, en su caso, alguna innovación como es el Parque Tecnológico (Trapiche), supone una superficie de suelo ocupada que asciende a **3.046.474,99 m<sup>2</sup>**. Si consideramos únicamente el uso global residencial, le corresponde una superficie de suelo de 2.606.477,88 m<sup>2</sup>, que supone el **85,56 %** de este crecimiento urbano.

El desagregado de esta ocupación de suelos en el contexto del municipio se ha distribuido, en su mayor parte, entre las entidades territoriales de la "**Ciudad compacta**" y el "**Litoral Oeste**", equivalente a un **78,62 %** del conjunto de núcleos urbanos.

El siguiente cuadro expresa por entidades territoriales la localización de este crecimiento, donde la superficie ordenada y urbanizada del **espacio litoral (Litoral Oeste y Este)**, con un **44,25 %** revela un proceso de transformación urbana superior al que se ha producido en la entidad de la Ciudad Compacta (Vélez, Torre y Caleta), que alcanza sólo el 38,92%.

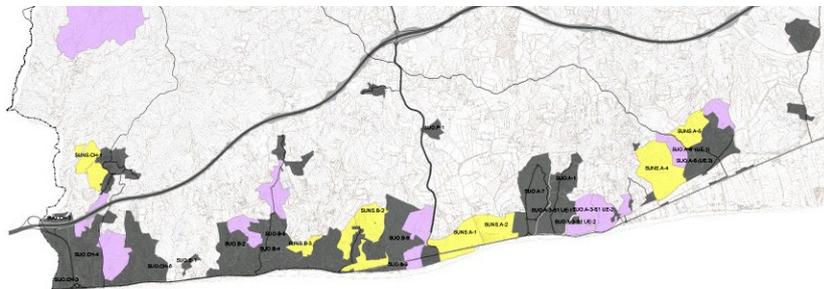
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO y ORDENADO (SUO)**  
con nivel de autonomía de servicios urbanos

ENTIDAD TERRITORIAL (ET)	Superficie SUELO con aut. Serv. Urb. (m <sup>2</sup> s)	Porcentaje % por ET
CIUDAD COMPACTA	1.185.733,06	38,92 %
LITORAL OESTE	1.209.585,56	39,70 %
LITORAL ESTE	138.606,28	4,55 %
INTERIOR	354.350,83	16,83 %
<b>TOTAL</b>	<b>3.046.474,99</b>	<b>100,00 %</b>

Distribución territorial del crecimiento urbano periodo (1.996-2.013)

Con referencia al litoral, el Plan General había reconocido dos realidades del espacio litoral del término municipal, por una parte aquel territorio localizado hacia el Oeste del Río Vélez (Almayate,

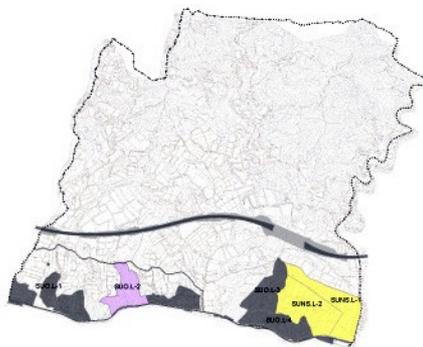
Benjarafe, Chilches), que expresamos como "LITORAL OESTE", donde ya existía un importante número de urbanizaciones de baja densidad, en su origen de tipo vacacional o segunda residencia, que no sólo presentaban serios déficits de calidad de sus infraestructuras urbanas básicas, sino que todas las piezas urbanas ya desarrolladas tenían, en el eje litoral de la antigua carretera CN-340, el único soporte viario que les servía de relación urbana.



**Litoral Oeste:** Almayerate, Benjarafe y Chilches  
Color gris: suelo ocupado por la urbanización (2.013)

Debe recordarse que en el periodo en que tiene lugar la redacción del P.G.O.U./96, la carretera CN-340 aún es el único eje viario que transcurre por el espacio litoral oriental de la provincia de Málaga, por lo que la alternativa de incrementar la ocupación de suelo con nuevos ámbitos urbanizables, de carácter extensivo, en un esquema de semi-espina de pez, sólo suponía el agravamiento de la movilidad a medio y largo plazo.

La solución de encontrar una estructura territorial, que tuviera en la mejora y ampliación de la carretera que discurre entre la CN-340 y el núcleo de los Puertos, próximo al nudo de Cajiz en la nueva Autovía A-7 ya en proyecto, suponía un soporte de conexión externa con los "nuevos suelos residenciales turísticos" en el Litoral Oeste, y posiblemente hubiera permitido organizar y valorar este espacio litoral, planificando el eje viario de la CN-340 como soporte de los usos dotacionales, en una vía litoral que lógicamente debía transformarse.



**Litoral Este:** Mezquitilla y Lagos. Color gris: suelo ocupado por la urbanización (2.013)

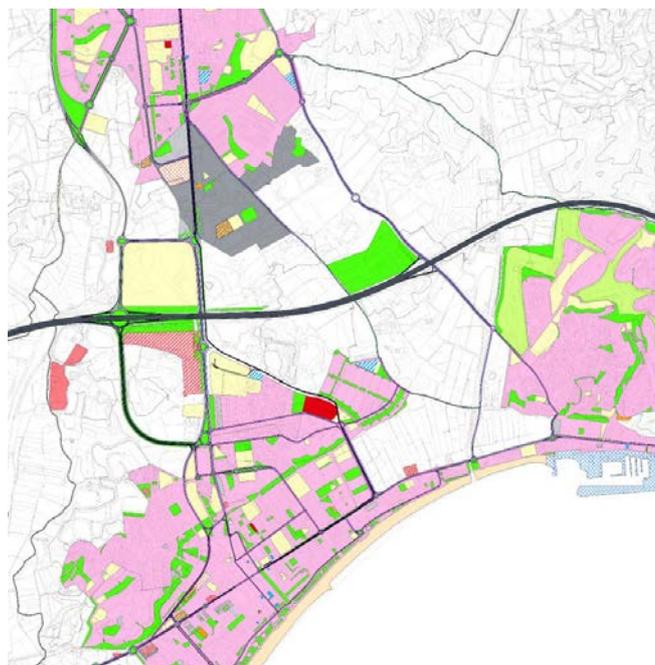
De manera análoga, el espacio litoral que reconocemos como "LITORAL ESTE" (Lagos y Mezquitilla) reproduce el modelo urbano del litoral Oeste, mediante una ocupación extensiva monofuncional de la "segunda residencia turística", manteniendo la antigua CN-340 como uno eje viario de relación urbana básica.

Sin embargo, y quizás motivado por la propia topografía accidentada y por una escasa propuesta urbanística del propio P.G.O.U./96 para revitalizar el núcleo urbano costero de Lagos, con objeto de que se convirtiera en un ámbito de nueva centralidad urbana en esta zona del municipio, es una de las claves que justifican que su desarrollo de residencia turística haya sido limitado.

Lo expresado anteriormente revela que la disociación de un modelo urbano entre una "ciudad compacta por construir" y un litoral "aún con una escasa ocupación de suelo", pero con oportunidades para elevar la oferta turística con relación a la "residencia turística de baja densidad", tiene en la propia estrategia urbana y en la organización de las piezas residenciales una de las razones básicas que explican que la situación actual conduce a encontrarnos con **"una futura ciudad compacta por revitalizar y densificar"**, y a **"un litoral por proteger y recomponer una ocupación del suelo, escasamente estructurada"**, desde el punto de vista de las comunicaciones viarias y las dotaciones públicas o colectivas.

### 1.8.6.2. De la necesidad de una reorientación del proceso: La nueva Ciudad (Vélez\_Torre\_Caleta).

Una de las cuestiones territoriales que suponen una característica identificativa del municipio de Vélez Málaga es **“su estructura polinuclear”**, formada por los distintos asentamientos urbanos. Pero esta característica, que le confiere asimismo una cierta diversidad entre el espacio urbano de los núcleos principales (Vélez Málaga y Torre del Mar) y el espacio rural de los pequeños núcleos (Chilches, Cajíz, Triana, Trapiche,...), supone también una importante debilidad, la cual se revela en el sentido de que la dispersión territorial siempre da lugar a un déficit en los servicios públicos municipales, ya que la ampliación del espacio urbanizado no se encuentra en equilibrio con la población censada como residente.



**Ciudad Compacta:** espacio periurbano central, sin centralidad urbana.  
Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez.

Esta cuestión se encuentra en relación directa con la estrategia urbana-territorial que sirve para orientar las pautas de revitalización y crecimiento urbano en el medio y largo plazo. La elección entre orientar las acciones urbanas para componer el conjunto de elementos estructurales que relacionan los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, o bien dispersarlas con referencia al espacio litoral tiene, en este momento, un tiempo de reflexión y también una oportunidad territorial, consecuente con la propia tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.).

En realidad, lo que el Plan de Protección del espacio litoral plantea es únicamente algo análogo a *“una suspensión de los procesos urbanos en el frágil territorio de la Costa de Andalucía”*, sin ninguna alternativa específica más allá de la interpretación de que la estrategia supone sólo detener la ocupación del suelo.

Quizás por ello, y a falta de una adaptación de la planificación territorial de los Planes de Ordenación supramunicipal, de ámbito subregional, como es el caso del P.O.T.AX. en la Costa Oriental-Axarquía, corresponde al planeamiento urbanístico municipal aportar algunas alternativas a la ordenación urbana consolidada en el espacio litoral, al menos de recomposición entre espacio ocupado y espacio vacío o sin ocupar por la urbanización.

Este escenario favorece la reorientación del modelo urbano del P.G.O.U./96 hacia una prevalencia de las acciones urbanas, en el contexto territorial de una **“Nueva Ciudad Compacta”**, la cual permita orientar la inversión pública y privada, programando una secuencia lógica del crecimiento en clave de sostenibilidad, sobre la base de producir una nueva lectura de los ámbitos urbanizables ordenados pormenorizadamente, pero que no han ejecutado urbanización, y por tanto permiten una alternativa.

En este sentido, estos suelos derivados del P.G.O.U./96 pueden admitir nuevas soluciones urbanas que se basen en una menor ocupación de suelo y en un incremento de la densidad con relación al suelo ocupado, sobre la base del aprovechamiento urbanístico de sus Planes Parciales aprobados definitivamente.



**Ciudad Compacta:** Periferia Norte del núcleo de Torre del Mar.

En la imagen de la zona Norte del núcleo urbano de Torre del Mar se revela, en cierta medida, que el mosaico compuesto por los suelos de desarrollo previstos por el P.G.O.U./96 es sólo una concatenación hacia el exterior de ámbitos urbanos, con densidades inferiores a 30 vdas/ha, y con tipologías arquitectónicas (viviendas unifamiliares aisladas y preferentemente adosadas) que no logran crear un tejido urbano dinámico, extendiendo sólo la urbanización hacia una periferia en posición central, cuya centralidad urbana sólo se expresa en el Centro Comercial y Ocio del Ingenio.

Es por ello que al encontrarnos un escenario urbano consolidado por el propio desarrollo del P.G.O.U./96, en gran medida, la estrategia urbana debe orientarse hacia los elementos que complementan **la estructura viaria y dotacional pública localizada en el área periurbana central** del espacio triangular definido entre Vélez\_Torre\_Caleta, disponiendo las piezas de tal forma que permita dar coherencia al proceso ya iniciado.

Este es en realidad el reto de la Revisión del Plan General, ya que en tiempos de escasa actividad urbana, parece conveniente revisar algunas soluciones proyectuales, no ejecutadas, desde una óptica que pueda reorientar las tendencias de ocupación del suelo, tratando de fortalecer la estructura urbana que se ha venido conformando, apoyada en criterios extensivos y en un escaso mestizaje de los usos.

### **1.8.6.3. La protección de la ocupación urbana desestructurada del espacio litoral.**

Entendiendo la iniciativa de la Junta de Andalucía en aquellos espacios del litoral de Andalucía que han logrado permanecer inalterables, desde un punto de vista naturalístico y ambiental, parece coherente desde una percepción de los espacios turísticos y de la identificación cultural que exista una preocupación, cada vez más compartida por la población, de que **"el territorio no tiene segundas oportunidades"**.

En este sentido, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.), en su propuesta de formulación indica que el propósito de este Plan es **"establecer objetivos, criterios y determinaciones para la protección, conservación y puesta en valor de las zonas costeras de Andalucía"**, en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A. 2.006).

El ámbito territorial del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.) comprende al menos los primeros 500 m. de la Zona de Influencia del Litoral, y aquellas otras zonas necesarias para alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero andaluz.

En la evaluación medioambiental que se realizó para exponer la diagnosis del espacio litoral de Andalucía (2.013) se identifica, como uno de los seis impulsores básicos de la devaluación este ámbito territorial, a **"los cambios en los Usos del Suelo"**, y en concreto los que están asociados al crecimiento de la superficie ocupada por usos urbanos.

Analizada desde una perspectiva global, el proceso de ocupación de la franja de 500 mts desde la Z.M.T., ha supuesto una evolución, donde en el año 1.956 únicamente estaba artificializado el 5,2% del borde costero andaluz. Sin embargo en 1.985 el porcentaje de ocupación ya había alcanzado el 19,1%, mientras que **en el año 2.009 el espacio urbanizado se había situado en el 29,6% de la superficie costera.**



Imagen de las zonas consideradas de Protección Litoral PT-2 en el tramo costero de Chilches\_Benjarafe, superpuesto con referencia al estado del planeamiento de desarrollo urbano previsto en el P.G.O.U./96.

Estos datos revelan que, de manera análoga a lo ocurrido en el resto de la Costa española, existe una tendencia de ocupación progresiva del espacio litoral, con distinto tipo de Administración Pública en los últimos cincuenta años, que ha venido derivando también en una pérdida de identidad cultural de los distintos lugares, generalmente bandalizado por asentamientos residenciales del "tipo turístico o vacacional"

La cuestión que trata de resolver la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante un nuevo instrumento de escala territorial, para reorientar este proceso urbanizador, es únicamente una protección del medio natural o agropecuario respecto a los impactos negativos de las actividades transformadoras de litoral de Andalucía. Y ello sólo puede responder a "una medida cautelar" aunque no lo sea, ya que hace escasamente unos ocho años se aprueban los Planes de Ordenación Territorial, de ámbito subregional, como es el caso del P.O.T.AX. (2.006).

Estos planes, tras un detenido proceso de análisis previo y tramitación con respecto a los municipios costeros, tenían y tienen la escala precisa y adecuada, no sólo para reconocer una realidad urbana, sino especialmente para adoptar criterios de reforma y protección de los usos en la franja litoral.

Sin embargo, si en un período tan escaso de tiempo, y sumidos en una importante crisis económica que ha detenido al sector inmobiliario, se modifican sustancialmente los criterios de ordenación territorial puede entenderse que sea motivo de una evolución que proviene de la Unión Europea, con referencia a las políticas de medio ambiente, pero ello ya era conocido hace diez años.

No obstante, un plan de protección que sólo asume "su capacidad legal" para detener el proceso de ocupación que se deriva de los mismos planes urbanísticos municipales, supervisados y aprobados definitivamente por la Comunidad Autónoma requiere, sin duda, un mayor compromiso consensuado con los municipios para definir unas condiciones de adecuación de un proceso histórico hacia un modelo territorial de menor ocupación de suelo, salvaguardando específicamente los elementos identificativos naturales de cada tramo del litoral de Andalucía.

En este sentido, la consideración del espacio litoral como un recurso turístico básico de Andalucía que, como se indica, en la evaluación ambiental:

*... "sustenta buena parte de su desarrollo económico, y por ello, en consonancia con la última generación de planes subregionales, deben evitarse nuevos desarrollos urbanísticos de carácter residencial que incidan en la colonización del litoral con usos estacionales y que banalicen el atractivo turístico por el predominio de la fachada edificada de edificios residenciales",*

supone casi un axioma teórico, que como en el caso del propio Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental-Axarquía", presenta una clara contradicción con respecto a la propia normativa de dicho Plan.



Imagen de la zona de Protección Litoral PT-2 (color naranja) en el tramo costero de conexión urbana entre los núcleos de Torre del Mar y Caleta de Vélez.

No obstante lo anteriormente expuesto, la Revisión del P.G.O.U. se adecua a las directrices y a las protecciones determinadas en el documento del Plan de Protección del Corredor Litoral.

Sin embargo, ese efecto de "sellado" de los suelos no ocupados por la edificación presenta en el litoral veleño contradicciones en las protecciones, ya que estas han afectado, por ejemplo al planeamiento urbanístico de desarrollo (P.P.O.), como es el caso de la zona de Valle Niza.

Estas cuestiones requieren una mayor medida en la toma de decisiones urbanas, donde el equilibrio entre el planeamiento urbano y la planificación territorial no es sólo una cuestión de jerarquía legal, sino especialmente de escala de apreciación de una realidad territorial.

## 1.8.7. DE LA ESTRATEGIA URBANA PARA DEFINIR EL MODELO

### 1.8.7.1. De la percepción urbana y del paisaje rural que identifican al municipio

En la ciudad de Florencia, en fecha 20/10/2.000, el Consejo de Europa aprobó dentro de la política comunitaria el conocido como "**Convenio Europeo del Paisaje (C.E.P.)**", que fue ratificado por España en noviembre de 2.007, entrando en vigor en fecha 01/03/2.008; reconociendo los distintos países que suscriben este acuerdo que:

*"el paisaje es un elemento importante de la calidad de vida de las poblaciones, en todas partes: en el medio urbano y en el medio rural, en las zonas degradadas y en las de gran calidad ambiental, y también en los espacios de reconocida belleza natural y en los más cotidianos".*

Con referencia a las definiciones que forman parte de las disposiciones generales de este acuerdo, y con relación a la identificación del paisaje del municipio de Vélez Málaga, nos interesa apuntar lo siguiente:

- Por "**paisaje**" se entenderá cualquier parte del territorio, tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos.
- Por "**protección de los paisajes**", se entenderán las acciones encaminadas a conservar y mantener los aspectos significativos ó característicos de un paisaje, justificados por su valor patrimonial derivado de su configuración natural y/o la acción del hombre.
- Por "**ordenación paisajística**" se entenderán las acciones que presentan un carácter prospectivo particularmente acentuado con vistas a mejorar, restaurar ó crear paisajes.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio (P.O.T.A. 2.006) constituye el primer documento de ordenación territorial que introduce determinaciones en materia de paisaje, sobre la base conceptual del acuerdo europeo. En marzo/.012 se publica el documento denominado "Estrategia de Paisaje de Andalucía", entre cuyos objetivos destaca la integración del concepto paisaje como una política específica, de carácter transversal, que debe poner en valor el interés general del paisaje de Andalucía, el cual se apoya en los siguientes aspectos concretos:

1. **Valores ecológicos** (Se refieren a los factores o elementos que determinan la calidad del medio natural, consustanciales al mantenimiento del funcionamiento de los ecosistemas, evaluable por su integridad y salud ecológica)
2. **Valores funcionales, utilitarios o productivos** (están relacionados con la capacidad de cada paisaje de servir de marco de vida y proporcionar asiento, recursos y beneficios económicos)

3. **Valores culturales, históricos e identificativos** (corresponden a las huellas paisajísticas más relevantes dejadas y transmitidas por las diversas culturas a lo largo de la historia)
4. **Valores escénicos y espirituales** (corresponden a paisajes en su conjunto o a determinados elementos que tienen la capacidad de evocar la belleza o provocar emociones y sentimientos)

Sirvan pues, estas referencias como base a la interpretación territorial que desarrollamos en los dos puntos siguientes, pues la percepción del paisaje urbano y rural del municipio que se puede tener del municipio encuentra, sin duda, en este apunte una cierta identificación del lugar.

### **1.8.7.2. De la diversidad de núcleos urbanos: oportunidad o debilidad urbana**

El eje viario de la Autovía del Mediterráneo A7 que atraviesa el municipio de Vélez Málaga en el sentido Este-Oeste y viceversa, se ha convertido, junto a su función básica de movilidad motorizada, en un elemento por el que es posible discurrir, a una velocidad moderada, y desde donde se puede percibir, a modo de grandes trazos, el paisaje urbano y rural que caracteriza este municipio, como parte de la antigua Axarquía.

Si se realiza un recorrido, de Oeste a Este, desde el límite con el municipio de Rincón de la Victoria, resulta un tanto complejo imaginar cual es la realidad urbano-territorial que se revela, a través del paisaje, del municipio de Vélez Málaga. Desde el entorno del núcleo rural de Chilches sólo se aprecian los primeros asentamientos vacacionales en su origen, localizados a media ladera, de la carretera comarcal que accede a este ámbito urbano, sin que se pueda percibir el desarrollo urbanístico de los últimos treinta años que ha venido ocupando el espacio litoral próximo a la playa.

Y siguiendo hacia el Oeste hasta el nudo de Cajíz, el paisaje que se percibe tiende a convertirse en su mayor parte en "un paisaje muy elaborado con relación a las actividades agrícolas", donde los asentamientos como los Puertas y Cajíz son únicamente una referencia de una cultura de la "forma de habitar" más ligada al mundo rural que al mundo urbano.

Y sin embargo, en contraposición con el entorno próximo del asentamiento rural de Benajárfes se ha creado un conglomerado de urbanizaciones residenciales-turísticas con referencia a la playa, que han difuminado los elementos identificativos del lugar, donde apenas las antiguas Torres-Vigía son algo más que el recuerdo de una realidad territorial, que no es posible recuperar.

No obstante, ese paisaje de "continuo urbano" sólo se percibe si se discurre por la antigua carretera CN-340, eje litoral que ha sido el soporte de esta dispersión urbana que carece de elementos de centralidad, lo que ha supuesto producir una ocupación del territorio litoral con una escasa estructuración, que termina siendo un lugar con escasas referencias, salvo por la vista del mar Mediterráneo.

Si continuamos por la Autovía A7, el paisaje de su entorno es preferentemente de carácter agrícola, el cual se abre cuando se llega a la cuenca natural del Río Vélez, donde la visión más amplia reconoce el asentamiento urbano central del municipio, pero también revela la diversidad de los núcleos urbanos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, en un proceso evolutivo que se inició en los años sesenta.



Imagen aérea del espacio territorial central del municipio de Vélez Málaga (1.956)

En este sentido, la imagen aérea de 1.956 expresa la dualidad urbana del municipio de Vélez Málaga entre un origen de asentamiento interior y un litoral extenso y disperso, que tiene en el núcleo de Torre del Mar su referencia urbana de mayor escala, y cuya ocupación tiene en el turismo-residencial una de las claves que explican el modelo territorial del municipio.

Por contra, los pequeños núcleos de origen rural, como Triana, Trapiche, los Íberos, los Puertas o Cajiz, forman parte de esa estructura polinuclear, conservando la morfología y la imagen de un asentamiento rural que, desde una perspectiva diferente a la del P.G.O.U./96, debe mantener ajustada su extensión urbana ya que expresan una forma de "*hábitat humano*" relacionada con el mundo rural, que se ha perdido en los núcleos urbanos principales de Vélez Málaga y Torre del Mar, y en los antiguos asentamientos del litoral veleño (Chilches, Benjarafe, Almayate, Mezquitilla y Lagos).

Y ello, sin duda, ha supuesto una cierta diversidad territorial pero no tanto una complejidad urbana, ya que, en un municipio como Vélez Málaga que ocupa el tercer lugar en número de habitantes censados de la provincia de Málaga, este "**modelo polinuclear**" es también su debilidad, ya que la dispersión de la población, sea residente o vacacional, en un territorio tan extenso reduce enormemente la capacidad municipal para la prestación de servicios públicos e impide la consolidación de una actividad urbana, de mayor complejidad, en el espacio urbano central (la Ciudad Compacta hacia la que se evoluciona).

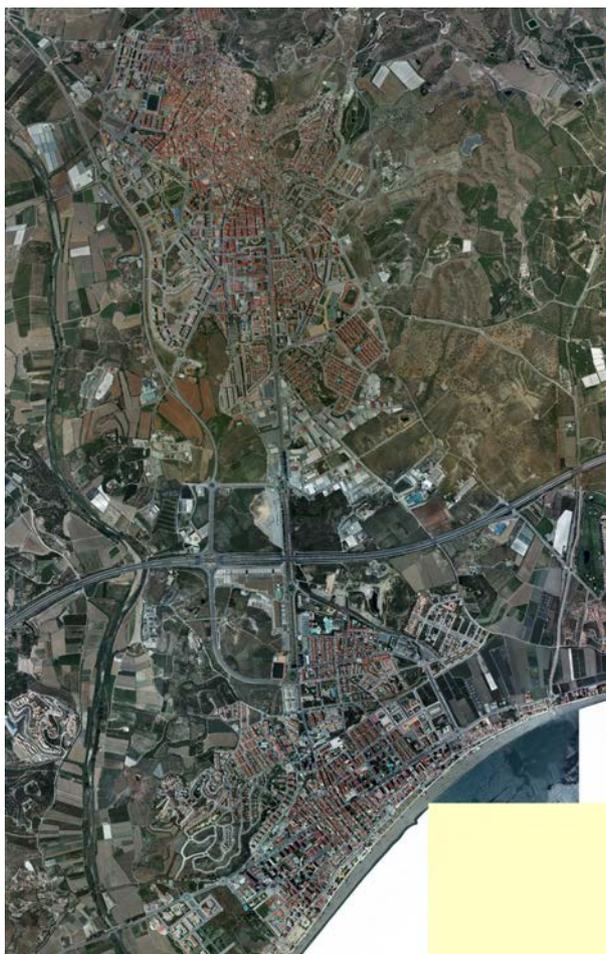


Imagen aérea del espacio territorial central del municipio de Vélez Málaga (2.011)

Actualmente, el tramo de la Autovía del Mediterráneo A7 que atraviesa, en el sentido Oeste-Este, el espacio central de una posible "Ciudad Compacta" constituye "el paseo interurbano" desde el que se percibe lo que el municipio de Vélez Málaga representa.

El espacio del triángulo urbano (Vélez, Torre y Caleta) se percibe en el contexto de un paisaje agrícola diversificado que va desde los cultivos de vega hasta los nuevos sub-tropicales, constituyendo un escenario territorial que revela la diversidad ecológica de un lugar con una climatología benigna .

Su modernidad como "Ciudad Mediterránea" debe expresarse en el área central, que todavía se percibe como un espacio periférico sin reconocimiento social, y que supone la última oportunidad territorial para elevar el rango urbano del municipio.

Y en este sentido, su debilidad polinuclear sólo puede compensarse porque la cuenca del Río Vélez constituya el valor ecológico y medioambiental de mayor interés, que debe cuidarse para no alterar sus condiciones naturales; y el espacio urbano de la Ciudad Compacta termine construyéndose en el tiempo que se requiera, con la fortaleza que imprime la suma de factores socio-culturales y turísticos, lo que se traducirá en un referente positivo de la Costa Oriental de la provincia de Málaga.

### **1.8.7.3. El paisaje agrícola como base de la identificación del municipio**

El paisaje rural, y específicamente, el paisaje agrícola está relacionado con la calidad ambiental del lugar, y ello en un municipio litoral, como es Vélez Málaga, forma parte de un contraste que debe ser positivo entre los asentamientos urbanos y su entorno rural.

Según algunos investigadores (\*),

*"La acción humana conduce a un tipo de configuración de los componentes físicos y biológicos de los ecosistemas que, para cada territorio, responde a un compromiso entre la estrategia ideal de aprovechamiento de los recursos y los imperativos del mercado".*

En este sentido,

*"Las configuraciones más estables de paisaje agrario resultan de una utilización adaptada y no esquilmodora; y en estas circunstancias el agro-ecosistema se encuentra en un equilibrio dinámico en un marco de referencia impuesto por el carácter más o menos limitante del medio físico".*

(\*) EL PAISAJE AGRARIO DESDE LA PERSPECTIVA DE LA ECOLOGÍA. (1997)  
Antonio Gómez Sal. Área de Ecología. Facultad de Ciencias. Universidad de Alcalá de Henares.



Paisaje de cultivos de vega en el espacio rural entre Torre del Mar y Caleta de Vélez

Desde una perspectiva estratégica del medio rural, y reconociendo su carácter multifuncional, debe evolucionarse hacia una concepción de los espacios, rural y urbano, al tratarse de dos componentes complementarios del mismo modelo territorial. Pero ello siempre conduce a establecer, desde la planificación urbana, un equilibrio de usos del suelo, que se traduce en el sentido ecológico que justifique la conservación y/o la transformación del mismo en base a su función económica-productiva y a la función socio-cultural que supone mantener la relación entre el espacio rural y el espacio urbano.



Paisaje de cultivos de vega en el entorno rural de Almayate

La imagen aérea del núcleo de Almayate expresa la secuencia del **"orden de un paisaje rural"**, que sin embargo en la zona Sur de la carretera CN-340 revela las tensiones que se producen por la utilización del suelo. De esta forma, el paisaje rural propio de cultivos de vega se devalúa con la aparición de elementos antrópicos, como los cementerios de coches, el alquiler de auto-caravanas, y sin duda con la aparición de los cultivos intensivos bajo invernaderos.



Paisaje - mosaico de cultivos intensivos mediante invernaderos en Lagos (2.011)

En la imagen aérea sobre el núcleo litoral de Lagos, el mosaico que constituye el “**cultivo intensivo mediante invernaderos**” plantea una importante disyuntiva en la percepción del paisaje rural, donde claramente la función económica-productiva prevalece con respecto a la función socio-cultural, y ello afecta a la incidencia que un paisaje agrícola pueda aportar como valor ambiental a la imagen del municipio.

Como puede apreciarse la percepción agrícola en Vélez Málaga es diversa, pero desigual, y aunque, sin duda, con la aparición de “los sub-tropicales” se va consolidando también un determinado “**paisaje verde**” en la cuenca del Río Vélez y al Norte de la Autovía A7, es cierto que la explotación agrícola mediante invernaderos debe asumir una mejora en su incidencia paisajística, que permita una adecuación al entorno rural en su conjunto.

En este sentido, la Revisión del P.G.O.U./2.014 atenderá en la redacción de su normativa urbanística para el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) o Suelo Rural, con referencia a las instalaciones complementarias que se derivan de las técnicas agrícolas con elementos volumétricos, análogos a los invernaderos, la necesidad de constituir “**coronas verdes**” perimetrales a la instalación, que supongan un espacio de transición entre unas fincas y otras, y especialmente con respecto a los caminos rurales.

Por último, debe indicarse que, ante la escasez de la existencia de masas forestales identificativas, la formación de un paisaje agrícola tiene un lento proceso que se va enriqueciendo con la conservación de la actividad, llegando a constituir un valor cultural y ambiental, que no debe ser contaminado por usos antrópicos, que nada tienen que ver con la actividad rural.

En este sentido, el debate sobre “lo que no cabe en el espacio urbano, debe colocarse en cualquier lugar del espacio rural” tiene un importante calado, para no repetir los errores de normativas urbanísticas que posiblemente han carecido de un debate teórico más profundo al no encontrar el equilibrio que el propio mundo rural históricamente ha encontrado con relación a la compatibilidad de usos y actividades.

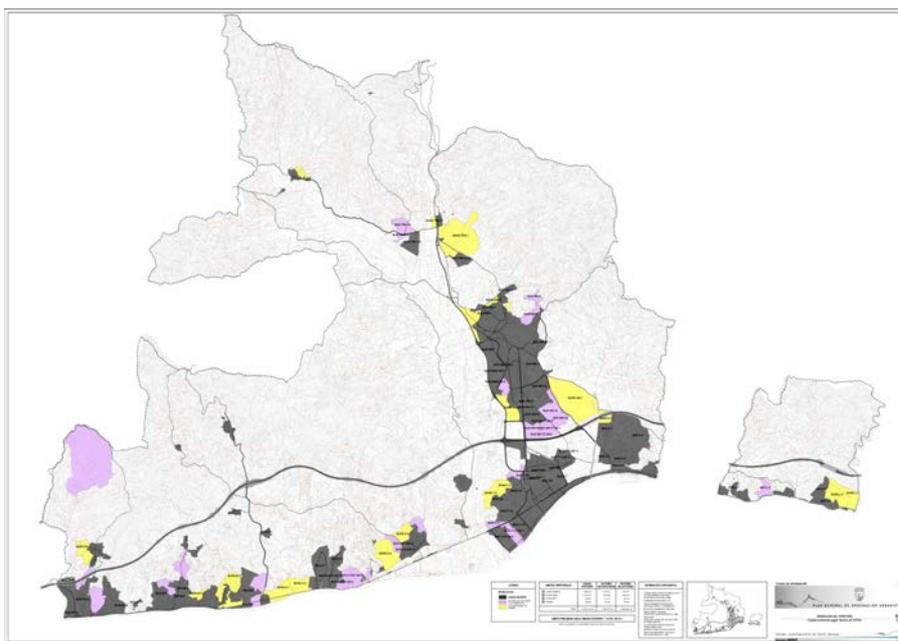
## 1.8.8. LOS ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANO.

### 1.8.8.1. Las trazas viarias como soporte de la estructura urbana

La imagen de la “Ciudad existente”, que se ha expresado en el plano de información OT.I-6, sintetiza la composición territorial de los núcleos urbanos existentes en el municipio, y revela claramente que el área urbana principal, que se ha venido formando en la zona oriental de la cuenca del Río Vélez, mediante tres núcleos (Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez), tiene el esquema director que sirve de soporte de la movilidad principal en este ámbito urbano-territorial, en:

- a) respecto a la traza de la Autovía del Mediterráneo A7;
- b) en la antigua carretera a Alhama de Granada, actual eje urbano de la Avda. Juan Carlos I;
- c) en la variante Oeste de Vélez Málaga a Trapiche, carretera autonómica A-356; y

d) en el antiguo eje litoral de la CN-340, hoy Avda. de Andalucía, a su paso por Torre del Mar y Caleta ,



Plano Informativo de la Ciudad existente, OT.I-6 "Ciudad existente"

En este esquema deben añadirse dos trazas viarias, de carácter estructural, que completan la relación urbana en el triángulo entre los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez. Nos referimos por una parte al Camino de Torrox, el cual va a ser reformado y ampliado por el Ayuntamiento, y por otra a su continuación como eje viario que discurre al Sur de la Autovía hasta la rotonda existente en el punto medio del tramo entre Torre del Mar y Caleta de Vélez .



CIUDAD COMPACTA

Imagen de la movilidad entre Vélez, Torre del Mar y Caleta

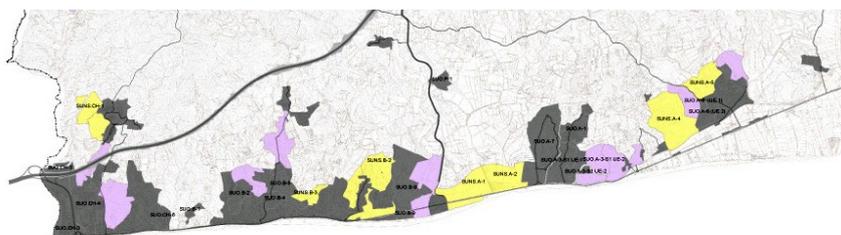
La revisión del P.G.O.U./2.014 plantea completar estas trazas básicas con algunos elementos que, o bien pueden mejorar la accesibilidad a las distintas partes del ámbito urbano, como es el caso de la Variante Oeste de Torre del Mar , que resuelve también el acceso al núcleo de Almayate desde la Autovía A7, o bien necesita de una mejora de trazado para favorecer el uso turístico, como es la Variante Norte de Vélez Málaga con acceso a la Fortaleza, o una ampliación y desdoblamiento en el tramo Vélez-Trapiche de la carretera autonómica A-356 para adecuarla a la intensidad de tráfico existente.

Existen además otras dos actuaciones que mejorarán la movilidad urbana en esta "ciudad compacta". La primera se corresponde con la ejecución de un enlace completo en el "**Nudo Vélez-Caleta de la Autovía A7**", que el Ayuntamiento está gestionando con el Ministerio de Fomento; y el eje transversal que debe conectar la carretera autonómica A-356 con el Camino de Torrox, el cual se rediseña respecto a lo previsto en el PGOU/96 para que se convierta también en "**un eje viario verde transversal de la zona central**" de esta Ciudad Compacta.

## EL LITORAL

El espacio litoral se encuentra organizado con referencia a la antigua traza de la carretera CN-340, donde con el trazado de la Autovía A7, a mediados de los años noventa, y encontrándose contemplada en el vigente P.G.O.U./96 no se vinculó la capacidad del desarrollo urbano previsto en dicho Plan a la mejora y ampliación, en su caso, de los elementos de la red viaria comarcal que conectaban con la misma.

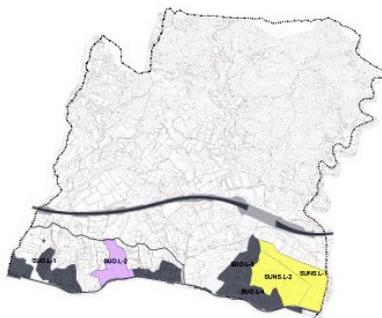
En este sentido, en el litoral Oeste se proyectó un único nudo en la Autovía, el de Cajíz - Los Puertas desde el que se conecta en el sentido Norte - Sur con la antigua CN-340, a través de la comarcal MA-176. Esta traza que se encuentra situada en una posición intermedia entre el Río Vélez y el límite con el municipio de Rincón de la Victoria constituye el único acceso de entrada-salida de este espacio litoral del término municipal, el cual tiene una longitud próxima a los 11,0 Km.



Estructura Viaria del Litoral Oeste como soporte del modelo urbano existente: **La carretera litoral CN-340 como único eje que sustenta el tejido urbano residencial-turístico Chilches - Benjarafe - Almayate**

El Plan de Ordenación territorial del P.O.T.AX. (2006) plantea la traza de un vial intermedio entre la Autovía A7 y la actual CN-340, acondicionada parcialmente como viario urbano (Travesía urbana litoral de Benjarafe). Sin embargo, la aprobación definitiva, del Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.), supone en la práctica la protección del suelo con respecto a la nueva urbanización, lo que lógicamente no justifica esos trazados, que en cualquier caso estaban condicionados por estudios informativos previos.

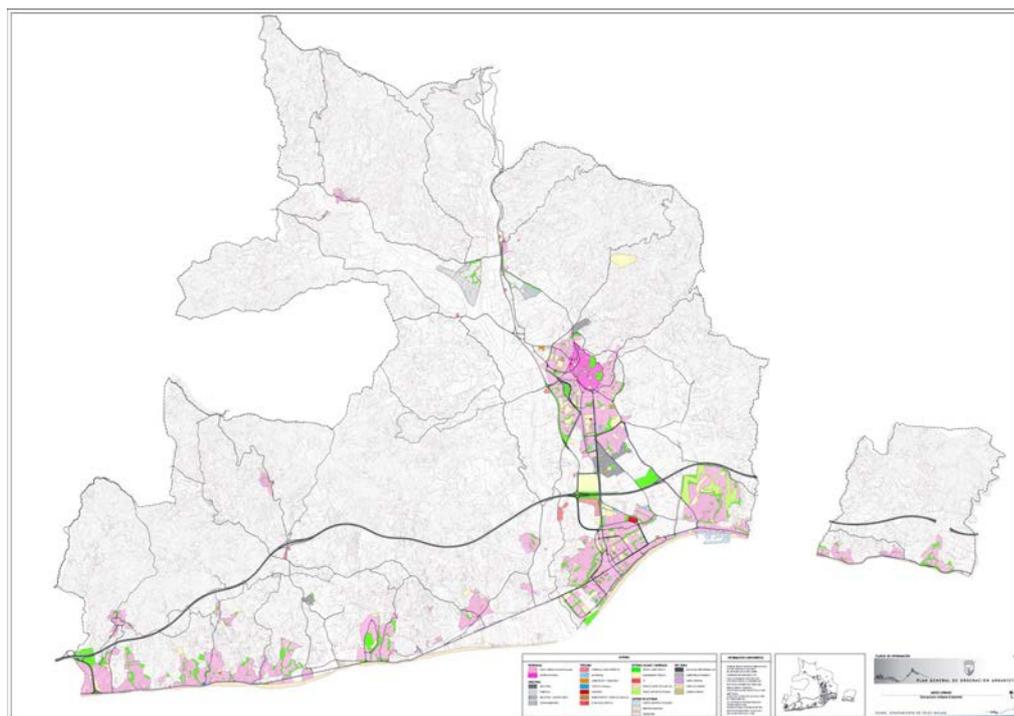
En este sentido, la R.P.G.O.U./2014 propone la mejora de la traza y ampliación a tres carriles (1+2) del eje de conexión del litoral con la Autovía A7 hasta el nudo de Cajíz, la actual comarcal MA-176, ya que, el nuevo modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2014 reconoce la protección del espacio litoral, pero ello también supone completar los elementos viarios que son insuficientes para soportar un incremento de la movilidad, simplemente cuando se complete la consolidación de los suelos urbanos no afectados por el P.P.C.L.A.



Estructura Viaria Litoral Este como soporte del modelo urbano existente: La carretera litoral CN-340 como desarrollo residencial turístico de Mezquitilla - Lagos

### 1.8.8.2. Los espacios dotacionales que estructuran el modelo urbano

En el plano informativo designado como MU.I-1 "Estructura Urbana existente" (a continuación) se ha tratado de expresar la interpretación del sistema de espacios dotacionales (públicos y privados) que prestan servicios a los ciudadanos, incluidos los espacios destinados a equipamientos públicos y espacios libres públicos (Zonas Verdes) que han sido obtenidas por el Ayuntamiento, como consecuencia de la gestión urbanística del P.G.O.U./96, con referencia a la Red Viaria Básica del municipio.



Para tener conocimiento del nivel de calidad dotacional de los distintos asentamientos urbanos del municipio, se han medido mediante sistema G.I.S. todos los espacios dotacionales públicos, compuesto por Espacios Libres, Equipamientos y Sistemas Técnicos, que o bien se encuentran ejecutados, o bien constituyen suelos que han sido cedidos al municipio, aunque se encuentren pendientes de ejecución, según la programación y capacidad económica del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma, como es el caso de los equipamientos educativos u otros de su competencia inversora.

Debe indicarse que se han considerado también los espacios dotacionales, considerados como "Sistemas Locales" de los sectores urbanos no consolidado ó urbanizables ordenados que no ha abordado su urbanización, pero que tienen aprobado definitivamente sus Proyectos de Reparcelación, y por tanto estos suelos han sido cedidos al municipio.

En virtud de lo indicado, y considerando que la población censada a finales de 2013 asciende a 76.911 habitantes, se ha calculado el ratio de espacios dotacionales en función de la misma, lo que se expresa de la siguiente forma:

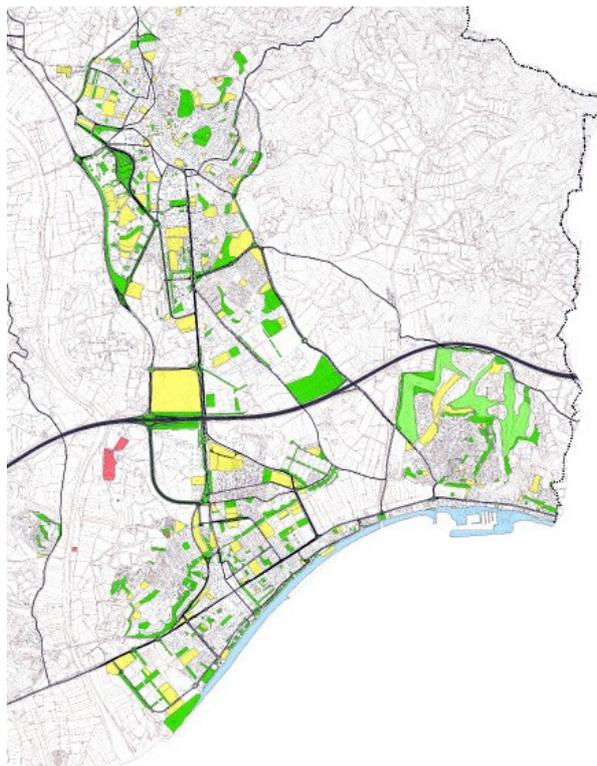
#### CUADRO DE RATIOS ESPACIOS DOTACIONALES / HABITANTE

Tipo de espacio público	SUPERFICIES (m2s)	RATIO Calidad urbana m2s/hab.
<b>ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS</b>	2.314.831	<b>30,10 m2/hab.</b>
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>	1.936.563	<b>25,18 m2/hab.</b>
<b>SISTEMAS TÉCNICOS</b>	69.807	<b>0,91 m2/hab.</b>

NOTA 1. Población censada en 2013: 76.911 habitantes.

NOTA 2. Estandar mínimo de Parques y Espacios Libres Públicos: 5 a 10 m2s/ habitante. (LOUA 2/2012)

Resulta ser un antiguo principio del Urbanismo que la localización de los espacios dotacionales de la población deben estar situados con referencia a la estructura viaria que sirve de soporte básico al crecimiento urbano. Sin embargo, en la práctica esto no siempre es posible, ya que, mientras las piezas calificadas como Sistemas Generales son definidas, en su posición y dimensión por el Plan General, los denominados "Sistemas Locales" que deben localizarse en cada ámbito de crecimiento ó renovación urbana no siempre es una determinación que sea respetada, sino que ha existido una razonable tolerancia para que fuera el instrumento de desarrollo (P.P.O. y P.E.R.I.) quienes precisen su posición.



El resultado de esa práctica urbanística, que era contemplada por el PGOU/96, no siempre ha dado lugar a una solución urbana que permitiera estructurar el tejido urbano local propuesto con respecto a las referencias, por ejemplo de un espacio libre público, a modo de plaza ó parque, que aportara al conjunto una traza de referencia de las partes (barrios ó ámbitos urbanos reformados) respecto al conjunto urbano.

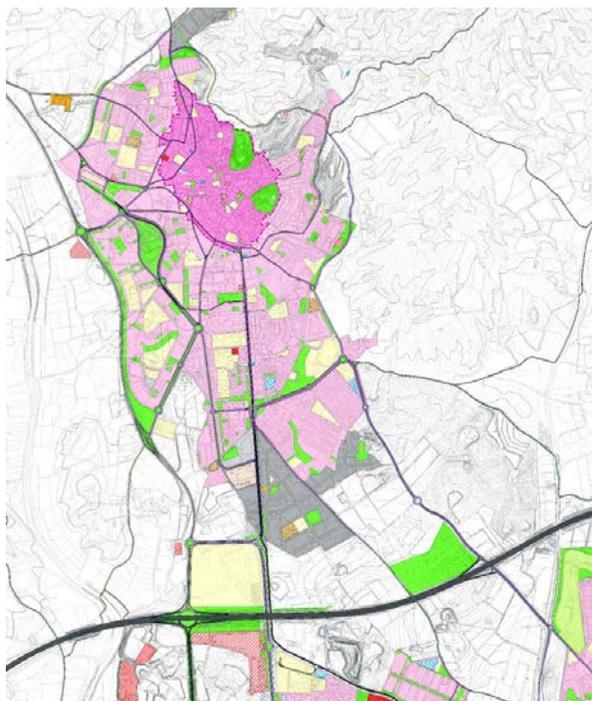
En este sentido, la Revisión del P.G.O.U./2.014 tiene como objetivo recomponer la ordenación pormenorizada de aquellos sectores que teniendo su planeamiento parcial (P.P.O.) aprobado definitivamente, no han ejecutado la urbanización del ámbito, y por tanto, existe en este momento la oportunidad de elevar la calidad ambiental de aquellos suelos no desarrollados, cuando se ha podido analizar su ordenación urbana desde una visión general de la Ciudad existente.

### **1.8.8.3. Los nuevos ámbitos urbanos que reorientan el modelo del PGOU/96.**

El análisis del cumplimiento de la Norma 45 del P.O.T. de Andalucía, en esta fase de AVANCE, que adjunta al documento justificativo, conduce necesariamente a inducir que el modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014 supone, sintéticamente, algo que se podría expresar de la siguiente forma:

#### **EL P.G.O.U./2.014 de Vélez Málaga:**

**Un Plan para la *Rehabilitación urbana* + *Revitalización ambiental de suelos* + *Ajuste del crecimiento urbano***



Lógicamente las directrices del P.O.T.A. y la protección del Litoral de Andalucía conducen necesariamente al cambio sustancial del modelo urbano del P.G.O.U./96, que en realidad era consecuencia de la planificación urbana de la década los noventa, posiblemente poco sensible a la "extensión sin límite de la urbanización".

Es por ello, que el modelo de la R.P.G.O.U./2.014 tiene como referencia la limitación del crecimiento superficial y poblacional (40% del suelo urbano existente y 30% de la población), no con la intención de crear nuevo suelo de extensión urbana, sino con el objetivo de reorientar el modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96, con referencia a las siguientes líneas de intervención:

**S.U.C.:** Respetar la ordenación e individualidad normativa del P.E.P.R.I., que deberá mantenerse con las condiciones de regulación específicas derivadas de la conservación de los edificios declarados como Bienes de Interés Cultural (B.I.C.) y de su entorno urbano.

Revisar las ordenanzas de edificación del Suelo Urbano, con el objeto de corregir los efectos negativos de su aplicación, bien por una interpretación inadecuada de la misma, o bien por una incorrecta solución arquitectónica que tenga un efecto negativo para el paisaje urbano.

**S.U.N.C.:** Revisar las ordenaciones pormenorizadas y la gestión urbanística de los ámbitos urbanos que se clasifiquen como "Suelos Urbanos No Consolidados", los cuales se definen actualmente en el PGOU/96, y se localizan con referencia a los bordes urbanos de los distintos asentamientos, con objeto de recomponer esos ámbitos, en general, de pequeña dimensión, con un sentido de cierre de la extensión urbana.

**S.U.O.:** Revisar las ordenaciones pormenorizadas de los sectores de suelos urbanizables ordenados, pero no urbanizados, asumiéndolos como parte del nuevo Plan General, respetando los aprovechamientos urbanísticos que devienen del PGOU/96, pero abriendo un proceso concertado para producir, mediante los estudios urbanos precisos, una revitalización ambiental y arquitectónica.

Estos ámbitos que se reconocen como "Adaptaciones Concertadas" mediante convenio urbanístico y de gestión deben contemplar una Programación de la capacidad de ejecución residencial que pueden realizar en ocho años.

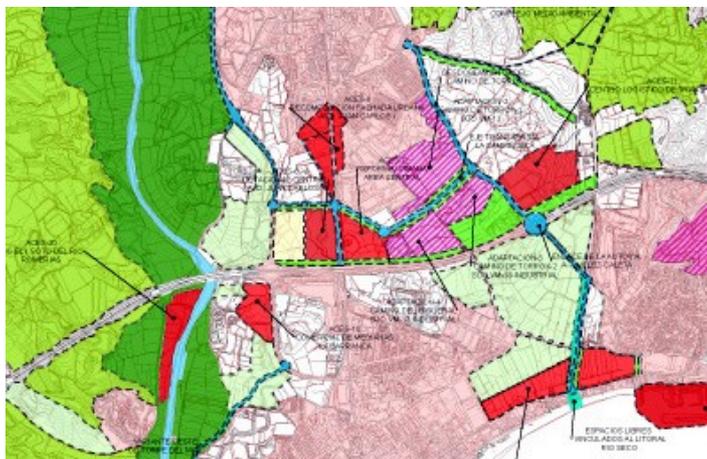
**S.U.S.:** Los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se encuentran en fase de tramitación, podrán incorporarse al modelo de la RPGOU en el caso de que se concluya su proceso de ordenación pormenorizada, pero deberán incluir una programación de la capacidad residencial que se comprometen a edificar en el programa de ejecución de viviendas de la RPGOU.

Si ello no fuera posible, al no alcanzarse los informes favorables de la Consejería de la Junta de Andalucía, competente en ordenación del territorio y urbanismo, deberán pasar a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

**S.U.N.S.:** Los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado que provienen del modelo del PGOU/96 que no puedan finalizar su sectorización, al no alcanzarse los informes favorables de la Consejería de la Junta de Andalucía, competente en ordenación del territorio y urbanismo, deberán pasar a clasificarse como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

#### Ámbitos

**sin actividad:** Aquellos sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados, que provienen del modelo del P.G.O.U./96 donde no hubieran existido ninguna actividad para su ordenación o su sectorización, deberán pasar a ser desclasificados.



De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la reorientación del modelo urbano del P.G.O.U./96 se fundamenta, con referencia a las directrices de ordenación territorial del P.O.T.A., en los ámbitos que más adelante se reconocen como "Actuaciones Estratégicas" (AC.ES), las cuales constituyen ámbitos que tratan de **renovar o revitalizar el tejido urbano existente**, actuando con una labor de cirugía precisa y necesaria para conducir las pautas de crecimiento en el sentido que fortalezca la vitalidad del "conjunto urbano en construcción", que reconocemos como "CIUDAD COMPACTA".

Finalmente mediante la delimitación de las "Actuaciones Concertadas" (ADAP) que supone un conjunto de nueve ámbitos de suelos urbanizables sectorizados y ordenados, sin ejecutar, se plantea mediante un proceso de concertación introducir elementos de sostenibilidad que mejoren la calidad ambiental y arquitectónica de las soluciones urbanas actuales. Y ello desde una perspectiva de adecuación de cada ordenación local al entorno próximo donde se localiza.

### 1.8.9. CONCEPTUALIZACIÓN INICIAL TÉCNICA Y JURÍDICA.

#### 1.8.9.1 El concepto de los suelos de extensión urbana en la formación del modelo urbano.

Los terrenos que fueron clasificados por el PGOU/96 como suelo urbanizable sectorizado S.U.S. (antes programados) corresponden a los suelos de desarrollo del Plan General donde se asientan las bases de la extensión urbana del modelo vigente.

En el caso del municipio de Vélez Málaga cuyo modelo territorial se caracteriza por una dispersión de núcleos urbanos, de distintos tamaños, donde los que se asientan en el espacio litoral tienen un perfil ligado a los asentamientos residenciales turísticos o vacacionales, mientras que los del interior se corresponden con pequeños núcleos de origen rural con escasa transformación, únicamente el espacio reconocido como "Ciudad compacta" por el P.G.O.U./96 y formado por los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, constituye en realidad **"un ámbito urbano en formación"**, donde la Revisión del Plan 2.014 debe ser coherente con las trazas que han sustentado la extensión de cada núcleo.

La definición contenida en el P.O.T.A. (2006) sobre el "Modelo de Ciudad" que supone reconocer el modelo de ciudad compacta, propio de la ciudad mediterránea, frente al modelo extensivo de la ciudad dispersa, de baja densidad, conduce a entender que los suelos de extensión de la Ciudad existente (Vélez-Torre-Caleta) deben ser apreciados considerando:

- El contexto de la caracterización morfológica de los terrenos;
- La capacidad para insertarse en el ámbito urbano existente más próximo, y
- Desde el papel que juegan esas piezas de extensión urbana para aportar soluciones identificadas en la propia configuración de la Ciudad existente.

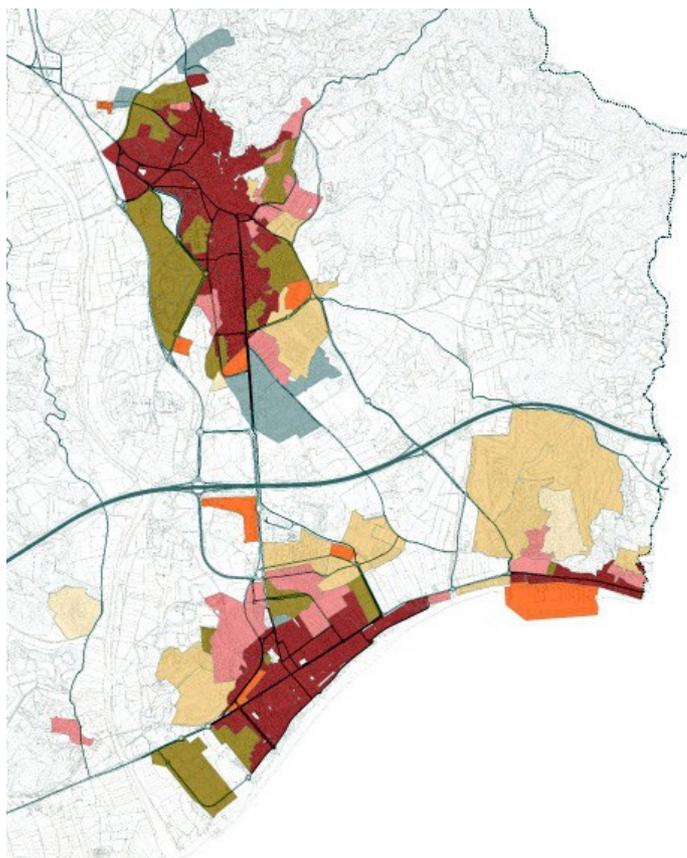
### 1.8.9.2. El sentido de la categorización del Suelo Urbanizable con respecto al crecimiento urbano de la Ciudad.

La categorización en la clasificación del suelo entre los suelos urbanizables sectorizados y los no sectorizados, supone en el caso de los primeros el reconocimiento desde el propio Plan General de las actuaciones urbanas que tienen un valor prevalente en la ejecución del modelo propuesto. Por el contrario, los suelos urbanizables no sectorizados suponen siempre "suelos de reserva" que sólo deben activarse mediante su correspondiente programación cuando se han agotado las previsiones de uso del propio P.G.O.U., o bien se advierte la necesidad de incorporar nuevos usos no contemplados en el propio Plan General.

En este sentido, y en el caso de la Revisión del PGOU/96, los suelos de extensión urbana deben valorarse en función de cada una de las categorías posibles, las cuales se sintetizan de la siguiente forma:

- Suelo Urbanizable Programado (R.T.) del P.G.O.U./96
- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. ordenado y urbanizado
- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. ordenado y sin urbanización
- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. sin actividad
- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. con P.P.O. en tramitación
- Suelo Urbanizable No Sectorizado con Plan de Sectorización
- Suelo Urbanizable No Sectorizado con Plan de Sectorización en trámite
- Suelo Urbanizable No Sectorizado sin actividad

Esta división de los suelos de extensión debe realizarse también por entidades territoriales (Ciudad Compacta, Litoral Oeste,...) lo que permitirá tener una mejor información de cada pieza en el modelo que se proponga en la Revisión del Plan General 2.014.



CIUDAD COMPACTA

Expresión de la gradación de la densidad de viviendas y poblacional desde los centros urbanos de Vélez Málaga al Norte, Torre del Mar al Suroeste y Caleta de Vélez al Sudeste, hacia el espacio periférico común.

### 1.8.9.3. El cumplimiento de los deberes que provienen de la ordenación y ejecución del planeamiento de desarrollo

El artículo 13 "Planes Parciales de Ordenación" de la L.O.U.A. 7/2002 determina que corresponde al Plan de Etapas del P.P.O. definir las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la puesta en servicio de las obras de urbanización. No obstante, en el marco de la programación secuencial del P.G.O.U., mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el Plan de Etapas, siempre que se garantice la funcionalidad de cada una de ellas.

Por otra parte, la aprobación definitiva del P.P.O. supone la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente les sea de aplicación, así como la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública, de cualquier medio de ejecución forzosa (art. 34. L.O.U.A. 2/2.012)

De lo anterior, se deduce que la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada (P.P.O.) y el Plan de Etapas del mismo supone, junto con la localización en referencia a la ciudad existente, establecer un primer criterio objetivo para integrar los suelos de extensión urbana en el modelo de la Revisión del PGOU/96. Se propone por ello, considerar la siguiente prevalencia:

- 1). Sectores de Suelo Urbanizable Programado (R.T.) según el P.G.O.U./96, **sin** nivel de autonomía de servicios urbanos básicos.
- 2). Sectores Urbanizables Sectorizados con P.P.O., P.R. y P.U. aprobados definitivamente con o sin nivel de autonomía de servicios urbanos básicos.
- 3). Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado con Plan de Sectorización
- 4). Sectores Urbanizables Sectorizados sin P.P.O. aprobado definitivamente

### 1.8.9.4. El concepto de programación del suelo en los suelos urbanizables según la L.O.U.A. 2/2.012.

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado desarrollan la ordenación pormenorizada mediante los Planes Parciales de Ordenación, cuyo contenido y determinaciones están regulados en el artículo 13 de la L.O.U.A. 2/2.012.

La programación de su ordenación debe contemplarse en el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, y ello a efectos de dar coherencia a la obtención y ejecución de los suelos de sistemas generales con referencia a la funcionalidad del sector en el modelo urbano definido por el P.G.O.U. (mediante el necesario equilibrio de las áreas de reparto previstas en el P.G.O.U.)

De acuerdo con lo indicado anteriormente, corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística definir la programación y gestión de la ordenación estructural, según lo indicado en el artículo 10.3 de la L.O.U.A. 2/2.012.

En este sentido, la programación de los suelos de los sectores urbanizables sectorizados (antes programados) debe responder a la obtención, y en su caso, ejecución de los ámbitos delimitados como sistemas generales de áreas libres públicas, equipamientos públicos y viario público.

Esto supone que para analizar el modelo urbano existente derivado del desarrollo del P.G.O.U./96, con relación a la extensión del suelo con respecto a los distintos núcleos urbanos del municipio de Vélez Málaga, que tienen la consideración de "ciudad consolidada", es necesario apreciar el proceso de ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables sectorizados, y verificar el nivel de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes.

Debe indicarse, no obstante, que en el P.G.O.U./96 de Vélez Málaga, anterior a la L.O.U.A. 7/2.002, existe un planteamiento de la programación de los suelos urbanizables definido a través de dos áreas de reparto cuatrienales, donde no siempre existe coherencia entre la localización del suelo urbanizable y los sistemas generales adscritos, lo que no responde al modelo de ciudad expuesto en la actual legislación urbanística de Andalucía LOUA 2/2.012.

### 1.8.10. APROXIMACIÓN A UNA ESTRATEGIA URBANA.

A principios de los años 90 aparecieron en España los primeros planes estratégicos de las ciudades (Barcelona, Sevilla, Málaga,...) cuyo fundamento era ampliar las distintas visiones urbanas, desde un punto instrumental de tipo multidisciplinar, donde la participación de los ciudadanos, a través de las distintas líneas de trabajo, y el debate transversal que se producía, trataban de orientar mediante acciones específicas las

sinergias que favorecían la posición de la ciudad en un contexto, que ya en aquel momento, se percibía como más globalizado y complejo.

La relación entre una estrategia específica para una acción de gobierno, en el caso de los municipios, tiene una parte de su base instrumental en la utilización del suelo y en los recursos disponibles del lugar, donde la planificación territorial, de escala supramunicipal, y los planes generales municipales constituyen los documentos donde se expresa la visualización de la evolución positiva ó negativa de la estrategia urbana.

En este sentido, el nuevo Plan Urbanístico señala los elementos y ámbitos territoriales que permiten orientar las acciones principales de la Revisión del P.G.O.U./2.014, con objeto de aproximarnos a una estrategia urbana que pueda mejorar la posición del municipio en el Sistema de Ciudades de Andalucía, y ello sobre la base instrumental siguiente:

1. Identificación de los ámbitos que tienen un carácter estratégico.
2. Participación pública durante la fase de AVANCE de la R.P.G.O.U./2.014.
3. Integración de los agentes políticos, empresariales, culturales y sociales en el proceso urbano.

A efectos de este AVANCE, la aproximación para definir una estrategia urbana en el medio plazo (ocho años desde la aprobación definitiva de la R.P.G.O.U./2.014) se propone sobre los siguientes componentes:

- 3** Identificación de las ideas-fuerza en las que se fundamenta la R.P.G.O.U..
- 4** Planteamiento de las **alternativas urbanas** con relación a las directrices territoriales.
- 5** Delimitación de las **Áreas Estratégicas**, su diagnóstico y sus objetivos urbanos.
- 6** Definición de los **proyectos públicos y/ó privados** donde se concreta la estrategia urbana.

El proceso de participación ciudadana en el debate público sobre el interés general de las actuaciones urbanísticas propuestas, junto a las decisiones de la Corporación Municipal compondrán la base de la estrategia del modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014 para el municipio de Vélez Málaga.

### **1.8.10.1 La definición del modelo como un proceso de compromiso y gestión urbana.**

La adaptación de la R.P.G.O.U./2.014 a las normas y directrices derivados del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A. 2.006), y en concreto a la Norma 45 "Modelo de Ciudad", supone no sólo una obligación jerárquica de planeamiento urbano municipal respecto a los instrumentos de planificación territorial en Andalucía, sino especialmente **una revisión de los modelos urbanos proyectados en los años 90**, donde el P.G.O.U./96 de Vélez Málaga constituye sólo un ejemplo de dichos planes urbanísticos.

A pesar de que han transcurrido casi ocho años desde que se publicó en B.O.J.A. la aprobación del P.O.T.A., se han sucedido, casi en paralelo, tres procesos que explican al menos en parte, la inaplicación por una gran mayoría de los municipios andaluces de esta norma 45. Y esto se puede sintetizar en lo siguiente:

- A) Cuando se publica el P.O.T.A., aparecen los primeros síntomas de la crisis financiera, que aún se padece, y que está demostrando que presenta una afección importante al tejido social.
- B) La paralización progresiva del sector inmobiliario ha conducido a los municipios a dejar de lado cualquier iniciativa de revisar sus modelos urbanos, y sin duda, la ralentización de los "informes sectoriales" de la Comunidad Autónoma ha completado este estancamiento.
- C) Los municipios se han encontrado con un profundo cambio de unos modelos urbanos que deben adecuarse a un "nuevo modelo de Ciudad", que si bien tiene una lógica territorial que deviene de la propia historia de la evolución de la ciudad mediterránea, han sido escasamente explicados en su aplicación práctica, cuando la adaptación al POTA supone claramente: **"ajustar la extensión urbana para lograr la sostenibilidad del ecosistema urbano"**.

Este escenario conduce a que la definición del modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014 debe plantearse con referencia a **un proceso de compromiso y gestión urbana**, el cual debe tomar cuerpo en la fase temporal que discorra entre la exposición del AVANCE hasta la elaboración del Documento para la APROBACIÓN INICIAL. Y esto responde a estas ideas básicas:

- A) *"el ajuste de un modelo urbano, de perfil extensivo en la ocupación del territorio, conduce necesariamente a revisar cada uno de los ámbitos urbanizables ordenados, pero no ejecutados, e integrarlos en un programa de actuaciones en el medio y largo plazo, que debe convenirse con el Ayuntamiento"*.

B) La ejecución de las dotaciones públicas, equipamientos y espacios libres, debe responder a la secuencia lógica del proceso de reforma y reordenación del espacio urbano proyectado, de tal forma que no se produzca déficit dotacional.

C) "Las inversiones públicas en infraestructuras urbanas, sólo pueden responder al equilibrio necesario que se deriva de la capacidad de financiación del municipio, con relación a las previsiones de reforma ó crecimiento urbano, de acuerdo con la programación determinada por el Plan Urbanístico y por los Presupuestos Municipales.

Es por ello que la aproximación a la estrategia urbana de la R.P.G.O.U./2.014 se construye desde esta fase de AVANCE con la siguiente secuencia, que se exponen en los siguientes apartados:

- Actuaciones Estratégicas
- Adaptación de Suelos Urbanizables Ordenados, sin ejecución
- Definición de los elementos que contribuyen a mejorar la Movilidad urbana
- Bases para la ordenación y utilización del espacio Rural.

En este sentido, la definición del modelo urbano del Documento para la aprobación inicial de la RPGOU debe ser consecuencia del **proceso de participación pública** en la exposición del AVANCE; de las **sugerencias** que se presenten por entidades corporativas (culturales, sociales y empresariales) y particulares; y del **proceso de debate institucional** de la Corporación Municipal del Ayuntamiento.

### 1.8.10.2 De las actuaciones estratégicas

Según la Real Academia Española (R.A.E.), la palabra **estrategia** deriva del latín *strategia*, que a su vez procede de dos términos griegos: *stratos* ("ejército") y *agein* ("conductor", "guía"). La aplicación del concepto estrategia a la delimitación de los ámbitos territoriales, urbanos y rurales, que en esta fase de AVANCE se han definido, supone únicamente a un modo de estructurar el debate sobre el modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014. Y entendido de esta forma, para que pueda ser objeto de debate público, se han expresado en las correspondientes Fichas de Actuaciones Estratégicas (AC.ES) dos estados, el actual y el propositivo, junto a distintas imágenes que contribuyen a explicar la localización del ámbito delimitado en el contexto territorial del municipio.

En el estado actual se incluye una información con respecto a la ordenación territorial que le afecte, en su caso, y una información urbanística con respecto al P.G.O.U./96 y al Expediente de Adaptación parcial a la L.O.U.A., o en su caso al planeamiento de desarrollo (P.P.O.). Asimismo se incluye un apartado denominado "**Diagnóstico**" donde se expone sintéticamente las fortalezas y debilidades del ámbito delimitado.

Por otra parte, cada ficha incluye una parte "**Propositiva**" que se divide en las siguientes partes: Objetivos de la Actuación; Instrumentación; y Gestión del Proceso.

Esta forma de plantear la parte propositiva de las actuaciones estratégicas, con ideas y propuestas de gestión, y no con dibujos de soluciones urbanas concretas, tiene su sentido, en **abrir un proceso participativo hacia los ciudadanos**, en general, y específicamente con respecto a los propietarios de suelo y entidades corporativas sociales y empresariales. Este periodo de concertación de las soluciones urbanas, se enmarca en la etapa de tramitación existente entre la Información Pública del AVANCE hasta la presentación del documento para la Aprobación inicial de la R.P.G.O.U./2.014, que se estima en unos seis meses.



Recualificación de la Avda. Juan Carlos I, eje Norte-Sur (CIUDAD COMPACTA)

A continuación se expone un cuadro donde se sintetiza la identificación del ámbito estratégico, el objetivo básico de la actuación y la gestión del proceso.

## CUADRO DE ACTUACIONES ESTRATÉGICAS (ACES)

ACES	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Cualificación del ÁMBITO	OBJETIVOS BÁSICOS	GESTION PROCESO
ACES - 1	1.943.363	TURÍSTICO DEPORTIVO JUVIGOLF	Campo Deportivo de Golf Programación ejecución viviendas	CPG
ACES - 2	127.581	DOTACIONAL CHILCHES	Usos dotacionales y parque periurbano en zona de protección litoral de 500 mts desde LMT	CPG
ACES - 3	25.625	DOTACIONAL BENAJARAFE	Localización de un espacio verde público y usos dotacionales de servicios públicos.	PR_PGOU
ACES - 4	190.010	REFORMA LÍMITES URBANOS	Revisión ordenación urbana de zona Sur del sector	CPG
ACES - 5	215.958	CORREDOR URBANO TORRE CALETA	Actuación de "cosido urbano" mediante una composición de una nueva fachada urbana que tenga como referencia un Parque Lineal Público con acceso directo desde la antigua CN-340	PR_PGOU
ACES - 6	89.825	DOTACIONAL CENTRAL	Disposición de un Parque Público como espacio de transición entre la Avda. Juan Carlos I y el sistema de equipamientos comunitarios.	PR_PGOU
ACES - 7	93.032	REFORMA URBANA AREA CENTRAL	Definición de una nueva fachada urbana hacia la Avda. Juan Carlos I.	CPG
ACES - 8	121.448	RECOMPOSICIÓN FACHADA URBANA	Modificación de la ordenación pormenorizada para mejorar la fachada urbana a Avda. Juan Carlo I.	PR_PGOU
ACES - 9	28.878	REFORMA URBANA	Ordenación de una fachada urbana a Carret. A-356	PR_PGOU
ACES - 10	83.624	COMERCIAL MEDIANAS	Ordenación para la implantación "Parque Medianas"	TR-INN
ACES - 11	189.261	CENTRO LOGÍSTICO TRANSPORTE	Ordenación de un Centro Logístico de Transportes de carácter supramunicipal	TR-INN
ACES - 12	296.621	COMPLEJO AMBIENTAL	Sistema de Equipamientos Municipales	TR-INN
ACES - 13	531.916	SUELO PRODUCTIVO	Adaptación y reforma del sector de antiguos Tejares	TR-INN
ACES - 14	29.311	ESPACIO FERIAL_VM	Espacio Ferial del núcleo de Vélez Málaga	PR_PGOU
ACES - 15	33.248	ESPACIO FERIAL_TM	Espacio Ferial del núcleo de Vélez Málaga	PR_PGOU
ACES - 16	651.379	INTEGRACIÓN AEROPUERTO_PTA	Ampliación del SG aeroportuario e integración con las actividades del PTA para transporte aéreo.	PR_PGOU
ACES - 17	168.015	TURÍSTICO KARMAGÜEN	Adecuación naturalística y disposición de servicios de alojamiento turístico para visitantes	CPG
ACES - 18	246.115	PUERTO DEPORTIVO-PESQUERO	Definición condiciones de ordenación en base al Plan Director de Puertos de Andalucía 2014-2020	PR_PGOU
ACES - 19	7.640	MERCADO MAYORISTA	Renovación urbana y relocalización uso actual	PR_PGOU
ACES - 20	110.668	SOTO DEL RIO	Adecuación naturalista para actividades recreativas	TR-INN

CPG: Convenio de planeamiento y gestión (art. 30 y 95, LOUA 2/2012)

PR\_PGOU: Propuesta integrada en la RPGOU/2014

TR-INN: Innovación del PGOU/96 en tramitación

### 1.8.10.3 De la adaptación de los SUO/96 hacia un modelo de sostenibilidad urbana

Los ámbitos urbanos que hemos incluido dentro del proceso de revitalización y reorientación de la R.P.G.O.U./2014, los cuales se han expresado mediante al concepto de "**Actuaciones somedidas a Convenio Urbanístico**", entendido como actuación urbanística concertada, se corresponden con aquellos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado (S.U.O.), cuya localización tiene en principio una valoración estratégica en el nuevo modelo urbano, y que si bien tienen aprobada definitivamente su ordenación pormenorizada (P.P.O.), en base a los parámetros urbanísticos del P.G.O.U./96, no han realizado actuaciones de urbanización hasta esta fecha.

Constituyen, por tanto, **suelos no ocupados**, que permiten tener una nueva lectura urbana en el contexto de la R.P.G.O.U./2014 mediante una adecuación de la solución urbana a los **criterios de sostenibilidad** que es necesario aplicar para lograr un tejido urbano más compacto y más diverso en sus usos, lo que supone asimismo una mejora de la calidad urbana de estas piezas, comprometidas por el anterior Plan ó por alguna de sus innovaciones posteriores.

La mayor parte de estos ámbitos, objeto de adaptación con relación a la ordenación pormenorizada y a la gestión, en cuanto a la programación de su capacidad de ejecución del suelo residencial de que disponen, se encuentran situados en la entidad territorial que hemos reconocido como "CIUDAD COMPACTA" (Vélez Málaga\_Torre del Mar\_Caleta de Vélez).

Únicamente dos sectores urbanizables ordenados, el SUO.L-2 "Lagomar" en la Costa Oriental junto al núcleo urbano de Lagos, al no encontrarse afectado directamente por la protección del Litoral; y el SUO.TRA-1 NORTE "Aeropuerto" al localizarse próximo al Parque Tecnológico y al Aeródromo "Leoni Benabú" que se considera un ámbito estratégico, no se encuentran localizados en área urbana central del municipio.

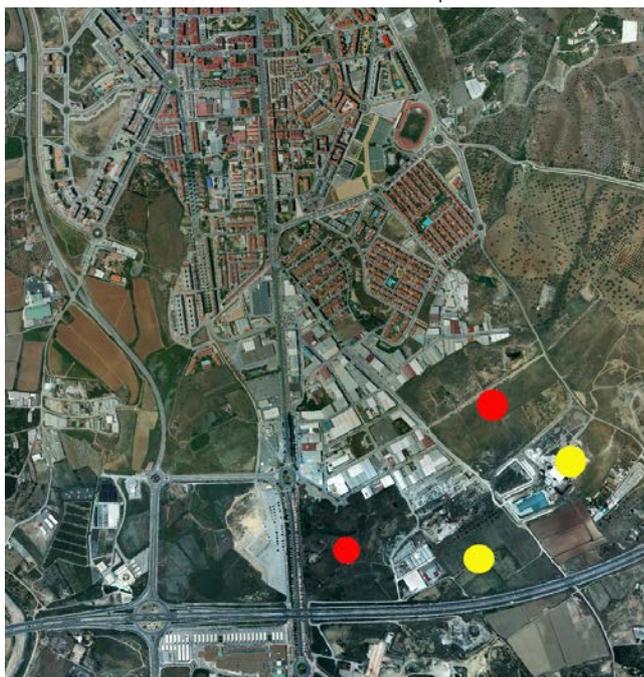
La implementación de la sostenibilidad urbana en unos tejidos que deben compatibilizar con el modelo de la ciudad existente, la estrategia urbana propuesta se mueve en tres líneas de actuación que se pueden sintetizar de la siguiente forma:

- La **mejora de la accesibilidad social de los ciudadanos**, en términos de proximidad y

seguridad civil, entendida como el conjunto de recorridos peatonales, espacios libres públicos ó parques, equipamientos dotacionales, que conforman la "Unidad de Barrio".

- Configurar un espacio urbano donde sea posible el desarrollo progresivo de un **escenario de mezcla de usos (comercio minorista, administrativos, servicios deportivos, ...)**, donde la residencia colectiva ó plurifamiliar sea preferente, respecto a la residencia unifamiliar.
- **Adecuación bioclimática del tejido urbano** con referencia a los espacios verdes públicos y privados, donde los espacios libres públicos (parques y plazas) deben convertirse en el eje director de la soluciones urbanas, utilizándolos también como "elementos de transición" para compatibilizar los ámbitos con distinto uso global (residenciales respecto a industriales).

Las Fichas de las Adaptaciones (ADAP) al modelo de la R.P.G.O.U./2.014, se componen de dos partes, una del estado actual, y otra la propositiva, junto a distintas imágenes que contribuyen a explicar la localización del ámbito delimitado en el contexto urbano del municipio.



Ámbitos de Adaptación en el área central de la Ciudad Compacta  
SUO.VM-13, SUO.VM-16 (residencial), SUO.VM-17 y SUO.VM-18 (industrial)

En el estado actual se incluye una información con respecto a la ordenación pormenorizada, aprovechamiento urbanístico, edificabilidad, densidad y uso global del P.P.O. aprobado definitivamente, e información con respecto a la existencia de proyecto de urbanización y de reparcelación. Debe indicarse que se respeta el aprovechamiento urbanístico y el número de viviendas contenido en el PPO aprobado.

Se incluye también un apartado específico denominado "**Diagnóstico**", donde se expone sintéticamente las cuestiones básicas que deben ser objeto de adaptación del sector urbanizable.

Por otra parte, cada ficha incluye una parte "**Propositiva**" que se divide en las siguientes partes: Objetivos de la Actuación; Instrumentación; y Gestión del Proceso.

Los *Objetivos* definen las ideas base para la adaptación de la ordenación pormenorizada del sector; la *Instrumentación* requiere la realización de un "Estudio Urbanístico" que deberá ser elaborado por la iniciativa privada, en un proceso transparente de "Urbanismo Concertado" que tendrá su reflejo en el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión Urbanística (artículos 30 y 95, L.O.U.A. 2/2.012) que deberá suscribirse con el Ayuntamiento de Vélez Málaga, con objeto de que la nueva ordenación pormenorizada de la adaptación se integre en el R.P.G.O.U./2.014.

En el acuerdo urbanístico, el sector urbanizable estará representado por la Junta de Compensación, salvo que estuviera inactiva, y en este caso se podrán reunir en "Junta de Propietarios con Derechos Urbanísticos", la cual designará a los representantes legales de sus intereses en esta gestión urbanística.

Este periodo de concertación de las soluciones urbanas, se enmarca en la etapa de tramitación existente entre la Información Pública del AVANCE hasta la presentación del documento para la Aprobación inicial de la R.P.G.O.U.

A continuación se expone un cuadro de los sectores que deben ser objeto de “**Adaptación Concertada**”, donde se sintetiza la identificación del ámbito de adecuación urbana al modelo de la R.P.G.O.U./2.014, el objetivo básico de la actuación y la gestión del proceso.

#### CUADRO DE ADAPTACIONES CONCERTADAS (ADAP)

ADAP	Sector SUO	Superficie (m2s)	Denominación del ÁMBITO	OBJETIVOS BÁSICOS	GESTION PROCESO
ADAP - 1	SUO.VM-6	120.672	LA FORTALEZA	Recomposición volúmenes edificatorios para evitar impactos paisajísticos	EU + CPG
ADAP - 2	SUO.VM-13	248.814	CAMINO DE TORROX I	Adecuación de la localización de espacios verdes públicos y tipologías arquitectónicas	EU + CPG
ADAP - 3	SUO.VM-18	121.601	CAMINO DE TORROX II	Adecuación de la localización de espacios verdes públicos y eliminación uso residencial	EU + CPG
ADAP - 4	SUO.VM-17	166.906	CAMINO DEL HIGUERAL	Adecuación de la localización de espacios verdes públicos.	EU + CPG
ADAP - 5	SUO.C-2	484.814	FINCA BAVIERA	Modificación de tipologías arquitectónicas con tipos C.J. de menor ocupación de suelo	EU + CPG
ADAP - 6	SUO.T-11	70.030	LA CULEBRA	Conexión variante Torre del Mar y recomposición de los volúmenes edificatorios	EU + CPG
ADAP - 7	SUO.L-2	118.731	LAGOMAR	Recomposición de volúmenes y disposición de espacios libres con respecto al litoral	EU + CPG
ADAP - 8	UE.VM-18.1 (*)	22.645	EXPLANADA DE LA ESTACIÓN	Recomposición de volúmenes y permeabilidad interna del espacio edificable	EU + CPG
ADAP - 9	SUO.TRA-1 NORTE	190.682	AEROPUERTO	Adecuación del eje Norte-Sur en sus relaciones urbanas con el Aeródromo y el PTA	EU + CPG

EU: Estudio Urbanístico y/o paisajístico, en su caso.

CPG: Convenio de Planeamiento y Gestión Urbanística (art. 30 y 95, LOUA 2/2012).

(\*) Este ámbito se corresponde con una Unidad de Ejecución del SUNC, situada en la fachada Norte del núcleo de Vélez Málaga

#### 1.8.10.4 De los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad urbana

En el apartado del Capítulo 2 “Sostenibilidad urbana e infraestructuras” del Título 2. Memoria Informativa se ha expuesto una síntesis de los trabajos realizados, y en fase de supervisión municipal, dedicado al Plan de Movilidad y Accesibilidad, elaborado por el equipo técnico de CONTORNO SA.

Los objetivos generales planteados, en materia de accesibilidad, en dicho documento son asumidos por la Revisión del P.G.O.U./2.014 sobre la base de integrar la ordenación urbana con los conceptos de movilidad en modos de transporte colectivo y en potenciar los modos no motorizados extendiendo los circuitos para bicicletas como una alternativa, no sólo de ocio ó deportiva, para determinados desplazamientos en el contexto urbano de la denominada “CIUDAD COMPACTA”.

Ahora bien desde un punto de vista de ordenación urbana consideramos importante relacionar la localización de las centralidades urbanas existentes ó en proyecto con la estructura viaria básica que constituyen la base de los circuitos del transporte colectivo, de carácter urbano e interurbano.

En este sentido, diferenciamos entre:

- aquellos elementos de la red viaria externa a los núcleos urbanos del municipio que mejoran el acceso a los mismos y el tráfico de paso; y,
- otros elementos periféricos que orientan la movilidad de relación entre el viario interior con el exterior de los núcleos urbanos, reduciendo los conflictos del tráfico.

Estos elementos que completan la red viaria existente, y conforman la estructura territorial de conexión inter-núcleos, de relación supramunicipal están contemplados en el Plano de Ordenación Territorial del P.O.T.AX., como “**actuaciones de iniciativa pública concertada**”, donde el Estado, la Comunidad Autónoma, la Diputación Provincial y el propio Ayuntamiento son agentes necesarios para su proyecto y ejecución.

En este sentido, y con referencia al Plano Propositivo del AVANCE, designado como PP.01, los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad externa a los núcleos urbanos, en el contexto del modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U., se compone de las siguientes piezas:

#### ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA:

<b>Autovía del Mediterráneo A7:</b>	Completar el semienlace del nudo de acceso a Vélez Málaga y a Caleta de Vélez
<b>Vía intermedia de conexión</b>	Mejora del trazado y ampliación mínima a tres carriles de la vía <b>Litoral Oeste con la Autovía:MA-3203</b> entre la antigua carretera CN-340 y el nudo de Cajiz

<b>Variante acceso Oeste</b>	Trazado de una variante con una sección mínima de dos carriles, <b>a Torre del Mar y Almayate</b> : ampliable mediante una reserva de suelo colateral.
<b>Variante acceso Norte</b> entre la	Mejora del trazado del vial de cornisa que discurre <b>al núcleo de Vélez Málaga</b> : carretera de Arenas y el Camino Huerto Carrión
<b>Desdoblamiento de la 356:</b>	Desdoblamiento de la traza actual de la carretera A-356 <b>carretera autonómica A-</b> desde Vélez hasta el núcleo de Trapiche y Parque Tecnológico

Constituyen también dos elementos de relación viaria externa con dos ámbitos externos a los núcleos existentes, los siguientes:

<b>Conexión de acceso al nuevo Medioambiental "La</b> carácter adecuado	Se proyecta un trazado de acceso directo hasta la finca <b>Complejo Pola</b> : "la Pola" proyectado desde el camino de Torrox, de ambientalmente al entorno rural del lugar.
<b>Conexión de acceso</b> la	Se ha previsto en el planeamiento urbano de JUVIGOLF una conexión directa con Autovía A7, como una carga externa.

#### INTERCAMBIADORES URBANOS

Los intercambiadores constituyen una pieza clave para garantizar el cambio modal del vehículo privado al transporte público urbano como una fórmula comprobada para descongestionar los ámbitos urbanos donde el efecto de centralidad y atracción urbana producen congestión de tráfico en horas punta, lo que supone una mejora de movilidad urbana.

Ahora bien, el intercambio modal no siempre se produce en este sentido, sino que puede producirse como cambio de un transporte colectivo exterior a otro de tipo local, como es el que se produce con las líneas de BUS interurbano que recorren la Costa Oriental de Málaga, ó aquellos otros que conectan los pueblos del interior de la Axarquía con el núcleo de Vélez Málaga.



Trazado de línea interurbana de la Costa Oriental con relación a la línea interior Torre del Mar - Vélez

La conexión o intercambio modal se produce actualmente en dos ámbitos específicos localizados en calle Pintor Cipriano Maldonado en el núcleo de Torre del Mar, y en calle "Explanada de la Estación" en el núcleo de Vélez Málaga, tal y como se expresa en el plano de Sostenibilidad Urbana SA.I-2.

#### EL TREN LITORAL (Costa Oriental de Málaga)

La cuestión de disponer de una línea de ferrocarril que conectara los núcleos urbanos de la Costa del Sol de la provincia de Málaga es una actuación, que sin duda tiene un interés general, pero que los costes de ejecución, especialmente por el proceso de ocupación de suelo, sin que se hubiera mantenido una reserva de suelo para esta infraestructura supramunicipal, arrojan muchas dudas sobre la posibilidad de ejecutarla.

En este sentido, el debate que aún se mantiene en la ciudad de Málaga, como ámbito urbano central de este eje lineal de la Costa del Sol en su llegada y paso por la misma, permite pensar que es necesario que esta iniciativa pública sea reflexionada en clave de plantear una solución que sea posible abordar.

Y ello no sólo por sus costes económicos, sino por su influencia social y turística, como un transporte

sostenible que suponga una alternativa al transporte de viajeros por carretera, ya que la solución de la Autovía del Mediterráneo tiene un límite en función de la capacidad de movimientos, especialmente de carácter metropolitano, a que se ve sometida diariamente.

En este sentido, aunque han existido estudios concretos durante los años 2002 a 2005 que han dado lugar a estudios informativos específicos, y a un Anteproyecto del Ferrocarril Costa del Sol Málaga - Nerja como referencia para proyectar un trazado de Tren de Cercanías Metropolitano, no se conoce una solución definitiva asumida por las Administraciones Públicas competentes en esta materia.

En esta fase de AVANCE, y a instancias informativas del Ayuntamiento, la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía ha remitido información con respecto a los siguientes documentos:

- CD Estudio Informativo Ferrocarril Costa del Sol Málaga – Nerja (2.004)
- CD Anteproyecto Ferrocarril Costa del Sol Málaga – Nerja (2.005)

Considerando que esta información no es posiblemente la última solución sobre un trazado definitivo, parece conveniente que durante la tramitación de la R.P.G.O.U. se mantengan contactos con la Dirección General de Movilidad y Vivienda, competente en la planificación de Infraestructuras ferroviarias, a efectos de incorporar, en su caso, una reserva de suelo en el modelo urbano del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Vélez Málaga.

### **1.8.10.5 De los espacios rurales de protección ante la ocupación aleatoria y desordenada**

A pesar de la evolución legal, que en los textos urbanísticos (L.O.U.A.) ha tenido la valoración del Suelo Rural, existe todavía, especialmente en los municipios litorales malagueños, una cierta percepción de que el reconocido como "Suelo No Urbanizable" es un territorio extenso que puede utilizarse, con esa idea un tanto banal "...de lo que no tiene cabida en el Suelo Urbano Consolidado de la Ciudad existente, se puede localizar en el Suelo Rural". Y esta percepción, generalmente, proviene en parte de la forma en que se ha instrumentado la regulación normativa en el planeamiento urbanístico municipal.

En este sentido, existen dos cuestiones que son básicas actualmente para entender el espacio rural, y que pueden sintetizarse en lo siguiente:

El suelo rural debe utilizarse preferentemente como **soporte lógico de las actividades propias del mismo**, que van desde la agricultura, en sus distintas variantes, hasta las explotaciones ganaderas, y donde las construcciones que en el mismo se edifiquen deben ser consecuencia de la operatividad de las actividades y usos.

El suelo rural, en sus distintos aspectos, desde un espacio natural no transformado por la actuación del hombre hasta la explotaciones agrícolas que trazan bellos mosaicos, constituye **la base del paisaje del lugar** (municipio), y supone el contrapunto respecto a los espacios transformados artificialmente por asentamientos urbanos.

Por tanto, soporte de la actividad agropecuaria y base paisajística que identifican al municipio, son también la consecuencia de una cultura que diferencia unos lugares de otros, y sin duda los distingue.

Un paisaje agrícola se devalúa, cuando por causa de una normativa urbanística de usos e intensidad inapropiadas, se rompe el sutil equilibrio que históricamente se ha producido entre los propietarios de fincas rurales, en acciones que discurren desde el reconocimiento de los caminos, como elementos de paso necesario, hasta la separación de las edificaciones de sus lindes y el acondicionamiento de las mismas, a veces con pantallas vegetales que acotaban el territorio privado.

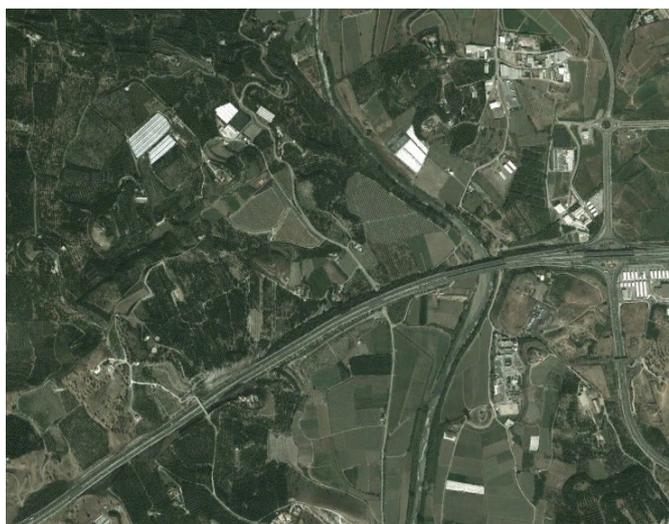
Sin embargo, y a pesar de las protecciones del suelo que se implementaron desde los años 80, por ejemplo con el Plan Especial de Protección del Medio Físico (P.E.P.M.F.) de la Provincia de Málaga, y su posterior traslado al planeamiento urbanístico general, su resultado ha venido únicamente, en realidad, a crear un cierto equilibrio, no siempre estable, entre los asentamientos urbanos del municipio y el suelo rural que tenía unas características específicas para singularizar el paisaje.

Y la causa de "esta indisciplina urbanística", se debe posiblemente a una escasa cultura por el respeto al Suelo Rural, y especialmente por las tensiones urbanas a que han estado sometidos los municipios litorales, las cuales han conducido a una devaluación parcial de determinados espacios rurales, como es el caso de los suelos de vega litoral del entorno Sur del núcleo urbano de Almayate.



### Ocupación por usos antrópicos del llano de vega litoral de Almayate

No obstante estas situaciones, que lógicamente devalúan el paisaje del lugar, han tenido su contrapunto, en el caso del municipio de Vélez Málaga, con la implantación de las explotaciones agrícolas de "sub-tropicales" (mango, aguacate..), que han transformado el paisaje escasamente arbolado de las suaves laderas del margen derecho de la cuenca del Río Vélez convirtiéndolas en "un manto verde", que se va extendiendo progresivamente por la zona Norte de la Autovía A7 y del Litoral Oeste, y que constituye el soporte de uno de los sectores económicos del municipio.



Explotaciones agrícolas de subtropicales en margen derecho de la Cuenca del Río Vélez

Y sin duda, la utilización del Suelo Rural como actividad económica conduce necesariamente a una evolución de las técnicas de explotación, donde la implantación de "invernaderos" es sólo un reflejo de una labor agrícola, que lógicamente afecta a "un paisaje rural idílico", propio del siglo XIX, pero que sirve de manera importante a la economía del municipio de Vélez Málaga.

Y en este sentido, no puede olvidarse que la sociedad urbana actual ha dado lugar a la necesidad de la implantación de actividades, algunas de carácter medioambiental como la reutilización de residuos, y otras que son incompatibles por cuestiones de nivel de sonoridad ó por contaminación ambiental, con el hábitat de la residencia de la población que se produce en el suelo consolidado de la Ciudad existente.

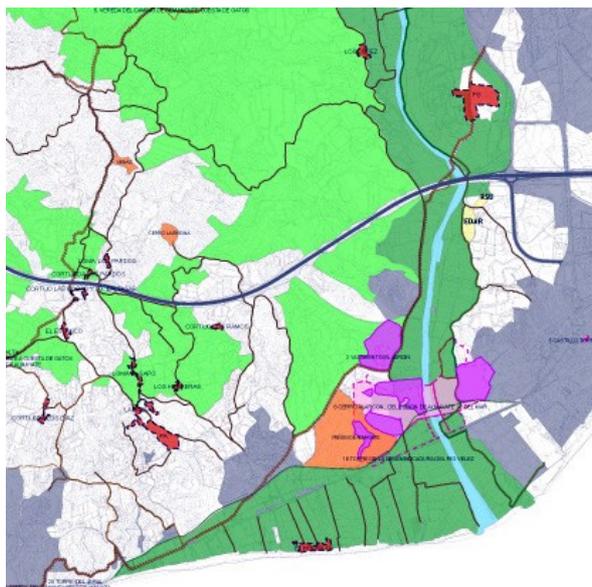


Explotaciones agrícolas mediante técnica de invernaderos en Valle Niza (Litoral Oeste)

Esto supone que el Suelo Rural debe acoger efectivamente "esos usos que no caben en la Ciudad", lo cual no significa que cualquier lugar del espacio rural sea compatible. Y es por ello, que la ordenación urbana del denominado "Suelo No Urbanizable" debe responder, siguiendo lo determinado en la L.O.U.A. 2/2.012, a la siguiente clasificación de suelos rurales:

1. **SNU de "especial protección por legislación específica"**, constituidos por los ámbitos reconocidos por la Legislación Sectorial (Ley de Costas, Ley de Aguas, Vías Pecuarias,...).
2. **SNU de "especial protección por planificación territorial o por ordenación urbanística"**, constituidos en primer lugar por los ámbitos reconocidos por el P.O.T.AX. y por el P.P.C.L.A. de protección del Litoral.  
Y en segundo lugar corresponde a la ordenación de la R.P.G.O.U./2.014 integrar únicamente cómo "suelo de especial protección", aquellos espacios que tengan un valor como actividad agrícola con proyección económica, donde las actuaciones permitidas deben estar en relación directa con la explotación agrícola.
3. **SNU de "carácter natural ó rural"**, constituido por los suelos que no se encuentran en los tipos anteriores, al no presentar características singulares, pero donde la R.P.G.O.U./2.014 debe incluir las condiciones de compatibilidad de usos, que debe actualizarse con referencia a los actividades reconocidas como actuaciones sometidas a la prevención y control ambiental en el Anexo de la Ley 7/2.007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (G.I.C.A.).
4. **SNU del "Hábitat Rural Diseminado" (H.D.R.)**, constituido por los ámbitos rurales incluidos en el Documento de Avance redactado por el Área Municipal de Urbanismo, y que formará parte del modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014, ya que reconoce el soporte físico de los asentamientos rurales diseminados en el municipio de Vélez Málaga.

Es por lo anteriormente expuesto que en el modelo urbano-territorial de la R.P.G.O.U./2.014 el denominado "Suelo Rural", y con referencia a la clasificación del Suelo, reconocido como "Suelo No Urbanizable", no trata de ser un espacio residual de los tipos de suelo urbano y urbanizable, sino que trata de asumir un papel identificador, a través de su paisaje, sea este natural ó agrícola, si bien diferenciando las categorías de suelo donde los ámbitos de protección especial se concreten en las que provienen por legislación sectorial, y las que devienen de la ordenación territorial supramunicipal especificadas en el P.O.T.AX.



Estructura de relación en el Medio Rural (caminos, vías pecuarias y vías verdes). Plano SA.I-1

Por último, cabe indicar que en el análisis de los elementos que se localizan en el medio rural, y que aportan sostenibilidad ambiental, se ha expresado en el plano SA.I-1 del AVANCE, el trazado de los caminos rurales, las vías pecuarias y los caminos verdes que constituyen el soporte de la organización del suelo rural. Estos elementos se reconocen en la R.P.G.O.U. como base del desarrollo agrícola, ganadero y turístico con relación al medio rural, y se incorporan a la ordenación del Plan, por lo que se integrará en la normativa particular una ordenanza específica que garantice la utilización y conservación para los ciudadanos.

## 1.8.11. DEL PROCESO DE GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN URBANA.

### 1.8.11.1 La relación entre el plan y la gestión urbana.

Una de las causas que producen un cierto efecto negativo, con referencia a la planificación urbana, es el largo proceso temporal que transcurre entre el **proyecto urbano**, su **gestión para distribuir equitativamente** las cargas y beneficios urbanos derivados del mismo, y su **ejecución constructiva**, cuando se revelan las discordancias de los ritmos de financiación económica, tanto pública como privada, y se hace necesario reprogramar las actuaciones con escenarios sociales, a veces diferentes, lo que producen ajustes en las soluciones no siempre adecuadas, con referencia al contexto urbano general.

Este proceso complejo tiene una de sus claves en el diseño urbano del propio Plan General, donde la delimitación de los ámbitos de transformación de suelos ó reforma urbana de la ciudad consolidada, para su posterior gestión urbanística, deben previamente analizar la estructura del parcelario, ajustando los límites del ámbito de ordenación con referencia a los límites de propiedad, lo que permitirá llevar a efecto un proceso de gestión urbanística más sencillo.

En este sentido, la Revisión del P.G.O.U./2014 que con referencia al modelo de ciudad definido por el P.O.T. de Andalucía (2.006) necesariamente propone "**un modelo urbano de reforma y revitalización urbana**", que conlleva asimismo un proceso de programación de las actuaciones residenciales que pueden ejecutarse en el plazo temporal de ocho años desde la aprobación definitiva de la Revisión, lo que supone también un proceso necesario de concertación urbana.

Es por ello que definido el marco territorial según el P.O.T.A., y considerando las clasificaciones de suelo derivada de la normativa urbanística de la L.O.U.A. 7/2002, la R.P.G.O.U. propone una categorización de suelos, fundados en los procesos de gestión urbanística, que definirá los distintos tipos que contribuyen a reconocer una realidad urbana, la del modelo urbano-territorial existente en el municipio de Vélez Málaga.

### 1.8.11.2 Las categorías de los tipos de suelo:

#### De la reforma de la ciudad existente a la periferia urbana de crecimiento cero

El municipio de Vélez Málaga cuyo modelo territorial se caracteriza por una dispersión de núcleos urbanos, de distintos tamaños, donde los que se asientan en el espacio litoral tienen un perfil ligado a los asentamientos residenciales turísticos ó vacacionales, mientras que los del interior se corresponden con pequeños núcleos de origen rural con escasa transformación, únicamente el espacio reconocido como "Ciudad compacta" por el P.G.O.U./96 y formado por los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, constituyen en realidad "**un ámbito urbano en formación**", donde la revisión del Plan debe ser

coherente con las trazas que han sustentado la extensión de cada núcleo.

La definición contenida en el P.O.T.A. (2.006) sobre el **“Modelo de Ciudad”** que supone reconocer el modelo de ciudad compacta, propio de la ciudad mediterránea, frente al modelo extensivo de la ciudad dispersa, de baja densidad, conduce a entender que los suelos de reforma y extensión de la Ciudad existente (Vélez-Torre-Caleta) deben ser apreciados especialmente, considerando los siguientes criterios:

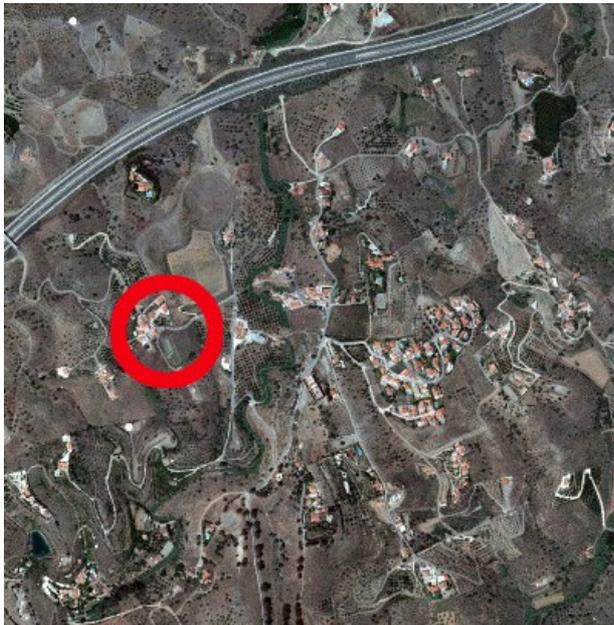
- a) **El contexto de la caracterización morfológica de los terrenos;**
- b) **La capacidad para insertarse en el ámbito urbano existente más próximo, y**
- c) **Desde el papel que juegan esas piezas de reforma y extensión urbana para aportar soluciones identificadas en la propia configuración de la Ciudad existente.**

En este sentido **la reforma de la Ciudad existente**, con respecto al Suelo Urbano Consolidado (SUC) y No Consolidado (SUNC), **se apoya en la categorización del suelo**, con referencia a la gestión (obligaciones urbanísticas derivados de la L.O.U.A.) y al concepto de *“crecimiento residencial cero”*, con respecto a la clasificación del suelo, que lógicamente parte del Expediente de Adaptación parcial a la L.O.U.A. del P.G.O.U./96 (2.010), cómo último documento urbanístico de carácter general.

Se consideran **“ámbitos urbanos de crecimiento cero”** aquellos asentamientos periurbanos que no se corresponden con las actuaciones definidas como *“Hábitat Rural Diseminado”* del Suelo No Urbanizable, pero que se localizan en el entorno próximo de los núcleos urbanos, bien en la periferia de Vélez Málaga, ó bien en el espacio de medias laderas existente en el Litoral Oeste, entre la antigua CN-340 y la Autovía A7.

La solución urbana prevista en el P.G.O.U./96 al incluirlos en Unidades de Ejecución correspondientes al Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), proviene de una parte por reconocer la existencia de estos pequeños asentamientos, y de otra por el objetivo de completar los servicios urbanos y los usos dotacionales.

La cuestión que se ha planteado, desde 1.996, es que estos ámbitos de Suelo Urbano han sido proyectados con la posibilidad de que exista un crecimiento urbano para lograr la cesiones urbanísticas de suelo. El resultado, sin embargo, es que no se ha procedido por parte de los particulares, cuya iniciativa mediante el sistema de compensación debían promover la ordenación y gestión urbana, para resolver un proceso de crecimiento que no parece ser aceptado por la misma población que habita en estos ámbitos. Y ello en la práctica conduce a *“una paralización de facto”* de las autorizaciones urbanísticas, aunque fuera sólo para una simple sustitución ó rehabilitación de la edificación residencial existente.



Zona Norte de Benajárfes, asentamientos urbanos categorizados como PERIURBANOS de crecimiento cero.

La categoría de **“Suelo Periurbano sin crecimiento urbano”** que la R.P.G.O.U./2014 propone, se fundamenta en el reconocimiento, como ya hacía en el PGOU/96, de una realidad urbana que por su escasa dimensión y su localización dispersa, en las proximidades de los núcleos urbanos pero sin posibilidad de integrarse, no tienen características propias de un *“Hábitat rural en el Suelo No Urbanizable”*, pero provienen históricamente de la forma de asentamiento disperso que caracteriza la Axarquía. Esta categorización reconoce la existencia de la residencia existente en función del parcelario catastral, admitiendo la sustitución o rehabilitación de la edificación, pero no propone crecimiento urbano superficial y/ó poblacional alguno.

Por otra parte, en el apartado del Capítulo 2 "DE LA ESTRATEGIA URBANA PARA DEFINIR EL MODELO" se han expuesto las bases sobre las que es posible definir una estrategia urbana dirigida hacia la recomposición de piezas, que provienen del P.G.O.U./96, y permanecen sin desarrollar; y de la revitalización de unos tejidos urbanos en los suelos periféricos de los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, que permiten aún dotar de actividad urbana a **"un espacio central que carece de elementos de centralidad"** en función a su específica localización, con respecto al eje urbano estructurante de la Avda. Juan Carlos I.

La limitación del crecimiento extensivo (P.O.T.A.) y la protección de Litoral (P.P.C.L.A.) conduce necesariamente a un ajuste del modelo urbano-territorial del PGOU/96, siendo un espacio geográfico donde la Revisión del P.G.O.U./2014 plantea sólo actuaciones dotacionales y reforma urbana periférica.

En este sentido, **la extensión urbana de la CIUDAD COMPACTA**, con referencia al Suelo Urbanizable Sectorizado se ajusta a la revisión de aquellos ámbitos del modelo del P.G.O.U./96 que, si bien han tramitado y aprobado definitivamente su ordenación pormenorizada (SUO), no han llevado a cabo ninguna actuación de urbanización. Constituyen por tanto **"suelos no ocupados"**, que se reconocen como parte del modelo urbano de la R.P.G.O.U./2014, con objeto de adecuar su ordenación en claves de mejoras dotacionales públicas (disposición de espacios libres públicos y equipamiento públicos) y adaptación de las tipologías arquitectónicas en claves de una menor ocupación de suelo y prevalencia de la edificación plurifamiliar.

A continuación se expone un cuadro donde se sintetiza la propuesta de clasificación y categorización de los suelos urbanos (SUC y SUNC) y urbanizables ordenados (SUO), sin urbanización, que provienen del P.G.O.U./96.

**CUADRO PROPUESTO DE GESTIÓN URBANA SUC + SUNC + SUO. Avance RPGOU/2014**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO por LOUA 2/2012	Categorización que proviene del PGOU/96	Categorización por Gestión urbanística por la RPGOU/2014	TIPO Clasificación Gestión y Programación
<b>SUELO URBANO</b>	<b>Consolidado</b>	Suelo Urbano directo	SUC
	<b>No Consolidado</b>	Suelo Periurbano sin crecimiento urbano Suelo de Reforma Interior Suelo de Borde Urbano	SUC(SP) SUNC(RI) SUNC (BU)
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO)</b>	<b>Rég. Transitorio (RT)</b> (1)	Suelo Urbanizable Ordenado y Concertado	SUC (C)
	<b>SUS ordenado con urb.</b> (2)	Suelo Urbanizable Ordenado y ejecutado	SUC y SUC (RT)
	<b>SUS ordenado sin urb.</b> (3)	Suelo Urbanizable Ordenado y Concertado	SUC (C)

NOTA 1: Constituyen suelos ordenados que estaban considerados como régimen transitorio, y no tienen urbanización

NOTA 2: Constituyen suelos ordenados pormenorizadamente mediante PPO que SI tienen un nivel de autonomía de servicios urbanos.

NOTA 3: Constituyen suelos ordenados pormenorizadamente mediante PPO que NO tienen un nivel de autonomía de servicios urbanos.

### 1.8.11.3 La ordenación pormenorizada de los suelos urbanizables sectorizados (SUS) en tramitación que provienen del modelo urbano del P.G.O.U./96.

La adaptación de un modelo urbano, de perfil extensivo como es el P.G.O.U./96, con referencia a los límites al crecimiento superficial y al crecimiento poblacional, que determina la **Norma 45 "Modelo de Ciudad" (P.O.T.A.)**, lo cual debe justificarse en la fase de tramitación de la RPGOU previa a la aprobación definitiva, se contraponen a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), en base al P.G.O.U./96, cuyos Planes Parciales se encuentran, en este momento, en tramitación para su aprobación definitiva.

En este momento, se encuentran en este procedimiento de trámite de su ordenación pormenorizada (PPO) un conjunto de sectores urbanizables sectorizados con uso global residencial, cuya superficie de suelo asciende a un total de 3.009.351,98 m<sup>2</sup>, con una capacidad de viviendas que suponen 5.058 viviendas.

Recientemente, en este tipo de suelo de extensión urbana, se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial del sector SUS.VM-9 "Ensanche III", situado en la zona Oeste del ensanche del núcleo urbano de Vélez Málaga, mediante un acuerdo del Pleno Corporativo Municipal (Marzo/2014). Tiene una superficie de 88.315,21 m<sup>2</sup>s y una capacidad de uso residencial de 464 vdas, que debe deducirse de la cifra total.

Por otra parte, existen tres sectores urbanizables en el espacio del Litoral Oeste (SUS.A-2, SUS.A-3, y SUS.A.3-S2) afectados por la protección PT-2 del Litoral (P.P.C.L.A.), con una superficie de 298.781 m<sup>2</sup>s y una capacidad de uso residencial de 622 vdas., cuya tramitación se encuentra en suspenso. Mientras que otros sectores como el SUS.A-4 ha sido archivado por inactividad administrativa, o bien se encuentran afectados parcialmente por las directrices y recomendaciones que se incluyen en el Plan de Protección del Corredor Litoral (P.P.C.L.A.), como es el caso de los sectores SUS.CH-5, SUS.B-3 y SUS.B-10.

Por último, el sector urbanizable SUS-"Juvigolf", que proviene de la innovación y sectorización de este suelo, de característica residencial-turístico-deportivo, se encuentra pendiente de la aprobación

definitiva cuando se complementen determinadas observaciones.

Es por esta situación administrativa, análoga a un "régimen transitorio", que en la fase de AVANCE se ha adoptado el siguiente criterio, de carácter general:

*Aquéllos suelos de uso global residencial, que provienen del Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) del PGOU/96 o de alguna de sus innovaciones, cuya ordenación pormenorizada se encuentra en tramitación a través de sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación (PPO), podrán formar parte del nuevo modelo propositivo del PGOU según el grado de aprobación administrativa en el que se encuentren y de la fecha en la que se produjera, y especialmente por su nivel de integración con los suelos reconocidos como "Ciudad existente", según las directrices contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).*

Este marco de alternativas que puede producirse, en función de las tramitaciones de cada uno de los sectores urbanizables, que no tienen aún su aprobación definitiva, deberán suscribir previamente a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Vélez Málaga, un acuerdo urbanístico de programación de la ejecución de la urbanización y edificación de las previsiones urbanísticas del sector, a los efectos de integrarse en la Programación de Seguimiento del Crecimiento del Uso Residencial del nuevo PGOU.

Los criterios básicos que aconsejamos aplicar para incorporar un sector urbanizable del P.G.O.U./96, según su estado, al modelo urbano-territorial de la Revisión del Plan General, se justifican respecto a una óptica globalizadora, comprobando el nivel de ejecución de cada sector de suelo urbanizable sectorizado del P.G.O.U./96, apoyándose en imágenes aéreas tomadas en 2.011 y en la apreciación visual "in situ", atendiendo a los siguientes indicadores:

1. Referencia al Programa de Actuación del P.G.O.U./96
2. Fecha de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación y del Proyecto de Reparcelación.
3. Apreciación del nivel de ejecución de la urbanización.
4. En el caso de sectores con Plan Parcial en tramitación, última fecha de su nivel de aprobación municipal, sea esta inicial o provisional.

En el caso de sectores de suelo urbanizable sectorizado que provengan de la aprobación de un Plan de Sectorización, definido por el propio P.G.O.U./96 o bien por una innovación del mismo, se les aplicará también los indicadores anteriores, ya que estos suelos tendrían la consideración de "Suelo Urbanizable Sectorizado".

Con objeto de respetar el acceso a la transformación de un sector, que habiendo sido considerado en el modelo urbano del PGOU/96, pueda incorporarse al nuevo PGOU es necesario considerar, al menos, la siguiente prevalencia:

- 1). Sectores de Suelo Urbanizable Programado (RT) según el PGOU/96, sin nivel de autonomía de servicios urbanos básicos.
- 2). Sectores Urbanizables Sectorizados con PPO, PR y PU aprobados definitivamente con o sin nivel de autonomía de servicios urbanos básicos.