

PGOU 2019

DOCUMENTO 8 VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO POTA, POTax Y LOUA

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 8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMA 45 DEL POTAY DEL ART. 17.6 DEL POTAXY 37.2 DE LA LOUA.

ANEXO de VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)

1.	INTRODUCCIÓN	2
	EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PGOU/96	3
	EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU/96 DE VÉLEZ MÁLAGA	3
	LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES (2012)	3
2.	VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad.Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)	4
2.1	CRITERIOS técnicos para la aplicación de la Norma 45 (POTA).	4
2.2.	CRITERIOS de cuantificación de población y extensión superficial según la Instrucción 1/2014 SGOT. Junta de Andalucía.	5
3.	CRITERIOS APLICADOS para el nuevo PGOU de Vélez Málaga.	9
4.	LÍMITES AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL Y POBLACIONAL en el nuevo PGOU.	11
4.1	DETERMINACIÓN de la superficie base de cálculo (Suelo Ciudad existente)	11
4.2	LIMITACIÓN SUPERFICIAL del Crecimiento Urbano	12
4.3	DETERMINACIÓN de la Población actual.....	12
4.4	LÍMITE MÁXIMO POBLACIONAL para un Programa de ocho años	13
4.5	LÍMITE MÁXIMO del NÚMERO DE VIVIENDAS para un Programa de ocho años.....	13
4.6.	DETERMINACIONES SOBRE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS. ART. 17.6 del Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía.	13
5.	PARÁMETROS OBJETIVOS para la evaluación territorial. Norma 45.4 (POTA) ...	14
5.1	DEMOGRAFÍA.....	14
5.2	PARQUE DE VIVIENDAS Y EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL	16
5.3	USOS PRODUCTIVOS / SUELOS INDUSTRIALES Y AGROPECUARIOS	19
5.4	OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS POR LA URBANIZACIÓN	20
6.	TENDENCIA de parámetros objetivos en la década 2003-2012	21
7.	GRADO DE EJECUCIÓN en el desarrollo de las previsiones del PGOU/96	22
8.	Modelo Urbano-Territorial del PGOU: No alteración del modelo de Asentamiento urbano en el municipio	22

CRITERIOS PROPOSITIVOS para la incorporación de los suelos que provienen del PGOU/96

ANEXO DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Anexo 1: Verificación transformación urbana (imágenes aéreas.2011)

Anexo 2: Cuadros de Datos estado de ordenación y ejecución urbanización

1. INTRODUCCIÓN

En fecha 29 de Diciembre de 2006, se publicó en BOJA el DECRETO 206/2.006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el **Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía** a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía, en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006, y se acuerda su publicación. Este documento, de acuerdo con el contenido de la **Norma 6 (N)** "Desarrollo operativo y aplicación del Plan", indica lo siguiente:

Por su naturaleza y ámbito, el Plan adquiere un carácter ordenador de la actuación pública, especialmente en su función planificadora, siendo necesaria para su completo desarrollo la mediación de otros instrumentos que concreten las orientaciones estratégicas de la política territorial definida en éste.

Con referencia al planeamiento urbanístico general, se indica expresamente, lo siguiente:

- c) *Instrumentos del sistema de planeamiento urbanístico. **El planeamiento urbanístico queda obligado a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial.** La adaptación del planeamiento general se producirá en el proceso normal de su formulación o innovación en los términos establecidos en la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. y el artículo 29 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.*

Con referencia a la vigencia del POTA/2006 éste tendrá una vigencia indefinida, según lo dispuesto por el art. 25 de la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. No obstante, y tal como se indica literalmente en la **Norma 8 (N)** del POTA: "El Plan será susceptible de revisión o modificación, de acuerdo con el artículo 27.1 de la citada Ley, y en todo caso, a los ocho años de vigencia se procederá por la Junta de Andalucía a verificar la oportunidad de proceder a su Revisión".

Durante los años transcurridos desde la aprobación del POTA, periodo 2006-2018, ha existido una escasa aplicación de sus normas y directrices en un gran número de municipios de Andalucía, y debe indicarse que ello no fue inconveniente para que se continuasen tramitando e informando planeamientos urbanísticos de desarrollo (PERI o PPO), o en su caso, innovaciones del planeamiento urbanístico municipal, sin que se exigiera, por parte de los órganos competentes de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, una verificación del proceso de crecimiento urbano.

Y esta escasa adaptación al POTA de los planes urbanísticos municipales de Andalucía, posiblemente fuera una de las causas por las que se aprobó el **Decreto-Ley 5/2012**, de 27 de noviembre, **sobre Medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía** (BOJA 28/11/2012), donde en su artículo 3, se dice literalmente lo siguiente:

1. **Los municipios que a la entrada en vigor del presente Decreto Ley no hayan adaptado su planeamiento general a las determinaciones establecidas en el Plan de ordenación del territorio de Andalucía y a los criterios para su desarrollo, deberán hacerlo mediante la revisión de dicho planeamiento en el plazo establecido en el respectivo instrumento de planeamiento general a la entrada en vigor de este Decreto-Ley o, si éste no lo estableciera, en el plazo máximo de ocho años desde su aprobación definitiva por la consejería competente en materia de urbanismo.**

Habiendo transcurrido el plazo a que se refiere el párrafo anterior sin que se haya aprobado la revisión, la consejería competente en materia de urbanismo, previo requerimiento al municipio correspondiente, podrá sustituir la inactividad municipal conforme a lo dispuesto en el artículo 36.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación Urbanística de Andalucía.

2. **Transcurrido el plazo de revisión sin que ésta se haya aprobado, no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo, que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de ordenación del territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo.**

Con referencia a estas medidas, cabe indicar que la verificación del cumplimiento del POTa está siendo solicitada en la tramitación de los planes de desarrollo e innovaciones desde el año 2.014, donde la Junta requiere al municipio informe relativo al cumplimiento de los márgenes de la Norma 45 del POTa respecto del crecimiento urbano, en el marco de cada uno de los expedientes de PPO o innovación de PGOU que se tramita.

El estado del planeamiento urbanístico general en el caso del municipio de Vélez-Málaga ,es el siguiente:

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PGOU/96

El marco de la ordenación urbana del municipio de Vélez Málaga tiene su referencia en el Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación definitiva de su Texto Refundido se publica en fecha **BOP 26/12/1996**. Siguiendo el plazo máximo previsto de ocho años en el apartado 1, en el año 2004, "se debía haber adaptado el planeamiento general al POTa, cuando éste aún no se había aprobado (2006)", lo cual parece algo de escaso rigor jurídico para que se proceda a paralizar cualquier documento de desarrollo.

EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU/96 DE VÉLEZ MÁLAGA

Las adaptaciones parciales del planeamiento general municipal se fundamentan en el contenido del Decreto 11/2008, de 22 de enero (**BOJA 07/02/2008**) de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, y tenían por objeto desarrollar procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El artículo 3 "Contenido y alcance" del citado Decreto, regula entre otros, como parte de la Adaptación Parcial del PGOU: "*la Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, debiéndose delimitar las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4.1*".

El Ayuntamiento de Vélez-Málaga, a través de la Gerencia Municipal de Urbanismo, durante el año 2009 redactó y tramitó un Expediente de Adaptación Parcial del PGOU/96 a la LOUA 7/2002 que, entre otros contenidos, incluía la clasificación del Suelo y específicamente, en función de lo previsto en el citado art. 3 anterior, la categorización entre Suelo Urbano Consolidado (SUC) y No Consolidado (SUNC).

El documento de adaptación parcial se aprobó definitivamente por acuerdo del Pleno Corporativo en fecha 29 de Octubre de 2009, publicándose su aprobación en el **BOPMA (11/03/2010)**, y remitiéndose a la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.

LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES (2012)

La situación administrativa actual de la tramitación de los diferentes documentos de planeamiento de desarrollo (PPO y PERI) del PGOU/96, o en su caso de algunas innovaciones del Plan General, tiene desde noviembre/2012 una observación por parte de los órganos de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, que se puede sintetizar en lo siguiente:

...El Ayuntamiento deberá certificar o justificar que el Plan....., no supone para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del

Territorio de Andalucía (POTA) y en los criterios para su desarrollo.

Es por ello que la actual Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio requiere una verificación del proceso de crecimiento urbano, que se ha producido en Vélez Málaga, desde 1996, con objeto de comprobar el cumplimiento de las limitaciones superficial y poblacional, que se deriva de la aplicación de la Norma 45.

En este sentido, con la elaboración de los trabajos de redacción del AVANCE de la Revisión del PGOU y para la definición del modelo urbano_territorial de este nuevo Plan General, es necesario verificar previamente el cumplimiento de los límites de la Norma 45, con referencia a la programación del crecimiento en un periodo de ocho años, desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU.

Como es posible que ocurra en otros municipios, **la reorientación de los planes urbanísticos municipales** que se aprobaron durante los años 90, como es el caso del PGOU/96, que eran de carácter extensivo, y donde no existían este tipo de criterios para modular el crecimiento urbano, con respecto a un modelo limitado y sostenible, conduce necesariamente a un ajuste y a una reforma y/o adaptación de parte del modelo urbano del PGOU/96, como es el caso del municipio de Vélez-Málaga.

En este sentido, el presente **ANEXO documental** adaptado a la ordenación territorial (POTA y POTAX), tiene también como objeto exponer y cumplimentar la justificación de la Norma 45 ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, verificando el estado actual de "la Ciudad Existente" y los límites a que debe ajustarse las previsiones del nuevo PGOU.

2. VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad. Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)

A efectos de la **verificación de los parámetros objetivos** que determinan los límites de extensión superficial y poblacional que son aplicables al estado actual del planeamiento urbanístico del municipio de Vélez Málaga, en esta fase de AVANCE de la RPGOU/2014 se incluye este ANEXO, cuyo objeto como hemos indicado anteriormente es verificar la aplicación de las limitaciones determinadas por la Norma 45 con referencia a los criterios del "Modelo de Ciudad", que define la ordenación territorial de Andalucía.

Este documento tiene como objeto justificar el **estado de ejecución** en que se encuentran los suelos urbanizables, tanto transitorios como ordenados y sectorizados, y por tanto su condición de suelo urbano, a efectos de respetar los principios de sostenibilidad y ocupación racional del suelo, derivados del POTA.

La **verificación de los límites de crecimiento superficial y poblacional**, tiene específicamente como objetivo valorar el ajuste que es necesario realizar en el modelo urbano-territorial del PGOU/96, que al tratarse de un planeamiento general aprobado definitivamente a mediados de los años 90 respondía a los criterios territoriales que en ese contexto temporal eran aceptados.

La Norma 45 (N) "Modelo de Ciudad" determina en su punto 4. los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo establecido en POTA, expresando literalmente lo siguiente:

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.

2.1 CRITERIOS técnicos para la aplicación de la Norma 45 (POTA).

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la legislación urbanística en febrero de 2012 por la actual LOUA 2/2012, y posteriormente en Julio/2013 para establecer criterios, de carácter territorial, sobre la medición de los límites del crecimiento derivado de la aplicación de la Norma 4,5 del POT, se han emitido tres instrucciones, de carácter técnico, dirigidas a los órganos de la propia Consejería de la Junta de Andalucía, competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Estas instrucciones son las siguientes:

Instrucción 1/2012. (marzo/2012). Consejería de Obras Públicas y Vivienda.
Dirección General de Urbanismo (DGU)

Instrucción 1/2013. (julio/2013). Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.
Secretaría General de Ordenación del Territorio

Instrucción 1/2014. (julio/2014). Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.
Secretaría General de Ordenación del Territorio

Esta última instrucción, emitida a finales del mes de julio de 2014, define diferentes criterios que, si bien van dirigidos a los propios órganos de la Consejería, competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin embargo supone una interpretación de la aplicación de la Norma 4,5 (POTA) la cual va a ser aplicada, salvo modificación posterior, a los nuevos instrumentos de planeamiento general municipal y, por tanto, se entiende que estos criterios deben ser considerados en el nuevo PGOU de Vélez-Málaga que se está tramitando.

2.2. CRITERIOS de cuantificación de población y extensión superficial según la Instrucción 1/2014 SGOT. Junta de Andalucía.

El apartado III "Justificación por el Instrumento de Planeamiento de los crecimientos propuestos" de la citada Instrucción 1/2014 desarrolla una serie de criterios, a efectos de la justificación de los crecimientos urbanísticos, cuyo contenido supone definir una limitación al crecimiento superficial del suelo, objeto de nueva urbanización, así como finar un horizonte de población en los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

El apartado IV "Determinación de la población y de la superficie bases de cálculo" contempla los criterios que deben considerarse, los cuales se sintetizan en lo siguiente:

VERIFICACIÓN DEL LÍMITE DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

Se tomará como población existente base del cálculo, la que figure en el último Padrón Municipal de Habitantes en el momento en el que proceda la verificación:

- a) Previa a la aprobación inicial del PGOU, tal como se especifica en el apartado 2. A) "Sistema de Asentamientos" del epígrafe IV de la Instrucción 1/2007 sobre la elaboración y tramitación de los Informes de Incidencia Territorial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, la cual indica literalmente lo siguiente:

...c) *La población existente será la correspondiente al Padrón Municipal de Habitantes en el momento de la aprobación inicial del Plan.*

...d) *El incremento de población se medirá por la capacidad residencial que se prevea en el planeamiento para los próximos ocho años en viviendas ubicadas en Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbanizable ordenado (SUO) y sectorizado (SUS), estimando el tamaño medio de los hogares en función de datos objetivos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE) ó el Instituto de Estadística de Andalucía (IEA).*

- b) Previa a la aprobación definitiva del PGOU, se tomará la población existente en el momento de la misma, tal como se especifica en el apartado 4 de la Disposición Adicional segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero. (BOJA 07/02/2008), la cual indica literalmente:

4. Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía (IEA), al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística.

DETERMINACIÓN DE LA SUPERFICIE BASE DE CÁLCULO (SUELO URBANO EXISTENTE)

Como criterio general, la **superficie base** para el cálculo del crecimiento superficial será el resultado de la suma de las superficies del suelo urbano consolidado (SUC) y del suelo urbano no consolidado (SUNC), tal como se propone por el planeamiento general objeto de verificación (la revisión del PGOU).

REGLAS para el cómputo del crecimiento Superficial

La Instrucción 1/2014 determina como regla general, los siguientes criterios:

- a) **Para el CRECIMIENTO SUPERFICIAL se sumarán las superficies de los terrenos que se propongan clasificar como Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**
- b) **Se incluirán en esa superficie las correspondientes a los terrenos de los sistemas generales incluidos y adscritos a esta clase y categorías de suelo, y que tengan por objeto cubrir las necesidades del municipio.**

No se contabilizarán las superficies de los sistemas generales, infraestructuras y servicios que, aunque se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, cubran demandas de carácter supramunicipal, justificadas en planes o programas que así lo establezcan.

- c) **Los terrenos que se proponga clasificar como "suelo urbanizable transitorio" se incluirán para el cómputo del crecimiento superficial, excepto los terrenos que tengan la urbanización finalizada conforme al planeamiento urbanístico en ejecución.**

EXCEPCIONES:

- a) **No se computará para el crecimiento superficial aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado (SUO) que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.**
- b) **En aplicación de lo establecido por el apartado 1. de la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008, no se computará para el crecimiento superficial, los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado (SUO) o sectorizado (SUS) con uso global industrial,**
- c) **Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que se especifican por el artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el Plan General proponga clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado:**

El citado Decreto 2/2012 en su artículo 18. Modulación de los parámetros de crecimientos en asentamientos susceptibles de incorporación (SNU), indica lo siguiente:

1. Para el cálculo del crecimiento superficial:

- a) **No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.**
- b) **Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por**

edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística del asentamiento tras su incorporación al Plan General.

2. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

- a) *No computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado.*
- b) *Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.*
- c) *En ningún caso computará la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención conforme establece el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en otras áreas o sectores del Plan General.*
- d) *Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que expresamente se determinen en los distintos Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc...).*

En el supuesto de actuaciones previstas en planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POTA, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.

Este caso es de aplicación para Vélez-Málaga, puesto que el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, se aprobó por Decreto 147/2006 de 18 de julio, entrando en vigor el 4 de octubre de 2006; mientras que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía aprobado por Decreto 206/2006 de 28 de noviembre entró en vigor el 30 de diciembre de 2006. Las actuaciones susceptibles de tener esta consideración supramunicipal son las determinadas por el POTAx como Polos de dinamización turística (Valle de Niza y Delta del Vélez) y zonas de oportunidad para actividades comerciales y de ocio (Caleta de Vélez).

REGLAS para el cómputo del crecimiento Poblacional:

La Instrucción 1/2014 determina como regla general, los siguientes criterios:

- a) *Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.*

No se considerará crecimiento poblacional, a los efectos de la Norma 45 del POTA, las viviendas previstas en ámbitos de suelo urbano (consolidado o no consolidado), dado el carácter reglado de esta clase de suelo, y en aplicación del art. 21.2 de la LOTA, según el cual las Normas del planeamiento territorial sólo son determinaciones de aplicación directa vinculantes en suelos urbanizables y no urbanizables.

- b) *Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29/09/2008, o por el que se establezca en las futuras revisiones del mismo.*

Si no se especifica el número de viviendas, el número de habitantes será el resultado de dividir por 40 m² el incremento de la edificabilidad residencial propuesta, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.I.A.c.l) de la LOUA.

EXCEPCIONES

- a) *No se computará para el crecimiento poblacional aquellos ámbitos de suelo urbanizable ordenado que se encuentren en situación legal y real de ejecución, por tener aprobada definitivamente la ordenación detallada y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución de beneficios y cargas.*
- b) *Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se especifican por los apartados 1.B y 2 del artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el Plan General en tramitación proponga clasificar como suelo urbano o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.*
- c) *Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que expresamente se determinen en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o en las Declaraciones del Consejo de Gobierno que así lo establezcan (actuaciones de interés autonómico, campos de golf de interés turístico, etc...)*
- d) *En el supuesto de actuaciones previstas en planes subregionales aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del POTA, las excepciones vendrán determinadas por la valoración que se lleve a cabo en el informe de incidencia territorial del alcance supramunicipal de dichas actuaciones.*

A continuación se expone el cuadro resumen de criterios para el cómputo del crecimiento

ANEXO I: CUADRO RESUMEN DE LOS CRITERIOS PARA EL CÓMPUTO DEL CRECIMIENTO URBANÍSTICO

CRITERIOS PARA CONTABILIZAR EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO (art.45 POTA)			
POBLACIÓN EXISTENTE		Correspondiente con el Padrón Municipal en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan	
SUPERFICIE SUELO URBANO EXISTENTE		Correspondiente a la superficie de suelo SUC más superficie de suelo SUNC en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan	
		CÓMPUTO CRECIMIENTO	
		Población	Superficie
SUC	Suelo Urbano Consolidado	No computa	No computa
SUNC	Suelo Urbano No Consolidado	No computa	No computa
SUO /SUS	Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado	2,4 hab/viv x n° de "nuevas viviendas" (1)(2)	Totalidad de los suelos a excepción del uso industrial (2)
SUNS	Suelo Urbanizable No Sectorizado (3)	No computa	No computa
SNU	Suelo No Urbanizable	No computa	No computa

(1) Se entenderá como:	- "nuevas viviendas" las "viviendas propuestas" menos las "viviendas existentes". - "viviendas propuestas" las fijadas como máximo por el Plan como determinación urbanística. - "viviendas existentes" las realmente construidas y terminadas. NOTA: Si no se fija el número de viviendas, el crecimiento poblacional será el resultado de dividir por 40 m ² la edificabilidad residencial, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.
(2) EN SUO y SUS se incluirán los sistemas generales incluidos y adscritos y se excluyen los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las actuaciones urbanísticas contempladas en los PDTS y las actuaciones declaradas de interés autonómico.	
(3) El cómputo de población y de superficie se efectuará en el Plan de Sectorización.	

urbanístico:

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

En virtud de las reglas incluidas en las instrucciones referidas de la SGOT y de su cuadro síntesis, así como de la interpretación de los elementos que componen la ciudad existente, venimos a introducir en el ANEXO 1 de este documento imágenes explicativas de los distintos conceptos utilizados.

Asimismo se ha procedido a delimitar los distintos ámbitos, según su clasificación de suelo, y se han obtenido las superficies de la medición sobre cartografía (mediante sistema GIS) actualizada; considerándose las superficies de los ámbitos y sectores del PGOU/96, con el carácter que explicitaba el mismo documento en su artículo 7, respecto a interpretación de las Normas Urbanísticas del PGOU/96.

Los conceptos urbanísticos considerados son:

SUC:	Ámbitos urbanos de actuación directa.
SL:	Sistemas Locales que forman parte de la ciudad existente.
SUNC:	Ámbitos urbanos incluidos en unidades de ejecución.
SUS(RT) DE 1.996:	Suelos urbanizables provenientes de las anteriores NNSS del año 1.983 con autonomía de servicios urbanos básicos.
SUS ORDENADOS:	Ámbitos urbanizables que cuentan con PPO y PU con autonomía de servicios urbanos básicos.
SG:	Sistemas Generales que forman parte de la ciudad existente.

Además para conformar ordenadamente el territorio, y considerando aspectos homogéneos de relación entre ellos, hemos identificado **cuatro entidades territoriales** que aglutinan los distintos núcleos urbanos que componen el término municipal de Vélez-Málaga.

1. **CIUDAD COMPACTA:** Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez.
2. **LITORAL OESTE:** Almayate, Benajarafe y Chilches.
3. **LITORAL ESTE:** Lagos y Mezquitilla.
4. **INTERIOR:** Trapiche, Puertas, Íberos, Cajíz, Triana, Aldeas.

CRITERIO para la aplicación en Suelos Urbanizables del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

La entrada en vigor del POTA se produce un día después de su publicación en el BOJA, de fecha 29 de Diciembre de 2006, y por consiguiente parece lógico que aquellos sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, que provenían del propio PGOU/96 o de la sectorización o programación de algún sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado, y cuyos planes parciales de ordenación (PPO) se aprobaron definitivamente con anterioridad a dicha fecha, no deben contemplarse a efectos de la limitación del crecimiento urbanístico.

Y esta cuestión, se sostiene en los siguientes fundamentos:

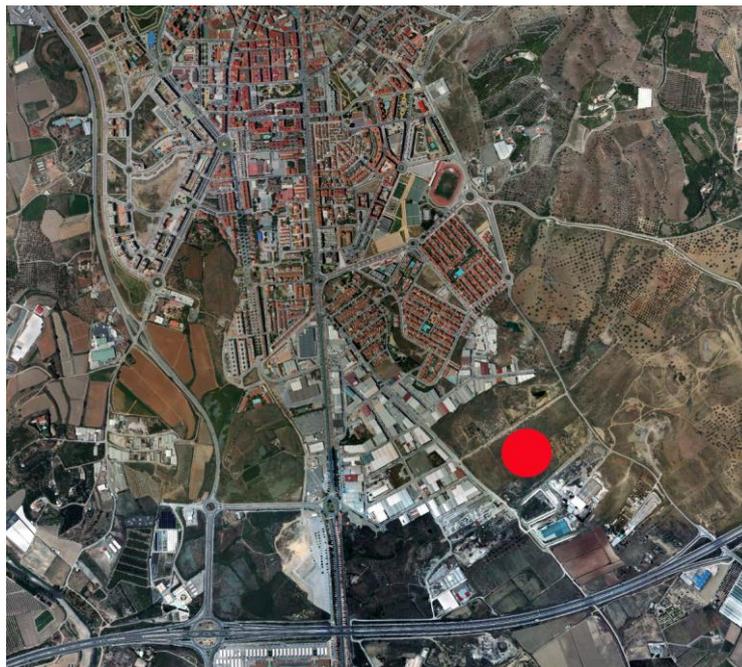
1. *El PGOU/96 de Vélez Málaga fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, BOP 29/03/1996, contemplando un modelo urbano-territorial que no introducía limitaciones a la extensión de la huella objeto de transformación urbana (suelo urbanizable), ni al propio crecimiento poblacional.*
2. *Posteriormente, los Planes Parciales que se aprobaron definitivamente eran consecuencia del desarrollo del propio PGOU/96, y dichos documentos fueron objeto de informe preceptivo por los órganos provinciales competentes en Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.*
3. *En los citados documentos de planeamiento de desarrollo (PPO) no consta que hubiera ninguna limitación a la programación temporal de la edificación del uso residencial (nº de viviendas), que se contemplaba en la ordenación pormenorizada.*

4. En los citados documentos de planeamiento de desarrollo (PPO) no consta que hubiera ninguna limitación de la extensión de la huella de posible urbanización.

El **criterio técnico** adoptado supone que aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que tienen su PPO aprobado definitivamente con anterioridad al 30/12/2006, y que han desarrollado su urbanización, considerando que cumplen lo previsto en el apartado 1. a) del artículo 45 de la LOUA 2/2012 para ser clasificados como suelo urbano, se considera que no deben contabilizarse a efectos del crecimiento poblacional y del número máximo de viviendas que pueden ser programadas por la Revisión del PGOU, a efectos de la aplicación de la Norma 45 del POT.

Esta apreciación supone reconocer que en el concepto de la “Ciudad existente” deben incluirse aquellos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, que habiéndose dotado de los servicios urbanos básicos, forman parte del suelo urbano consolidado (SUC), aunque puedan incluirse en la clasificación del suelo urbano no consolidado propuesto mediante una categoría de SUNC (ARI, AIA y SECTORES).

En este sentido, y como consecuencia de revisar un planeamiento general que no tenía límites de crecimiento urbano, el PGOU/96, se considera no obstante que **deben ser objeto de programación de suelo y viviendas del nuevo PGOU**, aquellos sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado que aunque hubiesen aprobado definitivamente su PPO, antes de la fecha del 30 de Diciembre de 2006 (POTA), no han llevado a cabo la ejecución de la urbanización, y por tanto el proceso de edificación prevista en la ordenación pormenorizada de su Plan Parcial.



Ejemplo: Suelo Urbanizable Ordenado SUO.VM-13 “Camino de Torrox I”, sin ejecución de urbanización que debe incluirse en la programación de suelo y vivienda

4. LÍMITES AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL Y POBLACIONAL en el nuevo PGOU.

La Norma 45 “Modelo de Ciudad” del POTa define una limitación que debe ser objeto de verificación de su cumplimiento, tal y como indica la Instrucción 1/2014 (SGOT), con respecto al Documento del PGOU para el Informe de Incidencia Territorial tras la aprobación inicial, y posteriormente al periodo de información pública, tras la aprobación provisional en el Documento que se remita a la Consejería de la Junta de Andalucía, competente para su aprobación definitiva,

Es por ello que a efectos de este documento de verificación, se parte del criterio expuesto en la Instrucción 1/2014 (SGOT) por la Secretaría General de Ordenación del Territorio, y que supone lo siguiente:

4.1 DETERMINACIÓN de la superficie base de cálculo (Suelo Ciudad existente)

La instrucción 1/2014 (SGOT) indica como “regla general” lo siguiente:

La superficie base para el cálculo del crecimiento superficial será el resultado de la suma de las superficies del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado, tal como se propone por el planeamiento general objeto de verificación.

A efectos de ser precisos con el documento de planeamiento general vigente, se adopta como criterio que corresponde tomar como referencia: el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 de Vélez Málaga BOPMA (11/03/2010), al tratarse de un documento urbanístico que delimita los ámbitos clasificados como Suelos Urbanos y categorizados como Consolidados y No Consolidados.

En este sentido, y a efectos de realizar el **cálculo de dichos suelos** del PGOU de Vélez-Málaga, se propone adoptar el siguiente criterio técnico:

El Suelo Urbano existente se determina mediante la medición cartográfica del Suelo Urbano Consolidado (SUC), incluidos los Sistemas Locales (SL) que se localizan en ese ámbito, más el Suelo Urbano No Consolidado (SUNC), equivalente a las Unidades de Ejecución del PGOU/96.

También consideramos, a efectos de reconocer la superficie del suelo de la **“Ciudad existente”**, que se suman aquellos Sistemas Generales de Espacios Libres, Equipamientos, Viario y Técnicos del PGOU/96, que se encuentran ejecutados al 100%, y que en realidad forman parte del **modelo funcional** de los distintos núcleos urbanos existentes en el municipio de Vélez Málaga.

Este criterio se puede verificar con claridad, cuando se analiza con ortofotos aéreas los distintos elementos de Sistemas Generales que provienen del PGOU/96, objeto de revisión, y se comprueba el papel que juegan en el modelo funcional de la **Ciudad existente**.

Al final de este ANEXO se exponen la verificación mediante ortofotos (2011) del estado de urbanización y consolidación que permite reconocer el suelo urbano existente. Asimismo se exponen mediante tablas pormenorizadas el estado del planeamiento y ejecución de la urbanización de los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y del Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado, indicándose las fechas de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico de desarrollo.

Del análisis específico de cada una de las anteriores categorías de suelos que provienen del vigente PGOU/96, y en su caso, de alguna innovación, ya recogida en el Exp. de Adaptación parcial a la LOUA del PGOU (2010), se tiene el siguiente cuadro de superficies:

Clase de suelo que NO computa a efectos del crecimiento NORMA 45 del POTA	Superficies m ²
Suelo Urbano Consolidado (SUC + SL)	2.785.810
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	4.388.939
Sistemas Generales (PGOU/g6) (SU)	448.442
SUBTOTAL	7.623.191
SUO RT (Régimen Transitorio) urbanizados	3.491.540
SUO urbanizados	3.504.884
Sistemas Generales de suelo urbanizable ya urbanizados	179.524
SUBTOTAL	7.175.948
TOTAL	14.799.139

La superficie de suelo transformado que se reconoce como "Ciudad existente" asciende en el municipio de Vélez-Málaga, a la cantidad de **14.799.139 m²s**.

4.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL del Crecimiento Urbano

De acuerdo con la limitación superficial del crecimiento urbano, el límite de superficie de Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Sectorizado debe ajustarse con referencia a una programación de suelo en un periodo de ocho años desde la aprobación definitiva de la RPGOU/2014, en lo siguiente:

Superficie de suelo de ciudad existente: **14.799.139 m²**

Aplicación Norma 45 POTA: **+ 40% de 14.799.139 m²**

Máximo límite del Crecimiento urbano superficial: 5.919.655,60 m²

4.3 DETERMINACIÓN de la Población actual

A efectos de utilizar el criterio expuesto en la Instrucción 1/2013 de la SGOT de la CMOT (Junta de Andalucía) se ha adoptado el criterio de adoptar como "Población existente" la población censada en el Padrón Municipal de habitantes, a enero de 2018. Este dato se corresponde con lo siguiente, desagregado (en 2017, dado que los datos desagregados no han sido actualizados en el INE aún) por las entidades territoriales indicadas en el punto 2. anterior:

POBLACIÓN CENSADA (2017)

CIUDAD COMPACTA	66.033 hab.
LITORAL OESTE	11.013 hab.
LITORAL ESTE	806 hab.
INTERIOR	2.026 hab.

TOTAL (2017) 79.878 habitantes

POBLACIÓN CENSADA (2018) = TOTAL 80.817 habitantes

4.4 LÍMITE MÁXIMO POBLACIONAL para un Programa de ocho años

A efectos del cálculo de la población de posible crecimiento en el municipio de Vélez Málaga, en un horizonte de ocho años desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU en aplicación de la Norma 45 (POTA), se considera una población máxima que asciende a:

Población (2018) = 80.817 hab. x 30% =	24.245 hab.
	80.817 hab.
TOTAL (+ 8 años)	105.062 habitantes

4.5 LÍMITE MÁXIMO del NÚMERO DE VIVIENDAS para un Programa de ocho años

Según lo previsto por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la COPT de la Junta de Andalucía, para estimar el número de viviendas necesarias se aplicará el ratio indicado, que supone **2,4 habitantes/vivienda**, equivalente a:

$$24.245 \text{ hab.} / 2,4 \text{ hab./vda} = 10.102 \text{ viviendas}$$

Esta cifra constituye el límite máximo del número de viviendas libres o protegidas, que puede contener la Programación del nuevo PGOU, en los ochos primeros años desde su aprobación definitiva, para los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

Debe considerarse que estos ámbitos de planeamiento se refieren a terrenos donde es necesario ejecutar la urbanización y la edificación, en un proceso lógico de consolidación progresiva del suelo, en función del desarrollo sostenible y proporcionado de los servicios urbanos básicos.

4.6. DETERMINACIONES SOBRE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS URBANOS. ART. 17.6 del Plan de Ordenación del Territorio de la Axarquía.

El articulado del POTAx, entre sus directrices y recomendaciones introduce una comprobación a realizar respecto a la formalización del crecimiento de suelos urbanizables donde se trata de la verificación de su cumplimiento. El artículo referido es el 17.6 y refiere lo siguiente: *"La clasificación de nuevos suelos urbanizables se efectuará siempre en el proceso de redacción de planeamiento general y cuando se justifique que al menos el 60% de los sectores de suelo urbanizable previstos en el planeamiento general que se revisa tienen su proyecto de urbanización aprobado y se encuentran en fase de ejecución. (D)"*

Respecto a estos parámetros se realiza la siguiente comprobación:

Suelos Urbanizables del PGOU/96 con proyecto de urbanización aprobados	Superficies m ²	Porcentaje %
SUO RT (Régimen Transitorio) con PU aprobado	3.491.540	
SUO RT (Régimen Transitorio) sin PU aprobado	213.105	
Total de suelos urbanizables ordenados del RT PGOU/96	3.704.645	
SUO con PU aprobado	3.504.884	
SUO sin PU aprobado	1.424.499	
Total de suelos urbanizables ordenados del PGOU/96	4.929.383	
Total SUO con PU aprobados	6.996.424	81,03
Total SUO sin PU aprobados	1.637.604	18,97
TOTAL SUO	8.634.028	100

Dicho lo cual, se verifica que de los suelos urbanizables del PGOU/96 se encuentran con Proyecto de Urbanización aprobado un porcentaje mayor al 60%. (81,03%)

5. PARÁMETROS OBJETIVOS para la evaluación territorial. Norma 45-4 (POTA)

Con relación a lo indicado en el apartado 4.a de la Norma 45 “Modelo de Ciudad”, y respecto a los criterios básicos que deben ser utilizados como referencia para el análisis y evaluación de la coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, con el modelo establecido en el POTA, se exponen a continuación los parámetros objetivos, con referencia a la década 2003-2017/2018, periodo del que se disponen datos comprobables, municipales y estadísticos (IECA e INE).

5.1 DEMOGRAFÍA

En el cuadro siguiente se expone la evolución de la población en el municipio de Vélez Málaga desde el año 2003, donde se ha indicado el último dato censal de 2017.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CENSADA (NACIONAL/EXTRANJERA)			
AÑO	POBLACIÓN	P.NACIONAL	P.EXTRANJERA (PROPORCIÓN)
2.003	60.197	57.454	2.743 (4,56 %)
2.004	61.797	58.313	3.484 (5,64 %)
2.005	64.919	59.803	5.116 (7,88 %)
2.006	67.697	61.214	6.483 (9,58 %)
2.007	69.604	62.187	7.417 (10,66 %)
2.008	72.842	63.919	8.923 (12,25 %)
2.009	74.190	65.134	9.056 (12,21 %)
2.010	75.623	66.398	9.225 (12,20 %)
2.011	77.004	67.436	9.568 (12,43 %)
2.012	78.467	68.677	9.790 (12,48 %)
2.013	76.911	69.586	7.325 (10,53%)
2.014	77.808	70.745	7.063 (9,98%)
2.015	78.166	71.192	6.974 (9,80%)
2.016	78.890	71.938	6.952 (9,66%)
2.017	79.878	70.415	9.463 (13,44%)
2.018	80.817	En elaboración INE	En elaboración INE

Fuente INE

En el cuadro siguiente se expresa el incremento de la población censada en el periodo 2003-2017, donde puede apreciarse que ha existido una progresión positiva que supone un 32,69 % más que en el año 2003.

POBLACIÓN CENSADA (MUNICIPIO DE VÉLEZ-MÁLAGA)			
AÑO	2003 (HABITANTES)	2017 (HABITANTES)	% PORCENTAJE INCREMENTO
Población de origen nacional	57.454	70.415	22,56%
Población de origen extranjero	2.743	9.463	344,98%
Población censada total	60.197	79.878	32,69%

Fuente INE y elaboración propia

Población censada actual a 1 de enero de 2.018

Población censada último padrón (año 2018), a efectos de la aplicación de la Norma 45 del POTa:
P= 80.817 habitantes

Este será el dato de referencia para el cálculo de crecimiento poblacional según Norma 45 del POTa.

ESTIMACIÓN POBLACIÓN MEDIA ANUAL CON RELACIÓN A LOS SERVICIOS URBANOS

Como dato complementario y como indicador urbano, se ha realizado un cálculo estimativo de la población media anual que utiliza los servicios urbanos dotacionales y de infraestructuras, sobre la base de los datos estadísticos de la evacuación de residuos urbanos, que se vienen realizando desde el año 2008.

Para realizar una equivalencia empírica, se ha adoptado el criterio de que en España la cantidad de RSU generada por habitante y día se estima en 1 kilogramo para las ciudades medias entre 50.000 y 100.000 habitantes, y esto supone estimar una carga tipo anual de 0,365 Tn/hab/año.

EVACUACIÓN RESIDUOS URBANOS. Municipio Vélez-Málaga

AÑO	TN/AÑO RSU	TN/AÑO ENSERES	MEDIA MENSUAL RSU TN/MES
2.008	40.272,07	975,25	3.356,01
2.009	39.357,94	1.075,72	3.279,83
2.010	38.446,06	1.245,39	3.203,84
2.011	37.385,07	1.149,36	3.115,42
2.012	35.023,51	1.108,52	2.918,63
2.013	34.065,35	1.380,17	2.838,78
2.014	37.177,70	1.519,78	3.098,14
2.015	40.325,46	1.659,38	3.192,73
2.016	40.528,94	1.610,77	3.268,18
2.017	41.680,14	1.814,70	3.343,09
2018	41.009,89	2.032,22	3.417,49

Fuente: Servicio de Medio Ambiente municipal y elaboración propia

Si comparamos esta estimación de población existente con respecto a la población censada en 2.012 (78.467 hab) y 2.018 (80.817 hab), puede considerarse que en los últimos seis años ha existido una población no censada que ha variado entre 17.487 y 31.539 habitantes en 2.012 y 2.018 respectivamente.

Debe considerarse que esta estimación "poblacional no censada" es una media anual, que no diferencia el incremento de la población vacacional en los meses de verano (junio-septiembre), sino que se traduce a la generación de RSU/año, lo que permite tener una estimación media de la población existente.

A efectos de sintetizar lo indicado anteriormente, puede reseñarse que la población existente en el municipio de Vélez-Málaga en el año 2.017, de los que se disponen datos estadísticos es:

- Población censada: 80.817 hab.
- Población no censada: 31.539 hab. (estimada)

Lo que supone que dado el carácter variable de la población no censada o vacacional estacional, debe

considerarse que en el municipio de Vélez-Málaga habita a lo largo del año una población media total estimada de **112.356 habitantes**, lo cual debe considerarse a los efectos de los servicios públicos existentes.

5.2 PARQUE DE VIVIENDAS Y EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

Para indicar el Parque de Viviendas en el municipio de Vélez Málaga se han utilizado los datos estadísticos elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) de los censos realizados en 2001 y 2011, única fuente que permite en este momento realizar una verificación del incremento de viviendas en este periodo.

Población censo de viviendas (2001):	36.235 vdas
Población censo de viviendas (2011):	47.231 vdas

El crecimiento del parque de viviendas en esta década, que es asimilable al estado actual, dado los efectos de la crisis financiera en el sector inmobiliario privado y público, ha supuesto **+10.996 nuevas viviendas**.

Por otra parte, se ha realizado un análisis comparativo con otros municipios de la Costa del Sol, incluida Málaga capital, a efectos de relacionar el ratio de habitantes censados con respecto a las viviendas censadas en el año 2011. Se tiene los siguientes resultados, expresado en dos cuadros:

MUNICIPIO	Población Censo 2011	Viviendas Censo 2011	Ratio hab/viv según censo
Vélez-Málaga	77.004	47.231	1,63
Mijas	74.028	50.806	1,46
Fuengirola	72.019	47.537	1,52
Marbella	135.124	86.700	1,56
Málaga capital	561.435	254.658	2,20

Nota: Ratio hab/viv(2011) = 77.044 hab / 47.231 vvdas = 1,63 hab/viv. censada < 2,4 hab/viv.

El ratio del municipio de Vélez Málaga 1,63 hab./vda es superior a los otros municipios de la Costa Occidental (Mijas, Fuengirola y Marbella), lo que pone en evidencia un perfil con menor incidencia de la vivienda residencial turística.

Por otra parte, si se comparan los datos existentes en el Censo de Vivienda de 2011 en cada municipio indicado, con referencia a las viviendas que tienen la consideración de principales, vivienda secundaria y vivienda vacía en cada uno de ellos, se obtienen unos datos que permiten verificar la posición del municipio de Vélez Málaga en el contexto territorial de la Costa del Sol de la provincia de Málaga.

COSTA DEL SOL DE MÁLAGA

RELACIÓN HABITANTES CENSADOS/NÚMERO DE VIVIENDAS CENSADAS EN EL MUNICIPIO (2011)

-último dato estadístico disponible en INE-

MUNICIPIO	Población Censo 2011	Viviendas Censo 2011	Viviendas principales (%)	Viviendas vacías (%)	Viviendas secundarias (%)	% crecimiento viv. 2002-2011		
						ppales	vacías	secundarias
Vélez- Málaga	77.004	47.231	60,6	13,9	25,5	+ 52,7	- 14,4	+ 22,7
Mijas	74.028	50.806	58,1	13,8	28,1	+ 70,3	+ 98,6	+ 19,9
Fuengirola	72.019	47.537	59,8	12	28,2	+ 62,4	+ 31,5	-16,6
Marbella	135.124	86.700	56,3	13,5	30,3	+ 38,4	- 28,9	- 8,0
Málaga capital	561.435	254.658	83	11,2	5,8	+ 23,8	+ 7,5	- 25,4
ANDALUCÍA			14,6					
ESPAÑA			13,7					

Fuente: INE

En este segundo cuadro se expresa que el porcentaje de **vivienda vacía** en el municipio de Vélez Málaga (13,9%) es inferior al existente en Andalucía (14,6%), pero algo mayor que la media de España (13,7%).

Por otra parte, el porcentaje de **vivienda principal** (60,6%) es algo superior a los municipios de la Costa Occidental, pero lógicamente inferior a Málaga Capital, donde se concentra la mayor población de la provincia de Málaga.

Sin embargo, el porcentaje de **vivienda secundaria** en el municipio de Vélez Málaga (25,5%) es inferior a los municipios de Mijas, Fuengirola y Marbella, lo que pone en evidencia, que dentro de una tendencia de incremento de la vivienda residencial turística, su crecimiento en este municipio ha sido menor.

EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

Utilizando como fuente de información, la base de datos de proyectos de uso residencial visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga se puede calcular el número de viviendas proyectadas en el periodo del año 2000 al año 2018, donde se refleja claramente el efecto de la crisis financiera.

Se identifican en el periodo indicado, los años 2005 a 2007 como los de mayor intensidad, y esta información permite evaluar la media anual del crecimiento residencial, la cual se diferencia por tipologías arquitectónicas (unifamiliar y plurifamiliar), así como se identifican la promoción de vivienda de renta libre (VL) o vivienda protegida (VP).

VIVIENDAS VISADAS POR EL COA DE MÁLAGA (2.000-2.018)

AÑO	VPO		LIBRE		TOTAL
	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	PLURIFAMILIAR	
2.000	11 (0,74%)	157 (10,56%)	600 (40,38%)	718 (48,32%)	1.486
2.001	0	207 (11,86%)	422 (24,18%)	1116 (63,96%)	1.745
2.002	0	198 (13,98%)	526 (37,15%)	692 (48,87%)	1.416
2.003	0	167 (9,79%)	620 (36,36%)	918 (53,84%)	1.705
2.004	0	0	629 (38,97%)	985 (61,03%)	1.614
2.005	0	0	911(37,58%)	1513 (62,42%)	2.424
2.006	42 (1,15%)	196 (5,37%)	477(13,07%)	2936 (80,42%)	3.651
2.007	61(3%)	184 (9,1%)	365 (18%)	1417(69,9%)	2.027
2.008	21(2,19%)	0	426(44,47%)	511(53,34%)	958
2.009	0	46 (18,25%)	55 (21,83%)	151 (59,92%)	252
2.010	0	143(65%)	53(24,09%)	24(10,91%)	220
2.011	0	0	25(56,82%)	19(43,18%)	44
2.012	0	0	11(78,57%)	3(21,43%)	14
2013	0	0	67(83,75%)	13(16,25%)	80
2014	0	0	24(68,57%)	11(31,43%)	35
2015	0	0	16(21,92%)	57(78,08%)	73
2016	0	0	42(46,15%)	49(53,85%)	91
2017	0	0	44(26,19%)	124(73,81%)	168
2018	0	66(18,86%)	37(10,57%)	247(70,57%)	350
	135(0,73%)	1493(8,12%)	5250(28,56%)	11504(62,58%)	18.382

Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y elaboración propia.

NOTA: El número de viviendas proyectadas responde, salvo excepción, con las solicitudes de licencias de obra mayor en el Ayuntamiento de Vélez-Málaga.

La tabla anterior refleja claramente que el ritmo inmobiliario fue "muy intenso", en el periodo 2005-2007, con referencia a la media de promociones que se venían proyectando en el municipio de Vélez Málaga, aproximadamente **unas 1.550 vdas/año**, mientras que a partir del año 2008 se refleja el inicio del proceso de la paralización del sector inmobiliario, que en los años 2011 a 2018 ha reflejado la profundidad de la crisis económica general que afecta a la actividad mercantil y laboral del país.

Tipologías arquitectónicas

Con referencia al cuadro anterior puede observarse que de las 18.382 viviendas proyectadas en el periodo 2000-2018, el **29,29 %** corresponden a tipologías de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, mientras que el **70,71 %** corresponde a viviendas en edificios plurifamiliares, del tipo Manzana cerrada, Bloque abierto o Ciudad Jardín.

Vivienda Libre y Vivienda Protegida

El cuadro muestra también la diferencia entre las promociones de viviendas de renta libre y vivienda de protección oficial, o bien protegida. En este sentido, **sólo el 8,85%** del periodo 2000-2018 corresponde a la vivienda de protección (VP), mientras que el resto, **un 91,15 % se identifican como viviendas libres (VL).**

Media anual de la evolución residencial

Adoptando el cálculo medio de la evolución del uso residencial en el periodo **2000-2018** (19 años), puede estimarse que se han promovido en el municipio una media anual de **967 vda/año** y sin embargo en el periodo **2008-2018** se han promovido en el municipio una media anual de **208 vda/año**, lo que permite evidenciar las importantes diferencias en las distintas etapas de este periodo temporal.

5.3 USOS PRODUCTIVOS / SUELOS INDUSTRIALES Y AGROPECUARIOS

En el municipio de Vélez Málaga, el Informe ARGOS / 2013 refleja la distribución de la actividad, con relación a los distintos tipos de establecimientos censados y con apertura pública, donde el sector servicios representa la tendencia de la economía en nuestro país, desde hace más de tres décadas, que tiene en el sector SERVICIOS la mayor parte de la actividad económica.

ESTABLECIMIENTOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD (año 2013)

SECTOR ACTIVIDAD	Municipio de Vélez Málaga	%	Prov. MÁLAGA	%	ANDALUCÍA	%
CONSTRUCCIÓN	526	10,39 %	12.454	10,79%	52.243	9,99 %
INDUSTRIA	319	6,30 %	6.046	5,24 %	40.184	7,69 %
SERVICIOS	4.216	83,30 %	96.878	83,97 %	430.348	83,32 %
Total	5.061	100,00 %	115.378	100,00 %	522.775	100,00 %

Fuente: Informe ARGOS. Diciembre / 2013. Área de Estadística Municipal

En este sentido, el cuadro anterior adjudica al sector de actividad industrial una escasa presencia, algo superior a la media de la provincia de Málaga, y no muy alejado de los datos de Andalucía. Sin embargo, la aplicación del concepto de "suelos productivos" es algo novedoso en el planeamiento urbanístico general, donde prevalecía sólo el "suelo industrial", y trata de reflejar la aparición progresiva de usos mixtos que tienen también en los procesos de distribución y comercialización a nivel supramunicipal una de sus características básicas. (centros comerciales, plataformas logísticas de transporte, etc...)

En el periodo temporal 2003-2018 se han incrementado en el municipio de Vélez Málaga los ámbitos urbanizados que pueden enmarcarse en el contexto de "suelo productivo", si bien los de mayor escala se encuentran relacionados con las actividades de manufactura y distribución agropecuaria o las actividades que están relacionadas con el sector agrícola.

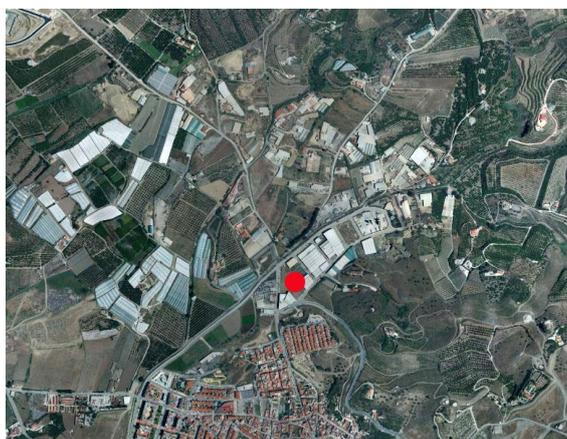
Los sectores de "suelo productivo" que se encuentran ordenados y urbanizados, y que se relacionan con las actividades agropecuarias son:

SAT-TROPS PARQUE TECNO- ALIMENTARIO	121.074,39 m ² s	AD-PPO 04/07/2005	USO INDUSTRIAL/AGROP
	187.081,21 m ² s	AD-PPO 29/01/2007	USO INDUSTRIAL/AGROP
Sub-TOTAL	308.155,60 m²s		

A estos suelos deben añadirse dos más, algo más reducidos pero que están relacionados con las actividades industriales-comerciales, y corresponden a los sectores:

FINCA ZAMORANO INDUSTRIAL (Los Puertas)	85.646,28 m ² s	AD-PPO 17/10/2000	USO INDUSTRIAL/COM
El Ingenio (SG.T-22)	46.195,23 m ² s	AD-PPO 05/02/1999	USO INDUSTRIAL/COM
	48.939,14 m ² s	AD-PE 31/07/1997 y MOD 6/11/2000	USO COMERCIAL
Sub-TOTAL	180.780,65 m²s		

El conjunto de suelos productivos que se han urbanizado en el periodo de algo más de una década supone una superficie de suelo de 488.936,25 m²s.



Ejemplo: Suelo Industrial "Finca Zamorano", zona norte de Vélez Málaga

5.4 OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS POR LA URBANIZACIÓN

A efectos del presente documento de verificación de superficies de suelo transformado, se considera como "ocupación de nuevos suelos por la urbanización", los sectores de suelos urbanizables que provienen del PGOU/96, o en su caso de alguna innovación o sectorización de dicho Plan, los cuales tienen aprobado definitivamente su ordenación pormenorizada (PPO) y ejecutada su urbanización a este fecha.

En el anejo de documentación complementaria, en su ANEXO 2. "Cuadros de Datos estado de ordenación y ejecución urbanización", se incluyen los datos informativos que justifican la ordenación y ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, que tienen actualmente autonomía de servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1.a) de la LOUA. Estos sectores han ampliado la huella urbana reconocida por el PGOU/96, de tal forma que la ciudad existente ha tenido un crecimiento extensivo, de uso global residencial, equivalente a **6.996.424 m²s**.

6. TENDENCIA de parámetros objetivos en la década 2003-2012

En la Memoria Informativa del PGOU, se ha desarrollado una información específica sobre las tendencias demográficas y el estado actual de la población residente en el municipio de Vélez Málaga. A continuación exponemos el siguiente resumen con referencia a la evolución de la población:

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

En este sentido, se parte de la hipótesis de que serán los jóvenes entre 25 y 40 años los que se encuentran, inicialmente, en abordar la adquisición, o en su caso, alquilar su primera vivienda, mientras que en otros rangos de edad se dispone, en general, de una vivienda por agrupamiento de la unidad familiar (niños, adultos > 40 años, ancianos).

Si nos fijamos en el tipo la población menor de 25 años, en el año 2018 existen censados 21.772 habitantes, los cuales residen previsiblemente aún en la vivienda de su unidad familiar (con padres y hermanos o abuelos). Esta población, en un horizonte de ocho años o medio plazo, se encuentra en la situación de edad que podría conducirle a adquirir una vivienda, o encontrarse en disposición de hacerlo.

En este sentido, la actual población censada que se encuentra entre 10 y 30 años, asciende a 17.340 habitantes. Adoptando como ratio de agrupamiento inicial, el de 1,5 habitantes por vivienda (lo pueden hacer de forma individual o en pareja), se estima **una demanda inicial de 11.560 viviendas**.

Es cierto que no se incluye en esta hipótesis la alternativa de la vivienda alquilada, pero esta opción no alcanza ni el 10% de la demanda potencial de vivienda, no existiendo tampoco una oferta concreta dirigida a este modo de habitación.

EVOLUCIÓN RESIDENCIAL

Los datos que se han reflejado con respecto al número de viviendas proyectadas y visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos en el periodo 2000-2018, puede entenderse como un dato informativo objetivo, pero que dadas las circunstancias de crisis económica que afecta de una manera importante a personas y empresas, relacionadas con el sector inmobiliario, sólo consideramos prudente aportar este indicador como una orientación de un valor medio del ratio que evalúa el número de viviendas por año, sin entrar a valorar otros componentes en clave social, turística y económico-financiera que juegan un papel relevante en el proceso de evolución urbana de los municipios del litoral de la provincia de Málaga.

Media anual de la evolución residencial

Adoptando el cálculo medio de la evolución del uso residencial en el periodo 2000-2018, puede estimarse que se han promovido en el municipio una media anual de **967 vda/año**.

Si utilizamos este dato como media anual, y estuviéramos en la hipótesis de una recuperación de la actividad económica, en el periodo programable de ocho años, desde la aprobación definitiva del PGOU, se proyectarían un total estimado en $967 \text{ vdas} \times 8 \text{ años} = 7.736 \text{ vdas}$. < **10.102 vdas** (límite máximo permitido por la Norma 45 (POTA)).

Este dato, lógicamente, pone en evidencia que la aplicación de la norma territorial supone especialmente un acompasamiento del ritmo de crecimiento residencial, cuyos efectos no podrán ser verificados hasta que transcurran al menos unos doce años desde la aprobación definitiva del PGOU; y ello por el ritmo de la propia transformación urbana, mediante el proceso de urbanización y edificación.

Programa de Vivienda y Suelo del nuevo PGOU.

En realidad, si estimamos el número máximo de viviendas que podrían realizarse, con referencia al límite de la Norma 45 (POTA), **el ratio medio anual máximo sería de 1.388 vdas/año**, superior al ritmo de la última década (2008-2018 = ratio medio de 208 viviendas).

Esto supone que es necesario, en un contexto aún incierto sobre la evolución económica a medio plazo, y específicamente del sector inmobiliario, al menos adecuar los suelos urbanos no consolidados que tengan esa consideración final en el nuevo PGOU, junto a los suelos de sectores urbanizables sectorizados que provienen del PGOU/96, que son suelos urbanizables ordenados, sin ejecución, o bien son suelos urbanizables sectorizados, cuyos Planes Parciales se encuentran aún en tramitación, sobre los que debe encajarse el Programa de Vivienda y Suelo, de acuerdo con la norma general de limitación del crecimiento urbano de la Norma 45 (POTA).

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

En el Anejo 2 de la documentación complementaria a este DOCUMENTO para la verificación de la adecuación del desarrollo urbanístico, que proviene del PGOU/96, se han expuesto por cada sector urbanizable sectorizado en régimen transitorio o/y ordenado los datos del estado de la ordenación pormenorizada, según la fecha de la aprobación definitiva del PPO, junto al nivel de estado de la urbanización.

8. Modelo Urbano-Territorial del PGOU: No alteración del modelo de Asentamiento urbano en el municipio

La transformación del modelo urbano del PGOU/96 no tiene su fundamento sólo en el cumplimiento de las determinaciones de la ordenación territorial, sino especialmente en la recomposición de un modelo que debe ser consecuente con la idea de formación de la "Ciudad Compacta" (Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta), debiendo volver a pensar el espacio litoral y el espacio interior, valorando asimismo como recurso económico la extensa actividad agrícola del suelo rural, que genera en sí misma una cualificación especial al paisaje del municipio.

En este sentido, estos objetivos primarios suponen que el nuevo modelo urbano del PGOU atiende a las piezas no urbanizadas que permiten, aunque se encuentren con ordenación pormenorizada aprobada, volver a repensar la disposición de los espacios dotacionales y las soluciones alternativas que pueden disponerse y se han propuesto en este PGOU, con objeto de entender cada sector como un ámbito de oportunidad, que debe insertarse en el modelo urbano-territorial con el mejor nivel de integración social.

Siendo consecuente con esta idea, y atendiendo a las distintas entidades territoriales que se han definido anteriormente, la transformación urbana consideramos, con relación al suelo urbanizable, que ha tenido como base las siguientes premisas:

CIUDAD COMPACTA

Los sectores urbanizables sectorizados no urbanizados se han orientado hacia el cierre de un compacto urbano que identifica las nuevas piezas, introduciendo una mejor disposición dotacional e infraestructural y un cambio y reevaluación de las tipologías arquitectónicas de baja densidad, con el objetivo irrenunciable de reducir y minimizar el impacto de huella ecológica.

Los sectores que se han dispuesto entre Torre del Mar y Caleta, lo han hecho buscando una compatibilidad entre el Río Vélez y el Río Seco y una localización de los sistemas tanto de áreas libres como dotacionales de forma tal que conformen una trama eficaz al servicio de toda la población que aglutinan. Así como lo dispuesto en el medio-largo plazo entre Vélez-Málaga y Torre del Mar o Caleta.

LITORAL OESTE Y ESTE

El espacio litoral se ha venido conformando por sumatorio de piezas concatenadas, basados en el eje viario de la antigua CN-340, sin que se hubiera atendido a su relación transversal ni exista una estrategia específica que lo dote de una imagen identificativa.

La protección del Litoral supuso un nuevo escenario donde debían valorarse, en los suelos no protegidos, las actuaciones urbanas de recomposición de bordes que atendiera al paisaje resultante, y las dotaciones públicas que tengan como referencia el eje litoral actual, debiéndose mejorar la conexión con la Autovía A7, "Los Puertas-Cajiz", sin proponer nuevas extensiones de suelo urbanizable, con referencia a los ámbitos consolidados y no consolidados del PGOU/96. Sin embargo, la anulación del PPCL, vuelve a poner en valor propuestas litorales del POTAx, entre las que cabría destacar el polo de dinamización turística del delta del Río Vélez, considerado por este PGOU como un SUNS que apuesta por un nuevo escenario turístico con incidencia supramunicipal.

INTERIOR

La escasa actividad urbana en los antiguos núcleos de origen rural (Triana, Trapique, Cajiz, Los Puertas,...) han aconsejado utilizar la estricta delimitación urbana de dichos núcleos, limitando su crecimiento a pequeños suelos ordenados desde el PGOU, que lógicamente puedan dar respuesta al mantenimiento de la población existente y a la conservación del hábitat consolidado.

CRITERIOS PROPOSITIVOS para la incorporación de los suelos que provienen del PGOU/96

Con objeto de definir, en el nuevo PGOU de Vélez Málaga, un modelo urbanístico encuadrado sobre el soporte de la planificación territorial (**POTA y POTAX**) a la que debe ajustarse, es necesario definir previamente las condiciones territoriales que deben aplicarse al PGOU/96.

Es por ello que parece conveniente definir unos criterios objetivos con respecto a la aplicación de la citada norma 45 (POTA) al desarrollo urbano del PGOU/96, y en función de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, lo cual ha permitido adoptar decisiones municipales en el modelo propositivo, con referencia al límite de la superficie propuesta como nueva urbanización, y al horizonte de la población en un periodo de ocho años, desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU/2014.

En este sentido, es necesario exponer los **CRITERIOS PROPOSITIVOS** que se han considerado para la incorporación de suelo que proviene del PGOU/96, al nuevo modelo urbano de ciudad actual:

CRITERIO 1: Se considera como perteneciente al ámbito propositivo del nuevo PGOU, aquéllos suelos provenientes del régimen transitorio del PGOU/96 que hayan realizado su transformación jurídica, es decir, aquéllos que se hayan transformado a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, pasando de su carácter rural al urbano, desde el punto de vista registral. Por tanto:

Consideraremos que pueden integrarse al nuevo modelo de ciudad los suelos SUO (RT) sin ejecutar, lo cual supone el reconocimiento de dichos suelos como urbanos en el nuevo PGOU.

CRITERIO 2: Se considera como perteneciente al ámbito propositivo del nuevo PGOU, aquéllos suelos provenientes de la ordenación de suelos programados en el PGOU/96, o bien, de la sectorización y ordenación de ámbitos de suelos no programados del PGOU/96 que hayan realizado su transformación jurídica. Es decir, aquéllos que se hayan transformado a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, pasando de su carácter rural al urbano, desde el punto de vista registral. Por tanto:

Consideraremos pertenecientes al nuevo modelo de ciudad los SUO sin ejecutar, aunque ello no signifique que su ordenación pormenorizada pueda verse afectada en algunos casos que precisan de una recomposición y valorización de su ordenación estructural y/o pormenorizada por un régimen transitorio de adaptación a las nuevas condiciones previstas en el nuevo PGOU.

- CRITERIO 3:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable programado del PGOU/96, que se encuentran aún en tramitación a través de sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación, forman *parte del nuevo modelo propositivo del PGOU según el grado de aprobación administrativa en el que se encuentran y de la fecha en la que se produjera*, y de su nivel de integración con los suelos ya urbanos.
- CRITERIO 4:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable programado del PGOU/96, que a esta fecha no hayan tenido actividad urbanística alguna, mediante la correspondiente presentación del documento de ordenación pormenorizada para su tramitación, han podido *ser objeto de desclasificación o en su caso de su desprogramación*.
- CRITERIO 5:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, con Planes de Sectorización o Programas de Actuación Urbanística tramitados y aprobados definitivamente, se han *integrado en el nuevo modelo de ciudad conforme a la situación jurídica en la que se encuentran*.
- CRITERIO 6:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, con Planes de Sectorización en tramitación, forman *parte del nuevo modelo propositivo del PGOU según el grado de aprobación administrativa en el que se encuentran y de la fecha en la que se produjera*, y de su nivel de integración con los suelos reconocidos como urbanos.
- CRITERIO 7:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, que a esta fecha *no hayan tenido actividad urbanística alguna han podido ser objeto de desclasificación*.
- CRITERIO 8:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbano no consolidado del PGOU/96, que han mostrado o escasa o ninguna actividad urbanística se han reevaluado desde el punto de vista de la gestión, proponiendo subdivisiones de las Unidades de Ejecución en la medida que ello haya sido posible en cumplimiento de la LOUA.

Por otro lado y en las unidades de ejecución de interior se ha considerado una redelimitación de las mismas, limitando su crecimiento a pequeños suelos ordenados desde el PGOU, que lógicamente puedan dar respuesta al mantenimiento de la población existente y a la conservación del hábitat consolidado; o bien, que se hayan circunscrito estrictamente a las parcelas que verdaderamente componen ese estricto crecimiento.

ANEXO de VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Anexo 1: Verificación transformación urbana (imágenes.2011)



SUELO URBANO CONSOLIDADO. **SUC**
Núcleo urbano de Vélez Málaga



SUELO URBANO CONSOLIDADO. SUC
Núcleo urbano de Torre del Mar



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNC + SL Sistema Local Viario (SU)
Núcleo urbano de Vélez Málaga



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNC
Núcleo urbano de Torre del Mar



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SUNC
Núcleo urbano de Benjarafe



SUELO URBANIZABLE ORDENADO en RÉGIMEN TRANSITORIO (SUP.RT). Nivel de Servicios Urbanos: 100 %
Núcleo urbano de Vélez-Málaga



SUELO URBANIZABLE ORDENADO en RÉGIMEN TRANSITORIO (**SUP RT**). Nivel de Servicios Urbanos: 100 %
Núcleo urbano de Torre del Mar



SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SUO. Nivel de Servicios Urbanos: 100 %
Núcleo urbano de Vélez Málaga



SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SUO. Nivel de Servicios Urbanos: 0 %
Núcleo urbano de Vélez Málaga



SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SUO. Nivel de Servicios Urbanos: 100 %
Núcleo urbano de Torre del Mar



SUELO URBANIZABLE ORDENADO. SUO. Nivel de Servicios Urbanos: 0 %
Núcleo urbano de Torre del Mar



SISTEMA GENERAL (SG). Núcleo urbano de Vélez-Málaga



SISTEMA GENERAL (SG) . Núcleo urbano de Torre del Mar

ANEXO de VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Anexo 2: Cuadros de Datos estado de ordenación y ejecución urbanización

Cuadro justificativos de la CIUDAD EXISTENTE

SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC+SL) + SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (SUNC) (UE de PGOU/96)

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	SUC + SL (interior) m²s	% Porcentaje	SUNC (UE) m²s	% Porcentaje
1.	CIUDAD COMPACTA	VM TM CAL	2.296.929	82,45%	2.053.181	46,78%
2.	LITORAL OESTE	A B CH	298.416	10,71%	1.965.458	44,78%
3.	LITORAL ESTE	L_M	43.464	1,56%	207.009	4,72%
4.	INTERIOR	TRI TRA P CA AA I	147.001	5,28%	163.291	3,72%
TOTAL			2.785.810	100 %	4.388.939	100%

Datos numéricos superficiales que se obtienen del Programa de Actuación Urbanística (áreas de reparto) del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96. A excepción del SUC que procede de mediante medición sobre plano mediante SIG (Sistema de Información Geográfica)

SUP(RT) DE 1.996: Suelos urbanizables ORDENADOS provenientes de las anteriores NNSS del año 1.983, con autonomía de servicios urbanos básicos.

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	SUELO URBANIZABLE Ordenado Transitorio AUTÓNOMO INFRAESTRUCTURALMENTE	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-1	LA LOMILLA	41.300	SI	
			SUO.VM-2	ARROYO DE LA CAMPIÑUELA	50.426	SI	
			SUO.VM-11	CAMINO DE ALGARROBO	137.240	SI	
			SUO.VM-5	LOS EUCALIPTOS	61.170	NO	
			SUOVM-12	EL LIMONAR	276.500	SI	
			SUO.VM-14	LA PAÑOLETA	108.640	SI	
			SUO.VM-15	CAMINO DEL HIGUERAL I	209.350	SI	
		SUO.VM-16	CAMINO DEL HIGUERAL II	151.935	NO		
		TM	SUO.T-2	EL TOMILLAR	91.930	SI	
			SUO.T-4	BELLAVISTA DE SAN JOSÉ	158.690	SI	
			SUO.T-5	EL ÁGUILA	89.900	SI	
			SUO.T-6	JARDINES DEL ROCIO	104.354	SI	
			SUO.T-8	CASA DE LA VIÑA	258.000	SI	
			SUO.T-9	EL MIRADOR	123.915	SI	
		CAL	SUO.T-13	OESTE CONJUNTO CALIFORNIA	80.113	SI	
			SUO.C-1	BAVIERA GOLF	482.665	SI	
			SUO.C-3	LOS PUNTALES	89.990	SI	
				SUO.C-4	CALETA 2000	47.275	SI
					SUBTOTAL	2.350.288	
2.	LITORAL OESTE	B	SUO. B-1	LAS PARRAS	27.129	SI	
			SUO. B-2	RIO ADELFA I	104.500	SI	
			SUO. B-5	EL TORREJÓN	172.140	SI	
		CH	SUO. CH-3	HACIENDA CONDEMAR	324.822	SI	
			SUO. CH-4	CORTIJO EL CONDE	273.945	SI	
			SUO. CH-6	CAÑUELO MAR	62.808	SI	
			SUBTOTAL	965.344			
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO. L-1	CHORRERAS BAJAS	52.161	SI	
			SUO. L-4	EL PIJIL	123.747	SI	
					SUBTOTAL	175.908	
4.	INTERIOR						
				TOTAL	3.491.540		

Datos numéricos superficiales que se obtienen de las fichas de los sectores del SUO (RT) del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96
 NOTA: Autonomía de servicios urbanos, según el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1.a) LOUA 2/2012. No se cuantifican los sectores señalados en rojo

SUS ORDENADOS (SUO): Ámbitos urbanizables que cuentan con PPO y PU aprobados definitivamente, con autonomía de servicios urbanos básicos.

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación	UNIDADES DE EJECUCIÓN	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	SUELO URBANIZABLE Ordenado AUTÓNOMO INFRAESTRUCTURALMENTE	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-6		LA FORTALEZA	126.200	NO	
			SUO.VM-7		ENSANCHE I	162.743	SI	
			SUO.VM-8		ENSANCHE II	297.970	SI	
			SUO.VM-9		ENSANCHE III	89.000	NO	
			SUO.VM-10		CARRETERA DE ARENAS	70.320	SI	
			SUO.VM-13		CAMINO DE TORROX I	254.513	NO	
			SUO.VM-17		CAMINO DEL HIGUERAL	135.900	NO	
			SUO.VM-18		CAMINO DE TORROX II	127.764	NO	
		TM	SUO.VM-I.3		FINCA ZAMORANO	63.090	SI	
			SUO.T-1		CORTIJO DE GINER	168.100	SI	
			SUO.T-7		CAMINO DE SEVILLA	59.125	SI	
			SUO.T-10		ALTO DE LA BARRANCA	183.215	SI	
		CAL	SUO.T-11		LA CULEBRA	76.640	NO	
			SUO.T-12	UE-1 UE-2	ENSANCHE OESTE	142.639	NO	
				SUO.C-2		FINCA BAVIERA	482.672	SI
				SUO.C-5		OESTE CASCO	47.500	SI
				SUBTOTAL	1.781.836			
2.	LITORAL OESTE	ALM	SUO. A-1		EL TRUCHE	94.760	SI	
			SUO.A-3-S1	UE-1 UE-2	TORRE JARAL	148.260	SI	
			SUO. A-6		OESTE CASCO	82.918	SI	
		B	SUO.A-7		LAS CANTERAS	91.110	SI	
			SUO. B-4		RIO ADELFA II	443.021	SI	
			SUO. B-9		BENAJAMAR	47.000	SI	
			SUO.B-1 de SUNS.B-1		ESPERANZA MOLINO I	325.892	SI	
				164.457	NO			
				SUBTOTAL	1.232.961			
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO. L-2		LAGOMAR	122.300	NO	
			SUO. L-3		LOMA JUANELO I	140.440	SI	
						SUBTOTAL	140.440	
4.	INTERIOR	P	SUO. P-1		INDUSTRIAL	48.200	SI	
			SUO.TRA1 SUR		PARQUE TECNOALIMENTARIO	178.709	SI	
		SUO.TRA1 NORTE		AEROPUERTO	185.086	NO		
		SUO.TRA3-S2		SAT-TROPS	122.738	SI		
						SUBTOTAL	349.647	
				TOTAL	3.504.884			

Datos numéricos superficiales que se obtienen de las fichas de los sectores del SUO del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96
 NOTA: Autonomía de servicios urbanos, según el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1.a) LOUA 2/2012. No se cuantifican los sectores señalados en rojo

SISTEMAS GENERALES de suelo URBANO (PGOU/96)

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Sistema General	Superficies m ² s	Observaciones
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SGEL.VM-6	35.390	Areas Libres La Fortaleza
			SGE.VM-4	10.543	Equipamiento Cementerio
			SGE.VM-13	48.720	Polideportivo Municipal
		TM	SGE.T-13	33.554	Equipamiento deportivo
			SGE.T-15	23.540	Hospital
			SGV.T-17	18580	Viarío
			CAL	SGE.C-10	262.875
Subtotal			433.202		
2.	LITORAL OESTE	A	SGEL.A-12	15240	Areas Libres Playa El Hornillo
Subtotal			15.240		
TOTAL			448.442		

Datos numéricos superficiales que se obtienen del Programa de Actuación Urbanística del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96

SISTEMAS GENERALES de suelo urbanizable ejecutados (PGOU/96) que se contabilizan como parte de la Ciudad existente

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Sistema General	Superficies m ² s	Observaciones	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SGEL.VM-10	58.080	Parque María Zambrano	
			SGT.VM-12	486	Depósito	
			SGV.VM-16	8.090	Viarío Camino de Torrox I	
		TM	SGV.T-10	19.950	Circunvalación ciudad	
			SGV.T-16	10.860	Camino de Sevilla II	
			SGEL.T-7	11.084	Aparcamiento El Ingenio	
			SGE.T-14	15.152	Equipamiento deportivo	
			SGT.T-18	2.160	Depósito ViñaMálaga	
			CAL	SGV.C-5,3	33.125	Viarío Camino Río Seco III
				Subtotal		158.987
2.	LITORAL OESTE	A	SGT.A-7	268	Depósito	
			SGT.B-3	210	Depósito Pedrofina	
		B	SGT.B-5	100	Depósito Paraiso del Sol	
			SGT.B-11	112	Depósito Río Adelfas	
Subtotal		690				
4.	INTERIOR	TRI	SGT.TRI-1	7.107	Piscina municipal (7107)	
		TRA	SGEL.TRA-5	12.740	Areas Libres Parque	
Subtotal			19.847			
TOTAL			179.524			

Datos numéricos superficiales que se obtienen del Programa de Actuación Urbanística (áreas de reparto) del Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96

SUPERFICIE DE SUELO NO COMPUTABLE A EFECTOS DE CRECIMIENTO NORMA 45 POTA (INSTRUCCIÓN 1/2014)

Del análisis específico de cada una de las anteriores categorías de suelos que provienen del vigente PGOU/96, y en su caso, de alguna innovación, ya recogida en el Expediente de Adaptación parcial a la LOUA del PGOU (2010), se tienen las siguientes superficies:

Clase de suelo según Expediente Parcial a la LOUA del PGOU/96	Clase de Suelo de la Ciudad existente	Superficies en m²s
Suelo Urbano Consolidado (SUC + SL)	Suelo Urbano Consolidado (SUC + SL)	2.785.810
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	4.388.939
Sistemas Generales (PGOU/96) (SU)	Sistemas Generales (PGOU/96) del SURBANO	448.442
Sub-total		7.623.191
SUO (RT) Régimen transitorio	SUO (RT) Ordenado + Urbanizado	3.491.540
Suelo Urbanizable Ordenado (SUO)	SUO Ordenado + Urbanizado	3.504.884
Sistemas Generales (PGOU/96) (SUS)	Sistemas Generales (PGOU/96) del SURBANIZABLE ejecutados 100%	179.524
Sub-total		7.175.948
TOTAL		14.799.139

Por tanto, a efectos del presente documento de verificación, para fundamentar “el modelo urbanístico en función de la limitación del crecimiento superficial”, fijado por la **Norma 45 del POTA**, la superficie de Suelo existente que se corresponde con “la Ciudad funcional, y transformada mediante la urbanización, prevista en el PGOU/96”, que asciende a **14.799.139 m²s** y se considera base del cálculo máximo superficial.

BASE DE CÁLCULO: 40% DE SUPERFICIE MÁXIMA DE CRECIMIENTO= $0,40 \times 14.799.139 \text{ m}^2\text{s} = 5.919.655,60 \text{ m}^2\text{s}$.

ANEXO de VERIFICACIÓN DE LA NORMA 45 (N) Modelo de Ciudad
Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006)

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

Anexo 3: Cuadros de nuevos sectores. Comprobación crecimiento superficial residencial y poblacional

CRECIMIENTO SUPERFICIAL RESIDENCIAL

SUO (M): Suelos urbanizables en transformación urbanística modificada por el PGOU (residenciales + industriales y terciarios)

NOTA: **(M)** = EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA MODIFICADA

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación PGOU/96	Identificación PGOU propuesto	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	Número de viviendas
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SUO.VM-6	SUO.VM-6 (M)	LA FORTALEZA	121.792	550 (PR inscrito)
			SUO.VM-9	SUO.VM-9 (M)	ENSANCHE OESTE III	88.086	464
			SUO.VM-13	SUO.VM-13 (M)	CAMINO DE TORROX I	223.388	590 (PR inscrito)
			SUO.VM-16	SUO.VM-16 (M)	CAMINO DEL HIGUERAL II	149.680	950
			SUO.VM-17	SUO.VM-17 (M)	CAMINO DEL HIGUERAL	166.907	0
			SUO.VM-18	SUO.VM-18 (M)	CAMINO DE TORROX II	121.602	0
		TM	SUO.T-11	SUO.T-11 (M)	LA CULEBRA	68.017	499
			SUBTOTAL		305.783	288.509	1.913
2.	LITORAL OESTE					-	-
3.	LITORAL ESTE	L_M	SUO.L-2	SUO.L-2 (M)	LAGOMAR	122.300	243
					SUBTOTAL	122.300	243
4.	INTERIOR					-	-
					TOTAL	428.083	2.156

NOTA: Datos numéricos superficiales que se obtienen de los PPO aprobados definitivamente
 NOTA: Número de viviendas no cuantificadas por encontrarse inscrito el Proyecto de Reparcelación

SUO: Suelos urbanizables en transformación urbanística pero que no han visto modificadas sus previsiones por el nuevo PGOU (residenciales + industriales y productivos)

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación PGOU/96	Identificación PGOU propuesto	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	Número de viviendas
1.	CIUDAD COMPACTA	TM	SUO.T-12-UE.1	SUO.ETU.T-12	ENSANCHE OESTE UE-1	142.639	1.067
					SUBTOTAL	142.639	1.067
2.	LITORAL OESTE	B	SUNS.B-1	SUO.B-1	ESPERANZA DEL MOLINO	158.211	332
					SUBTOTAL	158.211	332
3.	LITORAL ESTE					-	-
4.	INTERIOR	TRA	SUO.TRA-1NORTE	SUO.TRA-1NORTE	NORTE AEROPUERTO	185.086	336 (PR inscrito)
					SUBTOTAL	0	336
					TOTAL	300.850	1.399

NOTA: Datos numéricos superficiales que se obtienen de los PPO aprobados definitivamente
 NOTA: Número de viviendas no cuantificadas por encontrarse inscrito el Proyecto de Reparcelación

SUS (TR): Suelos urbanizables en trámite (residenciales + industriales y terciarios)
TR = EN TRÁMITE (al menos con Aprobación Inicial)

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación PGOU/96	Identificación PGOU propuesto	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	Número de viviendas
1.	CIUDAD COMPACTA	CAL	SUNS.C-1	SUS. C-1 (TR)	CAMINO DE ALGARROBO	61.675	150
					SUBTOTAL	61.675	150
2.	LITORAL OESTE	ALM	SUO.A-3-S2	SUS.A3 -S2 (TR)	TORRE JARAL II	149.458	314
			SUS.A-2	SUS.A-2 (TR)	ARROYO EL CABO	101.761	203
			SUS.A-3	SUS.A-3 (TR)	EL PINTO	39.524	99
		B	SUS.B-10	SUS.B-10 (TR)	LAS CUCHAS	221.825	373
			SUS.B-3	SUS.B-3 (TR)	EL SOTO	105.382	211
		CH	SUS.CH-2	SUS.CH-2 (TR)	NUEVO ACCESO	62.046	124
			SUS.CH-5	SUS.CH-5 (TR)	PUERTA DE HIERRO II	220.116	616
					SUBTOTAL	961.787	1940
3.	LITORAL ESTE				-		
4.	INTERIOR		SUNS JUVIGOLF	SUS.JUVIGOLF (TR)	JUVIGOLF	1.704.496	1.534
					SUBTOTAL	1.704.496	1.534
					TOTAL	2.666.283	3.624

Datos numéricos superficiales que se obtienen de los PPO en tramitación

SUS: SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS propuestos (residenciales + industriales + terciarios + logístico)

Identificación Ámbitos	ENTIDAD TERRITORIAL	Núcleo	Identificación PGOU/96	Identificación PGOU propuesto	Denominación	Superficie SUELO (m2s)	Número máximo de viviendas	
1.	CIUDAD COMPACTA	VM	SNU (PE-TEJARES)	SUS.VM-1 (CC)	TEJARES	472.043	-	
			SUNS.VM-I.2	SUS.VM-2 (CC)	ARROYO CAMPIÑUELA	35.145	-	
			SUS.VM-3	SUS.VM-3 (CC)	TERCIARIO MINORISTAS	20.857	-	
			SUS.VM-3	SUS.VM-4 (CC)	BORDE OESTE	30.750	141	
			SUS.VM-4	SUS.VM-5 (CC)	POZOS DULCES	25.368	89	
			PARTE SUNS.VM-1	SUS.VM-6 (CC)	CENTRO LOGÍSTICO DE TRANSPORTES	182.286	-	
		TM	SUNS.T-1 y SNU	SUS.T-1 (CC)	LA ISLA	198.611	-	
			SUS.T-3	SUS.T-2 (CC)	CASA FUERTE	49.035	269	
			SNU	SUS.T-3 (CC)	VEGA RIO SECO I	37.344	186	
			SNU	SUS.T-4 (CC)	VEGA RIO SECO II	201.716	1175	
		CAL	SNU	SUS.C-1 (CC)	VEGA RIO SECO III	73.664	350	
			SNU	SUS.C-2 (CC)	LAS MARGARITAS	61.142	49	
				SNU	SUS.C-3 (CC)	PINAR BAJO	40.737	32
		SUBTOTAL						519.756
2.	LITORAL OESTE	ALM	PARTE SUNS.A-2	SUS.A-1 (LO)	CASTILLO DEL MARQUÉS	36.588	90	
			SUS.A-5	SUS.A-2 (LO)	INDUSTRIAL ALMAYATE	60.139	-	
			SUNS.A-4 y SUS.A-5	SUS.A-3 (LO)	LA SIERRAZUELA	35.498	103	
		B	SUNS.B-2	SUS.B-1 (LO)	CORTIJO PEDROFINA	130.247	129	
			SUS.B-8	SUS.B-2 (LO)	TORREMOYA II	26.378	35	
			SUS.B-8	SUS.B-3 (LO)	TORREMOYA III	34.920	122	
			SUS.B-8	SUS.B-4 (LO)	TORREMOYA IV	11.204	39	
		CH	SNU	SUS.CH-1 (LO)	CAÑUELO ALTO	74.858	34(45% EDIFIC. SECTOR)	
SUBTOTAL						349.693	60.139	
3.	LITORAL ESTE					-		
		TRA	SUS.TRA-3 S1	SUS.TRA-1 (IN)	XARQUI	96.634	-	
		P	SNU	SUS.P-1 (IN)	AMPLIACIÓN INDUSTRIAL LOS PUERTAS	22.917	-	
SUBTOTAL						119.551	-	
TOTAL						869.449	2.843	

NOTA: Datos numéricos superficiales que se obtienen mediante SIG (Sistema de Información Geográfica)

CRECIMIENTOS SUPERFICIALES Y POBLACIONALES EN SUELO URBANIZABLE DEL PGOU (VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMA 45 POTA)

Clase de suelo URBANIZABLE	SUPERFICIES m ² s	VIVIENDAS
Suelo Urbanizable en transformación urbanística modificada por este PGOU SUO (M)	428.083	2.156
Suelo Urbanizable en transformación urbanística NO modificada por este PGOU SUO	300.850	1.399
Suelo Urbanizable en trámite SUS (TR)	2.666.283	3.624
Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto (SUS)	869.449	2.843
TOTAL PROPUESTO	4.264.669	10.022
MAXIMO CRECIMIENTO SUPERFICIAL POSIBLE	5.919.655,60	10.102
VERIFICACIÓN CUMPLIMIENTO	4.264.669 < 5.919.655,6	10.022 < 10.102

Por tanto, a efectos del presente documento de verificación, se fundamenta que “el modelo urbanístico en función de la limitación del **crecimiento SUPERFICIAL Y POBLACIONAL**”, fijado por la **Norma 45 del POTA**, se confirma que la propuesta del PGOU **cumple** con el límite de la Norma 45.

BASE DE CALCULO SUPERFICIAL = 40% x 14.799.139 = 5.919.655,60 m²s

Según lo previsto por el artículo único de la Orden de 29 de septiembre de 2008 de la COPT de la Junta de Andalucía, para estimar el número de viviendas necesarias se aplicará el ratio indicado, que supone **2,4 habitantes/vivienda**, equivalente a:

BASE DE CÁLCULO DE CRECIMIENTO POBLACIONAL : 80.817 hab.(1 de enero de 2018) x 30% = 24.245 hab./2,4 hab./vda = 10.102 viviendas