

PGOU 2019

DOCUMENTO 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

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

DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....5

1. REORIENTACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL.....5

1.1 . LAS REFERENCIAS PARA APROXIMARNOS A LA SOSTENIBILIDAD DEL MODELO URBANO. 5

1.1.1 La necesidad de una visión estratégica que aproxime al ciudadano al hecho urbano. 9

1.1.2 La sostenibilidad como hoja de ruta hacia un municipio más cohesionado. 10

1.2. LA INSERCIÓN DEL MODELO PROPOSITIVO EN LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.11

1.2.1 Del modelo de la ciudad mediterránea contra la dispersión urbana y la baja densidad.11

1.2.2 Planes territoriales: P.O.T.AX..... 14

1.3 LA EVOLUCIÓN DE UN MODELO EXTENSIVO HACIA UN MODELO COMPACTO. 16

1.3.1 El modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96: la ciudad compacta y el espacio litoral. 16

1.3.2 De la necesidad de una reorientación del proceso: La nueva Ciudad (Vélez_Torre_Caleta). 19

1.3.3 La protección de la ocupación urbana desestructurada del espacio litoral 21

2. LA ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL PARA DEFINIR EL MODELO .. 22

2.1 LA PERCEPCIÓN URBANA Y DEL PAISAJE RURAL QUE IDENTIFICAN AL MUNICIPIO. 22

2.1.1. De la diversidad de núcleos urbanos: oportunidad o debilidad urbana. 23

2.1.2 El paisaje agrícola como base de la identificación del municipio..... 26

2.2 LOS ELEMENTOS QUE INTERVIENEN EN LA DEFINICIÓN DEL MODELO URBANO..... 31

2.2.1 Las trazas viarias como soporte de la estructura urbana 31

2.2.2 Los espacios dotacionales que estructuran el modelo urbano 34

2.2.3 Los nuevos ámbitos urbanos que reorientan el modelo del PGOU/96. 36

2.3. CONCEPTUALIZACIÓN INICIAL TÉCNICA Y JURÍDICA. 37

2.3.1 El concepto de los suelos de extensión urbana en la formación del modelo urbano. 37

2.3.2. El sentido de la categorización del Suelo Urbanizable con respecto al crecimiento urbano de la Ciudad. 38

2.3.3. El cumplimiento de los deberes que provienen de la ordenación y ejecución del planeamiento de desarrollo. 39

2.3.4. El concepto de programación del suelo en los suelos urbanizables según la L.O.U.A. 40

2.4. ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL..... 41

2.4.1 La definición del modelo como un proceso de compromiso y gestión urbana. 41

2.4.2 Las actuaciones estratégicas..... 43

2.4.3 La adaptación de los SUO/96: hacia un modelo de sostenibilidad urbana..... 46

2.4.4 Los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad urbana..... 48

2.5. LA REORIENTACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO RURAL 50

2.5.1. La adaptación del PGOU al marco normativo vigente..... 52

2.5.2. La conservación y puesta en valor de los “vacíos territoriales” del litoral 64

2.5.3. La preservación del espacio agrícola de regadío como bien social y económico 71

2.5.4. La regulación del hábitat rural diseminado para potenciar su mantenimiento y su reutilización 78

2.5.5. La rehabilitación y reutilización de las edificaciones tradicionales existentes 82

2.5.6. La implementación de medidas ambientales y de conservación y mejora del paisaje 83

2.5.7. La propuesta de categorización del suelo no urbanizable 85

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA 85

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA 87

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL 88

SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO 89

| | | |
|-----------|---|------------|
| 3. | LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y EL MODELO PROPUESTO. | 89 |
| 3.1. | LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN | 89 |
| 3.1.1. | Las alternativas planteadas..... | 89 |
| | ALTERNATIVA 0..... | 91 |
| | ALTERNATIVA 1.A..... | 91 |
| | ALTERNATIVA 1.B..... | 94 |
| | ALTERNATIVA 2..... | 96 |
| 4. | LA ADECUACIÓN DEL PGOU A LOS PLANES TERRITORIALES VIGENTES..... | 100 |
| 4.1. | INTRODUCCIÓN..... | 100 |
| 4.2. | EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.) | 101 |
| 4.3. | CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL POT RELATIVAS AL MODELO DE CIUDAD. LA CIUDAD COMPACTA..... | 105 |
| 4.4. | EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO "COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA" (P.O.T.Ax.) | 107 |
| 4.4.1. | POT "Costa del Sol Oriental-Axarquía": Normas y Directrices | 107 |
| 4.4.2. | Determinaciones de carácter estructural que afectan al Planeamiento Urbanístico Municipal. Cumplimiento de sus previsiones. | 108 |
| 5. | LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y PORMENORIZADA. | 118 |
| 5.1. | OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO. | 119 |
| 5.1.1. | Delimitación de las entidades territoriales..... | 120 |
| 5.1.2. | Delimitación de las zonas de ordenación estructural para todo el territorio..... | 121 |
| 5.2. | LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO | 124 |
| 5.2.1. | Suelo Urbano. Clasificación y categorías..... | 124 |
| 5.2.1.1. | Suelo Urbano consolidado por la urbanización..... | 126 |
| 5.2.1.2. | Suelo Urbano no consolidado..... | 128 |
| 5.2.2. | La gestión del suelo urbano no consolidado. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio. | 134 |
| 5.2.3. | Suelo urbanizable. Clasificación y categorías. Usos incompatibles en el SUNS. | 139 |
| 5.2.3.1. | Los criterios adoptados para la clasificación y el desarrollo del suelo urbanizable. | 139 |
| 5.2.3.2. | El suelo urbanizable y la delimitación de sectores..... | 140 |
| 5.2.3.3. | La gestión del suelo urbanizable. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio. | 144 |
| 5.2.3.4. | El suelo urbanizable no sectorizado. Intensidad e incompatibilidad de usos. | 149 |
| 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..... | 149 |
| 5.2.4.1. | Clasificación y categorías del suelo no urbanizable | 150 |
| 5.3. | LOS SISTEMAS..... | 154 |
| 5.3.1. | Sistema Viario..... | 161 |
| 5.3.2. | Sistema de Espacios Libres. | 168 |
| 5.3.3. | Sistema de Equipamientos..... | 170 |
| 5.3.4. | Cuantificación y suficiencia de los Sistemas. | 172 |
| 5.3.5. | Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación. | 174 |
| 5.4. | LA CALIFICACIÓN Y LOS USOS.EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES. | 175 |
| 5.4.1. | Definiciones..... | 175 |
| 5.4.2. | Uso Residencial..... | 176 |
| 5.4.3. | Uso Terciario..... | 177 |
| 5.4.4. | Uso Industrial..... | 178 |
| 5.4.5. | Uso Logístico..... | 178 |
| 5.4.6. | Uso Turístico..... | 179 |

| | | |
|--------|--|-----|
| 5.4.7. | Uso dotacional..... | 179 |
| 5.4.8. | Uso de comunicaciones e infraestructuras básicas..... | 180 |
| 5.4.9. | Uso agropecuario..... | 182 |
| 5.5. | ADECUACIÓN DEL PGOU AL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA..... | 182 |
| 5.5.1. | Introducción. | 183 |
| 5.5.2. | La reserva de vivienda protegida en el PGOU. | 188 |
| 5.6. | PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO..... | 194 |
| 5.6.1. | El PEPRI en el centro histórico..... | 194 |
| 5.6.2. | El Catálogo de Bienes Protegidos del municipio. | 196 |
| 5.7. | PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES..... | 200 |
| 5.7.1. | Las medidas de protección de la vegetación..... | 200 |
| 5.7.2. | Las medidas de protección de cauces públicos y terrenos inundables..... | 201 |
| 5.7.3. | La protección del litoral..... | 203 |
| 5.7.4. | La ordenación y gestión del paisaje. | 207 |
| 5.7.5. | La protección ambiental en el desarrollo y ejecución del PGOU. | 208 |

DOCUMENTO 2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. REORIENTACIÓN DEL MODELO URBANO-TERRITORIAL.

1.1 . 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*" o **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 o 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 o 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.), aprobada por el Acuerdo de 3 de mayo de 2011, 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 Estrategia Andaluza de Desarrollo Sostenible 2030 (E.A.D.S.), aprobada por el Acuerdo de 5 de junio de 2018, del Consejo de Gobierno, B.O.J.A. 21/06/2.018, es un plan estratégico de la Junta de Andalucía para orientar las políticas públicas y privadas hacia un tipo de desarrollo socioeconómico que considere de forma integrada la prosperidad económica, la inclusión social, la igualdad entre los géneros y la protección ambiental.

Estas orientaciones se han definido mediante líneas de actuación (37) que se desglosan en medidas (226) estructuradas en áreas que se han considerado prioritarias para avanzar en el camino de la sostenibilidad. Por este motivo la Estrategia no se limita a las temáticas tradicionalmente ambientales e incorpora áreas estratégicas como la educación, la cohesión social, la salud, el empleo o la innovación, entre otras.

Todo este conjunto de directrices están alineadas con cada uno de los 17 Objetivos de la Agenda 2030 de Naciones Unidas por lo que la EADS constituye el primer paso para la implementación en Andalucía de esta Agenda de carácter mundial que se plantea la consecución de unas metas concretas para el año 2030. Cumpliendo con los objetivos de coordinación y buena gobernanza, de transparencia y participación, el documento final ha sido consensuado con otras Consejerías, ha pasado por los órganos de participación social y coordinación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, Consejo Andaluz de Medio Ambiente y Comité de Acciones para el Desarrollo Sostenible, y ha estado abierta desde su formulación a las aportaciones y sugerencias de todas las personas y entidades que han querido colaborar.

Para su evaluación y seguimiento se han definido 46 indicadores y se diseñado un calendario de evaluación que incluye memorias bienales y evaluación intermedia. Este sistema de seguimiento permitirá valorar el grado de eficacia de las propuestas y el progreso en los objetivos previstos.

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.

1.1.1 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 o 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 este nuevo PGOU se ha enfocado desde el principio, incluso en su fase de AVANCE, como un documento que se **complementó con la participación ciudadana en el periodo de sugerencias**, mediante una adecuada explicación didáctica, alejada de "tecnicismos", que permitió hacer llegar a los ciudadanos las bases de las soluciones urbanas que se proponían.

Y es, en este sentido, y desde un punto de vista instrumental, por el que el documento de AVANCE tuvo un importante **desarrollo informativo**, cuya finalidad fue la de tratar de analizar la evolución de la realidad urbana, sucedida en el municipio desde 1996, donde el objetivo básico siempre ha sido la de poner de relieve el proceso urbano, con el objetivo de apreciar los aciertos, pero también las debilidades del modelo urbano-territorial del PGOU/96, aún vigente.

Por otra parte, la **parte propositiva** que se determinó en el AVANCE ya identificó, zonas de interés estratégico, mediante un "*sistema de aproximación a la solución urbana que debe componer el modelo*", lo que expresaba ya, a modo de mosaico, los ámbitos de suelos que por su localización, su tipo de uso global, o su intensidad y densidad, o por su proceso de gestión urbanística, constituían el entramado de piezas que son la referencias básicas del modelo urbano territorial para el enfoque de este nuevo PGOU.



Imagen de la Avda. Juan Carlos I, calidad ambiental relevante en el eje Norte-Sur de la ciudad compacta (Vélez_Torre_Caleta)

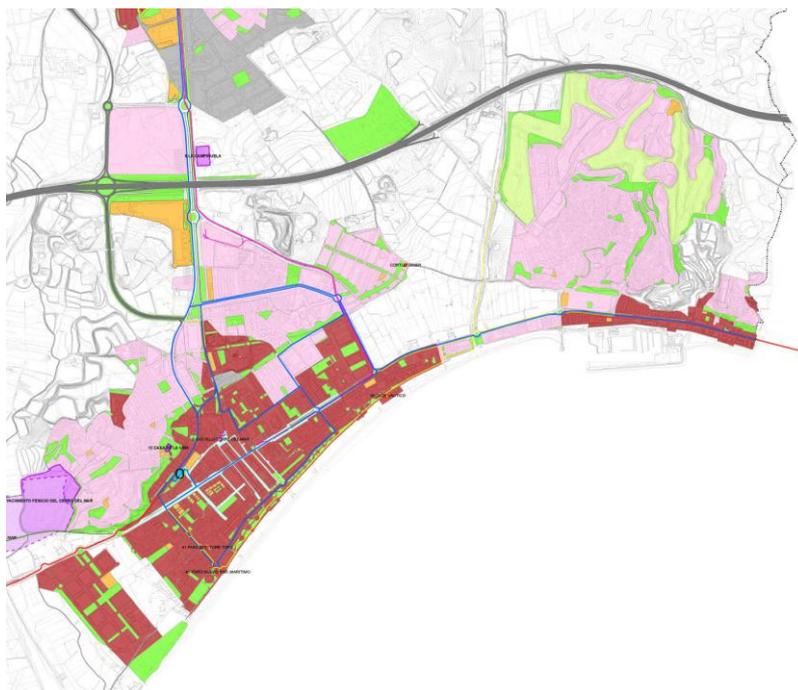
La técnica que se ha utilizado construye el modelo sobre la base de la participación ciudadana en la fase de información pública del AVANCE, que debe jugar un papel dinamizador, y propone una reorientación del modelo urbano vigente a través de los ámbitos reconocidos como "Actuaciones Estratégicas" **AC.ES**, 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, cuestiones apuntadas en el AVANCE pero abordadas en las propuestas del PGOU.

1.1.2 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 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, aún no superada, el nuevo 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 60, 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, el nuevo P.G.O.U. utiliza los conceptos referenciados 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 o 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, o 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, Almayera, Benajárfes, Chilches, Trapiche, Triana,...), como un valor de cualificación de su forma de vivir.

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.

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 desenfrenada 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 Benajárfes

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" o "ciudad dispersa", sino que nos encontramos en general, al menos en las 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 este 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.

1.2.2 Planes territoriales: P.O.T.AX.

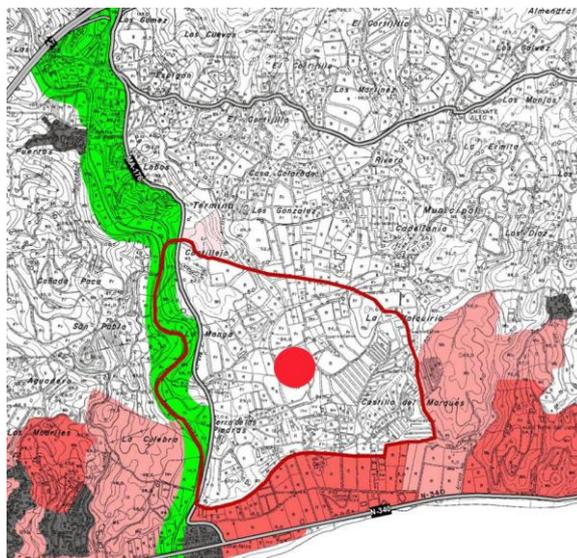
En octubre de 2.006 se publicó el Plan de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional, "Costa Oriental Axarquía" (P.O.T.AX.), el cual tras un proceso de unos tres años, en el que intervinieron los municipios integrados en dicho ámbito territorial, se expresó la primera ordenación supramunicipal de esta histórica comarca de la provincia de Málaga.

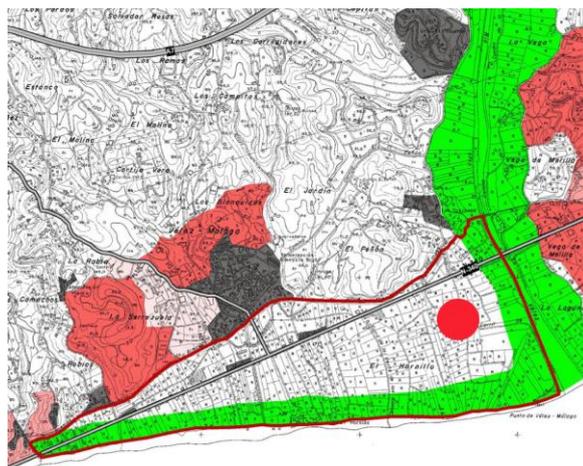
El municipio de Vélez Málaga por su localización central en el litoral de la costa oriental de Málaga, su extensión y su población, ha jugado históricamente un papel centralizador con respecto a la antigua comarca de la Axarquía, y ello se vio reflejado en algunas de las determinaciones definidas por 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 o 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, consideramos de interés comentar que las dos zonas turísticas propuestas por el P.O.T.AX. en 2.006: **"Valle Niza" y Delta del Vélez"**, situadas ambas al Oeste de la desembocadura del Río Vélez, que fueron afectadas por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.), pero que ahora, tras la sentencia de nulidad del citado PPCLA, han renovado su prevalencia.

Zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística "VALLE DE NIZA"





Zona determinada por el P.O.T.AX. para Zona de Dinamización Turística “DELTA DEL VÉLEZ”

Es evidente que la solución territorial de la costa del término municipal de Vélez Málaga necesita necesariamente una recomposición de las “piezas urbanas inacabadas”, al margen de las actuaciones estratégicas conformadas por el POTAx.

Zona determinada por el POTAx para actividades comerciales y de ocio en Caleta de Vélez



El modelo adoptado por el PGOU, respeta las previsiones del POTAx en cuanto a la previsión del SUNS.LO.A-3 “Delta del Vélez”. Su extensión y uso específico se entiende como suficiente para dar cabida a las previsiones de crecimiento turístico del municipio, lo cual significa que no se entiende necesario el implementar esta oferta con el polo previsto en el POTAx para Valle-Niza.

Este ámbito de Valle-Niza del POTAx, encuentra su respuesta en los ámbitos litorales al sur del mismo, denominados SUNS.A-1(LO) y SUNS.A-2(LO), que contienen la suficiente oferta residencial/vacacional/turística en el modelo territorial, cuestión que se considera que satisface lo previsto por el POTAx para la zona.

Por último, el denominado polo para actividades comerciales y de ocio en Caleta de Vélez, descrito en el POTAx, lo hemos sustituido en su localización por el denominado sector SUS.CC.T-1 “La

Isla", ubicado en la manzana del Centro Comercial El Ingenio, donde consideramos que completa la oferta comercial y de ocio no sólo del municipio sino de marcada incidencia territorial, fortaleciendo la centralidad del propio CC El Ingenio y complementando su oferta.

Esta localización ofrece un acceso desde la autovía, una idoneidad de usos respecto al entorno, un aprovechamiento de recursos e infraestructuras ya instalados, etc... por lo que se ha optado a la variación de localización respecto de lo previsto en el POTAx, dado que aquella localización no posibilita su implantación.

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

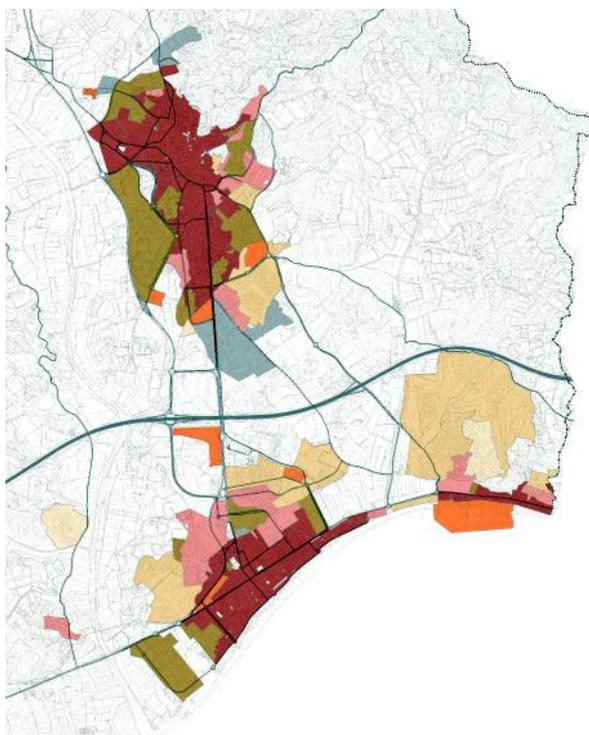
1.3.1 El modelo urbano-territorial del P.G.O.U./96: la ciudad compacta y el espacio litoral.

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

La compacidad debe ser 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 (excluidos los sectores en régimen transitorio del PGOU/96 que provenían de las antiguas NNSS/83), 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 **3.504.884** m²s. Si consideramos únicamente el uso global residencial, le corresponde una superficie de suelo de **3.092.147** m²s, que representa el **88,22 %** del crecimiento urbano que se corresponde con la extensión de esta nueva huella urbana.

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 **78,63 %** del conjunto de núcleos urbanos.

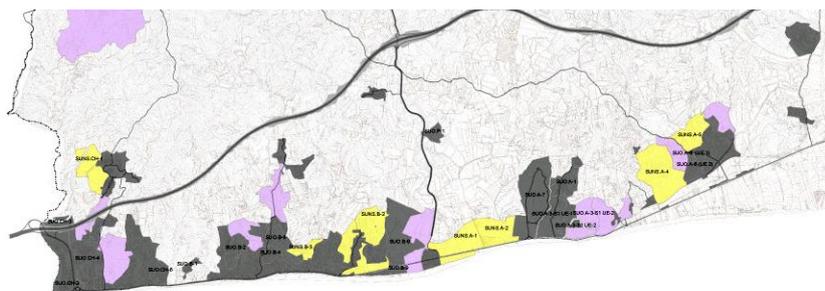
El siguiente cuadro expresa por entidades territoriales la localización de este crecimiento, donde la superficie ordenada y urbanizada del **espacio litoral (Litoral Oeste y Este), con un 44,25 %** revela un proceso de transformación urbana superior al que se ha producido en la entidad de la Ciudad Compacta (Vélez, Torre y Caleta), que alcanza sólo el 38,92%.

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

| ENTIDAD TERRITORIAL | Superficie SUELO con autonomía de servicios urbanísticos (m²s) | Porcentaje % por Entidad Territorial |
|----------------------------|--|---|
| CIUDAD COMPACTA | 1.781.836 | 50,84% |
| LITORAL OESTE | 1.232.961 | 35,18% |
| LITORAL ESTE | 140.440 | 4,00% |
| INTERIOR | 349.647 | 9,98% |
| TOTAL | 3.504.884 | 100,00 % |

Distribución territorial del crecimiento urbano periodo (1.996-2.018)

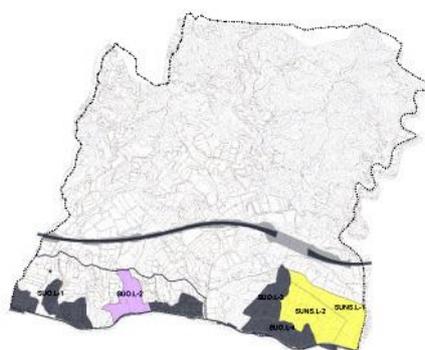
Con referencia al litoral, el Plan General había reconocido dos realidades del espacio litoral del término municipal, por una parte aquel territorio localizado hacia el Oeste del Río Vélez (Almayate, Benajárfate, Chilches), que expresamos como “LITORAL OESTE”, donde ya existía un importante número de 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: Almayate, 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 Puertas, próximo al nudo de Cajíz 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.

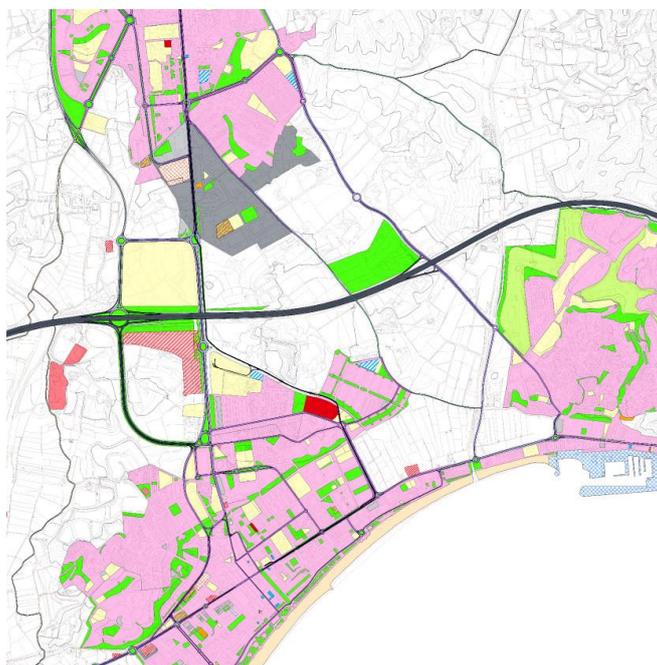
Sin embargo, y quizás motivado por la propia topografía accidentada y por una escasa propuesta urbanística del propio P.G.O.U./96 para revitalizar el núcleo urbano costero de Lagos, con objeto de que se convirtiera en un ámbito de nueva centralidad urbana en esta zona del municipio, es una de las claves 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 la 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.

1.3.2. 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 relacionen los núcleos de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, correspondiéndole a este PGOU 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 se orienta 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.

Para mayor abundamiento la pieza central de El Ingenio, con una marcado carácter central y territorial confirma la pieza aglutinadora de actividad productiva del municipio, con la implementación que este PGOU realiza en su conformación como una pieza encerrada entre las vías de alta capacidad que la circundan y con accesos garantizados tanto desde la autovía como desde la carretera del Arco.

Este es un reto del Plan General, donde ha sido conveniente revisar algunas soluciones proyectuales, no ejecutadas, desde una óptica que permita 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, pero optando por una concentración de usos, crecimientos en densidades medias-altas y concatenación de espacios dotacionales y de áreas libres que conecten las estructuras heredadas con las nuevas.

Es por ello que este PGOU apuesta por un “corredor litoral” cuya esencia es la de dotar de una fachada continua a la unión Torre del Mar-Caleta, dotándolo de usos mixtos residenciales-dotacionales que completen la oferta residencial plurifamiliar y compacten la ciudad.



IMAGEN PROYECTUAL DEL CORREDOR ENTRE TORRE DEL MAR Y CALETA

1.3.3 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 apuntaba que su propósito era **"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). No obstante, habiendo sido éste anulado, o bien se revalidan sus intenciones desde el ámbito territorial modificando las previsiones del POTAx, o bien, desde las apreciaciones de incidencia territorial que manifiesten los órganos de la Junta de Andalucía a las propuestas litorales de este PGOU.

Es un hecho, que sirviendo este PGOU también para una adaptación de las aportaciones territoriales recogidas en los documentos que existen aprobados y en vigor, como el POTAx, las decisiones han focalizado las propuestas territoriales adoptándolas como SUNS e implementando las condiciones medioambientales explicitadas en el documento ambiental estratégico del PGOU.

En la evaluación medioambiental que se realizó para exponer la diagnosis del espacio litoral de Andalucía (2.013) ya se identificaba y además se constata, como uno de los seis impulsores básicos de la devaluación este ámbito territorial litoral, **"los cambios en los Usos del Suelo"**, y en concreto los que están asociados al crecimiento de la superficie ocupada por usos urbanos en el espacio litoral no urbanizado. En la reorientación del modelo que este PGOU realiza en su espacio rural se toma en consideración esa "antropización" con el objetivo de ordenar usos y prohibir aquéllos que propician el deterioro medioambiental litoral y que no contienen ni mantienen las condiciones rurales del mismo.

Ello permite reorientar este proceso urbanizador, donde únicamente una protección del medio natural o agropecuario respecto a los impactos negativos de las actividades transformadoras de litoral son la garantía de un mantenimiento de sus rasgos y características que le son propias.

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.

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 banalizado por asentamientos residenciales del "tipo turístico o vacacional"

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 banalizan 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.

No obstante lo anteriormente expuesto, este nuevo P.G.O.U. se adecua a las directrices y a las protecciones determinadas en el documento del Plan de Ordenación del Territorio, por cuanto a que éstas son vinculantes para el planeamiento general, que debe incorporarlas.

2. LA ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL PARA DEFINIR EL MODELO

2.1 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 o 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 o 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 6 de marzo de 2.012 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 identificados** (*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*)

Además el Plan de Medio Ambiente de Andalucía para el periodo 2012-2017 se aborda desde la perspectiva de las nuevas orientaciones de la política ambiental en el contexto mundial, europeo y español, así como, desde las distintas políticas que en el ámbito autonómico norman y orientan el desarrollo de Andalucía y que se plasman en el conjunto de Planes y Programas de carácter global y sectorial de ámbito regional.

Como resultado, se establecen como principios orientadores de la nueva planificación:

- a) La urgente necesidad de poner freno al cambio climático.
- b) La reforma de la gobernanza con el objetivo final de conectar a las instituciones y poderes públicos con los ciudadanos.
- c) El desarrollo socioeconómico, desde una percepción del medio ambiente como motor de desarrollo socioeconómico y reconociendo su potencialidad como yacimiento de empleo.
- d) *El paisaje, ya que su compleja realidad y diversidad de elementos que lo conforman, hacen necesario su tratamiento de una forma integral.*

Sirvan pues, todas 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.

2.1.1. 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, Benajarafe, 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).

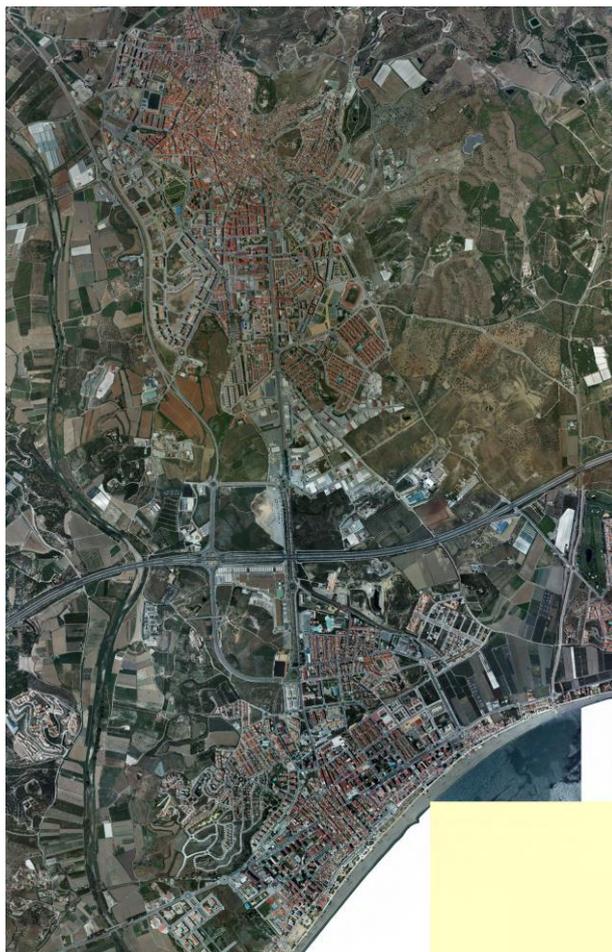


Imagen aérea del espacio territorial central del municipio de Vélez Málaga (2.011)

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.

2.1.2 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 esquiladora; 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

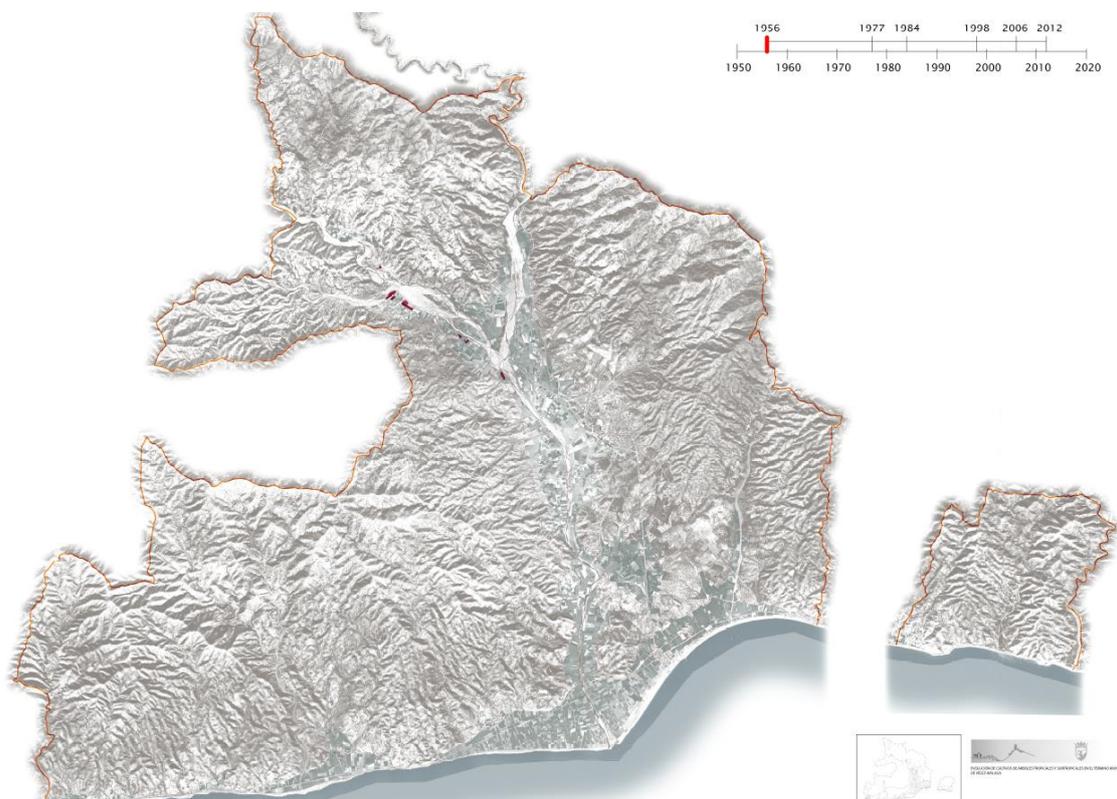
aunque, sin duda, con la aparición de “los sub-tropicales” se va consolidando también un determinado “paisaje verde” en la cuenca del Río Vélez y al Norte de la Autovía A7, es cierto que la explotación agrícola mediante invernaderos debe asumir una mejora en su incidencia paisajística, que permita una adecuación al entorno rural en su conjunto.

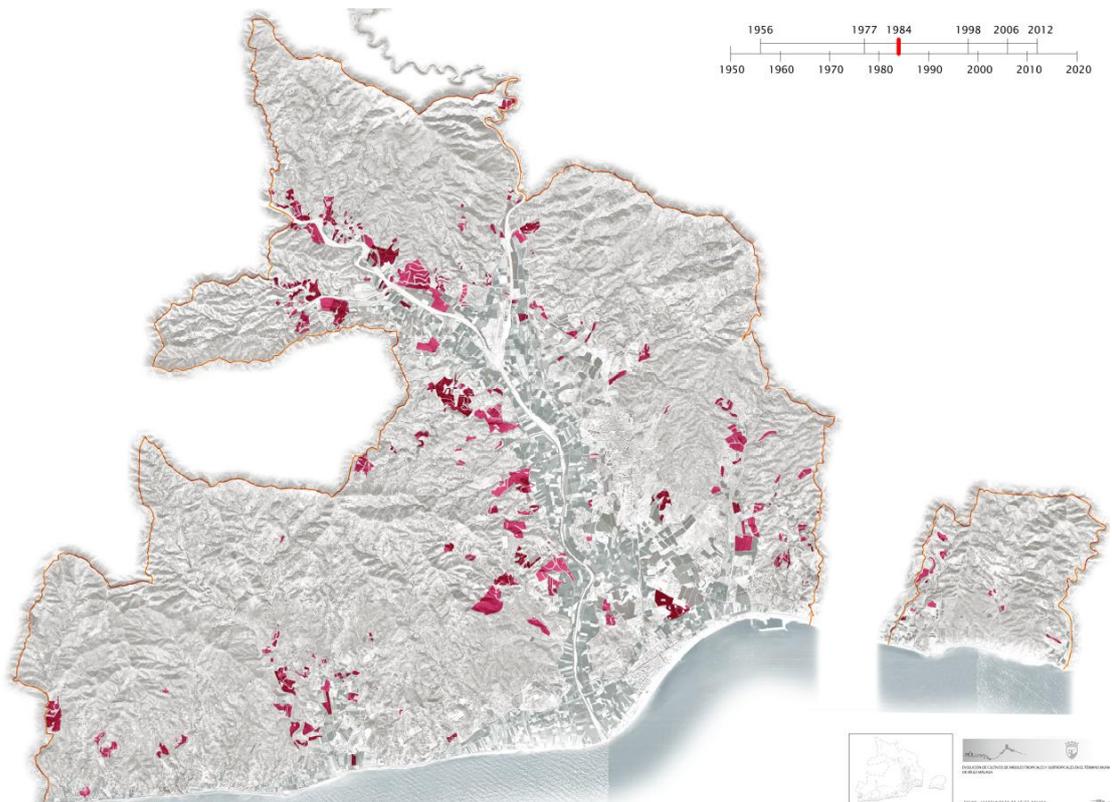
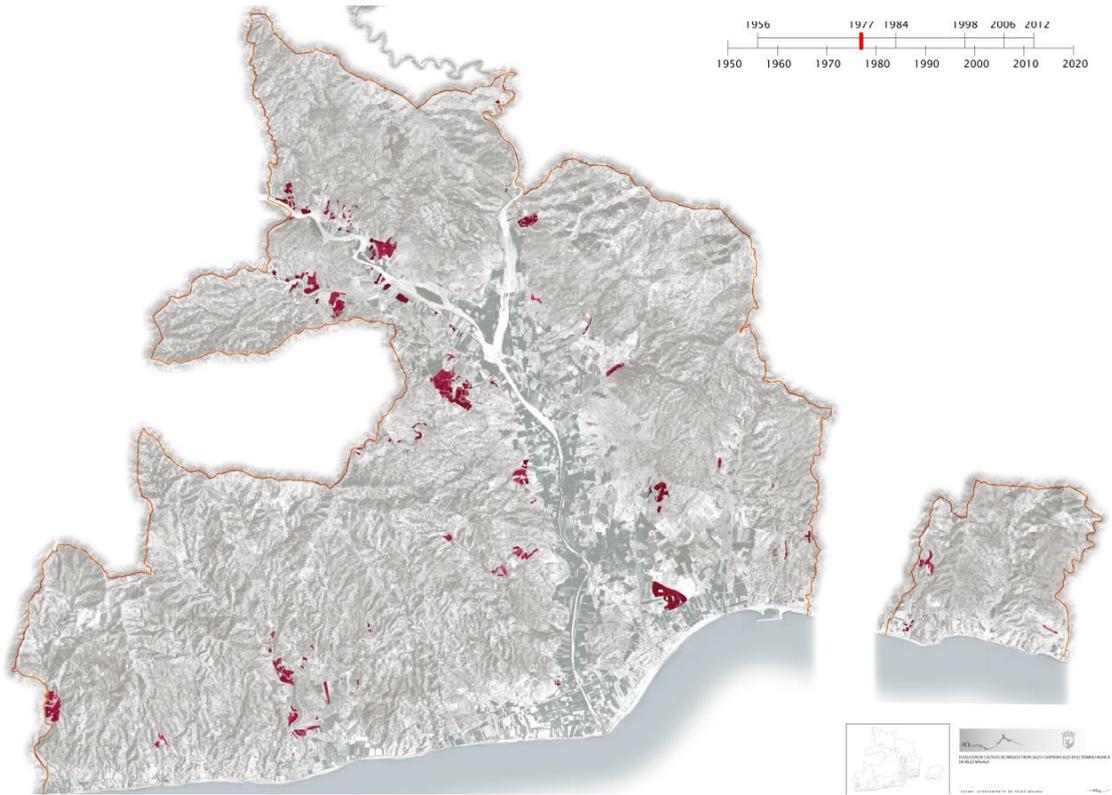
En este sentido, este P.G.O.U. atiende en la redacción de su normativa urbanística para el Suelo No Urbanizable (S.N.U.) o Suelo Rural, con referencia a las instalaciones complementarias que se derivan de las técnicas agrícolas con elementos volumétricos, análogos a los invernaderos, la necesidad de 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.

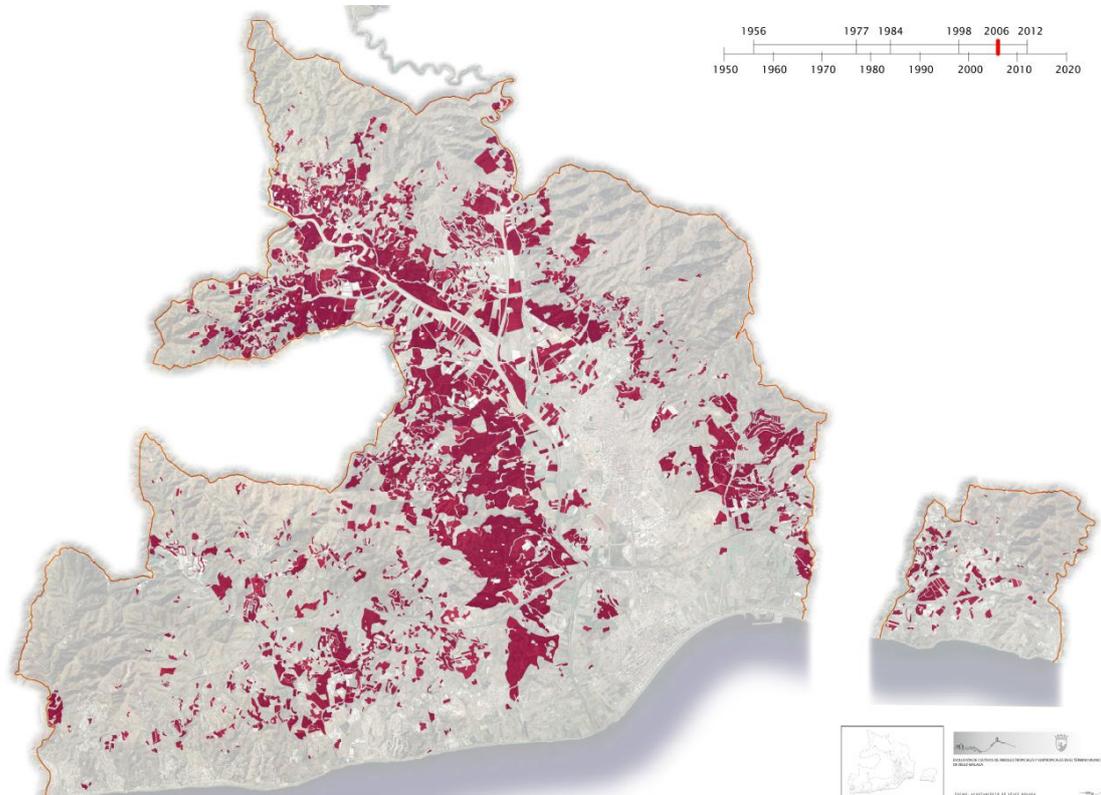
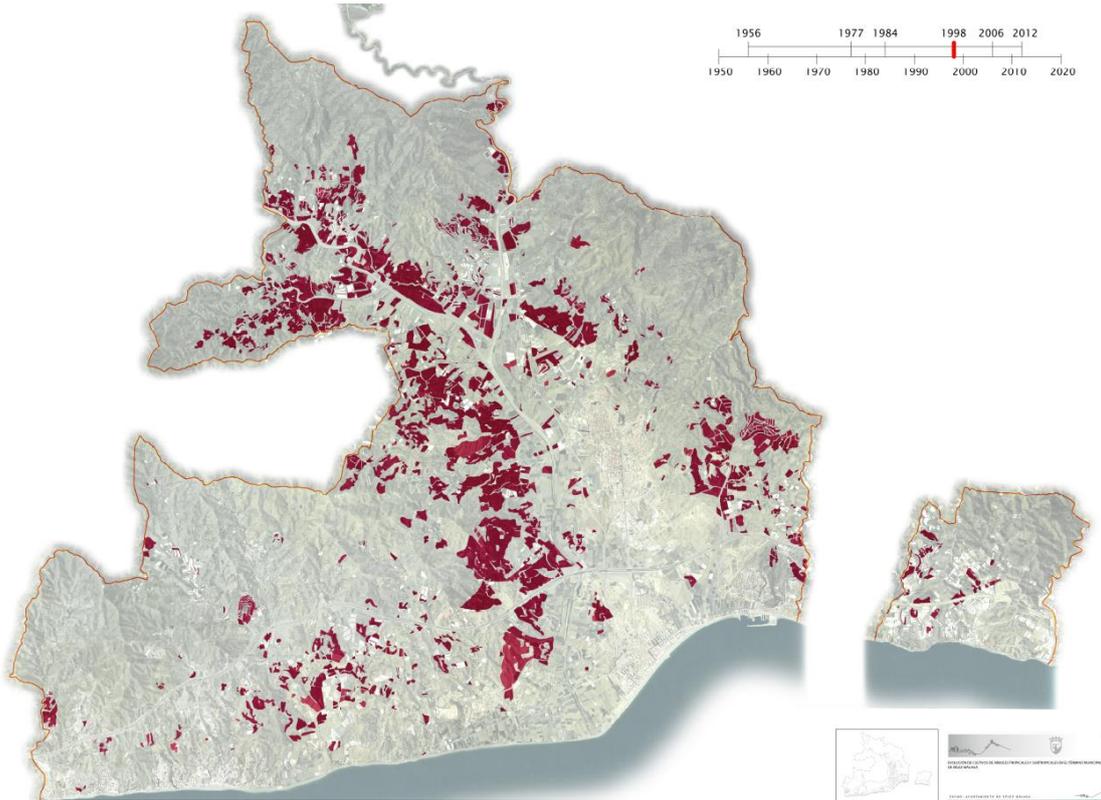
Por último, debe indicarse que, ante la escasez de la existencia de masas forestales identificativas, la formación de un paisaje agrícola tiene un lento proceso que se va enriqueciendo con la conservación de la actividad, llegando a constituir un valor cultural y ambiental, que no debe ser contaminado por usos antrópicos, que nada tienen que ver con la actividad rural.

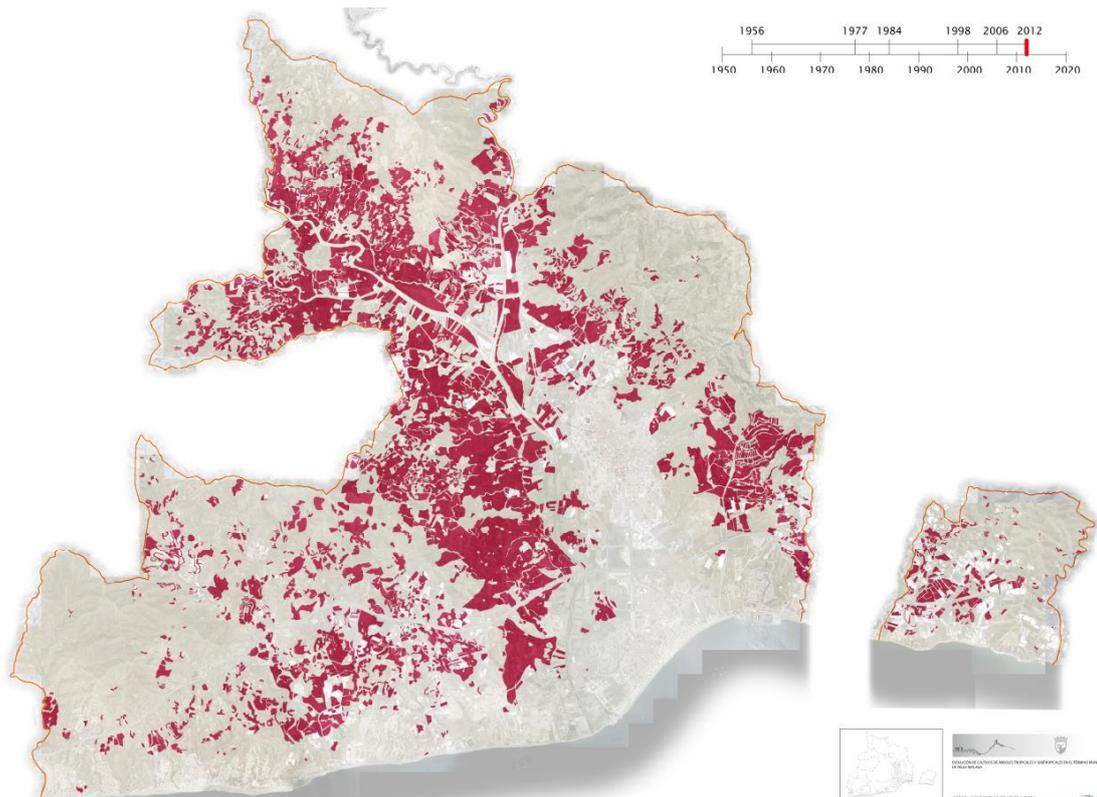
En este sentido, el debate sobre “lo que no cabe en el espacio urbano, debe colocarse en cualquier lugar del espacio rural” tiene un importante calado, para no repetir los errores de normativas urbanísticas que posiblemente han carecido de un debate teórico más profundo al no encontrar el equilibrio que el propio mundo rural históricamente ha encontrado con relación a la compatibilidad de usos y actividades.

Sirva también de rasgo de importancia. la progresiva y determinante transformación del uso agrícola de secano al regadío subtropical. (Véanse las imágenes de ocupación de suelo rural por cultivos subtropicales en el espacio temporal 1956, 1977, 1984, 1998, 2006 y 2012)









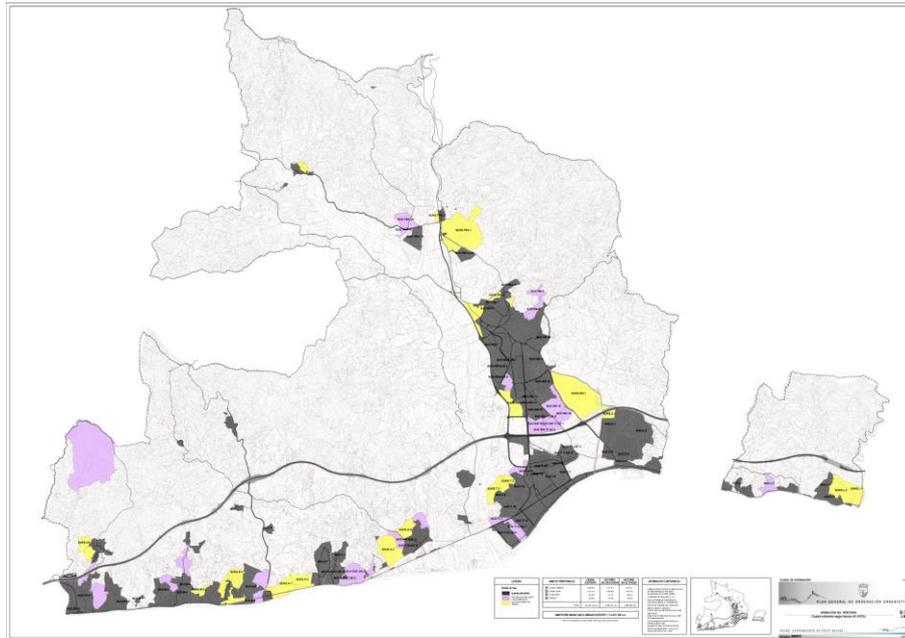
Esta transformación agrícola comporta una verdadera industria entorno a la producción subtropical, lo cual se ve reflejado en la dinámica de ocupación del Parque Tecnológico, del sector de Trops y otros productores y empresas situadas en el SNU.

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

2.2.1 Las trazas viarias como soporte de la estructura urbana

La imagen de la "Ciudad existente", 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

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

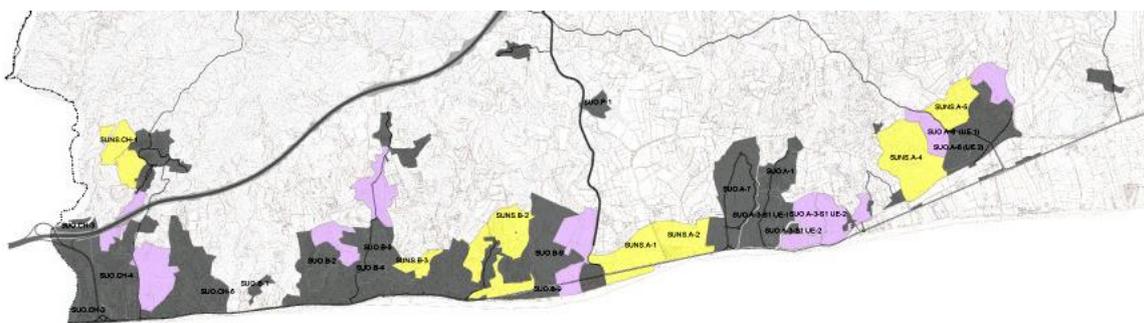
El nuevo P.G.O.U. plantea completar estas trazas básicas con algunos elementos que, o bien pueden mejorar la accesibilidad a las distintas partes del ámbito urbano, como es el caso de la Variante Oeste de Torre del Mar , que resuelve también el acceso al núcleo de Almayate desde la Autovía A7, o bien 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 las elementos de la red viaria comarcal que conectaban con la misma.

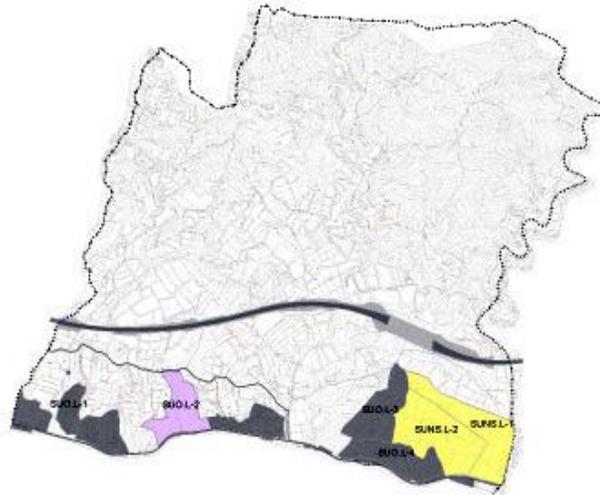
En este sentido, en el litoral Oeste se proyectó un único nudo en la Autovía, el de Cajiz – Los Puertas desde el que se conecta en el sentido Norte – Sur con la antigua CN-340, a través de la comarcal MA-176. Esta traza que se encuentra situada en una posición intermedia entre el Río Vélez y el límite 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. (2.006) 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 imposibilidad económica ni por recursos por expropiación municipal ni por compensación por el no crecimiento litoral, hacen que esos trazados se dicten en los correspondientes Planes Territoriales con financiación supramunicipal, que en cualquier caso estarán condicionados por estudios informativos previos.

En este sentido, el P.G.O.U. únicamente 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 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 litorales ya existentes.

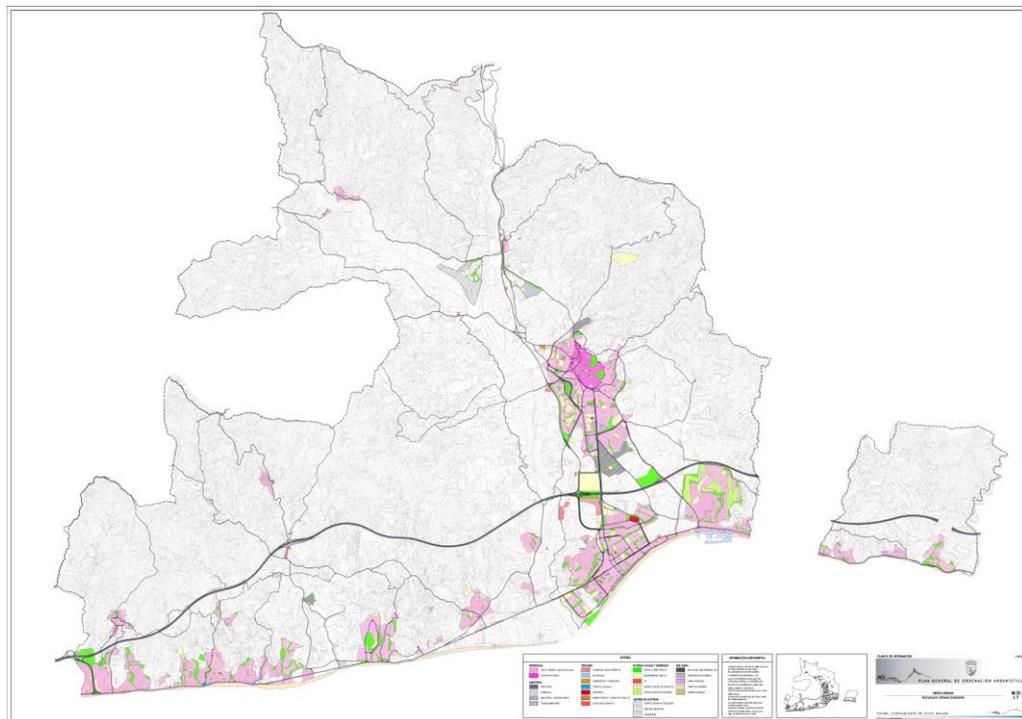


Estructura Viaria Litoral Este como soporte del modelo urbano existente: La carretera litoral CN-340 como desarrollo residencial turístico de Mezquitilla – Lagos

Asimismo nos encontramos también con un viario dependiente de Juvigolf, que aparte de servir como conexión de este ámbito con la A7, también conectaría la población de Chilches con un ramal al mismo.

2.2.2 Los espacios dotacionales que estructuran el modelo urbano

En el plano informativo designado “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 consolidados o urbanizables ordenados que no han abordado su urbanización, pero que tienen aprobados 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 en 1 de enero de 2.018 asciende a 80.817 habitantes, se ha calculado el ratio de espacios dotacionales en función de la misma, lo que se expresa de la siguiente forma:

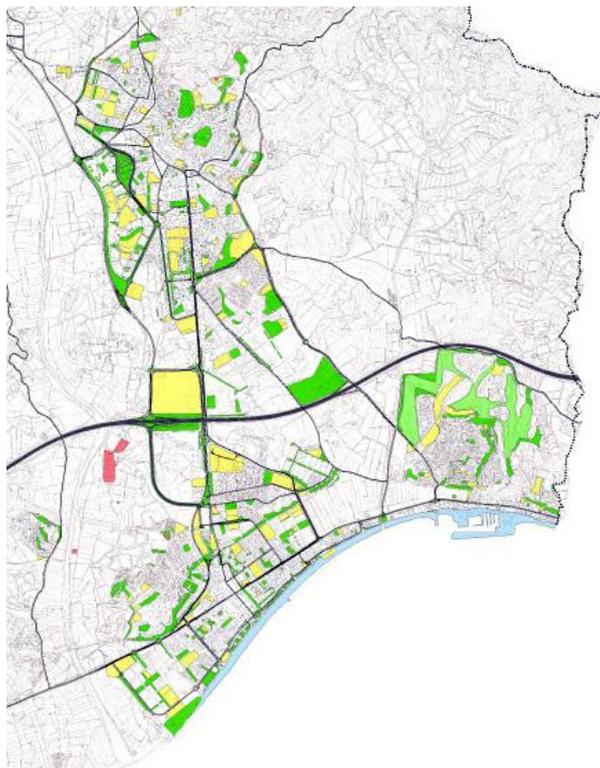
CUADRO DE RATIOS ESPACIOS DOTACIONALES/HABITANTE

| TIPO DE ESPACIO PÚBLICO | SUPERFICIES (M²S) | RATIO CALIDAD URBANA M²S/HAB |
|---------------------------------|-------------------------------------|--|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.832.232 (excluidas playas) | 22,67 m ² /hab. |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | 1.831.525 | 22,66 m ² /hab. |
| SISTEMAS TÉCNICOS | 148.221 | 1,83 m ² /hab |

Nota 1: Población censada a 1 de enero de 2018: 80.817 habitantes

Nota 2: Estándar mínimo de Parques y Espacios Libres Públicos: 5 a 10 m²s/hab (LOUA)

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 o renovación urbana no siempre es una determinación que se respeta, sino que ha existido una razonable tolerancia para que fuera el instrumento de desarrollo (P.P.O. y P.E.R.I.) quien precisara 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 o parque, que aportara al conjunto una traza de referencia de las partes (barrios o ámbitos urbanos reformados) respecto al conjunto urbano.

En este sentido, el P.G.O.U. 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.

2.2.3 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, que se contiene en documento justificativo independiente, conduce necesariamente a inducir que el modelo urbano-territorial del nuevo P.G.O.U. supone, sintéticamente, algo que se podría expresar de la siguiente forma:

***EL P.G.O.U. 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 del P.G.O.U. 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 nuevos suelos 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., aunque los ámbitos de gestión y ordenación son los del PGOU, que deberá mantenerse con las condiciones de regulación específicas derivadas de la conservación y protección 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, proporcionando una orientación de las previsiones de ordenación, respetando los aprovechamientos urbanísticos que devienen del PGOU/96, pero introduciéndoles aquellos cambios que conduzcan a una revitalización ambiental y a una mejor adaptación arquitectónica. En estos casos los llamamos SUO.(M) (en transformación urbanística modificada) y deberán proceder a realizar el correspondiente Expediente de Adaptación al PGOU.

Aquellos SUO en los que el PGOU considere no necesaria una modificación de sus previsiones se considerarán adaptados y se denominan simplemente SUO (en transformación urbanística)

S.U.S.: Los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se encuentran en fase de tramitación, podrán incorporarse al modelo del PGOU en el caso de que sus previsiones sean compatibles con la nueva orientación del PGOU. Se denominan SUS (TR) (en tramitación)

S.U.N.S.: Los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado que provienen del modelo del PGOU/96 que no han finalizado su sectorización aún y están en trámite, han pasado a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado. Y aquellos ámbitos de SUNS del PGOU/96 que se consideran compatibles con el modelo del nuevo PGOU se han respetado, siempre que ambientalmente haya sido viable.

Ámbitos sin actividad:

Aquellos sectores urbanizables sectorizados y no sectorizados, que provienen del modelo del P.G.O.U./96 donde no ha existido ninguna actividad y se consideran incompatibles con el modelo del nuevo PGOU, han sido 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 persiguen conformar la ciudad compacta, mediante aquellos sectores y actuaciones que tratan de renovar o revitalizar el tejido urbano existente y de tejer una trama en continuidad con la existente.

2.3. CONCEPTUALIZACIÓN INICIAL TÉCNICA Y JURÍDICA.

2.3.1 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 el nuevo PGOU, plantea los crecimientos tanto en SUS como en SUNS para afianzar dicho modelo sostenible.

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 extensión de la Ciudad existente (Vélez-Torre-Caleta) deben ser apreciados considerando:

- 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 extensión urbana para aportar soluciones identificadas en la propia configuración de la Ciudad ya existente.

2.3.2. 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 este nuevo PGOU, 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. (provenientes de sectores ordenados por las NNSS/83), que en prácticamente en su totalidad se encuentran ordenados y urbanizados, a excepción del SUP.VM-15 que ha sido desclasificado e incluso se está tramitando la citada desclasificación mediante innovación del PGOU/96; y por otro lado, el SUP.VM-16 que sufrió un cambio de uso industrial a residencial mediante una Modificación de Elementos al PGOU/96 y que se encuentra ordenado pero no urbanizado y además se encuentra entre los denominados (M), por verse modificada su ordenación.

- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. ordenado y urbanizado en desarrollo del PGOU/96 que será considerado como suelo urbano en cumplimiento del art. 45 de la LOUA. Por otro lado y en relación con los sectores de S.U.S, planteados como nuevos en este PGOU, se denominan SUS.CC, SUS.LO, SUS.IN, SUS.LE (denominación de SUS + núcleo + unidad territorial a la que pertenezca).

- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. ordenado pero sin haber sido urbanizado en desarrollo del PGOU/96, han sido considerados y estudiado respetando los aprovechamientos urbanísticos que devienen del PGOU/96, pero introduciéndoles aquellos cambios que conduzcan a una revitalización ambiental y a una mejor adaptación arquitectónica. En estos casos los llamamos SUO (M) (en transformación urbanística modificada) y deberán proceder a realizar el correspondiente Expediente de Adaptación al PGOU, o también considerándolos simplemente en transformación urbanística sin necesidad de introducirles variaciones en la ordenación, siendo este el caso de los denominados SUO (en transformación urbanística).

- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. sin actividad, han sido desclasificados a excepción de

aquéllos que hayan podido incorporarse al modelo del PGOU en el caso de que sus previsiones sean compatibles con la nueva orientación del PGOU.

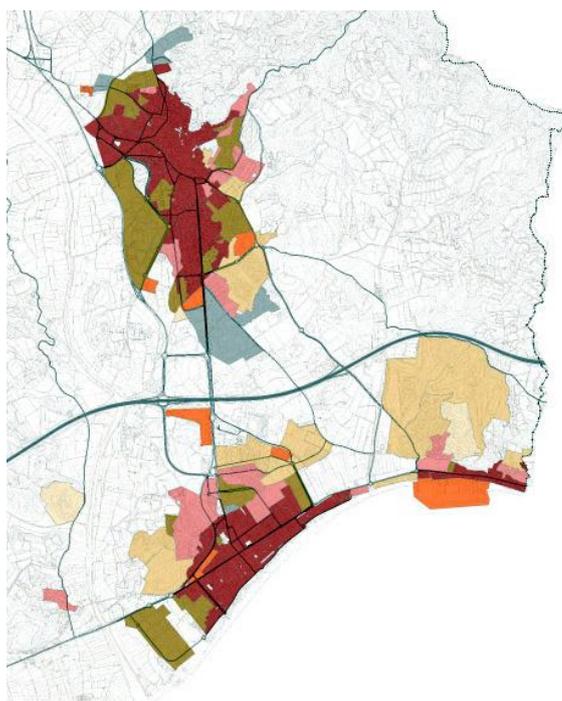
- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. con P.P.O. en tramitación, podrán incorporarse al modelo del PGOU en el caso de que sus previsiones sean compatibles con la nueva orientación del PGOU.

- Suelo Urbanizable Sectorizado S.U.S. propuestos por el PGOU nuevo, se han considerado como piezas de cierre de núcleos y tramas urbanas inacabadas, siendo el nuevo modelo de crecimiento del nuevo PGOU medidos desde su incorporación ambiental a la consecución del modelo de ciudad compacta fundamentalmente y de "acabado" para zonas litorales o de núcleos de interior en su transición con SNU.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado con Plan de Sectorización en trámite, han pasado a clasificarse como Suelo Urbanizable Sectorizado, por considerarse compatibles con el modelo del nuevo PGOU.

- Suelo Urbanizable No Sectorizado sin actividad, ha sido tratado como "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., tanto para los SUNS compatibles con las previsiones del nuevo modelo de PGOU como para aquéllos propuestos ex novo.

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 propone en el Plan General.



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.

2.3.3. 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. 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)

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 del nuevo PGOU. 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 Urbanizables Sectorizados sin P.P.O. aprobado definitivamente
- 4). Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado con Plan de Sectorización

2.3.4. El concepto de programación del suelo en los suelos urbanizables según la L.O.U.A.

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.

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.). En nuestro caso, determinamos la asociación directa de Sistemas Generales como obtención en el seno de sectores concretos (tanto por adscripción como por considerarlos en algunos casos incluidos en ellos); así como, la configuración de áreas de reparto lo más homogéneas posibles y teniendo por objetivo el minimizar las operaciones de gestión urbanística.

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.

En este sentido, la programación de los suelos de los sectores urbanizables sectorizados 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 desarrollados de conformidad con el PGOU/96, 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. , existía un planteamiento de la programación de los suelos urbanizables definido a través de dos áreas de reparto cuatrienales, donde no siempre existía coherencia entre la localización del suelo urbanizable y los sistemas generales adscritos, lo que hemos corregido en las propuestas y áreas de reparto dispuestas por el nuevo PGOU.

2.4. ESTRATEGIA URBANA Y TERRITORIAL.

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 de vista 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 o negativa de la estrategia urbana.

En este sentido, el nuevo Plan Urbanístico señala los elementos y ámbitos territoriales que permiten orientar las acciones principales del PGOU, 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 del PGOU.
3. Integración de los agentes políticos, empresariales, culturales y sociales en el proceso urbano.

La aproximación para definir una estrategia urbana en el medio plazo (ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU) se propone sobre los siguientes componentes:

- **Identificación de las ideas-fuerza** en las que se fundamenta el PGOU.
- Planteamiento de las **alternativas urbanas** con relación a las directrices territoriales.
- Delimitación y posterior desarrollo de las **Áreas Estratégicas** que se definieron en el AVANCE, su diagnóstico y sus objetivos urbanos.
- Definición de los **proyectos públicos y/o 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 en el AVANCE junto a las decisiones de la Corporación Municipal han compuesto la base de la estrategia del modelo urbano-territorial del nuevo PGOU para el municipio de Vélez Málaga.

2.4.1 La definición del modelo como un proceso de compromiso y gestión urbana.

La adaptación del PGOU 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 constituía sólo un ejemplo de dichos planes urbanísticos.

Además en la medida en que este PGOU también adapta sus determinaciones y propuestas al POTAx, ha reflexionado sobre los polos de dinamización turística, zonas de ocio etc... y normativas, directrices y recomendaciones del citado documento, en la medida que su integración territorial en la escala del PGOU ha supuesto un mandato, por un lado, y una alternativa por otro. Ya se desarrolló dicha visión territorial en el apartado de esta memoria de ordenación específico.

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 este nuevo PGOU debe plantearse con referencia a un **proceso de compromiso y gestión urbana**, el cual debe tomar cuerpo en el propio documento propuesto. 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 o crecimiento urbano, de acuerdo con la programación determinada por el Plan Urbanístico y por los Presupuestos Municipales, debiendo renunciar a aquellas previsiones (sobre todo determinadas en el POTAx) que no sean sostenibles económicamente. (Por ejemplo, viario de cornisa apuntado en el POTAx en paralelo, entre la N-340 y la autovía, imposible de atender económicamente ni por expropiación ni por compensación)*

Es por ello que la aproximación a la estrategia urbana del nuevo PGOU se construía inicialmente en la fase de AVANCE con la secuencia siguiente, y que ha tenido cabida en el documento en referencia a la consecución de lo apuntado y a su integración ambiental, infraestructural y de modelo:

- Actuaciones Estratégicas, tanto dotacionales, productivas o residenciales (incorporadas en su mayoría al documento de PGOU)
- Adaptación de Suelos Urbanizables Ordenados, sin ejecución (Como resultado se

encuentran determinados los SUO.(M) y SUO.

- Definición de los elementos que contribuyen a mejorar la Movilidad urbana.
- Bases para la ordenación y utilización del espacio Rural. (Protecciones derivadas de la planificación territorial y/o urbanística)

En este sentido, la definición del modelo urbano del Documento del PGOU es consecuencia del **proceso de participación pública** en la exposición del AVANCE; de las **sugerencias** que se han presentado por entidades corporativas (culturales, sociales y empresariales) y particulares; y del **proceso de debate institucional** de la Corporación Municipal del Ayuntamiento.

2.4.2 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 se definieron en la fase de AVANCE, supuso desde el primer momento un modo de estructurar el debate sobre el modelo urbano-territorial del nuevo PGOU, y ha desembocado en la propuesta finalmente expuesta en el documento. Sobre estas actuaciones estratégicas se realizaron propuestas gráficas de implantación definitivas de sus determinaciones finalmente recogidas en las fichas de los sectores.

Después del diagnóstico urbanístico y territorial adelantado en el AVANCE para las áreas estratégicas particularmente, pero extensivamente para todos los sectores y vistas las fortalezas y debilidades del ámbito delimitado en cada caso, nos ha permitido sintetizar en las fichas resumen de cada ámbito lo siguiente:

- Determinaciones de la ordenación estructural (OE)
- Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva (OPPR)
- Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa (OPPO)

En las primeras se encuentran recogidas la clasificación y categorización del suelo, las reservas de vivienda protegida, los Sistemas Generales incluidos y/o adscritos al ámbito, las determinaciones globales (superficie, usos, edificabilidad, densidad...) y las determinaciones sobre aprovechamientos y áreas de reparto.

En las segundas recogemos los criterios y objetivos de la ordenación detallada, determinaciones de ordenación vinculantes, reservas dotacionales para sistemas locales propios del desarrollo del planeamiento y otras condiciones de afecciones e infraestructuras.

En las terceras recogemos la densidad de vivienda y las condiciones de la edificación orientativas pero no vinculantes para los usos pormenorizados descritas en el PPO (Caso de los SUO)

Por último se recogen las determinaciones de programación y gestión.



Recualificación de la Avda. Juan Carlos I, eje Norte-Sur (CIUDAD COMPACTA)



Actuación estratégica nexo de unión entre Caleta y Torre del Mar, con marcada vinculación turística al uso del Puerto Deportivo-pesquero de la Caleta.(CIUDAD COMPACTA)



Área central recompuesta y modificada, con marcada transición industrial-residencial y con grandes polos dotacionales centrales de la CIUDAD COMPACTA



Reconversión urbana de la Calle del Rio, junto al Gran Parque Maria Zambrano.



Reconversión zona mercado mayoristas y fachada residencial a la carretera del Arco.



Pieza junto a Camino de Algarrobo de vacío urbano de antiguo tejlar.

2.4.3 La adaptación de los SUO/g6: hacia un modelo de sostenibilidad urbana.

Los ámbitos urbanos que hemos incluido dentro del proceso de revitalización y reorientación del PGOU, los cuales se expresaron en el AVANCE mediante al concepto de **"Actuaciones sometidas 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 (recogida su imagen en el apartado anterior), 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, precisan de modificaciones en la ordenación y de ello se deriva su consideración en el PGOU como SUO.ETUM.

Constituyen, por tanto, **suelos no ocupados**, que permiten tener una nueva lectura urbana en el contexto del PGOU, 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 o por alguna de sus innovaciones posteriores. Para ello se han conformado sistemas generales viarios formalizando a su vez, verdaderos corredores ambientales dotándolos de arbolado y suficiente sección que permite la creación de un “colchón” de separación entre usos industriales preexistentes y residenciales aún no formalizados.

Estos ámbitos, objeto de adaptación con relación a la ordenación pormenorizada y a la gestión, 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, de marcado reconocimiento turístico; y el SUO.TRA-1 NORTE “Aeropuerto” al localizarse próximo al Parque Tecnoalimentario 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 o 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 o 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).



Ámbitos de Adaptación en el área central de la Ciudad Compacta SUO.VM-13 y SUO.VM-16 (residencial), SUO.VM-17 y SUO.VM-18 (industrial) –PGOU/96-

Respecto a las fichas se refiere se remite a la misma explicación y contenido dado en el apartado anterior.

2.4.4 Los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad urbana.

En base al Plan de Movilidad y Accesibilidad, elaborado por el equipo técnico de CONTORNO SA. Y aprobado por el municipio, los objetivos generales planteados en materia de accesibilidad en dicho documento, son asumidos por el PGOU 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 o 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 o en proyecto, con la estructura viaria básica que constituye la base de los circuitos del transporte colectivo, de carácter urbano e interurbano.

En este sentido, diferenciamos entre:

- a) 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,
- b) 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, los elementos que contribuyen a mejorar la movilidad externa a los núcleos urbanos, en el contexto del modelo urbano-territorial del PGOU, se compone de las siguientes piezas:
ACTUACIONES SOBRE LA RED VIARIA:

Autovía del Mediterráneo A7: Completar el semienlace del nudo de acceso a Vélez Málaga y a Caleta

Vía intermedia de conexión: Mejora del trazado y ampliación mínima a tres carriles de la vía **Litoral Oeste con la Autovía:** MA-3203 entre la antigua carretera CN-340 y el nudo de Cajíz

Variante acceso Oeste: Trazado de una variante con una sección mínima de dos carriles, a **Torre del Mar y Almayate.**

Variante acceso Norte: Mejora del trazado del vial de cornisa que discurre **al núcleo de Vélez Málaga:** entre la carretera de Arenas y el Camino Huerto Carrión.

Desdoblamiento de la carretera autonómica A-356: Desdoblamiento de la traza actual de la carretera A-356 desde Vélez hasta el núcleo de Trapiche y Parque Tecnoalimentario, discurrendo toda esta ampliación por el SNU sin consumo de las áreas libres municipales provenientes de la ordenación de los sectores VM-7 y VM-8 del PGOU/96.

Constituyen también dos elementos de relación viaria externa con dos ámbitos externos a los núcleos existentes, los siguientes:

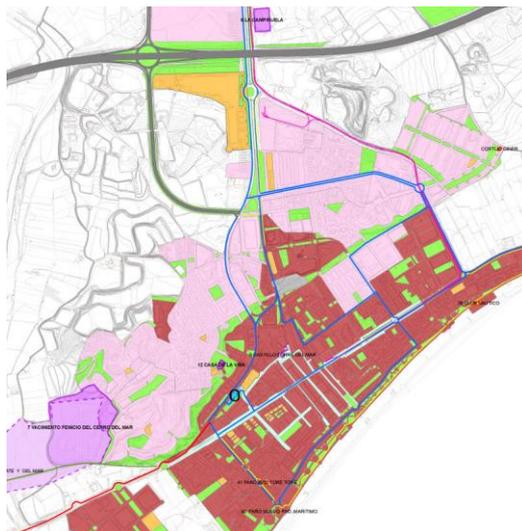
Conexión de acceso al nuevo Complejo Medioambiental “La Pola”: Se proyecta un trazado de acceso directo hasta la finca “la Pola” proyectado desde el camino de Torrox, de carácter adecuado ambientalmente al entorno rural del lugar.

Conexión de acceso a Chilches: Se ha previsto en el planeamiento urbano de JUVIGOLF una conexión directa con la Autovía A7, como una carga externa, que no sólo permitirá la conexión con el ámbito Juvigolf sino con el núcleo urbano de Chilches.

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, o 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.

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.

2.5. LA REORIENTACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN DEL ESPACIO RURAL

El contexto de crisis inmobiliaria en el que se redacta la Revisión del PGOU/96 obliga a reflexionar sobre la necesidad de optar por un modelo urbano menos consuntivo de suelo, que propicie la renovación de la ciudad existente y la ocupación de los vacíos urbanos, frente a nuevas reclasificaciones de suelo rural para su conversión en suelo urbanizado.

Cabe señalar en este sentido que en el preámbulo de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, se recordaba que "la tradición urbanística española se ha volcado fundamentalmente en la producción de nueva ciudad, descompensando el necesario equilibrio entre dichas actuaciones y aquellas otras que, orientadas hacia los tejidos urbanos existentes,

permiten intervenir de manera inteligente en las ciudades, tratando de generar bienestar económico y social y garantizando la calidad de vida a sus habitantes”.

Actualmente la tendencia del urbanismo consuntivo de suelo se ha modificado, en parte por la crisis inmobiliaria de los últimos años y en parte por la existencia de una mayor sensibilidad de los ciudadanos hacia los problemas del desarrollismo urbano y, aunque el crecimiento urbano sigue siendo necesario, el urbanismo actual apuesta claramente por la regeneración y renovación de la ciudad existente y la puesta en valor y optimización del patrimonio edificado.

Así, este modelo fue ya incorporado en el POTA, el cual en su norma 45 establece que “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 apuesta por una ciudad compacta, multifuncional y de proximidad, en la que se reduzcan el consumo de recursos naturales y los desplazamientos y, con ello, los costes ambientales y energéticos”. Además este modelo es que se propone también en la Agenda Urbana de Andalucía, que ha sido recientemente aprobada, en septiembre de 2018, y por la que Andalucía se incorpora a un movimiento internacional liderado por Naciones Unidas y la Unión Europea que debe marcar el desarrollo urbano durante los próximos lustros.

Se trata de cambiar el modelo de ciudad dispersa que se ha implantado en las últimas décadas en el territorio andaluz, y especialmente en la franja litoral, por un modelo de ciudad más sostenible.

Pero esta reorientación urbanística no sólo debe llevarse a cabo en los núcleos urbanos sino que también debe trasladarse al medio rural, que históricamente ha sido regulado por el planeamiento urbanístico desde una visión residual y simplista, casi siempre como un espacio donde todo cabía, desde su tradicional uso agrario hasta los más inverosímiles usos de “interés social o utilidad pública” y un extensivo uso residencial aislado, pero también muchas veces como un espacio donde no hay que dejar que se haga nada, sin tener en cuenta que se trata de un espacio productivo, igual que el turístico o el comercial, donde junto a los tradicionales usos primarios coexisten otros usos que deben implantarse en él o que son necesarios para su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales.

El PGOU de Vélez-Málaga vigente se redactó en una época en la que, si bien ya se era consciente de que el suelo no urbanizable debía tener un carácter positivo y no residual, no obstante se consideraba que en el mismo podían implantarse todo tipo de usos y sobre todo viviendas aisladas cuya implantación estaba muy demandada socialmente en aquellos momentos y permitidas por la legislación urbanística aplicable sin muchas limitaciones, básicamente con la condición de que no dieran lugar a nuevos núcleos de población. Esto dio lugar a una regulación bien intencionada pero bastante laxa, que no tuvo en cuenta la capacidad de acogida del territorio, la cual no es ilimitada. Ello, unido a la indisciplina urbanística generalizada que se ha producido en Andalucía en las últimas décadas, ha dado lugar a que muchos espacios rurales hayan sido ocupados y transformados de forma intensa por este tipo de construcciones lo que ha provocado importantes impactos territoriales, ambientales y paisajísticos. El territorio veleño no ha sido ajeno a dichos procesos y, aunque estos no han sido tan intensos como en otros municipios litorales, sí han afectado a espacios agrícolas de gran valor, como la Vega del Vélez, y a sus espacios litorales que, puntualmente, han sufrido una degradación.

Ahora se requiere una nueva visión de la ordenación urbanística del suelo no urbanizable en el que se valore el medio rural como un bien económico y social y como recurso natural, cultural y turístico en el que el mantenimiento y la reutilización de las edificaciones tradicionales debe primar frente a las construcciones de nueva planta, optimizando así el valioso patrimonio arquitectónico existente en el medio rural y contribuyendo con ello a evitar el deterioro de los valores paisajísticos que identifican el territorio veleño, que son esencialmente la Vega del Río Vélez y los montes que la rodean.



Los grandes valores paisajísticos que identifican el territorio veleño:
en primer término, la Vega del Río Vélez y, al fondo, los montes que la rodean

En definitiva, no caben ya las posturas desarrollistas que consideraban el espacio rural como un suelo con capacidad ilimitada para albergar tanto los nuevos crecimientos urbanos como toda la demanda de usos residenciales, turísticos, industriales, etc. que, de forma aislada, pretendían implantarse en dicho espacio, aunque tampoco se puede optar por protegerlo y prohibirlo todo en este espacio ya que la experiencia enseña que si no se canalizan adecuadamente las demandas sociales, la realidad supera siempre el modelo teórico y los usos prohibidos acaban implantándose de forma irregular y desordenada, generando importantes impactos ambientales, paisajísticos y territoriales.

Todo ello sin olvidar la obligada adaptación del planeamiento a la extensa normativa sectorial y a las determinaciones de la planificación territorial que resultan de aplicación y cuya armonización resulta compleja y condiciona notablemente la posibilidad de elegir entre distintas alternativas de ordenación.

2.5.1. La adaptación del PGOU al marco normativo vigente

Una de las principales tareas que requiere la RPGOU es su obligada adaptación a la extensa normativa sectorial y a las determinaciones de la planificación territorial que resultan de aplicación lo que, no obstante, no debe anteponerse a otros criterios de ordenación vinculados al análisis y al diagnóstico del territorio, porque puede ocurrir que el modelo urbano elegido quede desdibujado o simplemente suprimido por la aplicación rígida, automática y superpuesta de tantas determinaciones sectoriales o territoriales.

Como ahora se verá son tantas las protecciones que ya establecen las leyes y los planes de ordenación del territorio que a veces resulta complejo armonizarlas sin entrar en contradicciones. Además, la existencia de este elevado nivel de protección que viene determinado por la legislación específica o por la planificación territorial y sectorial así como la obligación de justificar de manera expresa y suficientemente motivada la clasificación de los suelos de especial protección por su carácter reglado, tal como considera la jurisprudencia, exigen cierta prudencia a la hora de incluir otros ámbitos como suelo no urbanizable de especial protección por la propia planificación urbanística ya que se corre el riesgo de llegar a un exceso de protección del medio rural que no esté suficientemente motivado y que puede condicionar su desarrollo económico y social.

Por todo ello se considera que debe ajustarse la protección del territorio establecida en el PGOU vigente a las zonas protegidas tanto en la legislación y en la planificación sectorial como en los planes de ordenación del territorio y considerar el resto del territorio como suelo sin protección especial, aunque con limitación de usos en función de sus características y/o de su potencialidad como recursos agrícolas, ambientales o paisajísticos. No obstante, en algunos espacios también es necesario establecer una mayor protección que la establecida por la planificación territorial al considerarse que ésta no es suficiente atendiendo a los singulares valores presentes en los mismos.

Las determinaciones de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural

En la exposición de motivos de la Ley 45/2007, se expone lo siguiente: "La importancia actual del medio rural en España, que integra al 20 por ciento de la población, que se elevaría hasta el 35 por ciento si se incluyen las zonas periurbanas y afecta al 90 por ciento del territorio, y el hecho de que en este inmenso territorio rural se encuentran la totalidad de nuestros recursos naturales y una parte significativa de nuestro patrimonio cultural, así como las nuevas tendencias observadas en la localización de la actividad económica y residencial, confieren a este medio una relevancia mayor de la concedida en nuestra historia reciente".

Esta escasa relevancia otorgada al medio rural resulta muy significativa en el caso del planeamiento urbanístico en el que ni siquiera se suele mencionar esta Ley cuyos objetivos generales son:

- a) Mantener y ampliar la base económica del medio rural mediante la preservación de actividades competitivas y multifuncionales, y la diversificación de su economía con la incorporación de nuevas actividades compatibles con un desarrollo sostenible.
- b) Mantener y mejorar el nivel de población del medio rural y elevar el grado de bienestar de sus ciudadanos, asegurando unos servicios públicos básicos adecuados y suficientes que garanticen la igualdad de oportunidades y la no discriminación, especialmente de las personas más vulnerables o en riesgo de exclusión.
- c) Conservar y recuperar el patrimonio y los recursos naturales y culturales del medio rural a través de actuaciones públicas y privadas que permitan su utilización compatible con un desarrollo sostenible.

A tales efectos la Ley determina que las políticas de desarrollo rural sostenible de las Administraciones Públicas que se deriven de la misma deberán orientarse a la consecución de los siguientes objetivos:

- a) Fomentar una actividad económica continuada y diversificada en el medio rural, manteniendo un sector agrícola, ganadero, forestal y derivado de la pesca e impulsando la creación y el mantenimiento del empleo y renta en otros sectores, preferentemente en las zonas rurales consideradas prioritarias.
- b) Dotar al medio rural, y en particular a sus núcleos de población, de las infraestructuras y los equipamientos públicos básicos necesarios, en especial en materia de transportes, energía, agua y telecomunicaciones.
- c) Potenciar la prestación de unos servicios públicos básicos de calidad, adecuados a las características específicas del medio rural, en particular en los ámbitos de la educación, la sanidad y la seguridad ciudadana.
- d) Tomar en consideración las necesidades particulares de los ciudadanos del medio rural en la definición y aplicación de las políticas y medidas de protección social, adecuando los programas de atención social con el fin de garantizar su efectividad en dicho medio.
- e) Lograr un alto nivel de calidad ambiental en el medio rural, previniendo el deterioro del patrimonio natural, del paisaje y de la biodiversidad, o facilitando su recuperación, mediante la ordenación integrada del uso del territorio para diferentes actividades, la mejora de la planificación y de la gestión de los recursos naturales y la reducción de la contaminación en las zonas rurales.
- f) Facilitar el acceso a la vivienda en el medio rural, y favorecer una ordenación territorial y un urbanismo adaptados a sus condiciones específicas, que garantice las condiciones básicas de

accesibilidad, que atiendan a la conservación y rehabilitación del patrimonio construido, persigan un desarrollo sostenible y respeten el medio ambiente.

g) Fomentar la participación pública en la elaboración, implementación y seguimiento de los programas de desarrollo rural sostenible a través de políticas de concienciación, capacitación, participación y acceso a la información.

h) Garantizar el derecho a que los servicios en el medio rural sean accesibles a las personas con discapacidad y las personas mayores.

Teniendo en cuenta el carácter de legislación básica de estas determinaciones se considera que las mismas deberían tener mayor incidencia en la planificación urbanística del medio rural, adaptando ésta a sus condiciones específicas y estableciendo una regulación del suelo no urbanizable o rural en la que se prioricen las medidas para favorecer el desarrollo económico y social y no, como se ha venido haciendo hasta ahora, prohibiendo indiscriminadamente usos y actividades que, potencialmente, pueden desarrollarse en este suelo y estableciendo restricciones injustificadas a la implantación de las edificaciones o instalaciones necesarias para el desarrollo de las actividades agrarias o aquellas que están vinculadas al disfrute del medio rural.

Las determinaciones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana

La Ley de Suelo de 2007 y su TR de 2008, modificada posteriormente y refundida nuevamente en el vigente TR de 2015, elimina la clasificación del suelo, por considerarse que es una competencia autonómica y lo divide en dos situaciones básicas, urbanizado y rural, siendo en la situación de rural donde se incluiría la clase de suelo no urbanizable que sigue contemplándose en las leyes autonómicas.

En dicho suelo rural la Ley prevé también un régimen muy básico que ha de ser completado por la legislación autonómica. En concreto la Ley establece que los terrenos que se encuentren en el suelo rural deben dedicarse, dentro de los límites que dispongan las leyes y la ordenación territorial y urbanística, al uso agrícola, ganadero, forestal, cinegético o cualquier otro vinculado a la utilización racional de los recursos naturales. Además, permite con carácter excepcional y por el procedimiento y con las condiciones previstas en la legislación de ordenación territorial y urbanística, los actos y usos específicos que sean de interés público o social por su contribución a la ordenación y el desarrollo rurales o porque hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo establece el deber de satisfacer las prestaciones patrimoniales que establezca, en su caso, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, para legitimar los usos privados del suelo no vinculados a su explotación primaria, así como el de costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión de las instalaciones y construcciones autorizables, con las redes generales de servicios y entregarlas a la Administración competente para su incorporación al dominio público, cuando deban formar parte del mismo.

Por otra parte, la ley estatal considera que se encuentran en la situación de suelo urbanizado, entre otros, el incluido en los núcleos rurales tradicionales legalmente asentados en el medio rural, siempre que la legislación de ordenación territorial y urbanística les atribuya la condición de suelo urbano o asimilada y cuando, de conformidad con ella, cuenten con las dotaciones, infraestructuras y servicios requeridos al efecto. Ello obliga a clasificar como suelo urbano los asentamientos rurales existentes que por su entidad y grado de consolidación reúnan las características para ello si bien hay que advertir que las técnicas e instrumentos tradicionales, previstas en la legislación autonómica para ordenar el suelo urbano, no resultan adecuadas para la ordenación de dichos asentamientos, debido a su singularidad urbanística.

Las determinaciones de Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

Pocos años después de la aprobación el PGOU de Vélez-Málaga actualmente vigente entró en vigor la LOUA la cual en su art. 46 establece lo siguiente:

"Artículo 46. Suelo no urbanizable.

1. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá en todo caso los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, e i) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c), d) y e) del apartado

anterior.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

d) Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en la letra g) del apartado anterior.”

A pesar de esta aparente pormenorización en la categorización del suelo no urbanizable, a la que debe adaptarse la RPGOU de Vélez-Málaga, hay que decir que la LOUA no aporta ninguna medida encaminada a una regulación en positivo del suelo no urbanizable y, menos aún, de los asentamientos existentes en el mismo.

En este sentido resulta significativa la escasa atención que se presta en la Exposición de Motivos de la Ley para explicar sus objetivos y contenidos respecto a la regulación del suelo no urbanizable en contraposición con lo que se ha hecho en otras leyes autonómicas en las que esta cuestión se contempla con un carácter prioritario.

De su regulación hay que destacar, sin duda, la limitación que ha establecido respecto a la posible implantación de nuevas viviendas aisladas ya que sólo permite aquellas cuya necesidad esté justificada por estar vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Tal limitación ha dado lugar a que muchas viviendas edificadas legalmente en el suelo no urbanizable con anterioridad a su entrada en vigor hayan quedado en situación de fuera de ordenación y, sobre todo, a que las viviendas construidas posteriormente sean ilegalizables porque el proceso de construcción ha continuado pese a la limitación establecida, demostrando con ello que existe una demanda social a la que no se ha dado una respuesta urbanística adecuada. Así la LOUA ha optado por el criterio de “prohibirlo todo” frente al criterio de canalizar esta demanda como apuntan algunos autores. Y las consecuencias están ahí: miles de viviendas ilegales en el territorio andaluz generando graves impactos territoriales, conflictos sociales, etc.

Respecto a los asentamientos tradicionales existentes la LOUA introduce el concepto de “Hábitat Rural Diseminado”, considerándolo como una categoría específica del suelo no urbanizable lo que, de entrada, limita las posibilidades de regulación del mismo y puede generar ciertos conflictos de incompatibilidad entre su realidad “urbanística”, caracterizada por la presencia de agrupaciones residenciales, y el régimen general establecido para el suelo no urbanizable según el cual sólo se permiten las edificaciones aisladas.

En la redacción original de la LOUA se conceptuaba el Hábitat Rural Diseminado como “el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar” (artº 46.1.g) aunque en su Exposición de Motivos lo define como “el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho”.

Por otra parte, la Ley, en su artº 52, relativo al régimen del suelo no urbanizable, prevé la posibilidad de realizar segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

Estas determinaciones, ambiguas y exiguas, eran todo el bagaje de la Ley para regular los numerosos y diversos asentamientos existentes en una Comunidad Autónoma que cuenta con casi 800 municipios hasta que la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y sobre todo el Decreto 2/2012, de 10 de enero, vinieron a completar este régimen paliando así la incapacidad de la LOUA para determinar de manera inequívoca qué se entiende por tal concepto, qué tipo de asentamientos son susceptibles de incluirse en el mismo y qué condiciones de edificación pueden aplicarse en ellos. No obstante, recientemente, el Decreto 2/2012 ha sido derogado por el Decreto-Ley 3/2019, de 24 de

septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía quedando, con ello, suprimida toda la regulación contenida en aquél para la ordenación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

En todo caso la Ley 2/2012 introduce una pequeña pero importante corrección en la definición del Hábitat Rural Diseminado, considerándolo como “el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados en su origen al medio rural, cuyas características, atendidas las del municipio proceda preservar”, lo cual amplía las posibilidades de reconocimiento y tratamiento de los asentamientos rurales existentes en el medio rural.

Cabe señalar también que la LOUA establece la posibilidad de llevar a cabo actuaciones de interés público en el suelo no urbanizable entendiendo por éstas “las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico”.

Dichas actuaciones pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso usos residenciales. Para su implantación se exige que sean compatibles con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos. Además, sólo pueden autorizarse por un determinado plazo de tiempo, aunque renovable, y previo pago de la prestación compensatoria establecida en esta clase de suelo y la constitución de una garantía. La prestación compensatoria se exige con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones de interés público y se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. La garantía habrá de asegurarse por el promotor de la actuación por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión prevista para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

Esta regulación resulta paradójica ya que estas actuaciones se consideran de interés público por concurrir en ellas los requisitos de utilidad pública o interés social y, al mismo tiempo, se les exige una prestación compensatoria y se les otorga una autorización temporal lo cual dificulta la implantación de actividades que pueden contribuir precisamente a conseguir los objetivos de la Ley 45/2007, de 13 de diciembre, para el desarrollo sostenible del medio rural.

Las afecciones derivadas de la legislación específica

Como se ha expuesto en el apartado anterior la LOUA establece una categoría de suelo no urbanizable de especial protección “por legislación específica” en la que deben incluirse:

- los terrenos que tengan la condición de bienes de dominio público natural o estén sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

- los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

- los terrenos en los que sea necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

- los terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales y queden acreditados en el planeamiento sectorial.

Además, dicha legislación sectorial establece diversas determinaciones que resultan de aplicación directa en el suelo no urbanizable y, que por tanto, no requieren ser recogidas de forma expresa en el PGOU ya que ello sólo supone una compilación de legislación que no es el objeto de un instrumento de planeamiento urbanístico y que, además, se va quedando obsoleta a medida que la misma va siendo modificada.

A continuación, se relacionan los terrenos del municipio de Vélez-Málaga que, conforme a las determinaciones de la legislación específica, cumplen los requisitos anteriores y por tanto deben ser incluidos en la RPGOU como suelo no urbanizable de especial protección:

* Vías Pecuarias:

La normativa sectorial que se resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 23 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Plan de Ordenación y Recuperación de las Vías Pecuarias de Andalucía, aprobado por Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno de Andalucía.

El Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece que las vías pecuarias son bienes de dominio público de la Comunidad Autónoma de Andalucía (art. 3) y se adscriben a la Consejería de Medio Ambiente (art. 4) a quien corresponde su conservación, mejora, aprovechamiento, gestión y administración (art. 11).

Por el término municipal de Vélez-Málaga discurren las siguientes vías pecuarias:

- 1.- Vereda de Vélez-Málaga a Riogordo.
 - 2.- Vereda del Camino Bajo de Algarrobo.
 - 3.- Vereda de la Crujía.
 - 4.- Vereda del Camino Viejo de Málaga.
 - 5.- Vereda del Camino de Remanente-Cuesta de Gatos.
 - 6.- Vereda de Los Puertas a Benamocarra.
 - 7.- Vereda del Camino de Almayate a Cuesta de Gatos.
 - 8.- Vereda del Arroyo los Arquillos.
 - 9.- Vereda del Camino de Benajafate a Vereda del Camino Viejo de Málaga por Chilches
 - 10.- Vereda del Camino de Macharaviaya a Chilches.
- Abrevadero El Aguadero
Abrevadero del Pozo de Los Morales

* Montes públicos:

La normativa que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes.
- Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Orden de 23 de febrero de 2012, por la que se da publicidad a la relación de los montes incluidos en el Catálogo de Montes Públicos de Andalucía.

En el municipio de Vélez-Málaga se encuentra el monte público catalogado "Explotación

Forestal de Vélez-Málaga" (MA-60030-JA).

* Dominio Público Viario:

La normativa sectorial que resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

Si bien en los planos de ordenación sólo se ha recogido el deslinde del dominio público de la autovía A-7, la protección del mismo se hace extensible al dominio público de todas las carreteras existentes en el término municipal.

* Dominio Público Marítimo Terrestre:

La normativa sectorial que se resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

El Dominio Público Marítimo Terrestre (DPMT) es la única categoría de bienes de dominio público estatal español directamente individualizada por la propia Constitución de 1978, sin dejarlo en manos del legislador ordinario. Así, la Constitución señala que la zona marítimo-terrestre, las playas, las aguas interiores, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental son bienes del DPMT, y la Ley de Costas precisa estos conceptos.

En los planos se recoge el límite del Dominio Público Marítimo-Terrestre actualmente existente.

* Dominio Público Hidráulico:

La normativa sectorial que resulta de aplicación es la siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En el término municipal de Vélez-Málaga existen numerosos ríos y arroyos aunque sólo está deslindado el dominio público hidráulico de un tramo del Río Vélez.

* Zonas con riesgos ciertos:

En cuanto a terrenos que presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales y queden acreditados en el planeamiento sectorial actualmente sólo están constatadas en el término municipal las zonas con riesgo de inundación que fueron recogidas con carácter cautelar en el P.O.T.A.X. a partir de un estudio realizado por la propia Administración Hidráulica Andaluza ya que, si bien después quedaron delimitadas en los Mapas de peligrosidad por inundaciones y los Mapas de riesgo de inundación en Andalucía, estos han sido anulados por sentencia.

La normativa sectorial que se resulta de aplicación en dicha materia es la siguiente:

- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

* Bienes del patrimonio histórico:

La normativa sectorial que se resulta de aplicación es la siguiente:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En el municipio existen numerosos bienes del patrimonio histórico cuya descripción y normas de protección se incluirán en el Catálogo de Bienes Protegidos que está elaborándose y que forma parte de la documentación de la RPGOU.

Otras determinaciones sectoriales

Además de estas determinaciones que obligan a clasificar como suelo no urbanizable de especial protección diversos ámbitos y elementos localizados en el suelo no urbanizable, la normativa sectorial vigente contiene otro tipo de determinaciones que, sin perjuicio de su inclusión en los planes generales de ordenación urbanística, resultan de aplicación directa.

Por ello y por las continuas modificaciones de estas normativas la RPGOU debe remitirse a ellas de forma genérica, sin perjuicio de que algunas se transpongan literalmente.

Cabe citar, a modo de ejemplo, la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, que exige diversos instrumentos de prevención y control ambiental para un elevado número de actividades y que, desde su entrada en vigor, ha sido ya modificada siete veces. En este caso no resulta efectivo relacionar todas las actividades que pueden ser sometidas a dichos instrumentos sino que se "recuerda" en la normativa que todas las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable quedan sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental que conforme a la legislación sectorial vigente resulten de aplicación, en su caso.

Incluso cuando se trata de determinaciones directamente vinculadas a la regulación de los usos en ámbitos que han sido protegidos por la aplicación de la legislación sectorial resulta conveniente remitirse a dicha legislación porque, ante los continuos cambios que esta sufre, de esta forma se dota a la normativa del Plan de mayor estabilidad y seguridad jurídica. Así no tiene sentido transcribir literalmente los artículos que regulan, por ejemplo, los usos permitidos en las vías pecuarias o en el suelo de dominio público hidráulico, sino que es más efectivo remitirse a la normativa que los regula ya que ésta puede ser distinta según el momento en el que se aplique el PGOU.

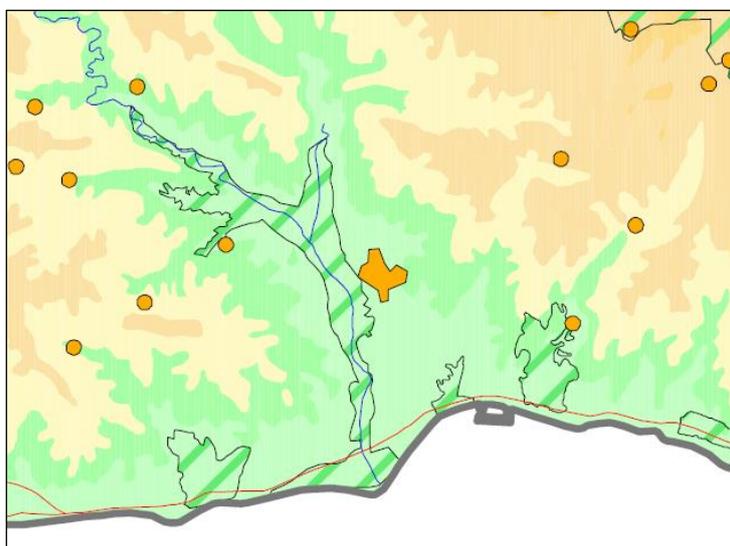
Por otra parte, existen determinaciones en algunas leyes sectoriales que generan ciertas dudas jurídicas a la hora de trasladarlas al P.G.O.U. como son las relativas a los "hábitats de interés comunitario" o a los "georrecurso" que se sitúan fuera de Lugares de Importancia Comunitaria. En ambos casos la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad establece la necesidad de conservarlos si bien se carece del necesario cuerpo normativo que le dé una cobertura específica a efectos de la clasificación y categorización urbanística que le corresponde en el P-G.O.U. En el caso de Vélez-Málaga se han identificado todos los "hábitats de interés comunitario" existentes, estableciéndose medidas para su conservación. No obstante, en cuanto a su clasificación y categorización urbanística se

ha optado por clasificarlos como suelo no urbanizable salvo en los casos que afectan a suelos que ya estaban clasificados como urbanos o urbanizables en el P.G.O.U. vigente en los que se consideran como afecciones que deben tenerse en cuenta en los desarrollos de dichos suelos. Asimismo, se han incluido en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural, sin especial protección, por cuanto el marco normativo aplicable no obliga a ello.

Cabe señalar que en el Inventario de Georrecursos de Andalucía se incluye el georrecurso del Delta del Vélez si bien su delimitación coincide en parte con suelo urbano del núcleo de Torre del Mar y en gran parte con el Área de Oportunidad de Dinamización Turística del Delta del Vélez establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (P.OT.A.X.).

Las determinaciones de los instrumentos de ordenación con alcance territorial

El Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga, aprobado en 1987, protegió diversos espacios del término municipal de Vélez-Málaga catalogados como "Paisajes Agrarios Singulares": Vega del Río Vélez (AG-3), Huertas de Valle-Niza (AG-4) y Huertas de Río Seco (AG-5). Asimismo, protegió de forma cautelar todos los montes existentes si bien en este caso se derivaba la protección definitiva de los mismos al planeamiento general. De acuerdo con ello el PGOU vigente protegió todos estos espacios.



Los paisajes agrarios singulares protegidos por el PEPMF en Vélez-Málaga

Posteriormente el P.O.T.AX. derogó el PEPMF si bien ha establecido otras determinaciones y categorías de protección que inciden en la ordenación del suelo no urbanizable de Vélez-Málaga y que se han tenido en cuenta para la ordenación del suelo no urbanizable. Cabe resaltar que el P.O.T.AX. no protegió los espacios que había protegido el PEPMF por lo que debe entenderse que estos carecen de suficientes valores para ser merecedores de una especial protección territorial y, aunque en su día el PGOU vigente los protegió el motivo fue que el PEPMF lo contemplaba así. En todo caso, en el análisis del medio físico realizado para la presente revisión del PGOU se ha constatado también que estos espacios no presentan unos elevados valores naturales que requieran una especial protección ya que se trata de espacios bastante transformados por la acción antrópica, sin perjuicio de que presenten unas características singulares que requieran una restricción de determinados usos y de que haya zonas puntuales dentro de los mismos que sí merecen dicha protección y como tal se han protegido, como es el caso de los espacios agrícolas del entorno de la desembocadura del río Vélez o los hitos paisajísticos y divisorias visuales que existen en los montes del término municipal.

Con referencia a la protección de los espacios naturales y los recursos que deben integrarse dentro de los ámbitos objeto de protección el P.O.T.AX. ha establecido las siguientes zonas.

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

- a) Los Espacios Naturales Protegidos. (No afectan al término municipal)
- b) Los Lugares de Importancia Comunitaria. (No afectan al término municipal)
- c) Las Vías pecuarias (Se regulan por su legislación específica)
- d) El Dominio Público Hidráulico y el Dominio Público Marítimo-Terrestre (Se regula por su legislación específica)

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

- a) Las zonas de interés territorial. (No afectan al término municipal)
- b) El entorno del Embalse de La Viñuela. (No afectan al término municipal)
- c) Los hitos paisajísticos
- d) Las divisorias visuales
- e) Los acantilados (En el caso del término municipal se localizan en suelo urbanizable)

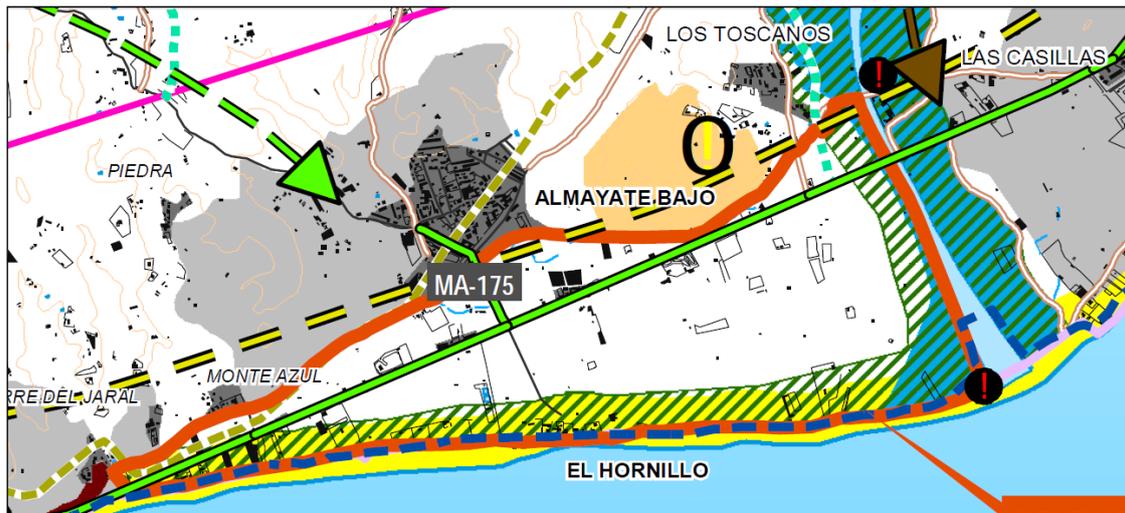
En cuanto a los hitos paisajísticos y las divisorias visuales cabe señalar que el P.O.T.AX. establece la siguiente directriz que puede generar interpretaciones excesivamente limitativas si no se transpone en el planeamiento de forma adecuada: "La cota de las cubreras de las edificaciones e instalaciones permitidas fuera de esta zona de protección no podrán rebasar la cota inferior de la zona protegida." Al no haberse acotado una distancia máxima a partir de la zona protegida de los hitos paisajísticos ni de las divisorias visuales el alcance de dicha condición sería ilimitado. Por ello en la propuesta normativa se acota la zona de afección de la directriz.

C) Zonas que delimitan ámbitos reconocidos del Patrimonio Histórico y que están indicadas en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. como:

- a) Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz
- b) Edificaciones de Interés Etnológico

Por otra parte, exige el P.O.T.AX. que el planeamiento integre como suelo no urbanizable con protección de riesgos aquellas zonas que suponen riesgos del medio físico, por causas de erosión, elevada pendiente y/o por motivos de inundabilidad. En este último caso el P.O.T.AX. delimita unas "Zonas Cautelares por Inundación" que ahora han sido delimitadas en el PGOU.

Asimismo, los espacios libres vinculados al litoral que se delimitan en el Plano de Ordenación del P.O.T.AX. deben incluirse en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o ser considerados como sistemas de espacios libres.



Se indica con rayado uno de los ámbitos de espacios libres vinculados al litoral en Vélez-Málaga

Además, el P.O.T.AX. establece diversas determinaciones que afectan directamente al suelo urbanizable como la regulación de las condiciones de implantación de los alojamientos hoteleros, de los campamentos de turismo y de las instalaciones recreativas de interés territorial que se implanten en esta clase de suelo. Asimismo, cabe destacar la regulación prevista para las viviendas aisladas para las que se establece una altura máxima de una planta.

No obstante, pese a la gran problemática existente en el medio rural de La Axarquía respecto a la implantación de viviendas diseminadas, muchas de ellas de forma irregular, el P.O.T.AX. no aporta un análisis específico y una regulación adecuada, regulándose únicamente lo siguiente:

"Artículo 58. Viviendas dispersas en el medio rural. (D)

- 1. Los instrumentos de planeamiento general deberán identificar los ámbitos, cualquiera que sea su pendiente, que contengan un significativo número de viviendas dispersas no vinculadas a las explotaciones agrarias.*
- 2. Los instrumentos de planeamiento general determinarán, en su caso, el instrumento y las medidas para la ordenación, dotación de infraestructuras y/o equipamientos, forestación y cualesquiera otras actuaciones para la más adecuada inserción territorial, ambiental y paisajística de las viviendas incluidas en los ámbitos delimitados, así como las que deben quedar fuera de ordenación."*

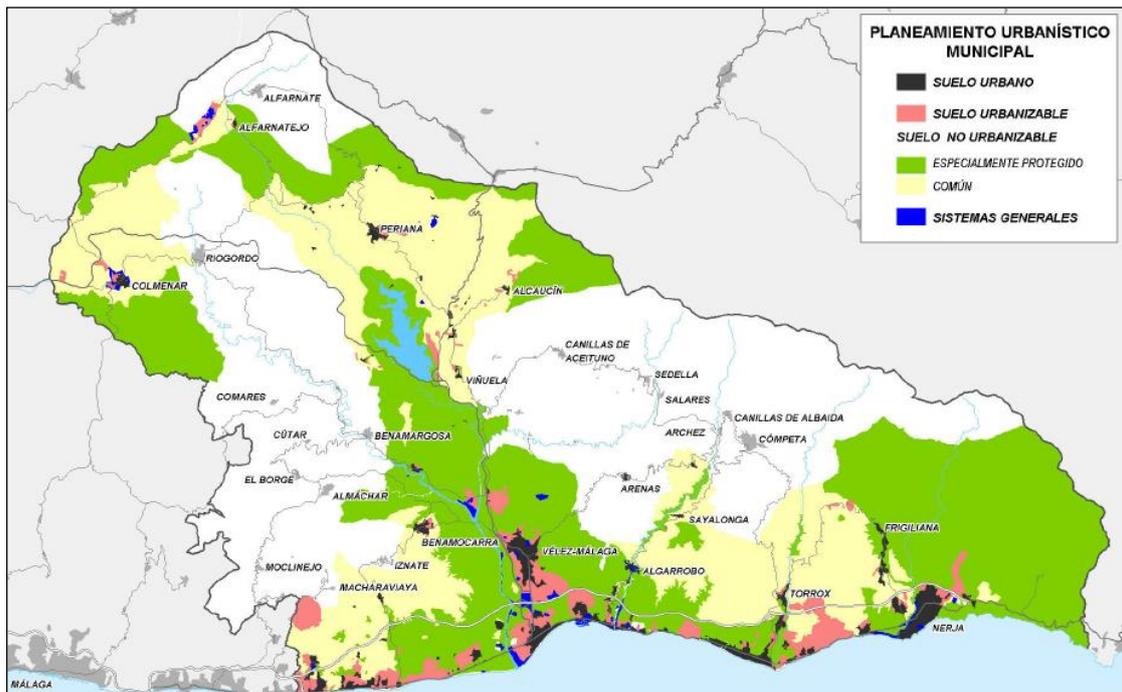
En relación con la ordenación de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, el P.O.T.AX. también establece los siguientes criterios que han de tenerse en cuenta:

- "a) No se podrá ampliar la estructura de caminos existentes, excepto si se justifica su necesidad para el desarrollo de la actividad agraria.*
- b) No se podrá dividir la unidad parcelaria catastral a efectos de su posible edificación, ni alterar las condiciones de flora y fauna que existan en el momento de la intervención.*
- c) Se resolverán las infraestructuras correspondientes a los accesos, suministro de agua, saneamiento y energía, con las consideraciones que defina en cada caso la normativa y planificación sectorial, prohibiéndose cualquier solución de vertido al dominio público."*

2.5.2. La conservación y puesta en valor de los “vacíos territoriales” del litoral

Según datos del Instituto Nacional de Estadística Vélez-Málaga tiene, según datos de 2018, 80.817 habitantes y el incremento relativo de su población ha sido del 52 % desde que se aprobó el PGOU vigente en 1996.

Este gran crecimiento demográfico, unido al modelo urbano desarrollista que se ha ido implantando en todo el litoral andaluz en las últimas décadas, ha provocado que gran parte de dicho espacio se haya urbanizado.

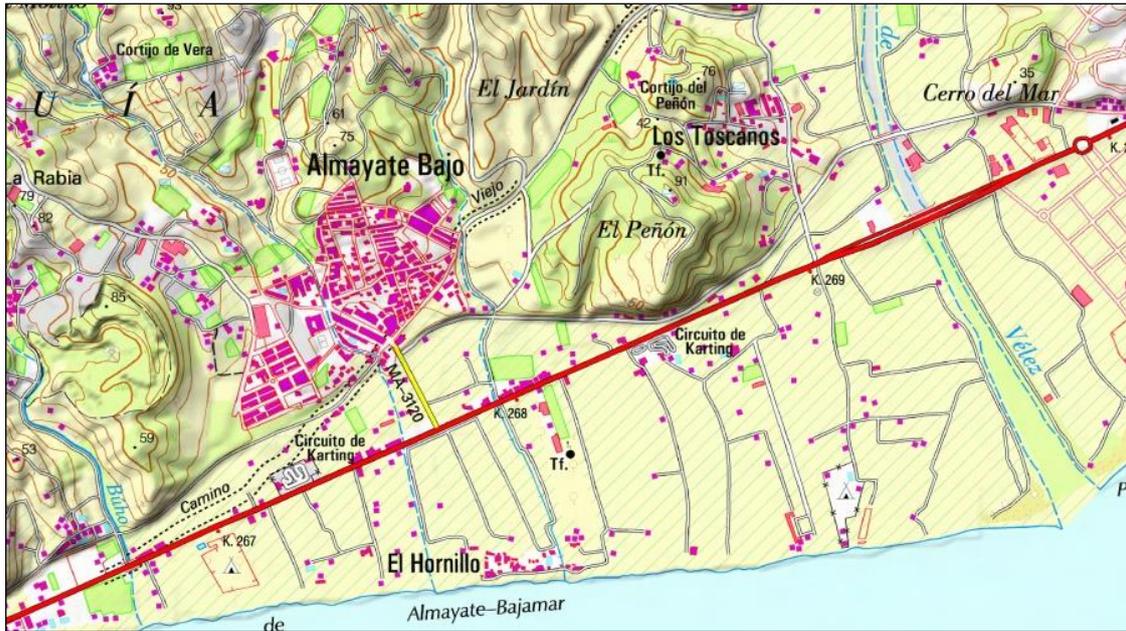


La ocupación urbana del litoral en la Costa del Sol Oriental-Axarquía (Fte.: POTAX)

No obstante, a diferencia de los municipios de la Costa Occidental, Vélez-Málaga mantiene todavía grandes “vacíos territoriales” que le aportan singularidad y una gran calidad paisajística, dos valores de indudable atractivo turístico, que deben ser optimizados.

Por ello una de los objetivos de la RPGOU debe ser la mejora y puesta en valor de los “vacíos territoriales” existentes en su franja litoral y para ello no es suficiente con proteger “especialmente” el suelo sino que es necesario actuar en dichos ámbitos de manera positiva.

Este diagnóstico es aplicable particularmente al espacio conformado por el tramo final del Río Vélez ya que, por sus valores naturales, agrícolas, paisajísticos y culturales, constituye un espacio único y una gran oportunidad para singularizar la oferta turística y cultural de Vélez-Málaga. No hay que olvidar que actualmente la globalización ha homogeneizado y banalizado gran parte de los destinos turísticos y por ello, un lugar con un atractivo y una oferta singular como éste puede suponer un importante reclamo turístico.



Cartografía de la Vega del Almayate y del tramo final del Río Vélez



Fotografía aérea de la Vega de Almayate



Vista de la Vega de Almayate, con el Peñón como elemento destacado

Aunque la singularidad del ámbito se debe al conjunto de todos sus valores y a su condición de vacío entre suelos ya urbanizados, no cabe duda de que existen elementos de especial relevancia que destacan sobre los demás.

Por una parte cabe señalar el delta y las riberas del tramo final del Río Vélez que está inscrito en el inventario de humedales de Andalucía. Se trata de un espacio humedal marino-costero con formaciones vegetales muy variables y que supone una zona de descanso importante para las aves migratorias.

Desde la N-340 hasta la desembocadura aparecen retazos de bosque de siendo la especie dominante es el *Populus alba*, que conforma dos pequeños bosquetes en diversas fases de degradación. Las zonas donde se ha eliminado el bosque de ribera han sido colonizadas por un denso cañaveral en su mayor parte monoespecífico de *Arundo donax*, que se beneficia de las alteraciones antrópicas del entorno desplazando a otras especies y que llega a alcanzar hasta 5 metros de altura. Estos cañaverales se extienden hasta la desembocadura, entrando en la barra litoral.

La localización de la Desembocadura del Río Vélez en el extremo sur del continente europeo, lo convierten en un lugar de gran valor para la observación de aves. Esta comunidad ofrece un particular interés durante los periodos de migración, utilizando este enclave como lugar de descanso en sus rutas migratorias. Entre los distintos grupos de aves que utilizan la desembocadura a la largo de todo el año, destacan por su variedad e interés los láridos y limícolas.

El Río Vélez ofrece buenas condiciones para la invernada de un buen número de ejemplares de Gaviota cabecinegra (*Larus melanocephalus*), en una proporción no observable en otros puntos del litoral malagueño, sobresaliendo durante el verano por la abundante presencia de Gaviota de Audouin (*Larus audouinii*), especie endémica del Mediterráneo. La riqueza de especies de limícolas en los periodos de migración también es destacable respecto al resto de humedales de la provincia de Málaga.



Riberas del tramo final del Río Vélez

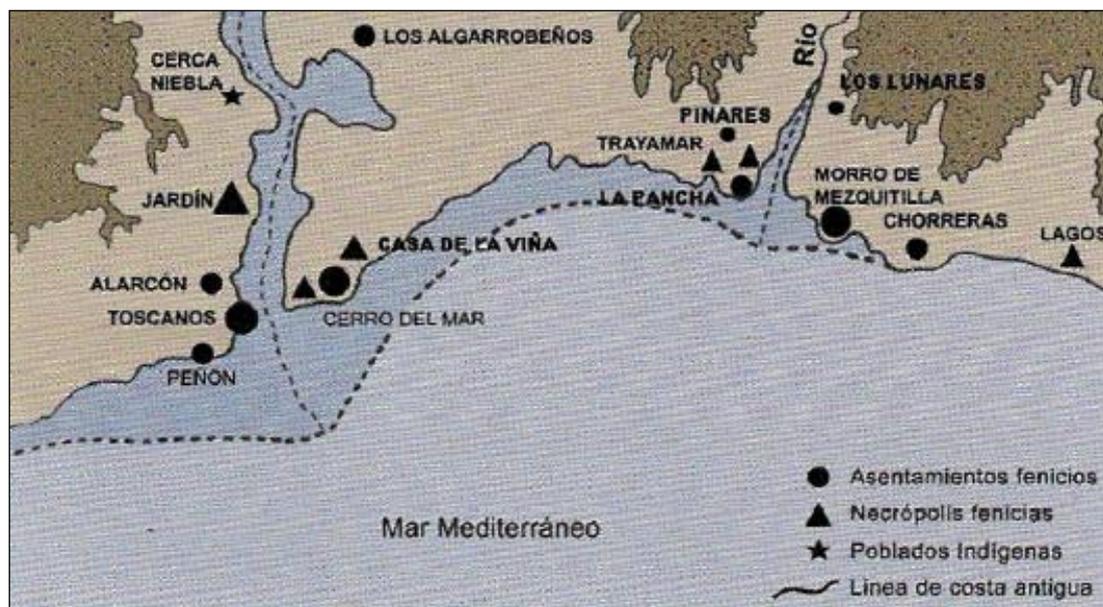


Desembocadura del Río Vélez

No obstante, hay que advertir que en este ámbito se realizan diversas actividades que causan importantes impactos y que es necesario erradicar. Entre dichas actividades cabe citar: pastoreo intensivo carente de control (destrucción de masa vegetal descontrolada y molestias a la fauna), eliminación descontrolada de la vegetación de ribera, fundamentalmente caña para su uso en labores agrícolas (destrucción de vegetación y eliminación de áreas de refugio y reproducción de gran número de aves), tendidos eléctricos (impactos de la avifauna), construcción de escolleras (destrucción de la vegetación de ribera), carriles que invaden el cauce (aumento del tráfico y destrucción de la vegetación), perros incontrolados (molestias a la fauna), vertido de residuos sólidos (insalubridad y alteración del paisaje), vertido de residuos industriales, como plásticos y productos utilizados en las explotaciones agrícolas del entorno (peligro de contaminación y alteración del paisaje), ocupación de zonas de

servidumbre y policía (alteración de la vegetación y disminución de la superficie útil para la flora y fauna silvestres), actividades humanas carentes de control como tránsito de quads y motos todo-terreno, equitación,... (molestias a la fauna y destrucción de la vegetación natural).

Por otro lado, hay que citar las importantes zonas arqueológicas existentes en este ámbito y de las que destacan los yacimientos fenicios de "Toscanos", "El Jardín" y "Cerro del Mar", todos declarados Bienes de Interés Cultural.



Localización de zonas arqueológicas (Fte. Revista de Cultura de Vélez-Málaga Ballix nº 3)

El yacimiento de Toscanos se encuentra en una pequeña elevación en el margen occidental de la desembocadura del río Vélez y al pie del declive oriental del Cerro del Peñón. Aunque en el momento de la llegada de los fenicios debió ubicarse en lo que fue una bahía que penetraba hacia el interior, hoy se encuentra más alejado de la línea de costa.

Se trata de un poblado fenicio rodeado de otros asentamientos relacionados de diversas formas con él y de no menor importancia. En el poblado fenicio destaca por su singularidad la aparición de un edificio identificado posiblemente con un almacén, compuesto de tres naves rectangulares, una de ellas de dos plantas, donde se ha registrado un gran número de ánforas. Según los estudios realizados, se puede considerar como el principal centro de almacenaje y distribución de mercancías de la zona. También de este asentamiento se reconoce entre otras estructuras una zona industrial destinada a la metalurgia del cobre y del hierro, así como un embarcadero para cuya construcción se rebajó la roca natural, creando una plataforma pavimentada de piedras y fragmentos cerámicos.

Este asentamiento, en su fase más antigua, se ha puesto en relación con la necrópolis de incineración ubicada en la vertiente opuesta del río, en Cerro del Mar (Vega de Mena), pero también con los primeros momentos de la necrópolis de Jardín, al mismo lado del río, aunque algo más al norte y a escasa distancia de su emplazamiento.

La necrópolis de Jardín es uno de los mayores cementerios fenicios occidentales. Se ubica en la orilla occidental del río Vélez, a unos 300 m. al norte de Toscanos, en la falda de un cerro que se encontraba en el interior de una antigua bahía. La tipología de las tumbas son muy variadas; las más simples son las fosas excavadas en la roca, pero por otro lado se han documentado cistas, sarcófagos monolíticos y estructuras más complejas, con rituales de incineración e inhumación.

El yacimiento de Cerro del Mar se encuentra en una pequeña elevación en el margen oriental de la desembocadura del río Vélez, a la salida de una antigua bahía existente en época fenicia. Hoy, sin embargo, se encuentra más alejado de la línea de costa. Algunas teorías hacen corresponder este yacimiento con la antigua ciudad púnica y después romana de Maenoba, identificada por A. Schulten como Mainake-Maenoba.

La puesta en valor de todo este patrimonio histórico requiere la creación de un centro de interpretación de la cultura fenicia que ya fue propuesto hace años pero que aún no se ha convertido en realidad.

Además cabe destacar en este ámbito el denominado Peñón de Almayate o Peñón del Toro que constituye un hito paisajístico con gran potencialidad para instalar un mirador único desde el que se contempla toda la vega y la playa de Almayate. Además en su parte más occidental se localiza una antigua cantera cuya peculiar configuración la convierte en un espacio muy singular y con gran potencialidad para la creación de un posible auditorio al aire libre. Por todo ello debe ser considerado como un gran sistema general de espacios libres.



El Peñón de Almayate con el frente de la cantera abandonada en primer término

Asimismo no hay que olvidar sus inmensas playas y el interés paisajístico de su paisaje agrícola si bien se encuentra en parte muy deteriorado por la intrusión de usos inadecuados y extensivos como son los aparcamientos de caravanas, los varaderos, las pistas de karting, etc. Por otra parte se detecta un grave problema de accesibilidad hacia la playa que le resta valor y uso a este espacio y que, por ello, necesita ser corregido.



Paisaje agrario de la Vega de Almayate

Finalmente cabe señalar también la presencia del antiguo trazado del ferrocarril el cual forma parte del proyecto de la Gran Senda de Málaga, que posibilitará el recorrido recreativo de esta franja litoral, estimulando el interés por sus espacios naturales y promoviendo la visita al municipio.



Puente del antiguo ferrocarril a su paso por el Río Vélez

Por todo ello el futuro desarrollo del Área de Oportunidad del Delta Del Vélez que prevé el P.O.T.A.X. para la dinamización turística del ámbito territorial de la Costa del Sol Oriental-Axarquía debe tener en cuenta estos recursos, integrándolos y optimizándolos.

En el resto de suelo no afectado por dicha actuación, que es fundamentalmente el espacio existente a ambas márgenes del río Vélez, la RPGOU plantea su protección y su mejora ambiental y

paisajística permitiendo sólo aquellos usos que sean compatibles con dichos objetivos.

En todo caso sería oportuno desarrollar un proyecto de custodia del territorio y de creación de un banco de conservación de la naturaleza con el fin de articular mecanismos de gestión medioambiental y conservación activa del ámbito, así como el uso adecuado de los recursos naturales, culturales y paisajísticos de los terrenos. Ello supone apostar, de forma complementaria a las imposiciones normativas, que carecen de efectividad práctica en muchos casos, por un acuerdo voluntario entre las Administraciones Públicas, los propietarios de los terrenos, las asociaciones ecologistas y las empresas privadas, para llevar a cabo medidas efectivas de conservación de este valioso y singular ámbito del territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía.

La custodia del territorio y los bancos de conservación son dos herramientas de conservación del patrimonio natural que en Andalucía han tenido aún un escaso desarrollo si bien en otras Comunidades Autónomas llevan aplicándose bastante tiempo. Así en España la superficie custodiada ha aumentado exponencialmente en los últimos años, hasta alcanzar, según el último inventario de la Fundación Biodiversidad, más de 660.000 hectáreas conservadas mediante 2.000 acuerdos de custodia realizados. Ambas herramientas comparten el objetivo de implicar a la sociedad civil en la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad y disponen de instrumentos legales que dan legitimidad a sus planteamientos. En concreto estas herramientas se amparan en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad en cuyo articulado se reconoce explícitamente la custodia del territorio y a las entidades que la desarrollan. De forma específica esta Ley define en su artículo 3 la custodia del territorio como el "conjunto de estrategias o técnicas jurídicas a través de las cuales se implican a los propietarios y usuarios del territorio en la conservación y uso de los valores y los recursos naturales, culturales y paisajísticos" y la entidad de custodia del territorio como la "organización pública o privada, sin ánimo de lucro, que lleva a cabo iniciativas que incluyan la realización de acuerdos de custodia del territorio para la conservación del patrimonio natural y la biodiversidad.". Asimismo en su Título V establece medidas e incentivos para fomentar la custodia del territorio, incluyendo la creación del Fondo para el Patrimonio Natural y la Biodiversidad, entre cuyos objetivos se encuentra el de financiar acciones específicas relacionadas con la custodia del territorio.

De acuerdo a todo ello se considera que debería promoverse, desde la Administración municipal, la firma de un acuerdo de custodia de dicho ámbito y la creación de una entidad para dicha custodia lo cual, con los compromisos y garantías de conservación adecuados, serviría de base para crear un banco de conservación tutelado por dicha entidad, de tal forma que las empresas que en el desarrollo de sus actividades generen determinados impactos ambientales podrán llevar a cabo, como medidas compensatorias, acciones de conservación en este ámbito.

2.5.3. La preservación del espacio agrícola de regadío como bien social y económico

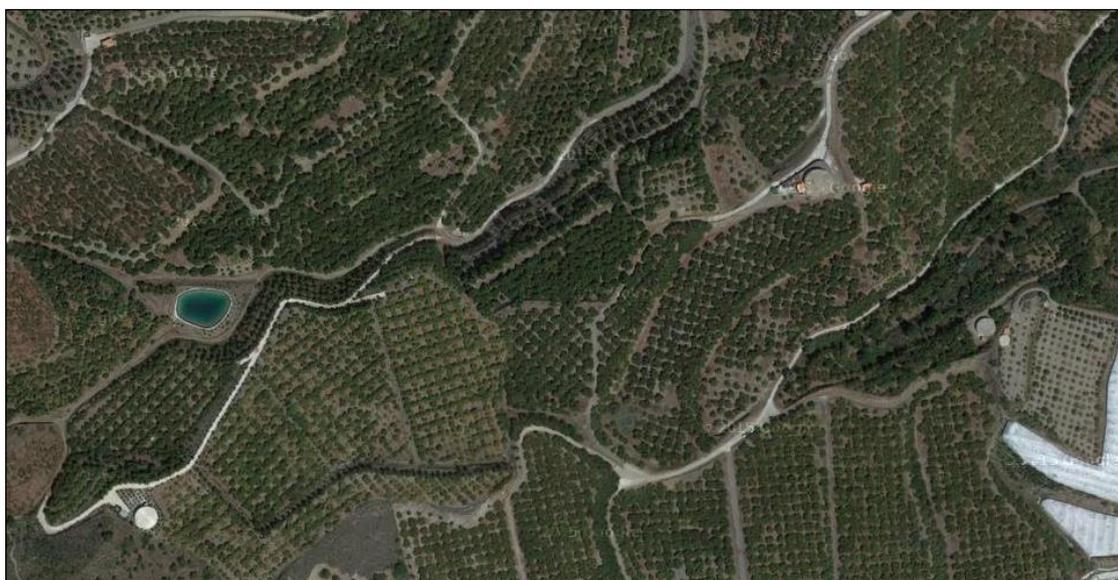
Cuando se observa el territorio veleño desde una perspectiva aérea, o incluso desde las visuales que ofrece el recorrido por la autovía, llama la atención la gran mancha verde existente a ambos lados del cauce del río Vélez así como las laderas de los montes dedicados a cultivos arbóreos que rodean dicho río y otros cauces.

En el primer caso se trata de la Vega del Río Vélez, un terreno inundable y fértil que históricamente se ha destinado a cultivos de regadío y que conforma un paisaje agrario muy singular en el que se mezclan los cultivos, las infraestructuras de riego y las edificaciones tradicionales. Dicho ámbito debe ser protegido por los riesgos de inundación existentes en gran parte del mismo a lo que hay que unir también su valor paisajístico. A tales efectos se propone una regulación que restringe en gran medida los usos permitidos.



Cultivos de regadío en la Vega del Río Vélez

En el segundo caso se trata de amplias zonas del término municipal que están dedicadas al cultivo de subtropicales, especialmente aguacates y mangos. Estos cultivos han experimentado un gran incremento en los últimos años estando dedicadas al cultivo del aguacate 2.033 has. del término municipal, según datos de la Consejería de Agricultura, Pesca y Desarrollo Rural para el año 2016.



Cultivos de subtropicales

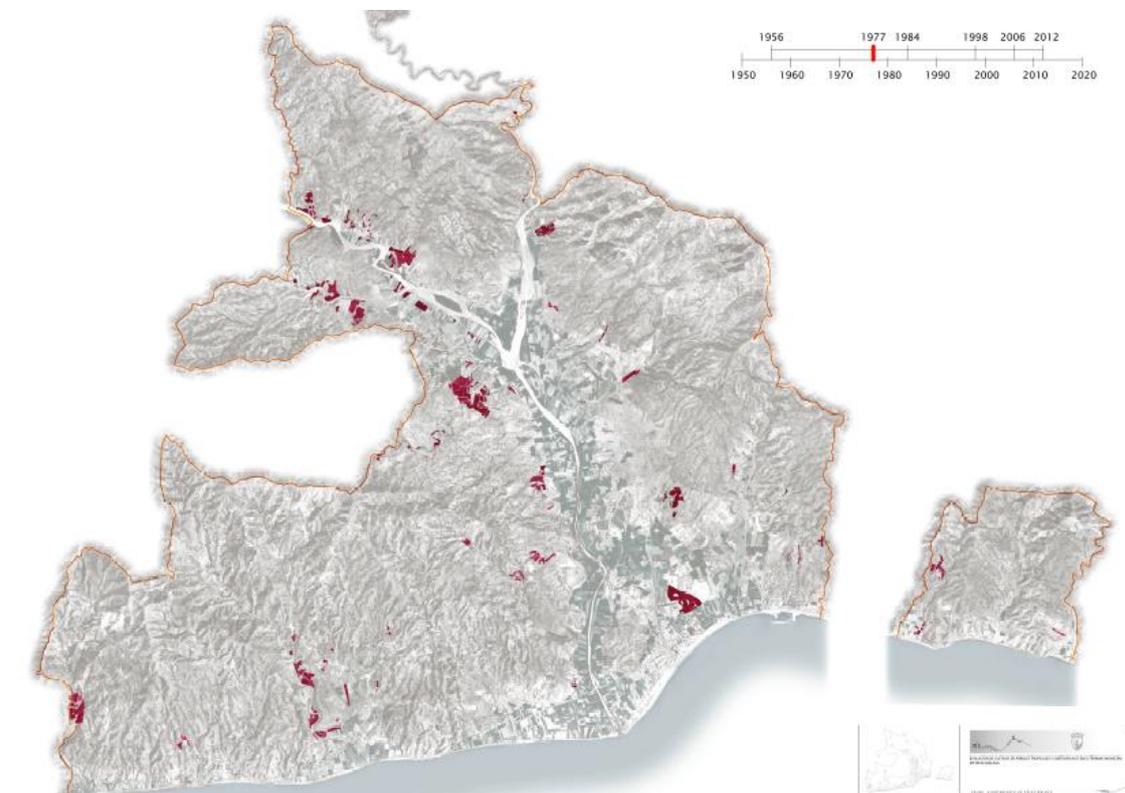
El crecimiento del consumo, tanto de aguacate como de mango, va en ascenso en Europa y Málaga es el único lugar del continente europeo donde se producen mangos y uno de los pocos, junto a la Costa Tropical, de aguacates. En 2016 la cantidad de aguacate vendido en Europa superó las 400.000 toneladas, una cifra histórica que, comparada con la de 2015, en la que se vendieron 348.415 toneladas, supone un incremento de comercialización anual de casi un 15 %. Sin embargo, según datos de la asociación agraria ASAJA de Málaga, la producción malagueña prevista para 2017-2018 es de unas 40.000 toneladas. Con el mango pasa algo similar, aunque la producción va creciendo año a año, ya que se está experimentando un incremento considerable de la superficie de cultivo.

Ello ha provocado un alto valor de la fruta en el campo y muchos productores han ido abandonado los cultivos tradicionales de huerta, secano e incluso de invernaderos, para convertir sus tierras en modernas explotaciones de aguacates y mangos, ahora de carácter intensivo, conscientes de que se trata de frutas que tienen cada vez más demanda en el mercado europeo. También se han ido transformando muchas tierras de secano que se encontraban en estado de erial o pastizal. Así, de las 28.000 hectáreas de regadío que existen en la provincia, algo más de un tercio, alrededor de unas 12.000, están ya dedicadas al cultivo del aguacates y mangos, las dos frutas estrellas de la agricultura subtropical, que se concentran mayoritariamente en la comarca de la Axarquía.

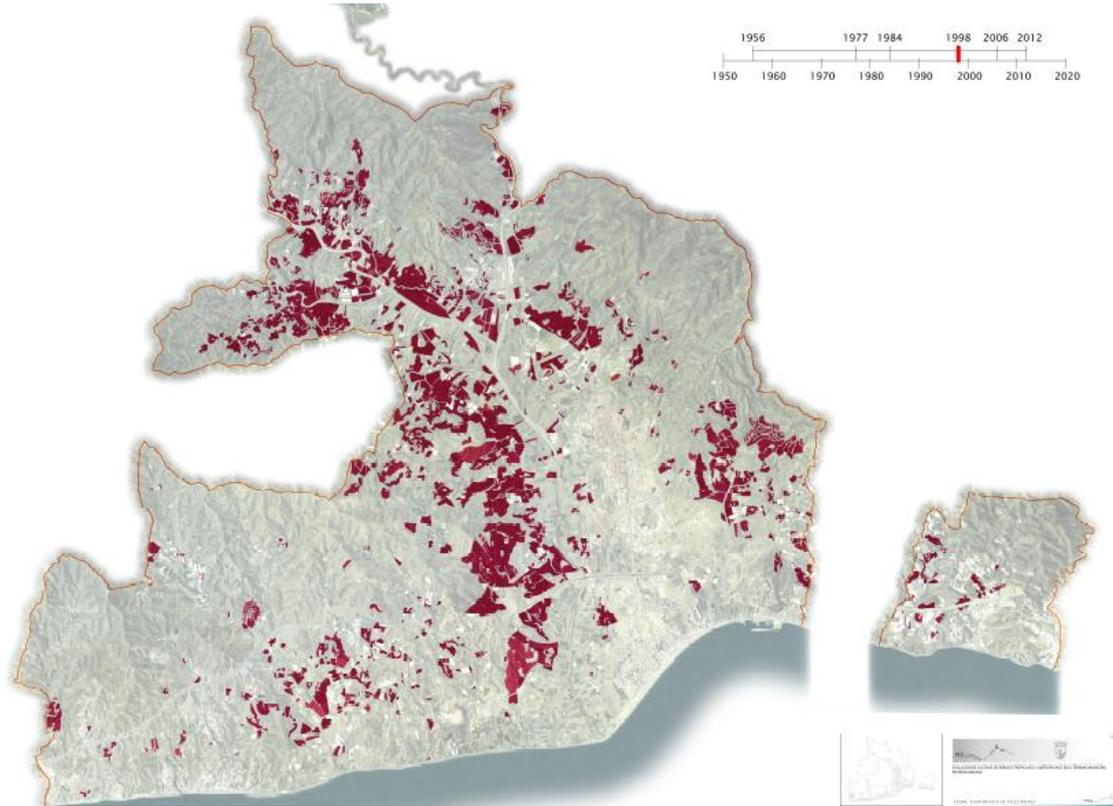
En el caso del municipio de Vélez-Málaga este proceso de conversión de tierras de huerta y secano a cultivos de subtropicales es muy visible, observándose como en muchas laderas de los montes cercanos se están realizando plantaciones de este tipo.



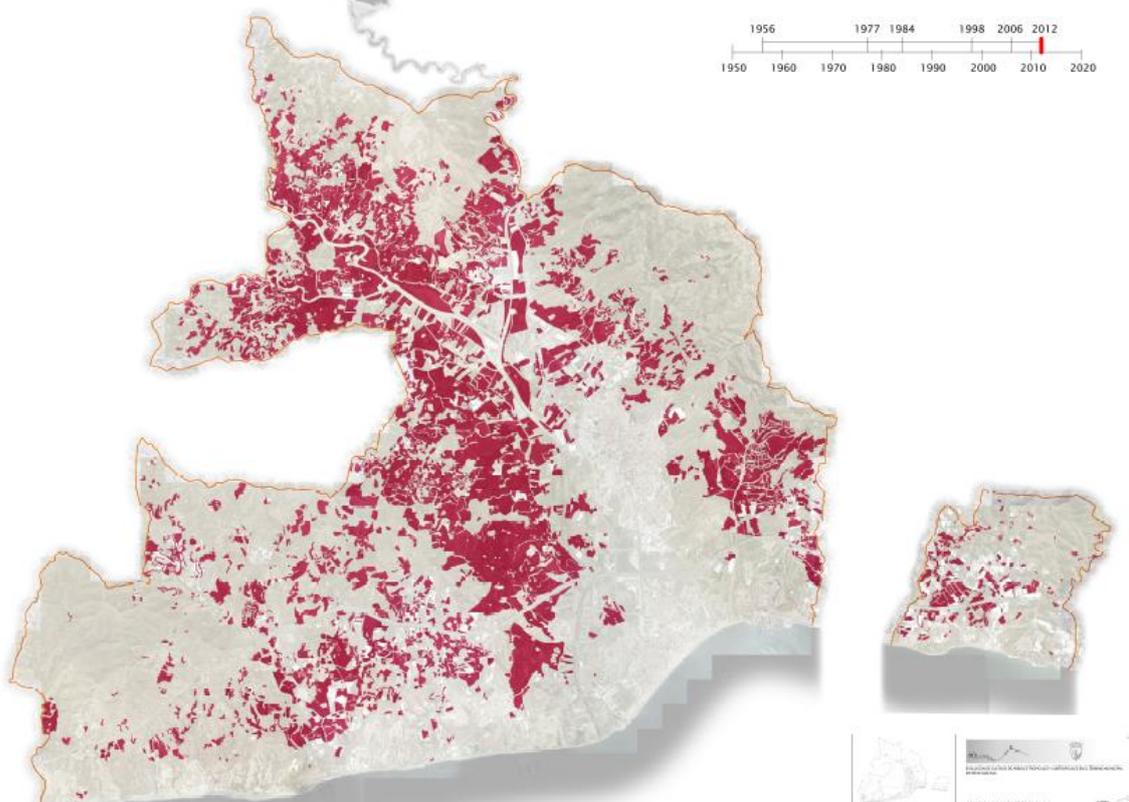
La expansión de los cultivos de subtropicales por las laderas de los montes de Vélez-Málaga



Implantación de los cultivos subtropicales en el término municipal de Vélez-Málaga. Año 1977



Implantación de los cultivos subtropicales en el término municipal de Vélez-Málaga. Año 1998

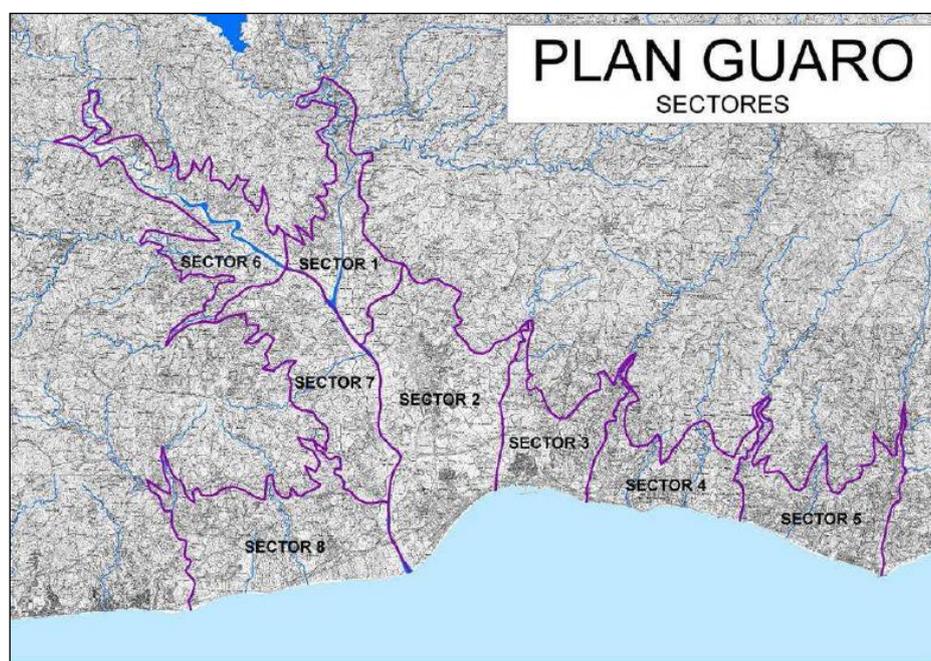


Implantación de los cultivos subtropicales en el término municipal de Vélez-Málaga. Año 2012

Aunque las plantaciones más antiguas han conformado un auténtico “bosque de cultivos arbóreos”, la gran expansión e intensificación del proceso en los últimos años está generando también algunos problemas ambientales.

Por una parte cabe señalar que este cultivo requiere agua para subsistir y como la concesión de la presa de La Viñuela para el regadío agrícola no resulta suficiente dichos cultivos se están implantando en zonas no regables con dicha concesión, de manera que se están haciendo extracciones y bombeos para poder mantenerlos lo que conlleva unos importantes costes económicos y ambientales.

Respecto a ello no hay que olvidar que el terreno regable con el agua de la presa de la Viñuela está regulado en el Plan Guaro cuyo origen se encuentra en el RD 943/1984, de 9 de mayo, de la transformación en regadío de la zona regable del Guaro (Málaga). En dicho Plan se establece la cota 140 m. como cota máxima de riego y, sin embargo, muchas plantaciones ya se han realizado por encima de dicha cota llegando incluso a sobrepasar la cota 300 en casos puntuales lo cual genera costes ambientales y económicos que a largo plazo pueden resultar insostenibles. Por ello y por la gran expansión que están teniendo estos cultivos la comunidad de regantes está reclamando que se adopten las medidas necesarias que permitan aumentar la capacidad de riego de dicha presa y se pueda llegar hasta cotas más elevadas a pesar de que aún hay amplias zonas por debajo de la cota 140 m. que no se han puesto en regadío.



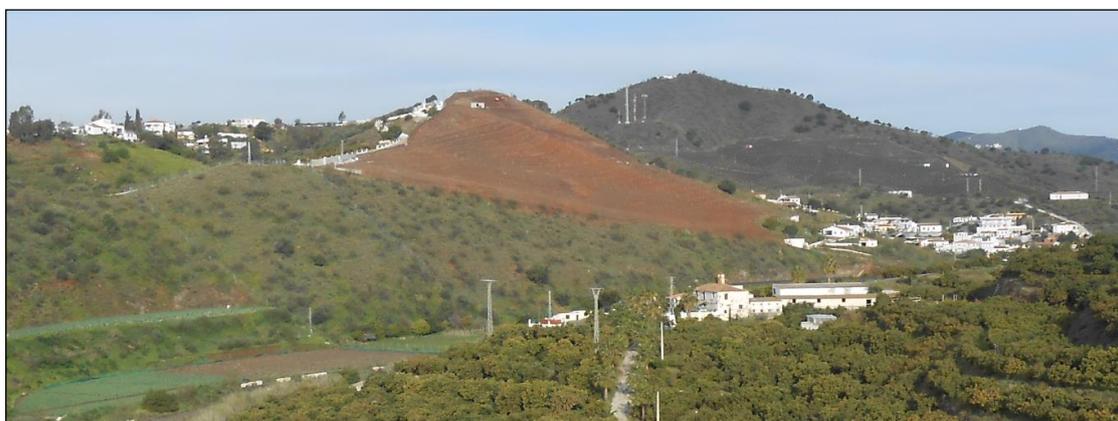
Límite y sectores del Plan Guaro

Teniendo en cuenta esta situación es necesario analizar, en un marco más amplio que el del PGOU, qué medidas han de implementarse para poder aumentar los recursos hídricos necesarios para poder abastecer a todos los usos que lo están demandando, ya sean agrícolas o urbanos. Respecto a esta cuestión cabe citar que ya el P.O.T.AX., aprobado en 2006, recomienda la adaptación del Plan Guaro 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. Dicho Plan añade que, a tales efectos, la Revisión del Plan Guaro deberá, entre otras cuestiones, reajustar los límites de la Zona Regable para adaptarlos a la realidad territorial actual, establecer unas nuevas previsiones de demanda de agua y determinar los criterios de ahorro en el consumo del recurso, dotar de funcionalidad a la zona de regadío integrando sus distintas partes y establecer las medidas de protección del paisaje.

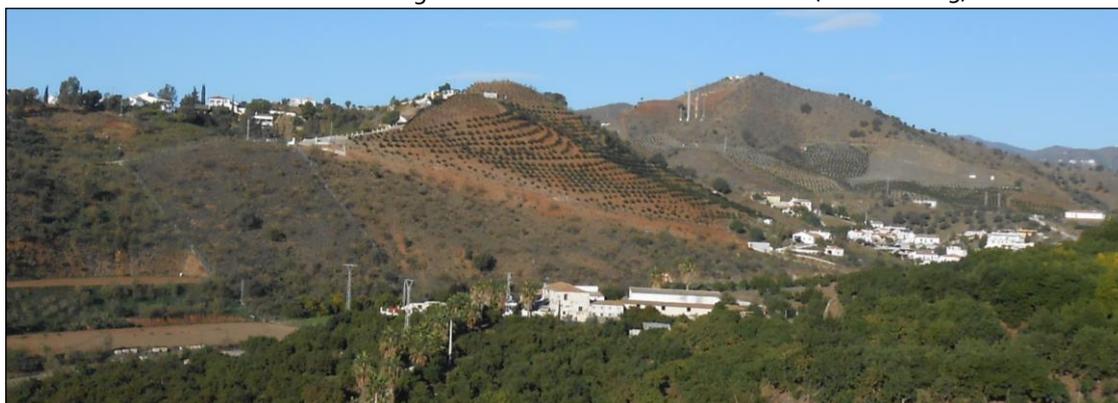
Posteriormente, en septiembre del año 2.013, el Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio

Ambiente, a través de la Sociedad Estatal de Infraestructuras Agrarias (SEIASA) suscribió 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, y, fruto de ello, se ha aprobado una actuación denominada “Proyecto de modernización y consolidación de regadíos en la comunidad de regantes del Plan Guaro (Vélez Málaga)” que ya está ejecutándose. Este proyecto 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. Para ello se propone integrar agua de la presa de la Viñuela y agua con tratamiento terciario de la EDAR Vélez Málaga, mediante un conjunto de conducciones, impulsiones, depósitos y tuberías de distribución, necesarias para dar cobertura a la superficie de riego.

Por otra parte cabe señalar que se están produciendo algunos impactos ambientales debido a que las actuales medios técnicos permiten realizar grandes movimientos de tierra en las laderas que se están destinando a estos cultivos lo cual genera una incidencia paisajística negativa y procesos erosivos. No obstante estas plantaciones no conllevan la realización de grandes bancales como ocurría anteriormente de tal modo que estos impactos tienen carácter reversible y van desapareciendo a medida que las plantaciones realizadas van alcanzando su madurez, siendo visible dicha desaparición al primer año de su plantación.



Plantación reciente de aguacates en la cuenca del Río Íberos (abril de 2015)



La plantación anterior en noviembre de 2016

Asimismo se han detectado en algunos casos procesos de alteración de cauces que no deben ser consentidos, por el aumento de riesgos de inundación que ello puede conllevar.

En algunas plantaciones se observa también un importante impacto paisajístico generado por viales de acceso que han sido construidos sin una adaptación mínima a las curvas de nivel y utilizando acabados de hormigón que son muy visibles.

También existen plantaciones antiguas que, debido a la desproporción de los bancales realizados, generaron en su día impactos en la topografía natural y en el paisaje que no se han minimizado

ni siquiera con el crecimiento de los árboles por lo que se considera adecuado adoptar medidas para que dichos procesos no se vuelvan a reproducir en el futuro.



Antigua plantación de subtropicales realizada mediante bancales desproporcionados



Plantación reciente de subtropicales con un vial de acceso muy visible

Impactos generados en antiguas y nuevas plantaciones de subtropicales

Sin perjuicio de esta problemática hay que reconocer que estos cultivos suponen un importante bien social y económico ya que generan empleo estable y permiten dinamizar otros sectores económicos.

Por todo ello la RPGOU, al regular urbanísticamente el espacio rural, debe tener en cuenta estas zonas agrícolas de regadío para restringir aquellas actuaciones urbanísticas que puedan poner en peligro el mantenimiento de esos cultivos y, a su vez, para regular los movimientos de tierras y accesos viarios que conllevan los mismos de tal manera que se minimice su impacto sobre el suelo y el paisaje.



Cultivos arbóreos subtropicales de Vélez-Málaga

De acuerdo a todo lo expuesto en la propuesta de ordenación que se hace para el suelo no urbanizable se han singularizado a efectos de su regulación específica las zonas regables del Plan Guaro, es decir las que se sitúan por debajo de la cota 140, por ser éstas las que a largo plazo pueden mantenerse de forma más estable al tener garantizado el riego con el agua del embalse de La Viñuela, sin perjuicio de que hay otras zonas por encima de dicha cota que ya cuentan con una presencia importante de cultivos de regadío.

Al mismo tiempo se proponen medidas para reducir los impactos paisajísticos y los riesgos de erosión que, en su caso, pueda producir la puesta en marcha de nuevas plantaciones de cultivos subtropicales.

2.5.4. La regulación del hábitat rural diseminado para potenciar su mantenimiento y su reutilización

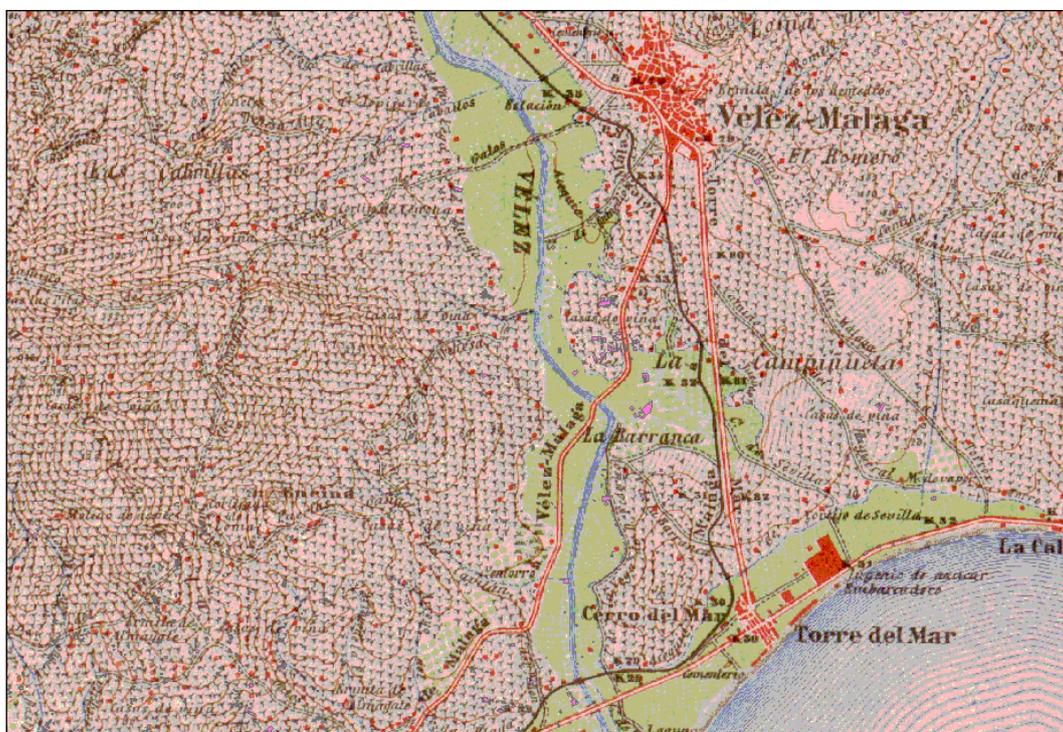
En el municipio de Vélez-Málaga, así como en otros muchos de la provincia de Málaga, el proceso de ocupación del medio rural mediante la implantación de viviendas y otras edificaciones asociadas a ellas ha sido un proceso de progresión histórica. Así, paulatinamente, la instalación de edificaciones en el medio rural, ha respondido a causas relacionadas todas con la propia naturaleza rural del entorno, esto es, a la producción y cultivos agrícolas y a la actividad pecuaria.

El origen de algunos de los actuales núcleos que componen el término municipal, son incluso las alquerías de origen árabe (pueblo, caserío): Almayate, Benadalid, Benaxarafe, Buieros, Carxix, Casamaur, Chauchillas, Machararrababi, Macharanacla, Santillán, Bençayate, Lagos, Pedupel, Torre de la Mar, Torrentes... muchas de las cuales han ido conformando núcleos cada vez mayores, situados en suelos urbanos actualmente y otras han desaparecido. Dichas alquerías era la forma de implantación en Al-Andalus de pequeñas comunidades rurales, que se dedicaban a cultivar y explotar las tierras de sus alrededores, así como a la ganadería.

En el primer plano topográfico de Vélez-Málaga, de 16 de agosto de 1.880, ya se puede observar la existencia de gran número de cortijos diseminados en todo el territorio. En dicho plano se pueden reconocer en el territorio formaciones de cortijadas, que son pequeñas agrupaciones de viviendas, conformando un pequeño núcleo rural, cuyo origen se remonta en algunos casos al siglo XVIII, como una fórmula en la que los agricultores buscaban seguridad y cooperación.

Asimismo en los documentos del censo agrario de 1.921 se contabilizaba un gran número de cortijadas en el término municipal, distribuidas en 19 polígonos del partido judicial de Vélez-Málaga.

También resulta muy ilustrativo el Mapa de Andalucía a 1:50.000, elaborado por el Estado Mayor del Ejército Alemán en el año 1.940, en la que ya es posible observar de nuevo la intensidad de los diseminados (cortijos y agrupaciones de los mismos -cortijadas-), en el territorio.



Detalle del Mapa de Andalucía 1:50.000 elaborado por el Estado Mayor del Ejército Alemán

Muchas de las viviendas y otros inmuebles que aun hoy perviven en el entorno rural, cuyo origen

ha sido eminentemente agrícola, han mantenido su vinculación al origen que dio lugar a ellas, mientras otras en la medida de la evolución de cultivos e incluso de formas de vida, han transformado su uso a viviendas de segunda residencia. Como datos objetivos, se han recopilado los datos y denominaciones recogidas en los Nomenclátor de 1950,1960, 1970, 1981,1986, 1996 y hasta nuestros días, todos ellos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística:

Según estos datos se puede observar cómo en el término municipal ha existido desde los años 50 del pasado siglo un importante número de viviendas en el ámbito rural que, a su vez, acogían a un gran porcentaje de la población, destacando los datos de 1.970 cuando había más de 4.000 viviendas en diseminados en las que residía casi el 40 % de la población total.

Aunque algunos de estos caseríos fueron abandonados gran parte de ellos se mantienen actualmente conformando un hábitat rural con una tipología tradicional que es necesario mantener como uno de los elementos típicos e identificativos del paisaje veleño y axárquico. Ello además supone una determinación legal recogida en la LOUA.

De acuerdo a ello el Ayuntamiento de Vélez ya elaboró y aprobó en 2013 el "Avance para la identificación y delimitación de los asentamientos existentes en el suelo no urbanizable". Este documento, tal y como establecía el art. 4 del ya derogado Decreto 2/2012, no contiene ninguna determinación de carácter urbanístico ya que ésta compete a los instrumentos de planeamiento, siendo su principal objetivo delimitar los asentamientos existentes e identificar, por exclusión de ellos, las edificaciones aisladas, para así poder aplicar a estas los distintos regímenes establecidos en el Decreto según sea su situación jurídica.

No obstante, tal como se determinaba en la Orden de 1 de marzo de 2013, por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012, actualmente también derogada por el Decreto-Ley 3/2019, este Avance debía servir además de orientación para la redacción de la RPGOU, que tendrá que integrar en su ordenación los asentamientos urbanísticos y los ámbitos de hábitat rural diseminados. A tal fin, el Avance tiene efectos administrativos internos preparatorios de la redacción del planeamiento general.

En dicho Avance se realizó un análisis del proceso de ocupación histórica del espacio rural, que se ha complementado con el correspondiente trabajo de campo lo cual ha permitido identificar y delimitar 1 asentamiento urbanístico, de uso industrial, y 30 ámbitos de hábitat rural diseminado los cuales se describen en unas fichas cuyo contenido es el siguiente:

- a) Situación y delimitación de su ámbito territorial.
- b) Breve descripción del proceso de implantación.
- c) Categoría de SNU a la que pertenece según el PGOU vigente.
- d) Parcelas y edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.
- e) Descripción básica de las dotaciones y equipamientos, infraestructuras y servicios con los que están dotados.
- f) Riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.
- g) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.
- h) Delimitación de los ámbitos, en referencia a las Ortofotos de Andalucía de 1 m de resolución, generada a partir del vuelo fotogramétrico nacional Interministerial blanco y negro, de escala 1:18.000 de 1977-83, cuyo servidor es REDIAM. WMS Ortofoto Digital Pancromática de Andalucía 1977-78. Además, en relación con el vuelo actualizado de ortofotografías de 2.011 a escala 1:5.000 de la Diputación de Málaga.

El asentamiento urbanístico se incorpora a la ordenación urbanística como suelo urbano no consolidado y los ámbitos de hábitat rural diseminado estos se incorporan a la categoría de suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado y se establece para ellos una regulación específica que, sin perjuicio de la reciente derogación del Decreto 2/2012, ha tenido en cuenta lo establecido en los artículos 22, 23 y 24 de dicho Decreto, que se refiere a los siguientes aspectos:

- a) Los usos compatibles e incompatibles en dichos ámbitos.
- b) Normas higiénico-sanitarias y estéticas de las edificaciones.
- c) Normas de protección de las características rurales de estos asentamientos con especificación de las tipologías admisibles.
- d) El régimen aplicable a las edificaciones existentes que sean propias del hábitat y a las que no lo sean.
- e) La mejora de las infraestructuras y de los servicios existentes mediante obras públicas ordinarias.
- f) Los procedimientos de autorización de las edificaciones e instalaciones permitidas.

Cabe señalar que en el PGOU de 1996 vigente y en su Expediente de Adaptación a la LOUA, existe delimitado ya un hábitat diseminado en una zona que se localiza en el noroeste del término municipal como categoría incluida en el suelo no urbanizable. Este ámbito no fue incluido como hábitat rural diseminado en el Avance elaborado conforme al Decreto 2/2012 por estar ya delimitado en el PGOU y por ello ahora se ha incorporado en esta propuesta. No obstante, se ha ajustado su delimitación puesto que, tras realizar el correspondiente trabajo de campo, se ha considerado que debían delimitarse solamente dos conjuntos de viviendas que presentan un carácter agrupado y tipologías tradicionales, siguiendo así los mismos criterios que ya se habían considerado en el Avance. Estos dos asentamientos son "La Dehesa" y "Las Chozas" y con ellos se han identificado en total 32 ámbitos de hábitat rural diseminado cuyo análisis y descripción se incluyen en un documento específico, el "Inventario de asentamientos existentes en el suelo no urbanizable".



Asentamiento "La Dehesa"



Asentamiento "Las Chozas"



Asentamiento La Ermita Alta



Asentamiento Cortijo Los Ramos



Asentamiento Los López

A continuación, se relacionan todos los ámbitos de hábitat rural diseminado que han sido identificados y delimitados en el término municipal:

| NUMERACIÓN Y ZONA | DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE HRD | SUPERFICIE (M ²) | NÚMERO VIVIENDAS |
|-------------------|---------------------------------------|------------------------------|------------------|
| 1• LAGOS | (HRD) LOS MARTÍNEZ | 4.978 | 12 |
| 2• TRIANA | (HRD) LA COCHERA DE LUIS REYES | 5.310 | 6 |
| 3• TRIANA | (HRD) LOS PEPONES | 8.547 | 11 |
| 4• CHILCHES | (HRD) PATA SECA | 12.949 | 15 |
| 5• BENAJARAFE | (HRD) LOS NECES | 4.712 | 13 |
| 6• BENAJARAFE | (HRD) LAS MONJAS | 19.554 | 18 |
| 7• BENAJARAFE | (HRD) CORTIJO PICENO | 6.421 | 8 |
| 8• ALMAYATE | (HRD) EL HORNILLO | 23.759 | 42 |
| 9• ALMAYATE | (HRD) LA RABIA | 18.237 | 29 |
| 10• ALMAYATE | (HRD) LOS HERRERA | 4.648 | 11 |
| 11• ALMAYATE | (HRD) LA LOMA DEL SAPO | 99.72 | 15 |
| 12• ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LOS RAMOS | 4.724 | 6 |
| 13• ALMAYATE | (HRD) CORTIJADA LOS DÍAZ | 8.451 | 15 |
| 14• ALMAYATE | (HRD) EL ESTANCO | 6.155 | 10 |
| 15• ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LAS ROSAS Y LO BALTASAR | 5.115 | 8 |
| 16• ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LOS PARDOS | 3.429 | 6 |
| 17• ALMAYATE | (HRD) LA LOMA DE LOS PARDOS | 4.999 | 7 |
| 18• ALMAYATE | (HRD) LOS LÓPEZ | 10.690 | 35 |
| 19• ALMAYATE | (HRD) LOS SÁNCHEZ | 7.571 | 16 |
| 20• ALMAYATE | (HRD) LA HUERTA DE LOS CORROS | 10.762 | 17 |
| 21• ALMAYATE | (HRD) LA CAPELLANÍA | 12.028 | 19 |

| | | | |
|------------------------------|--------------------------------|--------|----|
| 22• ALMAYATE | (HRD) LAS CRUZADILLAS | 7.412 | 10 |
| 23• ALMAYATE | (HRD) LA ERMITA ALTA | 13.649 | 13 |
| 24• ALMAYATE | (HRD) EL CERRO DE LAS PIEDRAS | 20.044 | 13 |
| 25• TRAPICHE | (HRD) CORTIJO LOS RECIOS | 11.133 | 17 |
| 26• TRAPICHE | (HRD) CORTIJADA LOS CEBOLLANOS | 4.049 | 12 |
| 27• TRAPICHE | (HRD) PEPE RAMÓN Y LOS RAMONES | 4.788 | 9 |
| 28• LOS PUERTAS | (HRD) LOS BURGOS | 7.484 | 10 |
| 29• LOS PUERTAS | (HRD) LOS PATARRA | 4.164 | 10 |
| 30• ALMAYATE | (HRD) LOS CAMACHOS | 16.777 | 15 |
| 31• LA DEHESA- LAS CHOZAS | (HRD) LA DEHESA | 7.268 | 8 |
| 32• LA DEHESA-LAS CHOZAS | (HRD) LAS CHOZAS | 14.147 | 24 |

2.5.5. La rehabilitación y reutilización de las edificaciones tradicionales existentes

Este modelo de ordenación del espacio rural que se propone requiere también una optimización de las edificaciones tradicionales existentes, facilitando su reforma o rehabilitación mediante una regulación urbanística flexible y también mediante incentivos fiscales y ayudas públicas de tal forma que pueda canalizarse hacia estas edificaciones parte de la demanda de los usos residenciales y de las iniciativas empresariales vinculadas al medio rural y al turismo que actualmente siguen teniendo una importante demanda como pueden ser los alojamientos turísticos rurales, restaurantes, granjas-escuela, instalaciones recreativas, bodegas, etc. A tales efectos debe plantearse la reducción al mínimo del porcentaje de la prestación compensatoria exigible a las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable cuando las mismas se proyecten rehabilitando y reutilizando las edificaciones tradicionales ya existentes.

Con ello se puede conseguir un doble objetivo: por una parte, reducir la "huella urbana" sobre el medio rural y, por otra, mantener un patrimonio cultural que desgraciadamente está desapareciendo, debido en gran parte a la falta de medidas como las apuntadas anteriormente y también por las limitaciones que a tales efectos impone la propia normativa urbanística.

A tales efectos se propone una regulación normativa flexible para las edificaciones tradicionales existentes considerando compatibles estas edificaciones en todas las categorías de suelo no urbanizable propuestas, excepto las que se sitúen en suelos que tengan la condición de dominio público y resulten incompatibles con su régimen jurídico, las que impidan el uso efectivo del viario y las que se sitúen sobre suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, tecnológicos o de otra procedencia, salvo que previamente se hubieran adoptado las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

Asimismo, se ha incluido en la normativa que se podrán rehabilitar o reconstruir las edificaciones tradicionales que, aun encontrándose en la situación legal de ruina urbanística, cumplan las siguientes condiciones:

- Exista constancia documental sobre la terminación de la edificación que se pretende rehabilitar o reconstruir con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Existan elementos estructurales suficientes para acreditar la existencia y el carácter tradicional de la edificación.

- Se destinen a usos permitidos en la categoría de suelo en la que se implanten.

En estos casos se exime del cumplimiento de las condiciones de edificación generales establecidas (parcela mínima, ocupación, separación a linderos, etc.) respetándose las existentes siempre que cumplan la legislación sectorial que, en su caso, resulte de aplicación.

Respecto a ello cabe apuntar que, contrariamente a lo que ocurre en Andalucía, donde la normativa urbanística no contempla medidas para la optimización de las edificaciones tradicionales existentes, hay Comunidades Autónomas que han establecido determinaciones más positivas y flexibles a efectos de optimizar el patrimonio que constituyen estas edificaciones tradicionales.

Así, por ejemplo, la reciente Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana establece unas condiciones más flexibles que la LOUA para facilitar la reutilización de las edificaciones tradicionales, estableciendo en su art. 201.3 lo siguiente:

"3. La reutilización de arquitectura tradicional para la implantación de alojamiento turístico rural, bodegas, almazaras y establecimientos de restauración o asimilados en vivienda rural o construcción agraria o industrial legalmente edificada, está exenta de declaración de interés comunitario, pero sujeta a informe vinculante de las Consellerías competentes en materia de turismo, de urbanismo, de agricultura y de carreteras, en su caso, así como a licencia municipal. Las solicitudes realizadas al amparo de este precepto podrán conllevar una ampliación de hasta un veinte por cien de la edificación legalmente construida."

2.5.6. La implementación de medidas ambientales y de conservación y mejora del paisaje

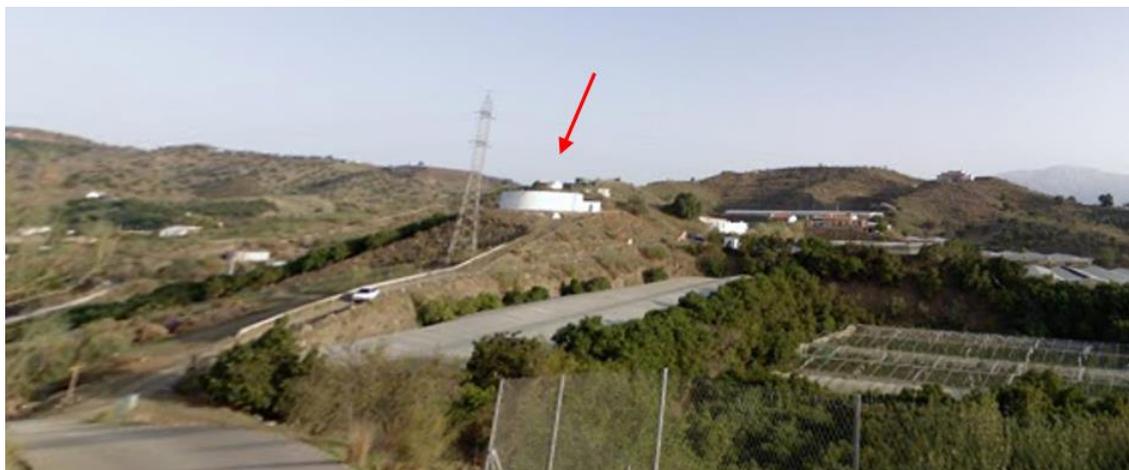
Este modelo de ordenación del espacio rural que se propone apuesta también por la implementación de medidas ambientales y paisajísticas que eviten el deterioro del mismo y, por el contrario, contribuyan a mejorarlo.

Aunque se ha avanzado en esta cuestión, la integración del paisaje en la ordenación urbanística sigue siendo una asignatura pendiente que requiere de estudios y propuestas específicas, así como una regulación normativa que unifique criterios de protección, gestión y ordenación. Respecto a ello la redacción del Convenio Europeo del Paisaje, que fue ratificado por España en 2008, ha supuesto un gran avance ya que pasa de la tradicional política de conservación de paisajes excepcionales en zonas de destacados valores naturales o culturales, a la visión de que es necesario atender a todo el territorio al recoger que "por paisaje se entenderá cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción e interacción de factores naturales y/o humanos".

En este Plan se introducen algunas medidas al respecto. Así, se han delimitado las zonas que tienen mayor incidencia paisajística respecto a los principales puntos de vista del casco urbano de Vélez y respecto de los ejes viarios principales, estableciéndose una limitación de determinados usos que pueden generar impactos paisajísticos, así como la exigencia de estudios que justifiquen la no existencia de impacto paisajístico para aquellas actuaciones permitidas en los mismos. En la parte oriental del término municipal, comprendida entre el río Vélez, el casco urbano de Vélez y la autovía A-7, se propone una mejora paisajística mediante actuaciones de repoblación forestal con vegetación autóctona y de recuperación de formas tradicionales de cultivo. A tales efectos, y sin perjuicio de posibles actuaciones de iniciativa pública que puedan llevarse a cabo, se propone que cualquier actuación de carácter urbanístico que se permita en estas zonas deberá contemplar algunas de dichas medidas para ser autorizada.

También se establecen en la normativa con carácter general condiciones paisajísticas que han de cumplir las instalaciones, construcciones y edificaciones que se implanten en el medio rural, las cuales habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estén situadas y evitarán la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos con valores paisajísticos.

En dichas condiciones se exige que toda edificación o instalación cuide al máximo su diseño y elección de materiales, colores y texturas a emplear con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno. A tales efectos se utilizarán tipologías elementales, con volúmenes simples, así como los materiales y texturas de la edificación tradicional, esto es, la piedra del lugar, la cal o pintura blanca sobre enfoscado y la teja cerámica similar a la teja árabe antigua. También se exige la utilización de colores marrones y/o verdes para la integración paisajística de los depósitos de agua para riego agrícola que han proliferado por gran parte del término municipal y en algunos casos tienen gran incidencia paisajística.



Ejemplo de la posible eliminación de la incidencia paisajística de un depósito de agua para riego agrícola mediante la utilización de pintura que lo mimetiza con su entorno

Asimismo, se establecen medidas para evitar desmontes y movimientos de tierras que desfiguren el paisaje rural tradicional como la obligación de ajardinar los terraplenes resultantes y que los muros de contención de edificaciones no tengan una altura superior a 4 m. debiendo realizarse estos con piedra del lugar o similar y en el caso de que sean muros de hormigón deberán ser recubiertos con dicho tipo de piedra o deberán ser ocultados con vegetación. Además, se considerará obligatorio el mantenimiento de los sistemas de bancales y terrazas tradicionales ya existentes.

Por otra parte, también se propone que, cuando se realicen transformaciones del terreno para implantar nuevos usos agrícolas, se mantengan las especies arbóreas autóctonas existentes tales como algarrobos, acebuches, encinas, etc., que deberán integrarse en la nueva explotación. Asimismo, se propone limitar la ejecución de bancales a los casos en los que, justificadamente, no sea posible realizar los nuevos cultivos de otra forma y siempre que se cumpla una altura máxima de 1,5 m. para el frente de dichos bancales.



Impacto paisajístico provocado por la realización de bancales agrícolas de escala desproporcionada

También, para evitar el deterioro del paisaje por la proliferación de nuevos tendidos aéreos de las líneas de alta, media y baja tensión, se requiere la concentración de trazados junto a las infraestructuras viarias generales y atendiendo a las características del territorio y en especial a criterios relacionados con los recursos naturales y paisajísticos del ámbito.

En cuanto a las actividades extractivas existentes debe exigirse la obligación de adoptar las medidas de restauración establecidas en la normativa vigente, sin perjuicio de que debería instrumentarse actuaciones consensuadas con los propietarios de los terrenos de canteras abandonadas para restaurarlas ambiental y paisajísticamente.



Actividad extractiva en las proximidades de Almayate, actualmente paralizada

2.5.7. La propuesta de categorización del suelo no urbanizable

Teniendo en cuenta el análisis territorial realizado, el cual como ya se ha expuesto tiene un carácter selectivo y estratégico, así como las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial y de la planificación territorial que resultan de aplicación el Suelo No Urbanizable se divide en las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- d) Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

Constituyen este suelo los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o

servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Presentar riesgos naturales ciertos.

En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica se diferencian las siguientes sub-categorías:

- Dominio público marítimo-terrestre
- Dominio público hidráulico
- Arroyos
- Dominio público viario (autovía)
- Montes públicos
- Vías pecuarias
- Zonas con riesgo de inundación
- Patrimonio histórico

- Dominio público marítimo-terrestre

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público marítimo-terrestre prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Dominio público hidráulico

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público hidráulico prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Arroyos

Se incluyen en esta categoría los arroyos existentes, incluyendo los que están identificados en el plano de ordenación como tales y los que, no estándolo, sean considerados así conforme a la legislación aplicable. Se trata de cauces naturales que no tienen delimitado el dominio público hidráulico.

- Dominio público viario (autovía)

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público de la autovía A-7 y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público viario prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Montes públicos

Se incluyen en esta categoría los montes públicos que existen en el término municipal.

- Vías pecuarias

Se incluyen en esta categoría las vías pecuarias que existen en el término municipal. No obstante, en caso de discrepancia los límites oficiales de las vías pecuarias existentes prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación. En el caso

de vías pecuarias cuyo expediente de deslinde no esté aprobado la protección establecida se entenderá con carácter cautelar hasta la resolución del mismo.

- Zonas con riesgo de inundación

Sin perjuicio de su delimitación en los planos de ordenación, quedan incluidas en estas zonas todos los terrenos que resulten inundables para un período de retorno de 500 años. En tanto no existan zonas delimitadas aprobadas por la Administración competente y vigentes, las zonas delimitadas son las consideradas en el P.O.T.A.X. como "Zonas cautelares ante el riesgo de inundación" y tendrán carácter cautelar hasta que sean sustituidas por la delimitación que apruebe dicha Administración. De acuerdo con ello, en aquellos cauces en los que existen estudios hidráulicos que han recibido la conformidad de la Administración competente se delimitan las zonas con riesgos de inundación previstas en los mismos.

En caso de que estas zonas cautelares ante el riesgo de inundación delimitadas por este Plan excedan en superficie a las zonas inundables delimitadas por la Administración competente, los terrenos sobrantes una vez se aprueben éstas, se incorporarán a las zonas propuestas por este Plan para los suelos limítrofes.

-Patrimonio histórico

Se integran en esa categoría los bienes del patrimonio histórico situados en suelo no urbanizable.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

Constituyen este suelo los terrenos merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por POTCSOAX o por el propio PGOU por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística se diferencian las siguientes sub-categorías:

- Espacios libres vinculados al litoral
- Hitos paisajísticos
- Divisorias visuales
- Entorno de la ciudad compacta

- Espacios libres vinculados al litoral

Se incluyen dentro de estos espacios los tramos finales de los ríos Íberos, Vélez, Seco, Lagos y Güi los cuales, por su carácter de corredores ecológicos entre el litoral y el interior, deben conservarse como elementos de referencia en la identidad territorial y como posibles itinerarios para su disfrute público.

- Hitos paisajísticos

Se incluyen en esta categoría aquellos hitos naturales del término municipal que forman parte de la memoria visual e histórica de La Axarquía, por lo que deben preservarse de posibles usos urbanísticos que puedan causar impactos en dichos ámbitos.

- Divisorias visuales

Se incluyen en esta categoría aquellos ámbitos que, por su localización en las líneas de cumbres de los montes, constituyen zonas receptoras de paisajes de gran valor y que, a su vez, presentan una gran incidencia paisajística por lo que deben preservarse de posibles usos urbanísticos que puedan causar impactos en dichos ámbitos.

- Entorno de la ciudad compacta

Incluye aquellos suelos situados en la primera corona periférica de la ciudad que, por su situación colindante con suelos urbanos o urbanizables, presentan un elevado valor de posición para el futuro crecimiento de la ciudad y, como consecuencia de ello, deben preservarse de posibles actuaciones que, aun siendo compatibles, podrían comprometer dicho crecimiento.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Constituyen el Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural los terrenos que, no siendo objeto de especial protección por la legislación aplicable ni por la planificación territorial, su transformación resulta improcedente teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Se trata de terrenos esencialmente agrícolas en los que, no obstante, cabe diferenciar algunas zonas de carácter natural por la presencia de pequeñas manchas de vegetación que en algunos casos están consideradas como "hábitats de interés comunitario" no prioritarios. Asimismo existen zonas de altas pendientes y zonas con elevada incidencia paisajística que es necesario diferenciar para su regulación específica.

Dentro de esta categoría se establecen los siguientes tipos:

- Común
- Zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)
- Zonas de montes
- Zonas con alta incidencia paisajística
- Hábitats de interés comunitario

- Común

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que en general no presentan ningún interés natural, paisajístico o agrícola y por ello son susceptibles de acoger cualquier uso que resulte compatible en suelo no urbanizable.

- Zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)

Se incluyen en este suelo de carácter rural los terrenos regables del término municipal que están incluidos en el Plan Guaro y que están destinados mayoritariamente a cultivos subtropicales y hortícolas, que aportan un gran valor socioeconómico al municipio y que por ello requieren una regulación urbanística específica que evite actuaciones o actividades que puedan ir en detrimento de dichos cultivos.

- Zonas de montes

Se incluye en este suelo la parte de la unidad geográfica de los Montes de Málaga perteneciente al término municipal de Vélez-Málaga y que se caracteriza por contener elementos representativos del medio rural axárquico y presentar, en general, altas pendientes, por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden incidir negativamente en dicho carácter o generar procesos erosivos y/o riesgos.

- Zonas con alta incidencia paisajística

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que conforman el escenario paisajístico del casco urbano de Vélez-Málaga, presentando una elevada incidencia paisajística y cierta fragilidad por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden generar impactos paisajísticos.

- Hábitats de interés comunitario

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter natural que están considerados como "hábitats de interés comunitario" en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CEE, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Su delimitación se ha obtenido de la cartografía de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) "Mapa de distribución de Hábitats de Interés Comunitario a escala 1:10.000 presentes en la masa forestal de Andalucía, proveniente de los estudios de vegetación. Años 1996-2006".

SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Conforme a lo establecido en el art. 46.1.g) de la LOUA se delimitan como ámbitos del hábitat rural diseminado aquellas áreas territoriales homogéneas que reúnen las siguientes características:

a) Constituir el soporte de asentamientos con identidad propia que están formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural y no presentan una estructura urbana definida.

b) Poseer, las edificaciones existentes, características propias que deben preservarse y existir entre ellas una relación funcional que puede precisar ciertas dotaciones y servicios comunes (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), o mejoras en la accesibilidad que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

3. LAS ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y EL MODELO PROPUESTO.

3.1. LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

3.1.1. Las alternativas planteadas.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, basándose en la Ley Estatal 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, se 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 3/2015 de 29 de diciembre, donde se desarrolla el procedimiento de **evaluación ambiental estratégica** de Planes y Programas. Para iniciar el procedimiento indicado se redactó el documento inicial estratégico, que fue admitido a trámite por el órgano ambiental mediante Resolución de admisión a trámite de la solicitud de inicio de la EAE formulada por el Ayuntamiento de Vélez-Málaga relativa a la Revisión del PGOU, en la fecha 20 de abril de 2016.

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.

Con posterioridad, se recibió el documento de ALCANCE, redactado por el órgano ambiental en la fecha 5 de diciembre de 2.017, en base al cual se han elaborado los documentos ambientales del PGOU, en procedimiento de EAE independiente.

Para el desarrollo y determinación coherente de las propuestas de un PGOU como este, 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 adoptar 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.

De modo que se han conformado varias alternativas, que finalmente han dado por resultado el documento de PGOU propuesto.

ALTERNATIVA 0

En el documento de análisis de la información y diagnóstico, 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 precisan 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 las superficies del suelo urbano consolidado medido mediante GIS es de **2.725.058,71** m² y el suelo no urbanizable es de **128.841.185,87** m², para un término municipal de **158.472.015,55** m².

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** m²

ALTERNATIVA 1.A

Como resultado del convencimiento y de los parámetros diagnosticados en distintas fases del tiempo, este municipio realizó 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 no siguió tramitándose, optándose entonces por la elaboración del Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96, que terminó aprobándose en 2.009.

En esta alternativa se explicitaba lo siguiente:

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

El total de 165 Unidades de Ejecución en suelo urbano se distribuyen en distintos grupos distinguiéndose entre las que pertenecían 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 proponían en este caso, entre viarios, de espacios libres y de

equipamientos, una superficie global de **8.281.114** m², 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 proponían también en viarios, espacios libres y equipamientos, con un montante total de **90.898** m².

El objetivo es, que las infraestructuras generales y las actuaciones estratégicas estuvieran 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 constituyó la base y origen de la propuesta de ordenación y, en base al mismo, el Plan General de Ordenación Urbanística proponía una estructura territorial que tenía sus claves en las siguientes políticas urbanas (hoy obsoletas) a aplicar en las diferentes clases de suelo:

Este **modelo extensivo y desarrollista**, propuso un crecimiento del suelo de la siguiente forma:
Para el suelo urbano:

- Se establecían 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 establecían 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 propusieron medidas de financiación con cargas externas de los nuevos suelos urbanos no consolidados y sectores urbanizables junto a estos suelos que necesitaban 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 previeron 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 cuantificó en:

Superficies de suelo aportadas por esta alternativa:

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Suelo urbanizable sectorizado | 8.116.921 m ² |
| Suelo urbanizable ordenado | 0 |
| Suelo urbanizable no sectorizado | 8.982.901 m ² |
| Suelo urbano no consolidado | 274.164 m ² |
| TOTAL | 17.373.989 m² |

Superficies de techo aportados por esta alternativa:

| | |
|----------------------------------|--------------------------------|
| Suelo urbanizable sectorizado | 4.300.799 m ² |
| Suelo urbanizable ordenado | 0 |
| Suelo urbanizable no sectorizado | 1.919.032 m ² |
| Suelo urbano no consolidado | 319.249 m ² |
| TOTAL | 6.539.080 m² |

Viviendas aportadas por esta alternativa:

| | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Suelo urbanizable sectorizado | 18.341 m ² |
| Suelo urbanizable ordenado | 0 |
| Suelo urbanizable no sectorizado | 10.833 m ² |
| Suelo urbano no consolidado | 2.062 m ² |
| TOTAL | 31.236 m² |

ALTERNATIVA 1.B

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 es por ello que se adelantaron propuestas planteadas en el documento de **AVANCE del PGOU** que se sitúan hoy como alternativa 1.B (alternativa 2 en el DIE).

Las propuestas que en ese Avance se determinaron no pueden considerarse las únicas posibles, pero en un primer acercamiento a escala de un nuevo modelo territorial y urbanístico adaptado a las nuevas previsiones respondió a la consecución de los objetivos generales y estratégicos, que en líneas generales se basaban en la aceptación del modelo territorial existente, donde se formalizan unos sectores de crecimiento con objeto de colmatar la ciudad compacta, mientras que por contra en el litoral

se pretendía únicamente consolidar las situaciones que provienen de antiguos crecimientos, sellándolos en el sentido de su cierre de la trama urbana que permitiese 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 pretendía 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 compatibilizasen 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 planteaba 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 del ejercicio de la capitalidad que le corresponde a Vélez-Málaga por este motivo fueron:

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 el proyecto público de Parque Tecnoalimentario.

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.

ALTERNATIVA 2

Finalmente, han permitido una mejora respecto de la alternativa 1.B (Avance del PGOU) las siguientes cuestiones, ahora tomadas en cuenta:

Proceso de nueva realidad territorial al haberse visto anulado por STSJA de 7 de septiembre de 2.017, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía aprobado mediante el Decreto 206/2.006, de 28 de noviembre, (P.P.C.L.A.).

Continuidad con las determinaciones formuladas por el POTAx, fundamentalmente en los aspectos relacionados con las estrategias de Desarrollo Territorial para el Sistema de Ciudades, donde:

Se establecen previsiones para la mejora de las 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**.

Aprovechar las complementariedades entre ciudades medias como es Vélez-Málaga en relación con las ciudades de su entorno (pequeñas o grandes) y generar así economías de escala y efectos de relación entre ellas, sin duplicidad de equipamientos de escala intermedia etc..., estando en la coordinación de acciones en materia de equipamientos y servicios públicos de carácter supramunicipal, así como para la dotación de suelos para actividades productivas, el acento en la correcta distribución en el territorio y la representatividad de cada ciudad según qué cuestiones. Es en esto donde detectamos ciertas carencias de interrelación y coherencias en los distintos territorios que componen el POTAx. Es por ello, que el POTAx precisaría en estos momentos ya, de una revisión de sus determinaciones fundamentalmente en lo relacionado con las aportaciones territoriales que recogió el PPCLA (aunque hoy estén anuladas).

Estrategias de Protección del Territorio que 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.

Incorporación en el modelo del PGOU, de las fortalezas y debilidades reconocidas en el documento ambiental estratégico redactado.

La definición del modelo urbano presentado en el documento del PGOU que presenta esta alternativa 2, es consecuencia del **proceso de participación pública** en la exposición del AVANCE; de las sugerencias que se han presentado por entidades corporativas (culturales, sociales y empresariales) y particulares; y del **proceso de debate institucional** de la Corporación Municipal del Ayuntamiento.

Es por eso que entre las alternativas estudiadas se pretende con la alternativa 2, adoptada como propuesta de PGOU, las siguientes consideraciones:

El municipio de Vélez Málaga, y específicamente los núcleos urbanos de Vélez -Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, conforman "un área singular" dentro de su configuración central y compacta.

Con ello, se sigue en la idea de 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) y una adecuada vertebración de su territorio a través de sus infraestructuras.

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.

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.

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 y del puerto con 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. (Orden de 3 de julio de 2.008, BOJA número 162 de 14 de agosto)

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

La puesta en valor de equipamientos culturales del amplio patrimonio con que cuenta el municipio mediante la aprobación (inicial en este momento -6/11/2018) del catálogo de bienes protegidos y su incorporación según su grado de protección a las determinaciones urbanísticas que correspondan.

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 incorporados a la estructura de trama urbana existente.

Facilitar la implantación de industrias relacionadas con la agricultura y las nuevas tecnologías, potenciando el proyecto público de Parque Tecnoalimentario.

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.

De modo que la ordenación y formalización de esta alternativa en forma de PGOU se sintetiza en:

Recualificación de los suelos costeros 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 discontinuo urbano con ciertos sectores de finales y cierre de la conurbación actualmente formalizada. Reseña especial la de la conformación del ámbito "Delta del Vélez" mediante un SUNS de marcado carácter turístico de interés supramunicipal, por mandato del POTAx, y de integración de los valores de paisaje y patrimoniales incorporados en él, a modo de Sistemas Generales en el ámbito a desarrollar, caso de que así ocurra.

Actuación estratégica nexo de unión entre Caleta y Torre del Mar, con marcada vinculación turística al uso del Puerto Deportivo-pesquero de la Caleta y grandes sistemas generales asociados a dicha implantación, como parque litoral junto a la N-340 y como espacio verde vinculado al litoral junto a Rio Seco.

Propuesta de cierre de la ciudad compacta mediante la configuración de algunos sectores de "cirugía urbanística" teniendo como límites: En el norte el sector de Tejares, el mar hacia al sur, el Río Vélez hacia el oeste y carretera de Arenas, caminos de Algarrobo, Campiñuelas y el término municipal de Algarrobo hacia el este.

Reconversión de la zona noroeste de Vélez Málaga mediante la reconfiguración del espacio del mercado de mayoristas actual propiciando su reubicación en cercanía al cementerio y la creación de un cierre, mediante fachada residencial a la carretera del Arco.

Apostar por una recualificación del área central de la ciudad compacta, entre Torre del Mar y Vélez-Málaga, con marcada transición industrial-residencial y con grandes polos dotacionales centrales de la ciudad compacta.

Recualificación de la Avda. Juan Carlos I, eje Norte-Sur a través de una transformación industrial-comercial a residencial-comercial, que haga de fachada a la avenida de los usos industriales de la Pañoleta.

Crecimiento mínimo en Almayate y Trapiche, con la configuración de sectores de límites con el actual suelo urbanizado. Únicamente se mantienen las previsiones que se heredan del PGOU/96, pero en Almayate se recompone el límite oeste con usos allí asentados, dándoles un orden y una viabilidad de gestión hasta ahora no conseguida.

En el Trapiche se terminarán de consolidar las actuaciones urbanizadoras no iniciadas, como es el sector de Xarqui en continuidad con Trops y los ámbitos residenciales cercanos al aeródromo, que sin embargo, a pesar de tener (Tra-1Norte) la reparcelación aprobada no ha dado señales de desarrollo urbanizador, así como tampoco finaliza su trámite el ámbito de Isla de Taray. Por el contrario, caso de no producirse en él programación del nuevo PGOU los citados desarrollos mediante la urbanización correspondiente, se podrá optar por la innovación del planeamiento, que revierta al SNU los suelos que así lo precisen.

Propuesta de mantener la actuación turística estratégica de Juvigolf (al noroeste del municipio) hacia Chilches que se conforma como un ámbito con características propias y sin trabazón con el municipio.

En el resto de núcleos de interior se procuran pequeños cierres de ámbitos de SUNC en los límites de esos núcleos, con el único propósito de ordenar y limitar su crecimiento, manteniendo sus

características como aldeas de interior(Cajíz, Los Puertas, Iberos,Triana, Zorrilla)

Disposición de gran número de sistemas generales dispuestos en distintas localizaciones pero que fundamentalmente se disponen entre el Río Vélez y Almayate y zona de influencia litoral, en la zona central entre Torre del Mar y Vélez-Málaga, así como en el corredor litoral entre Caleta y Torre del Mar junto al Puerto de Caleta de Vélez,, 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 , otros junto a Juvigolf, y junto a la N-340 entre Chilches-Costa y Benajarafe.

Se han configurado numerosas áreas de reparto en el suelo urbanizable con 43 sectores que las conforman y sus sistemas generales adscritos y/o incluidos, así como muchas más áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado, con 116 áreas de reforma interior que las conforman con sus sistemas locales adscritos y/o incluidos.

En el suelo urbanizable se estructuran tres grandes áreas homogéneas (productiva, concentrada y costera), conteniendo la primera 4 áreas de reparto y las otras dos, tres áreas de reparto cada una.

Además de las áreas de reparto del Expediente de Adaptación a la LOUA se mantienen 8 áreas de reparto (AR1,AR2,AR3,AR4,AR5,AR7,AR9 y 10) se eliminan dos (AR6 y 11) y se consideran en transformación urbanística otras dos(AR8 y 12).

| | |
|-----------------|---|
| SUO | SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS (3) |
| SUO (M) | SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS MODIFICADOS (8) |
| SUS (TR) | SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN (9) |
| SUS | SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS (23) |
| SUNS | SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS (15) |

Pueden diferenciarse en el SUNC diversos tipos de actuaciones, con lo que este PGOU delimita los siguientes tipos de denominaciones en esta categoría de suelo:

| | |
|------------------|--|
| SUNC | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. (9) |
| SUNC (M) | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES. (4) |
| SUNC (TR) | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN. (1) |
| ARI | ÁREAS DE REFORMA INTERIOR. (116) |
| ADOT | ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. (3) |

En el suelo urbano no consolidado se conforman 82 nuevas áreas de reparto en ARI y se mantienen 4 áreas de reparto del suelo urbano no consolidado del PGOU/96 (AII,AIII,CII,DII)

El objetivo es, que las infraestructuras generales y las actuaciones 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:

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 actualmente, 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 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 preveen contemplar los 9 sectores ordenados residenciales y 2 industriales) todos ellos provenientes de las ordenaciones del anterior PGOU, algunos sujetos a transformaciones en la ordenación y otros simplemente continuando con la ordenación prevista en el trámite iniciado.

Para el suelo urbanizable sectorizado (24 sectores residenciales y 8 industriales-productivos-terciarios) y no sectorizado (3 residenciales, 4 residenciales-turísticos, 1 turístico, 4 residenciales-equipamientos, 2 terciarios-equipamiento y 1 turístico-equipamiento):

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

4.1. INTRODUCCIÓN.

La Disposición Adicional Octava de la LOUA requiere la justificación de la integración del Plan General en el modelo territorial autonómico. Esta nueva Disposición de la LOUA fue añadida por el artículo 29 de la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y establece:

"En la tramitación de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, el informe que ha de emitir el órgano competente en materia de ordenación del territorio, conforme al dispuesto en el artículo 32, apartado 1 regla 2ª de esta Ley, analizará las previsiones que las citadas figuras de planeamiento deben contener según lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de Andalucía, de 10 de enero, así como su repercusión en el sistema de asentamientos".

Esta Disposición Adicional de la LOUA incorpora una norma de conexión con la legislación de ordenación del territorio, con la finalidad de asegurar la congruencia y coordinación de los principales instrumentos de planificación urbanística con la política de ordenación territorial, reforzando la prevalencia del planeamiento territorial con respecto al urbanístico. En concreto, esta disposición viene a generar un informe específico y sustantivo en el trámite de aprobación de un planeamiento general, al poner en contacto el artículo 32.1. regla 2ª párrafo segundo de la LOUA (que establece de forma genérica que tras el acuerdo de aprobación inicial se practicará comunicación a los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que estos si lo estimasen pertinente pueden comparecer y hacer valer sus exigencias que deriven de dichos intereses) y la Disposición Adicional Segunda de la LOTA.

La Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA) constituye el primer texto legal, en esta Comunidad, que regula las figuras e instrumentos para la ordenación del territorio, y dispone en su Disposición Adicional Segunda que el planeamiento urbanístico general contendrá, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de

comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicas.

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.

A partir de la entrada en vigor de la LOTA se han aprobado el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A.), mediante el Decreto 206/2.006, de 28 de noviembre, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.) mediante el Decreto 141/2015, de 26 de Mayo –anulado por Sentencia, y varios planes de ámbito subregional, entre ellos el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (P.O.T.Ax.), en el que queda integrado el municipio de Vélez-Málaga, mediante el Decreto 147/2006, de 18 de julio, siendo estos los instrumentos de planificación territorial los que han de considerarse como referencia en el proceso de revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga.

Siendo todos ellos los principales referentes para la elaboración del presente Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga, en materia de incidencia territorial y a los que el este Plan General adecua su ordenación, salvo lo relativo al Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (P.P.C.L.A.) que en el momento de redactar este PGOU, se encuentra anulado por sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

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

En el preámbulo sobre elaboración y tramitación del P.O.T.A., 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 Mar, 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”.

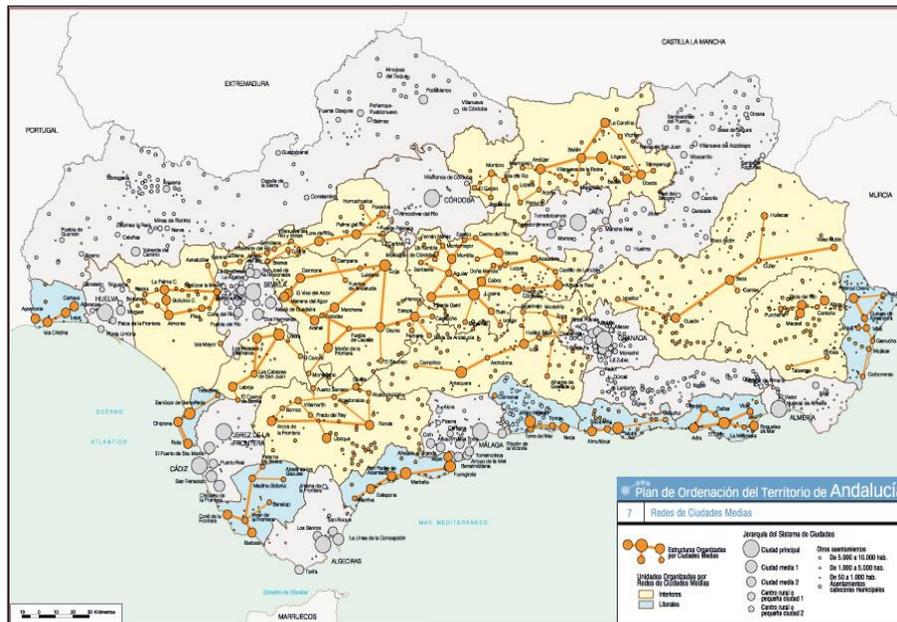


Imagen del plano del Sistema de Ciudades Medias de Andalucía (POTA). 2.006

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, de la “Costa del Sol Oriental-Axarquía”, (P.O.T.AX.) 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 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, es 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 de ciudad

En relación con el contenido de las determinaciones relativas al Modelo de Ciudad se destacan las siguientes, dada su significativa incidencia en el planeamiento urbanístico y subregional:

1. El POTA considera necesario la defensa de un sistema y un modelo de ciudad en su conjunto de acuerdo a la tradición mediterránea, como depositarias activas de nuestra cultura en toda su diversidad.

2. De acuerdo con las previsiones de la legislación urbanística y territorial, 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 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.

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”, el PGOU debe considerar las siguientes directrices territoriales, derivadas de dicha Norma y busca la compacidad de la ciudad: Vélez, Torre del Mar y Caleta.

3. 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.

4. Para el caso de las Ciudades Medias, el modelo de 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 ciudades medias y pequeñas que se integran en los ámbitos metropolitanos deben hacerlo desde la preservación de sus características y valores urbanos propios, evitando la indiscriminada formación de continuos urbanos que acaben con los modelos diversos de la ciudad preexistente.

5. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía los siguientes (apartado 4 de la Norma 45):

5.1. 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 por 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.

De acuerdo a ello se incluye en otro documento independiente del presente PGOU una justificación documentada del cumplimiento de la aplicación de las determinaciones de la Norma 45 del P.O.T.A.

5.2. 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.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5. La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de estos.

Junto a la Norma 45, dada la especificidad turística del parte del territorio de Vélez-Málaga, tendrá una incidencia notable la reglamentación que efectúa el POTA sobre la ordenación del espacio turístico en el apartado 3 de la Norma 53, estableciendo los siguientes criterios básicos a desarrollar por el planeamiento urbanístico y territorial:

a) Dar prioridad a la integración de las nuevas ofertas turísticas en los núcleos urbanos existentes, evitando los procesos de expansión desligados del sistema urbano preexistente.

b) Establecer medidas de reconversión y recalificación de las áreas turísticas existentes, dirigidas a lograr mayores niveles de diversificación de usos y una mejora sustancial de las condiciones urbanas y ambientales de estos espacios.

c) Favorecer en las áreas turísticas modelos de desarrollo menos consuntivos de suelo y de mayor valor añadido (establecimientos reglados de oferta turística) frente a modelos basados en la promoción inmobiliaria y la oferta de segundas residencias.

d) Proteger y conservar estrictamente los espacios naturales, los elementos patrimoniales y los valores paisajísticos frente a los procesos de expansión turística.

e) Proteger y regular la utilización del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbre e influencia de acuerdo con la legislación de costas.

f) Compatibilizar el desarrollo turístico con el mantenimiento de actividades primarias del territorio como la agricultura o la pesca.

g) Dimensionar la oferta y el uso del espacio turístico atendiendo a la capacidad de carga de los territorios y a las posibilidades reales de acceso a recursos naturales escasos, particularmente hídricos.

h) Considerar las instalaciones turísticas singulares destinados al ocio, deporte y espacios libres (campos de golf, parques temáticos) desde su propio valor añadido en cuanto que instalaciones especializadas de altas prestaciones y servicios, y con total independencia de las promociones

inmobiliarias asociadas.

La incidencia de la aplicación de la regulación del POTA expuesta en los párrafos anteriores en la instrumentación del modelo territorial del presente Plan General de Ordenación Urbanística precisa de una serie de reflexiones previas.

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

Conviene elaborar una reflexión sobre la aplicación del principio de compacidad urbana, dado que una mal entendida aplicación de éste puede tener consecuencias no deseadas en el modelo territorial a establecer en la planificación urbanística.

La compacidad es un atributo de sostenibilidad y conciencia ecológica, cargado de más complejidad que su mera e inmediata identificación formalista con la ciudad histórica o con la alta densidad urbana. Las referencias a la ciudad mediterránea y tradicional tienen más que ver con un estilo de vida y con una forma de usar y apropiarse de la ciudad que con la formalización de sus características que dan como resultado una determinada forma urbana. Por ello, es la comprensión de la herencia mediterránea y no simplemente la reproducción de su forma, el valor añadido que la configuración urbana actual proporciona.

Por otra parte, la simple atribución de unos parámetros de densidad y edificabilidad global a un determinado ámbito urbano tampoco garantiza la configuración de un modelo de ciudad presidido por los principios de la compacidad. La adopción de criterios exclusivamente "cuantitativos" para la valoración de la compacidad del modelo, no puede obviar aspectos "cualitativos" tan determinantes como la manera de ocupar el territorio, la proporcionalidad existente entre el espacio edificado y el espacio libre o la calidad ambiental y paisajística del modelo urbano resultante.

En ocasiones, la acertada combinación de bajas densidades brutas con modelos de ordenación que promuevan una elevada concentración de la edificación (altas densidades netas) al objeto de liberar una importante cantidad de suelo con destino a espacio libre, da lugar a modelos de ciudad ambientalmente equilibrados al tiempo que recupera, los principios de continuidad, articulación, permeabilidad, proximidad funcional y cohesión social que son los que realmente definen y categorizan una ciudad dotada de la dosis demandada de compacidad.

Es por todo ello, de idéntica importancia la consideración del espacio vacío respecto del espacio lleno. Seguramente el volumen de "espacio no edificado" introduce un matiz diferenciador de enorme repercusión en la cualificación ambiental y paisajística del modelo urbano. La consolidación como espacio libre del suelo a preservar pasa por su integración en el proceso urbanizador, de modo que su preservación es consciente y proporciona una legibilidad del espacio construido, diferenciando densidades de transición y no sólo densidades compactas.

Compacidad, en resumen, no significa obligatoriamente la cercanía física de lo edificado que garantiza la alta densidad urbana. La compacidad no está asegurada por la mera continuidad de la edificación. Tiene más que ver con la "distancia justa", la proporción y la transición, a través de la instrumentación de una prudente estrategia de ocupación del territorio por la edificación, con la continuidad del sentido de lo urbano que aporta una sabia utilización de los elementos de urbanización adecuados y con la capacidad de apropiación y entendimiento del espacio resultante por parte de los habitantes permanentes o los usuarios ocasionales.

En conclusión, para promover la compacidad urbana es mucho más eficaz incidir en:

La diversificación funcional de los nuevos crecimientos evitando monofuncionalismos (sean de carácter residencial, turístico o cualquier otro).

Favorecer la creación de centralidades urbanas periféricas que equilibren el peso específico del área

central de la ciudad.

Promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes. Perseguiremos la dotación proporcionada en jerarquía, donde los servicios se presten en función de su proximidad y especialización.

Cambiar la tendencia en los suelos urbanizables del protagonismo de la vivienda unifamiliar que fomenta la dispersión y el consumo excesivo de suelo así como la desvirtuación del espacio urbano, Así esta "tipología" encuentra en el automóvil privado su necesaria e imprescindible herramienta.

Adoptar nuevos parámetros y criterios de urbanización para los espacios libres ajustados a las condiciones paisajísticas y de vegetación autóctona de la zona.

Proporcionar al espacio no edificado (suelo rural) sus herramientas propias que consigan mantener y preservar sus valores que en definitiva reequilibran el hecho transformador de creación de ciudad.

Desarrollar modelos urbanos que incentiven los desplazamientos a pie o en bicicleta incidiendo en la reducción de los consumos energéticos y favoreciendo el mayor uso de la ciudad por parte de sus habitantes. Todo ello acompañado necesariamente del fomento de una política decidida a favor del transporte público.

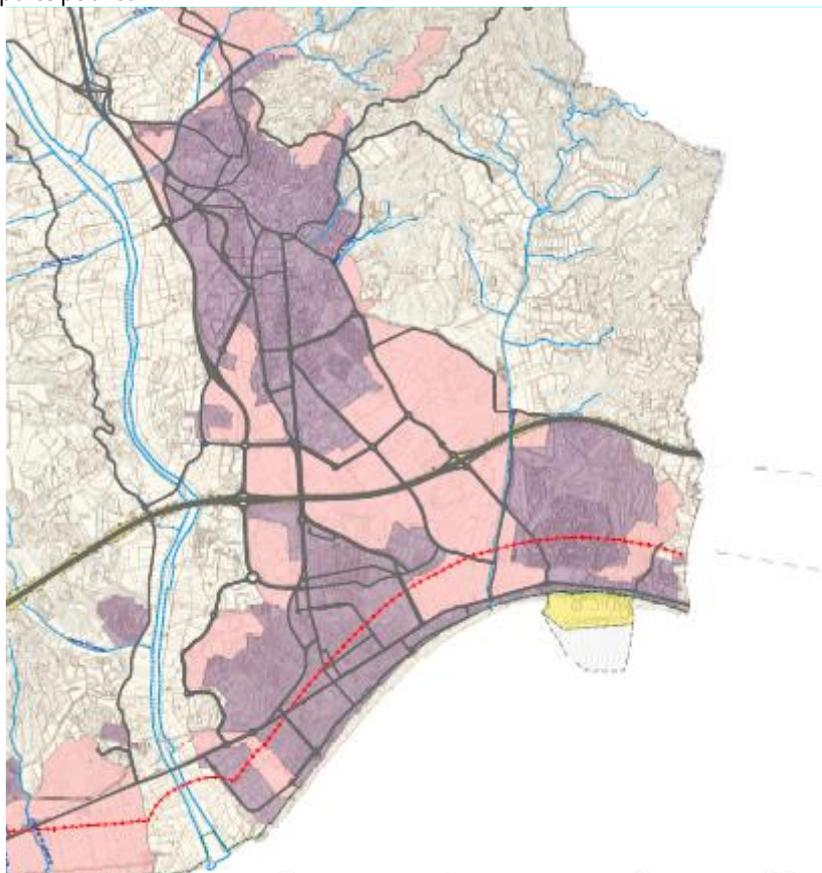


IMAGEN PLANO DE CLASIFICACIÓN DE ESTE PGOU. LOCALIZACIÓN DE LA CIUDAD COMPACTA

El modelo del PGOU, reconoce una realidad existente de suelos ya transformados en los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez que ya poseen tramas viarias muy estructurales, de conexión entre ellas y este PGOU propone consolidar la compacidad de estos núcleos mediante la propuesta de los suelos de crecimiento de la ciudad en esta zona.

En referencia al crecimiento urbano propuesto y respecto del cumplimiento de la Norma 45 del POT se ha redactado documento independiente en este PGOU al respecto.

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

El municipio de Vélez Málaga se encuentra incluido en el ámbito supramunicipal del P.O.T.Ax. 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 respecto a la revisión del P.G.O.U. 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. y que se definen a continuación.

4.4.1 POT "Costa del Sol 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".

- Interpretación del P.O.T.Ax.

En el apartado 7 del artículo 6 (N) "Documentación del Plan" 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.

Por otra parte en el apartado 8 se indica lo siguiente:

"Las prioridades y la vinculación entre acciones establecidas en la Memoria Económica tienen el carácter de Directriz".

- Ajustes del Plan (N)

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.

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

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. 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).

PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE LA INFRAESTRUCTURA VIARIA

Entre los objetivos principales que abordaba el P.O.T.Ax se encuentra la definición de los objetivos de ordenación que deben regir el Sistema de Comunicaciones y Transportes, entre los que se encuentra la estructura viaria.

Para ello considera esencial aumentar la permeabilidad del corredor litoral, propiciar la movilidad territorial de todos los habitantes del municipio y todo ello con la menor de las afecciones a las zonas sometidas a algún régimen de protección.

Para la consecución de estos objetivos configura un esbozo de articulación viaria que el PGOU asume sólo aquéllo que puede justificar en cuanto a lo que puede proponer:

- **Conexión de la A-7 en sentido Nerja** donde ya en Octubre de 2.012 el Ayuntamiento de Vélez realizó un primer estudio específico para completar los movimientos del semienlace actual, el cual se presentó al Ministerio de Fomento para su informe de viabilidad y ejecución correspondiente.

En este caso el PGOU considera el nudo completo con la A-7 como parte de los sistemas Generales Viarios. (Autovía)

- Nuevo **itinerario litoral** paralelo entre la autovía A-7 y la N-340, en una primera conexión desde la carretera de subida a Chilches hasta la Carretera de subida Cajíz y su continuidad desde esta última hasta el Río Vélez.

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.

En este caso el PGOU únicamente sigue considerando la A-7 como la carretera de rango metropolitano soporte de las conexiones rápidas con el entorno, mientras que y la N-340 va tomando cada vez más carácter de vía interurbana soportando todos los desplazamientos entre los distintos núcleos litorales municipales. No obstante, y dada la imposibilidad de proponer un viario de cornisa por insostenibilidad presupuestaria municipal, se pospondrá dicha reserva y formalización al momento que las apuestas territoriales y el propio modelo decidido por el PGOU pueda apostar por la obtención y urbanización de dichos suelos, para lo cual debe haberse redactado y aprobado el Estudio Informativo correspondiente por la Consejería competente en materia de infraestructuras de la Junta de Andalucía. (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)

La adaptación del viario de la N-340 como eje vertebrador costero para los tráficos de corto y medio recorrido implicará el ejercitar una gran labor urbanizadora, sobre todo en los bordes. En el borde

entre la N-340 y el mar ya se encuentra redactado y con algunos tramos proyectados un itinerario peatonal de continuidad, con rango supramunicipal, denominado senda Litoral y cuyo coste se encuentra repercutido a la diputación de Málaga en un alto porcentaje. Dicho eje natural y paisajístico en la margen de la carretera referida equilibra el itinerario, disponiendo el PGOU en la margen norte de la N-340 un sistema General desde Chilches hasta Torre del Mar que termina de mejorar el soporte de las circulaciones motorizadas y no motorizadas de todo este eje de la N-340.

En este caso el PGOU prevé una mejora para flujo de vehículos desde la N-340 hasta la A-7, procurando un sistema general viario nuevo denominado SGV.A-1 (LO) que conecta la N-340 con la MA-3203.

- Variante Este del núcleo de Vélez Málaga. Se propone por el P.O.T.Ax la variante Este del núcleo de Vélez Málaga que haría posible bifurcar los tráficos de la actual carretera de Arenas. 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.

- Nuevo enlace urbano de la A-356 con la N-340 por la margen izquierda del río Vélez. Este viario y sistema general se asegura mediante la conformación de un viario que se recoge como obligación del ámbito de crecimiento más a largo plazo (SUNS.T-5(CC)) y se denomina SGV.T-1 (CC).

- Se propone una variante Oeste del núcleo de Torre del Mar que permite conectar la Autovía A7 con el eje litoral de la antigua CN-340. Esta acción ya permite a día de hoy que los tráficos de paso no necesitaran discurrir por el interior del núcleo urbano, y mejora las relaciones entre el núcleo de Vélez Málaga y la Costa. Esta variante se ha reforzado en este P.G.O.U. Terminando de configurarse la actualmente existente, desde el Puerto de Caleta de Vélez hasta el Camino de Torrox, que también ve reforzado su carácter de sistema general viario principal.

- Respecto a la vía Intermedia entre Torre del Mar-Nerja entre la autovía A-7 y el viario N-340, es inviable en este caso por la imposibilidad topográfica y reconociendo que basta una mejora de la N-340 como alternativa a los desplazamientos por autovía; que por cierto cuenta con un acceso intermedio entre Torre del Mar y Nerja en Algarrobo-costa y pasado Lagos en Torrox-Costa, que abastece a la población en su recorrido litoral entre salida y salida a autovía.

Con respecto de la inserción ambiental y paisajística del viario y con objeto de minimizar el impacto de los nuevos trazados viarios, 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.

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.

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. Y en este sentido, debe entenderse que se trata de los viarios definidos por el POTAX, y no del viario urbano interior propio de los núcleos urbanos.

PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA

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 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.

Es por ello, y dado que el propio PGOU desconoce el discurrir de la plataforma ferroviaria y dado que el presupuesto municipal y la sostenibilidad económica del PGOU no puede asegurar su ejecución este PGOU no ha propuesto al respecto ninguna consideración.

Y además respecto de la Inserción ambiental y paisajística de las infraestructuras ferroviarias el PGOU considerará esta infraestructura integrada, en el cordón litoral de Málaga a Nerja.

PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE DOTACIONES PARA 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 P.O.T.AX 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.

Nos encontramos que en Vélez-Málaga se refuerza su capitalidad comarcal contando con Juzgados, Hospital de la Axarquía, Autovía, Puerto deportivo y pesquero de la Caleta de Vélez, Aeródromo, centro comercial El Ingenio, Parque Acuático Aquavelis, etc... dichos sistemas forman parte en el presente de los sistemas dotacionales de equipamientos de marcado carácter supramunicipal.

Por otro lado y respecto de lo previsto por el Plan Hidrológico se ha dispuesto un sistema general previsto para desaladora, cuya ubicación y emplazamiento ha sido definido en el citado Plan y por tanto recogido por el PGOU como SGT.IN.CH-1 , pero cuya financiación y redacción del correspondiente proyecto de implantación se repercute sobre la Consejería competente en la materia.

Entre estos equipamientos supramunicipales existen algunos cuya competencia además no es municipal y la previsión de crecimiento y/o modificación debe encontrarse respaldada por demandas y previsión de necesidades que no han sido manifestadas por los organismos correspondientes.

De hecho el Puerto de Caleta de Vélez de usos mixtos deportivos y pesqueros, cuenta con un Plan de Usos elaborado por la Agencia Pública de Puertos de Andalucía que amplía el ámbito portuario, aprobado por orden de 3 de julio de 2.008 (BOJA 162 de 14 de agosto de 2008) y que precisará de la redacción municipal de un Plan Especial de adaptación del actualmente vigente, aprobado en 5 de febrero de 2.001 (BOP 3 de mayo de 2001) a sus previsiones.

PRINCIPALES ELEMENTOS TERRITORIALES DE ESPACIOS LIBRES

El P.O.T.AX. Determina los objetivos de la red de espacios libres de interés comarcal donde se indica que deberá establecerse una red articulada de espacios libres y recreativos destinados al ocio, recreo y desarrollo de actividades naturalísticas, contribuir al desarrollo turístico del interior de La Axarquía y al fomento de sus valores paisajísticos, mantener rasgos de identidad territorial en la estructura urbana de la franja costera basándose en la red de drenaje, mejorar las condiciones de acceso

y uso de las playas, potenciar el uso recreativo de las vías pecuarias y propiciar en la desembocadura de los ríos principales del ámbito espacios de uso recreativo.

En este sentido la revisión del P.G.O.U. de Vélez Málaga compone 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.

Asimismo, según el art. 31 del P.O.T.Ax, constituyen los espacios libres de interés territorial 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 transposición del Plano de Ordenación del P.O.T.Ax, a escala 1/50.000 de este sistema de carácter supramunicipal, a los planos del PGOU, ha supuesto un ejercicio de trasposición según lo indicado por el artículo 10 "Ajustes del Plan" de la Normativa del POTAX.

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 ha supuesto que el PGOU haya considerado en su propia normativa del SNU fundamentalmente las condiciones que para ellos ya se concretaban en el P.O.T.Ax.

Respecto de los terrenos situados en el **corredor marítimo terrestre**, como hito principal ha supuesto para el PGOU considerar los terrenos ubicados en la zona de influencia de litoral (en suelos vacantes y/o no desarrollados por planeamiento ya aprobado), como Sistemas Generales de Espacios Libres. (SGEL.LO.B-1, SGEL.LO.B-2, SGEL.LO.A-1, SGEL.LO.A-2, y SGEL.LO.A-3)

En el P.G.O.U., como municipio litoral de la provincia de Málaga, se consideran **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.*

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 mediante el desarrollo del Plan Especial correspondiente (fundamentalmente paseo marítimo de Torre del Mar y Benajárfes). En éste se atenderá a las distancias entre instalaciones y se garantizará 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.

En las normas del suelo no urbanizable se definen las determinaciones de compatibilidad de usos con el acogimiento de actividades didácticas, de ocio y esparcimiento vinculados al contacto y disfrute del espacio rural y de la naturaleza otorgándole la consideración de verdaderas **áreas de adecuación recreativa**, aunque el P.O.T.AX. no ha propuesto ningún ámbito concreto en el municipio de Vélez Málaga. Los propios espacios vinculados al litoral ya contienen valores que permiten considerarlos simultáneamente como áreas de adecuación recreativa.

Los **itinerarios paisajísticos** son elementos que se definen en el Plano de Ordenación del P.O.T.Ax. Y 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.

El planeamiento urbanístico en la normativa específica, y con objeto de proteger las vistas desde los miradores, ha definido los espacios vinculados en los que se restringe 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. Estas actuaciones serán desarrolladas por el órgano autonómico competente.

Los **miradores** en hitos paisajísticos 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.

El mayor hito paisajístico con el que cuenta el municipio es el Toro donde además concurren intereses territoriales de muy diversa índole (BIC y entorno...). El mismo ha sido reconocido como SGEL adscrito al SUNS, y asociado al desarrollo del denominado polo de dinamización turística del Río Vélez, denominado por el PGOU como SUNS.LO.A-3 Entre las condiciones de desarrollo y puesta en valor del citado SGEL.LO.A-2 e hito paisajístico deberá conformarse como un verdadero mirador dentro del correspondiente Plan Especial que deberá redactarse en su momento.

El P.G.O.U. de Vélez Málaga, en coherencia con el P.O.T.Ax determina que el tramo del antiguo trazado del ferrocarril Málaga-Ventas de Zafarraya delimitado en el Plano de Ordenación se acondicione para su uso como "**Vía Verde**" restringiendo en este ámbito las actividades a las exclusivamente vinculadas a la naturaleza y el medio rural. Estando ya en la Memoria Económica del P.O.T.AX., como organismo responsable de la adecuación de la Vía Verde la Consejería de Medio Ambiente, en el corto plazo y medio plazo.

Además este municipio a través de la Diputación de Málaga ha realizado un acondicionamiento a nivel de señalética y otras cuestiones menores de la denominada Gran Senda de Málaga (GR-249) por donde discurren su etapa 2 (Rincón de la Victoria-Vélez Málaga) y su etapa 3 (Vélez Málaga-Torrox); así como la conformación de un itinerario peatonal litoral denominado Senda Litoral (a veces coincidente con la Gran Senda de Málaga), del que se encuentran algunos de los proyectos redactados y en ejecución.

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 en el PGOU de Vélez Málaga 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. Los que se consideran SGEL lo hacen integrados y/o adscritos al suelo urbanizable correspondiente que los incorpora en su desarrollo como grandes elementos de paisaje y de disfrute públicos potenciando estos suelos como "corredores ecológicos" entre el litoral y el interior. (SGEL.LO.A-3, SGEL.T-1, SGEL.T-2 y SG.T-3)

De hecho estos espacios sólo podrán acoger actividades didácticas, de ocio, recreativas y deportivas, sin instalaciones o construcciones fijas que puedan perjudicar la capacidad de evacuación del cauce.

PRINCIPALES DETERMINACIONES SOBRE CRECIMIENTOS URBANOS

En documento independiente de este P.G.O.U. de Vélez Málaga se justifica, en analogía con el cumplimiento de la Norma 45 del POTA la justificación de crecimientos recogidos en el art. 37.6 del P.O.T.Ax, 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.*

Asimismo 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.*

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)

En referencia a la desclasificación de suelos en el P.O.T.AX. se indica, con carácter de recomendación, 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. Consecuentemente con este mandato se han desclasificado los siguientes desarrollos previstos por el PGOU/96 e incompatibles con el modelo propuesto por este nuevo PGOU:

En suelos urbanizables son el SUS.CH.1, SUS.TRI.1, SUS.B-7, SUS.VM-5(RT), SUS.A-4, SUNS.TRA-2, SUNS.L-1 y L-2, SUNS.CH-1, SUNS.B-3, SUNS.A-4 y SUNS.A-5.

En suelos urbanos no consolidados se ha realizado una labor de reajuste de los límites de las unidades de ejecución propuestas en su día por el PGOU/96 y que no se desarrollaron o lo hicieron parcialmente, eliminando aquéllas zonas de esas unidades mantenían sus características rurales.

Respecto de la localización preferente de la residencia permanente para los nuevos suelos que el nuevo P.G.O.U. clasifique, en su caso, como urbanizable para dar respuesta a las demandas de uso para residencia permanente de la población del municipio, éstos 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. Podemos confirmar que todos los suelos de estas características se proponen en continuidad con la ciudad a la que sirven de crecimiento y consiguiendo una estructura de viarios y servicios también adyacentes.

Además el P.O.T.Ax en sus artículos 94 y del 102 a 115 define unos criterios generales de sostenibilidad para las actuaciones urbanísticas que este PGOU ha considerado en su formalización mediante la determinación de normas urbanísticas de urbanización y edificación que propicien que desde el proyecto de urbanización se contemplen medidas de racionalización de agua potable, redes separativas de aguas pluviales y residuales, reutilización de aguas grises, eficiencia del alumbrado público e incidencia sobre la contaminación lumínica... y que desde el proyecto de obra se articulen medidas de implementación de sistemas para un menor consumo energético etc...

PRINCIPALES DETERMINACIONES SOBRE 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.*

En la definición gráfica del modelo establecido por este PGOU, así como en la normativa urbanística específica se formalizan cada uno de los objetivos anteriores.

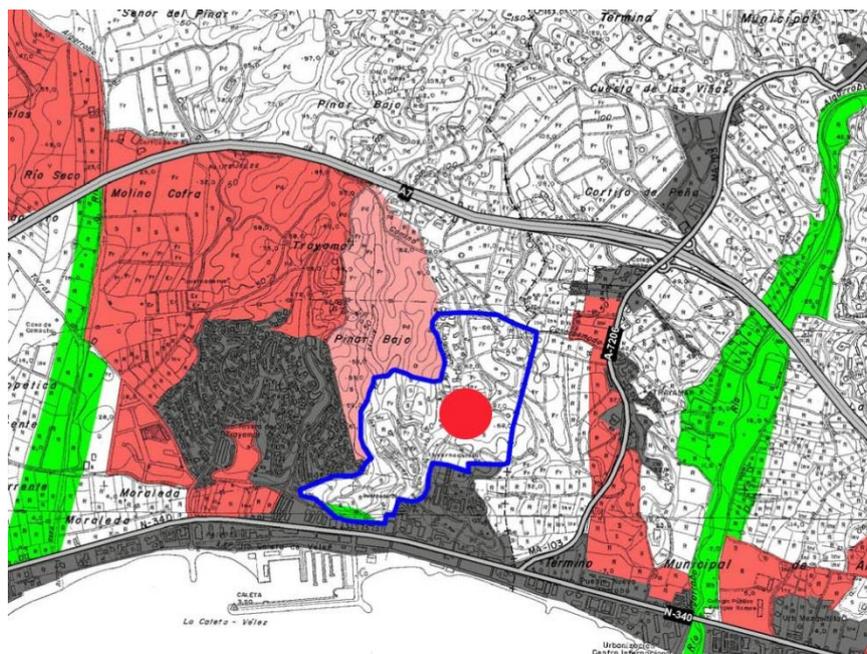
Específicamente para los usos industriales, logísticos y comerciales, este PGOU plantea una determinación de usos globales que son el industrial, logístico y terciario y los desarrolla y propone en cumplimiento con lo determinado por el art. 40 del POTAx, próximos a las redes viarias de gran capacidad (como el sector terciario SUS.CC.T-1 junto al actual Centro Comercial El Ingenio, SUS.CC.VM-6 junto al camino de Torrox y en la proximidad de la A-7 como usos logístico, SUS.IN.P-1 y SUS.CC.VM-1 sectores industriales en continuidad con suelos industriales existentes)

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. En la Revisión del P.G.O.U. se prevé el sector SUS.CC.VM.6 para un centro logístico de transportes, junto a la Autovía A-7 en colindancia con los desarrollos urbanos ya existentes.

Además entre las zonas industriales y residenciales se han dispuesto unos corredores ambientales de colchón entre ambos usos, soporte de sistema viario y franja verde arbolada, con suficiente dimensión que evita interferencias funcionales, paisajísticas y morfológicas de los citados usos.

PRINCIPALES DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS PARA ACTIVIDADES COMERCIALES Y DE OCIO.

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. 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.

Cabe señalar que esta área de oportunidad se localiza en una zona que no reúne las condiciones de alta accesibilidad que requiere un área productiva y que tiene una vocación residencial-turística, de conformidad con los usos ya existentes en todo su entorno. Por ello el PGOU ha optado por relocalizar esta actuación en la zona de La Barranca, junto al actual centro comercial "El Ingenio", la cual cuenta con una accesibilidad de primer nivel, con un acceso directo desde el nudo de la A-7 por la A-356R y con una clara potencialidad para usos comerciales y de ocio, debido al centro comercial existente y cuyas necesidades de crecimiento ya se han puesto de manifiesto. Esta actuación se concreta en el sector de suelo urbanizable SUS.CC.T-1, que se delimita a tales efectos.

PRINCIPALES DETERMINACIONES SOBRE LOS USOS TURÍSTICOS Y VACACIONALES.

Con referencia a los usos globales turísticos, únicamente se ha mantenido el sector de Juvigolf que por su ubicación, destino y desarrollo previo, incluso por su desarrollo a través de convenio previo a la LOUA. Este sector se ha denominado como SUS.ETR.JUVIGOLF.

Y respecto a las nuevas propuestas de extensiones urbanas se ha considerado un sector turístico denominado Cañuelo Alto SUS.LO.CH-1 de baja densidad, en continuidad con la trama urbana y con una edificabilidad de 0,15 m²/m²s y se califica mediante tipologías cuya altura máxima es de PB+1 o 7,5 m. (art. 44 del POTAx).

No obstante el P.O.T.Ax determinó unas denominadas **Zonas de dinamización turística**, que se han incorporado a este PGOU de la siguiente forma:

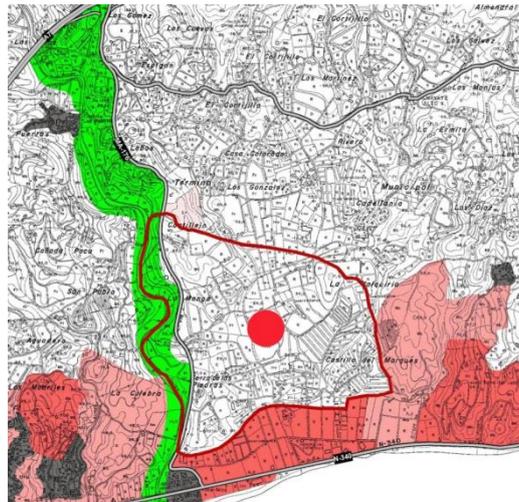
El P.O.T.Ax. delimita varias Zonas de Dinamización Turística que, en función de la demanda y de la estrategia de desarrollo de cada municipio, podrán, en su caso, ser calificadas total o parcialmente por el planeamiento urbanístico general, de acuerdo con su finalidad. En estos ámbitos se podrán ubicar

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.

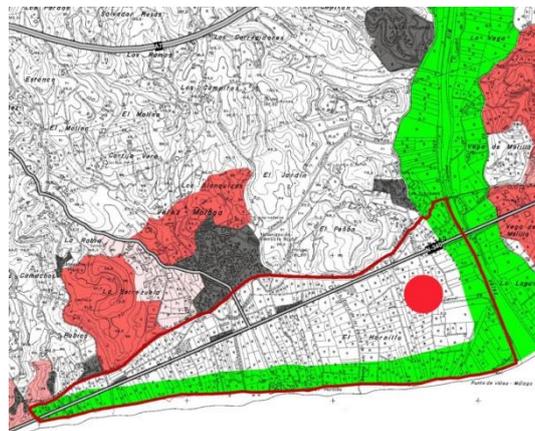
En el municipio de Vélez Málaga, el P.O.T.AX. ha propuesto dos Zonas de Dinamización Turística, localizadas en el espacio litoral:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| a) Valle de Niza | superficie: 148 has |
| b) Delta del Vélez | superficie: 207 has |
| TOTAL | 355 has |

Su 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"

La normativa del P.O.T.Ax. propone como directriz y recomienda al planeamiento urbanístico, ciertas condiciones territoriales que deberán naturalmente respetarse en el desarrollo correspondiente.

Respecto a estas determinaciones el P.G.O.U. incorpora la zona de dinamización del "Delta del Vélez" como suelo urbanizable no sectorizado SUNS.LO.A-3, a efectos de posibilitar el desarrollo de esta actuación por cuanto reúne unas excelentes condiciones topográficas, paisajísticas, culturales, de

accesibilidad y de vinculación directa con el litoral que suponen un gran atractivo turístico para generar un polo de alta calidad, aunque será en el desarrollo del correspondiente Plan de Sectorización donde, entre otras circunstancias, deberán considerarse los aspectos de incidencia territorial e integración con las afecciones del suelo que posibilitarán su viabilidad.

Por el contrario, no se incorpora la zona de "Valle de Niza" por no reunir ninguna de esas condiciones, resultar absolutamente excesivo para la demanda existente y prevista, teniendo en cuenta los desarrollos de los últimos años, y por afectar a suelos de cultivos subtropicales que tiene una gran productividad económica y presentan un paisaje agrícola singular que es necesario mantener, en el corto plazo.

PRINCIPALES DETERMINACIONES SOBRE EL SUELO NO URBANIZABLE.

Respecto del articulado del POTAx (entre 55 y 58) relacionados con las determinaciones que deberán ser consideradas por el PGOU de Vélez Málaga, respecto al hábitat rural diseminado y a las viviendas dispersas, éstas se contienen en la normativa urbanística.

La red principal de caminos rurales es la que se define en el Plano de Ordenación (N) del P.O.T.AX. y en el plano de categorías de suelo no urbanizable del PGOU se incorpora a la cartografía los caminos principales, junto con las vías pecuarias.

En la normativa también se han tenido en cuenta los criterios definidos en el POTAx, como que cuando un camino rural coincida con una vía pecuaria se estará a lo dispuesto para la misma en la normativa sectorial. Donde no podrán abrirse nuevos caminos rurales con el fin de dotar de acceso a usos o actividades no autorizados, y donde los caminos rurales no podrán tener anchura superior a 5 metros y sus firmes serán adecuados a su función, y sólo estarán permitidas obras de acondicionamiento y conservación.

Se entiende por acondicionamiento:

- La mejora puntual de trazado y sección.
- La mejora y refuerzo del firme.
- La ordenación de accesos, seguridad vial y tratamiento paisajístico.

En referencia a la Zona Regable del Plan Guaro su repercusión territorial y económica ha formalizado unos procesos de implantación de cultivos subtropicales, que se han documentado en esta memoria específicamente y cuyas previsiones hidrológicas se escapan al control urbanístico. Es por ello, que incluso una posible revisión en las previsiones del Plan Guaro lo realizará el órgano competente de la Junta de Andalucía apostillando además el POTAx en la Memoria Económica, que 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.

En referencia a la protección ambiental y de espacios se han precisado en el Estudio Ambiental Estratégico, los aspectos que este PGOU incorpora por tratarse de protecciones derivadas de la legislación específica, riesgos ciertos, y/o protección territorial, definiendo adicionalmente alguna de condición urbanística como el suelo de entorno de la ciudad compacta, que deberá ser preservado en el PGOU actual mediante su protección máxima con objeto de no hipotecarlo para potencialidades futuras que aconsejen su integración en la ciudad compacta. (Hablamos de PGOU's futuros).

5. LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL y PORMENORIZADA.

El PGOU/96 vigente hasta ahora en el municipio de Vélez Málaga, venía necesitando de una revisión y adaptación a los nuevos tiempos, desde hace una década, donde surge se constata un cierto agotamiento de las determinaciones que sostenían el modelo urbano del Plan General y que han quedado obsoletas. Es por ello, que se produjo decididamente un primer intento en forma de 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 P.O.T.A. como el P.O.T.Ax., por lo que finalmente se desistió de dicho procedimiento.

Posteriormente, no obstante, se terminó aprobando en 29 de octubre de 2.009, un documento exclusivamente de Adaptación a la LOUA, que se publicó 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 por el que nos encontramos redactando este nuevo P.G.O.U., como marco jurídico nuevo y adaptado, donde el principal objetivo del PGOU de Vélez-Málaga es dotar al municipio de la norma principal de desarrollo equilibrado y sostenible, así como de preservación y protección de los valores de los suelos a no transformar.

El PGOU ordena urbanísticamente la totalidad del término municipal, de acuerdo con sus características y las previsiones a medio plazo, distinguiendo dos niveles de determinaciones: las referidas a la ordenación estructural y las referidas a la ordenación pormenorizada.

Así los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, 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, según el art. 10 de la LOUA, mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

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

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas.

c) Los sistemas generales constituidos 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, con un mínimo de reservas previstas en la LOUA.

d) 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.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado se han de definir 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 se procediese a su sectorización.

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

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de 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.

h) 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 del Hábitat Rural Diseminado y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

b) 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 especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

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

5.1. OBJETIVOS Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DEL DESARROLLO TERRITORIAL PREVISTO.

Conviene elaborar una reflexión sobre la aplicación del principio de compacidad urbana, dado que una mal entendida aplicación de éste puede tener consecuencias no deseadas en el modelo territorial a establecer en la planificación urbanística.

La compacidad es un atributo de sostenibilidad y conciencia ecológica, cargado de más complejidad que su mera e inmediata identificación formalista con la ciudad histórica o con la alta densidad urbana. Las referencias a la ciudad mediterránea y tradicional tienen más que ver con un estilo de vida y con una forma de usar y apropiarse de la ciudad que con la formalización de sus características que dan como resultado una determinada forma urbana. Por ello, es la comprensión de la herencia mediterránea y no simplemente la reproducción de su forma, el valor añadido que la configuración urbana actual proporciona.

La compacidad no está asegurada por la mera continuidad de la edificación. Tiene más que ver con la "distancia justa", la proporción y la transición, a través de la instrumentación de una prudente estrategia de ocupación del territorio por la edificación, con la continuidad del sentido de lo urbano que aporta una sabia utilización de los elementos de urbanización adecuados y con la capacidad de apropiación y entendimiento del espacio resultante por parte de los habitantes permanentes o los usuarios ocasionales.

Por otra parte, la simple atribución de unos parámetros de densidad y edificabilidad global a un determinado ámbito urbano tampoco garantiza la configuración de un modelo de ciudad presidido por los principios de la compacidad. La adopción de criterios exclusivamente "cuantitativos" para la valoración de la compacidad del modelo, no puede obviar aspectos "cualitativos" tan determinantes como la manera de ocupar el territorio, la proporcionalidad existente entre el espacio edificado y el espacio libre o la calidad ambiental y paisajística del modelo urbano resultante.

En conclusión, para promover la compacidad urbana es mucho más eficaz incidir en:

La diversificación funcional de los nuevos crecimientos evitando monofuncionalismos (sean de carácter residencial, turístico o cualquier otro).

Favorecer la creación de centralidades urbanas periféricas que equilibren el peso específico del área central de la ciudad.

Promover la proximidad de las dotaciones y servicios a los ciudadanos de la periferia mitigando los desequilibrios territoriales existentes. Perseguiremos la dotación proporcionada en jerarquía, donde los servicios se presten en función de su proximidad y especialización.

Cambiar la tendencia en los suelos urbanizables del protagonismo de la vivienda unifamiliar que fomenta la dispersión y el consumo excesivo de suelo así como la desvirtuación del espacio urbano, Así esta "tipología" encuentra en el automóvil privado su necesaria e imprescindible herramienta.

Adoptar nuevos parámetros y criterios de urbanización para los espacios libres ajustados a las condiciones paisajísticas y de vegetación autóctona de la zona.

Proporcionar al espacio no edificado (suelo rural) sus herramientas propias que consigan mantener y preservar sus valores que en definitiva reequilibran el hecho transformador de creación de ciudad.

Desarrollar modelos urbanos que incentiven los desplazamientos a pie o en bicicleta incidiendo en la reducción de los consumos energéticos y favoreciendo el mayor uso de la ciudad por parte de sus habitantes. Todo ello acompañado necesariamente del fomento de una política decidida a favor del transporte público.

5.1.1. Delimitación de las entidades territoriales.

Como estrategia territorial y acercamiento a la transformación urbana entre la ciudad existente y la propuesta, así como la búsqueda de la compacidad urbana que reequilibre por entidades homogéneas de ciudad y territorio las infraestructuras del mismo y la minimización de la huella ecológica de la ciudad, se han determinado las denominadas entidades territoriales con valores y claves de transformación similares.

La identidad de cada una de ellas como un ente virtual de comportamiento homogéneo ha sido un eje inspirador para numerosas decisiones de zonificación y parametrización adoptadas por este PGOU, desde esa conciencia diferenciadora.

Así se determina la entidad de la ciudad compacta que se corresponde con el histórico proceso de acercamiento entre los núcleos litorales de Caleta de Vélez y Torres del Mar con el núcleo de Vélez-Málaga, más en el interior. Es ésta la ciudad más densa y donde se concentra el mayor número de habitantes y servicios del municipio.

La entidad litoral se ha dividido en litoral este y oeste, por encontrarse Vélez Málaga con un término municipal discontinuo, a un lado y otro de Algarrobo. Además confirma el litoral este unas condiciones topográficas diferentes que el oeste, por ser el litoral este más escarpado y accidentado.

Y, por último la dinámica interior las entendemos como aquellos asentamientos históricos que conforman esa estructura polinuclear del municipio, más identificado con el mundo rural, como son los núcleos de Triana, Zorrilla, Aldeas, Trapiche, Los Iberos, Los Puertas, Cajiz, Chilches...

| ENTIDAD TERRITORIAL | Superficie SUELO (m ² s) | Porcentaje % por Entidad Territorial |
|---------------------|-------------------------------------|--------------------------------------|
| CIUDAD COMPACTA | 16.075.398 | 10,21% |
| LITORAL OESTE | 9.522.005 | 6,05% |
| LITORAL ESTE | 780.901 | 0,50% |
| INTERIOR | 131.007.727 | 83,24% |
| TOTAL | 157.386.030 | 100,00 % |

La superficie global de las entidades territoriales es la del término municipal.

El siguiente ejercicio se ha centrado en la división por zonas del territorio no rural que también presentan parámetros globales homogéneos.

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

En relación a la división global del territorio del término municipal se han determinado numerosas zonas que han establecido los parámetros globales de homogeneización por cada una de ellas, tanto en la ciudad existente como en las áreas o ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

La gran zona que conforma el espacio rural del municipio incorpora las subzonas que son equivalentes a las categorías que en esa clase de suelo se determinan, ya sea por aspectos de protección urbanística, territorial o sectorial, etc....

La división en zonas del espacio no rural se enumeran a continuación:

De ellas desde la zona 1 hasta la zona 58 se sitúan en suelo urbano y desde la 59 a la 101 en el suelo urbanizable.

| CODIGO ZONA | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² s/m ² t | DENSIDAD GLOBAL |
|-------------|-------------|---|-----------------|
| Z.1 | RESIDENCIAL | 1,25 | MEDIA ALTA |
| Z.2 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA BAJA |
| Z.3 | RESIDENCIAL | 0,61 | MEDIA ALTA |
| Z.4 | RESIDENCIAL | 0,43 | MEDIA |
| Z.5 | RESIDENCIAL | 0,07 | BAJA |
| Z.6 | RESIDENCIAL | 0,33 | MEDIA BAJA |
| Z.7 | RESIDENCIAL | 0,78 | ALTA |
| Z.8 | RESIDENCIAL | 0,22 | MEDIA BAJA |
| Z.9 | RESIDENCIAL | 0,21 | MEDIA BAJA |
| Z.10 | RESIDENCIAL | 0,9 | ALTA |
| Z.11 | RESIDENCIAL | 0,28 | MEDIA BAJA |
| Z.12 | RESIDENCIAL | 0,54 | ALTA |
| Z.13 | RESIDENCIAL | 0,65 | ALTA |
| Z.14 | RESIDENCIAL | 0,65 | MEDIA ALTA |
| Z.15 | INDUSTRIAL | 0,82 | -- |
| Z.16 | RESIDENCIAL | 0,28 | MEDIA BAJA |
| Z.17 | RESIDENCIAL | 0,56 | ALTA |

| | | | |
|------|-------------|------|------------|
| Z.18 | RESIDENCIAL | 0,63 | ALTA |
| Z.19 | RESIDENCIAL | 0,58 | MEDIA ALTA |
| Z.20 | RESIDENCIAL | 0,6 | MEDIA |
| Z.21 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.22 | RESIDENCIAL | 0,37 | MEDIA BAJA |
| Z.23 | RESIDENCIAL | 0,37 | ALTA |
| Z.24 | RESIDENCIAL | 1,46 | MEDIA ALTA |
| Z.25 | RESIDENCIAL | 0,53 | MEDIA |
| Z.26 | TERCIARIO | 0,52 | -- |
| Z.27 | RESIDENCIAL | 1,26 | MEDIA ALTA |
| Z.28 | RESIDENCIAL | 1,75 | MEDIA ALTA |
| Z.29 | RESIDENCIAL | 0,59 | BAJA |
| Z.30 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA |
| Z.31 | RESIDENCIAL | 1,61 | MEDIA ALTA |
| Z.32 | RESIDENCIAL | 0,44 | MEDIA |
| Z.33 | RESIDENCIAL | 0,75 | ALTA |
| Z.34 | RESIDENCIAL | 1,3 | MEDIA ALTA |
| Z.35 | RESIDENCIAL | 0,29 | MEDIA BAJA |
| Z.36 | RESIDENCIAL | 0,62 | MEDIA |
| Z.37 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA BAJA |
| Z.38 | INDUSTRIAL | 0,48 | -- |
| Z.39 | TERCIARIO | 0,7 | -- |
| Z.40 | RESIDENCIAL | 0,76 | MEDIA ALTA |
| Z.41 | INDUSTRIAL | 0,65 | -- |
| Z.42 | RESIDENCIAL | 0,3 | MEDIA BAJA |
| Z.43 | RESIDENCIAL | 1,26 | MEDIA |
| Z.44 | RESIDENCIAL | 0,7 | ALTA |
| Z.45 | RESIDENCIAL | 1,23 | MEDIA ALTA |
| Z.46 | RESIDENCIAL | 1,29 | ALTA |
| Z.47 | RESIDENCIAL | 1,57 | MEDIA ALTA |
| Z.48 | RESIDENCIAL | 0,56 | MEDIA |
| Z.49 | RESIDENCIAL | 0,42 | MEDIA BAJA |
| Z.50 | INDUSTRIAL | 0,75 | -- |
| Z.51 | RESIDENCIAL | 0,63 | ALTA |
| Z.52 | RESIDENCIAL | 0,21 | MEDIA BAJA |
| Z.53 | INDUSTRIAL | 0,2 | -- |
| Z.54 | RESIDENCIAL | 0,45 | BAJA |
| Z.55 | RESIDENCIAL | 0,57 | MEDIA ALTA |
| Z.56 | INDUSTRIAL | 0,38 | -- |
| Z.57 | RESIDENCIAL | 0,66 | MEDIA ALTA |
| Z.58 | RESIDENCIAL | 0,49 | MEDIA ALTA |

| | | | |
|------|-------------|------|------------|
| Z.59 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.60 | RESIDENCIAL | 0,30 | MEDIA BAJA |
| Z.61 | TURISTICO | 0,15 | MEDIA BAJA |
| Z.62 | TURISTICO | 0,12 | BAJA |
| Z.63 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.64 | RESIDENCIAL | 0,2 | MEDIA BAJA |
| Z.65 | RESIDENCIAL | 0,15 | BAJA |
| Z.66 | RESIDENCIAL | 0,2 | BAJA |
| Z.67 | RESIDENCIAL | 0,35 | MEDIA |
| Z.68 | RESIDENCIAL | 0,35 | MEDIA |
| Z.69 | RESIDENCIAL | 0,2 | MEDIA BAJA |
| Z.70 | INDUSTRIAL | 0,45 | -- |
| Z.71 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.72 | RESIDENCIAL | 0,2 | MEDIA BAJA |
| Z.73 | RESIDENCIAL | 0,23 | MEDIA BAJA |
| Z.74 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.75 | INDUSTRIAL | 0,45 | -- |
| Z.76 | RESIDENCIAL | 0,35 | MEDIA |
| Z.77 | RESIDENCIAL | 0,76 | ALTA |
| Z.78 | RESIDENCIAL | 0,65 | ALTA |
| Z.79 | RESIDENCIAL | 0,6 | ALTA |
| Z.80 | TERCIARIO | 0,3 | -- |
| Z.81 | RESIDENCIAL | 0,5 | MEDIA |
| Z.82 | RESIDENCIAL | 0,85 | ALTA |
| Z.83 | RESIDENCIAL | 0,47 | MEDIA |
| Z.84 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.85 | RESIDENCIAL | 0,12 | BAJA |
| Z.86 | RESIDENCIAL | 0,12 | BAJA |
| Z.87 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA |
| Z.88 | RESIDENCIAL | 0,57 | ALTA |
| Z.89 | INDUSTRIAL | 0,75 | -- |
| Z.90 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA BAJA |
| Z.91 | INDUSTRIAL | 0,56 | -- |
| Z.92 | LOGISTICO | 0,35 | -- |
| Z.93 | RESIDENCIAL | 0,46 | ALTA |
| Z.94 | RESIDENCIAL | 0,5 | MEDIA |
| Z.95 | RESIDENCIAL | 0,55 | MEDIA |
| Z.96 | INDUSTRIAL | 0,45 | -- |
| Z.97 | TERCIARIO | 0,35 | -- |
| Z.98 | RESIDENCIAL | 0,47 | MEDIA |
| Z.99 | INDUSTRIAL | 0,25 | -- |

| | | | |
|-------|-------------|------|------------|
| Z.100 | INDUSTRIAL | 0,45 | -- |
| Z.101 | RESIDENCIAL | 0,2 | MEDIA BAJA |

5.2. LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo es un instrumento básico de la ordenación urbanística que se realiza atendiendo a la situación real de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general tenga previsto en cada caso.

La clasificación implica además una relación con los derechos y deberes para los propietarios del suelo y permite diferenciar el suelo en situación rural que va a permanecer en esa situación (suelo no urbanizable) y de otra el suelo rural que va a ser objeto de transformación (suelo urbanizable); por último se reconoce el suelo que ya ha sido transformado (suelo urbano).

Todos los terrenos del término municipal deben contar con una clasificación de suelo, como se deriva de la previsión del artículo 44 de la LOUA: "... el Plan clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal...". Únicamente admite la LOUA una excepción: los suelos calificados de sistemas generales que tengan carácter o interés supramunicipal o singular. En nuestro caso, se encuentran en esta situación el SG Portuario, SG Aeroportuario y el SG Viario de autovía.

Así el término municipal de Vélez-Málaga se clasifica como:

Suelo no urbanizable, diferenciando entre el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, por planificación territorial o urbanística, el suelo no urbanizable de carácter natural o rural y el suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado. Se corresponde el SNU como el de los terrenos excluidos del proceso de transformación urbanística por presentar valores que propician su preservación, o bien, por localizarse en posiciones inadecuadas para su integración en el desarrollo de la ciudad.

Suelo urbanizable, diferenciando en las categorías de ordenado y sectorizado. A su vez el suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística (SUO), corresponde a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva y el suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación se denominan suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada SUO (M), cuyos instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos últimos, deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga.

Los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, corresponden por un lado a sectores que no han contado con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU (SUS (TR)); y por otro, nuevos sectores propuestos (SUS).

El suelo urbano, diferenciando las categorías de consolidado y no consolidado y estos suelos se corresponden con los terrenos transformados que forman parte de la ciudad existente, incluyendo sus vacíos internos o periféricos pero integrados en la malla urbana actual.

5.2.1. Suelo Urbano. Clasificación y categorías

El presente PGOU propone una clasificación del Suelo Urbano de conformidad con lo dispuesto por la LOUA, dentro de las situaciones básicas de suelo que establece la legislación estatal y así lo refleja tanto en la planimetría de ordenación estructural como pormenorizada. Asimismo se explicita su régimen en el documento de Normas Urbanísticas.

La LOUA parte en principio, del carácter reglado del suelo urbano, pero se ve inmediatamente matizada a continuación: sólo es suelo urbano aquel terreno que el Plan así lo clasifique como tal, ya que, el suelo urbano es creación del Plan y jurídicamente no existirá tal suelo urbano hasta que el Plan así lo clasifique, por ser el único instrumento con legitimidad para establecer las clasificaciones de suelo.

La LOUA establece tres supuestos de hechos diferenciados para reconocer el carácter de suelo urbano:

El criterio de consolidación por contar con una urbanización mínima

El criterio de consolidación por la edificación.

El criterio de ejecución de planeamiento anterior.

Estos criterios se aplican de forma autónoma sin requerir concurrencia, de forma que es suficiente que se aprecie uno cualquiera de ellos para que se reconozca a un terreno su pertenencia a la clase de Suelo Urbano.

En aplicación del artículo 45.1 de la LOUA, constituyen el Suelo Urbano del Plan General aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, que expresamente se delimitan en el Plano de Ordenación Estructural por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Nuevo Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir. En definitiva para el reconocimiento como clase de suelo urbano a unos terrenos apelando a este primer supuesto (que responde al criterio clásico de consolidación de la urbanización) se precisa a su vez de la concurrencia necesaria de dos requisitos:

La presencia de unos terrenos dotados de una urbanización básica integrada como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua y de saneamiento, y suministro de energía eléctrica en baja tensión con las características adecuadas y proporcionadas.

Su pertenencia actual o integración futura a un núcleo de población. Esta capacidad de inserción en un entramado urbanístico existente puede ser actual o futura, generada por la ejecución de las previsiones establecidas en el propio Plan.

2. Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios urbanísticos básicos antes citados, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior. En todo caso es el Plan el que determina, según la ordenación que proponga, los espacios aptos para edificar en un ámbito territorial preciso. Pero no basta con la presencia de ese porcentaje de consolidación por la edificación de las dos terceras partes de los espacios aptos para ello, sino que además se ha analizado su capacidad de integración en la malla urbana, es decir su conexión con la estructura urbana y su capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos.

3. Por último, se reconocen como suelos con la clasificación de urbano, aquellos terrenos que han sido transformados y urbanizados en ejecución del planeamiento anterior.

Por último, la apelación a los criterios expuestos en el apartado 2. únicamente se realiza en aquellos casos que presentan, no sólo ya un alto grado de consolidación de la edificación, sino además cuenta con unos niveles de urbanización difícilmente justificables en otra clase de suelo y que se presenta como una realidad urbana

con signos de irreversibilidad.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano, por reunir algunas de las circunstancias expresadas anteriormente se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
Suelo Urbano No Consolidado.

El Suelo Urbano de Vélez-Málaga actualmente tiene una extensión superficial de 14.792.537 m², de los que 1.020.301 m² pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

| SUELO DEL PGOU/96 | Superficies m² |
|---|----------------------------------|
| Suelo Urbano Consolidado (SUC + SLL) | 2.785.810 |
| Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) | 4.388.939 |
| Sistemas Generales (PGOU/96) (SU) | 448.442 |
| SUBTOTAL | 7.623.191 |
| SUELO DEL NUEVO PGOU | |
| Suelo Urbano Consolidado (SUC + SSGG existentes) | 13.712.300 |
| Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) | 1.020.301 |
| Sistemas Locales (SLL) | 59.936 |
| SUBTOTAL | 14.792.537 |

El Suelo Urbano completo y actual de Vélez-Málaga, supone aproximadamente un 9,40 % de la superficie del término municipal.

Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

1. Número de áreas homogéneas de edificación en suelo urbano consolidado, sobre la que se establecen las determinaciones de uso global, densidad y edificabilidad.
2. Ámbitos de áreas de mejora urbana en suelo urbano consolidado. (AMU)
3. Calificación urbanística pormenorizada, tanto en SUC como en SUNC, encontrándose integrada por el uso urbanístico pormenorizado y por la zona de ordenanza de aplicación.
4. Ámbitos de SUNC con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.

5.2.1.1. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

Este Plan General, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 45.2.A de la LOUA, reconoce la categoría de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización a los terrenos que clasificados con la clase de Suelo Urbano se encuentren urbanizados o tengan la condición de solares, siempre que no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano no consolidado.

Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización deberán completar a su

costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen -si aún no la tuvieran- la condición de solar y edificarlos en los plazos que este Plan establece.

No serán de aplicación en esta categoría de suelo urbano las determinaciones sobre Aprovechamiento Medio, ya que son de aplicación las condiciones de ordenanza específica según su calificación.

Para la ordenación del Suelo Urbano Consolidado, este Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue CALIFICACIONES específicas pormenorizadas según sus ordenanzas y que son las siguientes:

| ORDENANZA | DENOMINACIÓN | LUGARES DE LOCALIZACIÓN DE ORDENANZAS |
|-----------|--------------------------------|--|
| A | ZONA PEPRI | ARRABAL DEL CENTRO HISTÓRICO |
| CH | | CRECIMIENTOS HISTÓRICOS |
| V | | LA VILLA, NÚCLEO HISTÓRICO DEL NÚCLEO DE VÉLEZ-MÁLAGA |
| CTP | COLONIA TRADICIONAL POPULAR | IMPLANTACIÓN EN NÚCLEOS TRADICIONALES, TANTO DE INTERIOR COMO COSTEROS. |
| MC | ENSANCHE PLURIFAMILIAR | PERIFERIAS Y ENSANCHES EN CRECIMIENTO PLURIFAMILIAR SITUADAS EN LA CIUDAD COMPACTA CON IMPLANTACIONES ESCASAS EN LITORAL OESTE |
| OA | | |
| MC-OA | | |
| UAS | ENSANCHE UNIFAMILIAR | PERIFERIAS Y ENSANCHES EN CRECIMIENTO UNIFAMILIAR LOCALIZADOS EN TODOS LOS NÚCLEOS DE CIUDAD COMPACTA Y LITORALES A EXCEPCIÓN DE INTERIOR |
| UAD | | |
| PM | PUEBLO MEDITERRANEO | IMPLANTACIÓN DE TIPOLOGÍAS PLURIFAMILIARES DE ESCASA IMPLANTACIÓN EN EL MUNICIPIO |
| CJ | CIUDAD JARDIN DE ENSANCHE | IMPLANTACIÓN FUNDAMENTELMENTE COSTERA DE TIPOLOGÍAS TANTO UNIFAMILIARES COMO PLURIFAMILIARES |
| IND | ENSANCHE INDUSTRIAL | IMPLANTACIÓN DEL USO INDUSTRIAL-TERCIARIO EN PERIFERIAS DE LA CIUDAD COMPACTA FUNDAMENTALMENTE, CON PEQUEÑAS OPERACIONES EN OTROS NÚCLEOS. |
| CO | COMERCIAL | TIPOLOGÍA ESPECÍFICA COMERCIAL RESULTADO DE PARCELAS EXENTAS DE SECTORES O ÁREAS |
| H y AT | HOTELERO/APARTAMENTO TURÍSTICO | TIPOLOGÍA HOTELERA DE ESCASA INCIDENCIA EN EL MUNICIPIO POR SER EL USO HOTELERO COMPATIBLE CON EL USO RESIDENCIAL |

En el Suelo Urbano Consolidado se identifican también una serie de actuaciones urbanizadoras: los denominados Sistemas Locales (SLL) (se enumeran en el capítulo específico de sistemas) y las denominadas actuaciones de mejora urbana (AMU)

Son actuaciones de mejora urbana (AMU) las que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y

servicios básicos. En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización que defina las obras necesarias y las programe, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios incluso parciales.

ÁMBITOS AMU

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|---|---------------------------------|----------------|
| SUO.VM-6 | VALLE DE VIDRIALES | AMU.VM-1 (CC) |
| SUS.VM-9 Y SL.T-5(SU) | ENTORNO CUARTEL TORRE DEL MAR | AMU.T-1 (CC) |
| UE.B-8 | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I | AMU.B-1 (LO) |
| UE.B-8 | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II | AMU.B-2 (LO) |
| UE.B-8 | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III | AMU.B-3 (LO) |
| UE.A-2 | EL TRUCHE | AMU.A-1 (LO) |
| UE.A-5 | LA ALDEHUELA | AMU.A-2 (LO) |
| UE.A-7 | ARROYO DEL BÚHO | AMU.A-3 (LO) |
| UE.A-15 | EL CAFÉ | AMU.A-4 (LO) |
| UE.A-16 | LA COOPERATIVA | AMU.A-5 (LO) |
| UE.IB-1 | LOS IBEROS | AMU.IB-1 (IN) |
| SUO.VM-13 | ZORRILLAS | AMU.TRI-1 (IN) |
| SUO.VM-16 | POETA GARCIA VALVERDE I | AMU.TRA-1 (IN) |
| SUO.VM-17 | POETA GARCIA VALVERDE II | AMU.TRA-2 (IN) |
| SUC | ALDEA ALTA | AMU.AA-1 (IN) |
| SUC | ALDEA BAJA | AMU.AB-1 (IN) |

En el Suelo Urbano Consolidado, el Plan como criterio general respeta el contenido de las ordenanzas establecidas en el planeamiento histórico aprobado y vigente que ha dado origen a las edificaciones de esta clase de suelo, sin perjuicio de corregir aquellas desviaciones que puedan considerarse puntualmente, producidas por normativas sectoriales sobrevenidas o disposiciones normativas particulares.

Estos ámbitos no comportan área de reparto alguna, dado su ubicación en el suelo urbano consolidado.

5.2.1.2. Suelo Urbano no consolidado.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 45.2.B de la LOUA, para este Plan General de Ordenación Urbanística tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el mismo adscribe a la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

Por carecer de **urbanización consolidada**, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

- Suponer un vacío relevante en la ciudad propiciando la delimitación de sectores.
- No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos. Sería el caso de los ámbitos que se reconocen como sectores de ordenación en suelo urbano no consolidado.
- No contar la urbanización existente, a nivel de servicios, infraestructuras y dotaciones, con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- Precisar la urbanización existente de una renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a reconsiderar el área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos.

- Precisar la urbanización existente de una mejora que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma, especialmente dirigida al establecimiento de un nivel dotacional adecuado para servir a la edificación existente.

Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Por todo ello, pueden diferenciarse en el SUNC diversos tipos de actuaciones, con lo que este PGOU delimita los siguientes tipos de denominaciones en esta categoría de suelo:

| | |
|------------------|--|
| SUNC | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. |
| SUNC (M) | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES. |
| SUNC (TR) | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN. |
| ARI | ÁREAS DE REFORMA INTERIOR. |
| ADOT | ÁREAS HOMOGENEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. |

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA. SUNC

Estos ámbitos de **suelo urbano no consolidado (SUNC)**, corresponden a ámbitos que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, que se encuentran sin urbanizar, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva.

En este caso no se han contado para la reserva de vivienda protegida, dado que dichas actuaciones no contaban en el momento de su desarrollo con la obligación legal de su previsión.

Son los siguientes:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|---|----------------------------|-------------------|
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA | | |
| UE.VM-3A | LOS PORRAS | SUNC.VM-3A |
| UE.VM-3B | CRUZ DEL CORDERO | SUNC.VM-3B |
| UE.VM-10 | PROLONGACIÓN AVDA ESTACIÓN | SUNC.VM-10 |
| UE.VM-23 | PLAZA DE LA GLORIA II | SUNC.VM-23 |
| UE.VM-30 | C/ DE LOS ARTESANOS | SUNC.VM-30 |
| UE.C-5 | LOS MENDOZA | SUNC.C-5 |
| UE.CH-9A | TORRE DE CHILCHES | SUNC.CH-9A |
| UE.B-9 | URB. ESPERANZA MOLINO I | SUNC.B-9 |
| UE.L-1 | MEZQUITILLA I | SUNC.L-1 |

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA SUJETO A MODIFICACIONES. SUNC (M)

Estos ámbitos de **suelo urbano no consolidado en transformación urbanística** son aquellos a los que se les introducen modificaciones de ordenación y se denominan por ello, **suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística modificada SUNC (M)**, donde sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos ámbitos deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del presente PGOU de Vélez-Málaga.

En este caso no se han contado para la reserva de vivienda protegida, dado que dichas actuaciones no contaban en el momento de su desarrollo con la obligación legal de su previsión.

Son los siguientes:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|--|--------------------------|------------------------|
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA | | |
| UE.VM-18.1 | EXPLANADA ESTACIÓN | SUNC.VM-18.1(M) |
| UE.T-6 | PROLONGACIÓN ROS ALFEREZ | SUNC.T-6 (M) |
| UE.CH-3 | URB. NUEVO CHILCHES III | SUNC.CH-3 (M) |
| UE.CH-4 | URB. NUEVO CHILCHES IV | SUNC.CH-4 (M) |

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN. SUNC (TR)

Estos ámbitos de **suelo urbano no consolidado en tramitación SUNC (TR)**, corresponden a ámbitos de actuaciones urbanísticas cuyo planeamiento ha venido desarrollándose conforme a la base de planeamiento general anterior y que no se encuentra aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y que, con carácter general dicha ordenación se mantiene en la medida en que es compatible con el modelo adoptado por este nuevo PGOU.

En este caso, se ha contado para la reserva de vivienda protegida, dado que dicha actuación contaba en el momento de su desarrollo con la obligación legal de su previsión.

Es el siguiente:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|--|---------------------|-----------------------|
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRAMITACIÓN | | |
| UE.VM-13 | CARRETERA DE ARENAS | SUNC.VM-13(TR) |

El PGOU establece la ordenación pormenorizada de estas actuaciones en sus planos de ordenación así como en las fichas específicas de cada una de ellas; con esta operación se produce la derogación formal del planeamiento anterior que estaban desarrollando, y ahora, se regirán en cuanto condiciones de planificación por las determinaciones de este PGOU, sin perjuicio de que esta operación no es traumática en la medida que el nuevo PGOU viene a establecer idénticas o similares decisiones que las del planeamiento que les sirvió de base para su ejecución.

ÁREAS DE REFORMA INTERIOR. ARI

Estas son ámbitos de **suelo urbano no consolidado, en áreas de reforma interior (ARI)**, que se corresponden con ámbitos del suelo urbano de la ciudad existente donde se pretende realizar una actuación de transformación urbanística integral de ejecución sistemática, con ordenación detallada integrada (ordenación pormenorizada completa planificada en el propio PGOU), que podrá estar sujeta (según el caso) a instrumentos de planeamiento de detalle para incorporación de ajustes necesarios en el cambio de escala de estudio.

En relación con la reserva de vivienda protegida, en este caso de las ARI, hay que decir que aquéllas que cuentan con edificabilidad residencial preexistente por encima del 50%, se han eximido de la previsión de vivienda protegida mencionada de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción 10/2019.

Dichas ARI son las siguientes:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|---|---------------------|----------------------|
| ÁREAS DE REFORMA INTERIOR | | |
| UE.VM-1 | CRUZ DEL CORDERO I | ARI.VM-1 (CC) |
| UE.VM-1 Y SLEL.VM-1 | CRUZ DEL CORDERO II | ARI.VM-2 (CC) |

| | | |
|------------------|---------------------------------|------------------|
| SUS.VM-3 | HUERTAS ALTAS | ARI.VM-3 (CC) |
| UE.VM-9 | PLAZA DE TOROS I | ARI.VM-4.1 (CC) |
| UE.VM-9 | PLAZA DE TOROS II | ARI.VM-4.2 (CC) |
| SUC | HUERTO CARRIÓN | ARI.VM-5 (CC) |
| SUCY SLEL.VM-15 | MERCADO DE MAYORISTAS | ARI.VM-6 (CC) |
| UE.VM-14A | PARCELACIÓN ZAMORANO I | ARI.VM-7.1 (CC) |
| UE.VM-14B | PARCELACIÓN ZAMORANO II | ARI.VM-7.2 (CC) |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO I | ARI.VM-8.1 (CC) |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO II | ARI.VM-8.2 (CC) |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO III | ARI.VM-8.3 (CC) |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO IV | ARI.VM-8.4 (CC) |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO V | ARI.VM-8.5 (CC) |
| UE.VM-21 | ARROYO POZANCÓN | ARI.VM-9 (CC) |
| UE.VM-26 | CRISTO DE LOS VIGÍAS | ARI.VM-10 (CC) |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL I | ARI.VM-11.1 (CC) |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL II | ARI.VM-11.2 (CC) |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL III | ARI.VM-11.3 (CC) |
| SUO.VM-14 | REFORMA AVDA JUAN CARLOS I | ARI.VM-12 (CC) |
| SUO.VM-14 | MERCO VÉLEZ | ARI.VM-13 (CC) |
| SNU | CAMINO DE MÁLAGA | ARI.VM-14 (CC) |
| SG.T-22 (SNU) | EL INGENIO | ARI.T-1 (CC) |
| UE.T-2 | MELOSAS I | ARI.T-2.1 (CC) |
| UE.T-2 | MELOSAS II | ARI.T-2.2 (CC) |
| UE.T-9 Y UE.T-11 | C/VAQUERÍA | ARI.T-3 (CC) |
| SUCY SGEL.C-9 | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ I | ARI.C-1 (CC) |
| SUC | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR I | ARI.C-2 (CC) |
| UE.C-6.2 | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ II | ARI.C-3 (CC) |
| UE.C-6.2 | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR II | ARI.C-4 (CC) |
| UE.C-6.2 | TRAYAMAR I | ARI.C-5 (CC) |
| UE.C-6.2 | TRAYAMAR II | ARI.C-6 (CC) |
| UE.B-2 Y SLV.B-2 | VENTA EL FEO | ARI.B-1 (LO) |
| UE.B-8 | URBANIZACIÓN SAN JOSÉ | ARI.B-2 (LO) |
| UE.B-11C | LA ERMITA | ARI.B-3 (LO) |
| UE.B-12 | LOMA DEL NIÑO PERDIDO | ARI.B-4 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ I | ARI.B-5.1 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ II | ARI.B-5.2 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ III | ARI.B-5.3 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ IV | ARI.B-5.4 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ V | ARI.B-5.5 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VI | ARI.B-5.6 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VII | ARI.B-5.7 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VIII | ARI.B-5.8 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ IX | ARI.B-5.9 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ X | ARI.B-5.10 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XI | ARI.B-5.11 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XII | ARI.B-5.12 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XIII | ARI.B-5.13 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XIV | ARI.B-5.14 (LO) |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XV | ARI.B-5.15 (LO) |
| UE.B-16 | LAS MANANAS I | ARI.B-6.1 (LO) |
| UE.B-16 | LAS MANANAS II | ARI.B-6.2 (LO) |
| UE.B-18 | LOS ARQUILLOS | ARI.B-7 (LO) |
| UE.B-20 | TORRE MOYA | ARI.B-8 (LO) |

| | | |
|--------------------|---------------------|------------------|
| SUS.B-7 | LA SIRENA | ARI.B-9 (LO) |
| UE.A-2 | EL TRUCHE I | ARI.A-1.1 (LO) |
| UE.A-2 | EL TRUCHE II | ARI.A-1.2 (LO) |
| UE.A-2 | EL TRUCHE III | ARI.A-1.3 (LO) |
| UE.A-3 | ARROYO EL CABO I | ARI.A-2.1 (LO) |
| UE.A-3 | ARROYO EL CABO II | ARI.A-2.2 (LO) |
| UE.A-4 | JARAL | ARI.A-3 (LO) |
| UE.A-6.2 | MONTE AZUL NORTE | ARI.A-4 (LO) |
| UE.A-8 | LA ZORRERA I | ARI.A-5 (LO) |
| UE.A-8 | LA ZORRERA II | ARI.A-6.1 (LO) |
| UE.A-8 | LA ZORRERA III | ARI.A-6.2 (LO) |
| UE.A-10 | NUEVO ALMAYATE II | ARI.A-7 (LO) |
| SLEL.A-6 | ARROYO FUENTE GÁMEZ | ARI.A-8 (LO) |
| SLEL.A-7 | CABALLERO FONSECA | ARI.A-9 (LO) |
| SLEL.A-8 | CALLE BOMBITA | ARI.A-10 (LO) |
| UE.A-12A | LA IGLESIA I | ARI.A-11 (LO) |
| UE.A-13 | EL RECREO | ARI.A-12 (LO) |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN I | ARI.A-13.1 (LO) |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN II | ARI.A-13.2 (LO) |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN III | ARI.A-14 (LO) |
| UE.A-19 | VIA FERROCARRIL | ARI.A-15 (LO) |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA I | ARI.A-16 (LO) |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA II | ARI.A-17 (LO) |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA III | ARI.A-18 (LO) |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA IV | ARI.A-19 (LO) |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS I | ARI.A-20 (LO) |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS II | ARI.A-21 (LO) |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS III | ARI.A-22 (LO) |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS IV | ARI.A-23.1 (LO) |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS V | ARI.A-23.2 (LO) |
| SUO.L-1 (RT) | ARRABAL MEZQUITILLA | ARI.L-1 (LE) |
| UE.L-3Y UE.L-4 | LAGOS I | ARI.L-2 (LE) |
| UE.L-4Y UE.L-5 | LAGOS II | ARI.L-3 (LE) |
| UE.L-4Y UE.L-5 | LAGOS III | ARI.L-4 (LE) |
| UE.L-4Y UE.L-6 | LAGOS IV | ARI.L-5 (LE) |
| UE.CA-1 | CAJIZ I | ARI.CA-1.1(IN) |
| UE.CA-1Y SLEL.CA.1 | CAJIZ II | ARI.CA-1.2(IN) |
| UE.CA-1 | CAJIZ III | ARI.CA-1.3(IN) |
| UE.CA-1 | CAJIZ IV | ARI.CA-1.4(IN) |
| SUCY SLEL.CA.4 | CAJIZ V | ARI.CA-2(IN) |
| SUCY SLEL.CA-5 | CAJIZ VI | ARI.CA-3(IN) |
| SLEL.CA.6 | CAJIZ VII | ARI.CA-4(IN) |
| UE.IB-1 | LOS IBEROS I | ARI.IB-1 (IN) |
| UE.IB-1 | LOS IBEROS II | ARI.IB-2 (IN) |
| UE.P-2 | LOS PUERTAS I | ARI.P-1 (IN) |
| UE.P-5Y UE.P-6 | LOS PUERTAS II | ARI.P-2 (IN) |
| UE.P-6 | LOS PUERTAS III | ARI.P-3 (IN) |
| SUCY SLEL.TRA.2 | TRAPICHE I | ARI.TRA-1 (IN) |
| SUCY UE.TRA-1A | TRAPICHE II | ARI.TRA-2 (IN) |
| SUCY SLEL.TRA.1 | TRAPICHE III | ARI.TRA-3 (IN) |
| SNU | TRIANA I | ARI.TRI-1 (IN) |
| UE.TRI-1 | TRIANA II.1 | ARI.TRI-2.1 (IN) |
| UE.TRI-1 | TRIANA II.2 | ARI.TRI-2.2 (IN) |

| | | |
|----------------------------|-------------------------------|------------------------|
| UE.TRI-1 Y SUS.TRI-1 | TRIANA III | ARI.TRI-3 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA IV | ARI.TRI-4 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA V | ARI.TRI-5 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VI | ARI.TRI-6 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VII | ARI.TRI-7 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VIII | ARI.TRI-8 (IN) |
| SUS.TRI-1 | TRIANA IX | ARI.TRI-9 (IN) |
| SUCY UE.TRI-3 Y SLEL.TRI-2 | CAÑADA DE LOS ESTUDIANTES III | ARI.TRI-10 (IN) |

Desde un planteamiento general, el tratamiento de las áreas de reforma interior es el siguiente:

Los índices de edificabilidad de las ARI que se proponen en este Plan no superan, en ningún caso, el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA. De igual modo, se cumplimenta en todas las ARI con uso dominante residencial, la exigencia del artículo 17.5 de la LOUA de que su densidad, en ningún caso sea superior a 100 viviendas por hectárea (salvo en actuaciones de sustitución de viviendas existentes con densidades superiores, y con límite de 120 vivienda/ha). En cualquier caso, se cumple la exigencia del párrafo segundo de este precepto, y siempre se propone un incremento de las reservas para dotaciones y la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes.

A este respecto, hay que señalar que en virtud del artículo 17.2 de la LOUA, en las ARI hemos tenido en cuenta la posible exención parcial de las dotaciones en virtud del grado de ocupación y/o densidad del área.

ÁREAS HOMÓGENEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO. ADOT.

Son áreas homogéneas de Incremento de Aprovechamiento las que persiguen fines de renovación parcial y progresiva en un área homogénea de edificación, que por presentar nuevas oportunidades de revitalización, el presente Plan General les atribuye un aprovechamiento objetivo superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Estos ámbitos de Incremento de aprovechamiento quedan excluidos de unidades de ejecución y no pertenecen a Áreas de Reparto. Su gestión se realizará mediante actuación sistemática.

La ADOT.T-1 (CC), que pretende una renovación progresiva del tejido urbano, en la zona de ensanche de Torre del Mar; su desarrollo se vincula la dotación de nuevos espacios libres y mejoras en el sistema viario.

La ADOT.T-2 (CC), es una pequeña actuación que genera 25 viviendas, y a la que se vincula la mejora del sistema de espacios libres viario.

La ADOT.B-1 (LO), es una pequeña operación en el suelo de Benjarafe, de anterior uso industrial, que al tiempo de posibilitar un incremento de aprovechamiento posibilita la mejora y la obtención del espacio libre público.

Son las siguientes:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 |
|--|------------------------|----------------------|
| ÁREAS HOMÓGENEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | |
| SUC | C/ MIGUEL DE CERVANTES | ADOT.T-1 (CC) |
| SUC | CINE DE TORRE DEL MAR | ADOT.T-2 (CC) |
| SUC | MARCOPLAST | ADOT.B-1 (LO) |

5.2.2. La gestión del suelo urbano no consolidado. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

La LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de Áreas de Reparto y delimitación de las mismas en el Suelo Urbano No Consolidado, y aun así las decisiones tomadas se basan en los siguientes criterios:

Diferenciar las áreas del Suelo Urbano No Consolidado, en sus distintos tipos o categorías y que constituye cada ámbito Áreas de Reparto independientes, a excepción de aquellas que por conformar un área homogénea de procedencia se haya respetado un área de reparto en varios ámbitos.

Respecto a los coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, este Plan General tiene presente en el cálculo del aprovechamiento objetivo el grado de precisión por incorporar su ordenación pormenorizada completa, con criterios generales de atribución de coeficientes de uso y tipologías donde son similares.

Así mismo el Nuevo Plan General en Suelo Urbano No Consolidado ha propuesto establecer coeficientes de localización, por considerar que según su pertenencia al área de la ciudad compacta, el litoral o el interior su comportamiento es homogéneo. Asimismo en el interior de la zona de ciudad compacta se establecen tres casos de coeficiente por localización muy distintos: el caso del antiguamente denominado polígono ganadero, ahora ARI.VM-14 (CC), el caso de la zona norte del núcleo de Vélez-Málaga de comportamiento propio y homogéneo pero distinto al de la ciudad compacta propiamente dicho, que conforma el otro área.

Se aplica de esta forma un coeficiente de localización, que valora la posición de los suelos en atención a la estructura y modelo establecido por el PGOU en el suelo urbano no consolidado. Es por eso que se consideran los siguientes coeficientes de localización que valora tanto su pertenencia a la correspondiente entidad territorial como a las especificidades de sus propios usos y relaciones de centralidad o periferia cuestión ésta que permite realizar una ponderación interna que justifica su diferencia de valor (en el caso de la Ciudad Compacta).

Los coeficientes de homogeneización por **localización** empleados son los siguientes:

En la Ciudad Compacta:

| | |
|---|------|
| Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez | 1,10 |
| Zona Norte de Vélez-Málaga (ARI.VVM-1,2 y 3 (CC)) | 1,00 |
| Camino de Málaga (ARI.VM-14 (CC)) | 0,95 |

En el Litoral:

| | |
|---|------|
| Chilches, Benajarafe, Almayate, Mezquitilla y Lagos | 1,00 |
|---|------|

En el Interior:

| | |
|---|------|
| Cajíz, Los Puertas, Los Iberos, Tirana y Trapiche | 0,95 |
|---|------|

En el Suelo Urbano No Consolidado que cuenta con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes de **uso y tipología**:

| DENOMINACIÓN USO | COEFICIENTE |
|-------------------|-------------|
| Residencial libre | 1,00 |
| Residencial VP | 0,80 |
| Turístico | 1,20 |
| Terciario | 1,10 |
| Logístico | 1,00 |
| Industrial | 0,80 |

| DENOMINACIÓN TIPOLOGÍA | COEFICIENTE |
|--|-------------|
| Residencial libre manzana cerrada (MC,MC-OA) | 1,00 |
| Residencial libre edificación abierta (EA,CJ,PM) | 1,10 |
| Residencial libre tradicional (CTP, PEPRI) | 0,75 |
| Residencial libre exenta (UAS) | 1,60 |
| Residencial libre adosada (UAD) | 1,20 |
| Edificaciones adosadas otros usos (IND) | 1,20 |
| Edificaciones exentas otros usos (TER,LOG,TUR,IND) | 1,40 |

En relación con los coeficientes de tipología de las áreas de reparto que provienen y se mantienen del PGOU/96, también lo hacen los coeficientes de tipología aplicables a las mismas.

Estos son:

Para viviendas colectivas:

En edificaciones abiertas:

- OA 1,05
- CJ 1,15

En manzana cerrada:

- MC 1,00
- CTP 0,90

Para viviendas unifamiliares:

- UAS 1,75 (aislada o pareada)
- UAD 1,20 (adosadas)

En base a los criterios expuestos, en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las **Áreas de Reparto** que a continuación se indican:

Para los suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística (SUNC) se mantienen tanto sus ámbitos, como sus denominaciones y también las áreas de reparto a las que pertenecen según el PGOU/96 y su Expediente de Adaptación a la LOUA. Son las siguientes:

| ENTIDAD TERRITORIAL | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITOS | DENOMINACIÓN | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---------------------|-----------------|------------|----------------------------|-----------------------|
| CIUDAD COMPACTA | AR.AII | SUNC.VM-3A | LOS PORRAS | 0,6943 |
| | AR.AII | SUNC.VM-3B | CRUZ DEL CORDERO | 0,6943 |
| | AR.AI | SUNC.VM-10 | PROLONGACIÓN AVDA ESTACIÓN | * |
| | AR.AII | SUNC.VM-23 | PLAZA DE LA GLORIA II | 0,6943 |
| | AR.AI | SUNC.VM-30 | C/ DE LOS ARTESANOS | * |
| | AR.CI | SUNC.C-5 | LOS MENDOZA | * |
| LITORAL OESTE | AR.DII | SUNC.CH-9A | TORRE DE CHILCHES | 0,3735 |
| | AR.DI | SUNC.B-9 | URB. ESPERANZA MOLINO I | * |
| LITORAL ESTE | AR.CII | SUNC.L-1 | MEZQUITILLA I | 0,5255 |

Nota: * Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora.

Para los suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística modificada SUNC (M), se mantienen tanto sus ámbitos, como sus denominaciones y también las áreas de reparto a las que pertenecen según el PGOU/96 y su Expediente de Adaptación a la LOUA. Son las siguientes:

| ENTIDAD TERRITORIAL | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITOS | DENOMINACIÓN | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|-----------------------|
| CIUDAD COMPACTA | AR.AIII | SUNC.VM-18.1(M) | EXPLANADA ESTACIÓN | 1,2444 |
| | AR.BI | SUNC.T-6 (M) | PROLONGACIÓN ROS ALFEREZ | * |
| LITORAL OESTE | AR.DI | SUNC.CH-3 (M) | URB. NUEVO CHILCHES III | * |
| | AR.DI | SUNC.CH-4 (M) | URB. NUEVO CHILCHES IV | * |

Nota: * Se corresponde con el índice de edificabilidad de cada solar, otorgado por su ordenanza reguladora.

Para el suelo urbano no consolidado en tramitación SUNC (TR), se mantiene tanto su ámbito, como su denominación y también el área de reparto a la que pertenece según el PGOU/96 y su Expediente de Adaptación a la LOUA. Es la siguiente:

| ENTIDAD TERRITORIAL | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITOS | DENOMINACIÓN | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---------------------|-----------------|---------------|---------------------|-----------------------|
| CIUDAD COMPACTA | AR.AII | SUNC.VM-3(TR) | CARRETERA DE ARENAS | 0,6943 |

Para el suelo urbano no consolidado en ámbitos de áreas de reforma interior, se determinan las siguientes áreas de reparto:

| ENTIDAD TERRITORIAL | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITOS | DENOMINACIÓN | APROVECHAMIENTO MEDIO |
|---------------------|-----------------|-----------------|-------------------------|-----------------------|
| CIUDAD COMPACTA | AR.VM-1 | ARI.VM-1 (CC) | CRUZ DEL CORDERO I | 0,5344 |
| | AR.VM-2 | ARI.VM-2 (CC) | CRUZ DEL CORDERO II | 0,3998 |
| | AR.VM-3 | ARI.VM-3 (CC) | HUERTAS ALTAS | 0,3167 |
| | AR.VM-4 | ARI.VM-4.1 (CC) | PLAZA DE TOROS I | 1,3314 |
| | | ARI.VM-4.2 (CC) | PLAZA DE TOROS II | |
| | AR.VM-5 | ARI.VM-5 (CC) | HUERTO CARRIÓN | 0,5278 |
| | AR.VM-6 | ARI.VM-6 (CC) | MERCADO DE MAYORISTAS | 0,5130 |
| | AR.VM-7 | ARI.VM-7.1 (CC) | PARCELACIÓN ZAMORANO I | 0,5738 |
| | | ARI.VM-7.2 (CC) | PARCELACIÓN ZAMORANO II | |
| AR.VM-8 | ARI.VM-8.1 (CC) | CALLE DEL RIO I | 1,1184 | |

| | | | | |
|--|----------|------------------|---------------------------------|--------|
| | | ARI.VM-8.2 (CC) | CALLE DEL RIO II | |
| | | ARI.VM-8.3 (CC) | CALLE DEL RIO III | |
| | | ARI.VM-8.4 (CC) | CALLE DEL RIO IV | |
| | | ARI.VM-8.5 (CC) | CALLE DEL RIO V | |
| | AR.VM-9 | ARI.VM-9 (CC) | ARROYO POZANCÓN | 1,2109 |
| | AR.VM-10 | ARI.VM-10 (CC) | CRISTO DE LOS VIGÍAS | 0,7265 |
| | AR.VM-11 | ARI.VM-11.1 (CC) | CAMINO DEL ROMERAL I | 1,0676 |
| | | ARI.VM-11.2 (CC) | CAMINO DEL ROMERAL II | |
| | | ARI.VM-11.3 (CC) | CAMINO DEL ROMERAL III | |
| | AR.VM-12 | ARI.VM-12 (CC) | REFORMA AVDA JUAN CARLOS I | 1,2001 |
| | AR.VM-13 | ARI.VM-13 (CC) | MERCO VÉLEZ | 0,3422 |
| | AR.VM-14 | ARI.VM-14 (CC) | CAMINO DE MÁLAGA | 0,5104 |
| | AR.T-1 | ARI.T-1 (CC) | EL INGENIO | 0,8763 |
| | AR.T-2 | ARI.T-2.1 (CC) | MELOSAS I | 0,9303 |
| | | ARI.T-2.2 (CC) | MELOSAS II | |
| | AR.T-3 | ARI.T-3 (CC) | C/VAQUERÍA | 0,9062 |
| | AR.C-1 | ARI.C-1 (CC) | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ I | 0,4935 |
| | AR.C-2 | ARI.C-2 (CC) | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR I | 0,8679 |
| | AR.C-3 | ARI.C-3 (CC) | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ II | 0,5165 |
| | AR.C-4 | ARI.C-4 (CC) | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR II | 0,6396 |
| | AR.C-5 | ARI.C-5 (CC) | TRAYAMAR I | 0,4618 |
| | AR.C-6 | ARI.C-6 (CC) | TRAYAMAR II | 0,2338 |
| | AR.B-1 | ARI.B-1 (LO) | VENTA EL FEO | 0,5111 |
| | AR.B-2 | ARI.B-2 (LO) | URBANIZACIÓN SAN JOSÉ | 0,1638 |
| | AR.B-3 | ARI.B-3 (LO) | LA ERMITA | 0,5106 |
| | AR.B-4 | ARI.B-4 (LO) | LOMA DEL NIÑO PERDIDO | 0,4981 |
| | AR.B-5 | ARI.B-5.1 (LO) | LOS PÉREZ I | 0,5235 |
| | | ARI.B-5.2 (LO) | LOS PÉREZ II | |
| | | ARI.B-5.3 (LO) | LOS PÉREZ III | |
| | | ARI.B-5.4 (LO) | LOS PÉREZ IV | |
| | | ARI.B-5.5 (LO) | LOS PÉREZ V | |
| | | ARI.B-5.6 (LO) | LOS PÉREZ VI | |
| | | ARI.B-5.7 (LO) | LOS PÉREZ VII | |
| | | ARI.B-5.8 (LO) | LOS PÉREZ VIII | |
| | | ARI.B-5.9 (LO) | LOS PÉREZ IX | |
| | | ARI.B-5.10 (LO) | LOS PÉREZ X | |
| | | ARI.B-5.11 (LO) | LOS PÉREZ XI | |
| | | ARI.B-5.12 (LO) | LOS PÉREZ XII | |
| | | ARI.B-5.13 (LO) | LOS PÉREZ XIII | |
| | | ARI.B-5.14 (LO) | LOS PÉREZ XIV | |
| | | ARI.B-5.15 (LO) | LOS PÉREZ XV | |
| | AR.B-6 | ARI.B-6.1 (LO) | LAS MANANAS I | 0,3483 |
| | | ARI.B-6.2 (LO) | LAS MANANAS II | |
| | AR.B-7 | ARI.B-7 (LO) | LOS ARQUILLOS | 0,5250 |
| | AR.B-8 | ARI.B-8 (LO) | TORRE MOYA | 0,5342 |
| | AR.B-9 | ARI.B-9 (LO) | LA SIRENA | 0,5663 |
| | AR.A-1 | ARI.A-1.1 (LO) | EL TRUCHE I | 0,5719 |
| | | ARI.A-1.2 (LO) | EL TRUCHE II | |
| | | ARI.A-1.3 (LO) | EL TRUCHE III | |
| | AR.A-2 | ARI.A-2.1 (LO) | ARROYO EL CABO I | 0,5482 |
| | | ARI.A-2.2 (LO) | ARROYO EL CABO II | |
| | AR.A-3 | ARI.A-3 (LO) | JARAL | 0,7544 |
| | AR.A-4 | ARI.A-4 (LO) | MONTE AZUL NORTE | 0,4318 |

| | | | | |
|--|-----------|------------------|-------------------------------|--------|
| | AR.A-5 | ARI.A-5 (LO) | LA ZORRERA I | 0,5590 |
| | AR.A-6 | ARI.A-6.1 (LO) | LA ZORRERA II | 0,5259 |
| | | ARI.A-6.2 (LO) | LA ZORRERA III | |
| | AR.A-7 | ARI.A-7 (LO) | NUEVO ALMAYATE II | 0,4001 |
| | AR.A-8 | ARI.A-8 (LO) | ARROYO FUENTE GÁMEZ | 0,2784 |
| | AR.A-9 | ARI.A-9 (LO) | CABALLERO FONSECA | 0,2267 |
| | AR.A-10 | ARI.A-10 (LO) | CALLE BOMBITA | 0,5376 |
| | AR.A-11 | ARI.A-11 (LO) | LA IGLESIA I | 0,4902 |
| | AR.A-12 | ARI.A-12 (LO) | EL RECREO | 0,4945 |
| | AR.A-13 | ARI.A-13.1 (LO) | LA ESTACIÓN I | 0,3436 |
| | | ARI.A-13.2 (LO) | LA ESTACIÓN II | |
| | AR.A-14 | ARI.A-14 (LO) | LA ESTACIÓN III | 0,5337 |
| | AR.A-15 | ARI.A-15 (LO) | VIA FERROCARRIL | 0,7148 |
| | AR.A-16 | ARI.A-16 (LO) | LA SIERREZUELA I | 0,5531 |
| | AR.A-17 | ARI.A-17 (LO) | LA SIERREZUELA II | 0,6265 |
| | AR.A-18 | ARI.A-18 (LO) | LA SIERREZUELA III | 0,5517 |
| | AR.A-19 | ARI.A-19 (LO) | LA SIERREZUELA IV | 0,4343 |
| | AR.A-20 | ARI.A-20 (LO) | LOS TOSCANOS I | 0,3651 |
| | AR.A-21 | ARI.A-21 (LO) | LOS TOSCANOS II | 0,6518 |
| | AR.A-22 | ARI.A-22 (LO) | LOS TOSCANOS III | 0,3281 |
| | AR.A-23 | ARI.A-23.1 (LO) | LOS TOSCANOS IV | 0,5999 |
| | | ARI.A-23.2 (LO) | LOS TOSCANOS V | |
| | AR.L-1 | ARI.L-1 (LE) | ARRABAL MEZQUITILLA | 0,4798 |
| | AR.L-2 | ARI.L-2 (LE) | LAGOS I | 0,4152 |
| | AR.L-3 | ARI.L-3 (LE) | LAGOS II | 0,6340 |
| | AR.L-4 | ARI.L-4 (LE) | LAGOS III | 0,3050 |
| | AR.L-5 | ARI.L-5 (LE) | LAGOS IV | 0,3302 |
| | AR.CA-1 | ARI.CA-1.1 (IN) | CAJIZ I | 0,6169 |
| | | ARI.CA-1.2 (IN) | CAJIZ II | |
| | | ARI.CA-1.3 (IN) | CAJIZ III | |
| | | ARI.CA-1.4 (IN) | CAJIZ IV | |
| | AR.CA-2 | ARI.CA-2 (IN) | CAJIZ V | 0,2734 |
| | AR.CA-3 | ARI.CA-3 (IN) | CAJIZ VI | 0,3099 |
| | AR.CA-4 | ARI.CA-4 (IN) | CAJIZ VII | 0,5336 |
| | AR.IB-1 | ARI.IB-1 (IN) | LOS IBEROS I | 0,3717 |
| | AR.IB-2 | ARI.IB-2 (IN) | LOS IBEROS II | 0,5672 |
| | AR.P-1 | ARI.P-1 (IN) | LOS PUERTAS I | 0,2892 |
| | AR.P-2 | ARI.P-2 (IN) | LOS PUERTAS II | 0,5974 |
| | AR.P-3 | ARI.P-3 (IN) | LOS PUERTAS III | 0,4461 |
| | AR.TRA-1 | ARI.TRA-1 (IN) | TRAPICHE I | 0,3594 |
| | AR.TRA-2 | ARI.TRA-2 (IN) | TRAPICHE II | 0,3781 |
| | AR.TRA-3 | ARI.TRA-3 (IN) | TRAPICHE III | 0,3494 |
| | AR.TRI-1 | ARI.TRI-1 (IN) | TRIANA I | 0,4368 |
| | AR.TRI-2 | ARI.TRI-2.1 (IN) | TRIANA II.1 | 0,3565 |
| | | ARI.TRI-2.2 (IN) | TRIANA II.2 | |
| | AR.TRI-3 | ARI.TRI-3 (IN) | TRIANA III | 0,3909 |
| | AR.TRI-4 | ARI.TRI-4 (IN) | TRIANA IV | 0,5217 |
| | AR.TRI-5 | ARI.TRI-5 (IN) | TRIANA V | 0,4237 |
| | AR.TRI-6 | ARI.TRI-6 (IN) | TRIANA VI | 0,3575 |
| | AR.TRI-7 | ARI.TRI-7 (IN) | TRIANA VII | 0,3380 |
| | AR.TRI-8 | ARI.TRI-8 (IN) | TRIANA VIII | 0,5051 |
| | AR.TRI-9 | ARI.TRI-9 (IN) | TRIANA IX | 0,4044 |
| | AR.TRI-10 | ARI.TRI-10 (IN) | CAÑADA DE LOS ESTUDIANTES III | 0,5076 |

Para el suelo urbano no consolidado en ámbitos de áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento (ADOT), no se determinan áreas de reparto, por ser áreas de suelo urbano sobre las que se realizan operaciones de incremento de aprovechamiento directo.

| ENTIDAD TERRITORIAL | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITOS | DENOMINACIÓN |
|---------------------|-----------------|---------------|------------------------|
| CIUDAD COMPACTA | - | ADOT.T-1 (CC) | C/ MIGUEL DE CERVANTES |
| | - | ADOT.T-2 (CC) | CINE DE TORRE DEL MAR |
| LITORAL OESTE | - | ADOT.B-1 (LO) | MARCOPLAST |

5.2.3. Suelo urbanizable. Clasificación y categorías. Usos incompatibles en el SUNS.

La conformación de la ciudad es una función pública que se ejerce por la comunidad a través de la Administración a quien corresponde en exclusiva la toma de decisiones. Por ello, la capacidad para decidir qué suelo es urbanizable y cuál debe excluirse del proceso urbanizador, son inherentes a la competencia para establecer un modelo urbanístico propio. En consecuencia, el PGOU debe adoptar las decisiones en materia de clasificación del Suelo Urbanizable, enmarcados en el modelo decidido por el Plan. Se fundamenta en los siguientes principios generales:

Confirmación con los estudios ambientales efectuados en el mismo momento, de su aptitud inicial para ser objeto de transformación urbanística.

Ratificación de su capacidad de integración y fortalecimiento de la estructura general propuesta por el Nuevo Plan. En especial, logrando la máxima coherencia del crecimiento con la estructura general que definen los Sistemas Generales que se proponen.

Integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, completando los bordes del continuo edificado, con el propósito de conseguir la máxima articulación con las áreas colindantes, y así revertir sobre ellas, esta vez de una forma positiva, los efectos de la nueva ocupación. De esta forma se sigue la directriz establecida en la LOUA de ubicar el desarrollo urbanístico de los suelos de crecimiento en los terrenos colindantes o en el entorno de la ciudad consolidada, evitando su innecesaria dispersión.

Funcionalidad y optimización de la inversión de las redes infraestructurales existentes y previstas para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica, y comunicaciones de todo tipo.

Coherencia con la estrategia de ordenación territorial prevista por el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa Oriental-Axarquía (POTAx).

Establecimiento de una lógica de crecimiento y consumo de suelo urbanizado de conformidad con los criterios del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Exclusión del Suelo Urbanizable de terrenos que deben preservarse del proceso de urbanización: ya sea por ser colindantes con el dominio público natural y resulten precisos para asegurar su integridad, o por concurrir en ellos valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o que por razón de la ordenación territorial o urbanísticos merezcan ser tutelados, o bien, en los que hagan presentes riesgos naturales o derivados de actividades, así como, aquellos otros localizados en las inmediaciones de infraestructuras cuya funcionalidad deba ser asegurada.

5.2.3.1. Los criterios adoptados para la clasificación y el desarrollo del suelo urbanizable.

Además de estos fundamentos generales enunciados, el Plan General plantea el criterio de considerar los distintos ámbitos del suelo urbanizable propuesto como intervenciones estratégicas de cara a fortalecer la

centralidad y compacidad de los núcleos que conforman la denominada ciudad compacta.

Asimismo, se interviene diferenciadamente en el litoral con una clara vocación reparadora de la urbanización heredada existente, así como con el cierre de la ciudad litoral semiconstruida, toda ella en la lineal de la N-340, y por último se interviene en los núcleos urbanos interiores con labor menuda y de constricción respecto de su identidad como "aldeas" de interior.

Según se regula en el artículo 9 de la LOUA y se determina en la normativa del POTA la localización de los ámbitos de crecimiento urbano se ha de vincular con la "extensión en continuidad de las estructuras urbanas" existentes, evitando con ello su innecesaria dispersión. Y es por ello, que en el caso de Vélez-Málaga nos encontramos con una estratégica centralidad de ciudad continua entre Vélez-Torre del Mar y Caleta, que hoy aún se configuran con estructuras de unión débiles; con este PGOU se pretenden reforzar y fortalecer, así como transformar sus uniones, desdibujando las periferias de cada núcleo y formalizando estrategias de unión, ya anticipadas en el AVANCE del propio PGOU.

La segunda "continuidad" sobre el crecimiento de la ciudad existente es en el litoral, donde se explicita una estrategia de cosido y cierre de crecimientos no terminados, o incluso no resueltos.

Y por último la tercera derivada se produce en el interior, donde su identidad mucho más relacionado con el mundo rural, hace de ello una necesidad de consideración diferenciada y proporcionada a sus características propias.

5.2.3.2. El suelo urbanizable y la delimitación de sectores.

Conforman el suelo urbanizable con delimitación de sectores, ámbitos concretos de ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley del Suelo estatal de 2007, deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera, como mínimo, de 8 años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Son un total de 43 sectores. De ellos se distinguen:

Sectores en suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada SUO (M) que son ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación donde sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del nuevo PGOU.

Sectores en suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística (SUO), que son ámbitos que corresponden a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva, pero que sin embargo, no se ha producido la urbanización efectiva de los terrenos.

Sectores en suelos urbanizables sectorizados en tramitación SUS (TR) que se corresponden con sectores que no han contado con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y que se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU:

Sectores en suelos urbanizables sectorizados, que son ámbitos de nueva creación donde se propone la inserción de la actividad transformadora, como estrategia de compacidad en la zona Vélez-Torre-Caleta, como estrategia de cierre y recualificación de los crecimientos litorales, o bien, como apuesta por las

pequeñas operaciones de transformación junto al resto de núcleos de interior.

Una vez más ponemos de manifiesto la poliédrica concepción del territorio de Vélez-Málaga, donde se contienen identidades rurales, litorales y de compacidad que han devenido en la identificación y reforzada diferenciación de las denominadas entidades territoriales: Ciudad Compacta, Litoral Oeste, Litoral Este e Interior.

La superficie de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) en Vélez Málaga asciende a un total de **6.172.072 m²** (0,039 % de la superficie del término municipal). A los que habría que sumar los **2.744.521,32 m²** de sistemas generales adscritos y/o incluidos.

Asimismo el número de viviendas previsto en el PGOU, muchas de ellas ya comprometidas por desarrollos no terminados del PGOU/96 (SUO), y el resto propuestas en SUS, asciende al número de 11.498, de las que en regímenes de protección son 1.541.

| Clase de suelo URBANIZABLE | SUPERFICIES m ² s | VIVIENDAS |
|---|------------------------------|---------------|
| Suelo Urbanizable en transformación urbanística modificada por este PGOU SUO (M) | 1.061.772 | 3.296 |
| Suelo Urbanizable en transformación urbanística NO modificada por este PGOU SUO | 485.936 | 1.735 |
| Suelo Urbanizable en tramitación SUS (TR) | 2.666.283 | 3.624 |
| Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto (SUS) | 1.958.081 | 2.843 |
| TOTAL PROPUESTO | 6.172.072 | 11.498 |

Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el Nuevo Plan General son:

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | USO GLOBAL |
|---|------------------------|-----------------|-------------|
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA | | | |
| SUO.VM-6 | LA FORTALEZA | SUO.VM-6 (M) | RESIDENCIAL |
| SUS.VM-9 | ENSANCHE OESTE III | SUO.VM-9 (M) | RESIDENCIAL |
| SUO.VM-13 | CAMINO DE TORROX I | SUO.VM-13 (M) | RESIDENCIAL |
| SUO.VM-16 | CAMINO DEL HIGUERAL II | SUO.VM-16 (M) | RESIDENCIAL |
| SUO.VM-17 | CAMINO DEL HIGUERAL | SUO.VM-17 (M) | INDUSTRIAL |
| SUO.VM-18 | CAMINO DE TORROX II | SUO.VM-18 (M) | INDUSTRIAL |
| SUO.T-11 | LA CULEBRA | SUO.T-11 (M) | RESIDENCIAL |
| SUS.L-2 | LAGOMAR | SUO.L-2 (M) | RESIDENCIAL |
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS | | | |
| SUS.TRA-1 NORTE | NORTE AEROPUERTO | SUO.TRA-1 NORTE | RESIDENCIAL |
| SUO.T-12 | ENSANCHE OESTE UE-1 | SUO.T-12 UE-1 | RESIDENCIAL |
| SUNS.B-1 | ESPERANZA EL MOLINO | SUO.B-1 | RESIDENCIAL |
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN | | | |
| SUNS.C-1 | CAMINO DE ALGARROBO | SUS.C-1 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.A-3 S2 | TORRE DEL JARAL II | SUS.A-3-S2 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.A-2 | ARROYO EL CABO | SUS.A-2 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.A-3 | EL PINTO | SUS.A-3 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.B-10 | LAS CUCHAS | SUS.B-10 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.B-3 | EL SOTO | SUS.B-3 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.CH-2 | NUEVO ACCESO | SUS.CH-2 (TR) | RESIDENCIAL |
| SUS.CH-5 | PUERTA DE HIERRO II | SUS.CH-5 (TR) | RESIDENCIAL |

| SUNS JUVIGOLF | JUVIGOLF | SUS.JUVIGOLF (TR) | TURÍSTICO |
|---|-----------------------------------|-------------------|-------------|
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS | | | |
| SNU PLAN ESPECIAL | TEJARES | SUS.VM-1 (CC) | INDUSTRIAL |
| SUNS.VM-I.2 | ARROYO CAMPIÑUELA | SUS.VM-2 (CC) | INDUSTRIAL |
| PARTE SUS.VM-3 | CARRETERA DE LOJA | SUS.VM-3 (CC) | TERCIARIO |
| PARTE SUS.VM-3 | BORDE OESTE | SUS.VM-4 (CC) | RESIDENCIAL |
| SUS.VM-4 | POZOS DULCES | SUS.VM-5 (CC) | RESIDENCIAL |
| PARTE SUNS.VM-1 | CENTRO LOGÍSTICO Y DE TRANSPORTES | SUS.VM-6 (CC) | LOGÍSTICO |
| PARTE SUNS.T-1 | LA ISLA | SUS.T-1 (CC) | TERCIARIO |
| SUS.T-3 | CASA FUERTE | SUS.T-2 (CC) | RESIDENCIAL |
| SNU | VEGA RIO SECO I | SUS.T-3 (CC) | RESIDENCIAL |
| SNU | VEGA RIO SECO II | SUS.T-4 (CC) | RESIDENCIAL |
| SNU | VEGA RIO SECO III | SUS.C-1 (CC) | RESIDENCIAL |
| SNU | LAS MARGARITAS | SUS.C-2 (CC) | RESIDENCIAL |
| SNU | PINAR BAJO | SUS.C-3 (CC) | RESIDENCIAL |
| PARTE SUNS.A-2 | CASTILLO DEL MARQUÉS | SUS.A-1 (LO) | RESIDENCIAL |
| SNUY SUO.A-5 | INDUSTRIAL ALMAYATE | SUS.A-2 (LO) | INDUSTRIAL |
| PARTE SUNS.A-4 | LA SIERREZUELA | SUS.A-3 (LO) | RESIDENCIAL |
| SUNS.B-2 | CORTIJO PEDROFINA | SUS.B-1 (LO) | RESIDENCIAL |
| SUS.B-8 | TORREMOYA I | SUS.B-2 (LO) | RESIDENCIAL |
| SUS.B-8 | TORREMOYA II | SUS.B-3 (LO) | RESIDENCIAL |
| SUS.B-8 | TORREMOYA III | SUS.B-4 (LO) | RESIDENCIAL |
| SNU | CAÑUELO ALTO | SUS.CH-1 (LO) | TURÍSTICO |
| SUS.TRA-3 S1 | XARQUI | SUS.TRA-1(IN) | INDUSTRIAL |
| SNU | AMPLIACIÓN INDUSTRIAL LOS PUERTAS | SUS.P-1(IN) | INDUSTRIAL |

Los sectores con uso global TERCIARIO son:

SUS.VM-3 (CC) y SUS.T-1 (CC) ambos relacionados con la implantación de usos comerciales de envergadura.

Los sectores con uso global INDUSTRIAL son:

SUO.VM-17 (M), SUO.VM-18 (M), SUS.VM-1 (CC), SUS.VM-2 (CC), SUS.A-2 (LO), SUS.TRA-1(IN) Y SUS.P-1(IN).

Los dos primeros que se mantienen en las zonas de periferia del núcleo de Vélez-Málaga, que ya se encuentran ordenados, los VM-1, VM-2 y TRA.1 son sectores que se desarrollan en el crecimiento industrial entre Vélez-Málaga y Trapiche, siendo el VM-1 la reconversión de la zona donde se encuentran implantados pero obsoletos viejos tejares, el segundo el borde norte de Vélez, junto a la carretera del arco y la antigua carretera del Trapiche y el tercero que proviene de una sectorización relacionada con la industria alimentaria-tropical.

Los sectores con uso global TURISTICO son:

SUS.CH-1 (LO) y SUS.JUVIGOLF (TR). El primero de ellos es una pequeña implantación turística en el borde litoral de Chilches costa y el segundo que se encuentra en tramitación procede de una implantación residencial y turística con campo de golf y una gran extensión de terreno prevista para sistemas generales.

El sector con uso global LOGISTICO es:

SUS.VM-6 (CC) que procede del anterior SUNS.VM-1 y cuya localización, junto a la A-7 favorece la implantación de usos logísticos de transportes con muy baja intensidad de edificabilidad.

Los distintos sectores en suelo urbanizable con los parámetros globales son los siguientes:

| PGOU/2019 | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE M ² | DENSIDAD GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL m ² s/m ² t |
|---|-----------------------------------|------------------------------|--------------------|---|
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA | | | | |
| SUO.VM-6 (M) | LA FORTALEZA | 121.792 | MEDIA | 0,50 |
| SUO.VM-9 (M) | ENSANCHE OESTE III | 88.086 | ALTA | 0,46 |
| SUO.VM-13 (M) | CAMINO DE TORROX I | 223.388 | MEDIA-BAJA | 0,27 |
| SUO.VM-16 (M) | CAMINO DEL HIGUERAL II | 149.680 | ALTA | 0,57 |
| SUO.VM-17 (M) | CAMINO DEL HIGUERAL | 166.907 | - | 0,75 |
| SUO.VM-18 (M) | CAMINO DE TORROX II | 121.602 | - | 0,56 |
| SUO.T-11 (M) | LA CULEBRA | 68.017 | ALTA | 0,65 |
| SUO.L-2 (M) | LAGOMAR | 122.300 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS | | | | |
| SUO.TRA-1 NORTE | NORTE AEROPUERTO | 185.086 | MEDIA-BAJA | 0,20 |
| SUO.T-12 UE-1 | ENSANCHE OESTE UE-1 | 142.639 | ALTA | 0,76 |
| SUO.B-1 | ESPERANZA EL MOLINO | 158.211 | MEDIA-BAJA | 0,20 |
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN | | | | |
| SUS.C-1 (TR) | CAMINO DE ALGARROBO | 61.675 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUS.A-3-S2 (TR) | TORRE DEL JARAL II | 149.458 | MEDIA-BAJA | 0,20 |
| SUS.A-2 (TR) | ARROYO EL CABO | 101.761 | MEDIA-BAJA | 0,23 |
| SUS.A-3 (TR) | EL PINTO | 39.524 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUS.B-10 (TR) | LAS CUCHAS | 221.825 | MEDIA-BAJA | 0,20 |
| SUS.B-3 (TR) | EL SOTO | 105.382 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUS.CH-2 (TR) | NUEVO ACCESO | 62.046 | MEDIA-BAJA | 0,30 |
| SUS.CH-5 (TR) | PUERTA DE HIERRO II | 220.116 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUS.JUVIGOLF (TR) | JUVIGOLF | 1.704.496 | BAJA | 0,12 |
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS | | | | |
| SUS.VM-1 (CC) | TEJARES | 472.043 | - | 0,25 |
| SUS.VM-2 (CC) | ARROYO CAMPIÑUELA | 35.145 | - | 0,45 |
| SUS.VM-3 (CC) | CARRETERA DE LOJA | 20.857 | - | 0,35 |
| SUS.VM-4 (CC) | BORDE OESTE | 30.750 | MEDIA | 0,47 |
| SUS.VM-5 (CC) | POZOS DULCES | 25.368 | MEDIA | 0,55 |
| SUS.VM-6 (CC) | CENTRO LOGÍSTICO Y DE TRANSPORTES | 182.286 | - | 0,35 |
| SUS.T-1 (CC) | LA ISLA | 198.611 | - | 0,30 |
| SUS.T-2 (CC) | CASA FUERTE | 49.035 | ALTA | 0,60 |
| SUS.T-3 (CC) | VEGA RIO SECO I | 37.344 | MEDIA | 0,50 |
| SUS.T-4 (CC) | VEGA RIO SECO II | 201.716 | ALTA | 0,85 |

| | | | | |
|---------------|-----------------------------------|---------|------------|------|
| SUS.C-1 (CC) | VEGA RIO SECO III | 73.664 | MEDIA | 0,47 |
| SUS.C-2 (CC) | LAS MARGARITAS | 61.142 | BAJA | 0,12 |
| SUS.C-3 (CC) | PINAR BAJO | 40.737 | BAJA | 0,12 |
| SUS.A-1 (LO) | CASTILLO DEL MARQUÉS | 36.588 | MEDIA-BAJA | 0,25 |
| SUS.A-2 (LO) | INDUSTRIAL ALMAYATE | 60.139 | - | 0,45 |
| SUS.A-3 (LO) | LA SIERREZUELA | 35.498 | MEDIA-BAJA | 0,35 |
| SUS.B-1 (LO) | CORTIJO PEDROFINA | 130.247 | BAJA | 0,15 |
| SUS.B-2 (LO) | TORREMOYA I | 26.378 | BAJA | 0,20 |
| SUS.B-3 (LO) | TORREMOYA II | 34.920 | MEDIA | 0,35 |
| SUS.B-4 (LO) | TORREMOYA III | 11.204 | MEDIA | 0,35 |
| SUS.CH-1 (LO) | CAÑUELO ALTO | 74.858 | MUY BAJA | 0,15 |
| SUS.TRA-1(IN) | XARQUI | 96.634 | - | 0,45 |
| SUS.P-1(IN) | AMPLIACIÓN INDUSTRIAL LOS PUERTAS | 22.917 | - | 0,45 |

En el art. 10 de la LOUA se determina que los 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 se fijan determinados niveles de densidad, según los siguientes parámetros:

1. Densidad muy baja: 5 o menos viviendas por hectárea. (1 a 5)
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.(6 a 15)
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea. (16 a 30)
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea. (31 a 50)
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea. (51 a 75)
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.(>76)

5.2.3.3. La gestión del suelo urbanizable. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

La LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de Áreas de Reparto y delimitación de las mismas en el Suelo Urbanizable, y aun así las decisiones tomadas se basan en los siguientes criterios:

Diferenciar las áreas del Suelo Urbanizable, en sus distintas categorías y configurando las distintas Áreas de Reparto según la homogeneidad de sus previsiones, a excepción de aquellas que por conformar un área previa de procedencia se haya respetado tal cual.

Respecto a los coeficientes de homogeneización en las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable, este Plan General ha determinado áreas homogéneas (ARH), que configuran y aglutinan ámbitos cuya localización y uso global determinan una especificidad que los hace equivalentes en el reparto.

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de Suelo Urbanizable Sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas el coeficiente de homogeneización que se establece en cada caso.

Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área (establecido para cada ámbito en la Ficha), determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito. En aplicación de estos criterios las Áreas de Reparto delimitadas en el presente Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se detallan a continuación.

Tenemos por tanto:

Un área homogénea denominada Área Productiva (P), otra denominada Área Concentrada (C) y otra

denominada Área Costera (CO).

De hecho todas las áreas de reparto pertenecientes a cada área homogénea cumplen con las determinaciones del artículo 6o.c) de la LOUA donde la diferencia de sus aprovechamientos medios no son superiores al 10%.

El área homogénea en suelo urbanizable que corresponde al **Área Productiva** se subdivide en cuatro áreas de reparto que en sí mismas configura el ámbito de equidistribución de derechos y obligaciones en torno al que se propician los repartos equivalentes en localizaciones similares.

ÁREA HOMOGÉNEA : ÁREA PRODUCTIVA (P)

| ÁREA DE REPARTO | AR.P-1 | AR.P-2 | AR.P-3 | AR.P-4 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2S | 0,3745 | 0,4019 | 0,3631 | 0,3774 |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|---------------|-----------------------------|
| AR.P-1 | SUS.VM-2 (CC) | SG.EL.VM-1 (CC) PARTE 70% |
| | SUS.A-2 (LO) | SG.EL.VM-5 (CC) PARTE 37,5% |
| | SUS.P-1 (IN) | SG.V.A-3 (LO) PARTE 50% |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|--------------|--------------------------|
| AR.P-2 | SUS.T-1 (CC) | SG.EL.VM-2 (CC) |
| | | SG.EQ.T-1 (CC) PARTE 60% |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|---------------|---------------------------|
| AR.P-3 | SUS.VM-3 (CC) | SG.EL.VM-1 (CC) PARTE 30% |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|---------------|-------------------|
| AR.P-4 | SUS.VM-1 (CC) | SG.EQ.VM-1 (CC) |
| | | SG.V.VM-2 (CC) |
| | | SG.V.TRA-2.1 (CC) |
| | | SG.V.TRA-2.2 (CC) |
| | | SG.V.TRA-2.3 (CC) |

El ARH de **Ciudad Concentrada** se subdivide en tres áreas de reparto que en sí mismas configura el ámbito de equidistribución de derechos y obligaciones en torno al que se propician los repartos equivalentes en localizaciones similares.

ÁREA HOMOGÉNEA: ÁREA CONCENTRADA

| ÁREA DE REPARTO | AR.C-1 | AR.C-2 | AR.C-3 |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|
| APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2S | 0,5394 | 0,5548 | 0,5828 |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|---------------|-----------------|
| AR.C-1 | SUS.VM-4 (CC) | SG.EL.VM-3 (CC) |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|--------------|--------------------------|
| AR.C-2 | SUS.T-2 (CC) | SG.EQ.T-1 (CC) PARTE 40% |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|--------------|----------------|
| AR.C-3 | SUS.T-3 (CC) | SG.EL.T-1 (CC) |
| | SUS.T-4 (CC) | SG.EL.T-2 (CC) |
| | SUS.C-1 (CC) | SG.EL.T-3 (CC) |
| | | SG.T.T-2 (CC) |
| | | SG.V.C-2 (CC) |

El ARH de **Ciudad Costera** se subdivide en tres áreas de reparto que en sí mismas configura el ámbito de equidistribución de derechos y obligaciones en torno al que se propician los repartos equivalentes en localizaciones similares.

ÁREA HOMOGÉNEA: ÁREA COSTERA

| ÁREA DE REPARTO | AR.CO-1 | AR.CO-2 | AR.CO-3 |
|---|---------|---------|---------|
| APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ² S | 0,2569 | 0,2393 | 0,2539 |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|--------------|---------------------------|
| AR.CO-1 | | SG.EL.VM-5 (CC) PARTE 25% |
| | SUS.A-1 (LO) | SG.EL.B-1 (LO) |
| | SUS.A-3 (LO) | SG.EL.B-2 (LO) |
| | SUS.B-2 (LO) | SG.EQ.B-1 (LO) |
| | SUS.B-3 (LO) | SG.EQ.A-3 (LO) |
| | SUS.B-4 (LO) | SG.V.A-3 (LO) PARTE 50% |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|--------------|-------------------------|
| AR.CO-2 | SUS.B-1 (LO) | SG.V.C-1 (CC) PARTE 50% |
| | SUS.C-2 (CC) | SG.V.B-1 (LO) |
| | SUS.C-3 (LO) | SG.V.B-2 (LO) |

| ÁREA DE REPARTO | SECTORES | SISTEMAS |
|-----------------|---------------|---------------------------|
| AR.CO-3 | SUS.CH-1 (LO) | SG.EL.VM-5 (CC) PARTE 38% |

Asimismo de las 12 áreas de reparto del PGOU/96 se mantienen 8 de ellas, por mantenerse sectores y sistemas en ellas recogidos. Se transforman y adaptan dos de ellas y se suprimen otras dos.

| ÁREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ² S | DENOMINACIÓN | ESTADO |
|-----------------|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| AR1 | 0,4855 | 1ER CUATRIENIO PGOU/96 | SE MANTIENE |
| AR2 | 0,1944 | 2º CUATRIENIO PGOU/96 | SE MANTIENE |
| AR3 | 0,1020 | JUVIGOLF | SE MANTIENE |
| AR4 | 0,17 | ESPERANZA SUNS B-1 | SE MANTIENE |
| AR5 | 0,1854 | TORREJARAL SUNS.A-3 | SE MANTIENE |
| AR6 | 0,1702 | SIERREZUELA SUNS.A-4 | SE SUPRIME |
| AR7 | 0,2125 | CAMINO DE ALGARROBO SUNS.C-1 | SE MANTIENE |
| AR8 | 0,1530 | ISLA DE TARAY SUNS.TRA-1 | EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA |
| AR9 | 0,1530 | TRAPICHE INDUSTRIAL SUNS.TRA-3 | SE MANTIENE |
| AR10 | 0,2975 | CENTRO LOGÍSTICO Y DE TRANSPORTES | SE MANTIENE |
| AR11 | 0,2975 | TEJARES | SE SUPRIME |
| AR12 | 0,20 | VEGA MENA SUNS.T-2 Y SUNS.T-3 | EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA |

Respecto a las áreas de reparto que se mantienen del Expediente de Adaptación a la LOUA, se resumen a continuación los sectores que se encuentran en ellas. Son las siguientes:

| ÁREA DE REPARTO | APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ² S | DENOMINACIÓN | SECTOR | NOMBRE |
|-----------------|---|------------------------------------|------------------|---------------------------------|
| AR1 | 0,4855 | 1 ^{ER} CUATRIENIO PGOU/96 | SUS.VM-5(CC) | POZOS DULCES |
| | | | SUO.VM-6(M) | LA FORTALEZA |
| | | | SUO.T-11(M) | LA CULEBRA |
| | | | SUO.T-12 UE-1 | ENSANCHE OESTE UE-1 |
| | | | SUS.CH-2(TR) | NUEVO ACCESO |
| | | | SUO.L-2(M) | LAGOMAR |
| | | | SUO.TRA-1 NORTE | NORTE AEROPUERTO |
| AR2 | 0,1944 | 2 ^º CUATRIENIO PGOU/96 | SUO.VM-9(M) | ENSANCHE OESTE III |
| | | | SUO.VM-13(M) | CAMINO DE TORROXI |
| | | | SUO.VM-17(M) | CAMINO DEL HIGUERAL |
| | | | SUO.VM-18(M) | CAMINO DE TORROX II |
| | | | SUS.A-2(TR) | ARROYO EL CABO |
| | | | SUS.A-3(TR) | EL PINTO |
| | | | SUS.CH-5(TR) | PUERTA DE HIERRO II |
| | | | SUS.B-3(TR) | EL SOTO |
| AR3 | 0,1020 | JUVIGOLF | SUS.B-10(TR) | LAS CUCHAS |
| | | | SUS.JUVIGOLF(TR) | JUVIGOLF |
| AR4 | 0,17 | ESPERANZA SUNS B-1 | SUO.B-1 | ESPERANZA DEL MOLINO |
| AR5 | 0,1854 | TORREJARAL SUNS.A-3 | SUS.A-3-S2(TR) | TORRE DEL JARAL II |
| AR7 | 0,2125 | CAMINO DE ALGARROBO SUNS.C-1 | SUS.C-1(TR) | CAMINO DE ALGARROBO |
| AR9 | 0,1530 | TRAPICHE INDUSTRIAL SUNS.TRA-3 | SUS.TRA-1(IN) | XARQUI |
| AR10 | 0,2975 | CENTRO LOGISTICOY DE TRANSPORTES | SUS.VM-6(CC) | CENTRO LOGÍSTICOY DE TRANSPORTE |

Los sectores que se no se encuentran recogidos en la tabla anterior es porque han sido transformados en desarrollo del PGOU/96 y ahora son considerados ya como suelo urbano consolidado, o bien, se han eliminado por no ser compatibles con el modelo de este PGOU. El resto, que se encuentran enumerados anteriormente se mantienen "vigentes" y se les consideran los mismos aprovechamientos que en el PGOU/96.

Los coeficientes de uso característico empleados son:

| TIPO | DENOMINACIÓN | COEFICIENTE |
|---------------|---|---------------|
| Residencial 1 | Ámbitos residenciales de carácter libre | 1,0000 |
| Residencial 2 | Ámbitos residenciales que combinan el carácter libre y vivienda protegida en un 30% | 0,9400 |
| Residencial 3 | Ámbitos residenciales que combinan el carácter libre y vivienda protegida en un 34,15% | 0,9317 |
| Residencial 4 | Ámbitos residenciales que combinan el carácter libre y vivienda protegida en un 39,80% | 0,9184 |
| Residencial 5 | Ámbitos residenciales que combinan el carácter libre y vivienda protegida en un 34,15% e incorporan usos terciarios en un 10% | 0,9485 |
| Residencial 6 | Ámbitos residenciales que combinan el carácter libre y vivienda protegida en un 34,15% e incorporan usos turísticos en un 20% | 0,9854 |

| | | |
|-------------|---|---------------|
| Terciario 1 | Ámbitos exclusivos de uso terciario | 1,1000 |
| Terciario 2 | Ámbitos de uso terciario que incorporan usos turísticos en un 20% | 1,1200 |
| Turístico | Ámbitos de uso turístico que incorporan residenciales de carácter libre en un 40% | 1,1100 |
| Industrial | Ámbitos exclusivos de uso industrial | 0,8000 |

Los coeficientes de homogeneización de **área** empleados en el suelo urbanizable son los siguientes:

En la Ciudad Compacta:

| | |
|---|------|
| Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez | 1,10 |
| Zona Tejares Vélez-Málaga (SUS.VM-1 (CC)) | 1,55 |
| Bordes de ciudad compacta (SUS.C-2 (CC) Y SUS.C-3 (CC)) | 1,35 |
| Borde Norte Vélez-Málaga SUS.VM-2 (CC) | 1,00 |

En el Litoral:

| | |
|-------------------------|------|
| Benajárfate y Almayate. | 1,00 |
|-------------------------|------|

En el Interior:

| | |
|-------------|------|
| Los Puertas | 0,95 |
|-------------|------|

En el Suelo Urbanizable para su desarrollo por los planes parciales de ordenación se utilizarán los siguientes coeficientes de **uso y tipología**:

| DENOMINACIÓN USO | COEFICIENTE |
|-------------------|-------------|
| Residencial libre | 1,00 |
| Residencial VP | 0,80 |
| Turístico | 1,20 |
| Terciario | 1,10 |
| Logístico | 1,00 |
| Industrial | 0,80 |

| DENOMINACIÓN TIPOLOGÍA | COEFICIENTE |
|--|-------------|
| Residencial libre manzana cerrada (MC,MC-OA) | 1,00 |
| Residencial libre edificación abierta (EA,CJ,PM) | 1,10 |
| Residencial libre tradicional (CTP, PEPRI) | 0,75 |
| Residencial libre exenta (UAS) | 1,60 |
| Residencial libre adosada (UAD) | 1,20 |
| Edificaciones adosadas otros usos (IND) | 1,20 |
| Edificaciones exentas otros usos (TER,LOG,TUR,IND) | 1,40 |

5.2.3.4. El suelo urbanizable no sectorizado. Intensidad e incompatibilidad de usos.

El suelo urbanizable no sectorizado se trata de la reserva de suelo que, en ciertas zonas con aptitudes, establece el Nuevo Plan, en previsión a un desarrollo a medio plazo. Son los siguientes ámbitos:

| PGOU/2019 | DENOMINACIÓN | SUPERFICIE M ² | USOS INCOMPATIBLES | USO RECOMENDADO |
|--|---------------------|---------------------------|-------------------------------------|----------------------------|
| SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS | | | | |
| SUNS.VM-1 (CC) | CAMINO DE ALGARROBO | 675.651 | INDUSTRIAL | RESIDENCIAL Y/O DOTACIONAL |
| SUNS.VM-2 (CC) | EL REAL BAJO | 186.745 | INDUSTRIAL | RESIDENCIAL |
| SUNS.VM-3 (CC) | JUNTO CAMINO MÁLAGA | 123.584 | INDUSTRIAL | TERCIARIO Y/O DOTACIONAL |
| SUNS.VM-4 (CC) | MONTERREY | 143.956 | INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y RESIDENCIAL | TURÍSTICO Y/O DOTACIONAL |
| SUNS.VM-5 (CC) | CARRETERA ARENAS | 76.955 | INDUSTRIAL, LOGÍSTICO Y TURÍSTICO | RESIDENCIAL Y TERCIARIO |
| SUNS.T-1 (CC) | VEGA RIO SECO I | 372.250 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TERCIARIO |
| SUNS.T-2 (CC) | VEGA RIO SECO II | 427.040 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O DOTACIONAL |
| SUNS.T-3 (CC) | VEGA RIO SECO III | 80.882 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL |
| SUNS.T-4 (CC) | VEGA RIO SECO IV | 138.354 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL |
| SUNS.T-5 (CC) | VEGA DE MENA | 247.108 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL |
| SUNS.C-1 (CC) | CALETA | 161.144 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TURÍSTICO |
| SUNS.A-1 (LO) | VALLE DE NIZA I | 185.176 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TURÍSTICO |
| SUNS.A-2 (LO) | VALLE DE NIZA II | 135.962 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TURÍSTICO |
| SUNS.A-3 (LO) | DELTA DEL VÉLEZ | 1.225.208 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TURÍSTICO |
| SUNS.TRA-1 (IN) | ISLA DE TARAY | 741.550 | INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO | RESIDENCIAL Y/O TURÍSTICO |

En este tipo de suelo el PGOU, ha previsto un uso recomendado y una serie de usos incompatibles, siendo el recomendado susceptible de ser reevaluado según el modelo que en el momento en que se sectorice se determine, en coherencia con las necesidades que se vayan dando; no obstante, los usos incompatibles son fijos.

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.

Según la LOUA tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural la clasificación y categorías del suelo no urbanizable, el suelo no urbanizable de especial protección, el suelo no urbanizable de hábitat

rural diseminado y las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

5.2.4.1. Clasificación y categorías del suelo no urbanizable

Teniendo en cuenta el análisis territorial realizado así como las determinaciones de la legislación urbanística y sectorial y de la planificación territorial que resultan de aplicación se han clasificado como suelo no urbanizable los terrenos que, tanto por sus valores ambientales, paisajísticos, productivos o culturales, como por la diversidad de opciones y posibilidades que ofrece para el desarrollo del medio rural, desde la agricultura al turismo, supone un elemento esencial para la sostenibilidad territorial, ambiental, social y económica del municipio. Asimismo constituye el lugar de residencia de la población rural del municipio, en unos asentamientos tradicionales de origen histórico que presentan unas características muy diferentes a las de los núcleos urbanos de población.

Dicho suelo se ha dividido en las siguientes categorías:

- a) Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica
- b) Suelo No Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística
- c) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural
- d) Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado

EL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Dentro del suelo no urbanizable de especial protección se diferencia entre el suelo de especial protección por legislación específica y el suelo de especial protección por planificación territorial o urbanística.

- Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Presentar riesgos naturales ciertos.

En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica se diferencian las siguientes sub-categorías:

- Dominio público marítimo-terrestre
- Dominio público hidráulico
- Dominio público viario (autovía)
- Montes públicos
- Vías pecuarias
- Zonas inundables
- Patrimonio histórico

- Dominio público marítimo-terrestre

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público marítimo-terrestre y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público marítimo-terrestre prevalecerán sobre la delimitación

establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Dominio público hidráulico

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público hidráulico y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público hidráulico prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Dominio público viario (autovía)

Se incluye en esta categoría de suelo el dominio público de la autovía A-7 y su zona de servidumbre. En caso de discrepancia los límites oficiales del dominio público viario prevalecerán sobre la delimitación establecida en el presente PGOU sin necesidad de proceder a su modificación.

- Montes públicos

Se incluyen en esta categoría los montes públicos que existen en el término municipal.

- Vías pecuarias

Se incluyen en esta categoría las vías pecuarias que existen en el término municipal.

- Zonas inundables

Se incluyen en estas zonas todos los terrenos que resulten con riesgo de inundación para un período de retorno de 500 años y cuya delimitación se ha obtenido de los Mapas de Peligrosidad por Inundaciones y de Mapas de Riesgo de Inundación. En los casos que se han propuesto medidas correctoras dichas zonas se han ajustado al resultado de los estudios realizados a tales efectos.

- Patrimonio histórico

Se integran en esa categoría los bienes del patrimonio histórico situados en suelo no urbanizable.

- Constituyen el suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística los terrenos merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por POTCSOAX o por el propio PGOU por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

En el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística se diferencian las siguientes sub-categorías:

- Espacios libres vinculados al litoral

- Hitos paisajísticos

- Divisorias visuales

- Entorno de la ciudad compacta

- Espacios libres vinculados al litoral

Se incluyen dentro de estos espacios los tramos finales de los ríos Íberos, Vélez, Seco, Lagos y Güi los cuales, por su carácter de corredores ecológicos entre el litoral y el interior, deben conservarse como elementos de referencia en la identidad territorial y como posibles itinerarios para su disfrute público.

- Hitos paisajísticos

Se incluyen en esta categoría aquellos hitos naturales del término municipal que forman parte de la memoria visual e histórica de La Axarquía, por lo que deben preservarse de posibles usos urbanísticos que puedan causar

impactos en dichos ámbitos.

- Divisorias visuales

Se incluyen en esta categoría aquellos ámbitos que, por su localización en las líneas de cumbres de los montes, constituyen zonas receptoras de paisajes de gran valor y que, a su vez, presentan una gran incidencia paisajística por lo que deben preservarse de posibles usos urbanísticos que puedan causar impactos en dichos ámbitos.

- Entorno de la ciudad compacta

Incluye aquellos suelos situados en la primera corona periférica de la ciudad que, por su situación colindante con suelos urbanos o urbanizables, presentan un elevado valor de posición para el futuro crecimiento de la ciudad y, como consecuencia de ello, deben preservarse de posibles actuaciones que, aun siendo compatibles, podrían comprometer dicho crecimiento.

El suelo no urbanizable de hábitat rural diseminado

EL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Se adscriben a la categoría de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural aquellos ámbitos para los que el Nuevo Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

Establece el PGOU cinco subcategorías dentro de este SNU de carácter natural o rural que son:

- Común

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que en general no presentan ningún interés natural, paisajístico o agrícola y por ello son susceptibles de acoger cualquier uso que resulte compatible en suelo no urbanizable.

- Zonas agrícolas de regadío (Plan Guaro)

Se incluyen en este suelo de carácter rural los terrenos regables del término municipal que están incluidos en el Plan Guaro y que están destinados mayoritariamente a cultivos subtropicales y hortícolas, que aportan un gran valor socioeconómico al municipio y que por ello requieren una regulación urbanística específica que evite actuaciones que puedan ir en detrimento de dichos cultivos.

- Zonas con alta incidencia paisajística

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter rural que conforman el escenario paisajístico del casco urbano de Vélez-Málaga, presentando, por ello, una elevada incidencia paisajística y cierta fragilidad por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden generar impactos paisajísticos.

- Zonas de montes

Se incluye en este suelo la parte de la unidad geográfica de los Montes de Málaga perteneciente al término municipal de Vélez-Málaga y que se caracteriza por contener elementos representativos del medio rural axárquico y presentar, en general, altas pendientes, por lo que deben someterse a la restricción de determinadas actuaciones que pueden incidir negativamente en dicho carácter o generar procesos erosivos y/o riesgos.

- Hábitats de interés comunitario.

Se incluyen en este suelo los terrenos de carácter natural que están considerados como "hábitats de interés comunitario" en cumplimiento de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, la Directiva 92/43/CEE, modificada por la Directiva 97/62/CEE, y la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. Su delimitación se ha obtenido de la cartografía de la Red de Información Ambiental de Andalucía (REDIAM) "Mapa de distribución de Hábitats de Interés Comunitario a escala 1:10.000 presentes en la masa forestal de Andalucía, proveniente de los estudios de vegetación. Años 1996-2006".

EL SUELO NO URBANIZABLE DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Conforme a lo establecido en el at. 46.1.g) de la LOUA y el derogado Decreto 2/2012, de 10 de enero, se delimitaron como ámbitos del hábitat rural diseminado aquellas áreas territoriales homogéneas que reunían las siguientes características:

- a) Constituir el soporte de asentamientos con identidad propia que están formados mayoritariamente en su origen por edificaciones y viviendas unifamiliares vinculadas a la actividad agropecuaria y del medio rural, no presentan una estructura urbana definida y están desvinculados de los núcleos de población existentes.
- b) Poseer, las edificaciones existentes, características propias que deben preservarse y existir entre ellas una relación funcional que puede precisar ciertas dotaciones y servicios comunes (suministro de agua, saneamiento, energía eléctrica, etc.), o mejoras en la accesibilidad que, sin tener las características propias del medio urbano, aseguren una adecuada calidad de vida a los habitantes del hábitat.

A continuación se relacionan todos los ámbitos de hábitat rural diseminado que han sido identificados y delimitados en el término municipal:

| NUMERACIÓN Y ZONA | DENOMINACIÓN DEL ÁMBITO DE HRD | SUPERFICIE (M2) | NÚMERO VIVIENDAS |
|-------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------|
| 1•LAGOS | (HRD) LOS MARTÍNEZ | 4.978 | 12 |
| 2•TRIANA | (HRD) LA COCHERA DE LUIS REYES | 5.310 | 6 |
| 3•TRIANA | (HRD) LOS PEPONES | 8.547 | 11 |
| 4•CHILCHES | (HRD) PATA SECA | 12.949 | 15 |
| 5•BENAJARAFE | (HRD) LOS NECES | 4.712 | 13 |
| 6•BENAJARAFE | (HRD) LAS MONJAS | 19.554 | 18 |
| 7•BENAJARAFE | (HRD) CORTIJO PICENO | 6.421 | 8 |
| 8•ALMAYATE | (HRD) EL HORNILLO | 23.759 | 42 |
| 9•ALMAYATE | (HRD) LA RABIA | 18.237 | 29 |
| 10•ALMAYATE | (HRD) LOS HERRERA | 4.648 | 11 |
| 11•ALMAYATE | (HRD) LA LOMA DEL SAPO | 99.72 | 15 |
| 12•ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LOS RAMOS | 4.724 | 6 |
| 13•ALMAYATE | (HRD) CORTIJADA LOS DÍAZ | 8.451 | 15 |
| 14•ALMAYATE | (HRD) EL ESTANCO | 6.155 | 10 |
| 15•ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LAS ROSAS Y LO BALTASAR | 5.115 | 8 |
| 16•ALMAYATE | (HRD) CORTIJO LOS PARDOS | 3.429 | 6 |
| 17•ALMAYATE | (HRD) LA LOMA DE LOS PARDOS | 4.999 | 7 |

| | | | |
|---------------------------|--------------------------------|--------|----|
| 18•ALMAYATE | (HRD) LOS LÓPEZ | 10.690 | 35 |
| 19•ALMAYATE | (HRD) LOS SÁNCHEZ | 7.571 | 16 |
| 20•ALMAYATE | (HRD) LA HUERTA DE LOS CORROS | 10.762 | 17 |
| 21•ALMAYATE | (HRD) LA CAPELLANÍA | 12.028 | 19 |
| 22•ALMAYATE | (HRD) LAS CRUZADILLAS | 7.412 | 10 |
| 23•ALMAYATE | (HRD) LA ERMITA ALTA | 13.649 | 13 |
| 24•ALMAYATE | (HRD) EL CERRO DE LAS PIEDRAS | 20.044 | 13 |
| 25•TRAPICHE | (HRD) CORTIJO LOS RECIOS | 11.133 | 17 |
| 26•TRAPICHE | (HRD) CORTIJADA LOS CEBOLLANOS | 4.049 | 12 |
| 27•TRAPICHE | (HRD) PEPE RAMÓN Y LOS RAMONES | 4.788 | 9 |
| 28•LOS PUERTAS | (HRD) LOS BURGOS | 7.484 | 10 |
| 29•LOS PUERTAS | (HRD) LOS PATARRA | 4.164 | 10 |
| 30•ALMAYATE | (HRD) LOS CAMACHOS | 16.777 | 15 |
| 31•LA DEHESA-LAS CHOZAS- | (HRD) LA DEHESA | 7.268 | 8 |
| 32•-LAS CHOZAS-LAS CHOZAS | (HRD) LAS CHOZAS | 14.147 | 24 |

Medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable

A efectos de evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable se establecen las siguientes medidas:

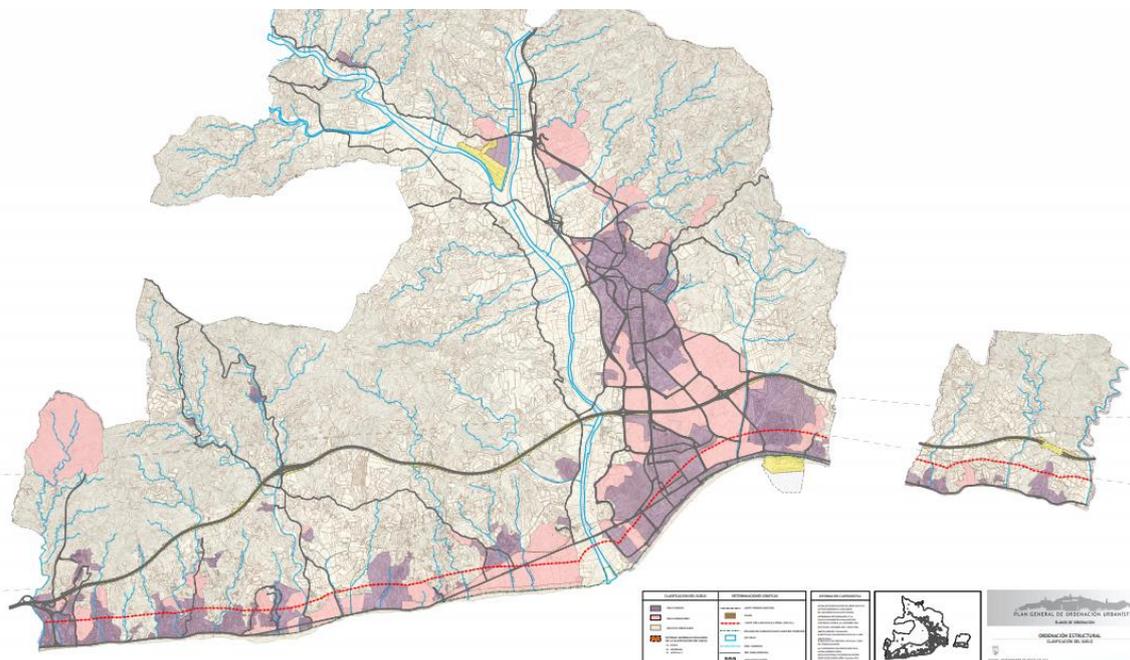
- No se permitirán los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.
- No se permitirá la ejecución de redes viarias, conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas, sin perjuicio de la mejora que requieran los servicios de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.
- No se permitirán actuaciones de interés público en parcelas colindantes con los suelos urbanos o urbanizables sectorizados ni a una distancia inferior a 500 m. del límite de dichos suelos cuando se sitúen en los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez y de 200 m. cuando dichos suelos se sitúen en el resto de núcleos urbanos.

Los HRD anteriormente enumerados conforman, por aplicación de la LOUA los suelos de esta categoría definidos por el PGOU.

5.3. LOS SISTEMAS

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 con 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 la clasificación del mismo con sus diferenciados regímenes de suelo y además se definen los elementos fundamentales del sistema dotacional del municipio, conformado por los Sistemas Generales y Sistemas Locales.

A nivel general se disponen todos aquellos sistemas denominados Sistemas Generales que vertebran el municipio desde la óptica dotacional, en comunicaciones, en equipamientos, en espacios libres y en sistemas infraestructurales. Asimismo en menor escala como vertebración de la ciudad transformada, se encuentran insertados, como operaciones de cirugía y mejora, los Sistemas Locales que se comportan como la reserva dotacional de cercanía del municipio.



PLANO DE CLASIFICACIÓN PGOU

En este plano anterior pueden observarse las trazas de los sistemas generales que vertebran el municipio. (color gris)

A continuación se enumeran en una tabla los Sistemas Generales previstos en este PGOU, diferenciándolos en cuatro grandes bloques:

- Sistemas Generales de Áreas Libres
- Sistemas Generales de Equipamiento
- Sistemas Generales de Viario
- Sistemas Generales Técnicos

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | SUPERFICIE M2 |
|--|--------------------------|-----------------|---------------|
| SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES = 1.347.063 m2 | | | |
| SUS.VM-3 | CEMENTERIO | SG.EL.VM-1 (CC) | 11.572 |
| SUS.VM-3 | FERIAL VÉLEZ-MÁLAGA | SG.EL.VM-2 (CC) | 39.496 |
| SUS.VM-3 | BORDE CARRETERA DEL ARCO | SG.EL.VM-3 (CC) | 14.916 |
| SGEL.VM-21 | BORDE AUTOVÍA | SG.EL.VM-4 (CC) | 5.439 |
| SGEL.VM-22 | BORDE AUTOVÍA | SG.EL.VM-5 (CC) | 20.322 |
| SGEL.VM-23 | CAMPIÑUELA BAJA | SG.EL.VM-6 (CC) | 123.820 |
| SGEL.VM-25 | JUNTO AUTOVÍA | SG.EL.VM-7 (CC) | 41.978 |
| SNU | RIO SECO I | SG.EL.T-1 (CC) | 16.861 |

| | | | |
|--|----------------------------------|---------------------|---------|
| SNU | RIO SECO II | SG.EL.T-2 (CC) | 22.677 |
| SNU | RIO SECO III | SG.EL.T-3 (CC) | 17.430 |
| SGEL.C-6 | CALETA | SG.EL.C-1 (CC) | 8.081 |
| SGEL.A-1 Y SUNS.A-1 | PASEO LITORAL | SG.EL.A-1 (LO) | 34.006 |
| SNU | EL PEÑÓN | SG.EL.A-2 (LO) | 326.981 |
| SNU Y SGV.A-10 Y SGEL.A-12 | PASEO LITORAL DELTA DEL VÉLEZ | SG.EL.A-3 (LO) | 277.099 |
| SNU, SUNS.A-4, SUC, UE.A-13, UE.A-14 Y UE.A-19 | VIA VERDE ANTIGUO FERROCARRIL | SG.EL.A-4 (LO) | 30.328 |
| SNU | PASEO LITORAL | SG.EL.B-1 (LO) | 12.071 |
| SUS.B-8 | TORREMOYA | SG.EL.B-2 (LO) | 13.427 |
| SUS.B-10 | LAS CUCHAS | SG.EL.B-3 (LO) | 90.254 |
| SGE.L-3 Y SGEL.L-4 | MEZQUITILLA | SG.EL.L-1 (LE) | 4.581 |
| SGEL.CH-9 | JUVIGOLF | SG.EL.JUVIGOLF (IN) | 235.724 |

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO = 563.341 m2

| | | | |
|--------------------|------------------------|---------------------|---------|
| SUS.VM-3 | MERCADO MAYORISTAS | SG.EQ.VM-1 (CC) | 31.227 |
| SGE.VM-18 (PARTE) | ISLA CENTRAL | SG.EQ.VM-2 (CC) | 132.961 |
| SGE.VM-14 (PARTE) | JUNTO COLEGIO AXARQUIA | SG.EQ.VM-3 (CC) | 4.943 |
| SUS.T-3 Y SGE.T-14 | ISLA DEL INGENIO | SG.EQ.T-1 (CC) | 29.285 |
| - | AMPLIACIÓN PUERTO | SG.EQ.C-1 (CC) | 251.982 |
| SNU | EL PEÑÓN | SG.EQ.A-1 (LO) | 16.491 |
| SUNS.A-5 | ERMITA DE ALMAYATE | SG.EQ.A-2 (LO) | 343 |
| UE.A-19 | ESTACIÓN DE ALMAYATE | SG.EQ.A-3 (LO) | 2.749 |
| SUS.B-8 | TORREMOYA | SG.EQ.B-1 (LO) | 8.730 |
| SGE.L-3 Y SGEL.L-4 | MEZQUITILLA | SG.EQ.L-1 (LE) | 4.339 |
| SGE.CH-10 | JUVIGOLF | SG.EQ.JUVIGOLF (IN) | 77.293 |
| SGE.TRI-1 | TRIANA | SG.EQ.TRI-1 (IN) | 2.998 |

SISTEMAS GENERALES DE VIARIO = 621.869 m2

| | | | |
|------------------------------|------------------------|------------------|---------|
| SGV.VM-1 | CARRETERA DE LOJA I | SG.V.VM-1 (CC) | 108.798 |
| SNU | ACCESO A FINCA LA POLA | SG.V.VM-2 (CC) | 18.255 |
| | | SG.V.VM-3.1 (CC) | 3.424 |
| SNU | CAMINO DE MALAGA | SG.V.VM-3.2 (CC) | 6.117 |
| | | SG.V.VM-3.3 (CC) | 13.566 |
| SUO.VM-13 | | SG.V.VM-4.1 (CC) | 19.486 |
| SUO.VM-18 | BORDE CIERRE ESTE I | SG.V.VM-4.2 (CC) | 6.917 |
| SGEL.VM-24 | | SG.V.VM-4.3 (CC) | 11.901 |
| SUNS.VM-1 | BORDE CIERRE ESTE II | SG.V.VM-5 (CC) | 28.941 |
| SUO.VM-16 | | SG.V.VM-6.1 (CC) | 14.805 |
| SUO.VM-17 UE.1 | CONEXIÓN CAMINO DEL | SG.V.VM-6.2 (CC) | 6.560 |
| SUO.VM-13 | HIGUERAL | SG.V.VM-6.3 (CC) | 6.962 |
| SUO.VM-18 | | SG.V.VM-6.4 (CC) | 7.070 |
| SGEL.VM-20 | BORDE AUTOVÍA | SG.V.VM-7 (CC) | 9.572 |
| SNU Y SUO.T-10 Y SUNS.T-3 | BORDE CIERRE OESTE | SG.V.T-1.1 (CC) | 58.644 |
| SUO.T-11 | | SG.V.T-1.2 (CC) | 3.933 |
| SGV.T-9 | CONEXIÓN INTERIOR | SG.V.T-2 (CC) | 26.330 |
| SGV.T-10 | BORDE CIERRE ESTE | SG.V.T-3 (CC) | 12.478 |
| SGEL.T-7 | BORDE EL INGENIO | SG.V.T-4 (CC) | 11.384 |

| | | | |
|------------------------------|---|----------------------|--------|
| SGV.C-7 | BORDE CIERRE ESTE | SG.V.C-1 (CC) | 3.443 |
| SGV.C-5.3 | RIO SECO I | SG.V.C-2 (CC) | 26.691 |
| SGV.C-5.1YSGV.C-5.2 | RIO SECO II | SG.V.C-3 (CC) | 4.574 |
| SNUY SUNS.A-1 | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -ENLACE CAJIZ AUTOVIA | SG.V.A-1 (LO) | 24.190 |
| SNU | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -ARROYO EL CABO | SG.V.A-2.1 (LO) | 2.472 |
| SNU | CONEXIÓN TORRE JARAL | SG.V.A-2.2 (LO) | 1.946 |
| SNU | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -LOS BLANQUIZOS | SG.V.A-3 (LO) | 2.189 |
| SNU | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -EL PEÑÓN | SG.V.A-4 (LO) | 7.736 |
| SGV.A-18Y SUS.A3-S2 | VIARIO TORRE JARAL | SG.V.A-5 (LO) | 4.879 |
| SNUY SUNS.B-2 | LOS MADRILES I | SG.V.B-1 (LO) | 3.829 |
| SUNS.B-2 | LOS MADRILES II | SG.V.B-2 (LO) | 1.595 |
| SGE.L-3Y SGEL.L-4 | MEZQUITILLA | SG.V.L-1 (LE) | 3.754 |
| SGV.CH-11 | JUVIGOLF I | SG.V.JUVIGOLF 1 (IN) | 77.618 |
| SUO.CH-3Y SUO.CH-4 | JUVIGOLF II | SG.V.JUVIGOLF 2 (IN) | 1.665 |
| SNU,SGV.TRA-1Y SGEL.TRA-5 | CONEXIÓN CON PTA | SG.V.TRA-1 (IN) | 33.249 |
| SNU | | SG.V.TRA-2.1 (IN) | 8.391 |
| SNU | CAMPIÑUELAS | SG.V.TRA-2.2 (IN) | 7.604 |
| SNU | | SG.V.TRA-2.3 (IN) | 5.252 |
| SGV.VM-1 | CARRETERA DE LOJA II | SG.V.TRA-3 (IN) | 27.109 |

SISTEMAS GENERALES TÉCNICOS = 126.250 M²

| | | | |
|---------------|------------------------|---------------|--------|
| SGT.T-5.2 | DEPURADORA | SG.T.T-1 (CC) | 68.775 |
| SNUY SLEL.C-1 | ENCAUZAMIENTO RIO SECO | SG.T.T-2 (CC) | 57.475 |

TOTAL SISTEMAS GENERALES 2.658.523

Respecto de su sistema de obtención, por adscripción o por inclusión se recoge a continuación. Asimismo aquéllos que se obtienen por expropiación, localizados todos ellos en SNU, se encuentran indicados.

| CLASE DE SUELO | ÁREA DE REPARTO | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | SISTEMA OBTENCIÓN |
|---|-----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES | | | | |
| SUS | AR.P-1Y AR.P-3 | CEMENTERIO | SG.EL.VM-1 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-2 | FERIAL VÉLEZ-MÁLAGA | SG.EL.VM-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.C-1 | BORDE CARRETERA DEL ARCO | SG.EL.VM-3 (CC) | INCLUIDO |
| SUS | AR.2 | BORDE AUTOVÍA | SG.EL.VM-4 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-1, AR.CO-1Y AR.CO-3 | BORDE AUTOVÍA | SG.EL.VM-5 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.4, AR.5, AR.7Y AR.9 | CAMPIÑUELA BAJA | SG.EL.VM-6 (CC) | ADSCRITO |
| SUS/SUNS | AR.10 | JUNTO AUTOVÍA | SG.EL.VM-7 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-3 | RIO SECO I | SG.EL.T-1 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-3 | RIO SECO II | SG.EL.T-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-3 | RIO SECO III | SG.EL.T-3 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.A-1Y 2(LO) | PASEO LITORAL | SG.EL.A-1 (LO) | ADSCRITO |

| | | | | |
|------|--------------|-------------------------------|---------------------|--------------------------------|
| SUNS | SUNS.A-3(LO) | EL PEÑÓN | SG.EL.A-2 (LO) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.A-3(LO) | PASEO LITORAL DELTA DEL VÉLEZ | SG.EL.A-3 (LO) | ADSCRITO |
| SNU | SNU | VIA VERDE ANTIGUO FERROCARRIL | SG.EL.A-4 (LO) | EXPROPIACIÓN (JUNTA ANDALUCIA) |
| SUS | AR.CO-1 | PASEO LITORAL | SG.EL.B-1 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-1 | TORREMOYA | SG.EL.B-2 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.2 | LAS CUCHAS | SG.EL.B-3 (LO) | INCLUIDO |
| SUO | AR.1 | MEZQUITILLA | SG.EL.L-1 (LE) | ADSCRITO |
| SUS | AR.3 | JUVIGOLF | SG.EL.JUVIGOLF (IN) | ADSCRITO |

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

| | | | | |
|------|-----------------|------------------------|---------------------|--------------|
| SUS | AR.P-4 | MERCADO MAYORISTAS | SG.EQ.VM-1 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.1 | ISLA CENTRAL | SG.EQ.VM-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.VM-2(CC) | JUNTO COLEGIO AXARQUIA | SG.EQ.VM-3 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-2 Y AR.C-2 | ISLA DEL INGENIO | SG.EQ.T-1 (CC) | ADSCRITO |
| - | - | AMPLIACIÓN PUERTO | SG.EQ.C-1 (CC) | EXCLUIDO |
| SUNS | SUNS.A-3(LO) | EL PEÑÓN | SG.EQ.A-1 (LO) | ADSCRITO |
| SNU | SNU | ERMITA DE ALMAYATE | SG.EQ.A-2 (LO) | EXPROPIACIÓN |
| SUS | AR.CO-1 | ESTACIÓN DE ALMAYATE | SG.EQ.A-3 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-1 | TORREMOYA | SG.EQ.B-1 (LO) | ADSCRITO |
| SUO | AR.1 | MEZQUITILLA | SG.EQ.L-1 (LE) | ADSCRITO |
| SUS | AR.3 | JUVIGOLF | SG.EQ.JUVIGOLF (IN) | ADSCRITO |
| SUS | AR.1 | TRIANA | SG.EQ.TRI-1 (IN) | ADSCRITO |

SISTEMAS GENERALES DE VIARIO

| | | | | |
|------|--------------------|------------------------------|------------------|--------------------------------|
| SNU | SNU | CARRETERA DE LOJA I | SG.V.VM-1 (CC) | EXPROPIACIÓN (JUNTA ANDALUCIA) |
| SUS | AR.P-4 | ACCESO A FINCA LA POLA | SG.V.VM-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | | | SG.V.VM-3.1 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.VM-3(CC) | CAMINO DE MALAGA | SG.V.VM-3.2 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | | | SG.V.VM-3.3 (CC) | ADSCRITO |
| SUO | AR.2 | | SG.V.VM-4.1 (CC) | INCLUIDO |
| SUO | AR.2 | BORDE CIERRE ESTE I | SG.V.VM-4.2 (CC) | INCLUIDO |
| SUS | AR.10 | | SG.V.VM-4.3 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.VM-1(CC) | BORDE CIERRE ESTE II | SG.V.VM-5 (CC) | ADSCRITO |
| SUO | SU.RT.96 | | SG.V.VM-6.1 (CC) | INCLUIDO |
| SUO | AR.2 | CONEXIÓN CAMINO DEL HIGUERAL | SG.V.VM-6.2 (CC) | INCLUIDO |
| SUO | AR.2 | | SG.V.VM-6.3 (CC) | INCLUIDO |
| SUO | AR.2 | | SG.V.VM-6.4 (CC) | INCLUIDO |
| SUS | AR.1 | BORDE AUTOVÍA | SG.V.VM-7 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.T-5(CC) | BORDE CIERRE OESTE | SG.V.T-1.1 (CC) | ADSCRITO |
| SUO | AR.1 | | SG.V.T-1.2 (CC) | INCLUIDO |
| SUNS | SUNS.T-1,2 Y 4(CC) | CONEXIÓN INTERIOR | SG.V.T-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.T-2 Y 3(CC) | BORDE CIERRE ESTE | SG.V.T-3 (CC) | ADSCRITO |
| SUNC | ARI.VM-14 (CC) | BORDE EL INGENIO | SG.V.T-4 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.CO-2 | BORDE CIERRE ESTE | SG.V.C-1 (CC) | ADSCRITO |

| | | | | |
|------|-----------------|---|----------------------|--------------------------------|
| SUS | AR.C-3 | RIO SECO I | SG.V.C-2 (CC) | ADSCRITO |
| SUS | AR.7 | RIO SECO II | SG.V.C-3 (CC) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.A-1Y 2(LO) | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -ENLACE CAJIZ AUTOVIA | SG.V.A-1 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.2 | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -ARROYO EL CABO | SG.V.A-2.1 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.2 | CONEXIÓN TORRE JARAL | SG.V.A-2.2 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-1Y AR.CO-1 | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -LOS BLANQUIZOS | SG.V.A-3 (LO) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.A-3 (LO) | CONEXIÓN N ³⁴⁰ -EL PEÑÓN | SG.V.A-4 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.5 | VIARIO TORRE JARAL | SG.V.A-5 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | SUS.B-1 (LO) | LOS MADRILES I | SG.V.B-1 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | SUS.B-1 (LO) | LOS MADRILES II | SG.V.B-2 (LO) | ADSCRITO |
| SUS | AR.1 | MEZQUITILLA | SG.V.L-1 (LE) | ADSCRITO |
| SUS | AR.3 | JUVIGOLF I | SG.V.JUVIGOLF 1 (IN) | ADSCRITO |
| SUS | AR.3 | JUVIGOLF II | SG.V.JUVIGOLF 2 (IN) | ADSCRITO |
| SUNS | SUNS.TRA-1 (IN) | CONEXIÓN CON PTA | SG.V.TRA-1 (IN) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-4 | CAMPIÑUELAS | SG.V.TRA-2.1 (IN) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-4 | | SG.V.TRA-2.2 (IN) | ADSCRITO |
| SUS | AR.P-4 | | SG.V.TRA-2.3 (IN) | ADSCRITO |
| SNU | SNU | CARRETERA DE LOJA II | SG.V.TRA-3 (IN) | EXPROPIACIÓN (JUNTA ANDALUCIA) |

SISTEMAS GENERALES TÉCNICOS

| | | | | |
|-----|--------|------------------------|---------------|--------------|
| SNU | SNU | DEPURADORA | SG.T.T-1 (CC) | EXPROPIACIÓN |
| SUS | AR.C-3 | ENCAUZAMIENTO RIO SECO | SG.T.T-2 (CC) | ADSCRITO |

En cuanto a los Sistemas Generales y su adscripción, éstos quedan adscritos a las clases de suelo indicadas y a las áreas de reparto (caso de SUS) o bien, a los ámbitos de SUNS o SUNC indicados específicamente.

Los SSGG de los ámbitos en SUNS no determinados específicamente, ni en estos listados resumen ni en las fichas, podrán en el momento de su sectorización delimitarse; bien dentro de su propio ámbito o bien, en suelos que expresamente se les indiquen fuera de su ámbito. El mínimo de reservas en SSGG, en estos casos es la de la media prevista en todo el término municipal para los SUNS que es del 20 %.

Son sistemas locales, los que se dirigen a la obtención de suelo (en su caso) y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos e incluso sistemas técnicos de infraestructuras.

A continuación se enumeran en una tabla los Sistemas Locales previstos en este PGOU, diferenciándolos en cuatro grandes bloques:

- Sistemas Locales de Áreas Libres
- Sistemas Locales de Equipamiento
- Sistemas Locales de Viario
- Sistemas Locales Técnicos

Respecto de la obtención de los distintos tipos de sistemas locales nos encontramos una numerosa cantidad por expropiación, otros por urbanización, puesto que aunque se encuentran en dominio público no están

urbanizados, otros adscritos directamente a ARI y/o SUNC e incluso SUS y otros que se cederán por antiguas unidades de ejecución del PGOU/96, mediante convenios y después se urbanizarán.

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | SUPERFICIE M2 | SISTEMA OBTENCIÓN |
|--|-------------------------------|-----------------|---------------|--|
| SISTEMAS LOCALES DE ÁREAS LIBRES =19.906 M2 | | | | |
| SUC | CALLE REAL DE LA VILLA | SL.EL.VM-1 (CC) | 1.065 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE CONSISTORIAL | SL.EL.VM-2 (CC) | 287 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PLAZA LA GLORIA I | SL.EL.VM-3 (CC) | 1.020 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CARRETERA ARENAS | SL.EL.VM-4 (CC) | 5.836 | URBANIZACIÓN |
| SUC | PLAZA DEL CEMENTERIO | SL.EL.T-1 (CC) | 2.032 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN LA RINCONÁ | SL.EL.B-1 (LO) | 1.712 | CESIÓN Y URBANIZACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL BENAJARAFE I | SL.EL.B-2 (LO) | 334 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL BENAJARAFE II | SL.EL.B-3 (LO) | 1.906 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE | SL.EL.B-4 (LO) | 1.084 | CESIÓN (por UE.B-7 del PGOU/96) Y URBANIZACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL BENAJARAFE III | SL.EL.B-5 (LO) | 204 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLEJÓN CASIMIRO I | SL.EL.CA-1 (IN) | 172 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLEJÓN CASIMIRO II | SL.EL.CA-2 (IN) | 178 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE EL CARRIL I | SL.EL.CH-1 (LO) | 313 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE EL CARRIL II | SL.EL.CH-2 (IN) | 138 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE CEMENTERIO | SL.EL.CH-3 (IN) | 38 | EXPROPIACIÓN |
| SUS | PASEO LITORAL CHILCHES I | SL.EL.CH-4 (LO) | 1.288 | SUS.CH-5(TR) |
| SUC | PASEO LITORAL CHILCHES II | SL.EL.CH-5 (LO) | 137 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL CHILCHES III | SL.EL.CH-6 (LO) | 122 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL CHILCHES IV | SL.EL.CH-7 (LO) | 501 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASEO LITORAL CHILCHES V | SL.EL.CH-8 (LO) | 950 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | LOS ÍBEROS I | SL.EL.IB-1 (IN) | 479 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | LOS ÍBEROS II | SL.EL.IB-2 (IN) | 110 | EXPROPIACIÓN |
| SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO = 5.478 M2 | | | | |
| SUC | ERMITA DE SAN SEBASTIÁN | SL.EQ.VM-1 (CC) | 2.447 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CASA DE LAVIÑA | SL.EQ.T-1 (CC) | 1.096 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | AVDA DE ANDALUCÍA | SL.EQ.T-2 (CC) | 889 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASEO LARIOS | SL.EQ.T-3 (CC) | 747 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CASTILLO DE TORRE DEL MAR I | SL.EQ.T-4 (CC) | 161 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CASTILLO DE TORRE DEL MAR II | SL.EQ.T-5 (CC) | 138 | EXPROPIACIÓN |
| SISTEMAS LOCALES DE VIARIO= 29.523 M2 | | | | |
| SUC | CALLE ZALIA | SL.V.VM-1 (CC) | 77 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE BARRIO DEL PILAR | SL.V.VM-2 (CC) | 130 | EXPROPIACIÓN |
| SUNC | CALLE HUERTO CARRIÓN | SL.V.VM-3 (CC) | 337 | ARI.VM-5(CC) |
| SUNC | CALLE FERROCARRIL | SL.V.VM-4 (CC) | 377 | ARI.VM-4.1(CC) |
| SUNC | CALLE VILLA LOLA | SL.V.VM-5 (CC) | 91 | ARI.VM-8.5(CC) |
| SUNC | CALLE GREMIOS | SL.V.VM-6 (CC) | 101 | SUNC.VM-30 |

| | | | | |
|----------------------------------|---------------------------------|-----------------|---------------|---|
| SUC | COLEGIO ROMERAL | SL.V.VM-7 (CC) | 806 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CALLE SOLEÁ | SL.V.VM-8 (CC) | 322 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | AVDA JUAN CARLOS I | SL.V.VM-9 (CC) | 839 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CAMINO DEL HIGUERAL | SL.V.VM-10 (CC) | 9.982 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CASA DE LA VIÑA | SL.V.T-1 (CC) | 450 | URBANIZACIÓN |
| SUC | AVDA DE ANDALUCIA I | SL.V.T-2 (CC) | 463 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE LA PAZ | SL.V.T-3 (CC) | 494 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | PASILLO LA BATERIA | SL.V.T-4 (CC) | 122 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE GABARRA | SL.V.T-5 (CC) | 101 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | AVDA ANDALUCIA II | SL.V.T-6 (CC) | 1.029 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE PLAYA MARINA | SL.V.T-7 (CC) | 256 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN RESIDENCIA ESPAÑA | SL.V.B-1 (LO) | 351 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CALLE RÍO FRESNEDA | SL.V.B-2 (LO) | 1.330 | URBANIZACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL I | SL.V.B-3.1 (LO) | 1.025 | URBANIZACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL II | SL.V.B-3.2 (LO) | 354 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN PUERTA DEL SOL III | SL.V.B-3.3 (LO) | 92 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN NUEVO BENAJARAFE | SL.V.B-4 (LO) | 427 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN PLAYA LINDA | SL.V.B-5 (LO) | 1.135 | CESIÓN (por UE.B-19 del PGOU/96) Y URBANIZACIÓN |
| SUC | URBANIZACIÓN NUEVO CHILCHES I | SL.V.CH-1 (IN) | 1.132 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CALLE LA LOMA | SL.V.CH-2 (IN) | 1.269 | EXPROPIACIÓN |
| SUC | CALLE RÍO GUANTERA | SL.V.CH-3 (IN) | 1.463 | URBANIZACIÓN |
| SUC | CALLE VÉLEZ MÁLAGA | SL.V.CH-4 (IN) | 156 | EXPROPIACIÓN |
| SUS | CONEXIÓN CHILCHES | SL.V.CH-5 (LO) | 2.855 | SUS.CH-2(TR) |
| SUS | VIAL SERVICIO CN-340 | SL.V.CH-6 (LO) | 1.884 | SUS.CH-5(TR) |
| SUC | CALLE LOS BLANQUIZOS | SL.V.A-1 (LO) | 73 | ARI.A-6.1(CC) Y ARI.A-6.2(CC) |
| TOTAL DE SISTEMAS LOCALES | | | 54.907 | |

5.3.1. Sistema Viario.

El medio urbano como espacio de relaciones humanas, representa una de las grandes plataformas donde se producen flujos de todo tipo que se distribuyen uniformemente por todas las calles de la ciudad.

En este sentido, todo el viario urbano puede ser leído como actual trama distribuidora de los movimientos de la ciudad. Sin embargo, la trama viaria preferente por donde se distribuyen los flujos peatonales es la ubicada alrededor de los grandes equipamientos o dotaciones municipales (comerciales, educativas, deportivas, sanitarias, administrativas...).

La función del sistema viario en la ciudad es múltiple y constituye este sistema un componente que configura en mayor o menor medida la forma general de la ciudad, y también, en parte, su uso y funcionamiento.

Sobre esta base se concibe el sistema viario en una doble consideración: En su vertiente de sistema de comunicaciones, y en su condición de definición morfológica de la ciudad. Como sistema de comunicaciones, el viario propuesto se adecua en su definición geométrica general a las previsiones de desplazamiento y a la futura distribución espacial de los flujos. Como definición morfológica, se huye de adoptar criterios condicionados y genéricos al margen de las condiciones específicas del entorno en el que la vía transcurre y que a la vez ordena.

El sistema viario se concibe para resolver los principales problemas de la movilidad urbana de Vélez-Málaga, y queda constituido por las siguientes redes:

VIARIO DE NIVEL TERRITORIAL:

El municipio cuenta con dos ejes viarios principales, de los que se podrían denominar estructurales a efectos territoriales, y que sustentan la mayor parte de las circulaciones intermunicipales que se producen:

1. Este-Oeste, autovía A-7, que discurre paralela a la costa y a una distancia de ella variable entre 800 y 3.300 metros. Esta autovía ha venido a sustituir a la antigua carretera N-340, ahora denominada N-340a, que discurre en casi todo su trazado paralela a la línea de costa, y que ha quedado para dar servicio a los tráficos locales, habiéndose producido la cesión al municipio de algunos tramos de la misma.
2. Norte-Sur, carretera A-356, que discurre desde el enlace de Vélez Málaga con la autovía A-7 hasta el límite norte del municipio con el término de Viñuela. Esta carretera ha venido a sustituir a la A-7205 que discurre paralela a ella y que al igual que ésta sigue siendo de titularidad autonómica. Tanto una como otra proporcionan acceso a los núcleos del interior del término. En el caso de la A-356 comunica con los núcleos del interior de la Axarquía conectándose con la autovía A-45 (salida natural de la provincia de Málaga hacia el norte) y comunica también con la provincia de Granada al continuar por la A-402, que discurre por Zafarraya y Alhama de Granada.

La autovía A-7 se conecta con el resto del viario que discurre por el municipio en cuatro puntos:

-Enlace de Chilches, que proporciona conexión con la carretera N-340a, en la zona costera occidental del término.

-Enlace de Cajiz, que proporciona conexión con la carretera provincial MA-3203, que conecta por el sur con la carretera N-340a, en la costa occidental del término, proporcionando acceso además a los núcleos de Los Puertas y Los Iberos, así como al núcleo de Cajiz por el norte.

-Enlace de Vélez Málaga, que conecta con la carretera A-356R, que constituye los ramales de conexión de la carretera A-356 con esta autovía y que proporciona acceso a los núcleos de Vélez Málaga y Torre del Mar. Este enlace es el de mayor importancia y el que soporta la mayor intensidad de tráfico, razón por lo que se detecta como necesaria su iluminación, incluyendo los ramales sur y norte de la A-356R.

-Semienlace de Caleta, que conecta con el vial municipal denominado Camino de Torrox que proporciona acceso a los núcleos de Vélez Málaga y Caleta de Vélez. En la actualidad este semienlace permite solo los movimientos a y desde el lado occidental del nudo, aunque el Ayuntamiento de Vélez Málaga ha redactado un proyecto para convertir este nudo en un enlace completo con todos los movimientos y se están realizando las gestiones oportunas para que desde la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento se acometan estas obras.

La carretera N-340a, que discurre por la costa, está cedida al Ayuntamiento de Vélez Málaga en los tramos que tiene carácter de travesía urbana:

Zona de Chilches y Benjarafe, desde el límite occidental del término municipal, P.K. 258+100, hasta el final de la travesía de Benjarafe, P.K. 262+700.

Zona de Torre del Mar y Caleta de Vélez, que comprende ambas travesías y va desde el estribo occidental del puente sobre el río Vélez, P.K. 269+300, hasta el límite con el término municipal de Algarrobo, P.K. 274+500.

Zona de Mezquitilla y Lagos, desde el límite oriental entre los términos municipales de Algarrobo y

Vélez Málaga, P.K. 276+100, hasta el límite con el término municipal de Torrox, P.K. 279+832.

En el tramo restante, correspondiente a la zona de Almayate y Valle Niza, sigue siendo de titularidad estatal.

La carretera A-356 fue ejecutada por la Junta de Andalucía para mejorar la capacidad, sección y trazado de la A-7205 (antiguamente denominada CC-335), que quedó totalmente obsoleta para el tráfico y cometido que desempeñaba. La carretera A-7205 sigue siendo de titularidad autonómica y ha quedado como vía de acceso a núcleos de población con las correspondientes travesías urbanas como la de "El Trapiche" y como vía de acceso a otras carreteras provinciales que comunican con otros pueblos de la Axarquía interior, como la MA-4106 que conduce a Canillas de Aceituno.

Esta carretera comienza en una glorieta ubicada al norte del enlace de Vélez Málaga de la autovía A-7, desde la cual se conecta con el eje principal de comunicación entre los núcleos de Vélez Málaga y Torre del Mar, la Avenida Juan Carlos I. Desde esta glorieta continua en dirección sur la A-356R, tramo desdoblado con cuatro carriles que conecta con la glorieta del enlace de la autovía A-7 y continua hacia el sur hasta conectar de nuevo con la Avenida Juan Carlos I en la glorieta de "El Tomillar".

La sección de la A-356 es de dos carriles, aunque la Junta de Andalucía ha redactado un anteproyecto que prevé su desdoblamiento en el tramo de mayor tráfico, comprendido entre esta glorieta de inicio y la intersección con la carretera MA-3116, que da acceso a Benamargosa y al Parque Tecnológico de la Axarquía. El primer tramo de carretera hace también las funciones de variante de Vélez Málaga, dado que la antigua carretera CC-335 discurría por el interior del casco urbano de Vélez Málaga y Torre del Mar. En este primer tramo presenta las siguientes conexiones con Vélez Málaga y su viario urbano:

- Conexión con la Avenida Juan Carlos I a la altura de la rotonda del Polígono Industrial "La Pañoleta", mediante vial municipal desdoblado de cuatro carriles, desde la rotonda de inicio de la A-356 (en realidad es final de la carretera según sentido creciente de los P.K.)
- Conexión mediante enlace con el Camino Viejo de Málaga, que accede al centro de Vélez Málaga a través de la Avenida del Camino Viejo de Málaga.
- Conexión mediante rotonda con la Calle Camino de Remanente.
- Conexión mediante enlace con la A-7205, que accede a Vélez Málaga desde el norte por la zona del mercado mayorista.

Al norte de este primer tramo tiene intersecciones que dan acceso de nuevo a la A-7205 a la altura del núcleo del Trapiche y a la MA-3113 por la que se accede a Triana.

VIARIO URBANO PRINCIPAL:

Desde el punto de vista de los diferentes núcleos del municipio concretamos a continuación la infraestructura viaria, desde un punto de vista más municipal:

CHILCHES

Se accede al núcleo a través de la carretera provincial MA-3204, desde la N-340a. La intersección con la nacional es mediante glorieta urbana y presenta una adecuada capacidad. La carretera MA-3204 tiene un trazado sinuoso y de ancho insuficiente en algunos tramos, teniendo en cuenta tanto el tráfico actual como el previsto fruto del desarrollo urbanístico de la zona. Como alternativas de acceso al núcleo de Chilches hay previstas dos a nivel municipal, que dependen de desarrollos urbanísticos, aún por terminar que son los actualmente denominados SUS.JUVIGOLF (TR) y el SUS.CH-2 (TR).

BENAJARAFE

El principal vial de este núcleo es la N-340a, que en este tramo es de titularidad municipal. Está correctamente ordenada desde el punto de vista del tráfico local, con numerosos accesos a las urbanizaciones litorales existentes.

Otro vial importante de este núcleo es la Carretera de Benajárfate Alto, que es de titularidad municipal y da acceso desde la N-340a y desde el núcleo urbano de Benajárfate, a las urbanizaciones y núcleos y cortijadas del interior.

ALMAYATE

El principal vial de este núcleo es la N-340a, que en este tramo es de titularidad estatal, dado que no soporta importantes desarrollos urbanísticos. Está correctamente ordenada desde el punto de vista del tráfico local e interurbano. Las principales intersecciones de esta vía tienen carácter interurbano con carriles centrales de giro a la izquierda y conectan con las siguientes carreteras:

Con la carretera provincial MA-3203, que proporciona acceso a los núcleos interiores de Los Puertos, Los Iberos y Cajiz, y conecta con la autovía A-7 en el enlace de Cajiz.

Con el camino asfaltado municipal que discurre paralelo al Arroyo Marín, que a su vez continúa por una carretera que aún no es de titularidad municipal y conecta con la MA-3203 a la altura del polígono de Cajiz. Este camino proporciona acceso a cortijadas del interior de la zona de Valle Niza.

Con la carretera provincial MA-3120, que proporciona acceso al núcleo de Almayate. Tiene trazado rectilíneo y sección suficiente, con un marcado carácter urbano al estar dotada de aceras y aparcamientos. Desde el final de esta carretera, en el centro de Almayate, continúa otra que enlaza con la carretera de Cajiz, en las proximidades de la intersección con la carretera de Los Iberos, al sur del enlace de Cajiz de la autovía A-7. Es de gran interés por conectar Almayate y sus zonas del interior con la carretera de Cajiz (MA-3203) y la autovía A-7. Su mejora y titularidad deberían ser asumidas por la Diputación Provincial, dado que conecta y da continuidad entre dos carreteras de Diputación, la MA-3120 y la MA-3203.

LOS PUERTAS Y LOS IBEROS

Se accede a éstos núcleos desde la carretera provincial MA-3203, que lleva a Cajiz. En ambos casos se accede por caminos o carreteras asfaltadas de titularidad municipal, que tienen un pavimento y sección suficiente para el tráfico que soportan.

CAJIZ

Se accede a este núcleo a través de la carretera provincial MA-3203, que tiene conexión tanto con la carretera nacional N-340a, como con la autovía A-7. El núcleo de Cajiz está conectado por el norte con Iznate a través de la carretera provincial MA-3118 y desde aquí con Benamocarra a través de la carretera provincial MA-3115, para finalmente conectar de nuevo con Vélez Málaga por la MA-3116.

TORRE DEL MAR

Se accede a este núcleo desde la N-340a en el sentido este a oeste (costero), denominada Avda. de Andalucía, que es al mismo tiempo el vial principal del núcleo, como desde la autovía A-7 a través del enlace que sirve a Vélez Málaga y Torre del Mar, siguiendo el ramal sur de la carretera autonómica A-356R, que conecta con la Avda. Juan Carlos I en la Glorieta de El Tomillar (sentido norte-sur). Esta glorieta soporta un nivel importante de tráfico y dada la siniestralidad registrada en ella, precisa de reforma para conseguir que el tráfico funcione de forma más fluida y más convencional e intuitiva.

La N-340a discurre en sentido este-oeste atravesando el núcleo de población. Esta travesía está convenientemente urbanizada y se le ha dado el carácter urbano que requería. En la zona oriental de esta travesía hay un tramo que dispone de plataforma reservada para el tranvía que discurre entre Vélez Málaga y

Torre del Mar, cuyo servicio está temporalmente suspendido en la actualidad. Como alternativa de cruce de este caso urbano en sentido este-oeste y viceversa existe:

- El Paseo Marítimo de Torre del Mar, solo en sentido oeste-este.
- Bordesear el casco urbano por el norte, comenzando desde el oeste por la C/ Cipriano Maldonado, Cuesta del Visillo y a continuación utilizar una de las tres alternativas, C/ Azucarera, C/ Infanta Elena o Avda. del Sol, para terminar por el Carril de Sevilla; y viceversa en el sentido contrario.

Por su proximidad al núcleo de Vélez Málaga y dado que es prácticamente un continuo urbano separado por la autovía A-7, es importante destacar el viario de conexión entre ambos:

La Avenida Juan Carlos I que discurre sobre el trazado de la antigua carretera CC-335 y que en su tramo sur se bifurca en un vial de subida formado por la Cuesta del Visillo y otro de bajada por la C/ Cipriano Maldonado. Presenta dos intersecciones en forma de glorieta, una en el sur que conecta con el acceso a la autovía por la A-356R y con la Avda. del Sol y la C/ Infanta Elena, y otra en el norte que proporciona acceso al Centro Comercial "El Ingenio" y al Carril de Sevilla, aun sin ejecutar en este tramo.

El carril de Sevilla que circunvala Torre del Mar por el nordeste y que está ejecutado en su tramo sur hasta la trasera del Hospital Comarcal de la Axarquía, quedando pendiente de ejecutar el resto hasta las cocheras del transporte público urbano municipal, para conectar con la Avda. Juan Carlos I. Este vial es de vital importancia para circunvalar Torre del Mar por el este viniendo del Vélez Málaga y viceversa, además de para acceder al Hospital Comarcal y al Centro Comercial "El Ingenio", que son importantes centros de atracción y generación de viajes.

El Camino del Higueral proporciona la conexión por el borde oriental. Está previsto que tenga carácter de avenida y está pendiente de ejecutar en el tramo sur, por falta de desarrollo urbanístico.

Un aspecto importante del viario de este núcleo es la red de carriles bici que conecta tanto con Vélez Málaga como con Caleta de Vélez. Discurren en sentido norte-sur por la Avenida Juan Carlos I, viéndose interrumpidos en la C/ Cipriano Maldonado, para continuar en la Avda. Toré Toré y seguir por el Paseo Marítimo en sentido este.

El Paseo Marítimo Peatonal es también un vial de gran importancia para el tránsito peatonal, sobre todo después de una reciente actuación que ha mejorado sus instalaciones, servicios y pavimentos.

VÉLEZ MÁLAGA

El viario principal de carácter municipal que comunica este núcleo con los colindantes está formado por:

La Avenida Juan Carlos I que discurre sobre el trazado de la antigua carretera CC-335 y que conforma el eje central de comunicación entre Vélez Málaga y Torre del Mar. Presenta dos intersecciones en forma de glorieta, una en el sur que conecta con el acceso a la autovía por la A-356R y con el polígono industrial "La Pañoleta", y otra en el norte, punto de inicio de la avenida, que conecta con el Real Bajo y la Avda. Pablo Iglesias que discurre en dirección este. El tramo comprendido entre su inicio y la glorieta del polígono industrial "La Pañoleta" dispone de doble plataforma reservada para el tranvía que discurre entre Vélez Málaga y Torre del Mar, cuyo servicio está temporalmente suspendido en la actualidad. Este eje continúa desde este punto en sentido norte por la Avda. Vivar Téllez hasta penetrar en el centro y casco antiguo de Vélez Málaga. Igualmente en el tramo de esta avenida comprendido entre el Parque Jurado Lorca y el final de la misma se dispone de plataforma reservada en el eje, para el tranvía que discurre entre Vélez Málaga y Torre del Mar.

El Camino Viejo de Málaga por el que se accede a Vélez Málaga por el suroeste desde Almayate, solapándose en un tramo con el Camino de Ribera y vadeando el río Vélez hasta llegar, una vez salvada la A-356 por el paso superior que proporciona el enlace con esta carretera, hasta la Avda. Camino Viejo de Vélez Málaga. Este acceso es de vital importancia para la comunicación de Vélez Málaga con la zona occidental de

la costa del municipio. Para conseguir su completo aprovechamiento sería necesaria la ejecución de un puente sobre el río Vélez para evitar el vadeo que suele ser impracticable en época de lluvias o desembalses, y al mismo tiempo sería imprescindible la desafectación de esta vía pecuaria en al menos el tramo de Vélez Málaga a Almayate.

El Camino de Las Campiñuelas por el que se accede a Vélez Málaga por el norte desde Trapiche, vadeando el Arroyo del Mineral y llegando hasta el polígono industrial "El Zamorano". Desde aquí conecta con la Circunvalación norte de Vélez Málaga, que llega hasta la Carretera de Arenas MA-4111, en el punto de entrada al casco urbano de Vélez Málaga por el noroeste. Este acceso es importante como comunicación alternativa con la zona norte del municipio y con las explotaciones de agrícolas de subtropicales y la industria de tejares implantada en esta zona. Para conseguir su completo aprovechamiento sería necesaria la ejecución de un puente sobre el Arroyo del Mineral, que evite el vadeo, que suele ser impracticable en época de lluvias, y al mismo tiempo sería imprescindible la desafectación de esta vía pecuaria. El Ayuntamiento de Vélez Málaga dispone de un proyecto aprobado para ejecutar este puente y un vial que conecte el mismo con la carretera municipal de Circunvalación Norte. Al mismo tiempo cuenta con un anteproyecto para mejorar el pavimento del Camino de Las Campiñuelas y los vados que tiene el mismo en los cruces con otros arroyos de menor importancia y vaguadas existentes.

El Camino de Torrox por el que se accede a Vélez Málaga desde Caleta de Vélez por el sureste y que a su vez conecta con la autovía A-7 en el semienlace de Caleta de Vélez. Este acceso es de vital importancia para la comunicación de Vélez Málaga con la zona oriental de la costa del municipio, siendo realmente la circunvalación Este del núcleo y formalizando gran parte de la Ciudad Compacta del triángulo Vélez Málaga-Caleta. Es por ello, que este PGOU no ha perdido la oportunidad de disponer SSGG que propicien dicha circunvalación mediante un sistema viario adecuado.(SG.V.VM-4.1 (CC), SG.V.VM-4.2 (CC), SG.V.VM-4.3 (CC) y SG.V.T-3 (CC)). Este Camino es una penetración directa desde la autovía al centro de Vélez-Málaga por el Este, a la vez que proporciona acceso a equipamientos de relevancia como son el Parque de Bomberos de la Axarquía, el Estadio y Polideportivo Fernando Hierro y el Complejo Medioambiental "Finca La Pola", que tiene previsto ejecutar la Diputación. Respecto a este vial hay que destacar el proyecto en trámite, redactado por el Ayuntamiento, para convertir en enlace completo el semienlace existente de este camino con la autovía, y que en base a este proyecto igualmente está en trámite la implantación de un Centro Logístico de Transporte junto al Camino (SUS.VM-6 (CC)).

El Camino del Higueral, que partiendo desde el inicio de la Avda. Juan Carlos I conecta por el borde oriental, Vélez Málaga con Torre del Mar. Según planeamiento tiene también carácter de avenida desdoblada y únicamente está ejecutado en su primer tramo norte, tramo en el que su ejecución estaba asignada al Ayuntamiento. Entre éste y el camino de Torrox se dispone por este PGOU unos SSGG concatenados que permitan la conexión completa (SG.V.VM-6.1 (CC), SG.V.VM-6.2 (CC), SG.V.VM-6.3 (CC) y SG.V.VM-6.4 (CC) siendo de vital importancia para conectar la zona de los polígonos industriales de Vélez Málaga con la parte oriental de Torre del Mar.

Camino Bajo de Algarrobo, que partiendo desde la Glorieta Francisco Aguilar Campos, discurre en dirección este hasta llegar al Río Seco, para aguas debajo de este punto cruzar el cauce vadeándolo, entrando en Caleta de Vélez y continuando hasta Algarrobo al unirse con la carretera A-6203-. Su sección es simplemente una calzada en aceptable estado de conservación para el tráfico que soporta en la actualidad. Para un mejor aprovechamiento de esta vía de comunicación sería necesario desafectar la vía pecuaria sobre la que se encuentra, darle continuidad por la margen derecha del Río Seco para evitar el tramo que discurre por el cauce y ejecutar una estructura de paso sobre el mismo, para cruzar a la margen opuesta (la estructura, asignada al sector SUS.C-1 (TR), dependería del desarrollo de este sector).

Camino de Remanentes, que partiendo desde la rotonda de la carretera A-356 de acceso a Vélez Málaga por la C/ Camino de Remanentes, discurre en sentido oeste, vadeando el Río Vélez y llegando al Camino de Ribera que discurre por la margen derecha de este cauce. Su función es proporcionar acceso directo a las explotaciones agrícolas de la margen derecha del río. Dado que coincide con la vía pecuaria de su mismo nombre, para su mejora sería necesario desafectarla, previo a mejorar su sección y pavimento, y finalmente ejecutar un puente que evite el complicado vadeo del Río Vélez.

Camino de Enmedio, que partiendo desde la C/ Plateros de Vélez Málaga, discurre en sentido oeste, pasando bajo la carretera A-356, vadeando el Río Vélez y llegando al Camino de Ribera que discurre por la margen derecha de este cauce. Su función, al igual que en camino anterior, es proporcionar acceso directo a las explotaciones agrícolas de la margen derecha del río. Coincide en parte de su traza con el cauce del Arroyo Romero, que en esta zona presenta una insuficiente capacidad de desagüe. Por esta razón desde la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, se ha realizado el deslinde de este tramo de cauce. En base a este deslinde se debería encauzar el arroyo y restituir el camino por una de sus márgenes, realizando las expropiaciones necesarias. Finalmente sería también necesario ejecutar un puente que evite el complicado vadeo del Río Vélez.

Al margen de este viario hay que destacar el que discurre por la traza de la antigua carretera CC-335 y que constituía la variante de Vélez Málaga antes de existir la A-356. En la actualidad constituye un vial urbano perimetral de la zona occidental del casco urbano de Vélez Málaga, que en sentido norte-sur comienza en la C/ Carretera de Loja (acceso norte a Vélez Málaga desde la A-7205), junto al Mercado Mayorista, para continuar por la C/ Explanada de la Estación, las calles Pintor Antonio Hidalgo y la opuesta que bordea el Parque María Zambrano, la Avda. de las Naciones y la Avda. Villa de Madrid, hasta conectar con la Avda. Juan Carlos I.

Un aspecto importante del viario de este núcleo es la red de carriles bici que conecta tanto con Torre del Mar como con Caleta de Vélez. Éstos discurren en sentido norte-sur desde el borde norte del antiguo sector SUO.VM-7 en la C/ Camino de Remanentes para continuar por la C/ Aceituneros (borde occidental del casco urbano), Avda. del Camino Viejo de Málaga, Avda Segovia, Avda. Villa de Madrid, C/ Cañada de Burgos y Avda. Juan Carlos I hasta Torre del Mar. En sentido este-oeste discurre desde el comienzo de la Avenida Juan Carlos I por la Avda. Pablo Iglesias hasta la Glorieta Francisco Aguilar Campos, para continuar por el Camino Bajo de Algarrobo en dirección a Caleta de Vélez. En este último tramo la vía tiene carácter de senda de uso compartido para peatones y ciclistas.

TRAPICHE

Se accede al núcleo a través de la carretera A-356 mediante la intersección que tiene con la A-7205 al sur de este núcleo. Igualmente se puede acceder a Trapiche desde Vélez Málaga o desde el norte a través de la carretera A-7205, que tiene carácter de travesía a su paso por este núcleo. Está previsto mejorar el estado del tramo de carretera A-7205, comprendido entre Vélez Málaga y Trapiche, dándole un carácter más urbano, dotándola de alumbrado, arbolado de alineación y arcén transitable para peatones y ciclistas.

Otras vías de interés son el Camino de las Campiñuelas, que al mismo tiempo es vía pecuaria y comunica con el norte del casco urbano de Vélez Málaga, y la carretera MA-3113 que comunica con el núcleo de Triana y Benamargosa.

TRIANAY ZORRILLAS

Se accede desde la A-356 por la MA-3113, carretera provincial con trazado sinuoso en algunos de sus tramos. Esta carretera cruza Triana de este a oeste y constituye con su carácter de travesía la principal calle del pueblo.

A Las Zorrillas se accede desde la C/ La Zorrilla de Triana, que en su tramo final es un camino hormigonado que llega hasta la margen izquierda del Río Benamargosa. En la margen opuesta se encuentra el pequeño núcleo de Las Zorrillas, por lo que este acceso presenta el inconveniente de tener que vadear el río, lo que provoca que sea impracticable en época de crecidas. No obstante existe un acceso alternativo y permanente desde el sur, a través de una carretera municipal que se ha ejecutado sobre un camino preexistente, desde la carretera de Almachar (MA-3112).

ALDEA ALTAY ALDEA BAJA

Se accede desde la MA-3113, tomando un camino municipal que parte del lado norte de esta carretera en su inicio. Este camino se encuentra asfaltado y/o hormigonado en su primer tramo, siendo terrizo en el resto. Su estado es adecuado para el poco tránsito que soporta. Coincide en gran parte de su recorrido con la vía pecuaria de Vélez Málaga a Riogordo.

CALETA DE VÉLEZ

Es cruzada de este a oeste por la carretera N-340a, Avenida de Andalucía, que en este tramo es de titularidad municipal y tiene un carácter totalmente urbano, además de ser travesía. Este es el acceso natural desde Torre del Mar por el Oeste y desde Algarrobo Costa por el Este.

Otro acceso de suma importancia es desde el Semienlace de Caleta de Vélez de la autovía A-7, a través del Camino de Torrox. Este acceso, como hemos dicho con anterioridad, prevé en la actualidad solo los movimientos “a y desde Málaga”, estando en tramitación el proyecto que lo convertirá en enlace completo con todos los movimientos.

Un aspecto importante del viario de este núcleo es la red de carriles bici que conecta tanto con Vélez Málaga como con Caleta de Vélez. Discurren en sentido norte-sur junto al vial de Ribera, por la margen izquierda del Río Seco, viéndose interrumpido y estando pendiente de ejecutar desde el lado sur del paso bajo la autovía. Su continuidad conectará en el futuro con el de Vélez Málaga que discurre por el Camino Bajo de Algarrobo. En sentido oeste-este da continuidad al que procede del Paseo Marítimo de Torre del Mar, llegando hasta el final del conjunto de edificaciones denominado “Las Pirámides del Puerto”.

El Paseo Marítimo Peatonal, que es continuidad de él de Torre del Mar y llega hasta el acceso principal al Puerto de Caleta, es también un vial de gran importancia para el tránsito peatonal, sobre todo después de una reciente actuación que ha mejorado sus instalaciones, servicios y pavimentos.

MEZQUITILLA Y LAGOS

En estos casos la carretera N-340a, es prácticamente el único vial relevante de estos núcleos. Como en el caso de Caleta esta carretera es ya de titularidad municipal.

En los tramos con un carácter menos urbano, el comprendido entre Mezquitilla y Lagos y el situado al este del casco urbano de Lagos, se ha previsto una senda peatonal del lado del mar, que sirva tanto para peatones como para ciclistas, que cuenta con miradores o zonas de descanso y que está previsto que llegue prácticamente hasta el límite del término municipal con Torrox.

5.3.2. Sistema de Espacios Libres.

Las piezas que integran el Sistema General de Espacios Libres se constituyen en los elementos esenciales para la configuración de sus espacios públicos, al tiempo de aportar a la ciudad las áreas necesarias para el esparcimiento de la población y servir de argumento de relación de la misma con el elemento natural y el medio físico. De ahí que tradicionalmente se haya considerado este sistema como el verdadero y más importante elemento de vertebración urbano-territorial.

Los postulados básicos sobre los que se sustenta la ordenación son:

a. Reconocimiento de las preexistencias territoriales con las preexistencias naturales que es preciso incorporar en el proyecto de ciudad. De ahí que la localización de determinadas piezas del sistema de espacios libres coincida con la presencia de elementos naturales de inexcusable preservación.

b. Construir un sistema equilibradamente difundido en el tejido urbano como argumento de cualificación homogénea. La difusión de los espacios públicos para su disfrute equilibrado y colectivo, incide en el bienestar general de la población residente facilitando el desarrollo de sentimientos de comunidad, de identidad territorial, de reconocimiento y de convivencia.

c. El sistema de espacios libres está integrado por piezas de escala y funcionalidad diversa. Así, nos encontraremos con áreas que inciden de forma determinante en la definición de la estructura y forma general, y en el extremo contrario, con pequeños ámbitos de espacio público, circunscritos al ámbito local, que tratan de aportar legibilidad a las unidades urbanas, al constituirse en referentes espaciales del tejido.

d. Integración con la estructura viaria propuesta y la estrategia del sistema dotacional, con la finalidad de construir un espacio colectivo dotado de continuidad. La planificación del sistema de espacios libres y zonas verdes, con el fin de recuperar el equilibrio ecológico de la ciudad, requiere la creación de un sistema continuo sobre toda la trama urbana que intente servir de enlace ininterrumpido entre todos los espacios libres, desde el parque suburbano hasta el área ajardinada de barrio.

Para el diseño del sistema de espacios libres deberán tenerse presente los siguientes aspectos:

Ser elemento regulador del medio ambiente urbano.

Crear nuevos espacios y mejorar los existentes, como escenarios para las relaciones sociales.

Constituirse en soporte físico fundamental para dar respuesta a las crecientes demandas de ocio.

Establecer una red jerarquizada de recorridos verdes que suponga un sistema continuo a la escala del núcleo de población.

Desarrollar la relación entre la ciudad y los elementos geográficos relevantes que la caracterizan.

Integrar un sistema de espacios verdes a nivel municipal que penetre en todos los niveles del conjunto urbano.

La red ambiental principal propuesta queda caracterizada por los Sistemas Generales de Espacios Libres, tanto existentes como propuestos.

Áreas naturales relevantes:

- El Sistema de Playas.
- Paisajes Rurales Singulares.
- Humedal del Río Vélez.
- Riberas Naturales del Río Vélez y Río Seco constituidas por los suelos pertenecientes al dominio público hidráulico más los terrenos inundables adyacentes.
- Lugares de Importancia Comunitario (LIC)
- Corredor litoral del delta del Río Vélez
- Zonas vinculadas al litoral.

Sistema de parques periféricos que construyen la transición entre el medio urbano y el medio natural y actúan como filtro ambiental complementario de la orla natural.

Se encuentra conformado por Parques de borde a los que se incorporan un conjunto de Parques Urbanos ya existentes, o bien, propuestos por el PGOU. (Paseo Marítimo Torre del Mar, Paseo litoral en delta del Vélez, Parque Juvigolf., etc...)

Parques urbanos.

La trascendencia de estas piezas urbanas no obedece tanto a criterios cuantitativos (cumplimiento de unos estándares legales) como, especialmente, a criterios cualitativos, donde conceptos como escala, funcionalidad y posición en la escena urbana adquieren un interés primordial. La estrategia de localización de los grandes parques urbanos de la ciudad aprovecha la preexistencia de espacios ambientalmente relevantes. Se encuentra conformado por parques y espacios urbanos ya existentes, o bien, propuestos por el PGOU (Paseo de borde junto a la carretera del Arco, Parque María Zambrano,

Parque Jurado Lorca, Paseo Marítimo Lagos, Paseo Marítimo Benajárfate, Parque lineal en el cosido Torre-Caleta etc...)

Se conciben como piezas multifuncionales, polivalentes y versátiles. Cada Parque habrá de conformar un centro de atracción donde, además de las funciones básicas de relación y reposo de la población, puedan desarrollarse otras actividades dotacionales complementarias (deportivas, culturales, actividades al aire libre, dotación de aparcamientos de rotación etc.) que inciten a un uso sostenido del mismo, como forma actualizada de vivir y percibir lo urbano.

Esta propuesta se manifiesta en la absoluta necesidad de reinterpretar la estructura tipológica del parque; reinterpretación que no ha de operar tanto en el aspecto formal como en el terreno del significado, apostando por construir espacios de funcionalidad compleja.

Este subsistema de espacios libres de carácter estructurante se constituye en un argumento principal para la definición del modelo de ciudad y adquiere especial relevancia para garantizar el cumplimiento de los objetivos de ordenación que presiden la formulación del Nuevo PGOU

a. Para implementar la dimensión paisajística que ha de presidir la construcción del modelo urbano de notable vocación turística, entendiéndose que ésta no se fundamenta, con carácter exclusivo, en cuestiones funcionales (usos pormenorizados a desarrollar en el mismo), sino que debe apostar por la calidad escénica y paisajística que proporciona la presencia de áreas naturales que han de integrarse en el proceso urbanizador manteniendo intactas sus constantes ambientales y su caracterización natural.

b. Para configurar un modelo de ciudad jardín "razonablemente compacta" entendiéndose que la compactación no está asegurada por la mera continuidad de la edificación. Tiene más que ver con la instrumentación de una prudente estrategia de ocupación del territorio por la edificación donde un área que se incorpora a la ciudad manteniendo íntegros sus valores forestales puede ser un elemento que aporta mucha más carga de significado al espacio urbano que el resultante del simple encadenamiento de edificación y viario.

Diseñar una red de conectores ambientales que construyan la articulación entre la ciudad consolidada y la corona ambiental periurbana, se constituye en sustancial aportación del Nuevo Plan General. Los elementos de esta red actúan como conectores de diferentes zonas verdes (Parques Urbanos existentes y propuestos) y como correa de transmisión de la biodiversidad urbana. Su aportación a la trama verde urbana, más allá de cuestiones medioambientales, se convierte en una herramienta de cohesión social al plantearse como "trayectos" que recorren diferentes barrios y partes de la ciudad. Se conciben más que como un destino, como un tránsito que contribuye a marcar la diversidad de cada área de la ciudad y que enriquece a quien lo utiliza.

5.3.3. Sistema de Equipamientos.

Los equipamientos colectivos constituyen un sistema que tiene una gran incidencia en la funcionalidad urbana, ya que forman el sistema básico de la cohesión social, cumpliendo dos funciones fundamentales en el proceso de vertebración social y contribuye a la distribución generalizada de servicios básicos.

El sistema de equipamiento deseable de la ciudad, ha de compatibilizar el equipamiento de escala local, destinado a mejorar la calidad de la vida cotidiana, con un conjunto de equipamientos singulares, que constituyan un factor de alto atractivo para la ciudad. La alta capacidad de estructuración territorial de este tipo de equipamientos ha de contribuir a la definición de la imagen urbana y a la adecuada relación entre los usos productivos (turísticos, terciarios e industriales) y los residenciales.

La reflexión sobre los niveles de equipo de una ciudad, precisa de una reconsideración profunda que vincule los equipamientos con el concepto de calidad de vida, entendiéndose por tal la medida compuesta de bienestar físico, social, mental y de felicidad, satisfacción y recompensa.

La adaptación del equipamiento a las transformaciones sociales es un hecho en el que los cambios producidos en la estructura demográfica, social y de formas de vida demandan una redefinición de la oferta de equipamiento basada en la flexibilidad de los usos específicos dotacionales y adaptada a la heterogeneidad de las nuevas necesidades sociales y a los requerimientos fijados por las recientes normativas sectoriales e internacionales. Especial trascendencia deben tener en el nuevo Plan las reservas para equipamientos educativos, deportivos y de salud y bienestar social.

Por ello la localización de los equipamientos en la estructura urbana responde a la estrategia instrumentada en relación a los siguientes principios:

- Generar una estructura homogéneamente distribuida por el conjunto urbano. Una de las cuestiones que caracterizan la estructura actual de Vélez-Málaga es la presencia, prácticamente exclusiva, de las funciones dotacionales de rango de ciudad en el área urbana central y su entorno inmediato, generando una deficiencia crónica en la periferia que resulta determinante revertir mediante la incorporación de una oferta dotacional relevante en las actuaciones urbanísticas de mayor contenido que garantice el equilibrio territorial de esta oferta dotacional.
- Vincular la localización de las piezas dotacionales con los sistemas viarios y de espacios libres. La calidad del uso de un equipamiento viene dada, entre otras consideraciones, por su posición en la trama urbana y la calidad del espacio público sobre el que se sitúa.
- Cualificar el sistema dotacional proyectado según su escala, donde junto a piezas de rango de ciudad (grandes equipamientos deportivos, institucionales, sanitarios, culturales, de infraestructuras o de comunicaciones), deberán localizarse equipamientos de proximidad, de barrio, que cubran necesidades básicas de la población de los diferentes subsectores y unidades urbanas en los que ha quedado organizado la ciudad.

Por otro lado, la intensificación del uso del patrimonio dotacional requiere potenciar la accesibilidad a los equipamientos mediante su conexión con redes apoyadas en itinerarios cuyo diseño deberá prever la supresión de las barreras arquitectónicas y urbanísticas. La recuperación y creación de espacios libres y zonas verdes en torno a los equipamientos ha de servir para dignificar los espacios públicos, creando zonas de estancia y encuentro, que transformen este espacio en un auténtico vestíbulo representativo del equipamiento.

Los equipamientos que forman parte de la ciudad heredada suponen una gran riqueza cultural, etnográfica, histórica etc... que componen la propia idiosincracia 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.

Equipamientos públicos y privados que provienen del desarrollo del modelo ya programado por el Plan General previo (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 aun 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.

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 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, habiendo mantenido este PGOU aquellos que se han considerado compatibles con el modelo adoptado.

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.

5.3.4. Cuantificación y suficiencia de los Sistemas.

Ya en la memoria informativa de este PGOU se ha realizado el correspondiente estudio de aquellos sistemas existentes que participan activamente en la calidad del medio ambiente urbano de la ciudad y en su sostenibilidad.

LAS DOTACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO CUADRO DE RATIOS ESPACIOS DOTACIONALES/HABITANTE

| TIPO DE ESPACIO PÚBLICO | SUPERFICIES (M ² S) | RATIO CALIDAD URBANA M ² S/HAB |
|--------------------------|--------------------------------|---|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 1.832.232 (excluidas playas) | 22,67 m ² /hab. |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | 1.831.525 | 22,66 m ² /hab. |
| SISTEMAS TÉCNICOS | 148.221 | 1,83 m ² /hab |

NOTA 1: POBLACIÓN CENSADA EN 2.018: 80.817 HABITANTES

NOTA 2: Estándar mínimo de Parques y Espacios Libres Públicos_ 5 a 10 m²s/habitante (LOUA)

LAS DOTACIONES PROPUESTAS EN EL NUEVO PGOU CUADRO DE RATIOS ESPACIOS DOTACIONALES/HABITANTE

| TIPO DE ESPACIO PÚBLICO | SUPERFICIES (M ² S) | RATIO CALIDAD URBANA M ² S/HAB |
|--------------------------|--------------------------------|---|
| ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS | 2.740.841 | 33,91 m ² /hab. |
| EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS | 819.238 | 10,14 m ² /hab. |
| SISTEMAS TÉCNICOS | 138.957 | 1,72 m ² /hab |

Se comprueba que los espacios dotacionales con los que cuenta la población del municipio se encuentran por encima del estándar mínimo, viéndose incrementados con las propuestas del PGOU.

Se ha detectado una problemática en el uso de los espacios libres públicos, como es la progresiva incorporación en estas zonas de áreas para el aparcamiento de vehículos, lo que nos ha llevado a la necesidad de establecer estrategias para que la calidad del espacio público urbano no se degrade, además de reconocer como espacios de aparcamientos arbolados a muchos de ellos (APA), ejercicio que ha realizado este PGOU.

**LAS DOTACIONES POR ZONAS EN SUELO URBANO DEL MUNICIPIO
MEDIA DOTACIONAL**

| CODIGO ZONA | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL m2s/m2t | DENSIDAD GLOBAL | MEDIA DOTACIONAL | SUPERFICIE DE LA ZONA m2s |
|--------------------|-------------------|--------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------|
| Z.1 | RESIDENCIAL | 1,25 | MEDIA ALTA | 0,0000 | 4.434,17 |
| Z.2 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA BAJA | 0,2378 | 1.086.493,67 |
| Z.3 | RESIDENCIAL | 0,61 | MEDIA ALTA | 0,4353 | 46.364,96 |
| Z.4 | RESIDENCIAL | 0,43 | MEDIA | 0,6627 | 135.678,60 |
| Z.5 | RESIDENCIAL | 0,07 | BAJA | 1,7692 | 29.373,54 |
| Z.6 | RESIDENCIAL | 0,33 | MEDIA BAJA | 0,6369 | 657.075,24 |
| Z.7 | RESIDENCIAL | 0,78 | ALTA | 0,1793 | 88.626,90 |
| Z.8 | RESIDENCIAL | 0,22 | MEDIA BAJA | 0,6619 | 74.234,83 |
| Z.9 | RESIDENCIAL | 0,21 | MEDIA BAJA | 0,6448 | 218.042,39 |
| Z.10 | RESIDENCIAL | 0,9 | ALTA | 0,0151 | 86.458,68 |
| Z.11 | RESIDENCIAL | 0,28 | MEDIA BAJA | 0,7491 | 493.413,54 |
| Z.12 | RESIDENCIAL | 0,54 | ALTA | 0,1750 | 39.004,45 |
| Z.13 | RESIDENCIAL | 0,65 | ALTA | 0,1101 | 16.287,96 |
| Z.14 | RESIDENCIAL | 0,65 | MEDIA ALTA | 0,2489 | 71.786,17 |
| Z.15 | INDUSTRIAL | 0,82 | -- | 0,0217 | 44.624,23 |
| Z.16 | RESIDENCIAL | 0,28 | MEDIA BAJA | 0,9152 | 800.291,52 |
| Z.17 | RESIDENCIAL | 0,56 | ALTA | 0,0000 | 50.745,93 |
| Z.18 | RESIDENCIAL | 0,63 | ALTA | 0,2693 | 271.678,72 |
| Z.19 | RESIDENCIAL | 0,58 | MEDIA ALTA | 0,1029 | 128.162,97 |
| Z.20 | RESIDENCIAL | 0,6 | MEDIA | 0,0324 | 41.568,34 |
| Z.21 | RESIDENCIAL | 0,25 | MEDIA BAJA | 0,4773 | 160.442,40 |
| Z.22 | RESIDENCIAL | 0,37 | MEDIA BAJA | 0,4901 | 499.726,93 |
| Z.23 | RESIDENCIAL | 0,37 | ALTA | 1,2468 | 281.367,40 |
| Z.24 | RESIDENCIAL | 1,46 | MEDIA ALTA | 0,0979 | 291.958,23 |
| Z.25 | RESIDENCIAL | 0,53 | MEDIA | 0,5150 | 963.723,64 |
| Z.26 | TERCIARIO | 0,52 | -- | 0,2178 | 104.217,07 |
| Z.27 | RESIDENCIAL | 1,26 | MEDIA ALTA | 0,1756 | 398.661,25 |
| Z.28 | RESIDENCIAL | 1,75 | MEDIA ALTA | 0,0517 | 373.743,23 |
| Z.29 | RESIDENCIAL | 0,59 | BAJA | 0,1229 | 58.537,25 |
| Z.30 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA | 0,5431 | 1.535.059,14 |
| Z.31 | RESIDENCIAL | 1,61 | MEDIA ALTA | 0,0142 | 140.557,53 |
| Z.32 | RESIDENCIAL | 0,44 | MEDIA | 0,6200 | 82.811,70 |
| Z.33 | RESIDENCIAL | 0,75 | ALTA | 0,4504 | 40.449,81 |
| Z.34 | RESIDENCIAL | 1,3 | MEDIA ALTA | 0,0137 | 17.634,65 |

| | | | | | |
|------|-------------|------|------------|--------|------------|
| Z.35 | RESIDENCIAL | 0,29 | MEDIA BAJA | 0,3698 | 139.010,61 |
| Z.36 | RESIDENCIAL | 0,62 | MEDIA | 0,0438 | 63.542,87 |
| Z.37 | RESIDENCIAL | 0,27 | MEDIA BAJA | 1,1442 | 288.520,87 |
| Z.38 | INDUSTRIAL | 0,48 | -- | 0,1026 | 82.295,97 |
| Z.39 | TERCIARIO | 0,7 | -- | 0,4396 | 106.239,01 |
| Z.40 | RESIDENCIAL | 0,76 | MEDIA ALTA | 0,2125 | 39.257,11 |
| Z.41 | INDUSTRIAL | 0,65 | -- | 0,1837 | 307.528,47 |
| Z.42 | RESIDENCIAL | 0,3 | MEDIA BAJA | 0,3988 | 343.030,94 |
| Z.43 | RESIDENCIAL | 1,26 | MEDIA | 0,0893 | 96.769,33 |
| Z.44 | RESIDENCIAL | 0,7 | ALTA | 0,5767 | 474.915,29 |
| Z.45 | RESIDENCIAL | 1,23 | MEDIA ALTA | 0,1828 | 829.050,50 |
| Z.46 | RESIDENCIAL | 1,29 | ALTA | 0,1770 | 297.164,01 |
| Z.47 | RESIDENCIAL | 1,57 | MEDIA ALTA | 0,0892 | 763.567,23 |
| Z.48 | RESIDENCIAL | 0,56 | MEDIA | 0,3069 | 391.876,31 |
| Z.49 | RESIDENCIAL | 0,42 | MEDIA BAJA | 0,0000 | 5.403,04 |
| Z.50 | INDUSTRIAL | 0,75 | -- | 0,1633 | 107.581,21 |
| Z.51 | RESIDENCIAL | 0,63 | ALTA | 0,3058 | 46.871,25 |
| Z.52 | RESIDENCIAL | 0,21 | MEDIA BAJA | 1,5021 | 5.141,05 |
| Z.53 | INDUSTRIAL | 0,2 | -- | 0,8259 | 121.070,52 |
| Z.54 | RESIDENCIAL | 0,45 | BAJA | 0,0000 | 13.050,68 |
| Z.55 | RESIDENCIAL | 0,57 | MEDIA ALTA | 0,3453 | 27.882,76 |
| Z.56 | INDUSTRIAL | 0,38 | -- | 0,6837 | 185.795,66 |
| Z.57 | RESIDENCIAL | 0,66 | MEDIA ALTA | 0,2625 | 8.051,34 |
| Z.58 | RESIDENCIAL | 0,49 | MEDIA ALTA | 0,2717 | 13.192,71 |

5.3.5. Los Sistemas Generales excluidos de la clasificación.

Se excluyen de la clasificación los terrenos con destino a sistemas generales en los que concurre el carácter de singularidad y/o naturaleza supramunicipal de conformidad con lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA.

Los sistemas generales excluidos de la clasificación en el término municipal de Vélez-Málaga son:

El Sistema General de comunicaciones viarias de la autovía A-7 a su paso por el municipio. La autovía del Mediterráneo o A-7 es una autovía española perteneciente a la Red de Carreteras del Estado que empieza en Algeciras y finaliza en Barcelona. En la nomenclatura de la Red de Carreteras Europeas es el tramo español de la E-15.

El Sistema General Portuario de Caleta de Vélez. El espacio portuario de la Caleta de Vélez representa un centro de gravedad turístico, donde se relacionan usos mixtos pesqueros y deportivos, y el mismo tenía en el 1996 (anterior PGOU) y sigue encontrándose ahora en el mismo estado.

Sin embargo, sobre él existe una ampliación prevista por la Junta de Andalucía para incremento sustancial del número de atraques, así como de una reordenación de Usos del mismo. (Orden de 3/07/2008 por la que se aprueba el Plan de Usos del Puerto de Caleta de Vélez, publicado en BOJA 162, de 14/08/2008)

Dispone actualmente de una zona de servicio superficie total de 241.241 m², de los que 127.496 m² son de agua, 113.745 m² de tierra y 12.500 m² de varadero; contando con un total de 274 atraques, tanto deportivos como de refugio pesquero.

El Sistema General Aeroportuario en el Aeropuerto y aeródromo de la Axarquía.

El Aeródromo de La Axarquía - Leoni Benabu, es un aeródromo privado español situado en el municipio de Vélez-Málaga. El aeródromo es propiedad del Real Aeroclub de Málaga

En estos terrenos de SSGG sin clasificación se encuentran en el caso del Puerto y de la Autovía, en dominio público por lo que no precisan ser adscritos a ninguna clase de suelo.

Por otro lado, en el caso del aeropuerto- aeródromo al encontrarse en el ámbito privado, a efectos de su desarrollo se somete a un Plan Especial.

5.4 . LA CALIFICACIÓN Y LOS USOS.EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES.

5.4.1. Definiciones.

Con el concepto de calificación de suelo se pretende indicar la asignación de usos e intensidad de los mismos en cada una de las clases de suelo. La calificación del suelo y de la edificación tiene por objetivos:

- Organizar equilibradamente las actividades en el espacio.
- Regular las relaciones de compatibilidad de unas actividades con otras según su ubicación en el espacio.
- Determinación de la intensidad de utilización del suelo y la edificación correspondiente a cada uso.
- Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos que el nuevo Plan asigne.

Todos los terrenos del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo, vendrán calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en el Nuevo Plan. Por su grado de determinación en los distintos instrumentos de planeamiento los usos previstos en el Plan pueden ser globales y pormenorizados.

Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma genérica caracteriza la ordenación de una zona territorial (ámbito homogéneo del suelo urbano consolidado, área de reforma interior o sector de suelo urbano no consolidado o de urbanizable sectorizado). Los usos globales establecidos por el Nuevo Plan son los siguientes:

USO RESIDENCIAL (R)
 USO TERCIARIO (TER)
 USO INDUSTRIAL (IND)
 USO LOGÍSTICO (LOG)
 USO TURÍSTICO (TUR)
 USO DOTACIONAL (DOT)
 USO DE COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (CIB)

Uso pormenorizado. Es aquel destino que el planeamiento prevé para un determinado terreno, sea con carácter principal (en el caso de las zonas incluidas en áreas o sectores) o con el carácter específico (en el caso de parcela, manzana) conforme a su calificación urbanística. Los usos pormenorizados pueden ser

exclusivos o no exclusivos, en función de la intensidad de su implantación en la parcela o edificación en que se desarrollen.

Uso Compatible. Es aquel cuya implantación puede permitirse de forma complementaria al uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana. En el régimen de zonas de ordenanza del suelo urbano con ordenación pormenorizada, el uso compatible puede ser objeto de implantación ya sea con carácter complementario o limitado. A tal fin en las condiciones particulares la compatibilidad de otros usos compatibles distintos al pormenorizado principal puede condicionarse a la necesaria presencia de éste en una determinada proporción.

Uso alternativo. Es aquel cuya implantación puede permitirse alternativamente al uso pormenorizado principal que se deriva de la calificación específica asignada a la parcela o manzana. En el régimen de zonas de ordenanza del suelo urbano con ordenación pormenorizada, el uso alternativo puede ser objeto de implantación ya sea con carácter complementario, limitado o alternativo.

Uso Prohibido. Es aquel que, por su incompatibilidad con el uso global debe quedar excluido en el ámbito en que se señala.

En el presente Plan, la asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

En el suelo Urbano, con carácter pormenorizado para las distintas zonas, manzanas y parcelas que lo integran, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen.

En el Suelo Urbanizable Ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los Planes Parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.

En el Suelo No Urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos de cada categoría en esta clase de suelo. Se entienden permitidos todos aquéllos usos no prohibidos expresamente en esta clase de suelo.

También se señalan en este Plan aquellas actividades que se consideran incompatibles tanto con el modelo territorial, es decir, que quedan prohibidas en cualquier clase de suelo del término municipal, como con el medio urbano, es decir, que quedan prohibidas en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable. Se detalla en las Normas Urbanísticas.

La específica regulación de cada uso se contiene en el documento de Normas Urbanísticas.

5.4.2. Uso Residencial.

El uso **RESIDENCIAL (R)** es aquel uso que se establece en ámbitos cuyo destino principal es proporcionar alojamiento permanente a las personas.

Lógicamente, el uso global Residencial sólo presenta un uso pormenorizado, el de vivienda, que a los efectos de este Plan es toda edificación permanente habitable, cuyo destino principal, aunque no siempre exclusivo, sea satisfacer la necesidad de alojamiento, habitual o no, de personas físicas, con independencia de que la misma se desarrollen otros usos compatibles con el pormenorizado. En el Nuevo Plan se diferencia entre **vivienda libre y vivienda protegida**, considerada esta última como la que cumplan con lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen.

Dentro del uso residencial global consideramos: residencial **plurifamiliar y unifamiliar**, con un caso particular en esta última que sería la bifamiliar.

La vivienda plurifamiliar es aquella que se desarrolla en edificio destinado a residencia con más de dos viviendas en régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos comunes.

La vivienda unifamiliar es aquella vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente (conjuntos de adosados) y con acceso independiente y exclusivo, que reúne las condiciones de solar. Un caso particular de ésta es la bifamiliar con el fin de obtener vivienda para los miembros de una misma familia. En ningún caso esta vivienda bifamiliar podrá sobrepasar el valor de los parámetros de ordenación y edificación propios de la parcela. El carácter mancomunado y no segregable de la parcela y/o vivienda en estos casos habrá de hacerse constar en escritura pública.

A nivel de calificación completa, el uso pormenorizado de vivienda se identifica en los Planos de Ordenación Pormenorizada con la leyenda de la tipología correspondiente a la Zona o Subzona de Ordenanza de uso residencial que resulte de aplicación. Es importante indicar que este Plan establece que el uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otro uso pormenorizado.

5.4.3. Uso Terciario.

El uso global **TERCIARIO (TER)** previsto por este Plan engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo la prestación de servicios tales como el comercio en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, el Plan distingue como usos pormenorizados del uso global de Uso Terciario los siguientes:

1. Uso pormenorizado **Comercial**. Se refiere al uso Terciario que se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

Pequeño y mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados brutos (construida).

2. Uso pormenorizado de **Oficinas**. Corresponde a los Servicios Terciarios que se dirigen, como función principal, a prestar, bien a las empresas o a los particulares, servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, y otros similares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales con uso diferente compatible complementario (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

Asimismo, se incluyen servicios de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Igualmente se integran en esta clase de uso de oficinas las academias de cursos y enseñanzas no oficiales (academias etc...).

Comprenden también aquellos servicios y actividades avanzadas basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación en sectores emergentes o de servicios empresariales y profesionales cualificados.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo individual de actividades profesionales o artísticas de carácter liberal que el usuario

ejerce en su vivienda habitual y los de atención directa a clientes para servicios personales, tales como peluquerías, salones de belleza, consultas de medicina general y especializadas de carácter privado...

Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

3. Uso pormenorizado **Recreativo y Espectáculos Públicos**. Se corresponde con el conjunto de operaciones tendentes a ofrecer y procurar al público ocio, diversión, esparcimiento (incluyendo, consumo de bebidas y alimentos), o espectáculos públicos; se consideran incluidos en este uso las siguientes actividades conforme a la definición y clasificación del Decreto 155/2018, de 31 de julio (Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos) o norma que la sustituya: II.1. Juegos de suerte, envite y azar; II.2. Juegos Recreativos; II.2.5. Actividades Deportivas, sólo en la modalidad de gimnasio; II.10. Actividades de Hostelería; y II.11. Actividades de Ocio y Esparcimiento.

A los efectos de calificación urbanística, se excluyen de este uso pormenorizado aquellos destinos urbanísticos de los terrenos que se encuadren en la categoría de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), Equipamientos Deportivos o/y Equipamientos Recreativos, sin perjuicio que para la autorización de la apertura y funcionamiento de los espectáculos públicos que se desarrollen en estos terrenos, se exija en los locales los requerimientos establecidos en el citado Decreto 155/2018, de 31 de julio, o norma que lo sustituya.

4. Uso pormenorizado de **Gran Superficie Minorista**. Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

5.4.4. Uso Industrial.

Es aquel uso que comprende aquellas actividades destinadas a la obtención, elaboración, transformación y reparación de productos, así como las actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y manufactura de bienes, productos, y mercancías. Y en general, todas aquellas actividades que por los materiales y elementos técnicos utilizados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a los bienes.

También se incluyen los servicios donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

El uso global **INDUSTRIAL (IND)** comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado **de Industria y almacenamiento**, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. Se distinguen las categorías de:

- Industrias manufactureras
- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil.

2. Uso pormenorizado de **Estaciones de Servicio y Unidades de Suministro de Venta de Carburantes**: Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburos, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

5.4.5. Uso Logístico.

El uso global **LOGÍSTICO (LOG)** es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o

sector por su especial utilización del suelo cuyo objeto principal es la distribución de bienes, productos, y mercancías.

1. Uso pormenorizado de **Industria logística** que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es el almacenaje de los productos acabados en el proceso productivo desarrollado en el establecimiento industrial correspondiente y su posterior distribución para suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc. incluyendo todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías. Se distinguen las categorías de:

- Logística.
- Almacenamiento de productos para su distribución.

5.4.6. Uso Turístico.

El uso global **TURÍSTICO (TUR)** es el atribuido de manera mayoritaria o dominante a una zona urbana o sector por incorporar un porcentaje superior al cincuenta por ciento (55%) de la edificabilidad total del ámbito de ordenación para ser destinada a la implantación de alojamientos turísticos que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.

El uso global **TURÍSTICO (TUR)** comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado de **Establecimiento Hotelero**. Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas conjuntamente con la prestación de una serie de servicios a los usuarios de los establecimientos hoteleros. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales de la legislación de turismo sobre establecimientos hoteleros (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros). No se entienden incluidos en este uso los Apartamentos Turísticos.

2. Uso pormenorizado de **Apartamentos Turísticos**. Se corresponde con aquellos establecimientos turísticos compuestos por conjuntos de unidades de alojamientos destinadas en su totalidad a proporcionar el servicio de alojamiento turístico y que localizados en una sola parcela son gestionados directa y exclusivamente por un único explotador turístico e inscritos en el Registro de Turismo bajo esta modalidad regulada por el Decreto 194/2010, de Apartamentos Turísticos, o norma que los sustituya. No se consideran establecimientos de Apartamentos Turísticos aquellas viviendas o apartamentos que son cedidos en alquiler para su uso turístico ocasional. En todo caso resulta de aplicación preferente lo dispuesto en la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía o ley que la sustituya.

3. Uso pormenorizado de **Campo de Golf**. Se corresponde con las parcelas destinadas a una instalación que formando una unidad funcional autónoma es ordenada para dar cabida a la práctica de la actividad turística-deportiva de golf en un campo al aire libre de dimensiones reglamentarias. Se califican por este Plan para este uso, exclusivamente los campos de golf existentes de, al menos, nueve (9) hoyos en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano o Suelo Urbanizable Ordenado y/o sectorizado.

5.4.7. Uso dotacional.

El uso global **DOTACIONAL (DOT)** es el de prestación de servicios a la comunidad y contiene lo conceptualmente entendido y utilizado como equipamiento, dotación y servicio público. El concepto de dotación en el sentido urbanístico incluiría los espacios y usos necesarios, tanto imprescindibles como complementarios, que acompañan las actividades urbanas residencial y productiva. El equipamiento se referirá a las dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social, y cuya cobertura, por tanto, ha de ser garantizada por las administraciones públicas. Finalmente, como servicios se consideran las dotaciones relacionadas con la seguridad y la funcionalidad administrativa.

Este Plan define como uso dotacional el que sirve para proporcionar a los ciudadanos prestaciones sociales

que hagan posible su desarrollo, bienestar y calidad de vida. Proporcionar además los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y paisajístico de la ciudad. Comprende los siguientes dos usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado de **Equipamientos y Servicios Públicos**, que tienen por objeto el proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento. Los equipamientos y Servicios Públicos pueden tener carácter público y/o privado. Se distinguen las siguientes clases:

-**Educativo**, en el que se incluyen todos los niveles formativos reglados. (educación infantil, primaria, secundaria, bachillerato, ciclos formativos, universitaria, conservatorios de música, danza etc..., escuelas de idiomas, etc...)

-**Deportivo**, Comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. (aeródromos, pistas de atletismo y otros deportes, campos de fútbol, pabellones deportivos, complejos deportivos) (Excluidos gimnasios y otros similares propios del uso global terciario y pormenorizado recreativo)

-**Servicios de Interés Público y Social (SIPS)**, tales como salud, bienestar social, socio-cultural, equipamientos administrativos y de economía social.(centros de salud, bibliotecas, residencias de estudiantes, residencias de ancianos, etc...)

-**Servicios Públicos Singulares**, (Complejo medioambiental, mantenimiento y limpieza de la ciudad, abastecimiento alimentario, servicios funerarios, tanatorios y otros servicios públicos)

2. Uso pormenorizado de **Espacios Libres**, que se corresponde con los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. En el Plan se distinguen:

Parques Metropolitanos. Son las áreas libres de carácter supralocal del municipio vinculadas a objetivos de ordenación territorial, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística y, al tiempo, con capacidad de ser usado para fines de esparcimiento.

Parques Urbanos. Son las áreas de la red principal del sistema de espacios libres de la estructura general del Nuevo Plan. Son de superficie media y grande, con diversidad de actividades recreativas que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento.

Áreas Recreativas. Las áreas públicas destinadas al recinto ferial municipal.

Zonas Verdes y jardines, tales como plazas, áreas estanciales e itinerarios peatonales, con alto grado de acondicionamiento o ajardinamiento y mobiliario urbano, y destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de las distintas zonas urbanas.

5.4.8. Uso de comunicaciones e infraestructuras básicas.

Se trata, de una parte, de los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte individual y colectivo, y de mercancías. Y de otra parte, los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios. Comprende los

siguientes usos pormenorizados:

1. Uso pormenorizado de **Viarío**, destinado a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas.

En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de tráfico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en cuatro grupos:

-**Viarío de nivel territorial**, constituido por aquellas vías que canalizan los flujos nacionales, regionales, provinciales y comarcales, ya sean en tránsito o con término en la ciudad.

Respecto al viario de titularidad estatal, conforme a lo establecido en la Ley 25/1988 de 29 de julio y RD 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento General se definen las líneas de Dominio Público, Servidumbre y Afección así como la Línea Límite de Edificación de aplicación sobre el trazado de la autovía A-7 y la N-340.

- Dominio Público. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras estatales y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

- La Zona de Servidumbre de las carreteras estatales consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público definida en el artículo 21 y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

- La Zona de Afección de una carretera estatal consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de 50 metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

A ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultasen imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes. La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general. En las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante. Con carácter general, en las carreteras estatales que discurren total y parcialmente por zonas urbanas el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la fijada en el punto anterior, siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, conforme al procedimiento aplicable.

-Viaro urbano principal, constituye el sistema arterial de la ciudad, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en zonas y barrios.

-Viaro urbano secundario. Aquel que siendo un sistema local tiene como función complementar el viario urbano principal, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones secundaria entre ellos.

Complementa el viario, el resto de la **red viaria local**, constituida por las vías públicas internas de las distintas áreas y cuya función es la de garantizar la movilidad en el interior de las mismas. Esta red, la de mayor extensión, cumple la función de soporte y acceso, tanto rodado como peatonal, a todas las actividades situadas en sus márgenes, es la denominada estructura viaria de barrio.

2. Uso pormenorizado **Tranviario**, constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los tranvías, como modo de transporte colectivo de personas, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.
3. Uso pormenorizado **Portuario**, que comprende los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el atraque y los servicios a las embarcaciones, así como los establecimientos anexos complementarios.
4. Uso pormenorizado **Aeroportuario**, que comprende los suelos e instalaciones que se destinan a facilitar el aterrizaje, despegue, y los servicios a las aeronaves, así como los establecimientos anexos complementarios.
5. Uso pormenorizado de **Intercambiadores de Transportes**, constituido por los terrenos donde se localizan edificios u otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Incluye las instalaciones para hacer posible la parada y el transbordo entre diferentes líneas de transporte o, entre éstas, y otros modos de transporte.
6. Uso pormenorizado de **Sistemas técnicos de infraestructuras**, integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, tratamiento de residuos, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.
7. Uso pormenorizado de **Garaje-Aparcamiento**, integrado por las zonas de estacionamiento de vehículos donde se produce el aparcamiento y la permanencia de los vehículos estacionados. Son éstas zonas reducidas, normalmente integradas en el viario público y que forman parte de él. Se subdivide en tres tipos: público, cuando se destina a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público, es decir, su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación; privado, cuando es destinado a la provisión de las plazas de aparcamientos exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes); y mixto; combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público.

5.4.9. Uso agropecuario.

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiéndose por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales y tropicales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería intensiva, extensiva y especial.

5.5. ADECUACIÓN DEL PGOU AL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE VIVIENDA

PROTEGIDA.

5.5.1. Introducción.

El artículo 9.C de la LOUA dispone que los planes generales deben de atender a las demandas de vivienda social de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los planes generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (artículo 10.1.A.b). Es por ello que el nuevo Plan General de Vélez-Málaga así lo hace.

La LOUA fue reformada por la Ley 13/2005, la que en su artículo 23 alteró la anterior regulación sobre disponibilidad de suelos en el planeamiento para vivienda protegida incorporando cambios en el artículo 10 de la LOUA, del que se deriva que la reserva de vivienda protegida debe ser incorporada necesariamente por todos los municipios y que se aplica a todas las actuaciones urbanísticas del Suelo Urbano No consolidado y Urbanizable que incorporen algún tipo de nuevos usos residenciales, con independencia de cualquiera que sea el uso global del ámbito.

No obstante, el Plan General sí tiene capacidad para eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas siempre que se prevea la correspondiente compensación en el resto de desarrollos.

Por tanto, conforme al régimen vigente tras las sucesivas reformas de LOUA, para suprimir total o parcialmente la vivienda protegida en un ámbito deberían concurrir los siguientes requisitos:

Que el sector o área cuente con una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea y además, la tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.

Que se compense materialmente la parte de la reserva suprimida en otros ámbitos y siempre que ello no suponga una concentración excesiva de viviendas protegidas.

La base sobre la que se aplica la reserva del 30%, es sobre la edificabilidad de uso residencial asignada por el planeamiento general al sector o área. Evidentemente en Suelo Urbano No Consolidado, la base de esta aplicación debe ser la edificabilidad residencial de nueva creación, pues resulta imposible exigir que esta reserva se extienda en las áreas de reforma interior a las viviendas ya existentes, o en el caso de las áreas parcialmente consolidadas en las que todo el volumen edificable está consumido o prácticamente materializado.

El presente PGOU establece en este marco las siguientes medidas:

Conforme a las exigencias del artículo 10 de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:

1. La reserva de vivienda protegida en sectores o áreas residenciales.
2. La distribución cuantitativa que de esta reserva se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de uso residencial.

El Plan identifica, así, como un uso urbanístico a la vivienda protegida, que se configura como una subcategoría del uso pormenorizado de vivienda. Y dispone que en aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta reserva aquellas viviendas que cumplan las condiciones de

uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

Se garantiza que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Se atribuyen además a las distintas actuaciones en los que se va a implantar nuevos usos residenciales (sectores del suelo Urbanizable Sectorizado y del Suelo Urbano; áreas de incremento de aprovechamiento y áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística que no cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado del Suelo Urbano No Consolidado), una reserva de vivienda protegida, salvo en aquellos casos en los que contando con una densidad inferior a 15 viviendas por hectárea las condiciones edificatorias no resulten las adecuadas para la implantación de la vivienda protegida, como es el caso de los sectores de calificaciones unifamiliares.

En los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado el porcentaje se sitúa entre el 30% y el 100% de la edificabilidad residencial.

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | RESERVA VP |
|--|----------------------------|-----------------|------------|
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA | | | |
| UE.VM-3A | LOS PORRAS | SUNC.VM-3A | - |
| UE.VM-3B | CRUZ DEL CORDERO | SUNC.VM-3B | - |
| UE.VM-10 | PROLONGACIÓN AVDA ESTACIÓN | SUNC.VM-10 | - |
| UE.VM-23 | PLAZA DE LA GLORIA II | SUNC.VM-23 | - |
| UE.VM-30 | C/ DE LOS ARTESANOS | SUNC.VM-30 | - |
| UE.C-5 | LOS MENDOZA | SUNC.C-5 | - |
| UE.CH-9A | TORRE DE CHILCHES | SUNC.CH-9A | - |
| UE.B-9 | URB. ESPERANZA MOLINO I | SUNC.B-9 | - |
| UE.L-1 | MEZQUITILLA I | SUNC.L-1 | - |
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA | | | |
| UE.VM-18.1 | EXPLANADA ESTACIÓN | SUNC.VM-18.1(M) | - |
| UE.T-6 | PROLONGACIÓN ROS ALFEREZ | SUNC.T-6 (M) | - |
| UE.CH-3 | URB. NUEVO CHILCHES III | SUNC.CH-3 (M) | - |
| UE.CH-4 | URB. NUEVO CHILCHES IV | SUNC.CH-4 (M) | - |
| SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN TRAMITACIÓN | | | |
| UE.VM-13 | CARRETERA DE ARENAS | SUNC.VM-13(TR) | 30% |
| ÁREAS DE REFORMA INTERIOR | | | |
| UE.VM-1 | CRUZ DEL CORDERO I | ARI.VM-1 (CC) | - |
| UE.VM-1 Y SLEL.VM-1 | CRUZ DEL CORDERO II | ARI.VM-2 (CC) | 30% |
| SUS.VM-3 | HUERTAS ALTAS | ARI.VM-3 (CC) | EXENTA |
| UE.VM-9 | PLAZA DE TOROS I | ARI.VM-4.1 (CC) | 30% |
| UE.VM-9 | PLAZA DE TOROS II | ARI.VM-4.2 (CC) | 30% |
| SUC | HUERTO CARRIÓN | ARI.VM-5 (CC) | 100% |
| SUCY SLEL.VM-15 | MERCADO DE MAYORISTAS | ARI.VM-6 (CC) | - |

| | | | |
|------------------|---------------------------------|------------------|----------------------------|
| UE.VM-14A | PARCELACIÓN ZAMORANO I | ARI.VM-7.1 (CC) | 30% |
| UE.VM-14B | PARCELACIÓN ZAMORANO II | ARI.VM-7.2 (CC) | 30% |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO I | ARI.VM-8.1 (CC) | 30% |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO II | ARI.VM-8.2 (CC) | 30% |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO III | ARI.VM-8.3 (CC) | 30% |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO IV | ARI.VM-8.4 (CC) | 30% |
| UE.VM-19 | CALLE DEL RIO V | ARI.VM-8.5 (CC) | 30% |
| UE.VM-21 | ARROYO POZANCÓN | ARI.VM-9 (CC) | 30% |
| UE.VM-26 | CRISTO DE LOS VIGÍAS | ARI.VM-10 (CC) | 30% |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL I | ARI.VM-11.1 (CC) | 30% |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL II | ARI.VM-11.2 (CC) | 30% |
| UE.VM-33 | CAMINO DEL ROMERAL III | ARI.VM-11.3 (CC) | 30% |
| SUO.VM-14 | REFORMA AVDA JUAN CARLOS I | ARI.VM-12 (CC) | 30% |
| SUO.VM-14 | MERCO VÉLEZ | ARI.VM-13 (CC) | - |
| SNU | CAMINO DE MÁLAGA | ARI.VM-14 (CC) | - |
| SG.T-22 (SNU) | EL INGENIO | ARI.T-1 (CC) | - |
| UE.T-2 | MELOSAS I | ARI.T-2.1 (CC) | 30% |
| UE.T-2 | MELOSAS II | ARI.T-2.2 (CC) | 30% |
| UE.T-9 Y UE.T-11 | C/VAQUERÍA | ARI.T-3 (CC) | 30% |
| SUCY SGEL.C-9 | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ I | ARI.C-1 (CC) | SE COMPENSA EN ARI.C-2(CC) |
| SUC | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR I | ARI.C-2 (CC) | 77% |
| UE.C-6.2 | CALLEJÓN JOSÉ RUIZ II | ARI.C-3 (CC) | SE COMPENSA EN ARI.C-2(CC) |
| UE.C-6.2 | COOPERATIVA NTRA SRA DEL MAR II | ARI.C-4 (CC) | SE COMPENSA EN ARI.C-2(CC) |
| UE.C-6.2 | TRAYAMAR I | ARI.C-5 (CC) | SE COMPENSA EN ARI.C-2(CC) |
| UE.C-6.2 | TRAYAMAR II | ARI.C-6 (CC) | EXENTA |
| UE.B-2 Y SLV.B-2 | VENTA EL FEO | ARI.B-1 (LO) | EXENTA |
| UE.B-8 | URBANIZACIÓN SAN JOSÉ | ARI.B-2 (LO) | EXENTA |
| UE.B-11C | LA ERMITA | ARI.B-3 (LO) | EXENTA |
| UE.B-12 | LOMA DEL NIÑO PERDIDO | ARI.B-4 (LO) | 30% |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ I | ARI.B-5.1 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ II | ARI.B-5.2 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ III | ARI.B-5.3 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ IV | ARI.B-5.4 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ V | ARI.B-5.5 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VI | ARI.B-5.6 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VII | ARI.B-5.7 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ VIII | ARI.B-5.8 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ IX | ARI.B-5.9 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ X | ARI.B-5.10 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XI | ARI.B-5.11 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XII | ARI.B-5.12 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XIII | ARI.B-5.13 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XIV | ARI.B-5.14 (LO) | EXENTA |
| UE.B-15 | LOS PÉREZ XV | ARI.B-5.15 (LO) | EXENTA |
| UE.B-16 | LAS MANANAS I | ARI.B-6.1 (LO) | 30% |
| UE.B-16 | LAS MANANAS II | ARI.B-6.2 (LO) | 30% |
| UE.B-18 | LOS ARQUILLOS | ARI.B-7 (LO) | EXENTA |
| UE.B-20 | TORRE MOYA | ARI.B-8 (LO) | 30% |
| SUS.B-7 | LA SIRENA | ARI.B-9 (LO) | 30% |

| | | | |
|--------------------|---------------------|-----------------|-------------------------------|
| UE.A-2 | EL TRUCHE I | ARI.A-1.1 (LO) | SE COMPENSA EN ARI.A-1.2(LO) |
| UE.A-2 | EL TRUCHE II | ARI.A-1.2 (LO) | 42% |
| UE.A-2 | EL TRUCHE III | ARI.A-1.3 (LO) | 30% |
| UE.A-3 | ARROYO EL CABO I | ARI.A-2.1 (LO) | EXENTA |
| UE.A-3 | ARROYO EL CABO II | ARI.A-2.2 (LO) | EXENTA |
| UE.A-4 | JARAL | ARI.A-3 (LO) | EXENTA |
| UE.A-6.2 | MONTE AZUL NORTE | ARI.A-4 (LO) | EXENTA |
| UE.A-8 | LA ZORRERA I | ARI.A-5 (LO) | 30% |
| UE.A-8 | LA ZORRERA II | ARI.A-6.1 (LO) | EXENTA |
| UE.A-8 | LA ZORRERA III | ARI.A-6.2 (LO) | EXENTA |
| UE.A-10 | NUEVO ALMAYATE II | ARI.A-7 (LO) | 40% |
| SLEL.A-6 | ARROYO FUENTE GÁMEZ | ARI.A-8 (LO) | SE COMPENSA EN ARI.A-7(LO) |
| SLEL.A-7 | CABALLERO FONSECA | ARI.A-9 (LO) | SE COMPENSA EN ARI.A-7(LO) |
| SLEL.A-8 | CALLE BOMBITA | ARI.A-10 (LO) | SE COMPENSA EN ARI.A-11(LO) |
| UE.A-12A | LA IGLESIA I | ARI.A-11 (LO) | 44% |
| UE.A-13 | EL RECREO | ARI.A-12 (LO) | 30% |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN I | ARI.A-13.1 (LO) | 35% |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN II | ARI.A-13.2 (LO) | SE COMPENSA EN ARI.A-13.1(LO) |
| UE.A-14 | LA ESTACIÓN III | ARI.A-14 (LO) | EXENTA |
| UE.A-19 | VIA FERROCARRIL | ARI.A-15 (LO) | 30% |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA I | ARI.A-16 (LO) | 30% |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA II | ARI.A-17 (LO) | 30% |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA III | ARI.A-18 (LO) | 30% |
| SUO.A-5 | LA SIERREZUELA IV | ARI.A-19 (LO) | EXENTA |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS I | ARI.A-20 (LO) | EXENTA |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS II | ARI.A-21 (LO) | EXENTA |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS III | ARI.A-22 (LO) | EXENTA |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS IV | ARI.A-23.1 (LO) | 30% |
| UE.A-17 | LOS TOSCANOS V | ARI.A-23.2 (LO) | 30% |
| SUO.L-1 (RT) | ARRABAL MEZQUITILLA | ARI.L-1 (LE) | 30% |
| UE.L-3Y UE.L-4 | LAGOS I | ARI.L-2 (LE) | 30% |
| UE.L-4Y UE.L-5 | LAGOS II | ARI.L-3 (LE) | SE COMPENSA EN ARI.L-5 (LE) |
| UE.L-4Y UE.L-5 | LAGOS III | ARI.L-4 (LE) | 30% |
| UE.L-4Y UE.L-6 | LAGOS IV | ARI.L-5 (LE) | 35% |
| UE.CA-1 | CAJIZ I | ARI.CA-1.1(IN) | EXENTA |
| UE.CA-1Y SLEL.CA.1 | CAJIZ II | ARI.CA-1.2(IN) | EXENTA |
| UE.CA-1 | CAJIZ III | ARI.CA-1.3(IN) | EXENTA |
| UE.CA-1 | CAJIZ IV | ARI.CA-1.4(IN) | EXENTA |
| SUCY SLEL.CA.4 | CAJIZ V | ARI.CA-2(IN) | SE COMPENSA EN ARI.CA-3(IN) |
| SUCY SLEL.CA-5 | CAJIZ VI | ARI.CA-3(IN) | 45% |
| SLEL.CA.6 | CAJIZ VII | ARI.CA-4(IN) | EXENTA |
| UE.IB-1 | LOS IBEROS I | ARI.IB-1 (IN) | EXENTA |
| UE.IB-1 | LOS IBEROS II | ARI.IB-2 (IN) | EXENTA |
| UE.P-2 | LOS PUERTAS I | ARI.P-1 (IN) | 35% |
| UE.P-5Y UE.P-6 | LOS PUERTAS II | ARI.P-2 (IN) | SE COMPENSA EN ARI.P-1 (IN) |

| | | | |
|--|-------------------------------|------------------|---------------------------------|
| UE.P-6 | LOS PUERTAS III | ARI.P-3 (IN) | 30% |
| SUCY SLEL.TRA.2 | TRAPICHE I | ARI.TRA-1 (IN) | 40% |
| SUCY UE.TRA-1A | TRAPICHE II | ARI.TRA-2 (IN) | 30% |
| SUCY SLEL.TRA.1 | TRAPICHE III | ARI.TRA-3 (IN) | SE COMPENSA EN ARI.TRA-1(IN) |
| SNU | TRIANA I | ARI.TRI-1 (IN) | EXENTA |
| UE.TRI-1 | TRIANA II.1 | ARI.TRI-2.1 (IN) | 30% |
| UE.TRI-1 | TRIANA II.2 | ARI.TRI-2.2 (IN) | SE COMPENSA EN LA ARI.TRI-3(IN) |
| UE.TRI-1 Y SUS.TRI-1 | TRIANA III | ARI.TRI-3 (IN) | 40% |
| SUS.TRI-1 | TRIANA IV | ARI.TRI-4 (IN) | EXENTA |
| SUS.TRI-1 | TRIANA V | ARI.TRI-5 (IN) | EXENTA |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VI | ARI.TRI-6 (IN) | 30% |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VII | ARI.TRI-7 (IN) | 30% |
| SUS.TRI-1 | TRIANA VIII | ARI.TRI-8 (IN) | EXENTA |
| SUS.TRI-1 | TRIANA IX | ARI.TRI-9 (IN) | SE COMPENSA EN LA ARI.TRI-3(IN) |
| SUCY UE.TRI-3 Y SLEL.TRI-2 | CAÑADA DE LOS ESTUDIANTES III | ARI.TRI-10 (IN) | 30% |
| ÁREAS HOMOGÉNEAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO | | | |
| SUC | C/ MIGUEL DE CERVANTES | ADOT.T-1 (CC) | - |
| SUC | CINE DE TORRE DEL MAR | ADOT.T-2 (CC) | - |
| SUC | MARCOPLAST | ADOT.B-1 (LO) | - |

En todos los núcleos se han considerado con mayores porcentajes en VP aquéllas ARI mejor integradas en la trama urbana y con tipologías más adecuadas, a las cuales se le han asignado porcentajes por encima del 30% para compensar otras áreas exentas.

En el Suelo Urbanizable el porcentaje se sitúa en el 34,15 % de la edificabilidad residencial, en los sectores de centralidad y crecimiento de la ciudad compacta, siendo únicamente del 30% en los de ensanche (SUS.VM-5 (CC), SUS.A-1 (LO) y SUS.A-3 (LO)). En el resto de entidades territoriales será del 39,80 %. Por otro lado, los sectores de baja densidad y tipologías no aptas para la incorporación de VP, han visto compensadas sus respectivas reservas en los sectores de la ciudad compacta (SUS.C-2 (CC), SUS.C-3 (CC), SUS.B-1 (LO) y SUS.B-2 (LO)).

Exento se encuentra el sector SUS.CH-1 (LO) dada su bajísima densidad de viviendas.

| EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN A LA LOUA de PGOU/96 | DENOMINACIÓN | PGOU/2019 | RESERVA VP % (nº estimado) |
|---|------------------------|-----------------|----------------------------|
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA | | | |
| SUO.VM-6 | LA FORTALEZA | SUO.VM-6 (M) | - |
| SUS.VM-9 | ENSANCHE OESTE III | SUO.VM-9 (M) | - |
| SUO.VM-13 | CAMINO DE TORROX I | SUO.VM-13 (M) | - |
| SUO.VM-16 | CAMINO DEL HIGUERAL II | SUO.VM-16 (M) | - |
| SUO.VM-17 | CAMINO DEL HIGUERAL | SUO.VM-17 (M) | - |
| SUO.VM-18 | CAMINO DE TORROX II | SUO.VM-18 (M) | - |
| SUO.T-11 | LA CULEBRA | SUO.T-11 (M) | - |
| SUS.L-2 | LAGOMAR | SUO.L-2 (M) | - |
| SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS | | | |
| SUS.TRA-1 NORTE | NORTE AEROPUERTO | SUO.TRA-1 NORTE | - |
| SUO.T-12 | ENSANCHE OESTE UE-1 | SUO.T-12 UE-1 | - |
| SUNS.B-1 | ESPERANZA EL MOLINO | SUO.B-1 | 30% (100) |
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS EN TRAMITACIÓN | | | |

| | | | |
|---|-----------------------------------|-------------------|--|
| SUNS.C-1 | CAMINO DE ALGARROBO | SUS.C-1 (TR) | 30% (45) |
| SUS.A-3 S2 | TORRE DEL JARAL II | SUS.A-3-S2 (TR) | - |
| SUS.A-2 | ARROYO EL CABO | SUS.A-2 (TR) | - |
| SUS.A-3 | EL PINTO | SUS.A-3 (TR) | - |
| SUS.B-10 | LAS CUCHAS | SUS.B-10 (TR) | - |
| SUS.B-3 | EL SOTO | SUS.B-3 (TR) | 30% (63) |
| SUS.CH-2 | NUEVO ACCESO | SUS.CH-2 (TR) | - |
| SUS.CH-5 | PUERTA DE HIERRO II | SUS.CH-5 (TR) | - |
| SUNS JUVIGOLF | JUVIGOLF | SUS.JUVIGOLF (TR) | 30% (460) |
| SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS | | | |
| SNU PLAN ESPECIAL | TEJARES | SUS.VM-1 (CC) | IND |
| SUNS.VM-I.2 | ARROYO CAMPIÑUELA | SUS.VM-2 (CC) | IND |
| PARTE SUS.VM-3 | CARRETERA DE LOJA | SUS.VM-3 (CC) | TER |
| PARTE SUS.VM-3 | BORDE OESTE | SUS.VM-4 (CC) | 34,15% (53) |
| SUS.VM-4 | POZOS DULCES | SUS.VM-5 (CC) | 30% (38) |
| PARTE SUS.VM-1 | CENTRO LOGÍSTICOY DE TRANSPORTES | SUS.VM-6 (CC) | LOG |
| PARTE SUNS.T-1 | LA ISLA | SUS.T-1 (CC) | TER |
| SUS.T-3 | CASA FUERTE | SUS.T-2 (CC) | 34,15% (126) |
| SNU | VEGA RIO SECO I | SUS.T-3 (CC) | 34,15% (64) |
| SNU | VEGA RIO SECO II | SUS.T-4 (CC) | 34,15% (517) |
| SNU | VEGA RIO SECO III | SUS.C-1 (CC) | 34,15% (126) |
| SNU | LAS MARGARITAS | SUS.C-2 (CC) | COMPENSA EN SUS.VM-4(CC), SUS.T-2(CC), SUS.T-3(CC), SUS.T-4(CC)Y SUS.C-1(CC) |
| SNU | PINAR BAJO | SUS.C-3 (CC) | COMPENSA EN SUS.VM-4(CC), SUS.T-2(CC), SUS.T-3(CC), SUS.T-4(CC)Y SUS.C-1(CC) |
| PARTE SUNS.A-2 | CASTILLO DEL MARQUÉS | SUS.A-1 (LO) | 30% (33) |
| SNUY SUO.A-5 | INDUSTRIAL ALMAYATE | SUS.A-2 (LO) | IND |
| PARTE SUNS.A-4 | LA SIERREZUELA | SUS.A-3 (LO) | 30% (32) |
| SUNS.B-2 | CORTIJO PEDROFINA | SUS.B-1 (LO) | COMPENSA EN SUS.VM-4(CC), SUS.T-2(CC), SUS.T-3(CC), SUS.T-4(CC)Y SUS.C-1(CC) |
| SUS.B-8 | TORREMOYA I | SUS.B-2 (LO) | COMPENSA EN SUS.B-3(LO)Y SUS.B-4(LO) |
| SUS.B-8 | TORREMOYA II | SUS.B-3 (LO) | 39,80% (69) |
| SUS.B-8 | TORREMOYA III | SUS.B-4 (LO) | 39,80% (22) |
| SNU | CAÑUELO ALTO | SUS.CH-1 (LO) | EXENTO |
| SUS.TRA-3 S1 | XARQUI | SUS.TRA-1(IN) | IND |
| SNU | AMPLIACIÓN INDUSTRIAL LOS PUERTAS | SUS.P-1(IN) | IND |

5.5.2. La reserva de vivienda protegida en el PGOU.

Dado que la reserva de vivienda protegida se concreta respecto del porcentaje de techo residencial de las áreas o sectores (con el mínimo del 30%), el número de viviendas de VP que se indica es estimado. En la propuesta del Plan General resulta lo siguiente:

A. RESERVA EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en transformación urbanística con uso característico residencial.

Para los suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística (SUNC) se mantienen tanto sus ámbitos, como sus denominaciones y también las determinaciones relativas a la vivienda protegida que no se ha tenido en cuenta a ningún efecto, dado que las mismas no contaban con la obligación legal de incorporar esta reserva, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. (SUNC.VM-3A, SUNC.VM-3B, SUNC.VM-10, SUNC.VM-23, SUNC.VM-30, SUNC.C-5, SUNC.CH-9A, SUNC.B-9 y SUNC.L-1)

Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en transformación urbanística con uso característico residencial.

Para los suelos urbanos no consolidados en transformación urbanística modificada SUNC (M), se mantienen tanto sus ámbitos, como sus denominaciones y también las determinaciones relativas a la vivienda protegida que no se ha tenido en cuenta a ningún efecto, dado que las mismas no contaban con la obligación legal de incorporar esta reserva, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. (SUNC.VM-18.1(M), SUNC.T-6 (M), SUNC.CH-3 (M) y SUNC.CH-4 (M))

Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado en transformación urbanística con uso característico residencial.

Para el suelo urbano no consolidado en tramitación SUNC (TR), se mantiene tanto su ámbito, como su denominación y también las determinaciones relativas a la vivienda protegida, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. En este caso se prevé el 30% del techo residencial para VP. (SUNC.VM-13(TR))

En este caso se tienen los siguientes datos globalizados:

| | |
|------------------------------------|-------------------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 189 |
| NÚMERO ESTIMADO DE VP: | 70 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: | 28.155 m ² t |
| EDIFICABILIDAD VP: | 8.447 m ² |

Áreas homogéneas de incremento de aprovechamiento (ADOT):

Son ámbitos del suelo urbano de la ciudad existente, provenientes del suelo urbano consolidado, en los que se proponen actuaciones de renovación urbana, incrementando el aprovechamiento existente y reconsiderando el modelo de ciudad en su ámbito. (ADOT.T-1 (CC), ADOT.T-2 (CC) y ADOT.B-1 (LO))

Áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada que incorporan usos residenciales son (ARI):

Son ámbitos del suelo urbano no consolidado, en los que se proponen ordenaciones detalladas integradas conformando el resultado de la aplicación del modelo de ciudad en su ámbito. Son muy numerosos y se relacionan en las tablas anteriores.

En relación con la reserva de vivienda protegida, en este caso de las ARI, hay que decir que aquellas que cuentan con edificabilidad residencial preexistente por encima del 50%, se han eximido de la previsión de vivienda protegida mencionada de conformidad con lo dispuesto en la Instrucción 10/2019.

| | |
|------------------------------------|--------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 2.303 |
| NÚMERO MÁXIMO DE VP: | 761 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: | 272.316 m2 t |
| EDIFICABILIDAD VP: | 84.077 m2 |

B. RESERVA EN EL SUELO URBANIZABLE

Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística (SUO)

Sectores en suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística (SUO), que son ámbitos que corresponden a sectores que contaron con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva, pero que sin embargo, no se ha producido la urbanización efectiva de los terrenos. Dicho esto se mantienen sus determinaciones relativas a la vivienda protegida, dado que los mismos no contaban con la obligación legal de incorporar esta reserva, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. (SUO.B-1, SUO.T-12 UE-1 Y SUO.TRA-1 NORTE). Hecha excepción del SUO.B-1 que cuenta con dicha reserva recogida en su Plan de sectorización y ordenación del SUNS.B-1 del PGOU/96.

En este caso se tienen los siguientes datos globalizados: (SUO.B-1)

| | |
|------------------------------------|-------------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 332 |
| NÚMERO ESTIMADO DE VP: | 100 |
| EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: | 31.642 m2 t |
| EDIFICABILIDAD VP: | 9.493 m2t |

Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística modificada (SUO (M))

Sectores en suelos urbanizables ordenados en transformación urbanística modificada SUO (M) que son ámbitos de suelo urbanizable ordenado en transformación urbanística a los que se les introducen modificaciones de ordenación donde sus instrumentos de gestión y ejecución pueden haber alcanzado o no su aprobación definitiva. Estos sectores deben ahora adaptar su planeamiento de desarrollo a las determinaciones del nuevo PGOU. Dicho esto se mantienen sus determinaciones relativas a la vivienda protegida, dado que los mismos no contaban con la obligación legal de incorporar esta reserva, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. (SUO.L-2 (M), SUO.T-11(M),SUO.VM-6(M), SUO.VM-9(M), SUO.VM-13(M)Y SUO.VM-16 (M))

Suelo Urbanizable Sectorizado en proceso de tramitación (SUS (TR))

Sectores en suelos urbanizables sectorizados en tramitación SUS (TR) que se corresponden con sectores que no han contado con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente a la fecha de aprobación del presente PGOU y que se mantienen en la medida en que son compatibles con el modelo adoptado por este nuevo PGOU. En ellos se mantienen sus determinaciones relativas a la vivienda protegida tanto si contaban como si no contaban con la obligación legal de incorporar esta reserva, todo conforme al Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU/96. (SUS.C-1(TR), SUS.A-3-S2(TR), SUS.A-2(TR), SUS.A-3(TR), SUS.B-3(TR), SUS.B-10(TR), SUS.CH-2(TR), SUS.CH-5(TR) y SUS-JUVIGOLF (TR))

De entre éstos existe un sector de uso global Turístico con usos residenciales que es el SUS-JUVIGOLF(TR), que junto al SUS.B-3(TR) y al SUS.C-1(TR) de usos residenciales ambos, contienen previsión de VP.

En este caso se tienen los siguientes datos globalizados: (SUS.B-3(TR), SUS.C-1(TR) y SUS-JUVIGOLF (TR))

| | |
|-----------------------------|-------|
| NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: | 1.895 |
| NÚMERO ESTIMADO DE VP: | 568 |

EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: 246.305 m2 t

Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

Sectores en suelos urbanizables sectorizados, que son ámbitos de nueva creación donde se propone la inserción de la actividad transformadora, como estrategia de compacidad en la zona Vélez-Torre-Caleta, como estrategia de cierre y recualificación de los crecimientos litorales, o bien, como apuesta por las pequeñas operaciones de transformación junto al resto de núcleos de interior.

Sectores de borde o crecimiento ordinario se consideran los siguientes: (SUS.A-1 (LO), SUS.A-3(LO), SUS.B-1 (LO), SUS.B-2 (LO), SUS.B-3 (LO), SUS.B-4 (LO), SUS.C-2 (CC), SUS.C-3 (CC), SUS.T-2 (CC), SUS.VM-4 (CC) y SUS.VM-5 (CC).

En este caso se tienen los siguientes datos globalizados son:

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1.098
 NÚMERO ESTIMADO DE VP: 289
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: 132.579 m2 t

Sectores de Centralidad y Densificación, que son los llamados a conformar la ciudad concentrada: SUS.T-3 (CC), SUS.T-4 (CC) y SUS.C-1 (CC).

En este caso se tienen los siguientes datos globalizados son:

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS: 1.711
 NÚMERO ESTIMADO DE VP: 584
 EDIFICABILIDAD MÁXIMA RESIDENCIAL: 224.753 m2 t

Existe un sector de uso global turístico sin usos residenciales que es SUS.CH-1 (LO), y que por tanto se encuentra exento de la reserva citada.

C. RESERVA TOTAL (A+B)

La reserva total tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable:

El número total de VP en actuaciones del **Suelo urbano no consolidado** es de **831** con la siguiente distribución:

Reserva de 70 viviendas VP en actuaciones de SUNC (TR)

Reserva de 761 viviendas VP en actuaciones de ARI .

Por otro lado y como dato global de viviendas en suelo urbano no consolidado tenemos 4.359.

El número total de VP en actuaciones del **Suelo Urbanizable** es de **1.541** con la siguiente distribución:

Reserva de 100 viviendas VP en SUO

Reserva de 568 viviendas VP en SUS (TR)

Reserva de 873 viviendas VP en sectores urbanizables SUS.

Por otro lado y como dato global de viviendas en suelo urbanizable tenemos 11.498.

Es un TOTAL de 2.372 viviendas vinculadas a la calificación de vivienda protegida. Éstas representan el 14,98% del número total de nuevas viviendas ($4.359 + 11.498 = 15.827$).

5.5.3. Bases del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de este municipio fue redactado en febrero de 2.015 por la Empresa Municipal de Vivienda EMVIPSA, constando aprobación del mismo por el Consejo de Administración de la Empresa municipal referida en su sesión de 30 de marzo de 2.015.

Este PGOU establece, en cumplimiento del mandato de la Ley 1/2010, la obligatoriedad de que el municipio cuente de manera urgente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado y de aplicación.

En efecto, en las Normas Urbanísticas de este PGOU se dispone que el Plan Municipal de la Vivienda, deberá adaptarse a las previsiones y programas que a continuación se detallan, y estar aprobado en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General ajustándose y actualizando sus previsiones al artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Por tanto, con el objetivo de mantener, regenerar e impulsar la función residencial del parque de viviendas del municipio, se proponen los siguientes programas de actuación, a incorporar en el PMVS:

1. Programa de fomento de alquiler de viviendas deshabitadas con destino al alquiler, y de ayudas para su adaptación y rehabilitación, con objeto de fomentar su alquiler con ese destino.

El PMVS debe ser un instrumento para la dinamización del alquiler de todas aquellas viviendas que se encuentran vacías en el municipio, y que por sus características, reúnan los requisitos adecuados de habitabilidad para su puesta en el mercado de alquiler, así como aquellas otras que aunque, a priori, no reúnan tales características, las adquieran tras las correspondientes actuaciones de rehabilitación. Ante las dificultades actuales de promover viviendas protegidas de nueva construcción, estas propuestas cobran una importancia fundamental, al tener el objetivo de responder a la demanda de vivienda protegida en el corto plazo. La vigencia temporal de ambos programas se ajustará a la duración del PMVS, que se propone que sea de 10 años.

La empresa municipal EMVIPSA será la encargada de gestionar este programa, y debe dotarse de ayudas económicas para hacer frente a los gastos de contratación de pólizas de riesgo, que den cobertura, entre otros, al posible impago de renta. Se aconseja fomentar el alquiler, ofreciendo a todos aquellos propietarios que incluyan su vivienda en este Programa municipal, la obtención de un certificado de eficiencia energética, mediante la implementación de las medidas oportunas.

2. Programa de Rehabilitación de edificios y viviendas.

Además el PGOU pretende fomentar la rehabilitación del tejido residencial existente, de manera que se mantenga o se recupere su función residencial. Por ello, y apoyándose en los distintos Planes de Ayudas se dispondrán actuaciones destinadas a subsanar deficiencias en la conservación y mantenimiento en la envolvente de los edificios, posibles problemas estructurales y remediar situaciones que produzcan una merma en la habitabilidad de los inmuebles. A este respecto, el PMVS debe incluir también medidas destinadas a resolver las carencias de accesibilidad en los edificios de viviendas, que no estén adaptados a las necesidades de las personas con movilidad reducida.

También se impulsará la adecuación de los edificios residenciales del municipio a los estándares modernos de eficiencia energética. Estas actuaciones buscarán, por un lado, mejorar el bienestar y calidad de vida de los ciudadanos, mejorando las condiciones térmicas y de habitabilidad en el interior de las viviendas; y por otro, contribuir al ahorro económico de los hogares, al reducir considerablemente los gastos en energía de los inmuebles.

El programa de rehabilitación de edificios y viviendas se podrá estructurar en convocatorias anuales, coordinándose con las disposiciones de los programas de subvención autonómicos y estatales.

3. Programas específicos para la eliminación de la infravivienda.

Dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe formularse un Programa específico para la eliminación de la infravivienda, con la finalidad de solucionar aquellas situaciones de infravivienda y viviendas inadecuadas, y adoptando las medidas para poder adecuarlas a un correcto uso y habitabilidad. En el caso de que esto resulte imposible o inviable, debe instrumentarse una solución para proporcionar una vivienda adecuada a los afectados en otros lugares.

4. Programa para alojamientos transitorios.

Para dar solución inmediata a los problemas que presentan determinados colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, (jóvenes, mujeres maltratadas, ancianos que viven solos...) en el PMVS se deberá prever el impulso de una serie de alojamientos transitorios, en los que por un tiempo puedan permanecer, en tanto se solventan las circunstancias que motivaron su inclusión.

Para este tipo de promociones se atenderá tanto al diseño arquitectónico de las mismas como a la función social que desempeñan en función del tipo de colectivo al que se destina. Este tipo de alojamiento plantea la necesidad de creación de espacios comunes o de organización colectiva donde se ordenan "intereses" comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Se pretende que a través de estos alojamientos se dé respuesta no sólo a la demanda de residencia, sino sobre todo, a determinadas situaciones sociales.

De acuerdo con el análisis efectuado de los colectivos que se encuentran en riesgo de exclusión social, se prevé la creación de 2 tipos de alojamientos, que englobarán a los colectivos con mayores necesidades:

Alojamientos compartidos para edades vulnerables

Alojamientos para jóvenes (menores de 35 años) y mayores (mayores de 65 años) con estancias de uso compartido donde se pretende que por parte de estos jóvenes se adquiera un compromiso real y social de colaboración con personas mayores necesitadas de ayuda, que vivan solas. Durante el periodo de convivencia se llevará a cabo un seguimiento del cumplimiento de los compromisos por parte de los servicios sociales municipales.

Esta alternativa de acceso a la vivienda se consagra como una fórmula ideal para promover valores que potencian el desarrollo de una sociedad más cohesiva y con valores de tolerancia y respeto. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión...también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Financiación: se propone la suscripción de un convenio de colaboración Junta y Ayuntamiento; el Ayuntamiento procederá a ceder el suelo, correspondiendo la financiación de la obra a la Junta de Andalucía de conformidad con las previsiones presupuestarias que se incluyan en el futuro y urgente Plan de Viviendas autonómico.

Alojamientos para personas maltratadas, hogares monoparentales y desahuciados.

Creación de alojamientos protegidos para acoger temporalmente a personas víctimas de violencia de género, que se encuentren en situación de emergencia social, viéndose obligadas a abandonar el domicilio en el que convivían con su agresor, y que no cuenten con recursos económicos suficientes que les permita optar por una vivienda. Estos alojamientos, también albergarán a familias monoparentales con especiales dificultades para hacer frente a los gastos derivados del alquiler o hipoteca de su vivienda, y familias desahuciadas. Presentan todos ellos una problemática parecida, en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para los hijos. Por ello conviene que los alojamientos dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como espacios al aire libre, zonas de juego.

Financiación: se propone la suscripción de un convenio de colaboración Junta y Ayuntamiento; el Ayuntamiento procederá a ceder el suelo, correspondiendo la financiación de la obra a la Junta de Andalucía

de conformidad con las previsiones presupuestarias que se incluyan en el futuro y urgente Plan de Viviendas autonómico.

Respecto de la dinámica que el municipio presenta respecto del número de demandantes de VPO hay que poner de manifiesto que aunque ya era muy poco representativo en el año 2014 que eran de 309 demandantes, al día de hoy ha sufrido aún más una tendencia bajista donde el número de demandantes en este término municipal ha descendido hasta los 110 demandantes.

| GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN | |
|---|----|
| JÓVENES (MENORES DE 35 AÑOS) | 47 |
| MAYORES DE 65 AÑOS | 6 |
| FAMILIAS NUMEROSAS | 8 |
| FAMILIAS MONOPARENTALES | 13 |
| VÍCTIMAS VIOLENCIA GÉNERO | 5 |
| VÍCTIMAS TERRORISMO | 0 |
| PERSONAS RUPTURAS DE UNIDADES FAMILIARES | 8 |
| EMIGRANTES RETORNADOS | 0 |
| PERSONAS EN SITUACIÓN DE DEPENDENCIA | 0 |
| PERSONAS CON DISCAPACIDAD | 19 |
| RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL | 4 |

Fuente: Emvipsa

5.6. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO.

5.6.1. El PEPRI en el centro histórico.

El municipio de Vélez-Málaga cuenta con el documento de Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico, con aprobación definitiva obtenida con informe favorable de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de 27 de junio de 2008 a los efectos previstos en la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía, con aprobación definitiva en 28 de julio de 2008. (BOP de 15 de septiembre de 2008)

Con anterioridad, el centro histórico de la ciudad fue declarado Conjunto Histórico Artístico según Decreto 3480/1970 de 12 de noviembre.

Tras la redacción del mismo constan también aprobadas dos modificaciones del mismo:

Modificación número 1 del PEPRI: Aprobación definitiva de 28/3/2014, BOP 133 de 14 de julio de 2014.

Modificación número 2 del PEPRI: Aprobación definitiva de 31/7/2018, BOP 217 de 12 de noviembre de 2018.

En este Plan Especial se recogen los siguientes inmuebles y su grado de protección, así como las normativas de protección específicas, que por estar incluidas en su correspondiente documento no se reproducen en este PGOU. Es por ello, que en dicho ámbito PEPRI la regulación de protección patrimonial es la recogida en dicho documento.

| INMUEBLES DE VÉLEZ-MÁLAGA INCLUIDOS EN EL PEPRI |
|--|
| Protección Integral |
| 1.- Cruz del Cordero. |

- 2.- Hospital de San Juan de Dios. Monumento propuesto
- 3.- Iglesia de Santa María. Monumento propuesto
- 4.- Convento de las Claras. Monumento incoado
- 5.- La Fortaleza. Monumento declarado
- 6.- Camarín N- Sra. de la Piedad. Monumento inscrito Catálogo
- 7.- Cinturón de la Muralla de la Medina.
- 8.- Fuente de Felipe II / Fernando VI.
- 9.- Puerta Real. Monumento declarado
- 10.- Iglesia de San José de la Soledad. Teatro del Carmen Monumento incoado
- 11.- Iglesia de San Juan Bautista. Monumento incoado
- 12.- Casa de Cervantes. Monumento inscrito Catálogo
- 13.- Palacio de Beniel.
- 14.- Convento de Jesús, María y José. Monumento incoado
- 15.- Convento de San Francisco e Iglesia de Santiago. Monumento incoado
- 16.- Ermita de N- Sra. de los Remedios.
- 17.- Cruz del Arrabal.
- 18.- Capilla de Sta. Rosalía.
- 19.- Ermita de San Sebastián. Monumento propuesto
- 20.- Fuente de San Francisco.
- 21.- Casa del Robledillo. Monumento propuesto
- 22.- Casa de Bascán.
- 23.- Casa de la Cilla

INMUEBLES DE VÉLEZ-MÁLAGA INCLUIDOS EN EL PEPRI

Protección Arquitectónica

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------|
| 1.- Plaza De La Constitución 3 | 33.- C/ San Cayetano 3 |
| 2.- Plaza De La Constitución 5-6-7 | 34.- C/ San Juan 3 |
| 3.- C/ Las Tiendas 16 | 35.- C/ San Juan 10 |
| 4.- C/ Las Tiendas 42 | 36.- C/ Del Portichuelo 2-4 |
| 5.- C/ Las Tiendas 52-54 | 37.- C/ Magdalena 5-5a-5b |
| 6.- C/ Las Tiendas 53 | 38.- Plaza Del Carmen 1 |
| 7.- C/ Las Tiendas 63 | 39.- Plaza Del Carmen 2 |
| 8.- C/ Salvador Rueda 1 | 40.- C/ Paseo Nuevo 10 |
| 9.- C/ Salvador Rueda 4 | 41.- C/ Paseo Nuevo 12 |
| 10.- C/ Salvador Rueda 5 | 42.- Romero Pozo 21 |
| 11.- C/ Salvador Rueda 20 | 43.- C/ Cristo 3-5 |
| 12.- C/ Salvador Rueda 31 | 44.- C/ Luis De Rute 5 |
| 13.- C/ Salvador Rueda 35 | 45.- C/ Lope De Vega 8 |
| 14.- C/ Salvador Rueda 42 | 46.- C/ La Carrera 2 |
| 15.- C/ Salvador Rueda 44 | 47.- C/ La Carrera 6 |
| 16.- C/ Salvador Rueda 45-47 | 48.- C/ La Carrera 8 |
| 17.- C/ Salvador Rueda 48 | 49.- C/ La Carrera 23 |
| 18.- C/ Salvador Rueda 50 | 50.- C/ La Carrera 26 |
| 19.- C/ Juan Bautista Hurtado 9 | 51.- C/ La Carrera 28 |
| 20.- C/ Juan Bautista Hurtado 13 | 52.- C/ La Carrera 30 |
| 21.- Plaza De Las Indias 10 | 53.- C/ Zarate 2 |
| 22.- C/ Provisión 6 | 54.- C/ Poeta Joaquin Lobato 1 |
| 23.- C/ Provisión 8 | 55.- C/ Poeta Joaquin Lobato 2 |
| 24.- C/ Provisión 10 | 56.- C/ Poeta Joaquin Lobato 8 |
| 25.- C/ Provisión 12-14 | 57.- C/ San Francisco 14 |
| 26.- C/ Félix Lomas 4 | 58.- C/ Cilla 1 |
| 27.- C/ Félix Lomas 10-12 | 59.- C/ Cilla 7 |
| 28.- C/ Félix Lomas 20 | 60.- C/ Cilla 11 |
| 29.- C/ Félix Lomas 27 | 61.- Plaza De La Gloria 2 |
| 30.- C/ Federico Macía 10 | 62.- C/ Calzada De Herrera 5 |
| 31.- C/ Juan Fernández Palma 1 | 63.- C/ Calzadilla de Herrera 2 |
| 32.- C/ Juan Fernández Palma 2 | |

5.6.2. El Catálogo de Bienes Protegidos del municipio.

Se ha redactado el documento de Catálogo del municipio, de forma independiente al presente PGOU, constando aprobado inicialmente en el 26 de noviembre de 2018, el cual viene a completar la protección del término municipal de Vélez-Málaga donde ya existe un Catálogo específico del Centro Histórico, integrado en el Plan Especial de Protección de Reforma Interior del Centro Histórico.

El Catálogo se divide en tres partes además de la memoria y los planos correspondientes, las cuales clasifican los Bienes Inmuebles recogidos en las siguientes tipologías: bienes arqueológicos, etnológicos y arquitectónicos.

En éste también se incluye la normativa de protección que no se reproduce en este PGOU, ya que se remite al citado catálogo.

Se enumeran a continuación los **yacimientos arqueológicos** del municipio (no incluidos en el PEPRI):

| SECTOR | Nº | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | NIVEL PROTECCIÓN |
|----------------------------|------------|--|--------------------------------------|------------------|
| PERIURBANO DE VÉLEZ-MÁLAGA | C.1 | CAMINO REMANENTE | ROMANA, MEDIEVAL | C |
| | C.2 | CAMINO DE LA VEGA DE ENMEDIO | BAJOMEDIEVAL | C |
| | C.3 | CERRO DE LA CAMPIÑUELA | ROMANA | C |
| | B.1 | LOS ALGARROBEÑOS | NEOLÍTICO, FENICIO-PÚNICA | B |
| | B.2 | CORTIJO EL PETI | BAJOMEDIEVAL | B |
| ATALAYA ALTA | N1.9 | TORRE ATALAYA | BAJOMEDIEVAL, MODERNA | A (B.I.C.) |
| CAMINO BENAMOCARRA | B.3 | HORNO ROMANO DE PEDRÓ GÓMEZ | ROMANA | B |
| CUENCA BAJA DEL RÍO VÉLEZ | B.4 | NECRÓPOLIS IBERA DEL CORTIJO EL NEVADO | IBÉRICA | B |
| | 1.1 | YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS DE LA DESEBOCADURA DEL RÍO VÉLEZ | FENICIA, ROMANA, MEDIEVAL | A (B.I.C.) |
| | N1.1 | TORRE VIGÍA DE MANGANETA | MODERNA | A (B.I.C.) |
| | B.5 | CERCA NIEBLA | NEOLÍTICO, BRONCE, FENICIO, MEDIEVAL | B |
| | C.4 | LA BARRANCA | ROMANA | C |
| TORRE DEL MAR | B.6 | NECRÓPOLIS DEL CORTIJO CASA DE LA VIÑA | FENICIA | B |
| | N1.2 | CASTILLO DE TORRE DEL MAR | MEDERNA | A (B.I.C.) |
| RÍO SECO | C.5 | CERRO PULGAS | ROMANA | C |
| LAGOS | 1.2 | YACIMIENTO DE CHORRERAS | FENICIA | A (B.I.C.) |
| | A.1 | NECRÓPOLIS DEL CERRO DE LA MOLINETA | FENICIA | A |
| | N1.3 | TORRE VIGÍA DE LAGOS | MODERNA | A (B.I.C.) |
| | 1.3 | FORTALEZA DE LAGOS | MEDIEVAL | A (B.I.C.) |
| ALMAYATE | N1.5 | TORRE VIGÍA DEL JARAL | MEDIEVAL, MODERNA | A (B.I.C.) |
| | N1.4 | TORRE ALQUERÍA DE ALMAYATE | MEDIEVAL | A (B.I.C.) |
| | B.7 | ALQUERÍA DE ALMAYATE | MEDIEVAL | B-C |
| | A.2 | COMPLEJO DE LAS CANTERAS DE VALLE-NIZA | MEDIEVAL, MODERNA | A |
| | C.6 | VILLA ROMANA DE LA COLONIA DE SAN SEBASTIÁN | ROMANA | C |
| | BENAJARAFE | B.8 | ALQUERÍA DE BENAJARAFE | MEDIEVAL |
| N1.7 | | TORRE VIGÍA DE MOYA | MODERNA | A (B.I.C.) |
| CHILCHES | N1.8 | TORRE VIGÍA DE CHILCHES | MODERNA | A (B.I.C.) |
| CAJIZ | B.9 | DESPOBLADO DE BENADALID | MEDIEVAL | B |
| | B.10 | DESPOBLADO DEL CORTIJO DE LOS ARANDAS | MEDIEVAL | B |
| | C.7 | DESPOBLADO DE LAS MEZQUITAS | MEDIEVAL | C |

| | | | | |
|-----------|------|-------------------------|-----------|-----|
| | B.11 | DESPOBLADO DE CASAMAU | MEDIEVAL | B |
| SANTILLÁN | B.12 | DESPOBLADO DE SANTILLÁN | MEDIIEVAL | B-C |

Se enumeran a continuación los **bienes etnológicos** del municipio (no incluidos en el PEPRI):

| SECTOR | Nº | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | NIVEL PROTECCIÓN |
|----------------------------|-------|--|------------------------|------------------|
| PERIURBANO DE VÉLEZ-MÁLAGA | E2.58 | ACEQUIA DEL JUEVES | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.59 | ACEQUIA DEL PRADO DEL REY | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.1 | NORIA-ALBERCA Y POZO DEL REAL ALTO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.2 | NORIA DE HUERTA PAVO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.3 | NORIA DEL CORTIJO DE HUERTAS ALTAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.4 | NORIA-ALBERCA DE FRASQUITO JIMÉNEZ | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.5 | NORIA Y ACUEDUCTO-ACEQUIA DE CHAFARINAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.6 | NORIA-ALBERCA DE HUERTA BAEZA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.7 | NORIA-ALBERCA DE HUERTA PINTA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.8 | ALFARES DE CHAFARINAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.9 | TEJAR DEL CAMINO DE CAMPIÑUELA ALTA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| ACEQUIA DE CABRILLAS | E2.60 | ACEQUIA DE LA VEGA DE ANAYA (CABRILLAS) | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.10 | NORIA-ALBERCA DE LA VEGA DE ANAYA 1 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.11 | NORIA DE LA VEGA DE ANAYA 2 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.12 | NORIA-ALBERCA Y SIFÓN DE MOYANO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.13 | SIFÓN-ALBERCA DEL ARROYO DE CEBALLOS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.14 | HORNO DEL CORTIJO DE HUERTAS BAJAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| TRAPICHE | E2.61 | ACEQUIA DE HUERTAS ALTAS | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.15 | NORIA-ALBERCA DEL CAMINO DE ROVITE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CARRETERA DE BENAMOCARRA | E2.16 | SIFÓN DE PEDRO GÓMEZ | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| TRIANA | E2.17 | NORIA-ALBERCA DE LA CARRETERA DE TRIANA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.18 | PASEROS DE TRIANA 1 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.19 | PASEROS DE TRIANA 2 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.20 | ALJIBE DE LAS ZORRILLAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| LAS CHOZAS | E2.21 | POZO DE LAS CHOZAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| ATALAYA ALTA | E2.22 | POZOS DE ALDEA ALTA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.23 | POZO DE ALDEA BAJA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.62 | ACEQUIA DE LA CRUJÍA | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CUENCA BAJA DEL RÍO VÉLEZ | E2.63 | ACEQUIA DE LA BARRANCA DE TRIGUEROS | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.24 | NORIA DE CERCA NIEBLA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.64 | ACEQUIA DE LA VEGA DE ACOSTA | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.25 | NORIA DE LA VEGA DE MELILLA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.26 | PASEROS Y CORTIJO DE GINÉS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| TORRE DEL MAR | E2.65 | ACEQUIA DE TORRE DEL MAR | MEDIEVAL-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| RÍO SECO | E2.27 | FÁBRICA DE ENVASADO DE PASAS DEL CORTIJO LÓPEZ | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.28 | NORIA-ALBERCA DE LOS BAMBÚES 1 | CONTEMPORÁNEA | 2 |

| | | | | |
|------------------------------------|-------|--|----------------------------|---|
| | E2.29 | NORIA-ALBERCA DE LOS BAMBÚES 2 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.30 | ERA DEL CORTIJO DE CERRO PULGAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| LAGOS | E2.31 | NORIA-ALBERCA DELCORTIJO DE JUANELO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| ALMAYATE | E2.66 | ACEQUIA DE LA PLAYA DE VARGAS | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.32 | NORIA DE ALMAYATE ALTO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.33 | NORIA DE LAS CRUZADILLAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.34 | NORIA DE ALMAYATE BAJO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.35 | MAQUINARIA DE NORIA DE LA ENTRADA DE ALMAYATE BAJO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.36 | NORIA-ALBERCA DE ARROYO ALMAYATE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.37 | POZOS DE ALMAYATE BAJO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E1.1 | CANTERAS DE AMAYATE BAJO | FENICIA- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | E1.2 | CANTERAS DE VALLE-NIZA | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| LOS PUERTAS | E2.38 | NORIA-ALBERCA 1 DE LOS PUERTAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.39 | NORIA-ALBERCA 2 DE LOS PUERTAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| BENAJARAFE | E2.40 | NORIA-ALBERCA DE LA CORTIJADA DE SOTO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.41 | ALBERCA DEL LAGAR DE PARRAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.42 | ERA DEL LAGAR DE PARRAS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CAJIZ | E2.43 | ALJIBE DEL CORTIJO DE LOS ARANDAS | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.44 | POZO DE BENADALID | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| LOS IBEROS- HUERTA GUTIÉRREZ | E2.45 | LAVADERO Y POZO DE LOS IBEROS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.46 | NORIA DE LOS IBEROS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.47 | NORIA-ALBERCA DE LOS IBEROS | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| SANTILLÁN | E2.48 | ABREVADERO DEL LAAGAR DE SANTILLÁN | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.49 | PASEROS DEL LAGAR DE SANTILLÁN | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.50 | ERA DEL LAGAR DE SANTILLÁN | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.51 | NORIA DEL LAGAR DE SANTILLÁN | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.52 | NORIA-ALBERCA 1 DE SANTILLÁN | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.53 | NORIA-ALBERCA 2 DE SANTILLÁN | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.54 | ALBERCA DE SANTILLÁN | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.55 | MINA DE SANTILLÁN | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.56 | ERA DE SANTILLÁN | MEDIEVAL- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | E2.57 | NORIA DE EL PITRE | CONTEMPORÁNEA | 2 |

Se enumeran a continuación los **bienes arquitectónicos** del municipio (no incluidos en el PEPRI):

| SECTOR | Nº | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | NIVEL PROTECCIÓN |
|----------------------------------|-------|--|---------------------------|------------------|
| PERIURBANO DE VÉLEZ-MÁLAGA | N2.1 | PARCELAS CALLE PILAR DE SAN ROQUE, 13-15 | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.2 | ESTACIÓN DE TRENES DE VÉLEZ-MÁLAGA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.11 | PORTADA NEOMUDÉJAR DEL PARQUE DE ANDALUCÍA | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.12 | CHIMENEA DE LA FÁBRICA DE ACEITE DE NUESTRA SEÑORA DE LOS REMEDIOS | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.13 | CAPILLA Y PORTADA DEL CEMENTERIO DE NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.3 | MOLINO DEL CORTIJO DE LOS PÉREZ | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.4 | MOLINO DE LAS MONJAS | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |

| | | | | |
|---------------------------|----------|---|-----------------------|-----------------------|
| PAGO DE CABRILLAS | N1.14 | CHIMENEA DEL TRAPICHE DE LA SANTÍSIMA TRINIDAD, ALDEA LOS LÓPEZ | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.5 | CORTIJO DE CONCHA | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.6 | CORTIJO DE LOS ARCOS | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.15 | ERMITA DE CABRILLAS | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| TRAPICHE | N2.7 | APEADERO DE TRENES DE EL TRAPICHE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.16 | CHIMENEA DEL INGENIO AZUCARERO DE EL TRAPICHE | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.17 | ERMITA DE SAN ISIDRO LABRADOR | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.8 | CASA DE PEONES CAMINEROS DE EL TRAPICHE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.9 | CORTIJO DE EL TRAPICHE | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.10 | CORTIJO DE HUERTAS ALTAS | MODERNA | 2 |
| ARROYO CAPITÁN | N2.11 | CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CUENCA BAJA DEL RÍO VÉLEZ | N2.12 | ACEQUIA-ACUEDUCTO DE CERCA NIEBLA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.13 | CORTIJO DE CERCA NIEBLA | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.14 | CORTIJO EL JARDÍN | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.1 | TORRE MANGANETA | MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| | N1.18 | PUENTE DE HIERRO DEL ANTIGUO FERROCARRIL | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.36 | ANTIGUO PUENTE N-340 | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| TORRE DEL MAR | N1.19 | CHIMENEA DE ROBLES | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.2 | CASTILLO DE TORRE DEL MAR | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 1 (B.I.C.) |
| | N2.15 | PORTADA DE LA ERMITA DE LAS ANGUSTIAS | MODERNA | 2 |
| | N2.16 | HOGAR VIRGEN DE LA VICTORIA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.17 | CASA LARIOS DE TORRE DEL MAR | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.18 | NAVE DE LA FÁBRICA LARIOS. TORRE DEL MAR | | |
| | N1.20 | CHIMENEA Nº 1 DE LA FÁBRICA LARIOS | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.21 | CHIMENEA Nº 2 DE LA FÁBRICA LARIOS | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.22 | CHIMENEA Nº 3 DE LA FÁBRICA LARIOS | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.19 | VILLA MERCEDES | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.20 | FARO VIEJO DEL PASEO MARÍTIMO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.21 | FARO NUEVO DEL PASEO MARÍTIMO | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.22 | FARO DE LA AVENIDA TORÉ TORÉ | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.23 | ESTACIÓN DE TRENES DE TORRE DEL MAR | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.24 | CORTIJADA DE LA VIÑA | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.10 | CLUB NÁUTICO | CONTEMPORÁNEA | 1 (C.G.) |
| | N2.25 | CORTIJO DE GINER O TORRENTE | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.26 | ACEQUIA-ACUEDUCTO DE GINER | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.27 | ACEQUIA-ACUEDUCTO DE LA MORALEDA | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | RÍO SECO | N2.28 | CORTIJO LOS LÓPEZ | MODERNA-CONTEMPORÁNEA |
| N2.29 | | CORTIJO COFRÁ | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| LAGOS | N2.30 | CORTIJO LO TÉLLEZ | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.31 | MOLINO DEL CERRO DE LA MOLINETA | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.3 | TORRE VIGÍA DE LAGOS | MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| ALMAYATE | N1.23 | TORO DE OSBORNE XIV | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.4 | TORRE DE LA ALQUERÍA DE ALMAYATE | MEDIEVAL | 1 (B.I.C.) |
| | N1.24 | ERMITA DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN (ALMAYATE ALTO) | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.25 | CORTIJO LA ERMITA DE GÁMEZ (ERMITA DE ALMAYATE BAJO) | MODERNA-CONTEMPORÁNEA | 1 |

| | | | | |
|------------|-------|---|---------------------------|------------|
| | N2.32 | APEADERO DE TRENES DE ALMAYATE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.33 | CASA DE PEONES CAMINEROS DE ALMAYATE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.26 | PUENTE DEL JARAL | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.5 | TORRE VIGÍA DEL JARAL | MEDIEVAL-MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| | N1.27 | CAPILLA DE LAS CANTERAS DE VALLE-NIZA | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N1.28 | PUENTE DE LAS CANTERAS DE VALLE-NIZA | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.34 | COLONIA DE SAN SEBASTIÁN | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.35 | LAGAR DE GÁLVEZ | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.6 | CASTILLO DEL MARQUÉS | MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| BENAJARAFE | N1.7 | TORRE VIGÍA DE MOYA | MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| | N1.29 | CHIMENEA DEL MOLNO DE PACO GALO | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.37 | APEADERO DE TRENES DE BENAJARAFE | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.38 | CORTIJO VENTA EL FEO | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.30 | ERMITA DE BENAJARAFE ALTO | CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.39 | CORTIJADA DE LOS RUICES | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.40 | LAGAR DE DON CLEMENTE | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CHILCHES | N1.8 | TORRE VIGÍA DE CHILCHES | MODERNA | 1 (B.I.C.) |
| | N2.41 | APEADERO DE TRENES DE CHILCHES | CONTEMPORÁNEA | 2 |
| CAJIZ | N2.42 | DEPÓSITO DE AGUAS DEL NACIMIENTO DE CAJIZ | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N1.31 | IGLESIA DE SAN JOSÉ | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 1 |
| | N2.43 | LAGAR DE CAMPOS | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| SANTILLÁN | N2.44 | CORTIJO DEL MOLINO DE SANTILLÁN | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |
| | N2.45 | LAGAR DE SANTILLÁN | MODERNA- CONTEMPORÁNEA | 2 |

5.7. PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

De forma complementaria al mandato de sostenibilidad que se ha autoimpuesto este Nuevo Plan, se establece también en el documento, en las Normas Urbanísticas del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga una regulación de protección del medio natural que comprende la genérica del medio ambiente, la del suelo, la de los recursos hidrológicos, la del litoral, la de la vegetación y la fauna; culminando, con la protección de los recursos paisajísticos y la protección de los bienes demaniales. Las normas que se incorporan en esta materia derivan, de una parte, de la asunción de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de bienes demaniales, que, como se ha señalado, el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa; y de otra, de la capacidad del planeamiento para establecer la normativa específica de protección y mejora de los valores paisajísticos municipales.

Los aspectos más destacados que se incorporan normativamente, son los que se exponen a continuación.

5.7.1. Las medidas de protección de la vegetación.

En relación con la protección de la vegetación existente en el término municipal de Vélez-Málaga, este Plan establece, en primer lugar, una serie de medidas cautelares para evitar los riesgos de incendios, tales como:

- a. Que los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo

el incendio.

b. Que a los efectos de determinar la concurrencia de parcelación ilegal, se presuma que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal de los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población establecidas por el Nuevo Plan.

c. Y que en la ordenación del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado en contacto con el Suelo No Urbanizable se resuelva de forma que se disminuyan los riesgos de propagación de incendios.

También se establecen directrices para la ordenación urbanística relacionadas con la protección de la vegetación de modo que en el desarrollo urbanístico previsto de espacios aún no urbanizados, se procure el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfológicos y topográficos característicos del espacio a urbanizar. Y se recuerda que en la reforestación en Suelo No Urbanizable, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.e de la Ley 8/2.003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres alóctonas, híbridas o transgénicas.

Se dispone por el Nuevo Plan que cualquier actuación en zonas de masas arboladas que impliquen la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta (70%) de la originaria.
- b. El cumplimiento de la obligación de reponer cuatro (4) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

De forma específica se dispone, con la finalidad de conservar los hábitats de interés comunitario, que existan en ámbitos del Suelo Urbano y Urbanizable cuya calificación pormenorizada sea de espacios libres, estarán sujeto a las siguientes medidas:

- a. Si las especies se encuentran localizadas en parcelas de suelo urbano con la calificación pormenorizada de uso lucrativo, deberá disponerse la edificación sin afectar a las especies protegidas, habilitándose a alterar las condiciones de ocupación particulares de la Zona de Ordenanza de aplicación mediante la aprobación de un Estudio de Detalle con esta exclusiva finalidad. De igual forma se procederá en los casos de Suelo Urbano no Consolidado y de Suelo Urbanizable que cuente con la ordenación pormenorizada establecida.
- b. En el caso de que las especies arbóreas se encuentren en ámbitos de sectores o áreas de reforma interior que deban ser objeto de ordenación pormenorizada completa a través de un planeamiento de desarrollo, éste deberá justificar que la ordenación detallada establece la adecuada conservación de las mismas. El planeamiento de desarrollo preferentemente localizará los espacios libres de uso público de su ámbito de forma preferente en los terrenos en los que se localicen las especies arbóreas, en especial cuando éstas conformen un conjunto.

Así mismo se elaborará de oficio un Catálogo de protección de especies arbóreas.

5.7.2. Las medidas de protección de cauces públicos y terrenos inundables.

El PGOU establece como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico, los cauces fluviales de Vélez-Málaga.

Se incluye la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

De igual modo, y a efectos del establecimiento de su régimen de uso urbanístico y clasificación, tienen

igual consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica de dominio público hidráulico, las zonas de servidumbre de cauces establecidas en la legislación de aguas en garantía de la protección del dominio público hidráulico.

Por lo que respecta a la protección de recursos hidrológicos, el Nuevo Plan recuerda la prohibición de las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.

Se garantiza, igualmente, que en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del estudio ambiental que corresponda según el Decreto Ley 3/2015, de 2 de marzo en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

Asimismo, se prevé que el planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores y áreas colindantes a cauce público.

En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, ámbito o áreas de reforma interior de cualquier tipo de suelo. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución correspondiente, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con la Administración competente en la administración y defensa del mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos por el plan al ámbito.

El presente PGOU procede a reconocer la categoría de SNU especial protección por legislación específica a los terrenos del suelo no urbanizable incluidos como inundables en el Estudio Hidráulico de este PGOU. Asimismo las zonas cautelarmente inundables del POTAx, procederá definir las en detalle en el momento en que se redacte el correspondiente Estudio Hidrológico del ámbito que corresponda.

El PGOU asegura que la ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
2. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en zonas no inundables confirmadas por el correspondiente Estudio Hidráulico que en su caso lo acredite.
3. En las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá la utilización preferente como espacios libres de uso público, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo,

siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.

Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- b. No incrementen la superficie de zona inundable.
- c. No produzcan afección a terceros.
- d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada permanente.
- e. No degraden la vegetación de ribera existente.
- f. Permitan una integración en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
- g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.

Asimismo, se asegura que las construcciones o edificaciones ejecutadas sin autorización de la Administración Hidráulica Andaluza situadas en zonas inundables, tienen a los efectos de este Plan la calificación de fuera de ordenación.

Finalmente con la finalidad de asegurar una gestión y uso eficiente del agua, se prevé en desarrollo y complemento del presente Plan General se elaborarán unas ordenanzas, con el objetivo de establecer acciones dirigidas a estabilizar y disminuir los consumos de agua potable, adecuada a la normativa sectorial vigente según se establece en el marco de las normas europeas, nacionales, y de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y a la utilización racional de los recursos hídricos a escala municipal.

5.7.3. La protección del litoral.

En las normas del Nuevo Plan General se garantiza con suficiencia la protección del litoral, en primer lugar, porque el Plan se remite en cuanto a la utilización del Dominio Público Marítimo Terrestre, así como los usos en la Zona de Servidumbre de Protección a lo dispuesto en la Ley de Costas.

En segundo lugar, y en lo que se refiere a la Zona de Servidumbre de Protección propiamente dicha, el Nuevo Plan General no sólo da cumplimiento al mandato legal de la Ley de Costas, señalando las zonas de servidumbres en cada tramo de costas (conforme a la información facilitada por la Demarcación de Costas) y estableciendo el régimen de usos adaptado a su artículo 25 y al 45 de su Reglamento de desarrollo, sino que pretende lograr la publicación de las mismas conforme al mandato al artículo 17.6 de la LOUA, mediante las siguientes medidas:

- a. Incorporar preferentemente los terrenos de la zona de servidumbre de protección en el sistema general de espacios libres en terrenos que en el anterior planeamiento general tuvieran la clasificación de Suelo No Urbanizable.
- b. Incorporar los terrenos de la zona de servidumbre de protección en el sistema general o en el sistema local de espacios libres preferentemente, en las actuaciones correspondientes a los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado previstas por el Nuevo Plan General.
- c. Establecer actuaciones puntuales de incorporación al sistema local de espacios libres en tramos de costas con clasificación de Suelo Urbano Consolidado, principalmente dirigidas a la ampliación de la zona de tránsito, posibilitando en el futuro las actuaciones de mejora y ampliación del paseo marítimo.

En tercer lugar, y en cuanto a la Zona de Influencia del Litoral, hay que recordar que ésta se configura en la Ley como una limitación legal de contenido urbanístico vinculado a la protección medioambiental que afecta a la propiedad de los terrenos contiguos a la ribera del mar. La regulación de la denominada franja

de influencia, una de las novedades de la Ley de Costas de 1988, pretende poner fin al proceso de degradación del medio ambiente en las proximidades del litoral, mediante el establecimiento de unas pautas o criterios dirigidos al planificador, y que tienen como objeto más destacable evitar la construcción de edificaciones en pantalla. La anchura de esta zona, que se determina en el Plan, es de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar. Los criterios, que según la Ley de Costas, deberá ajustarse la ordenación urbanística de la Zona de Influencia son:

- a. En tramos con playa y acceso rodado, deberán preverse reservas de suelo para aparcamientos fuera de la servidumbre de tránsito.
- b. Las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.
- c. Se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes sobre todo en el borde de la zona de servidumbre de protección.
- d. La densidad de la edificación en esta banda no podrá ser superior a la media del suelo urbanizable de término municipal; se entiende por densidad de edificación, la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.

Hay que recordar también, que estos criterios de ordenación urbanística dispuestos por la Ley de Costas para la Zona de Influencia no imponen a los terrenos una determinada clasificación urbanística, ni tampoco una calificación determinada, si bien condicionarán las tipologías edificatorias y los parámetros de edificabilidad que establezca el Plan General.

Pues bien, en cumplimiento de estas orientaciones legales, el Nuevo Plan General adopta las siguientes medidas de protección de la Zona de Influencia:

1. Se garantiza el cumplimiento de las condiciones establecidas en el artículo 30 de la Ley de Costas sobre la Zona de Influencia, al no permitir el establecimiento de volúmenes edificatorios en este ámbito, superiores a los ya existentes ni disponer una densidad superior a la media del suelo urbanizable.
2. De forma complementaria el Nuevo Plan establece las siguientes medidas de protección de la Zona de Influencia del Litoral:
 - a. Como se ha expuesto, en los sectores del Suelo Urbanizable y ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado del Nuevo Plan General, los terrenos localizados dentro de la Zona de Influencia que además tengan la consideración de Zona de Servidumbre de Protección se califican preferentemente como sistemas de espacios libres de uso y dominio público.
 - b. Establece el mandato en su normativa que el planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada de los sectores de Suelo Urbanizable incluidos en la Zona de Influencia, de forma preferente dispondrá fuera de la Zona de Servidumbre de Protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.
 - c. Establece el mandato en su normativa que los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del Suelo Urbanizable o del Suelo Urbano No Consolidado, localizados en la Zona de Influencia del Dominio Público Marítimo-Terrestre, están obligados a distribuir adecuadamente la edificabilidad asignada por el Plan de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.
 - d. Establece el mandato en su normativa que para proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la Zona de Influencia se limita de tal forma que minimice su impacto paisajístico. En Suelos Urbanizables en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo

de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de Dominio Marítimo Terrestre.

e. Garantiza el aparcamiento para los usuarios de la playa, disponiendo que los instrumentos de desarrollo deban prever la adecuada dotación de aparcamientos con destino a los usuarios de la playa de conformidad con el sistema de movilidad del PGOU. Los aparcamientos al servicio de los usuarios de la playa se localizarán preferentemente fuera del Dominio Público Marítimo-Terrestre y de la Zona de Tránsito; en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

Justificación del cumplimiento del artículo 30 de la Ley de Costas.

El artículo 30 de la Ley de Costas establece, como medidas para la protección del dominio público marítimo terrestre, que la ordenación territorial y urbanística de los terrenos incluidos en la zona de influencia del litoral, deberán entre otros, respetar las exigencias del criterio b), donde se establece que las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística y que se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes, sin que a estos efectos la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar del término municipal respectivo.

Como cuestión previa, habrá que entender que la referencia del mencionado artículo 30 de la Ley de Costas a la medida del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar, la entendemos con respecto a la edificabilidad media en cada entidad territorial del municipio calculado con respecto a la superficie encerrada por la zona de influencia del litoral (500 m.) y cada una de las zonas de la entidad territorial, que expresa la intensidad edificatoria específica, que es precisamente la que se pretende controlar a los efectos, de este precepto para evitar la formación de pantallas edificatorias.

Pues bien, a continuación se expresan las densidades de edificación de las distintas zonas (descritas en los planos OE.5 de este PGOU), de la que puede deducirse que la densidad de edificación de los terrenos de los sectores de SUS afectados por la zona de influencia no es superior a la densidad media de esas zonas por entidad territorial, según el artículo 30 de la Ley de Costas.

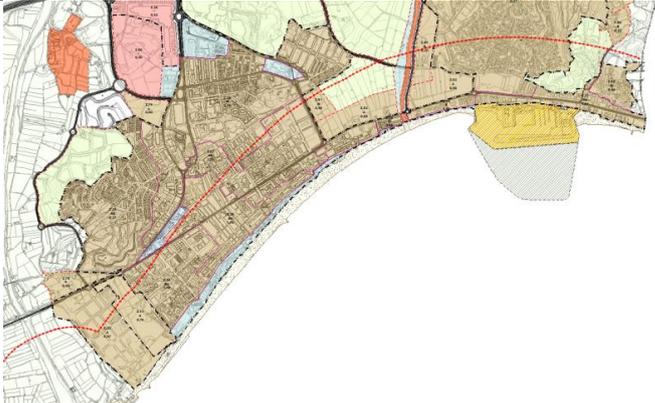
El estudio del conjunto de zonas en la denominada zona de influencia del litoral, según la propuesta a incorporar en el documento del PGOU, arroja una edificabilidad media de:

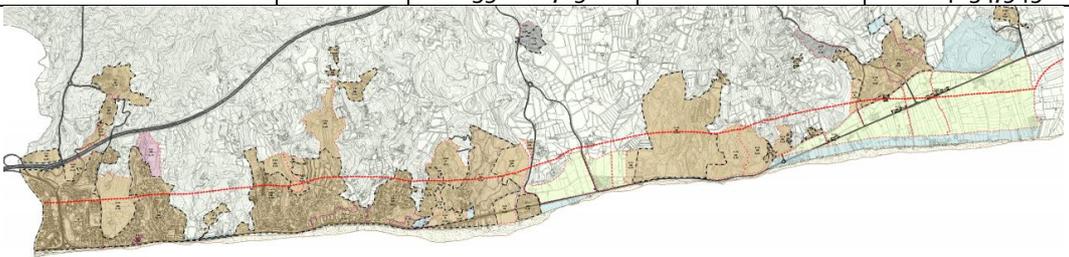
En la entidad territorial del LITORAL OESTE: $e_m = 0,35 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

En la entidad territorial de la CIUDAD COMPACTA: $e_m = 1,06 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A continuación se exponen los cálculos realizados:

| ENTIDAD TERRITORIAL | ZONA | SUPERFICIE EN ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL DE ZONA m^2/m^2 s | EDIFICABILIDAD GLOBAL DE ZONA m^2 t |
|---------------------|------|--|---|--|
| CIUDAD COMPACTA | Z.23 | 167334,97 | 0,37 | 61913,9389 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.24 | 258490,39 | 1,46 | 377395,9694 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.25 | 14946,45 | 0,53 | 7921,6185 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.27 | 303966,37 | 1,26 | 382997,6262 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.28 | 319390,71 | 1,75 | 558933,7425 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.29 | 58537,25 | 0,59 | 34536,9775 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.30 | 33596,6 | 0,27 | 90611,082 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.31 | 140557,53 | 1,61 | 226297,6233 |
| CIUDAD COMPACTA | Z.32 | 82811,7 | 0,44 | 36437,148 |
| | | 1681631,97 | | 1777045,726 |

| | | |
|--|------------------------------------|-------------|
|  | | |
| CIUDAD COMPACTA | EDIFICABILIDAD MEDIA EN ZIL | 1,06 |

| ENTIDAD TERRITORIAL | ZONA | SUPERFICIE EN ZONA DE INFLUENCIA DEL LITORAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL DE ZONA m2t/m2s | EDIFICABILIDAD GLOBAL DE ZONA m2t |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------------|-----------------------------------|
| LITORAL OESTE | Z.1 | 4434,17 | 1,25 | 5542,7125 |
| LITORAL OESTE | Z.2 | 624595,52 | 0,27 | 168640,7904 |
| LITORAL OESTE | Z.5 | 29373,54 | 0,07 | 2056,1478 |
| LITORAL OESTE | Z.6 | 461369,62 | 0,33 | 152251,9746 |
| LITORAL OESTE | Z.7 | 199824,34 | 0,78 | 155862,9852 |
| LITORAL OESTE | Z.9 | 199824,34 | 0,21 | 41963,1114 |
| LITORAL OESTE | Z.10 | 70116,11 | 0,9 | 63104,499 |
| LITORAL OESTE | Z.11 | 328188,87 | 0,28 | 91892,8836 |
| LITORAL OESTE | Z.16 | 391721,5 | 0,28 | 109682,02 |
| LITORAL OESTE | Z.17 | 35043,21 | 0,56 | 19624,1976 |
| LITORAL OESTE | Z.18 | 6370,83 | 0,63 | 4013,6229 |
| | | 2350862,05 | | 814634,945 |
|  | | | | |
| LITORAL OESTE | EDIFICABILIDAD MEDIA EN ZIL | | 0,35 | |

Pues bien, a continuación se enumeran los diecisiete sectores de suelo urbanizable sectorizado que incorporan terrenos pertenecientes a la Zona de Influencia del Litoral, expresándose el índice de edificabilidad bruta atribuido en la propuesta de este PGOU a la superficie íntegra del sector, la cual se compara en cada caso con la edificabilidad media de zona de la entidad territorial a la que pertenecen:

| ENTIDAD TERRITORIAL | SECTOR | DENOMINACIÓN | EDIFICABILIDAD BRUTA m2t/m2s |
|---------------------|-----------------|-------------------|------------------------------|
| CIUDAD COMPACTA | SUS.T-3 (CC) | VEGA RIO SECO I | 0,50 |
| CIUDAD COMPACTA | SUS.T-4 (CC) | VEGA RIO SECO II | 0,85 |
| CIUDAD COMPACTA | SUS.C-1 (CC) | VEGA RIO SECO III | 0,47 |
| CIUDAD COMPACTA | SUS.C-3 (CC) | PINAR BAJO | 0,12 |
| LITORAL OESTE | SUS.A-3.S2 (TR) | TORRE JARAL II | 0,20 |

| | | | |
|---------------|---------------|----------------------|------|
| LITORAL OESTE | SUS.A-2 (TR) | ARROYO DEL CABO | 0,23 |
| LITORAL OESTE | SUS.A-3 (TR) | EL PINTO | 0,25 |
| LITORAL OESTE | SUS.A-1 (LO) | CASTILLO DEL MARQUÉS | 0,25 |
| LITORAL OESTE | SUS.A-3 (LO) | LA SIERREZUELA | 0,35 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-3 (TR) | EL SOTO | 0,25 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-10 (TR) | LAS CUCHAS | 0,20 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-3 (TR) | EL SOTO | 0,25 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-1 (LO) | CORTIJO PEDROFINA | 0,15 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-2 (LO) | TORREMOYA II | 0,20 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-3 (LO) | TORREMOYA III | 0,35 |
| LITORAL OESTE | SUS.B-4 (LO) | TORREMOYA IV | 0,35 |
| LITORAL OESTE | SUS.CH-5 (TR) | PUERTA DE HIERRO II | 0,25 |

Como puede comprobarse, en todos estos sectores se da cumplimiento a los requerimientos del artículo 30 de la Ley de Costas, pues todos cuentan con edificabilidades inferiores a 0,35 m²t/m²s en el litoral oeste y 1,06 m²t/m²s en la ciudad compacta .

En síntesis, los diecisiete sectores que se ubican (total o parcialmente) en la Zona de Influencia del Litoral cuentan con edificabilidad (densidad de la edificación), inferior a la intensidad media en la entidad territorial a la que pertenecen (0,35 m²t/m²s en litoral oeste y 1,06 m²t/m²s en la ciudad compacta) que resulta un fiel reflejo de la densidad edificatoria en volumen y edificabilidad de la ciudad existente en la entidad territorial correspondiente, cumpliéndose así la limitación establecida en el artículo 30 de la Ley de Costas.

Cumplimiento del Artículo 28.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Artículo 53.2 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

De acuerdo con la normativa sectorial vigente en la materia, y para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral tienen que establecer, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. En nuestro término municipal se garantiza el acceso al mar desde la antigua N-340 que discurre de oeste a este por todo el territorio.

5.7.4. La ordenación y gestión del paisaje.

La ordenación y gestión del paisaje establecida por este Plan se apoya en los siguientes principios generales:

a. Se reconoce el derecho de los ciudadanos del municipio a disfrutar y mejorar el paisaje heredado, así como a disfrutar de unos niveles de calidad paisajística adecuados en los espacios donde desarrollan sus actividades personales, profesionales y sociales.

b. Tanto las instituciones públicas como las personas que habitan y desarrollan su actividad en el municipio tienen el deber de mantener y mejorar la calidad paisajística de los espacios de dominio público, especialmente aquellos que favorecen la convivencia ciudadana o que permiten el esparcimiento y el ocio de la población, así como de las construcciones y espacios libres de su propiedad o de cuyo uso disfruten temporalmente.

c. El Ayuntamiento, a través del órgano u órganos que se determinen, se constituye en el garante último del derecho al paisaje urbano y natural, debiendo ejercer las funciones de información, fomento, asesoramiento, regulación, vigilancia y sanción en relación con la implantación o el desarrollo de los usos e intervenciones con mayor incidencia paisajística.

d. Todos los Planes y Ordenanzas Municipales que tengan como objeto materias que pudieran tener relación con el mantenimiento o mejora del paisaje municipal y especialmente aquellos referidos a los usos e intervenciones urbanísticas recogerán expresamente el derecho de los ciudadanos al uso y disfrute de los recursos paisajísticos del municipio, y se ajustarán a los principios y disposiciones contenidas en las presentes Normas.

En congruencia con estos principios, el Nuevo Plan establece una serie de normas directas a fin de que se asegure en todo caso el respeto al paisaje.

Estas normas se refieren a la obligación de adaptación de toda edificación al ambiente e imagen urbana; a la prohibición de instalaciones aéreas de suministros de servicios en todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable; a limitaciones para con la publicidad exterior; al establecimiento de medidas para la atenuación de impactos paisajísticos; a medidas para asegurar la integración de la edificación en el paisaje urbano edificado y para asegurar la integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares, así como la más adecuada integración de las actuaciones urbanísticas en el paisaje.

De especial significación es la propuesta para la descontaminación visual de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, que integrará un conjunto de medidas, con el carácter de Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización, que tienen por finalidad evitar la contaminación visual estos bienes, así como mejorar las condiciones de la imagen urbana actual.

Para ello, en primer lugar, se define lo que se entiende por "contaminación visual", debiendo obligar a retirar todos los elementos que causan contaminación visual o perceptiva en el ámbito del Conjunto Histórico cuando se extinga el uso correspondiente. También, y con el objeto de preservar los recursos escénicos del ámbito del Conjunto Histórico se establecerán las determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas relativas a: la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicaciones, así como los tendidos aéreos de cualquier tipo sobre el viario público y los espacios libres; a los cerramientos de locales comerciales; a la localización de nuevas infraestructuras de telefonía móvil; o a las instalaciones necesarias para los suministros, generación y consumo energéticos. Así mismo, se establecen condiciones estéticas derivadas de la proximidad con elementos catalogados; para la colocación de publicidad, de anuncios y de rótulos comerciales; de toldos; del mobiliario urbano; y de los elementos destinados a la recogida de residuos urbanos.

5.7.5. La protección ambiental en el desarrollo y ejecución del PGOU.

En primer lugar, se establece que las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio Ambiental Estratégico del Nuevo Plan General, que se consideran determinaciones vinculantes para los desarrollos urbanísticos. También establece el Nuevo Plan el marco jurídico que debe respetar el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones en lo que respecta a la valoración del medio ambiente urbano, especialmente en los temas referidos a la concreción del sistema de abastecimiento y saneamiento de aguas, y a la recogida de residuos sólidos urbanos, garantizando, de una parte, sus conexión con las redes municipales, y de otra parte, con el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

Se dispone que en el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa y detallada por parte de los Planes de Sectorización, Planes Parciales, Planes Especiales, y en su caso, Estudios de Detalle, se deben tener en cuenta una serie de directrices a fin de optar por la solución de planeamiento que mejor responda a prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural, para evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos y no reducir la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo, para la mejor adaptación a la topografía, para buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos, y para garantizar el tránsito de la fauna o poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos.

En materia de prevención de ruidos, se establecen medidas, tales como:

- a. La necesidad de elaborar y aprobar un Mapa de Ruidos del municipio.
- b. Considerar como Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
- c. Que en la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa deberán respetarse los objetivos de calidad acústica establecidos para cada área acústica por el Mapa de Ruidos Municipal.
- d. Que en los distintos suelos industriales previstos se debe tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona. Y que, igualmente, en la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadoras de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.).
- e. Y que los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle deben situar la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el exterior de éstas sea de 55 decibelios.

En cuanto a la protección contra incendios, se incorporan las siguientes limitaciones a la ordenación:

- a. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios.
- b. En los sectores de Suelo Urbanizable y en los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado no se permitirá que la línea de edificación se sitúe a distancia inferior a 15 metros de anchura de espacios forestales o con riesgo alto de incendios. Dicha franja estará libre de edificios así como de arbustos o vegetales que pueda suponer peligro de incendio, previéndose un camino perimetral.

Se establecen también exigencias sobre el uso de materiales en las edificaciones, tales como la prohibición de uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente, la preferencia de uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.), o que preferentemente las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

De igual forma, y con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, se instituyen condiciones para que las edificaciones se proyecten, ejecuten, y conserven de tal forma para que además de satisfacer los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente, atiendan a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, y a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como: la optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables; la conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación; la obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada

ventilación; la aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes; la consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua; la adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas; la accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida, o la incorporación de condiciones de diseño arquitectónico que prioricen la iluminación natural, la instalaciones de alumbrado eléctrico que incorporen luminarias de máxima eficiencia lumínica y las energías alternativas.