



# PGOU 2019

## INDICE GENERAL

DICIEMBRE 2019



**REVISION PGOU VELEZ MALAGA 2019  
AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA****EQUIPO DIRECTOR**

MARTA ARIAS GONZÁLEZ. arquitecta

**ASESORES TÉCNICOS**

JOSÉ ORTIZ GARCÍA. geógrafo

JOSÉ MARÍA RAMÍREZ IZQUIERDO. arquitecto

**CONSULTORÍAS EXTERNAS**

CONTORNO S.A. redactor del Plan de Movilidad municipal.

ICS. asesores técnicos en materia de infraestructuras.

GRUSAMAR S.A redactor del Estudio Ambiental Estratégico.

FRANCISCO MELERO GARCÍA. asesor técnico en la redacción del Catálogo. arqueólogo

**REPROGRAFÍA Y EDICIÓN CARTOGRÁFICA**

INMACULADA ALÉS MARTÍN. técnico auxiliar en proyectos

PABLO NAVARRO JIMÉNEZ. técnico auxiliar en proyectos

JAVIER LAPEIRA GARCÍA. técnico auxiliar en proyectos

**COLABORACIONES MUNICIPALES****MARCO CARTOGRÁFICO:**

DANIEL ORTIGOSA. ingeniero técnico en topografía

**MARCO JURÍDICO.:**

LUIS DE FELIPE JIMÉNEZ-CASQUET. técnico en administración general

**MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO:**

BEGOÑA BRAVO MURILLO. economista OALDIM

ROCÍO MARÍN FERNÁNDEZ. socióloga OALDIM

TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL S.L.U.

**MARCO PATRIMONIAL:**

EMILIO MARTÍN CÓRDOBA. arqueólogo

**MARCO MEDIOAMBIENTAL:**

FRANCISCO RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ. licenciado en ciencias ambientales

**MARCO INFRAESTRUCTURAL:**

EUGENIO QUINTERO MARTÍNEZ. ingeniero de caminos, canales y puertos

JOSE ALBERTO BARRANCO RICO. ingeniero de caminos, canales y puertos

**MARCO URBANÍSTICO:**

RAFAEL PELÁEZ MARTÍN. arquitecto

ANTONIO MARTÍN PAREJA. arquitecto

## ÍNDICE DE DOCUMENTOS

- DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN
- DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN
- DOCUMENTO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA E INFORMES SECTORIALES
- DOCUMENTO 4. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS GENERALES
- ANEXO: JUSTIFICACIÓN DEL CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO MEDIO DE LAS ÁREAS DE REPARTO
- ANEXO:FICHAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO 5. PLANOS
- DOCUMENTO 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD
- DOCUMENTO 7. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE
- DOCUMENTO 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTA, ART. 17.6 DEL POTAx Y 37.2 DE LOUA.
- DOCUMENTO 9. INFORME DE GÉNERO
- DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.
- DOCUMENTO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
- DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

# INDICE GENERAL

## **DOCUMENTO 1. MEMORIA DE INFORMACIÓN**

- 1. INTRODUCCIÓN.**
  - 1.1 INSTRUMENTACIÓN PARA LA ELABORACIÓN DE LA REVISIÓN DEL PGOU/96.
    - 1.1.1 Iniciativa municipal para la redacción del PGOU de Vélez Málaga.
    - 1.1.2 Metodología de los trabajos
  - 1.2 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN
    - 1.2.1 La necesidad de revisar el P.G.O.U./96 y su adecuación a los planes territoriales.
    - 1.2.2 La conveniencia y oportunidad de la revisión del planeamiento urbanístico actual.
  - 1.3 MARCO JURÍDICO
    - 1.3.1 El marco legal que regula la ordenación territorial y urbanística en Andalucía.
    - 1.3.2 La regulación de la ordenación territorial: P.O.T.A. Y P.O.T.\_Axarquía.
    - 1.3.3 La regulación de la ordenación urbanística: L.O.U.A.
    - 1.3.4 La legislación sectorial en relación con el planeamiento urbanístico.
    - 1.3.5 Las instrucciones de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Dirección General de Urbanismo de la Junta de Andalucía.
- 2. MEDIO FÍSICO Y MEDIO URBANO**
  - 2.1. MARCO GEOGRÁFICO
    - 2.1.1. Encuadre territorial del municipio en la provincia de Málaga y Andalucía
    - 2.1.2. Características y límites del término municipal
    - 2.1.3. Relieve natural
  - 2.2. DEMOGRAFÍA
    - 2.2.1. Condiciones socioeconómicas del territorio y metodología de estudio.
    - 2.2.2. Evolución y distribución de la población
    - 2.2.3. Estructura de la población
    - 2.2.4. Principales indicadores demográficos.
    - 2.2.5. Mercado de trabajo.
    - 2.2.6. Sistema Productivo.
    - 2.2.7. Viviendas.
    - 2.2.8. Equipamientos
  - 2.3 LA VIVIENDA CON RELACIÓN AL DESARROLLO URBANO
    - 2.3.1 La oferta de uso residencial: localización y tipologías arquitectónicas
    - 2.3.2 Análisis de los precios de adquisición de viviendas por zonas y tipos.
    - 2.3.3 La evolución de la vivienda protegida en Andalucía
    - 2.3.4 Promoción pública de Vivienda Protegida
    - 2.3.5 La Vivienda Protegida de promoción municipal: localización y tipologías arquitectónicas.

## 2.4. EL ESPACIO INDUSTRIAL Y LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- 2.4.1 El suelo existente destinado a usos de carácter industrial y actividades económicas.
- 2.4.2 Tipologías de las edificaciones
- 2.4.3 El Transporte de Mercancías

## 2.5. EL ESPACIO COMERCIAL

- 2.5.1. Los ámbitos del comercio tradicional.
- 2.5.2. El Mercado de Mayoristas.
- 2.5.3. Los espacios comerciales de "gran superficie".

## 2.6 LOS SERVICIOS TURÍSTICOS

- 2.6.1 Localización y tipologías de las instalaciones destinadas al alojamiento turístico
- 2.6.2 Planes Turísticos

## 2.7. EL PATRIMONIO Y EL ESPACIO CULTURAL.

- 2.7.1. Los yacimientos arqueológicos y ámbitos de protección.
- 2.7.2. La ciudad histórica de Vélez Málaga y los asentamientos litorales.
- 2.7.3. Ámbitos urbanos y edificios considerados Bien de Interés Cultural (B.I.C.)
- 2.7.4. Edificios de actividades culturales existentes.

## 3. SOSTENIBILIDAD URBANA E INFRAESTRUCTURAS

### 3.1. EL MEDIO AMBIENTE URBANO: DOTACIONES Y CALIDAD AMBIENTAL

- 3.1.1 Las plazas, los parques y los espacios abiertos destinados a la relación ciudadana.
- 3.1.2 Los equipamientos fundamentalmente públicos: docente, deportivo, administrativo, asistencial y social.
- 3.1.3 La calidad del Aire.
- 3.1.4 La calidad lumínica.
- 3.1.5 El ruido. Niveles de intensidad por ámbitos urbanos.
- 3.1.6 Los residuos urbanos: tipos, volumen y gestión de residuos.
  - 3.1.6.1 Orgánicos y asimilados.
  - 3.1.6.2. R.S.U. de recogida selectiva.
  - 3.1.6.3 Otros residuos de origen domiciliario.
  - 3.1.6.4. Escombros y restos de la construcción.
  - 3.1.6.5. Plásticos Agrícolas.
  - 3.1.6.6. Neumáticos fuera de uso.
  - 3.1.6.7. Vehículos fuera de uso.
  - 3.1.6.8. Residuos Industriales.
  - 3.1.6.9. Punto Limpio.
  - 3.1.6.10. Limpieza Viaria.
  - 3.1.6.11. La ordenanza de limpieza pública y gestión municipal de residuos.
  - 3.1.6.12. Conclusiones.

### 3.2. EL TRANSPORTE Y LA MOVILIDAD.

- 3.2.1. Los trabajos de redacción del Plan de Movilidad y Accesibilidad Urbana de Vélez Málaga

- 3.2.2. De los criterios de intervención urbanística en relación con la accesibilidad urbana.
- 3.2.3. Criterios y escenarios para una nueva accesibilidad urbana.
- 3.2.4. Criterios y programa de reordenación del aparcamiento.
- 3.2.5. Recomendaciones para la reorganización de las líneas del BUS urbano.
- 3.2.6. Los intercambiadores de transporte con relación al modelo de movilidad y accesibilidad.
- 3.2.7. La configuración de la red peatonal.
- 3.2.8. La configuración de la red itinerarios ciclistas.

### 3.3. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

- 3.3.1. Red viaria interurbana y red viaria urbana principal 175
- 3.3.2. Sistema de abastecimiento de agua y reutilización para riego.
- 3.3.3. Sistema de saneamiento y depuración de aguas residuales.
- 3.3.4. Sistema de energía eléctrica.

## 4. LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL CON INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO

### 4.1. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.)

- 4.1.1. Las directrices de ordenación territorial en Andalucía
- 4.1.2. La Norma 45 del P.O.T.A.

### 4.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO "COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA" (P.O.T.AX.)

- 4.2.1. POT "Costa del Sol Oriental-Axarquía": Normas y Directrices
- 4.2.2. Determinaciones de carácter estructural que afectan al Planeamiento Urbanístico Municipal.

## 5. LA PLANIFICACIÓN AMBIENTAL Y LA PREVENCIÓN DE RIESGOS

### 5.1. EL PLAN DE MEDIO AMBIENTE DE ANDALUCÍA

### 5.2. EL PLAN DE HUMEDALES DE ANDALUCÍA

### 5.3. EL PLAN FORESTAL ANDALUZ

### 5.4. LA ESTRATEGIA DE PAISAJE DE ANDALUCÍA

### 5.5. LA ESTRATEGIA ANDALUZA ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO

### 5.6. LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE SOSTENIBILIDAD URBANA

### 5.7. ESTRATEGIA ANDALUZA DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA BIODIVERSIDAD

### 5.8. EL PLAN DE RECUPERACIÓN Y ORDENACIÓN DE VÍAS PECUARIAS

### 5.9. PLAN HIDROLÓGICO DE LAS CUENCAS MEDITERRÁNEAS ANDALUZAS

### 5.10. PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCÍA, 2010-2019

- 5.11. PLAN DE PREVENCIÓN Y GESTIÓN DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCÍA 2010-2020
- 5.12. EL PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES
- 5.13. PLAN DE GESTIÓN DEL RIESGO DE INUNDACIÓN DE LAS CUENCAS MEDITERRÁNEAS ANDALUZAS
- 5.14. LA ESTRATEGIA ANDALUZA DE DESARROLLO SOSTENIBLE 2030

## **6. EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO MUNICIPAL VIGENTE.**

- 6.1 EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA / 1996 VIGENTE. ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU (2.010)
  - 6.1.1 El Modelo urbano y territorial propuesto por el vigente P.G.O.U. / 96
- 6.2 EVALUACIÓN CUANTITATIVA Y ESPACIAL DEL MODELO URBANO DEL PGOU/96.
  - 6.2.1 El Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 como documento de referencia.
  - 6.2.2 La identificación territorial del modelo urbano del PGOU/96: sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados.
  - 6.2.3 Suelo Urbano no Consolidado (S.U.N.C.)
  - 6.2.4 Suelo Urbanizable Sectorizado (antes programado) del PGOU/96. (S.U.S. y S.U.S. (R.T))
  - 6.2.5 Suelo Urbanizable No Sectorizado (antes no programado) del PGOU/96. (S.U.N.S.)
- 6.3. DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO (S.U.O.)/96.
  - 6.3.1. Suelos Urbanizables Sectorizados en régimen transitorio del P.G.O.U./96.
  - 6.3.2 Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., con autonomía de servicios urbanos.
  - 6.3.3 Suelos Urbanizables Sectorizados Ordenados del P.G.O.U./96., sin ejecución de urbanización.
- 6.4. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO EN TRAMITACIÓN (S.U.S. Y S.U.N.S.)/96.
  - 6.4.1 Suelos Urbanizables Sectorizados del P.G.O.U./96, en tramitación de la ordenación pormenorizada (P.P.O.).
  - 6.4.2 Suelos Urbanizables No Sectorizados del P.G.O.U./96 con Plan de Sectorización tramitado y/o en tramitación.
  - 6.4.3 Suelos Urbanizables Sectorizados donde no ha existido actividad para su ordenación y ejecución.
- 6.5. ANEXO DOCUMENTAL. ESTADO DEL PLANEAMIENTO DEL PGOU/96
- 6.6. DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS DOTACIONALES: ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.
  - 6.6.1. Parques, Jardines y Espacios Libres públicos. Dotaciones: equipamientos públicos y privados.
- 6.7. EL TRATAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE EN EL PGOU DE 1996

- 6.7.1 El suelo no urbanizable de especial protección
- 6.7.2 El suelo no urbanizable común
- 6.7.3 Los asentamientos rurales diseminados

## **DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

### **1. REORIENTACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL.**

#### **1.1. LAS REFERENCIAS PARA APROXIMARNOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANO.**

- 1.1.1 La necesidad de una visión estratégica que aproxime al ciudadano al hecho urbano.
- 1.1.2 La sostenibilidad como hoja de ruta hacia un municipio más cohesionado.

#### **1.2. LA INSERCIÓN DEL MODELO PROPOSITIVO EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.**

- 1.2.1 Del modelo de la ciudad mediterránea contra la dispersión urbana y la baja densidad.
- 1.2.2 Planes territoriales: P.O.T.AX.

#### **1.3 LA EVOLUCIÓN DE UN MODELO EXTENSIVO HACIA UN MODELO COMPACTO.**

- 1.3.1 El modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96: la ciudad compacta y el espacio litoral.
- 1.3.2 De la necesidad de una reorientación del proceso: La nueva Ciudad (Vélez\_Torre\_Caleta).
- 1.3.3 La protección de la ocupación urbana desestructurada del espacio litoral

### **2. LA ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL PARA DEFINIR EL MODELO**

#### **2.1 LA PERCEPCIÓN URBANA Y DEL PAISAJE RURAL QUE IDENTIFICAN AL MUNICIPIO.**

- 2.1.1 De la diversidad de núcleos urbanos: oportunidad o debilidad urbana.
- 2.1.2 El paisaje agrícola como base de la identificación del municipio

#### **2.2 LOS ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANO.**

- 2.2.1 Las trazas viarias como soporte de la estructura urbana
- 2.2.2 Los espacios dotacionales que estructuran el modelo urbano
- 2.2.3 Los nuevos ámbitos urbanos que reorientan el modelo del PGOU/96.

#### **2.3. CONCEPTUALIZACIÓN INICIAL TÉCNICA Y JURÍDICA.**

- 2.3.1 El concepto de los suelos de extensión urbana en la formación del modelo urbano.
- 2.3.2 El sentido de la categorización del Suelo Urbanizable con respecto al crecimiento urbano de la Ciudad.
- 2.3.3 El cumplimiento de los deberes que provienen de la ordenación y ejecución del planeamiento de desarrollo.
- 2.3.4 El concepto de programación del suelo en los suelos urbanizables según la L.O.U.A.

#### **2.4. ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL.**

- 2.4.1 La definición del modelo como un proceso de compromiso y gestión urbana.
- 2.4.2 Las actuaciones estratégicas
- 2.4.3 La adaptación de los SUO/96: hacia un modelo de sostenibilidad urbana.
- 2.4.4 Los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad urbana.

## 2.5. LA REORIENTACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO RURAL

- 2.5.1. La adaptación del PGOU al marco normativo vigente
- 2.5.2. La conservación y puesta en valor de los “vacíos territoriales” del litoral
- 2.5.3. La preservación del espacio agrícola de regadío como bien social y económico
- 2.5.4. La regulación del hábitat rural diseminado para potenciar su mantenimiento y su reutilización
- 2.5.5. La rehabilitación y reutilización de las edificaciones tradicionales existentes
- 2.5.6. La implementación de medidas ambientales y de conservación y mejora del paisaje
- 2.5.7. La propuesta de categorización del suelo no urbanizable

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA  
 SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL  
 O URBANÍSTICA  
 SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL  
 SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

## 3. LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y EL MODELO PROPUESTO.

### 3.1. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

- 3.1.1. Las alternativas planteadas.
  - ALTERNATIVA 0
  - ALTERNATIVA 1.A
  - ALTERNATIVA 1.B
  - ALTERNATIVA 2

## 4. LA ADECUACIÓN DEL PGOU A LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES.

### 4.1. INTRODUCCIÓN.

### 4.2. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.)

### 4.3. CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POTA RELATIVAS AL MODELO DE CIUDAD. LA CIUDAD COMPACTA.

### 4.4. EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO “COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA” (P.O.T.Ax.)

#### 4.4.1 POT “Costa del Sol Oriental-Axarquía”: Normas y Directrices

#### 4.4.2 Determinaciones de carácter estructural que afectan al Planeamiento Urbanístico Municipal. Cumplimiento de sus previsiones.

## 5. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y PORMENORIZADA.

### 5.1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

#### 5.1.1. Delimitación de las entidades territoriales.

#### 5.1.2. Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio.

### 5.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

#### 5.2.1. Suelo Urbano. Clasificación y categorías

##### 5.2.1.1. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

##### 5.2.1.2. Suelo Urbano no consolidado.

- 5.2.2. La gestión del suelo urbano no consolidado. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
- 5.2.3. Suelo urbanizable. Clasificación y categorías. Usos incompatibles en el SUNS.
  - 5.2.3.1. Los criterios adoptados para la clasificación y el desarrollo del suelo urbanizable.
  - 5.2.3.2. El suelo urbanizable y la delimitación de sectores.
  - 5.2.3.3. La gestión del suelo urbanizable. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
  - 5.2.3.4. El suelo urbanizable no sectorizado. Intensidad e incompatibilidad de usos.
- 5.2.4. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable. El suelo no urbanizable de especial protección. El suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
  - 5.2.4.1. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable
- 5.3. LOS SISTEMAS
  - 5.3.1. Sistema Viario.
  - 5.3.2. Sistema de Espacios Libres.
  - 5.3.3. Sistema de Equipamientos.
  - 5.3.4. Cuantificación y suficiencia de los Sistemas.
  - 5.3.5. Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación.
- 5.4. LA CALIFICACIÓN Y LOS USOS.EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.
  - 5.4.1. Definiciones.
  - 5.4.2. Uso Residencial.
  - 5.4.3. Uso Terciario.
  - 5.4.4. Uso Industrial.
  - 5.4.5. Uso Logístico.
  - 5.4.6. Uso Turístico.
  - 5.4.7. Uso dotacional.
  - 5.4.8. Uso de comunicaciones e infraestructuras básicas.
  - 5.4.9. Uso agropecuario.
- 5.5. ADECUACIÓN DEL PGOU AL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA.
  - 5.5.1. Introducción.
  - 5.5.2. La reserva de vivienda protegida en el PGOU.
- 5.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.
  - 5.6.1. El PEPRI en el centro histórico.
  - 5.6.2. El Catálogo de Bienes Protegidos del municipio.
- 5.7. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.
  - 5.7.1. Las medidas de protección de la vegetación.
  - 5.7.2. Las medidas de protección de cauces públicos y terrenos inundables.
  - 5.7.3. La protección del litoral.
  - 5.7.4. La ordenación y gestión del paisaje.
  - 5.7.5. La protección ambiental en el desarrollo y ejecución del PGOU.

## **DOCUMENTO 3. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

### **1. INTRODUCCIÓN**

1.1. De la exposición del Avance a los Objetivos del PGOU.

### **2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

2.1 De la organización de la participación pública: proceso de presentación de sugerencias

2.2 Sugerencias presentadas por particulares y entidades mercantiles.

2.3 Sugerencias presentadas por entidades culturales y ecologistas

2.4 Sugerencias presentadas por grupos políticos municipales

2.5 Análisis global de las sugerencias

### **3. INFORME DE LAS SUGERENCIAS**

3.1 Método aplicado para el análisis de las sugerencias

3.2 Informe para la integración de las sugerencias en el modelo del PGOU.

3.3 Resumen de los elementos que se propone su integración en el PGOU.

### **4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANAS**

4.1 Criterios para la definición de los objetivos y estrategias urbanas

4.2 Objetivos y Estrategias Urbanas para la aprobación inicial del PGOU

4.3 Objetivos y Estrategias definidos por el Plan Estratégico Vélez-Málaga 2015-2025 "Impulsando Vélez-Málaga"

**Anexo 1.** Relación de las sugerencias presentadas en el periodo de información pública del AVANCE: Síntesis de su contenido y Propuesta de integración en el PGOU

Anexo 1.1 Relación de las sugerencias presentadas fuera del periodo de información pública del AVANCE: Síntesis de su contenido y Propuesta de integración en el PGOU.

Anexo 1.2 Relación de otras iniciativas comunicadas a la Oficina: Síntesis de su contenido y Propuesta de integración en el PGOU

**Anexo 2.** Informe de Ordenación del Territorio al AVANCE del PGOU

**PLANO P.I.O.1:** Localización de las sugerencias en el ámbito del municipio E: 1/20.000

**PLANO P.P.O.1:** Síntesis del modelo urbano propuesto con relación a los objetivos y criterios para la aprobación inicial del PGOU

## **DOCUMENTO 4. NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS GENERALES**

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **CAPÍTULO 1. LOS CARACTERES GENERALES DEL PLAN GENERAL.**

ART. 1. Naturaleza y ámbito del Plan General de Ordenación Urbanística.

ART. 2. Principios Rectores de la ordenación urbanística del Plan.

ART. 3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

ART. 4. Vigencia del Plan General.

- ART. 5. Régimen general de la innovación del Plan.
- ART. 6. Revisión y modificaciones del Plan General.

#### **CAPÍTULO 2. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.**

- ART. 7. Documentación integrante del Plan General.
- ART. 8. Determinaciones y su interpretación.
- ART. 9. El carácter de las determinaciones del Plan General.
- ART.10. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.
- ART.11. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.
- ART.12. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

### **TITULO II: RÉGIMEN JURÍDICO Y URBANÍSTICO DEL SUELO**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- ART. 13. Disposiciones generales del régimen jurídico y urbanístico del suelo.
- ART. 14. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
- ART.15. Régimen del subsuelo.

#### **CAPÍTULO 2. EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

- ART.16. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.
- ART.17. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.
- ART.18. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.
- ART.19. Régimen general de deberes.
- ART.20. Sobre el derecho a la información urbanística.

#### **CAPÍTULO 3. LA CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA**

- ART.21. La clasificación urbanística de los terrenos del Plan General.
- ART.22. Terrenos excluidos de la clasificación urbanística.
- ART.23. La clasificación de Suelo Urbano.
- ART.24. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.
- ART.25. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.
- ART.26. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística
- ART. 27. La clasificación de Suelo Urbanizable.
- ART. 28. El Suelo Urbanizable Ordenado y el Sectorizado
- ART 29. El Suelo Urbanizable No Sectorizado
- ART. 30. La clasificación del Suelo No Urbanizable.

#### **CAPÍTULO 4. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO Y ÁREAS DE REPARTO.**

- ART. 31. Áreas de Reparto.
- ART. 32. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos
- ART.33. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos
- ART. 34. Condiciones para la efectividad y legitimidad del aprovechamiento

#### **CAPÍTULO 5. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y DE LOS SISTEMAS LOCALES. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.**

##### **SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART.35. La red de sistemas y sus clases.

- ART.36.Titularidad y régimen urbanístico.
- ART.37. Adscripción de sistemas.
- ART.38. Derechos y obligaciones de los propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de Reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

## **SECCIÓN II. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS GENERALES.**

- ART.39. Adscripción de los Sistemas Generales a efectos de valoración y obtención.
- ART.40. Obtención de los Sistemas Generales.
- ART.41. Condiciones para la ejecución de Sistemas Generales.

## **SECCIÓN III. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS LOCALES.**

- ART.42. Definición de Sistemas Locales.
- ART.43. Obtención de los Sistemas Locales.
- ART.44. Condiciones para la ejecución de Sistemas Locales.

## **CAPÍTULO VI. PARCELACIÓN URBANÍSTICA.**

- ART.45. Parcelación urbanística.
- ART.46. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.
- ART.47. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.
- ART.48. Régimen de las parcelaciones en Suelo No Urbanizable y en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

# **TÍTULO III. NORMAS GENERALES SOBRE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO GENERAL. LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN.**

## **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DESARROLLO Y COMPLEMENTO DEL PLAN GENERAL.**

- ART. 49. El carácter de las disposiciones del Título III Plan General
- ART. 50. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General.

## **CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **SECCIÓN 1. FIGURAS DE COMPLEMENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL.**

- ART. 51. El Plan de Sectorización. Objeto.
- ART. 52. El Plan de Sectorización. Contenido.

### **SECCIÓN 2. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

- ART. 53. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo.
- ART. 54. Planeamiento a iniciativa particular.
- ART. 55. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada.
- ART. 56. Directrices sobre reservas dotacionales y criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo.
- ART. 57. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

**SECCIÓN 3. SOBRE EL PLAN PARCIAL.**

ART. 58. El Plan Parcial de Ordenación. Objeto

ART. 59. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones.

**SECCIÓN 4. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES.**

ART. 60. Los Planes Especiales. Objeto

ART. 61. Los Planes Especiales. Determinaciones.

**SECCIÓN 5. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE.**

ART. 62. El Estudio de Detalle. Objeto.

ART. 63. El Estudio de Detalle. Condiciones y plazos.

**TÍTULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.****CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN.**

ART. 64. Carácter de las disposiciones generales de la actividad de ejecución.

ART. 65. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

ART. 66. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística.

ART. 67. Facultad y deber de incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.

ART. 68. Prioridades y norma general de la ejecución.

ART. 69. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas.

ART. 70. La ejecución de la obra urbanizadora.

ART. 71. Conservación de la urbanización.

**CAPÍTULO 2. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS**

ART. 72. Delimitación de unidades de ejecución.

ART. 73. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución.

ART. 74. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

ART. 75. Las unidades de ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

ART. 76. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo.

ART. 77. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo.

ART. 78. Bienes de dominio público en las unidades de ejecución.

ART. 79. Determinación del sistema de actuación.

ART. 80. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

ART. 81. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento.

ART. 82. Los Proyectos de Reparcelación.

ART. 83. Gastos de la urbanización en actuaciones sistemáticas.

**CAPÍTULO 3. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS.**

ART. 84. Excepciones a la ejecución sistemática.

ART. 85. Las actuaciones urbanizadoras no integradas.

ART. 86. Contribuciones especiales.

ART. 87. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos.

**CAPÍTULO 4. LA EXPROPIACIÓN.**

ART. 88. Expropiación forzosa por razón del urbanismo.

ART. 89. Proyecto de expropiación.

ART. 90. Ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.

#### **CAPÍTULO 5. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES.**

ART. 91. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

ART. 92. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

ART. 93. Adscripción de terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

ART. 94. Derechos y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

#### **CAPÍTULO 6. LA EJECUCION EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA.**

ART. 95. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

#### **CAPÍTULO 7. INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN LOS ACTOS DE CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.**

##### **SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.**

ART. 96. Potestades administrativas en materia de disciplina.

ART. 97. Competencia municipal.

ART. 98. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

##### **SECCIÓN 2ª. LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

###### **SUBSECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES A TODAS LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

ART. 99. Actividades sujetas a licencia.

ART. 100. Clases de licencias.

ART. 101. Requisitos subjetivos de las licencias.

ART. 102. Procedimiento.

ART. 103. Plazos para tramitar y resolver.

ART. 104. Resolución expresa y condicionantes.

ART. 105. Resolución presunta.

ART. 106. Modificación de licencias.

ART. 107. Transmisión de licencias.

ART. 108. Plazos para iniciar y terminar los actos amparados por licencias. Caducidad.

ART. 109. Condiciones generales de las licencias.

ART. 110. Obligaciones del titular de la licencia.

###### **SUBSECCIÓN 2ª. TIPOS ESPECIALES DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

ART. 111. Licencias de parcelación.

ART. 112. Licencias de obras ordinarias de urbanización.

ART. 113. Licencia de obras de edificación.

ART. 114. Licencia de Ocupación y de utilización.

ART. 115. Licencia de modificación o cambio de uso.

ART. 116. Licencia de carácter provisional.

ART. 117. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

###### **SUBSECCIÓN 3ª. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS.**

ART. 118. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

ART. 119. Documentación abreviada de las obras menores.

- ART. 120. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- ART. 121. Documentación para movimientos de tierras.
- ART. 122. Documentación para la licencia de demolición.
- ART. 123. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.
- ART. 124. Documentación específica de la licencia en Suelo No Urbanizable
- ART. 125. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Histórico.
- ART. 126. Obras, afecciones y organismos competentes.

#### **SUBSECCIÓN 4ª. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.**

- ART. 127. Prescripciones observables en la ejecución de las obras.
- ART. 128. Dirección Facultativa.
- ART. 129. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.
- ART. 130. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización.
- ART. 131. Contratos de suministro de servicios.

#### **SECCIÓN 3ª. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES.**

- ART. 132. Solicitud de licencia de apertura.
- ART. 133. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades
- ART. 134. Actividades inocuas y calificadas **¡Error! Marcador no definido.**
- ART. 135. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales.
- ART. 136. El permiso de funcionamiento de la actividad.
- ART. 137. Procedimiento de concesión de instalación de actividades.
- ART. 138. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad.

### **TÍTULO V. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO.**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART. 139. Instrumentos de política y suelo.

#### **CAPÍTULO 2. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**

- ART. 140. El Plan Municipal de la Vivienda y suelo.

#### **CAPÍTULO 3. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

- ART. 141. Finalidad y destino.
- ART. 142. Bienes integrantes.
- ART. 143. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo.
- ART. 144. Reservas de terrenos. Expropiación.
- ART. 145. Regla especial de incorporación al proceso urbanizador de terrenos reservados.
- ART. 146. Gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

#### **CAPÍTULO 4. CESIÓN DE TERRENOS Y DERECHOS DE SUPERFICIE.**

- ART. 147. Gestión por la Administración o cesión.
- ART. 148. Cesiones onerosas. Concurso.
- ART. 149. Procedimiento de adjudicación directa de parcelas declaradas desiertas en expedientes de venta por concurso o subasta.
- ART. 150. Cesiones entre Administraciones.
- ART. 151. Cesiones a título gratuito.

- ART. 152. Derecho de superficie.
- ART. 153. Derechos y obligaciones del superficiario.

#### **CAPÍTULO 5. TANTEO Y RETRACTO.**

- ART. 154. Delimitación de áreas de tanteo y retracto.
- ART. 155. Procedimiento de delimitación.
- ART. 156. Obligaciones de los afectados.
- ART. 157. Ejercicio del retracto.
- ART. 158. Caducidad de la notificación
- ART. 159. Pago del precio.
- ART. 160. Transmisiones sin notificación previa.

#### **CAPÍTULO 6. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS.**

- ART. 161. Sobre el carácter de las determinaciones.
- ART. 162. La Calificación de Viviendas Protegidas.
- ART. 163. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas.
- ART. 164. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.
- ART. 165. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas Protegidas.
- ART. 166. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas.

### **TÍTULO VI. REGULACIÓN DE LOS USOS Y SISTEMAS.**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART. 167. Definición.
- ART. 168. Tipos de Usos.
- ART. 169. Regulación de los usos.
- ART. 170. Usos Globales y Pormenorizados.
- ART. 171. Tipos de edificación a efectos de regulación de usos.
- ART. 172. Servidumbres.
- ART. 173. Clases de usos pormenorizados.

#### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS.**

- ART. 174. Carácter de las disposiciones.
- ART. 175. Actividades permisibles y condiciones de la edificación.
- ART. 176. Usos en los sótanos.
- ART. 177. Diferentes usos en un mismo edificio o local.
- ART. 178. Dotación de aparcamientos.
- ART. 179. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano.
- ART. 180. Condiciones específicas de implantación de los distintos usos pormenorizados de los usos globales o característicos del uso Terciario e Industrial.
- ART. 181. Tipos y condiciones de anchura de patios.

#### **CAPÍTULO 3. USO RESIDENCIAL.**

- ART. 182. Usos pormenorizados del uso global Residencial. Definición y clases.
- ART. 183. Aplicación.
- ART. 184. Condiciones de uso y programa de la vivienda.
- ART. 185. Vivienda exterior.
- ART. 186. Vivienda interior.

- ART. 187. Condiciones de distribución de las dependencias.
- ART. 188. Altura de los techos.
- ART. 189. Accesos comunes a las viviendas.
- ART. 190. Pasillos y escaleras.
- ART. 191. Iluminación y ventilación.
- ART. 192. Condiciones de patios.
- ART. 193. Dotación de aparcamientos.
- ART. 194. Densidad máxima de viviendas.

#### **CAPÍTULO 4. USO TERCIARIO.**

- ART. 195. Usos pormenorizados del uso global terciario. Definición. Clases.
- ART. 196. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Comercio
- ART. 197. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Oficinas o despachos profesionales.
- ART. 198. Condiciones particulares del uso pormenorizado Recreativo y Espectáculos Públicos.
- ART. 199. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Gran Superficie Minorista.
- ART. 200. Condiciones particulares del uso pormenorizado de hostelería.

#### **CAPÍTULO 5. USO INDUSTRIAL.**

- ART. 201. Definición y agrupaciones.
- ART. 202. Condiciones de compatibilidad ambiental.
- ART. 203. Condiciones de implantación de los usos industriales.
- ART. 204. Condiciones de los locales destinados al uso de industria.
- ART. 205. Instalaciones de suministro de carburantes para automóviles.

#### **CAPÍTULO 6. USO LOGÍSTICO.**

- ART. 206. Definición.

#### **CAPÍTULO 7. USO TURÍSTICO.**

- ART. 207. Definición.
- ART. 208. Condiciones de implantación del uso pormenorizado de Establecimiento Hotelero.
- ART. 209. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico.
- ART. 210. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf.

#### **CAPÍTULO 8. USO DOTACIONAL.**

- ART. 211. Carácter público o privado, y usos pormenorizados.

#### **SECCIÓN 1. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

- ART. 212. Definición, clases y tipos.
- ART. 213. Regulación general de los Equipamientos y Servicios Públicos.
- ART. 214. Compatibilidad con carácter complementario o limitado de usos en parcelas calificadas de Equipamiento y Servicios Públicos.
- ART. 215. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.
- ART. 216. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.
- ART. 217. Condiciones particulares del uso Educativo.
- ART. 218. Condiciones particulares del uso Deportivo.
- ART. 219. Régimen específico de Equipamientos Deportivos privados.
- ART. 220. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social.

ART. 221. Condiciones particulares del uso Servicios Públicos Singulares.

## **SECCIÓN 2. USO DE ESPACIOS LIBRES**

ART. 222. Definición y clases.

ART. 223. Condiciones de aplicación.

ART. 224. Condiciones de diseño de los parques metropolitanos.

ART. 225. Parques urbanos, zonas verdes y jardines.

ART. 226. Ordenación de parques urbanos, zonas verdes y jardines.

ART. 227. Servidumbres

ART. 228. Condiciones de diseño de las áreas recreativas.

## **CAPÍTULO 9. USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.**

ART. 229. Definición y usos pormenorizados.

### **SECCIÓN 1. USO DE VIARIO.**

ART. 230. Definición.

ART. 231. Jerarquía, clases y categorías.

ART. 232. Aplicación y régimen.

ART. 233. Condiciones de diseño.

ART. 234. Plataformas reservadas.

ART. 235. Condiciones específicas de las calles particulares.

ART. 236. Calles compartidas.

### **SECCIÓN 2. USO TRANVIARIO.**

ART. 237. Regulación del uso Tranviario.

### **SECCIÓN 3. USO PORTUARIO.**

ART. 238. Regulación del uso portuario.

### **SECCIÓN 4. USO AEROPORTUARIO.**

ART. 239. Regulación del uso aeroportuario.

### **SECCIÓN 5. USO DE INTERCAMBIADOR DE TRANSPORTE.**

ART. 240. Definición uso de Intercambiador de Transporte.

ART. 241. Condiciones particulares del uso Intercambiador de Transporte.

### **SECCIÓN 6. USO DE SISTEMAS TÉCNICOS INFRAESTRUCTURALES.**

ART. 242. Definición y clases.

ART. 243. Aplicación y situaciones admisibles.

ART. 244. Condiciones generales y de desarrollo de las instalaciones.

ART. 245. Las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energía que tienen carácter de Sistemas Generales.

ART. 246. Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

ART. 247. Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

ART. 248. Condiciones particulares para la red de gaseoductos.

ART. 249. Condiciones particulares para las redes de servicios de comunicaciones electrónicas.

- ART. 250. Condiciones particulares para las redes de alumbrado público.  
ART. 251. Condiciones particulares para las instalaciones de recogida de residuos sólidos urbanos.  
ART. 252. Otros servicios infraestructurales.

## **SECCIÓN 7. USO DE GARAJE-APARCAMIENTO**

- ART. 253. Definición y clases.  
ART. 254. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento privado.  
ART. 255. Condiciones particulares del uso Garaje-Aparcamiento público.

## **CAPÍTULO 10. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LOS USOS Y OBRAS PROVISIONALES.**

- ART. 256. Definición.  
ART. 257. Usos y obras provisionales.

## **CAPÍTULO 11. LOS USOS Y OBRAS FUERA DE ORDENACIÓN.**

- ART. 258. Edificios y usos fuera de ordenación.

## **CAPÍTULO 12. LOS SISTEMAS GENERALES Y LOS SISTEMAS LOCALES.**

### **SECCIÓN 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- ART. 259. Clases de dotaciones.  
ART. 260. Sistemas Generales y Sistemas Locales.  
ART. 261. Usos compatibles de interés público y social.  
ART. 262. Implantación efectiva del uso dotacional.

### **SECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES.**

- ART. 263. Definición y Clases.  
ART. 264. Tipos de Sistemas Generales.  
ART. 265. Sistemas Generales de Cohesión Territorial.  
ART. 266. Sistemas Generales de Interés Municipal.  
ART. 267. Identificación.  
ART. 268. Regulación de los Sistemas Generales.  
ART. 269. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.  
ART. 270. Titularidad y régimen urbanístico de los Sistemas Generales.  
ART. 271. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.  
ART. 272. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.  
ART. 273. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

### **SECCIÓN 3. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS GENERALES.**

#### **SUBSECCIÓN 1. SISTEMA GENERAL VIARIO**

- ART. 274. Composición del Sistema General Viario.  
ART. 275. Composición del Sistema General Viario.  
ART. 276. Composición y Regulación de las Vías de Interés Territorial.  
ART. 277. Composición y Regulación de las vías urbanas de interés municipal.

#### **SUBSECCIÓN 2. SISTEMA GENERAL PORTUARIO**

ART. 278. Composición y Regulación del Puerto.

**SUBSECCIÓN 3. SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO**

ART. 279. Composición y Regulación del aeropuerto- aeródromo de la Axarquía.

**SECCIÓN 4. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.**

ART. 280. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

ART. 281. Composición y Regulación de los Parques Urbanos Públicos.

**SECCIÓN 5. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS.**

ART. 282. Composición del Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos.

**SECCIÓN 6. SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS.**

ART. 283. Composición del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

ART. 284. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras Urbanas Básicas.

ART. 285. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

ART. 286. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

ART. 287. Composición y Regulación del Subsistema General de Infraestructuras de Defensa Hidráulica.

**SECCION 7. COLABORACIÓN DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO, PROMOTORES O URBANIZADORES EN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INTERÉS MUNICIPAL**

**SUBSECCIÓN 1. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLEORDENADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**

ART. 288. Colaboración en la Ejecución del Sistema General Viario.

ART. 289. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres, Parques Urbanos.

ART. 290. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras Urbanas.

ART. 291. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

ART. 292. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

**SUBSECCIÓN 2. SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

ART. 293. Ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

**SECCION 8. SISTEMAS LOCALES.**

**SUBSECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y REGIMEN JURÍDICO.**

ART. 294. Definición y Elementos.

ART. 295. Identificación

ART. 296. Titularidad y Régimen Urbanístico.

ART. 297. Obtención de suelo para los Sistemas Locales.

**SUBSECCIÓN 2. REGULACIÓN DE LAS CLASES DE SISTEMAS LOCALES.**

- ART. 298. Sistema Local Viario
- ART. 299. Sistema local de Espacios Libres
- ART. 300. Sistema local de Equipamientos y Servicios Públicos.

#### **CAPITULO 13. SISTEMAS TÉCNICOS.**

- ART. 301. Delimitación e identificación.
- ART. 302. Regulación de los sistemas técnicos.

#### **CAPITULO 14. DOTACIONES PRIVADAS.**

- ART. 303. Definición.
- ART. 304. Régimen de las dotaciones privadas
- ART. 305. Obtención de dotaciones privadas.

### **TÍTULO VII. RÉGIMEN GENERAL DE LA EDIFICACIÓN.**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART. 306. Aplicación.
- ART. 307. Tipos de obras de edificación.
- ART. 308. Condiciones de la edificación.

#### **CAPÍTULO 2. CONDICIONES DE LA PARCELA.**

- ART. 309. Definición.
- ART. 310. Aplicación.
- ART. 311. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.
- ART. 312. Solar.
- ART. 313. Relación entre edificación y parcela.
- ART. 314. Segregación y agregación de Parcelas.
- ART. 315. Definición e identificación de las parcelas.
- ART. 316. Condiciones para la edificación de una parcela.

#### **CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE UBICACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.**

##### **SECCIÓN 1. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.**

- ART. 317. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- ART. 318. Aplicación.

##### **SECCIÓN 2. CONDICIONES DE POSICIÓN EN LA PARCELA.**

- ART. 319. Tipologías edificatorias en función de la posición del edificio en la parcela.
- ART. 320. Terreno natural.
- ART. 321. Movimientos de tierra.
- ART. 322. Criterios de urbanización en ladera para Planes de desarrollo de este PGOU.
- ART. 323. Alineación del vial.
- ART. 324. Vallas en el frente de parcelas.
- ART. 325. Alineación de Edificación.
- ART. 326. Ancho de Vial.
- ART. 327. Fachada y medianería.
- ART. 328. Reglas sobre medianerías.
- ART. 329. Cuerpos salientes.

- ART. 330. Elementos salientes.
- ART. 331. Elementos salientes no permanentes.
- ART. 332. Normativa complementaria para el desarrollo de las alineaciones y rasantes del Plan General de Ordenación.
- ART. 333. Separación mínima a linderos públicos y privados.
- ART. 334. Profundidad edificable.
- ART. 335. Retranqueos.
- ART. 336. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.
- ART. 337. Área de movimiento de la edificación.

### **SECCIÓN 3. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA.**

- ART. 338. Ocupación de parcela.
- ART. 339. Superficie libre de parcela.
- ART. 340. Construcciones auxiliares.

### **SECCIÓN 4. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.**

- ART. 341. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.
- ART. 342. Definiciones relativas a la edificabilidad.

### **SECCIÓN 5. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA.**

- ART. 343. Altura reguladora máxima y número máximo de plantas.
- ART. 344. Criterios para la medición de la altura.
- ART. 345. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia.
- ART. 346. Normas de Edificación en ladera para Edificaciones exentas y Unifamiliares Adosadas.
- ART. 347. Altura de edificaciones.
- ART. 348. Altura máxima.
- ART. 349. Consideración de la condición de altura.
- ART. 350. Planta Baja.
- ART. 351. Planta sótano.
- ART. 352. Plantas Altas.
- ART. 353. Plantas de áticos y plantas bajo cubierta.

## **CAPÍTULO 4. CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLOGICAS.**

- ART. 354. Morfología.
- ART. 355. Tipología.

## **CAPÍTULO 5. CONDICIONES DE DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS.**

- ART. 356. Definición.
- ART. 357. Aplicación.

### **SECCIÓN 1. DOTACIÓN DE SUMINISTRO DE SERVICIOS BÁSICOS URBANOS.**

- ART. 358. Dotación de agua potable.
- ART. 359. Energía eléctrica.
- ART. 360. Gas energético.
- ART. 361. Energías: ahorro y alternativas.

### **SECCIÓN 2. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.**

- ART. 362. Infraestructura común de telecomunicaciones.
- ART. 363. Radio y televisión.
- ART. 364. Telecomunicaciones.
- ART. 365. Servicios postales.

### **SECCIÓN 3. SERVICIOS DE EVACUACIÓN.**

- ART. 366. Evacuación de aguas pluviales.
- ART. 367. Evacuación de aguas residuales.
- ART. 368. Evacuación de humos, gases y olores.
- ART. 369. Evacuación de residuos sólidos.
- ART. 370. Accesibilidad del Servicio de Protección Contra Incendios.

### **SECCIÓN 4. INSTALACIONES DE CONFORT.**

- ART. 371. Instalación de clima artificial.
- ART. 372. Aparatos elevadores.
- ART. 373. Instalación de ascensores en edificios preexistentes.

## **CAPITULO 6. CONDICIONES EN ZONAS Y EDIFICIOS PROTEGIDOS.**

- ART. 374. Disposiciones generales.

## **CAPÍTULO 7. CONDICIONES ESTÉTICAS.**

- ART. 375. Definición.
- ART. 376. Aplicación.
- ART. 377. Tratamiento de las plantas bajas.
- ART. 378. Materiales de fachada.
- ART. 379. Condiciones para la integración de fachadas en el paisaje urbano.
- ART. 380. Soportales.
- ART. 381. Plantas bajas porticadas.
- ART. 382. Fachadas ciegas.
- ART. 383. Instalaciones en la fachada.
- ART. 384. Portadas y escaparates.
- ART. 385. Condiciones estéticas de medianerías.
- ART. 386. Condiciones de cerramientos de parcelas y solares.
- ART. 387. Condiciones para la colocación de publicidad.
- ART. 388. Anuncios y rótulos comerciales.
- ART. 389. Toldos.

## **CAPÍTULO 8. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE.**

- ART. 390. Definición.
- ART. 391. Aplicación.

### **SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD.**

- ART. 392. Calidad de las construcciones.
- ART. 393. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

### **SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES.**

- ART. 394. Local.

- ART. 395. Local exterior.
- ART. 396. Piezas habitables en locales.
- ART. 397. Piezas habitables en plantas sótano.
- ART. 398. Ventilación e iluminación
- ART. 399. Servicios higiénicos.

#### **CAPÍTULO 9. CONDICIONES AMBIENTALES.**

- ART. 400. Definición.
- ART. 401. Aplicación.
- ART. 402. Compatibilidad de actividades.

### **TÍTULO VIII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**

#### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART. 403. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.
- ART. 404. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.
- ART. 405. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.
- ART. 406. División en Ordenanzas.
- ART. 407. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares Ordenanzas para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.
- ART. 408. Ámbitos Suelos Urbano Consolidado con gestión y planeamiento previo.
- ART. 409. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.
- ART. 410. Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

#### **CAPÍTULO 2. REGIMEN JURIDICO DEL SUELO URBANO.**

##### **SECCION 1ª. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

- ART. 411. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.
- ART. 412. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.
- ART. 413. Plazos de edificación en el suelo urbano consolidado.
- ART. 414. Ejecución de las actuaciones urbanizadoras no integradas.

##### **SECCION 2ª. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

- ART. 415. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.
- ART. 416. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio.
- ART. 417. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.
- ART. 418. El Estatuto del Suelo Urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.
- ART. 419. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano no consolidado.
- ART. 420. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas.
- ART. 421. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

### **TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE**

#### **CAPÍTULO 1. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACION DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO.**

- ART. 422. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.
- ART. 423. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

- ART. 424. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.
- ART. 425. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado. SUS y SUS (TR)
- ART. 426. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.
- ART. 427. Alcance de la Determinación de los "Usos Globales".
- ART. 428. Alcance de la Determinación de la "Densidad Máxima".
- ART. 429. Alcance de la Determinación de la "Edificabilidad Total".
- ART. 430. Alcance de la Determinación del Aprovechamientos del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ART. 431. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.
- ART. 432. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ART. 433. Ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado.
- ART. 434. Ámbitos de Suelo Urbanizable ordenado con planeamiento aprobado sujeto a modificaciones SUO (M)
- ART. 435. Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado con planeamiento en tramitación. SUS (TR)
- ART. 436. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ART. 437. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.
- ART. 438. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

## **CAPITULO 2. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

- ART. 439. Definición.
- ART. 440. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- ART. 441. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.
- ART. 442. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.
- ART. 443. Limitaciones.
- ART. 444. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.
- ART. 445. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como Urbanizable No Sectorizado.
- ART. 446. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

## **TÍTULO X. RÉGIMEN Y NORMATIVA DEL SUELO NO URBANIZABLE**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES**

- ART. 447. Definición
- ART. 448. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada
- ART. 449. Categorías del suelo no urbanizable
- ART. 450. Criterios para la aplicación de la normativa urbanística en las distintas categorías de suelo no urbanizable
- ART. 451. Desarrollo y condiciones de planeamiento
- ART. 452. Parcelaciones y Segregaciones
- ART. 453. Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos

### **CAPITULO 2. CONDICIONES DE USO**

- ART. 454. Actuaciones permitidas
- ART. 455. Condiciones generales de uso
- ART. 456. Limitaciones de uso en la zona de influencia del litoral
- ART. 457. Condiciones para los suelos colindantes con los nudos viarios de la carretera MA-3203 con la Autovía A-7, del Camino de Remanente con la carretera A-356, de la carretera A-356 con la carretera N-340 y de la carretera A-356 con la carretera MA-3113

**CAPITULO 3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

- ART. 458. Condiciones generales de edificación
- ART. 459. Condiciones paisajísticas
- ART. 460. Condiciones específicas para las edificaciones aisladas existentes
- ART. 461. Condiciones particulares de edificación de las edificaciones, obras o instalaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones o actividades agrícolas, ganaderas o análogas
- ART. 462. Condiciones particulares de edificación para las actuaciones de interés público
- ART. 463. Condiciones particulares de edificación para el uso de vivienda

**CAPITULO 4. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LAS CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

- ART. 464. Terrenos incluidos en el suelo no urbanizable de especial protección

**SECCIÓN 1ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**

- ART. 465. Dominio público marítimo-terrestre
- ART. 466. Dominio público hidráulico
- ART. 467. Arroyos
- ART. 468. Dominio público viario (autovía)
- ART. 469. Vías pecuarias.
- ART. 470. Montes públicos
- ART. 471. Zonas con riesgos de inundación
- ART. 472. Patrimonio histórico

**SECCIÓN 2ª. TIPOS DE SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA**

- ART. 473. Espacios libres vinculados al litoral
- ART. 474. Hitos paisajísticos y divisorias visuales
- ART. 475. Entorno de la ciudad compacta

**CAPITULO 5. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL**

- ART. 476. Definición.
- ART. 477. Suelo no urbanizable común
- ART. 478. Suelo no urbanizable de zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)
- ART. 479. Zonas de montes
- ART. 480. Suelo no urbanizable de zonas con alta incidencia paisajística
- ART. 481. Suelo no urbanizable de hábitats de interés comunitario

**CAPITULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA CATEGORIA DEL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO**

- ART. 482. Delimitación de los ámbitos de hábitat rural diseminado.
- ART. 483. Usos compatibles
- ART. 484. Usos incompatibles
- ART. 485. Condiciones de edificación y de protección de las características rurales
- ART. 486. Normas de seguridad e higiénico-sanitarias
- ART. 487. Condiciones para la mejora de las infraestructuras y de los servicios existentes

- ART. 488. Procedimiento de autorización de actuaciones
- ART. 489. Plan de mejora ambiental y paisajística del hábitat rural diseminado
- ART. 490. Modificación de la delimitación de los ámbitos y de sus condiciones de ordenación

## **CAPITULO 7. PLAN ESPECIAL "ALDEA ALTA"**

- ART. 491. Ámbito
- ART. 492. Objetivo

## **CAPITULO 8. REGULACIÓN DE CAMINOS RURALES**

- ART. 493. Definición.
- ART. 494. Licencia.
- ART. 495. Régimen.

## **TÍTULO XI. RÉGIMEN TRANSITORIO**

### **CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.**

- ART. 496. Ámbito de aplicación.

### **CAPITULO 2. PLANEAMIENTO VIGENTE Y EN TRAMITACION.**

#### **SECCIÓN 1ª. CONDICIONES GENERALES.**

- ART. 497. Clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado. **¡Error! Marcador no definido.**
- ART. 498. Régimen aplicable.

#### **SECCIÓN 2ª. PLANEAMIENTO Y ÁMBITOS DE GESTIÓN CUYA ORDENACION SE RESPETA.**

- ART. 499. Ámbito de aplicación
- ART. 500. Determinaciones generales.
- ART. 501. Gestión.
- ART. 502. Criterios de ejecución
- ART. 503. Aprovechamiento subjetivo.

#### **SECCIÓN 3ª. PLANEAMIENTO CUYA ORDENACION SE ENCUENTRA SUJETA A MODIFICACIONES.**

- ART. 504. Ámbito de aplicación.
- ART. 505. Determinaciones generales.
- ART. 506. Gestión.
- ART. 507. Criterios de ejecución.
- ART. 508. Aprovechamiento subjetivo.

#### **SECCIÓN 4ª. PLANEAMIENTO EN TRAMITACIÓN URBANÍSTICA.**

- ART. 509. Ámbito de aplicación y régimen aplicable.
- ART. 510. Gestión.

### **CAPITULO 3. LICENCIAS CONCEDIDAS Y EN TRÁMITE.**

- ART. 511. Licencias concedidas con edificación concluida.
- ART. 512. Licencias concedidas y con los actos autorizados aún no concluidos.

ART. 513. Licencias en tramitación.

ART. 514. Régimen de las edificaciones realizadas y de los usos implantados en base a las anteriores licencias.

#### **CAPITULO 4. EDIFICACIONES EXISTENTES.**

ART. 515. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

ART. 516. Construcciones, edificaciones, instalaciones, usos y actividades conformes con el planeamiento anterior.

ART. 517. Situaciones fuera de ordenación.

ART. 518. Situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

ART. 519. Efectos de la calificación de fuera de ordenación y de la declaración en situación de asimilación a la de fuera de ordenación.

ART. 520. Situación de fuera de ordenanzas.

ART. 521. Consecuencias del fuera de ordenanzas.

#### **DISPOSICIONES FINALES:**

#### **DISPOSICIONES ADICIONALES**

PRIMERA. FORMULACIÓN DE ORDENANZAS

SEGUNDA. LEGISLACIÓN O PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

TERCERA. CAMBIOS NORMATIVOS

#### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

PRIMERA BIS. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO PENDIENTE DE SER APROBADO DEFINITIVAMENTE A LA ENTRADA EN VIGOR.

SEGUNDA. PARCELAS EN SUELO URBANO.

TERCERA. ORDENANZAS DE DESARROLLO Y ORDENANZAS CON INCIDENCIA URBANÍSTICA.

CUARTA. PEPRI-CENTRO HISTÓRICO

QUINTA. CONDICIONES PARTICULARES PARA SECTORES, AREAS O ÁMBITOS DELIMITADOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DONDE EL PGOU PROPONE EL CAMBIO DE USO INDUSTRIAL A USO RESIDENCIAL.

SEXTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA.

SEPTIMA. CONDICIONES PARTICULARES PARA LAS EDIFICACIONES YA EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

OCTAVA. CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO Y/O GESTIÓN APROBADOS.

#### **DISPOSICION DEROGATORIA ÚNICA.**

## **DOCUMENTO 5. PLANOS**

### **P.1 PLANOS DE INFORMACIÓN**

#### **MF MEDIO FISICO: (MF\_I) E: 1:20.000**

- MF\_I.1 Usos del Suelo y Vegetación natural
- MF\_I.2 Aptitud agrológica
- MF\_I.3 Relieve natural
- MF\_I.4 Paisaje
- MF\_I.5 Procesos de erosión de suelos y riesgos de inundación

#### **MU MEDIO URBANO: (MU\_I) E1:20.000 Y E1:10.000**

- MU\_I.1 Estructura Urbana existente.
- MU\_I.1 Estructura Urbana existente. CIUDAD COMPACTA
- MU\_I.2 Red Viaria Básica y Sistemas Dotacionales existentes.
- MU\_I.2 Red Viaria Básica y Sistemas Dotacionales existentes. CIUDAD COMPACTA
- MU\_I.3 Usos y Densidades globales
- MU\_I.4 Tipologías de Edificación. Alturas de la edificación.
- MU\_I.4 Tipologías de Edificación. Alturas de la edificación. CIUDAD COMPACTA
- MU\_I.5 La vivienda protegida de promoción municipal. CIUDAD COMPACTA

#### **SA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: (SA\_I) E: 1:20.000 y E: 1:10.000**

- SA. I.1 Sostenibilidad ambiental en el medio rural.
- SA. I.2 Sostenibilidad ambiental en el medio urbano. CIUDAD COMPACTA

#### **OT ORDENACIÓN DEL TERRITORIO: (OT\_I) VERIFICACIÓN DE LOS LÍMITES DE CRECIMIENTO SUPERFICIAL SEGÚN LA NORMA 45 (POTA)**

- OT. I.1A Suelos Urbano Consolidado (SUC) y Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)
- OT. I.1B Sistemas Generales (SG): nivel de ejecución de la urbanización
- OT. I.2 Suelo Urbanizable en régimen transitorio del PGOU/96: nivel de urbanización
- OT. I.3A Suelos Urbanizables Ordenados (SUO) con PU+PR inscrito en RP
- OT. I.3B Suelos Urbanizables Ordenados: (SUO) con nivel de autonomía infraestructural
- OT. I.4 Suelos Urbanizables Sectorizados (SUS) con o sin PPO en tramitación
- OT. I.5 Suelos Urbanizables No Sectorizados
- OT. I.6 Ciudad existente según Norma 45 (POTA)
- OT. I.7 Ámbitos de Planeamiento en tramitación (Innovaciones del PGOU/96)

#### **DETERMINACIONES ESTRUCTURALES DEL POTAX E : 1:10.000**

- OT. I.8 Identificación de los elementos estructurales según el Plano de Ordenación
- OT. I.9 Identificación de los suelos objeto de afecciones y protección de riesgos

## P.2 PLANOS DE ORDENACIÓN GENERAL

### ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

OE.1	MODELO URBANO-TERRITORIAL	E: 1:20.000
OE.2	CLASIFICACION DEL SUELO	E: 1:20.000
OE.3	CATEGORIAS Y PROTECCIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE.	E: 1:10.000 1:20.000 (p.guía)
OE.4	CATEGORIAS DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE:	1:5.000
OE.5	USOS Y ZONAS DEL SUELO	E : 1:5.000
OE.6	AREAS DE REPARTO	1:5.000

### ORDENACION PORMENORIZADA COMPLETA (OC)

OC.1	CALIFICACION Y ALINEACIONES	E : 1:2.000
------	-----------------------------	-------------

## P.3 PLANOS SECTORIALES E: 1:20.000 y 1:10.000

PS.1	MODELO DE MOVILIDAD	E: 1:20.000
PS.2	REDES BASICAS DE INFRAESTRUCTURAS	E: 1:20.000
PS.2.1	RED BASICA DE ABASTECIMIENTO	E: 1:20.000
PS.2.2	RED BASICA DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	E: 1:20.000
PS.2.3	RED BASICA DE ALTA Y MEDIA TENSION	E: 1:20.000
PS.2.4	RED BASICA DE TELECOMUNICACIONES	E: 1:20.000
PS.2.5	RED BASICA DE GAS NATURAL	E: 1:20.000

## DOCUMENTO 6. VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD

### 1 DESCRIPCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

1.1. FINALIDAD.

1.2. OBJETIVOS.

1.3. CARACTERÍSTICAS GENERALES, EJES DE ACTUACIÓN Y ACCIONES.

1.3.1. Necesidad de una visión estratégica que aproxime al ciudadano al hecho urbano

1.3.2. Reorientación del modelo urbano-territorial

1.3.2.1. La sostenibilidad como hoja de ruta hacia un municipio más cohesionado.

1.3.2.2. La inserción del modelo propositivo en la ordenación territorial

1.3.2.3. La evolución de un modelo extensivo hacia un modelo compacto

1.3.2.4. La protección de la ocupación urbana desestructurada del espacio litoral

1.3.3. Reorientación del modelo de ordenación del Espacio Rural

1.3.3.1. La adaptación del PGOU al marco normativo vigente en el Espacio Rural

1.3.3.2. La conservación y puesta en valor de los "vacíos territoriales" del litoral

- 1.3.3.3. La preservación del espacio agrícola de regadío como bien social y económico
- 1.3.3.4. La regulación del hábitat rural diseminado para potenciar su mantenimiento y su reutilización
- 1.3.3.5. La rehabilitación y reutilización de las edificaciones tradicionales existentes en el Espacio Rural
- 1.3.4. La categorización del suelo no urbanizable
  - 1.3.4.1. Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
  - 1.3.4.2. Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
  - 1.3.4.3. Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
  - 1.3.4.4. Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

1.4. ZONA GEOGRÁFICA.

**2 DESCRIPCIÓN DEL MEDIO.**

2.1. ENCUADRE TERRITORIAL.

2.2. ENCUADRE FÍSICO DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

- 2.2.1. Geología
- 2.2.2. Edafología
- 2.2.3. Relieve
- 2.2.4. Climatología
- 2.2.5. Hidrología superficial e Hidrogeología
  - 2.2.5.1. Hidrología superficial
  - 2.2.5.2. Hidrología subterránea
  - 2.2.5.3. Sistema de Explotación
- 2.2.6. Espacios naturales protegidos, hábitats de interés comunitario.
  - 2.2.6.1. Espacios naturales protegidos
  - 2.2.6.2. Hábitats protegidos.
- 2.2.7. Monte público y terreno forestal
  - 2.2.7.1. Monte público
  - 2.2.7.2. Terreno forestal
- 2.2.8. Patrimonio biológico (vegetación, flora y fauna)
- 2.2.9. Bienes de interés cultural y patrimonial
- 2.2.10. Calidad del aire y confort sonoro
  - 2.2.10.1. Calidad del aire
  - 2.2.10.2. Confort Sonoro

**3 IDENTIFICACIÓN Y EVALUACIÓN DE IMPACTOS.**

- 3.1. ASPECTOS RELATIVOS A FACTORES AMBIENTALES.
- 3.2. ASPECTOS RELATIVOS A FACTORES DE DISPONIBILIDAD Y ACCESO A EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.
- 3.3. ASPECTOS RELATIVOS A DISPONIBILIDAD Y ACCESO A BIENES Y SERVICIOS BÁSICOS.
- 3.4. ASPECTOS RELATIVOS A LA CAPACIDAD ORGANIZATIVA Y DE RESPUESTA DE ESTRUCTURAS Y REDES FORMALES.
- 3.5. ASPECTOS RELATIVOS A LA CAPACIDAD Y OPCIONES DE LAS PERSONAS PARA MANTENER O DESARROLLAR HÁBITOS SALUDABLES.

**4 PLAN DE MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LA PROTECCIÓN DE LA SALUD.**

- 4.1. MEDIDAS PROTECTORAS Y CORRECTORAS RELATIVAS AL PLANEAMIENTO PROPUESTO

- 4.2. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES, EL MODELO DE MOVILIDAD / ACCESIBILIDAD FUNCIONAL Y LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO
  - 4.2.1. Medidas específicas relativas al consumo de recursos naturales y al modelo de movilidad/accesibilidad funcional.
  - 4.2.2. Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.
- 5 **CONCLUSIONES DE LA VALORACIÓN.**

## **DOCUMENTO 7. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN EL SUELO NO URBANIZABLE**

### **MEMORIA**

- 1. ANTECEDENTES.
- 2. OBJETO DEL DOCUMENTO.
- 3. CONTENIDO DOCUMENTAL.
- 4. EL PROCESO DE OCUPACIÓN DEL MEDIO RUAL EN VÉLEZ-MÁLAGA.
- 5. EL MARCO LEGAL.
- 6. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.
- 7. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ÁMBITOS DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO.
- 8. ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN.
- 9. ASENTAMIENTOS QUE CONSTITUYEN HÁBITAT RURAL DISEMINADO: IDENTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE SU DELIMITACIÓN.

### **ANEXOS**

ANEXO I. FICHA DEL ASENTAMIENTO URBANÍSTICO AU.1 "CAMINO VIEJO DE MÁLAGA"

ANEXO II. FICHAS DE LOS ASENTAMIENTOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

### **PLANO**

LOCALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES SEGÚN EL PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA

## **DOCUMENTO 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTAX, ART. 17.6 DEL POTAX Y 37.2 DE LOUA.**

### **1. INTRODUCCIÓN**

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PGOU/96  
EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU/96 DE VÉLEZ  
MÁLAGA  
LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES  
(2012)

### **2. VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) MODELO DE CIUDAD.PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (POTA.2006)**

- 2.1 CRITERIOS técnicos para la aplicación de la Norma 45 (POTA).
- 2.2. CRITERIOS de cuantificación de población y extensión superficial según la Instrucción 1/2014 SGOT. Junta de Andalucía.

### **3. CRITERIOS APLICADOS para el nuevo PGOU de Vélez Málaga.**

### **4. LÍMITES AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL Y POBLACIONAL EN EL NUEVO PGOU.**

- 4.1 DETERMINACIÓN de la superficie base de cálculo (Suelo Ciudad existente)
- 4.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL del Crecimiento Urbano
- 4.3 DETERMINACIÓN de la Población actual
- 4.4 LÍMITE MÁXIMO POBLACIONAL para un Programa de ocho años
- 4.5 LÍMITE MÁXIMO del NÚMERO DE VIVIENDAS para un Programa de ocho años
- 4.6. DETERMINACIONES SOBRE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS. ART. 17.6 del Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía.

### **5. PARÁMETROS OBJETIVOS PARA LA EVALUACIÓN TERRITORIAL. NORMA 45.4 (POTA)**

- 5.1 DEMOGRAFÍA
- 5.2 PARQUE DE VIVIENDAS Y EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL
- 5.3 USOS PRODUCTIVOS / SUELOS INDUSTRIALES Y AGROPECUARIOS
- 5.4 OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS POR LA URBANIZACIÓN

### **6. TENDENCIA DE PARÁMETROS OBJETIVOS EN LA DÉCADA 2003-2012**

### **7. GRADO DE EJECUCIÓN en el desarrollo de las previsiones del PGOU/96**

### **8. MODELO URBANO-TERRITORIAL DEL PGOU: NO ALTERACIÓN DEL MODELO DE ASENTAMIENTO URBANO EN EL MUNICIPIO**

## **DOCUMENTO 9. INFORME DE GÉNERO**

### **1. ANTECEDENTES**

### **2. JUSTIFICACIÓN DEL INFORME**

### **3. ANTECEDENTES LEGALES Y DE PLANEAMIENTO. LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE VELEZ-MÁLAGA**

- 4. **OBJETO**
- 5. **MARCO NORMATIVO**
- 6. **MARCO CONCEPTUAL**
  - 6.1 El urbanismo sostenible y el género.
  - 6.2 El urbanismo inclusivo.
  - 6.3 El espacio como herramienta de igualdad.
  - 6.4 Reflexiones sobre ciudad, urbanismo y género.
- 7. **OBJETIVOS Y PLANIFICACIÓN CON PERSPECTIVA INCLUSIVA**
- 8. **MAPAS DE LA CIUDAD SEGURA. HERRAMIENTA PARA LA PRÁCTICA DE UN URBANISMO INCLUSIVO**
- 9. **CRITERIOS EN EL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA**
  - 9.1 Criterios de clasificación del suelo Urbano:
  - 9.2 Criterios de clasificación del suelo urbanizable:
  - 9.3 Criterios de diseño:

## **DOCUMENTO 10. RESUMEN EJECUTIVO**

### **I. CUMPLIMIENTO DEL ART. 25.3. DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA 7/2015.**

- 1. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS
  - 2.1. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS POR POTAX
  - 2.2. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS POR PGOU SISTEMAS GENERALES (EN SUS, EN SUNS Y SNU)
- 3. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS SISTEMAS LOCALES

### **II. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**

### **III. OBJETIVOS AMBIENTALES DEL PLAN GENERAL**

## **DOCUMENTO 11. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

- 1. CONSIDERACIONES SOBRE EL NUEVO DOCUMENTO DE PGOU.
- 2. LA PLANIFICACIÓN Y SU PROGRAMACIÓN.
- 3. LA PROGRAMACIÓN EN EL NUEVO PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.
  - 3.1. CONCEPTO DE PROGRAMACIÓN.
  - 3.2. LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN EN LA LOUA.

### 3.3. PROGRAMACIÓN DEL NUEVO PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA. CRITERIOS GENERALES ESTABLECIDOS.

- 3.3.1. Objetivos de la programación del PGOU de Vélez-Málaga.
- 3.3.2. Temporalidad, control y revisión del Programa de Actuación del PGOU de Vélez-Málaga.
- 3.3.3. Criterios para asignar las actuaciones dentro del Programa de Actuación del PGOU de Vélez-Málaga.

### 3.4. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE EN EL NUEVO PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.

### 3.5. PROGRAMACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN EL NUEVO PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA.

### 3.6. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

#### 3.6.1. Programación de los Sistemas Generales.

### 3.7. PROGRAMACIÓN DE LAS ÁREAS DE MEJORA URBANA.

### 3.8. OTRAS ACTUACIONES PROGRAMADAS PARA LA MEJORA DEL SUELO URBANO.

## **DOCUMENTO 12. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

### **1. CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

#### 1.1. INTRODUCCIÓN

### **2. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 2.1. Delimitación de las actuaciones del Plan
- 2.2. Estudio de los costes de las actuaciones programadas
- 2.3. Encaje de viabilidad

### **3. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

- 3.1. Análisis de los presupuestos generales
- 3.2. La deuda municipal
- 3.3. Análisis de proyección de la inversión municipal
- 3.4. Análisis y proyección de la inversión no municipal
- 3.5. Impacto de las Haciendas Públicas
- 3.6. Encaje de viabilidad

### **4. ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES**

- 4.1. LIMITACIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN DE MAGNITUDES
  - 4.1.1. La cuantificación de los gastos
  - 4.1.2. La cuantificación de los ingresos
- 4.2. LAS FIGURAS PRESUPUESTARIAS NO PRESUPUESTADAS
- 4.3. LA DEPENDENCIA EXTERNA
- 4.4. ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL

### **5. ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL**

#### 5.1. EL PRESUPUESTO DE INGRESOS

- 5.2. PRESIÓN FISCAL
- 5.3. EL PRESUPUESTO DE GASTOS
- 6. EL EQUILIBRIO PRESUPUESTARIO**
- 7. LA DEUDA MUNICIPAL**
- 8. ANÁLISIS DE LA PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL**
  - 8.1. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
  - 8.2. PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 9. IMPACTO ECONÓMICO DEL PLAN EN LA HACIENDA MUNICIPAL**
  - 9.1. IMPACTO ECONÓMICO DE LOS GASTOS CORRIENTES
- 10. IMPACTO ECONÓMICOS DE LOS INGRESOS CORRIENTES**
- 11. ANEXO ESTADÍSTICO**

## **DOCUMENTO 13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

- 1. CONTENIDO Y FUNCIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**
  - 1.1. INTRODUCCIÓN
- 2. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
  - 2.1. Delimitación de las actuaciones del Plan
  - 2.2. Estudio de los costes de las actuaciones programadas
  - 2.3. Encaje de viabilidad
- 3. FASES NECESARIAS PARA EL ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
  - 3.1. Análisis de los presupuestos generales
  - 3.2. La deuda municipal
  - 3.3. Análisis de proyección de la inversión municipal
  - 3.4. Análisis y proyección de la inversión no municipal
  - 3.5. Impacto de las Haciendas Públicas; **Error! Marcador no definido.**
  - 3.6. Encaje de viabilidad
- 4. ALGUNAS CONSIDERACIONES INICIALES**
  - 4.1. LIMITACIONES RESPECTO A LA CUANTIFICACIÓN DE MAGNITUDES
    - 4.1.1. La cuantificación de los gastos
    - 4.1.2. La cuantificación de los ingresos
  - 4.2. LAS FIGURAS PRESUPUESTARIAS NO PRESUPUESTADAS
  - 4.3. LA DEPENDENCIA EXTERNA
  - 4.4. ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 5. ESTUDIO DE LOS COSTES DE LAS ACTUACIONES PROGRAMADAS**
- 6. ESTUDIO DE COSTES Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN**

- 6.1. INTRODUCCIÓN.
- 6.2. Áreas de Reparto. Criterios y Objetivos
  - 6.2.1. Suelo Urbano Consolidado
  - 6.2.2. Suelo Urbano No Consolidado
  - 6.2.3. Suelo urbanizable
  - 6.2.4. Suelo urbanizable no sectorizado
- 6.3. LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN
- 6.4. PROGRAMACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
- 6.5. REALIZACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES y SISTEMAS LOCALES
- 6.6. CRITERIOS DE VALORACIÓN
  
- 7. ENCAJE DE LA VIABILIDAD**
  - 7.1. RECURSOS
  - 7.2. VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES, AGENTES IMPLICADOS Y ASIGNACIÓN
    - 7.2.1. RESUMEN DE LA VALORACIÓN DE LAS ACTUACIONES
  
- 8. ANEXO**