



Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez Málaga | SUGERENCIAS | Noviembre 2014

OBJETIVOS y ESTRATEGIAS del PGOU/2014

INDICE TEMÁTICO

1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. De la exposición del AVANCE a los OBJETIVOS del PGOU/2014

2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

- 2.1 De la organización de la participación pública:
proceso de presentación de sugerencias
- 2.2 Sugerencias presentadas por particulares y entidades mercantiles
- 2.3 Sugerencias presentadas por entidades culturales y ecologistas
- 2.4 Sugerencias presentadas por grupos políticos municipales

3. INFORME DE LAS SUGERENCIAS

- 3.1 Método aplicado para el análisis de las sugerencias
- 3.2 Informe para la integración de las sugerencias en el modelo del PGOU/2014
- 3.3 Resumen de los elementos que se propone su integración en el PGOU/2014

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANAS

- 4.1 Criterios para la definición de los objetivos y estrategias urbanas
- 4.2 Objetivos y Estrategias Urbanas para la aprobación inicial del PGOU/2014

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

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

Anexo 2. Informe de Ordenación del Territorio al Avance del PGOU/2014

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

PLANO P.P O.1: Síntesis del modelo urbano propuesto con relación a los objetivos y criterios para la aprobación inicial del PGOU/2014

1. INTRODUCCIÓN

1.1. De la exposición del Avance a los Objetivos del PGOU/2014.

La Revisión del PGOU/96 vigente en el municipio de Vélez Málaga se plantea desde un reto progresivo de adaptación a las nuevas necesidades territoriales y urbanísticas, ya que, la evidencia es que el PGOU/96 venía necesitando de una revisión y adaptación en sus determinaciones a los nuevos tiempos.

Por ello, el AVANCE como documento origen de las estrategias y objetivos del nuevo PGOU, ha supuesto un primer paso en la configuración de una fórmula adaptada a los tiempos en varias vertientes:

La necesaria colaboración entre las administraciones implicadas en un proceso en el que se definirá un nuevo escenario de implantación del previsible crecimiento y/o remodelación de la ciudad.

La impulsión del imprescindible y necesario debate público, propiciando todos los foros posibles para la información y participación ciudadana en el nuevo marco normativo que sería definitivamente un nuevo PGOU.

Tras el Expediente de Adaptación a la LOUA que el municipio de Vélez Málaga aprobó en 29 de octubre de 2.009 y fue publicado en 11 de marzo de 2010, se comienza un proceso largo en el que se realizó, en primer término, un informe de agotamiento del PGOU/96 y del crecimiento del mismo en 4 de julio de 2.011 por la Oficina Técnica de Urbanismo del Ayuntamiento de Vélez Málaga, en el que ya se manifestaba la necesidad de revisar el PGOU/96. Con posterioridad y con mayor grado de definición se realizó y entregó en noviembre de 2.012 un diagnóstico previo a la Revisión del PGOU/96 de la Oficina Técnica de Urbanismo que terminó desembocando en la encomienda de elaborar un PGOU nuevo.

Entre los documentos preparatorios del Avance se redactó en noviembre de 2013, un documento que se tituló "Verificación de la Norma 45. Modelo de Ciudad. POT de Andalucía", el cual se remitió a la Dirección General de Ordenación del Territorio para su informe. Dicho documento había considerado de base para el cálculo la Instrucción 1/2013, la cual conocíamos de las distintas reuniones técnicas mantenidas con la Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Consejería que en breve iba a proceder a matizarse, lo que culminó con la Instrucción 1/2014. Dicho lo cual, algunas de las consideraciones vertidas en dicha Instrucción 1/2014, ya se estaban tomando en consideración activamente en la misma Redacción del Avance de la RPGOU/2014.

Así el Avance del PGOU/2014, que representa y formaliza un documento preliminar del propio PGOU/2014, se aprobó el 30 de mayo de 2.014 por el Pleno municipal y se publicó en 12 de junio de 2.014. A continuación comenzó un período de 30 días de exposición pública, para la difusión y explicación del modelo urbano-territorial, y recogida de sugerencias al mismo.

Dicha aprobación en Pleno fue antecedida por una presentación y explicación del documento del Avance realizada por el equipo director del PGOU/2014, que fue retransmitida en directo por la televisión local, lo cual permite una información más completa al ciudadano.

La explicación técnica del documento del Avance por el equipo director del mismo se sustentó en cuatro Jornadas de Participación Ciudadana, en distintas sedes municipales, para las que se realizó folleto explicativo de difusión y entendimiento previo. La primera de las jornadas se desarrolló en la Sede del centro del Exilio de Vélez Málaga el día 10 de junio de 2014, la segunda en la Tenencia de Alcaldía de Torre del Mar el 17 de junio de 2014, la tercera en la Sala de Usos Múltiples de Benajárfate el 25 de junio de 2014 y la cuarta y última en la Sala de edificio público en Mezquitilla el 1 de julio de 2014; lo cual favoreció el debate relativo a las distintas áreas territoriales atendidas, donde se producían dichas exposiciones.

Simultáneamente y con el objetivo de favorecer la máxima información y transparencia de un documento que debe nutrirse de las propuestas ciudadanas y propiciar la participación pública activa, se realizó una Exposición del documento de Avance en el atrio de la Sede del Ayuntamiento de Vélez Málaga, desde el 6 de julio hasta el 21 de julio, donde personal municipal atendía las dudas que se presentaban a los visitantes. Adicionalmente, se dispusieron de copias en papel de la memoria y planos del Avance en las sedes administrativas de los distintos núcleos de población municipales. Y, en todo caso, se albergó en la web municipal (www.velezmalaga.es) todo el documento para su consulta.

Sin menoscabo de lo anterior, y con objeto de una mayor profundización, los ciudadanos podían optar por una atención personalizada en la Oficina del PGOU/2014, sita en C/ Las Tiendas,22.

Además se han ido produciendo una serie de citas concertadas en la sede del PGOU/2014, con distintos agentes sociales y con ciudadanos independientes, que no cesan hasta el día de la fecha; unas

encaminadas a la reordenación y/o reprogramación de las viviendas en los sectores identificados como de adaptación en el Avance, de manera acordada, mediante la suscripción de convenio previo a la incorporación de las nuevas determinaciones a la Aprobación Inicial del PGOU/2014 y otras citas solicitadas por ciudadanos con propuestas o demandas específicas y concretas.

2. PARTICIPACIÓN PÚBLICA

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

La participación pública ciudadana desde el enfoque de compromiso bilateral que supone un documento que determinará el modelo propositivo de la ciudad para los próximos ocho años , precisa de suficientes iniciativas que impulsen por un lado el desarrollo local, y por otro el ejercicio activo de la participación de los habitantes de la ciudad.

La necesidad de una visión estratégica y global que aproxime al ciudadano al hecho urbano, depende fundamentalmente de la instrumentación de una participación ciudadana activa, de modo que todas las herramientas encaminadas al acortamiento en la tramitación administrativa de un PGOU, así como en la profundización en la participación pública, resultarán imprescindibles a la hora de formalizar un verdadero compromiso de los ciudadanos con el lugar en el que viven.

Es por ello que el proceso de la Revisión del P.G.O.U. del municipio de Vélez Málaga se ha enfocado en su primera fase de AVANCE como un documento que debe ir complementándose con la participación ciudadana en el periodo de sugerencias, mediante una adecuada explicación didáctica, alejada de "tecnicismos", que permita hacer llegar a los ciudadanos las bases de las soluciones urbanas que se proponen.

La técnica que se utiliza construye el modelo sobre la base de la participación ciudadana desarrollada en la fase de información pública del AVANCE, que debe jugar un papel dinamizador, y debe proponer 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 sin urbanizar, y donde es posible aún mejorar las soluciones de proyecto de esos vacíos urbanos, aplicando un sentido de sostenibilidad urbana.

La utilización del convenio de planeamiento y gestión urbanística, como instrumento previsto en la LOUA 2/2012, para alcanzar soluciones urbanas consensuadas en los sectores urbanizables sin urbanización y/o para reprogramar el número de viviendas previstas en sus planeamientos parciales, aprobados definitivamente, supone la práctica de un Urbanismo Concertado, que tiene su sentido en la participación de los ciudadanos en las decisiones de interés general del modelo urbano de la Revisión del P.G.O.U./2014.

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

Además la parte propositiva del AVANCE se ha construido no con imágenes finalistas de las zonas de interés estratégico, sino mediante un "*sistema de aproximación a la solución urbana que debe componer el modelo*", mediante planos que permiten expresar, 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, constituyen el entramado de piezas que son la referencias básicas del modelo urbano territorial de la R.P.G.O.U./2014.

Así el proceso, que ha buscado involucrar a la población de nuestra ciudad y territorio que planificamos, ha sido un proceso que ha optado por estimular la participación pública desde varias ópticas:

Información tanto de la necesidad de revisión del PGOU como de que se estaban elaborando los trabajos por la Oficina municipal con recursos propios y contratos externos puntuales de apoyo, todo ello difundido a través de prensa escrita y a través de las comisiones de urbanismo y comisión de seguimiento del PGOU.

Reunión de la Comisión Municipal de Urbanismo para la Redacción de la Revisión del PGOU, en la fecha 21/11/2013, donde se produjo la primera reunión municipal de seguimiento municipal en la Sede del Área de Urbanismo, con representación de todos los partidos políticos a los que se dio cuenta de los trabajos que habían terminado de formalizar el documento de verificación del cumplimiento de la Norma 45 del POTA. donde se explicó a los Sres. Concejales la incidencia de la aplicación de la Norma 45 (POTA) en la revisión del PGOU, así como la obligación legal de adaptarse a sus determinaciones.

Jornada de debate técnico jurídica en la tarde del día 12/02/2014, en la sede del edificio de Asociaciones de Vélez Málaga, la cual se encuadraba en el contexto de los trabajos para el AVANCE del PGOU/2014 y a la que fueron llamados todos los profesionales relacionados con el urbanismo y la ciudad del entorno.

Segunda reunión de Comisión Municipal de Urbanismo como seguimiento a la RPGOU/2014 en 10/04/2014, en la Sede del Area de Urbanismo municipal, donde se realizó exposición titulada "La ordenación Territorial y las estrategias urbanas de la Revisión del PGOU/1996" .

Como consecuencia de este proceso, previo a la finalización de la redacción del AVANCE, se ha entregado a cada grupo político un documento sintético que explica el Modelo Urbano-Territorial en el que se ha venido trabajando, el cual contiene los datos básicos (demografía, evolución de la vivienda, estado del planeamiento urbanístico,...), así como los ámbitos de las áreas estratégicas que constituyen las bases del nuevo PGOU/2014.

Exposición técnica de los trabajos del Avance del PGOU/2014 el 30/05/2014 en Sesión plenaria del Ayuntamiento de Vélez Málaga, difundida a través de la televisión local Televisa.

Información pública abierta a través del BOPMA en 12/06/2014 y a través del diario "Málaga Hoy" el 11/06/2014 , tras la aprobación plenaria del documento del Avance del PGOU/2014 el 30 de mayo de 2014.

Difusión del documento completo del Avance en la web municipal, a partir del mismo día 30/05/2014.

Exposición mediante paneles y documentos gráficos, del 6 al 21 de junio de 2014 en el atrio central del Ayuntamiento de Vélez Málaga, con información personalizada a través de personal municipal. Simultáneamente se expusieron los planos más representativos del Avance en las sedes de las distintas tenencias de alcaldía del término municipal.

Jornadas de explicación y debate del Avance aprobado, convocando a la ciudadanía, en distintas sedes municipales, para las que se realizó folleto explicativo de difusión y entendimiento previo.

10/06/2014:	Sede del centro del Exilio de Vélez Málaga
17/06/2014:	Tenencia de Alcaldía de Torre del Mar
25/06/2014:	Sala de Usos Múltiples de Benjarafe
01/07/2014:	Sala de edificio público en Mezquitilla

Atención técnica personalizada mediante citas concertadas en la Sede de la Oficina del PGOU/2014, tanto de particulares como de entidades mercantiles.

Contestación pormenorizada a las sugerencias presentadas por entidades culturales y ecologistas, así como de los grupos políticos, con citas y comparecencias realizadas en 11,12 y 13 de noviembre de 2014

Tras este numeroso número de medidas activas y didácticas se ha considerado una fase de exposición pública de un AVANCE que ha encontrado en las SUGERENCIAS la participación ciudadana perseguida, donde se ha podido constatar el siguiente resumen de los distintos tipos de demanda ciudadana.

	Personas y/o entidades atendidas
Exposición en Sede Municipal (6/07/2014 al 21/07/2014)	289
Atención especializada en Oficina del PGOU (2/07/2014-indefinida)	81
Citas concertadas con equipo técnico del PGOU ((2/07/2014-14/11/2014)	114
Sugerencias presentadas en la fase de exposición pública	120
Sugerencias presentadas posteriormente a la fase de exposición pública (hasta 01/10/2014)	23

De toda esta participación ciudadana se han extraído en cada una de las sugerencias una propuesta de integración de la misma para la aprobación inicial del PGOU/2014. A cada una se le ha elaborado una ficha resumen donde se ven reflejadas sintéticamente las cuestiones propuestas y las atendidas en relación con los objetivos y criterios moduladores previstos en el AVANCE.

Además de las citas concertadas con el equipo técnico, que hasta la fecha 26/11/2014 han sido 118, se han venido realizando propuestas por parte de algunas áreas de concertación (ADAP), en consonancia con lo diagnosticado en el propio Avance. Todo ello con el propósito de integrar en el propio PGOU/2014, mejoras de ordenación y/o programación de viviendas de estas áreas previa la utilización del convenio de planeamiento y gestión urbanística, como instrumento previsto en la LOUA 2/2012, para alcanzar soluciones urbanas consensuadas.

De algunas de esas citas relacionadas con las citadas áreas de concertación (ADAP) se han concretado soluciones donde concurren los intereses generales y los particulares, que verán su refrendo y legitimidad en un convenio de planeamiento y/o gestión, previo a la aprobación inicial del PGOU/2014.

2.2 Sugerencias presentadas por particulares y entidades mercantiles.

Las sugerencias presentadas en la fase de exposición pública del AVANCE, han tenido perfiles temáticos muy diferenciados, donde la mayor parte de las mismas han propuesto cuestiones de interés privado y que en la medida en que éstas puedan ser valoradas en relación con el modelo urbano-territorial orientado en el AVANCE legitimarán una posibilidad de integrar la misma, sin colisión con los intereses generales.

De esta forma, se puede matizar que la inmensa mayoría de las sugerencias las han presentado particulares y entidades mercantiles (95%), que si bien, defienden sus intereses particulares en un 74,2% también abordan temática de interés general en un 16%.

AUTORÍA DE LAS SUGERENCIAS	Clave Identificación	Número de sugerencias por temas	Porcentaje
PARTICULARES	P	78	65
PARTIDOS POLÍTICOS	P_POL	3 (69, 112 y 113)	2,5
AYUNTAMIENTOS	AYUN	1 (22)	0,83
ENTIDADES MERCANTILES	E_M	36	30
ENTIDADES CULTURALES Y ECOLOGISTAS	E_P	2 (41 y 70)	1,67
TOTAL		120	100

2.3 Sugerencias presentadas por entidades culturales y ecologistas

De todas las sugerencias presentadas, únicamente dos han sido propuestas por entidades culturales y ecologistas, con marcado contenido en relación al modelo urbano-territorial propuesto por el Avance (GENA y SAC), pero con escasas referencias a posibilidades alternativas que enriquezcan el debate. No obstante, de las citas concertadas por la Oficina del PGOU para dar respuesta personalizada a dichas sugerencias, si se han concluido interesantes reflexiones que consideraremos a los efectos de una mejor integración de las propuestas, propiciando un mejor resultado para el PGOU/2014.

2.4 Sugerencias presentadas por grupos políticos municipales

Asimismo, han sido tres las sugerencias presentadas por partidos políticos con representación municipal, las cuales también han enfocado cuestiones relacionadas con el modelo urbano- territorial apuntado por el AVANCE. Y también de las citas concertadas por la Oficina del PGOU para dar respuesta personalizada a dichas sugerencias, se han producido interesantes reflexiones que consideraremos a los efectos de una mejor integración de las propuestas, propiciando un mejor resultado para el PGOU/2014.

2.5 Análisis global de las sugerencias

De todas las sugerencias presentadas, son las de las entidades de cierta naturaleza pública la que abordan cuestiones relacionadas con el modelo urbano-territorial y es en la medida en que sean coincidentes las propuestas globales realizadas con la búsqueda de una mayor sostenibilidad, competitividad y cohesión del término municipal en la que se tomarán en consideración sus aportaciones.

De hecho son intereses compartidos los que se enarbolan, coincidentes en muchos casos con los ya manifestados en el propio AVANCE y emanados de las propias condiciones inherentes a la función pública que pone en práctica el ejercicio consciente y responsable de la actividad urbanística. Todo ello, de acuerdo con lo previsto por el art. 3 de la LOUA 2/2012, que consiste en "conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio, en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar la calidad de vida en Andalucía". Estos intereses que entendemos compartidos son:

- los intereses por la preservación de los valores relevantes y sustantivos del término municipal, tanto patrimoniales (yacimientos, edificios de interés y valor histórico...), naturales y ambientales (ríos, vegas, lomas, vaguadas, itinerarios...) ,de paisaje (hitos emblemáticos tanto urbanos como rurales, usos agrícolas ...) , litorales (playas, costas, acantilados...) y otros.
- el abordaje y resolución de los aspectos relacionados con los usos tanto en el SNU como en el SU, de modo que el municipio pueda ser un municipio más equilibrado, proporcionado y competitivo desde el respaldo irrenunciable del ejercicio de una conciencia decidida medioambiental urbana y rural.
- la proporcionalidad en la reserva de sistemas dotacionales y viarios para el uso público en consonancia con el nivel económico previsible para la viabilidad de su obtención en el transcurso y puesta en funcionamiento del PGOU/2014.
- potenciación de cada uno de los núcleos de población que componen el término municipal, así como la cohesión de la "ciudad compacta", desde un reconocimiento más exhaustivo de las características que los hacen urbanos así como la reconsideración de unidades de ejecución aún no transformadas o sin capacidad de transformación.
- reconocimiento de la trama viaria que se integra en la ciudad, tanto en el interior de su suelo urbano, haciéndola más capaz y mejor, así como en la exterior a la ciudad, compuesta por todos los caminos históricos y de trazas de comunicación rural que deberán mantener su uso para la comunidad.
- estudio pormenorizado y adecuación de las actuales Unidades de Ejecución, diagnosticando en cada caso su integración en el nuevo modelo urbano, haciendo gestionables las mismas a efectos de solucionar una realidad urbana que precisa una formalización de la ciudad en el corto plazo.
- tratamiento adecuado de la vivienda y el turismo en todas sus formas.
- Crecimientos de suelos limitados según la aplicación de la norma 45 del POTA, y sujeción a lo designado en la Instrucción de cálculo 1/2014.

Derivado del estudio pormenorizado de las sugerencias y su contenido temático ha sido muy clarificador agrupar el número de sugerencias según la temática desarrollada en ellas. El siguiente cuadro sintetiza dicha información, para las sugerencias presentadas en el período de información pública (hasta el 12/07/2014):

CUADRO SÍNTESIS

TEMÁTICA DE LAS SUGERENCIAS	Clave Identificación	Identificación sugerencia por número presentación	Número de sugerencias por temas	Porcentaje
Modelo Urbano-territorial	MOD_URB	41,69,70,112 y 113	5	3,5
Clasificación del suelo	CL	2,3,5,10,11,12,15,21,31,33,40,43,44,45,48,49,50,51,58,59,62,68,74,75,77,79,80,81,82,83,86,87,88,91,92,95,96,97,99,100,101,106,107,110,116,117	46	32,2
Suelo No Urbanizable	SNU	20,24,25,26,27,28,43,45,47,56,66,71,94,111,119,120	16	11,2
Ordenación Pormenorizada	OP	4,6,7,9,13,14,17,24,25,26,34,36,37,38,42,44,49,50,52,53,54,57,61,64,65,73,76,85,90,104	31	21,7
Dotaciones Públicas (ZV + EQ)	DOT	1,8,102,103,118	5	3,5
Terciario-comercial	TE_CO	16,18,53,58,80,86,88	7	4,9
Patrimonio Histórico	PH	41	1	0,7
Valoración Medioambiental	VM	30,41,47	3	2
Gestión	GES	19,22,23,29,32,34,37,38,52,53,55,60,63,65,67,72,73,76,78,83,84,89,93,98,105,108,109,114,115	29	20,3
TOTAL			143	100

NOTA: EL CUADRO EXPRESA LA TEMÁTICA QUE ABORDA CADA SUGERENCIA, LO QUE SUPONE QUE EL NÚMERO TOTAL ES SUPERIOR AL NÚMERO DE SUGERENCIAS PRESENTADAS

La temática abordada desde el posicionamiento en el modelo urbano-territorial, únicamente ha sido objeto de las cinco sugerencias propuestas por los grupos políticos y las entidades culturales patrimoniales, como GENA y SAC, lo que acentúa su marcado perfil representativo de una gran parte de la población.

Es por ello que la función pública que ostentan implícitamente tanto la ordenación territorial como la urbanística, ha venido a representar una implicación por parte de los entes públicos de representación ciudadana, en la voz de los grupos políticos de representación en el municipio y de dos entidades, una de perfil ecologista y otra de perfil patrimonial.

Por tanto, la conciencia de función pública ciudadana donde las preocupaciones urbanísticas y territoriales suman una lectura global, toma carta de naturaleza casi exclusivamente en la voz de sus representantes.

Dicho esto, son los aspectos relativos a la clasificación, calificación y/o gestión del suelo los que terminan representando el 80% de las sugerencias presentadas totales, extrayendo de esta lectura que la preocupación ciudadana se manifiesta sobre demandas concretas y muy particulares.

3. INFORME DE LAS SUGERENCIAS

3.1 Método aplicado para el análisis de las sugerencias

Las fases de los distintos trabajos que formalizarán definitivamente la nueva norma urbanística de este municipio, se adapta a lo recogido por la legislación urbanística L.O.U.A. 2/2.012 y su legislación supletoria (Reglamento de Planeamiento Urbanístico) donde se establece el contenido normativo y cartográfico que debe ser desarrollado para la formación del P.G.O.U., así como sus fases en la tramitación del mismo, las cuales se dividen en:

- **AVANCE DEL PGOU**, que incluye un diagnóstico propositivo, el cual ya se ha formalizado en el mes de abril de 2.014 y se ha aprobado en sesión plenaria de 30 de mayo de 2.014.

- **Periodo de Información Pública**, mínimo 30 días, para la difusión y explicación del modelo urbano-territorial, y recogida de sugerencias al mismo. Este período de 30 días concluyó el 12 de julio de 2.014, tras la publicación en BOPMA el 12/06/2014 y en el periódico Málaga Hoy el 11/06/2014, así como en el Tablón de Edictos municipal desde el 10/06/2014 hasta el 11/07/2014.
- **OBJETIVOS DEL P.G.O.U./2.014**, que son consecuencia del contenido del propio documento de AVANCE, y del proceso de Participación Pública. (Presente documentación)
- **APROBACIÓN INICIAL DEL P.G.O.U./2.014**, que supone la redacción de las determinaciones previstas en la L.O.U.A. 2/2.012 con referencia a los Objetivos propuestos y al cumplimiento de la normativa sectorial que le afecte.
- **SOLICITUD DE INFORMES SECTORIALES (Medio Ambiente, Costas, Carreteras...)**
- **Periodo de Información Pública**, mínimo 30 días, para difusión y conocimiento de la clasificación del suelo, la programación del modelo urbano-territorial, y recogida de alegaciones al mismo.
- Información de las alegaciones, y propuesta de admisión del contenido.
- **APROBACION PROVISIONAL DEL P.G.O.U./2.014**, que incluye la subsanación de las determinaciones aceptadas, que se derivan de las alegaciones, así como de las observaciones de los distintos Informes Sectoriales de las Administraciones Públicas.
- **Documento para la APROBACIÓN DEFINITIVA DEL P.G.O.U./2.014**, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

En relación con la fase de redacción en la que nos encontramos, de los Objetivos y Estrategias del PGOU/2014, se han supervisado y estudiado todas las Sugerencias presentadas respecto de las cuales se han elaborado unas fichas individualizadas con un contenido síntesis de lo sugerido y una propuesta de integración de la sugerencia en el nuevo PGOU.

Recordamos aquí el enfoque disciplinar del AVANCE el cual apuntaba hacia un ajuste del modelo urbano-territorial y la recomposición de piezas urbanas en la ciudad consolidada, donde se han encontrado concurrencias en relación con sugerencias propuestas que dotan de contenido en algunos casos aquéllas premisas que han inspirado este enfoque del documento.

La adaptación necesaria del PGOU/96 al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA.2006) en primera instancia, y a los planes subregionales (POTAX y PPCLA) en segunda instancia, han requerido de un proceso de análisis que ha revelado una primera aproximación a los elementos urbanos y rurales que deben volver a componer un nuevo modelo, que precisarían de una nueva orientación en claves de sostenibilidad urbana y/o rural. El AVANCE, por tanto, ya definió claramente un planteamiento propositivo en respuesta a unos aspectos globales:

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

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

Evaluación de alternativas de la composición de asentamientos en relación con los accesos y la conexión de infraestructuras con referencia a los núcleos urbanos de "la Ciudad Compacta", (Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez).

Evaluación paisajística en relación al entorno rural y a los modos de asentamiento tradicional (capacidad de carga urbana).

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

Estas cinco cuestiones han constituido los ejes de trabajo sobre los que están gravitando las propuestas de las diversas alternativas de ordenación urbana del nuevo PGOU/2014. Y a su vez, deben

conjugar el interés general de las actuaciones con el derecho urbanístico privado que legítimamente se haya consolidado por los particulares.

De manera que el AVANCE ha propuesto la revisión de la ordenación y programación de una serie de ámbitos urbanos y urbanizables ordenados, sin ejecución, mediante un sistema de concertación público-privada que tendrá en los correspondientes instrumentos previstos en la L.O.U.A. 2/2.012, la garantía de un proceso de gestión urbanística transparente y participativo.

3.2 Informe para la integración de las sugerencias en el modelo del PGOU/2014

La síntesis de cada una de las sugerencias y el acercamiento a lo manifestado en cada una de ellas en el escenario del AVANCE, ha supuesto un ejercicio intelectual donde se ha valorado la posible implementación del AVANCE, en el sentido mostrado en cada sugerencia.

Así es como se ha pretendido configurar una orientación cierta que desemboque en la definición clara de los OBJETIVOS y las ESTRATEGIAS globales ante la aprobación inicial del PGOU/2014.

Cabe indicar que en el contexto de la posible integración de las sugerencias presentadas al documento que resulte definitivo del PGOU/2014 en su aprobación inicial, han concurrido distintos aspectos que han sido valorados para la consideración o no de la sugerencia.

Estos aspectos se resumen en una serie de líneas generales de pensamiento:

- Conocimiento y justificación de cada actuación sugerida en relación con el interés general, que en cualquier caso debe verse revitalizado y fortalecido. Fundamentalmente se hace hincapié en las necesidades dotacionales, infraestructurales o cualquiera otra que propiciara una mayor calidad de vida de los ciudadanos en su generalidad o en relación con un entorno concreto.

- Justificación de los posibles crecimientos propuestos en virtud de las limitaciones impuestas por los distintos documentos territoriales. (POTA, POTAX, PPCLA), y apuesta por una priorización de los mismos en relación con la capacidad de compromiso de gestión de los procesos de ejecución y sus plazos.

- Reconocimiento de la problemática particular de cada una de las actuaciones sugeridas en consonancia con la legitimación respecto de la norma.

- Concertación mediante convenio de ordenaciones encaminadas a la mejora urbana de zonas aún no ejecutadas o que necesitan recualificación.

- Mejora de las condiciones de gestión de unidades de ejecución, fundamentalmente, que precisen de un estudio detallado de las previsiones del PGOU/1996 en relación a su no desarrollo.

- Sensibilización de los problemas ocasionados por la indefinición y obsolescencia de las normas del PGOU/1996 relativas a los usos, tanto en el entorno urbano como en el rural; procurando una convivencia racional de los usos que se deban plantear para las distintas áreas.

- Reconocimiento de las particularidades de las distintas entidades territoriales y núcleos con características propias en relación a su mejor adaptación al modelo que prevea el PGOU/2014.

3.3 Resumen de los elementos que se propone su integración en el PGOU/2014.

Las sugerencias al AVANCE se han considerado como la formulación de propuestas de mejora sobre lo ofrecido por el propio documento del AVANCE, y en ese camino de complementariedad al documento ya aprobado, se han tomado en consideración elementos que junto con lo ya propuesto en el AVANCE, terminan configurando sintéticamente las propuestas globales que vertebrarán el PGOU/2014 para su aprobación inicial.

- Respecto a los elementos del modelo urbano-territorial, verán su respuesta en las estrategias que tomará en consideración el PGOU/2014 para su formalización. (punto 4.2. del presente documento)

- Respecto de la clasificación y calificación del suelo, sólo aquéllas propuestas encaminadas a

resolver cuestiones que impliquen una mejora del entorno, verán su refrendo en este PGOU/2014. No obstante, la herramienta del convenio urbanístico se utilizará al efecto de orientar con certeza el resultado final de la propuesta. El plano DE SÍNTESIS del presente documento se pueden observar las distintas categorías que se proponen.

- Asimismo, obtendrán su respuesta en el PGOU/2014, todas aquellas cuestiones derivadas de la ineficacia de la puesta en marcha de lo previsto para las Unidades de Ejecución en el suelo urbano donde tanto su ordenación pormenorizada como sus determinaciones sobre la gestión se han visto insuficientes para dar respuesta a su viabilidad.

- Respecto al suelo rural (SNU) se realizará una recalificación efectiva de sus protecciones en relación exclusivamente al régimen de protección de los usos en dichos suelos, donde deberán su normativa permitirá la implantación de actividades económicas asociadas a la Agricultura y Ganadería, como factor básico del municipio.

- En relación con todo lo anterior, se tiene como eje estructural de trabajo, la adecuación de cualquiera de las cuestiones planteadas desde la óptica de la sostenibilidad ambiental de las nuevas previsiones del PGOU.

4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS URBANAS

4.1 Criterios para la definición de los objetivos y estrategias urbanas

Los criterios atendidos para la definición de los objetivos y estrategias del PGOU/2014, una vez atendidas las cuestiones planteadas por las sugerencias, han sido fundamentalmente los llamados a la buena praxis del urbanismo y la ordenación territorial.

Así las cosas, se sintetizan los criterios en lo siguiente:

- Respeto y escrúpulo a todo aquello que habiendo atendido a las obligaciones del PGOU/96 ha realizado su transformación jurídica; esto es, se respetan todos los derechos urbanísticos de los suelos transformados jurídicamente no lo hayan aunque no hayan ejecutado sus previsiones.

- Acomodo y adaptación de todas las previsiones sectoriales que afectan al término municipal de las que se tiene constancia, sin que en la medida en que se vayan realizando las consiguientes aprobaciones del PGOU/2014 se produzcan ajustes adicionales respecto a las condiciones vinculantes sectoriales.

- Especial énfasis en la proporción y economía de los crecimientos y sistemas a prever, en relación con la capacidad legítima de los suelos y su viabilidad de financiación.

- Consideración como principio inspirador aquel que procura para la ciudad la mayor sostenibilidad ambiental y la menor huella ecológica, procurando un estudio en detalle de las propuestas que inequívocamente impliquen una mejora en la calidad de vida de los ciudadanos.

4.2 Objetivos y Estrategias Urbanas para la aprobación inicial del PGOU/2014

Los objetivos y las estrategias urbanas que resultarán precisadas en la aprobación inicial del PGOU/2014, se maduran en un proceso donde el AVANCE y las SUGERENCIAS presentadas al mismo son el crisol de las propuestas que configurarán el nuevo documento.

Es por ello, que se reconocen una serie de objetivos que dan como resultado unas líneas estructurales de intervención sobre el modelo y formalizan las herramientas que permiten configurarlo. Todo ello, se resume a continuación:

- Recalificación de las protecciones en el suelo rural, con la derogación efectiva del PEMF y, por

tanto, con la adaptación real del **SNU** tanto al medio físico como a los valores dignos de preservar, estableciendo un régimen de prohibición de usos que permita la implantación de aquéllos que no perjudican la preservación de dichos valores. Todo ello, sin menoscabo de la adaptación necesaria a lo especificado por los planes territoriales de distinto grado que nos afectan (POTA,POTAX,PPCL).

Por tanto y en este sentido, respecto de la normativa del SNU en el nuevo PGOU/2014 permitirá y facilitará las actividades económicas relacionadas con la explotación de la Agricultura y Ganadería, como factor económico básico del municipio de Vélez Málaga, valorando en todo caso la adecuación ambiental de los usos propuestos y su incidencia paisajística en el entorno.

- Consideración del **Turismo**, en sentido amplio, como eje estructural del municipio que debe suponer la propuesta efectiva de políticas que gestionen las herramientas necesarias para hacerlo más competitivo. Es por ello, que el PGOU/2014 preverá sistemas, ordenanzas y consideraciones donde el producto turístico se diversifique y se cualifique, y donde en este sentido se daría cobertura a lo apuntado en la propia Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía donde en su artículo 15, define las condiciones de los Planes Turísticos de Grandes Ciudades, cuyo objetivo es la puesta en valor de los recursos turísticos, la adecuación del medio urbano a la accesibilidad universal, así como el fortalecimiento de la competitividad del sector turístico local.

Si bien este instrumento de difusión y sensibilización de la oferta turística está planteado para las ciudades con más de cien mil habitantes, en el caso de Vélez Málaga, reconocido recientemente como "Municipio de Gran Población", localizado en la zona central de la Costa Oriental de Málaga, parece conveniente que pueda impulsar el sector turístico mediante un **Plan Municipal de Turismo**, que permita al municipio orientar inversiones públicas que refuercen su papel geoestratégico desde los diferentes tipos de instalaciones turísticas demandadas, así como de las políticas necesarias para impulsar aspectos de marcado carácter turístico como puede ser el cultivo tropical axárquico, playas y paseos marítimos, formas de "residir" del turismo, patrimonio y turismo urbano, etc....

- Los suelos de actividad industrial nuevos se sustentan al norte del núcleo urbano de Vélez Málaga, reorientando los usos abandonados de la zona de Tejares, poniendo además de manifiesto que siguen libres de ocupación los suelos industriales de los sectores del PGOU/96 definidos como SUP.VM-17, SUP.VM-18, Parque Tecnológico, SUP.P-1 y por desarrollar y redefinir en el nuevo PGOU/2014 el SUP.A-5.

- Con respecto al entorno próximo del **nudo de Cajíz** de la Autovía A7 en el municipio de Vélez Málaga las actividades instaladas en su entorno, sin que haya existido una ordenación conjunta entendida como un "Área de Servicio", tal y como la conceptualiza la legislación de Carreteras, precisará en este sentido, que el nuevo PGOU/2014 las condiciones urbanísticas necesarias que permitieran delimitar un Área de Servicio de la Autovía, que cumpla con la regulación de Carreteras del Estado.

No obstante lo anterior, en el nuevo PGOU las actividades existentes se considerarán respecto de los usos de suelo del SNU, en relación a su posible consideración como "área de servicio" situada junto a la Autovía A7.

- En relación con la redacción de la **Normativa Urbanística**, el nuevo PGOU/2014, la adaptará y redactará en función de su adaptación a la profusa legislación aprobada desde 1996, que afecta al planeamiento urbanístico, a efectos de una lectura clara y precisa tratando de evitar interpretaciones que produzcan inseguridad jurídica.

- El modelo urbano previsto en el AVANCE considera el concepto de **Ciudad Compacta** como una analogía referente a la ciudad existente como desarrollo del propio PGOU/96 y se apoya en sus trazas principales para ser consecuente con la configuración básica de las relaciones urbanas entre Vélez, Torre y Caleta, por lo que en PGOU/2014 abundará en la definición clara de los sistemas y ámbitos urbanizables que configuren la nueva ciudad, calibrando la proporción de los mismos respecto de la programación posible del PGOU/2014.

- En el **modelo urbano litoral** se propone exclusivamente el cierre de tramas urbanas inconclusas, como mínimos crecimientos que rematen esos núcleos o urbanizaciones ya existentes, y como contrapunto la incorporación al modelo de elementos y sistemas que cualifiquen dotacionalmente esta zona litoral.

- Respecto a los **sistemas** que el PGOU/2014 tenga previstos, deben valorarse en el contexto de la capacidad del nuevo PGOU para obtenerlos, con relación al crecimiento urbano limitado y en el contexto de limitación de la economía pública.

- Respecto de la ciudad existente heredada el AVANCE del PGOU/2014 propone la revisión de las **unidades de ejecución** previstas en el Suelo Urbano por el PGOU/96, en sus distintos tipos del 1 al 5, y su reorientación con respecto a la ordenación pormenorizada y a sus soluciones de gestión

urbanísticas, diferenciando las que corresponden al Suelo Urbano No Consolidado, ya que, se ha detectado la existencia de soluciones de ordenación pormenorizada de difícil o nula ejecución.

El criterio urbanístico general debe atender al concepto de Suelo Urbano, en sus categorías de consolidado y no consolidado, previsto en el LOUA 2/2012, lo que se ajustará en cada caso a la situación real de las edificaciones existentes, su adecuación al entorno próximo por renovación urbana (licencia directa), y a la necesidad de obtener dotaciones públicas (zonas verdes o equipamientos), o en su caso, viario público para completar la trama urbana.

Además y atendiendo a las particularidades de los núcleos menores del término municipal, más relacionados con la economía de su entorno rural, como criterio general se va a realizar una "delimitación de suelo urbano consolidado (SUC)" en cada uno de ellos (Triana, Logos, Trapiche, Iberos, Cajíz, etc...), tratando de reducir y minimizar la gestión urbanística que se proponga para proyectar algunas dotaciones necesarias.

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

SUGERENCIA	
Número	1
Registro Municipal	2014026084
Fecha	30/05/14
Sugerente	Torre Bahía Málaga S.L.
Representante	Carlos Díaz Navarrete (abogado)
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Realizan una descripción de la imposibilidad de rehabilitación del actual Mercado de Mayoristas dada su situación física, que precisaría una reubicación a su juicio.</p> <p>Para dicha relocalización propone la reclasificación de un nuevo sector de planeamiento que abarcaría las parcelas 28,29 y 30 del polígono 11 de Vélez-Málaga, al otro lado de la carretera A-335 (circunvalación oeste de Vélez-Málaga). Dicho ámbito sería de 23.390 m² y estaría destinado a un uso de unidad alimentaria; su propuesta se basa fundamentalmente de la ubicación respecto al acceso por carretera y de su situación en zona no inundable del Río Vélez.</p> <p>Todo ello, dice justificar su integración en el modelo de la Revisión del PGOU/2014</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos se localizan en la zona oeste del núcleo de Vélez-Málaga, entre el curso del Río Vélez y la circunvalación que supone la carretera autonómica A-335.</p> <p>Dicha localización se encuentra próxima a un área de servicio de combustible y debiera resolver su acceso a través de la rotonda que en la actualidad sirve exclusivamente a dicho área de servicio.</p> <p>Las parcelas en cuestión se encuentran en un promontorio con cota suficiente como para salvar la inundabilidad del Río Vélez y su proximidad a la A-335 supone el necesario respeto a las distancias dispuestas por carreteras a los efectos de la proximidad de las edificaciones en el área de servidumbre y dominio de la misma.</p> <p>No obstante, la posible integración del ámbito de planeamiento necesario para el desarrollo de las necesidades de una unidad alimentaria, pasa por el estudio pormenorizado de la adecuación de todos los aspectos relativos a la implantación y de la justificación territorial precisa en lo dispuesto por el art. 9 de la LOUA. Además, en caso de ser viable dicha implantación y reclasificación del suelo, será preciso suscribir convenio urbanístico previo a dicha operación.</p>

SUGERENCIA	
Número	2
Registro Municipal	2014030876
Fecha	17/06/14
Sugerente	Comunidad de Vecinos Parque del Este (Fase IV)
Representante	Isidro Jiménez Castañeda (Administrador de Com. de Propietarios)
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>En su exposición indican que estiman que existe un error del Avance (planos OT.1A y OT.3A) en el que se considera que los terrenos donde se encuentra su urbanización es SUO y piensan que debe ser considerado Suelo Urbano.</p> <p>Especifican que referente al plano MF.1, en cuanto a los "usos antrópicos", dicen no referirse a ninguna categoría de suelo reconocida por el actual PGOU. Particularmente se ha reconocido con este uso unas cuadras existentes en la cercanía de la urbanización de uso residencial; por ello, solicitan se elimine dicho reconocimiento de uso antrópico en cuanto a que pudiera suponer el reconocimiento de una actividad que consideran es ilegal; y en cualquier caso solicitan la adopción de una solución en la que la clasificación de estos suelos ocupados por las cuadras sea coherente con el uso residencial que se desarrolla en sus inmediaciones.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos donde se localiza la urbanización Parque del Este, se encuentran en un sector denominado por el PGOU vigente como SUP.T-1, que se desarrolló hasta convertirse en suelo urbanizable ordenado, recogido así en el Expediente de Adaptación a la LOUA de 2009.</p> <p>Dicho esto, y en relación con la posible consideración como suelo urbano consolidado en la presente Revisión del PGOU/2014, se valorará en la aprobación inicial del mismo, en tanto en cuanto haya cumplido con todas las determinaciones previstas en la LOUA para su posible incorporación. Es por ello, que en los planos que conforman el Avance no es posible que hayan variado su clasificación de suelo sino que se recoge el sector tal y como se considera en el estudio preliminar que supone un Avance como este.</p> <p>En lo relativo a los usos explicitados en el plano denominado 1 del medio físico se han reconocido los usos reales del suelo desde un punto de vista geográfico, y no en relación con las categorías del PGOU vigente, por lo que el denominado uso antrópico no es un uso urbanístico sino que se deriva de un uso efectivo del suelo originado por transformaciones producidas por la actividad del ser humano.</p> <p>Finalmente y respecto a la posible solución del uso ganadero que se produce en el SNU colindante con el ámbito SUO.T-1, esta cuestión deberá contemplarse en el contexto de la legislación ambiental de Andalucía (GICA/2007).</p>

SUGERENCIA	
Número	3
Registro Municipal	2014030344
Fecha	13/06/14
Sugerente	Francisco Ortega Gálvez
Representante	Juan Carlos Ortega González
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Solicitan la posibilidad de que la RPGOU/2014 reclasifique los terrenos de la parcela 255 del polígono 10 desde SNU a Suelo Urbanizable, por encontrarse colindante con el polígono industrial Los Zamoranos, o que en su defecto se encuentre posibilitado por el nuevo PGOU el uso de desguace y/o fábrica.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos donde se localiza la parcela citada se encuentran al norte del núcleo de Vélez-Málaga, al oeste del polígono Los Zamoranos (SUO.VM-I.3 del PGOU/96) y junto al Arroyo Mineral, con una superficie de 4.795 m².</p> <p>La posible transformación de SNU protegido actual al tipo de suelo que se solicita únicamente podrá valorarse con referencia a su integración en el modelo productivo de la RPGOU/2014, por un lado, y con respecto a las condiciones geográficas y medioambientales por otro, que permitan su transformación física, sin incidencia negativa en el territorio.</p>

SUGERENCIA	
Número	4
Registro Municipal	2014031649
Fecha	19/06/14
Sugerente	Pekes de la Axarquía S.L.
Representante	Mónica Álvarez Molina
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	Solicitan la posibilidad de incorporar en el nuevo RPGOU/2014, como uso compatible el educativo en los locales que ocupa su empresa, sita en Plaza Islas del Sol,3.
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>El local donde se encuentra actualmente instalada la escuela infantil se califica como de uso comercial???? y entre los usos compatibles de dicho uso comercial no se encuentra el docente.</p> <p>La RPGOU/2014 pretende abordar la problemática de los usos en todos los suelos del municipio , siendo coherente con las demandas actuales, actualizando los usos posibles y equilibrando razonablemente los usos principales, complementarios y compatibles; todo ello sin perder de vista las distintas legislaciones autonómicas que en los últimos años han pormenorizado los mismos atendiendo al ámbito medioambiental.</p>

SUGERENCIA	
Número	5
Registro Municipal	2014033242
Fecha	26/06/14VILLEGAS BOSCH, S.A.
Sugerente	VILLEGAS BOSCH, S.A.
Representante	Francisco Villegas Bosch
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en la revisión del PGOU de 2005, no concluida en su tramitación, se había contemplado como sector urbanizable sectorizado, denominado "TARAY GOLF", un ámbito delimitado como AR-8, en la zona de Trapiche.</p> <p>Lo que se proponía era la ampliación del sector contiguo, que actualmente se encuentra en el PGOU/96 como área de reparto con un uso similar al que se solicita, con la intención de poder desarrollar un campo de golf de 18 hoyos.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Actualmente se encuentra en tramitación el Plan de Sectorización del sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado, designado como SUNP.TRA-1 "ISLA de TARAY", cuya aprobación inicial se publicó en fecha BOPMA 19/01/2011.</p> <p>Considerando el contenido de dicho documento, así como la legislación que regula los campos de golf en Andalucía, la inclusión en el nuevo PGOU/2014 de una ampliación del sector para que el campo deportivo pueda tener 18 hoyos debe concretarse, con referencia a la incidencia en que esta propuesta pueda tener en el Plan de Sectorización en tramitación y en cumplimiento de la legislación sectorial que regula los campos de golf en el planeamiento urbanístico. Dicho esto, tras lo propuesto en la revisión de 2005, han acontecido legislaciones específicas, territoriales y urbanísticas que diferencian sustancialmente lo propuesto en el año 2005 respecto el escenario de revisión actual.</p> <p>No obstante y con carácter general, la RPGOU/2014, en caso de realizar reclasificaciones de SNU, precisarían de convenios urbanísticos previos donde se estipularan las cuestiones urbanísticas estructurales, con especial énfasis en la justificación de su incorporación en el modelo territorial propositivo del nuevo PGOU.</p>

SUGERENCIA	
Número	6
Registro Municipal	2014033720
Fecha	30/06/14
Sugerente	ANTONIO DÍAZ y Otros C.B.
Representante	Paloma Ayllón Gámez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se plantea la conveniencia y oportunidad con referencia a la configuración de una ordenanza que permita un mejor y más correcto análisis de la problemática implícita al uso privativo de los espacios de terraza exterior, de forma que se establezcan unas condiciones de instalación tecnológica moderna que permita la protección de la lluvia, el viento, dotando estos espacios de habitabilidad cualificadas sin incrementarse el cómputo de edificabilidad.</p> <p>Se indica como ejemplo los edificios con terrazas en Torre del Mar, donde una vez agotada la edificabilidad patrimonializable asignada por el PGOU han incorporado la superficie de las terrazas exteriores por cuanto se ha procedido al cerramiento material de este volumen.</p> <p>Se indica que la incorporación de una regulación normativa que contemple los cerramientos de las terrazas mediante nueva tecnología, sin obra constructiva, tipo vidrio o similar, permitiría avanzar en la solución de una problemática extendida.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La cuestión planteada con respecto a la adecuación de un espacio de terraza privada en un edificio plurifamiliar para convertirlo en un espacio de características ambientales propias del interior de la vivienda es, sin duda, una problemática no resuelta que no sólo tiene repercusión en el volumen edificable permitido sino, especialmente, en el resultado estético que resulta de una apropiación de un espacio proyectado para terraza cubierta o descubierta y transformado por la iniciativa de cada propietario, generalmente de manera desordenada.</p> <p>Sin duda, esta problemática planteada en la sugerencia debe considerarse en la redacción de las ordenanzas municipales en el nuevo PGOU/2014, como referencia legal a lo previsto en la Ley 8/2013, de 26 de Junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas.</p> <p>No obstante, la cuestión debe tener algunas referencias que deben considerarse. En primer lugar las actuaciones sólo podrían realizarse en edificios plurifamiliares, y debiera existir un acuerdo de la Comunidad de Propietarios que recogiera la forma y tipo de cerramiento de las terrazas y el material propuesto. Este acuerdo deberá ser aprobado por el Ayuntamiento como "Condiciones de adaptación de espacios de terrazas", con el sentido de la rehabilitación, mejora ambiental y embellecimiento de las edificaciones plurifamiliares existentes.</p>

SUGERENCIA	
Número	7
Registro Municipal	2014033745
Fecha	30/06/14
Sugerente	Dolores Elías Valls
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria junto a su esposo y su hermano de una vivienda única con un patio localizada sobre tres parcelas urbanas, constituyendo un solo inmueble urbano cuyas referencias catastrales se indican.</p> <p>Solicita que ha reiterado en distintas ocasiones que el vial público que aparece en el PGOU/96 con referencia a las parcelas catastrales indicadas sea suprimido, ya que consideran que constituye un error catastral plasmado en le Revisión del Catastro efectuada en el año 1.988, y posteriormente trasladada al Plan General.</p> <p>Aporta justificación de que su vivienda tiene una superficie registral de suelo de 285,32 m²s considerando que no puede darse mayor veracidad a los datos que aparecen en el Catastro de Urbana que en el Registro de la Propiedad.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las fincas referidas se encuentran ubicadas en la zona denominada Las Melosas de Torre del Mar. Dichas parcelas se encuentran definidas, con acceso desde C/ Pescadores, desde las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del año 1.983.</p> <p>manteniendo su condición de viario público el PGOU/96 sin que en 30 años haya variado la naturaleza de dicho viario. Dicho esto, la consideración de dicho viario como público no es consecuencia necesariamente de error alguno, sino más bien se derivará de las condiciones propias del suelo urbano consolidado, donde se hace necesario que todo solar pueda verificar su situación en dicho suelo por encontrarse, al menos, comunicado mediante trama urbana y con acceso desde el viario público.</p> <p>En la supervisión que la RPGOU/2014 debe realizar respecto al suelo urbano consolidado, considerará las mejores condiciones dotacionales y de funcionamiento de los suelos y solares pertenecientes al mismo, con objeto de servir al interés general, debiendo mantener, en todo caso, su naturaleza urbana por encontrarse entre los supuestos de las características que describe la LOUA en su art.45.</p>

SUGERENCIA	
Número	8
Registro Municipal	2014033662
Fecha	30/06/14
Sugerente	Mercedes Robles Díaz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que tiene relación con un terreno en la carretera de Arenas, que le expropiaron para el parque, con un convenio de que en un plazo de cinco años le devolverían el terreno en una nueva zona para poder hacer uso de él.</p> <p>Se solicita una rápida contestación.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La solicitud de la sugerente no se refiere al documento del AVANCE de la Revisión del PGOU/2014, sino que está en relación con un asunto de gestión urbanística con respecto a un convenio que debe consultar con la Asesoría Jurídica del Área Municipal de Urbanismo e Infraestructuras.</p>

SUGERENCIA	
Número	9
Registro Municipal	2014033640
Fecha	30/06/14
Sugerente	Antonio Díaz Jiménez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que el Capítulo 11 "Zona Hotelera" del vigente PGOU/96 en su artículo 318 contempla la tipología H2 donde en su punto se expone que la edificabilidad máxima se podrá incrementar un 15% sobre el techo edificable resultante de la aplicación de la Ordenanza de la zona donde se actúe, si la instalación hotelera está calificada de tres estrellas o menor. Y en el caso de que la instalación hotelera esté calificada de cuatro estrellas o superior se podrá incrementar el techo edificable resultante de la ordenanza de la zona en un 25%.</p> <p>Considera que son justos los apoyos al sector turístico, y en concreto con la citada norma, no obstante, proponen que el incremento del techo edificable sea para todas las instalaciones hoteleras de un 25% del resultante de aplicación de la ordenanza de la zona donde se actúa, incluidos los hoteles existentes.</p> <p>Se aporta copia del escrito presentado al Ayuntamiento en fecha 21/11/2011, donde la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol (AEHCOS) realizaban esta propuesta al municipio.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La ordenanza actual que regula las edificaciones hoteleras fue revisada con posterioridad al PGOU/96, para hacer posible la instalación de nuevos hoteles en el municipio de Vélez Málaga, siguiendo una norma análoga que estaba en vigor en distintos municipios de la Costa del Sol.</p> <p>La diferencia entre tres y cuatro estrellas no supone ninguna discriminación, sino la aplicación de un criterio que permitiera la apertura de nuevos hoteles con un perfil turístico de mayor nivel económico, con objeto de aumentar la calidad de la oferta.</p> <p>No obstante lo anterior, con el nuevo PGOU/2014 podría revisarse el criterio adoptado hace más de diez años, con objeto de adoptar un criterio general para el conjunto de las instalaciones hoteleras del municipio, en función de los intereses turísticos del municipio respecto del perfil de alojamiento hotelero que se persiga.</p> <p>Esta cuestión debe considerarse teniendo en cuenta, al menos, los siguientes factores:</p> <p>a) La aplicación de esta ordenanza Hotelera modificada sólo podrá realizarse en el Suelo Urbano Consolidado (SUC) y en el Suelo Urbano, ya que en el Suelo Urbanizable el uso hotelero deberá contemplarse en la ordenación y gestión de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.</p> <p>b) La adecuación de la aplicación del incremento del techo edificable deberá justificarse mediante un Estudio de Detalle, el cual deberá estudiar la no incidencia negativa en el entorno urbano próximo, debiendo adecuarse al mismo, fundamentalmente en aspectos de alturas y paisaje urbano.</p> <p>c) El mantenimiento del uso hotelero de la edificación que se construya o amplíe no podrá ser inferior a quince años.</p>

SUGERENCIA	
Número	10
Registro Municipal	2014033826
Fecha	01/07/14
Sugerente	Fábrica de Ladrillos La Barranca de Taramillas
Representante	Juan Hierro López
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se indica que visto los planos del AVANCE del PGOU/2014 no se está de acuerdo como ha quedado planteada la distribución de terrenos para la zona del "Parque de Medianas", ya que, se es propietario de una finca rural que ha quedado aislada.</p> <p>Se solicita que se clasifique y califique la finca propiedad del interesado de igual forma que los terrenos colindantes con relación al "Parque de Medianas".</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>La actuación urbanística del "Parque de Medianas" está contemplada en el plano propositivo del AVANCE del PGOU/2014 por tratarse de una innovación del PGOU/96 que se encuentra actualmente en tramitación, previamente concertada en un Convenio Urbanístico.</p> <p>Esta innovación, que modifica la clasificación actual como Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado, se fundamenta en ese Convenio Urbanístico donde los promotores de esta actuación se han comprometido con el Ayuntamiento de Vélez Málaga para hacerse cargo, no sólo de la elaboración de los documentos de planeamiento urbanístico, sino también de la ejecución de los elementos de infraestructuras necesarios para dotar a dicha zona de los servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones).</p> <p>Es cierto que la finca que se indica está limitada por el Sur con el Sistema General Técnico SG.T.T-5.2 (SNU), donde se encuentra localizada la planta de transferencia de residuos urbanos, y por el Norte con la zona de protección de Autovía A-7.</p> <p>No obstante, la incorporación de este suelo al "Parque de Medianas", al estar en tramitación, no puede decidirse en tanto dicha actuación obtenga, en su caso, la aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.</p> <p>Ahora bien, la colindancia al Sistema General Técnico citado, y específicamente al equipamiento medioambiental puede considerarse su ampliación hacia el Norte con objeto de completar el ámbito municipal necesario para su mejor operatividad.</p> <p>Esta cuestión debe valorarse en el contexto de la capacidad del nuevo PGOU para obtener suelos para sistemas generales, con relación al crecimiento urbano limitado, que se deriva de la existencia de suelos urbanizables ordenados sin ejecutar.</p>

SUGERENCIA	
Número	11
Registro Municipal	2014033827
Fecha	01/07/14
Sugerente	Fábrica de Ladrillos La Barranca de Taramillas
Representante	Juan Hierro López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que vistos los planos del AVANCE del PGOU/2014, solicita que se califique el terreno de su propiedad situado al Norte del sector SUO.T-1 "Cortijo Giner" como Suelo Urbanizable, tal y como se contenía en el PGOU/2005 que no continuó tramitándose.</p> <p>No se aporta ninguna justificación ni propuesta alguna.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La propuesta de reclasificación de una finca rural, de unos 6.900 m²s según el Catastro, situada en la proximidad del sector urbanizable ordenado SUO.T-1 no está justificada con referencia al modelo urbano propuesto en los planos propositivos del AVANCE del PGOU/2014.</p> <p>La existencia de una importante superficie de suelo urbanizable ordenado sin ejecutar y de suelos urbanizables sectorizados que provienen del PGOU/96, que tienen aún su Plan Parcial en tramitación, y por tanto sin aprobación definitiva, junto al cumplimiento de la Norma 45 (POTA), hacen necesario limitar los crecimientos aleatorios y aislados especialmente los que corresponden al uso residencial.</p>

SUGERENCIA	
Número	12
Registro Municipal	2014033861
Fecha	01/07/14
Sugerente	José Villena Aguilar
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de tierras de labranza en el núcleo de Lagos, las cuales se clasificaron como suelo urbanizable por el PGOU/96.</p> <p>Solicita que se consideren como tierras de cultivo en el Suelo No Urbanizable por el nuevo PGOU/2014.</p> <p>Se aporta plano indicativo de las situación de la finca.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El asentamiento urbano de Lagos ha tenido una escasa renovación urbana por una tendencia concentrada en las urbanizaciones turísticas situadas en su zona oriental y también por su evidente dificultad orográfica.</p> <p>Por otra parte, la dificultad de una gestión urbanística diseñada por el PGOU/96 que había dividido en distintas Unidades de Ejecución en el núcleo de Lagos, de manera poco precisa con respecto a los usos existentes y al crecimiento urbano del propio asentamiento, ha dado lugar a la incapacidad de su ordenación.</p> <p>En este sentido el nuevo PGOU/2014 va a delimitar el Suelo Urbano Consolidado de Lagos, definiendo exclusivamente como crecimiento urbano los suelos colindantes que no tienen actividad agrícola, con objeto de que puedan permanecer los suelos que tienen una función económica alternativa relacionada con la población.</p> <p>Es, por tanto, en este marco donde deberá considerarse la propuesta realizada.</p>

SUGERENCIA	
Número	13
Registro Municipal	2014033942
Fecha	01/07/14
Sugerente	Mari Carmen Jiménez Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de una parcela en el núcleo de Almayate afectada por un trazado de un vial, previsto en la UE.VM-11, que desembocaría en un arroyo, por lo que propone se revise esta actuación suprimiendo este vial.</p> <p>Se aporta escrito realizado anteriormente (Dic.2013) y contestación municipal.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 propone la revisión de las unidades de ejecución previstas en el Suelo Urbano por el PGOU/96, ya que se había detectado la existencia de soluciones de ordenación pormenorizada de difícil o nula ejecución.</p> <p>Con referencia al tramo de vial indicado, previsto en la UE.A-11 no desarrollada, debe considerarse como una decisión de la ordenación pormenorizada del PGOU/96.</p> <p>No obstante, actualmente la parcela afectada tiene fachada pública a un vial previsto en el PGOU/96 que se encuentra urbanizado, por lo que deberá estudiarse la posibilidad de suprimir el tramo del vial transversal a esta calle, que desemboca en un arroyo abierto, en el contexto general de la revisión de esta unidad de ejecución del núcleo urbano de Almayate.</p>

SUGERENCIA	
Número	14
Registro Municipal	2014034381
Fecha	03/07/14
Sugerente	Antonio Manuel Padilla Díaz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en el PGOU/96 aparece la calle Mazantini (Almayate) como un fondo de saco, precisándose que en la actualidad se encuentra abierta.</p> <p>Solicita que se mantenga en el nuevo PGOU/2014 como una calle abierta ya que cerrarla crearía dificultades a los vecinos próximos.</p> <p>Se aporta documentación acreditativa.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El tramo de calle Mazantini que se solicita se mantenga abierto, en lugar de considerarlo cómo "un fondo de saco" atraviesa el interior de una manzana edificatoria, la cual deberá ser objeto de ordenación pormenorizada en el nuevo PGOU/2014, con objeto de garantizar la permeabilidad de la trama existente y continuidad de la calle citada en el sentido Norte-Sur de Almayate.</p>

SUGERENCIA	
Número	15
Registro Municipal	2014034689
Fecha	04/07/14
Sugerente	BEACH NIZA S.L.
Representante	Sebastián Pendón Urbano
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que siendo propietario de una parcela localizada en Valle Niza, dentro del ámbito de planeamiento del sector SUNS.A-1 del PGOU/96, se solicita que sea tenida en cuenta para poder realizar la actuación de un camping en la citada parcela.</p> <p>Se aporta documentación de la propuesta.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela indicada se encuentra incluida en el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS.A-1 del PGOU/96, el cual se encuentra afectado por la protección territorial PT-2 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).</p> <p>Este documento impulsado por la Junta de Andalucía no tiene en este momento aprobación definitiva, si bien el AVANCE del PGOU/2014 ha considerado, que contiene determinaciones estructurales en el espacio litoral de los primeros 500 mts que influyen en el modelo del PGOU/2014 con referencia a la ordenación de esta zona del municipio.</p> <p>Es por ello, y con respecto a la propia normativa que regula este tipo de suelo con protección territorial, que la propuesta de camping sólo podrá considerarse en función de la conclusión en la tramitación del citado Plan de Protección PPCLA.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 clasificará estos suelos en función del resultado normativo de la aprobación definitiva, en su caso, del PPCLA.</p>

SUGERENCIA	
Número	16
Registro Municipal	2014034699
Fecha	04/07/14
Sugerente	ELITE 2000 CARS S.L.
Representante	Gustavo Verdugo Guerrero
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que dicha entidad es propietaria de la Estación de Servicio de Carburantes situada junto a la rotonda Sur del cruce de Cajíz en la Autovía A7.</p> <p>Expone que siendo éste un punto estratégico por estar próximo a la Autovía del Mediterráneo, y con objeto de dar servicio a los usuarios de la misma, solicita que se califique la parcela donde se localiza la estación de carburante como "Equipamiento" ó "Comercial", ya que se puede entender como un bien público.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>De acuerdo con la legislación de Carreteras del Estado, RD 1812/1994 Reglamento General de Carreteras, constituyen Áreas de servicio las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.</p> <p>Corresponde a la Administración General del Estado la existencia de las áreas de servicio necesarias para la comodidad del usuario y buen funcionamiento de la circulación.</p> <p>Con respecto a estas premisas en el entorno próximo del nudo de Cajíz de la Autovía A7 en el municipio de Vélez Málaga se han instalado dos estaciones de carburantes y servicios a los usuarios, sin que exista una ordenación urbana conjunta entendida como un "Área de Servicio", tal y como la conceptualiza la legislación de Carreteras.</p> <p>En este sentido, el nuevo PGOU/2014 deberá considerar con relación a las actividades existentes en el entorno del nudo de la Autovía A7 citado, las condiciones urbanísticas necesarias que permitieran delimitar un Área de Servicio de la Autovía, que cumpla con la regulación de Carreteras del Estado.</p>

SUGERENCIA	
Número	17
Registro Municipal	2014034879
Fecha	07/07/14
Sugerente	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS "COLINAS DEL SOL"
Representante	Jesús Javier González Clu, presidente de la Com. de Propietarios
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que actúa en representación de la Comunidad de Propietarios del conjunto edificado denominado como "Colinas del Sol", el cual se ejecutó sobre una parcela de equipamiento privado en la calle 2 de la Urb. "Panorama", según el vigente PGOU/96.</p> <p>Este conjunto está constituido por 28 apartamentos turísticos, englobado en el uso hotelero, cuya primera ocupación fue concedida en noviembre/2007, y posteriormente solicitó y obtuvo la licencia de apertura.</p> <p>No obstante, consideran que el uso existente se corresponde con el uso residencial, por lo que se propone que se revise la calificación de la parcela para se recoja como uso principal el residencial.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La Urbanización "Panorama" en la zona de Chilches, al Sur de la Autovía A7, proviene del planeamiento urbanístico de las NNSS/1983 de Vélez Málaga, habiéndose desarrollado mediante un Plan Parcial que contemplaba distintos usos residenciales, bien en parcelas de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, o bien, como otras parcelas de "edificación complementaria" a la que pertenecía la parcela a la que se refiere esta sugerencia.</p> <p>Esta calificación fue incluida como "Equipamiento privado" en el Suelo Urbano del PGOU/96 dentro de la Unidad de Ejecución, tipo 5, designada como UE.CH-6, que mantenía la ordenación inicial debiéndose completar la urbanización.</p> <p>La cuestión que se plantea en la actualidad, supone reconocer como uso residencial una parcela calificada como "Equipamiento Privado", donde el uso hotelero y la legislación actual de Turismo permite la edificación de un conjunto de apartamentos turísticos.</p> <p>Considerando actualmente el nivel de consolidación urbana de la Urb. Panorama, el cambio de uso planteado requeriría ampliar necesariamente los espacios dotacionales (áreas verdes y equipamiento públicos) en adecuada proporción, lo que no es posible materializar en dicha unidad de ejecución.</p>

SUGERENCIA	
Número	18
Registro Municipal	2014034924
Fecha	07/07/14
Sugerente	Eduardo Ruiz Amaro
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una finca rural calificada como Suelo No Urbanizable de regadío, que no tiene actividad agrícola, colindante por el Suroeste con el polígono industrial "Finca Zamorano".</p> <p>La parcela indicada presenta fachada a la calle Valle de los Vidriales, vía perimetral del citado polígono, por lo que se propone:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Clasificar el suelo para ampliar el suelo industrial del polígono colindante, para uso de naves industriales en la zona que presenta fachada a la calle Valle de los Vidriales y como uso terciario y comercial la zona localizada al Este del vial intermedio propuesto que garantiza la continuidad de la red viaria.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La localización de la finca donde se realiza la sugerencia constituye una pieza de suelo de unos 5.850 m²s, que en realidad completan por la zona Suroeste la ordenación urbana ya consolidada del polígono industrial "Finca Zamorano".</p> <p>La sugerencia puede considerarse ajustándola a la parte de la parcela 8, polígono 10 que linda con la calle Valle de los Vidriales.</p> <p>Las condiciones de aprovechamiento urbanístico e intensidad de uso deben ser análogas a las del polígono industrial colindante, debiéndose cumplir con las cesiones dotacionales de suelo previstas en la LOUA 2/2012 para actividades productivas.</p> <p>Considerando la conexión con los servicios urbanos y su escasa dimensión superficial, la actuación puede contemplarse como un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, de uso industrial o productivo.</p> <p>No obstante todo ello deberá reflejarse en un convenio urbanístico, por tratarse de una ampliación del suelo urbano.</p>

SUGERENCIA	
Número	19
Registro Municipal	2014034926
Fecha	07/07/14
Sugerente	Eduardo Ruíz Amaro
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en la parcela 299 y parte de la parcela 8, ambas del polígono rural 10, se observa un desajuste entre los planos de reparcelación del polígono industrial "Finca Zamorano" y la realidad física de su parcela.</p> <p>Solicitan que en el desarrollo del próximo PGOU se ajusten los mencionados planos a la realidad existente.</p> <p>Se aporta plano montaje catastral de la parcela afectada y escritos explicativos.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La localización de la finca con referencia a la parcelación urbana del sector industrial "Finca Zamorano", SUO.VM.I-3, del Exp. De Adap. Parcial a la LOUA del PGOU/96, y con respecto al desajuste indicado sólo puede analizarse con rigor en la escala propia de la parcelación urbana, la cual fue aprobada definitivamente con posterioridad a los documentos de desarrollo del sector SUP.VM.I-3 (Plan Parcial y Proyecto de Urbanización).</p> <p>El nuevo PGOU/2014 sólo puede recoger la información de planeamiento y gestión del sector industrial "Finca Zamorano" aprobada definitivamente, ya que cualquier error material producido, en su caso, por el encaje del parcelario en el terreno sólo puede verificarse en dichas escalas, E1/500 o E1/1000, con el correspondiente levantamiento topográfico referido a la realidad existente.</p> <p>No obstante, parece razonable que el nuevo PGOU/2014 recoja la solución urbana definitiva del sector de los Zamoranos en relación con la finca colindante objeto de la sugerencia presentada.</p>

SUGERENCIA	
Número	20
Registro Municipal	2014034989
Fecha	07/07/14
Sugerente	Paloma Pantoja Beloqui
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica mediante esta sugerencia que el camino rural indicado en el plano del AVANCE designado como SA.I.1, y denominado "Camino de las Viñas" es una vía de comunicación del Suelo Rural del municipio, el cual no se puede recorrer en su totalidad, ya que existe una valla metálica que lo impide.</p> <p>Se aporta documentación gráfica explicativa.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El nuevo PGOU/2014 va a incorporar a la documentación de la ordenación urbanística del Suelo Rural los caminos existentes, de los que tiene constancia, por la información catastral y las fotografías aéreas analizadas en el AVANCE, ya que constituyen la red de uso público que permite el acceso a las distintas fincas rurales.</p> <p>La cuestión planteada corresponde a la inspección urbanística que debe tener como base el reconocimiento de estos caminos y la regulación normativa de su utilización.</p> <p>En este sentido en el PGOU/96 no existe una información detallada del territorio municipal, de la cual ya se dispone en gran medida por los estudios parciales que se han venido realizando en los últimos años.</p> <p>Uno de los objetivos del nuevo PGOU supone el reconocimiento y la regulación normativa de los caminos públicos del Suelo Rural o No Urbanizable, a efectos de que pueda intervenir en caso de afección a la utilización pública de los mismos.</p> <p>No obstante, lo anterior se ha dado traslado a la Sección de Disciplina del Área Municipal de Urbanismo para su comprobación e informes técnico y jurídico.</p>

SUGERENCIA	
Número	21
Registro Municipal	2014034990
Fecha	07/07/14
Sugerente	Paloma Pantoja Beloqui
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de la parcela 69 del polígono 19 a la que se accede a través de la Avda. Juan Carlos I, y que históricamente estuvo dedicada al cultivo de regadío, si bien actualmente no tiene actividad agrícola.</p> <p>Considerando la transformación urbana que se ha producido en el entorno próximo de la finca citada, sugieren que se estudie en el contexto del nuevo PGOU/2014 la posibilidad del desarrollo de una Actividad Comercial, para lo cual no tienen inconveniente en unirse en esta idea a otros propietarios de suelo colindantes.</p> <p>Se aporta documentación gráfica explicativa.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El eje urbano de la avenida Juan Carlos I, antigua carretera que unía los núcleos urbanos de Torre del Mar y Vélez Málaga se ha convertido, con la propia transformación impulsada por el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, y el asentamiento en su entorno próximo de actividades diversas que van desde la industria escaparate o el comercio de gran superficie hasta el ocio y el recreo colectivo, en un eje de actividad urbana que debe ir consolidándose en el tiempo.</p> <p>Desde el punto de vista de la clasificación del suelo, el PGOU/96 contempla los suelos indicados como Suelo No Urbanizable, por la existencia de una antigua fábrica de cerámicas actualmente cerrada y sin actividad.</p> <p>Es por otra parte evidente que la consolidación del eje viario de la Avda. Juan Carlos I como un eje de actividad debe responder a un proceso lógico de crecimiento urbano, que sólo puede modularse en el medio y largo plazo, a falta de una propuesta concreta y específica de implantación de alguna actividad comercial, por parte de la sugerente.</p> <p>Es por ello, que en el contexto del fortalecimiento estructural del eje viario Vélez-Torre los suelos colindantes deben ser considerados en el nuevo PGOU/2014 mediante el desarrollo progresivo de las distintas piezas urbanas colaterales, sean éstas de usos residenciales, dotacionales, comerciales o de ocio y recreo.</p> <p>En este sentido, la revisión de la clasificación del suelo donde se localizan los terrenos y su consideración para "Actividades Comerciales" debe contemplarse en el contexto global de la configuración de la denominada "Ciudad Compacta" (Vélez, Torre y Caleta) y en función de la programación del propio PGOU/2014, con referencia al medio y largo plazo.</p>

SUGERENCIA	
Número	22
Registro Municipal	2014035029
Fecha	07/07/14
Sugerente	Excmo Ayuntamiento de Arenas
Representante	Basilía Pareja Ruiz, Sra. Alcadesa-Presidenta
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en el PGOU/2011 del municipio de Arenas existe alguna discordancia con el límite del municipio de Vélez Málaga que aparece en el AVANCE del PGOU/2014.</p> <p>Además se manifiesta la ausencia de solución en punto de conexión de la Carretera de Arenas con la incorporación al tramo de la circunvalación norte que se ejecutó hace algunos años.</p> <p>Se aporta documentación gráfica y explicativa.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se ha elaborado informe por parte del departamento topográfico municipal respecto a las posibles diferencias detectadas en los límites entre ambos términos municipales.</p> <p>En referencia a la base cartográfica del Avance del PGOU/2014 hay que decir que la misma proviene de la base cartográfica de la Junta de Andalucía.</p> <p>Respecto de las diferencias poco significativas que se ponen de manifiesto, este Ayuntamiento dispone de las Actas de Deslinde Originarias de 21/09/1874, entre ambos términos municipales, las cuales se ponen a disposición de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Arenas para su conocimiento y estudio.</p> <p>Dicho esto, y con objeto de abordar las posibles diferencias existentes entre ambos municipios y restituir de manera inequívoca y consensuada la línea límite entre los dos Municipios allí donde ésta ofrezca mayores dudas, se debería protocolizar en consenso, dicho límite entre ambos términos municipales con apoyo de las citadas Actas de Deslinde Originarias, según lo marcado en el Protocolo y Pliego de Condiciones Técnicas para la Recuperación y Mejora Geométrica de las líneas límite jurisdiccionales editado por la dirección del Instituto Geográfico Nacional en Madrid 7 de febrero del 2013.</p>

SUGERENCIA	
Número	23
Registro Municipal	2014034881
Fecha	07/07/14
Sugerente	Salvador Cabello Núñez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la parcela urbana situada en C/ del Río nº 23, y considerando las dificultades que se han tenido hasta el momento para desarrollarla en función de las previsiones de gestión del PGOU/96, solicita que se aceleren los trámites para conseguir las licencias de construcción a la mayor brevedad y de forma individualizada.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>En el análisis urbanístico realizado en la fase del AVANCE se han detectado la existencia de un importante número de unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado delimitadas por el PGOU/96, las cuales han tenido dificultades de gestión urbanística con relación a las ordenaciones pormenorizadas previstas.</p> <p>En este sentido, el nuevo PGOU/2014 revisará cada una de las unidades de ejecución que no han tenido desarrollo alguno, con objeto de regularizar el proceso lógico de renovación de la Ciudad en suelos que tienen el carácter de urbanos sometidos a reforma interior.</p> <p>En este sentido, la parcela indicada se encuentra incluida en la Unidad de Ejecución UE.VM-19 " C/ del Río " la cual va a ser objeto de revisión de su ordenación pormenorizada, dividiéndola en función de la estructura de la propiedad, con objeto de facilitar su gestión urbanística.</p> <p>La reforma de esta unidad debe hacer posible la permeabilidad urbana desde calle del Río hacia el parque público "María Zambrano".</p>

SUGERENCIA	
Número	24
Registro Municipal	2014035171
Fecha	08/07/14
Sugerente	José Manuel García Hiraldo
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indican en la sugerencia las siguientes cuestiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que en el plano IT-O1.A no aparece todo el suelo urbano. - Que se incluya en el PGOU/2014 la localización de las parcelas que el Ayuntamiento va a destinar a vivienda protegida. - Que queden definidas las actuaciones en los tramos que se cedan de la CN-340 y específicamente se considere el desdoblamiento en el tramo comprendido entre el río Vélez y el cruce de Almayate, dotándolo de acerados. - Que el PGOU/2014 intervenga en todos los problemas reales que tiene el municipio, como pueden ser el asentamiento de chabolas. - Que se estudien en detalle los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, ya que el PGOU/96 prohíbe todo lo que no se autoriza expresamente, como pueden ser los varaderos.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se considera que debe referirse al plano de información OT-I.1A que expresa el suelo urbano consolidado y no consolidado que está contemplado en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (2009). Por tanto, el Avance no ha realizado clasificación alguna de suelo, por no ser objeto de este documento. Dichas cuestión será necesariamente definida en el documento para la aprobación inicial de la RPGOU/2014.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 definirá los ámbitos específicos en los que por aplicación de la LOUA 2/2012 deben incluirse las reservas correspondientes a Vivienda Protegida.</p> <p>Las actuaciones de reserva de suelos para usos dotacionales e infraestructuras urbanas deben considerarse en el contexto de la programación del nuevo PGOU/2014 y de las condiciones de inversión pública en relación con el estudio económico financiero necesario (del propio PGOU/2014), con referencia a la antigua CN-340.</p> <p>El PGOU es un documento que regula los usos e intensidades urbanísticas del suelo en el municipio, y en el artículo 10 "Determinaciones" de la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, se indica expresamente el contenido que las mismas deben tener en el planeamiento urbanístico general. La cuestión planteada sobre el asentamiento de chabolas es un problema social que debe ser solucionado en dicho marco con la coordinación correspondiente entre las Administraciones Públicas que tienen competencia.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 va a revisar en profundidad los usos permitidos en las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable, sobre las premisas de no producir efectos ambientales y paisajísticos negativos ,y el respeto al entorno próximo de la actuación.</p>

SUGERENCIA	
Número	25
Registro Municipal	2014035172
Fecha	08/07/14
sugerente	Vanessa María Pérez Morillo
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indican en la sugerencia las siguientes cuestiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que en el plano IT-O1.A no aparece todo el suelo urbano. - Que se incluya en el PGOU/2014 la localización de las parcelas que el Ayuntamiento va a destinar a vivienda protegida. - Que queden definidas las actuaciones en los tramos que se cedan de la CN-340 y específicamente se considere el desdoblamiento en el tramo comprendido entre el río Vélez y el cruce de Almayate, dotándolo de acerados. - Que el PGOU/2014 intervenga en todos los problemas reales que tiene el municipio, como pueden ser el asentamiento de chabolas. - Que se estudien en detalle los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, ya que el PGOU/96 prohíbe todo lo que no se autoriza expresamente, como pueden ser los varaderos.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se considera que debe referirse al plano de información OT-I.1A que expresa el suelo urbano consolidado y no consolidado que está contemplado en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (2009). Por tanto, el Avance no ha realizado clasificación alguna de suelo, por no ser objeto de este documento. Dichas cuestión será necesariamente definida en el documento para la aprobación inicial de la RPGOU/2014.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 definirá los ámbitos específicos en los que por aplicación de la LOUA 2/2012 deben incluirse las reservas correspondientes a Vivienda Protegida.</p> <p>Las actuaciones de reserva de suelos para usos dotacionales e infraestructuras urbanas deben considerarse en el contexto de la programación del nuevo PGOU/2014 y de las condiciones de inversión pública en relación con el estudio económico financiero necesario (del propio PGOU/2014), con referencia a la antigua CN-340.</p> <p>El PGOU es un documento que regula los usos e intensidades urbanísticas del suelo en el municipio, y en el artículo 10 "Determinaciones" de la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, se indica expresamente el contenido que las mismas deben tener en el planeamiento urbanístico general. La cuestión planteada sobre el asentamiento de chabolas es un problema social que debe ser solucionado en dicho marco con la coordinación correspondiente entre las Administraciones Públicas que tienen competencia.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 va a revisar en profundidad los usos permitidos en las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable, sobre las premisas de no producir efectos ambientales y paisajísticos negativos ,y el respeto al entorno próximo de la actuación.</p>

SUGERENCIA	
Número	26
Registro Municipal	2014035176
Fecha	08/07/14
sugerente	José Manuel Lozano Nieto
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indican en la sugerencia las siguientes cuestiones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que en el plano IT-O1.A no aparece todo el suelo urbano. - Que se incluya en el PGOU/2014 la localización de las parcelas que el Ayuntamiento va a destinar a vivienda protegida. - Que queden definidas las actuaciones en los tramos que se cedan de la CN-340 y específicamente se considere el desdoblamiento en el tramo comprendido entre el río Vélez y el cruce de Almayate, dotándolo de acerados. - Que el PGOU/2014 intervenga en todos los problemas reales que tiene el municipio, como pueden ser el asentamiento de chabolas. - Que se estudien en detalle los usos permitidos en el Suelo No Urbanizable, ya que el PGOU/96 prohíbe todo lo que no se autoriza expresamente, como pueden ser los varaderos.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se considera que debe referirse al plano de información OT-I.1A que expresa el suelo urbano consolidado y no consolidado que está contemplado en el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (2009). Por tanto, el Avance no ha realizado clasificación alguna de suelo, por no ser objeto de este documento. Dichas cuestión será necesariamente definida en el documento para la aprobación inicial de la RPGOU/2014.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 definirá los ámbitos específicos en los que por aplicación de la LOUA 2/2012 deben incluirse las reservas correspondientes a Vivienda Protegida.</p> <p>Las actuaciones de reserva de suelos para usos dotacionales e infraestructuras urbanas deben considerarse en el contexto de la programación del nuevo PGOU/2014 y de las condiciones de inversión pública en relación con el estudio económico financiero necesario (del propio PGOU/2014), con referencia a la antigua CN-340.</p> <p>El PGOU es un documento que regula los usos e intensidades urbanísticas del suelo en el municipio, y en el artículo 10 "Determinaciones" de la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, se indica expresamente el contenido que las mismas deben tener en el planeamiento urbanístico general. La cuestión planteada sobre el asentamiento de chabolas es un problema social que debe ser solucionado en dicho marco con la coordinación correspondiente entre las Administraciones Públicas que tienen competencia.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 va a revisar en profundidad los usos permitidos en las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable, sobre las premisas de no producir efectos ambientales y paisajísticos negativos ,y el respeto al entorno próximo de la actuación.</p>

SUGERENCIA	
Número	27
Registro Municipal	2014035095
Fecha	08/07/14
sugerente	Antonio Cornejo García
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una finca rústica en el Pago del Real Alto, la cual según el PGOU/96 se clasifica como "Suelo No Urbanizable de especial protección" en la categoría de "Potencialidad forestal".</p> <p>Indica que desde hace más de diez años la finca está plantada de árboles (aguacates y olivos) estando considerada de "regadío" según la definición del IBI.</p> <p>Se solicita la eliminación de la "Protección Especial en la categoría de potencialidad forestal".</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El nuevo PGOU/2014 va a revisar la normativa urbanística que afecta al Suelo Rural, la cual proviene del PGOU/96 y del antiguo Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga (PEPMF), hoy derogado.</p> <p>La nueva regulación de este tipo de suelos se fundamentará:</p> <p>a) En la categoría de protección indicada en el Plan de Ordenación del Territorio de la "Costa Oriental_Axarquía" (POTAX, 2006)</p> <p>b) En el análisis del medio físico incluido en la evaluación medioambiental del PGOU/2014</p> <p>c) En la regulación de usos que tengan como premisas no producir efectos ambientales y paisajísticos negativos con respecto al entorno próximo a la actuación.</p>

SUGERENCIA	
Número	28
Registro Municipal	2014035266
Fecha	08/07/14
sugerente	José Jesús Díaz González
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la parcela 84 del polígono 23, que tiene acceso desde la antigua carretera CN-340, próxima a una alineación de edificaciones antigua.</p> <p>Sobre la finca rural citada existe una vivienda, que indica se solicitó licencia de obras, de la cual tenía conocimiento el Ayuntamiento, quedando acreditado en vía judicial, si bien no se aporta ninguna documentación que lo justifique.</p> <p>Se solicita que la finca indicada se incorpore al núcleo urbano del Hornillo.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La zona donde se localiza la finca indicada está afectada actualmente por la protección territorial PT2 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), que se encuentra en tramitación por la Junta de Andalucía.</p> <p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 no determina ninguna clasificación del suelo, si bien sí indica aquellas condiciones territoriales que, por distintas causas, pueden afectar a la misma en el nuevo planeamiento urbanístico general.</p> <p>En este sentido, en el documento para la aprobación inicial del PGOU/2014 se contemplará la clasificación del suelo en función de lo indicado en la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, debiéndose tener en cuenta las determinaciones que provienen de documentos sectoriales o de ordenación territorial, como es el caso del PPCLA y POTAX.</p>

SUGERENCIA	
Número	29
Registro Municipal	2014035112
Fecha	08/07/14
sugerente	Federico Díaz Ruíz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en el PGOU/96 existe un sistema local, SL.T-17 (Torre del Mar), que afecta a un solar de su familia sobre el que existe construido un edificio autorizado mediante licencia municipal de fecha 22/12/1989.</p> <p>Actualmente sobre el citado solar existe un establecimiento de hostelería (Bar Freiduría Villamar) y una vivienda en plantas superiores.</p> <p>Desde 1996 no se ha iniciado ninguna actuación municipal para obtener este suelo como ampliación del viario en la fachada al Paseo Marítimo de Torre del Mar, y sin embargo se encuentran legalizadas las actividades de hostelería existente que son la base del sustento económico de la familia.</p> <p>Se justifica que este sistema local sólo responde supuestamente a una alineación del Paseo Marítimo de Torre del Mar, en esa zona, que no está justificada por la forma en que se ha venido consolidando el entorno próximo.</p> <p>Se solicita la supresión del Sistema Local SL.T-17 del PGOU/96, incluyendo el solar como Suelo Urbano Consolidado.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sistema local SLV.T-17 estaba previsto su obtención por expropiación en el PGOU/96, sin que ésta se haya producido desde 1996.</p> <p>El entorno próximo de dicho ámbito está consolidado, y el mantenimiento de la edificación existente no altera objetivamente el funcionamiento del tráfico rodado, ni de la zona peatonal la cual es suficientemente amplia para que pueda discurrirse normalmente.</p> <p>El incumplimiento de la gestión urbanística para la obtención de dicho suelo, y sin duda el coste económico, y la relación urbana consolidada con referencia al tráfico y a la movilidad peatonal de la zona justifican suficientemente suprimir esta actuación aislada del SLV-T-17. No obstante, en el estudio de los pormenores de la actuación puede concurrir la necesidad de disponer de ajustes en las alineaciones de dicha edificación que aseguren un mejor funcionamiento del entorno.</p>

SUGERENCIA	
Número	30
Registro Municipal	2014034725
Fecha	04/07/14
sugerente	Maria Estela Lorca Pérez
Representante	Miguel Lorca Fernández
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se aporta un informe de inexistencia de inundabilidad por parte de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 03/02/2009, que afecta a distintos terrenos rurales localizados en el paraje de "Huertas Bajas".</p> <p>Se solicita que se incorpore dicho informe a la documentación del nuevo PGOU/2014.</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>La información que se aporta no contiene ninguna información gráfica con referencia a la localización específica de las fincas rurales del citado paraje.</p> <p>No obstante, cabe indicar que en el AVANCE del PGOU/2014 se ha incluido la información que sobre riesgo de inundabilidad existe en el Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental-Axarquía" (POTAX 2006), y no se plantean propuestas de crecimiento urbano en los ámbitos de suelo afectado por este riesgo, tal y como se determina en la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012.</p>

SUGERENCIA	
Número	31
Registro Municipal	2014035214
Fecha	08/07/14
Sugerente	José Vega Vega
Representante	Pablo Vega Serra
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la parcela nº 25 del polígono catastral 26 de Vélez Málaga, la cual se encuentra clasificada actualmente como Suelo no Urbanizable Común por el PGOU/96.</p> <p>Se plantea la delimitación de un sector compuesto por las parcelas rurales nº 25, 109 y 113 del polígono 26, con una superficie total de 319.818 m²s, situado al Norte de la urbanización "Benajamar", SUO.B-9 del PGOU/96, a efectos de que se considere como "Suelo Urbanizable Sectorizado" en el nuevo PGOU/2014.</p> <p>Se indica que dichos suelos no son objeto de protección por los documentos del PGOU/96 y de los planes de ordenación territorial.</p> <p>Se solicita la clasificación del sector de terreno propuesto como "Suelo Urbanizable Sectorizado, de carácter Residencial", o subsidiariamente con la clasificación de Suelo Urbanizable No Sectorizado.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>En el documento de AVANCE del PGOU/2014 se han expuesto las cuestiones que determinan el modelo urbano-territorial de todo el término municipal. Todo ello a partir de un análisis del proceso de planeamiento y ejecución de urbanización desde 1996, la evolución del crecimiento de la población en los últimos diez años, y la existencia de una importante superficie de suelos urbanizables ordenados aún sin ejecutar.</p> <p>Estas cuestiones junto con la limitación del crecimiento residencial que se deriva de la aplicación de la Norma 45 (POTA, 2006) conduce a un escenario, en un programa a medio plazo, que aconseja ajustar los suelos de nueva transformación.</p> <p>En este sentido, las características de que el ámbito delimitado no esté afectado por protecciones específicas de suelo es un elemento necesario, pero no suficiente, que determinen la necesidad de su transformación; ya que, además deben considerarse otros factores que están relacionados con la evolución de la población, los usos productivos y turísticos, y el nivel de consolidación urbana del entorno inmediato y del municipio en general.</p> <p>Por último, la existencia de un sector urbanizado pero sin desarrollo edificatorio como es el sector SUO.B-9 "Benajamar", y otro sector colindante, SUS.B-10 con el Plan Parcial en tramitación, desaconsejan en un horizonte de corto y medio plazo la ampliación de la huella de los suelos rurales objeto de transformación urbana.</p>

SUGERENCIA																	
Número	32																
Registro Municipal	2014035347																
Fecha	09/07/14																
Sugerente	CONSTRUCTORA PROMOTORA BIZNALAR SL																
Representante	Juan de Dios Toré Vivar																
CONTENIDO sintético de la sugerencia																	
<p>Tras la reunión mantenida en el Oficina Técnica PGOU, se expone la voluntad de los propietarios del sector urbanizable sectorizado SUP.T-3 "Casa Fuerte", cuyo Plan Parcial se encuentra en tramitación, para firmar un convenio urbanístico para establecer el faseamiento en tres cuatrienios de la construcción de las edificaciones con relación a la urbanización correspondiente, en las siguientes condiciones:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Cuatrienio</th> <th style="text-align: left;">Plazo</th> <th style="text-align: left;">Nº de viviendas</th> <th style="text-align: left;">Otros Usos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1º</td> <td>1 a 4 años</td> <td>40% sector</td> <td>100% Comercial</td> </tr> <tr> <td>2º</td> <td>4 a 8 años</td> <td>30% sector</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3º</td> <td>8 a 12 años</td> <td>30% sector</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Se adjunta plano de zonificación y parcelación del PPO en tramitación.</p>		Cuatrienio	Plazo	Nº de viviendas	Otros Usos	1º	1 a 4 años	40% sector	100% Comercial	2º	4 a 8 años	30% sector		3º	8 a 12 años	30% sector	
Cuatrienio	Plazo	Nº de viviendas	Otros Usos														
1º	1 a 4 años	40% sector	100% Comercial														
2º	4 a 8 años	30% sector															
3º	8 a 12 años	30% sector															
PROPUESTA de integración de la sugerencia																	
<p>Considerando que el Plan Parcial del sector urbanizable sectorizado SUP.T-3 se encuentra aún en tramitación administrativa, pendiente de su aprobación definitiva, y teniendo en cuenta que actualmente no se ha consolidado derecho urbanístico alguno, se precisa realizar una adecuada ordenación del sector a la Revisión del PGOU, que permita considerar el Campo de Fútbol de Torre del Mar como un Sistema General de Equipamiento deportivo, adscribiendo su compensación urbanística en el nuevo ámbito del sector SUS.T-3.</p> <p>Para la nueva ordenación se realizará la propuesta edificatoria y de reserva y localización de dotaciones locales atendiendo a las determinaciones de la LOUA, pudiendo además adecuar las tipologías edificatorias mediante CJ, OA y UAD.</p> <p>Todo ello, sin menoscabo de ser incorporado como SUO, suelo urbanizable ordenado, previo suscripción de acuerdo urbanístico, para la aprobación inicial de la RPGOU/2014, incluyendo la programación de actuaciones de urbanización y edificación propuestas.</p>																	

SUGERENCIA	
Número	33
Registro Municipal	2014035348
Fecha	09/07/14
Sugerente	Juan de Dios Toré Vivar
Representante	Juan de Dios Toré Vivar
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Con relación a las edificaciones sitas en la Unidad de Ejecución UE.T-10 "Casa de la Viña" se solicita lo siguiente:</p> <p>1º Se conviertan en suelo urbano directo las cuatro parcelas con ordenanza UAD incluidas en la unidad, y que no teniendo título sobre los suelos afectados por el uso de la zona verde y a obtener por la Administración, no se ven afectadas por el desarrollo de la unidad.</p> <p>2º Se sustituya la actuación mediante la figura de unidad de ejecución para el resto de los terrenos de la UE.T-10, por la de convenio que contemple la cesión de los terrenos correspondientes a la zona verde y la obtención de los derechos de aprovechamiento sobre la parcela edificable con uso de equipamiento.</p> <p>Se adjuntan planos catastrales de la finca: 2069104VF0626N</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El PGOU/96 delimitó la unidad de ejecución UE.10 calificándola como tipo 5 indicándose en la ficha correspondiente que el sistema de actuación era el de cooperación. Como instrumento de desarrollo únicamente se indicaba un POOU, con objeto de completar la urbanización del antiguo ámbito AU.T-6 de las NNSS/83.</p> <p>No obstante, en la citada ficha se determina que esta unidad de ejecución tiene una densidad máxima permitida de 80 vdas/ha para un total de 182 viviendas que no se corresponde con la calificación de suelo edificable previsto y ordenado.</p> <p>Por otra parte, la cesión de suelos dotacionales (espacio libre y equipamiento) junto al viario público no se corresponde con la ordenación pormenorizada del PGOU/96.</p> <p>Actualmente el ámbito de la UE.T-10 se encuentra urbanizado, existiendo aún por obtener como uso dotacional el espacio libre público que forma parte de la parcela catastral 1969201VF0616N0001UI, con una superficie de suelo de 3.899 m²s y donde existen unas edificaciones construidas con 1.236 m²c.</p> <p>Con objeto de obtener para el municipio el espacio libre público que completa el parque colindante de "Casa de la Viña", se definirá una nueva Unidad de Ejecución que permita obtener el suelo dotacional por compensación urbanística.</p>

SUGERENCIA	
Número	34
Registro Municipal	2014035778
Fecha	10/07/14
Sugerente	ÁTICO METAL S.L.
Representante	Rafael Jaime Benítez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que constituyen una empresa dedicada a la actividad de la metalistería, que tienen actualmente 19 trabajadores, los cuales trabajan en una nave adquirida en 1997 a la antigua empresa Fibersur S.L., existiendo dicha edificación industrial desde 1979.</p> <p>Que estas instalaciones se encuentran incluidas en el sector urbanizable SUO.VM-18 y que el proceso de reparcelación nos obliga a ceder como un 40% del suelo que ocupamos, lo que haría inviable la actividad laboral.</p> <p>Que al estar incluido dicho sector entre los suelos que deben ser objeto de adaptación al nuevo PGOU/2014, se solicita que se considere una solución urbana que nos permita continuar con nuestra actividad, ya que la edificación en la que nos encontramos era anterior al PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sector urbanizable programado SUP.VM-18 estaba contemplado en el PGOU/96 como un suelo de nuevo desarrollo, residencial turístico, sin que existiera alguna previsión respecto a la integración urbana de las edificaciones existentes que no fueran incompatibles con el Plan.</p> <p>Con posterioridad al PGOU/96, se redactó una Modificación de Elementos de dicho sector, con el propósito de cualificar un Parque Empresarial, de manera que se reconsideró su uso residencial-turístico a un uso de parque empresarial (usos productivos de industria limpia y terciarios) y uso residencial de pequeña entidad. Su relación era de 75%-25%.</p> <p>Dicha Modificación de Elementos se aprobó definitivamente por la Junta de Andalucía en 24 de julio de 2.008, con publicación en el BOJA de 6/11/2008.</p> <p>Como continuación a lo previsto en la MMEE se tramitó el Plan Parcial del sector SUP.VM-18 aprobado definitivamente en 22/12/2008, encontrándose actualmente sin ejecutar, por lo que entendemos puede ser mejorado en la disposición de las parcelas dotacionales, lo que contempla la reconsideración de la parcela de uso residencial con fachada al Camino de Torrox, con referencia al nuevo modelo urbano del nuevo PGOU/2014.</p> <p>Es por ello que en el contexto de esta adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU debe contemplarse la integración de las edificaciones existentes, anteriores a 1996, y la adecuación de las instalaciones con actividad laboral a la ordenación pormenorizada del sector reformado, debiendo estas empresas contribuir a la mejora de la urbanización del sector.</p>

SUGERENCIA	
Número	35
Registro Municipal	2014035772
Fecha	10/07/14
Sugerente	Francisco González Herrera
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una vivienda situada en la calle Antonio Márquez Robles nº 8 del núcleo urbano de Almayate.</p> <p>Se aporta documentación explicativa y gráfica de una Modificación de Elementos tramitada en 1997, sobre la Unidad de Ejecución UE.A12 "La Iglesia", que sólo obtuvo la aprobación provisional, ya que suponía la alteración de la localización de una zona verde del PGOU/96 con una superficie de 560m²s que no se había ejecutado.</p> <p>Solicita que en la Ordenación Pormenorizada del PGOU/2014 se contemple la propuesta de ordenación urbana de la citada modificación, ya que esta cuestión afecta directamente a mi vivienda, y el Ayuntamiento había informado en su día de la viabilidad del cambio propuesto, sin que se hubiera producido alegación alguna.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La unidad de ejecución UE.A-12 se encuentra dividida en dos partes, una designada como UE.A-12 y otra como UE.A-12b, correspondiendo a la designada como UE.A-12 donde se localiza la parcela urbana indicada.</p> <p>Este polígono no se ha desarrollado, y se corresponde con la zona interior de una manzana del núcleo urbano de Almayate, donde deben analizarse las distintas alternativas urbanas para resolver la ubicación del espacio libre público.</p> <p>La solución de ordenación urbana que se adopte por el nuevo PGOU, debe contemplarse con referencia al contexto del conjunto de espacios libres públicos del núcleo urbano de Almayate, y con referencia a los antecedentes de la modificación de elementos que no obtuvo aprobación definitiva.</p>

SUGERENCIA	
Número	36
Registro Municipal	2014035759
Fecha	10/07/14
Sugerente	José Pardo Alés
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una vivienda situada en la calle Antonio Márquez Robles nº 8 del núcleo urbano de Almayate.</p> <p>Se aporta documentación explicativa y gráfica de una Modificación de Elementos tramitada en 1997, sobre la Unidad de Ejecución UE.A12 "La Iglesia", que sólo obtuvo la aprobación provisional, ya que suponía la alteración de la localización de una zona verde del PGOU/96 con una superficie de 560m²s que no se había ejecutado.</p> <p>Solicita que en la Ordenación Pormenorizada del PGOU/2014 se contemple la propuesta de ordenación urbana de la citada modificación, ya que esta cuestión afecta directamente a mi vivienda, y el Ayuntamiento había informado en su día de la viabilidad del cambio propuesto, sin que se hubiera producido alegación alguna.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La unidad de ejecución UE.A-12 se encuentra dividida en dos partes, una designada como UE.A-12 y otra como UE.A-12b, correspondiendo a la designada como UE.A-12 donde se localiza la parcela urbana indicada.</p> <p>Este polígono no se ha desarrollado, y se corresponde con la zona interior de una manzana del núcleo urbano de Almayate, donde deben analizarse las distintas alternativas urbanas para resolver la ubicación del espacio libre público.</p> <p>La solución de ordenación urbana que se adopte por el nuevo PGOU, debe contemplarse con referencia al contexto del conjunto de espacios libres públicos del núcleo urbano de Almayate, y con referencia a los antecedentes de la modificación de elementos que no obtuvo aprobación definitiva.</p>

SUGERENCIA	
Número	37
Registro Municipal	2014035534
Fecha	10/07/14
Sugerente	COMERCIAL FREPANSA S.L.
Representante	Inocencio Clavero Ranea
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que constituyen una empresa dedicada a la actividad de fábricas de láminas de contrachapado, que cuenta actualmente con 25 trabajadores, los cuales trabajan en una nave adquirida en 1996, existiendo dicha edificación industrial desde 1979.</p> <p>Que estas instalaciones se encuentran incluidas por el PGOU/96 en el sector urbanizable SUO.VM-18 y que el proceso de reparcelación nos obliga a adquirir el 50% de la superficie de suelo que actualmente ya utilizamos para mantenernos, lo que haría inviable la actividad laboral.</p> <p>Que al estar incluido dicho sector entre los suelos que deben ser objeto de adaptación al nuevo PGOU/2014, se solicita que se considere una solución urbana que nos permita continuar con nuestra actividad, ya que la edificación en la que nos encontramos era anterior al PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sector urbanizable programado SUP.VM-18 estaba contemplado en el PGOU/96 como un suelo de nuevo desarrollo, residencial turístico, sin que existiera alguna previsión respecto a la integración urbana de las edificaciones existentes que no fueran incompatibles con el Plan.</p> <p>Con posterioridad al PGOU/96, se redactó una Modificación de Elementos de dicho sector, con el propósito de cualificar un Parque Empresarial, de manera que se reconsideró su uso residencial-turístico a un uso de parque empresarial (usos productivos de industria limpia y terciarios) y uso residencial de pequeña entidad. Su relación era de 75%-25%.</p> <p>Dicha Modificación de Elementos se aprobó definitivamente por la Junta de Andalucía en 24 de julio de 2.008, con publicación en el BOJA de 6/11/2008.</p> <p>Como continuación a lo previsto en la MMEE se tramitó el Plan Parcial del sector SUP.VM-18 aprobado definitivamente en 22/12/2008, encontrándose actualmente sin ejecutar, por lo que entendemos que puede ser mejorado en la disposición de las parcelas dotacionales, lo que contempla la reconsideración de la parcela de uso residencial con fachada al Camino de Torrox, con referencia al nuevo modelo urbano del nuevo PGOU/2014.</p> <p>Es por ello que en el contexto de esta adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU debe contemplarse la integración de las edificaciones existentes, anteriores a 1996, y la adecuación de las instalaciones con actividad laboral a la ordenación pormenorizada del sector reformado, debiendo estas empresas contribuir a la mejora de la urbanización del sector.</p>

SUGERENCIA	
Número	38
Registro Municipal	2014035539
Fecha	10/07/14
Sugerente	ENVASES FONAXA S.L.
Representante	Angel Fernández Pérez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que constituyen una empresa dedicada a la actividad de fabricación de aglomerados, que cuenta actualmente con 13 trabajadores, los cuales trabajan en una nave adquirida en 1995, existiendo dicha edificación industrial desde 1979.</p> <p>Que estas instalaciones se encuentran incluidas por el PGOU/96 en el sector urbanizable SUO.VM-18 y que el proceso de reparcelación nos obliga a adquirir nuevos derechos urbanísticos para mantenernos, lo que haría inviable la actividad laboral.</p> <p>Que al estar incluido dicho sector entre los suelos que deben ser objeto de adaptación al nuevo PGOU/2014, se solicita que se considere una solución urbana que nos permita continuar con nuestra actividad, ya que la edificación en la que nos encontramos era anterior al PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sector urbanizable programado SUP.VM-18 estaba contemplado en el PGOU/96 como un suelo de nuevo desarrollo, residencial turístico, sin que existiera alguna previsión respecto a la integración urbana de las edificaciones existentes que no fueran incompatibles con el Plan.</p> <p>Con posterioridad al PGOU/96, se redactó una Modificación de Elementos de dicho sector, con el propósito de cualificar un Parque Empresarial, de manera que se reconsideró su uso residencial-turístico a un uso de parque empresarial (usos productivos de industria limpia y terciarios) y uso residencial de pequeña entidad. Su relación era de 75%-25%.</p> <p>Dicha Modificación de Elementos se aprobó definitivamente por la Junta de Andalucía en 24 de julio de 2.008, con publicación en el BOJA de 6/11/2008.</p> <p>Como continuación a lo previsto en la MMEE se tramitó el Plan Parcial del sector SUP.VM-18 aprobado definitivamente en 22/12/2008, encontrándose actualmente sin ejecutar, por lo que entendemos puede ser mejorado en la disposición de las parcelas dotacionales, lo que contempla la reconsideración de la parcela de uso residencial con fachada al Camino de Torrox, con referencia al nuevo modelo urbano del nuevo PGOU/2014.</p> <p>Es por ello que en el contexto de esta adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU debe contemplarse la integración de las edificaciones existentes, anteriores a 1996, y la adecuación de las instalaciones con actividad laboral a la ordenación pormenorizada del sector reformado, debiendo estas empresas contribuir a la mejora de la urbanización del sector.</p>

SUGERENCIA	
Número	39
Registro Municipal	2014035584
Fecha	10/07/14
Sugerente	Carmen Camacho Mercado
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una vivienda situada en la calle Antonio Márquez Robles nº 10 del núcleo urbano de Almayate.</p> <p>Se aporta documentación explicativa y gráfica de una Modificación de Elementos tramitada en 1997, sobre la Unidad de Ejecución UE.A12 "La Iglesia", que sólo obtuvo la aprobación provisional, ya que suponía la alteración de la localización de una zona verde del PGOU/96 con una superficie de 560m²s que no se había ejecutado.</p> <p>Solicita que en la Ordenación Pormenorizada del PGOU/2014 se contemple la propuesta de ordenación urbana de la citada modificación, ya que esta cuestión afecta directamente a mi vivienda, y el Ayuntamiento había informado en su día de la viabilidad del cambio propuesto, sin que se hubiera producido alegación alguna.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La unidad de ejecución UE.A-12 se encuentra dividida en dos partes, una designada como UE.A-12 y otra como UE.A-12b, correspondiendo a la designada como UE.A-12 donde se localiza la parcela urbana indicada.</p> <p>Este polígono no se ha desarrollado, y se corresponde con la zona interior de una manzana del núcleo urbano de Almayate, donde deben analizarse las distintas alternativas urbanas para resolver la ubicación del espacio libre público.</p> <p>La solución de ordenación urbana que se adopte por el nuevo PGOU, debe contemplarse con referencia al contexto del conjunto de espacios libres públicos del núcleo urbano de Almayate, y con referencia a los antecedentes de la modificación de elementos que no obtuvo aprobación definitiva.</p>

SUGERENCIA	
Número	40
Registro Municipal	2014035595
Fecha	10/07/14
Sugerente	María Gómez Segovia
Representante	Celia Chicano Gómez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de una finca rural clasificada como Suelo No Urbanizable, y situada al Oeste del Centro Comercial del Ingenio.</p> <p>Solicita que en el nuevo PGOU/2014 se considere como "Suelo Urbanizable".</p> <p>Se aporta documentación gráfica y catastral.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La finca indicada se encuentra clasificada por el PGOU/96 como Suelo No Urbanizable dentro de los suelos con categoría de regadío AG y AR, aunque actualmente estos suelos no están dedicados a la actividad agrícola.</p> <p>La finca indicada se localiza en el interior del ámbito que puede reconocerse como "la isla", delimitado por el Norte con la Autovía A7, por el Este con la avda. Juan Carlos I, y por el Oeste y por el Sur con el ramal de acceso desde la autovía al núcleo urbano de Torre del Mar.</p> <p>Del análisis del planeamiento urbanístico del PGOU/96 se deduce que el ámbito indicado tiene una clasificación de suelo que no se corresponde con el estado actual, donde se han venido construyendo distintos usos (Centro Comercial, Estación de Servicios, Talleres...) en función de un Plan Especial considerado como "un área de servicio de la Autovía".</p> <p>El AVANCE del PGOU/2014 no ha considerado este ámbito de "la isla" como una actuación estratégica, no por su localización y condiciones de integración urbana, sino por la existencia de un ámbito próximo destinado a un "Parque de Medianas" sobre el que se está tramitando una innovación del PGOU/96.</p> <p>No obstante lo anterior, se considera que debe revisarse la clasificación del suelo en la zona interna de "la isla", si bien su ordenación en este momento sólo puede tener un carácter estructural de suelo urbanizable no sectorizado, al no existir ninguna propuesta concreta de posible desarrollo urbano.</p> <p>En cualquier caso la consideración de su clasificación como "Suelo Urbanizable" debe valorarse en el contexto global del modelo urbano del PGOU/2014, en función de la evolución de la ordenación interna de esa pieza, con referencia a la actuación de la circunvalación como nuevo acceso a Torre del Mar, y a la conexión con la Avda. Juan Carlos I.</p>

SUGERENCIA	
Número	41
Registro Municipal	2014035770
Fecha	10/07/14
Sugerente	SOCIEDAD DE AMIGOS DE LA CULTURA, SAC
Representante	Pilar Pezzi Cristóbal
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que el AVANCE "no contiene criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales", ya que no abarca la ciudad o el territorio en su conjunto, no existen criterios generales, sólo criterios parciales, impropios de un plan general.</p> <p>Con respecto a "la ciudad compacta" indica que este plan no ordena, ni gestiona, ni vertebra, ni da soluciones a la ciudad, se limita a crear nueva bolsas puntuales urbanizables, sin dar solución a las mismas, incrementando la desconexión y la pérdida de identidad y funcionamiento del territorio.</p> <p>Se indica que se plantea "una ciudad sin modelo" ya que las 20 actuaciones puntuales aparecen sin un criterio lógico de crecimiento de ciudad, sin unidad y sin definición de futuro productivo general.</p> <p>Se propone la protección municipal paisajística del triángulo (Almayate-Toscanos-Desembocadura del río Vélez), así como la recuperación del corredor ferroviario y las antiguas estaciones. Puesta en valor del camino verde del río Vélez y vías pecuarias.</p> <p>Con referencia a la cultura y el patrimonio municipal se concluye lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Es un Plan manifiestamente especulativo, pues supone una recalificación oportunista del suelo de dominio público para beneficios de privados al convertirse en sectores urbanizables algunos terrenos de alto valor paisajístico. 2. No se estudia suficientemente la movilidad urbana y los problemas derivados, ni se favorece además la existencia de carriles bici. 3. No se contempla una mayor protección de los hitos paisajísticos, ni la puesta en marcha de un plan de protección del Patrimonio Histórico-Artístico. 	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>Se le supone al sugerente una capacidad intelectual suficiente para entender los procesos de planeamiento urbano, y no "una simple lectura con escaso criterio técnico" ajena al propio documento de AVANCE, y a la realidad de la evolución urbana del municipio, lo que se refleja en lo expresado en los distintos apartados.</p> <p>Con referencia al modelo urbano propuesto es de interés que se potencien cada uno de los núcleos de población dotándolos de equipamientos colectivos. Se propone que se intervenga de forma unitaria en el Vial N-340 con objeto de que se convierta en "el emblema de una ciudad litoral".</p> <p>Debe indicarse que no se ha propuesto ninguna actuación especulativa que afecte a terrenos de "alto valor paisajístico", cuestión que se afirma pero no se demuestra.</p> <p>El Avance ha incluido los elementos básicos que se contemplan el Plan de Movilidad y Accesibilidad Sostenible, que actualmente se está tramitando por el Ayuntamiento.</p> <p>Con referencia a los hitos paisajísticos, de carácter natural, el Avance ha contemplado los que están reconocidos en el POTAX (Axarquía), los cuales tienen una cualificación específica reconocida por la Junta de Andalucía.</p> <p>Con referencia a la protección del Patrimonio HA, será en la fase de la aprobación inicial donde se definirán los ámbitos, objeto de Plan Especial y se desarrollará un Catálogo de Elementos, externos al ámbito del PEPRI, compuesto por sendas fichas identificativas de cada uno de ellos, de tal forma que el nuevo PGOU aporte un mayor conocimiento y respeto urbano al patrimonio histórico existente.</p>	

SUGERENCIA	
Número	42
Registro Municipal	2014035403
Fecha	09/07/14
Sugerente	José Antonio Burgos Paneque y otros
Representante	Antonio Juárez Mota, abogado
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la propuesta tiene relación directa con el EPLU n° 150/2003, y en el año 2000 se solicitó "licencia en precario" con objeto de cuidar una pequeña zona verde pública situada junto al Conjunto Residencial "Perla Bahía I" en Chilches-Costa, parcela R-1 del sector SUP.CH-3.</p> <p>Posteriormente en 2003 se abrió el expediente de protección de la legalidad urbanística citado, que no se ha resuelto hasta la fecha.</p> <p>La zona verde pública indicada se encuentra situada en paralelo con la antigua CN-340, sugiriendo la aceptación de la zona invadida por los cerramientos de los distintos propietarios de las viviendas unifamiliares adosadas a los que da fachada, calificándola como "una zona verde privada".</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La zona indicada está calificada como "espacio libre público" en colindancia con la CN-340, aunque sus dimensiones con una anchura menor a 3,0 mts no cumple las dimensiones mínimas para ser utilizable como zona de estancia.</p> <p>El sector SUO.CH-3 se encuentra urbanizado y consolidado, si bien el nivel de conservación de los espacios libres públicos es deficiente.</p> <p>La conservación de este espacio público puede realizarse voluntariamente, como una actuación cívica, por los propietarios a los que presenta fachada con la CN-340, pero en cualquier caso la condición de espacio público no es susceptible de ser cambiada a privativa, no pudiendo justificar este cambio en el PGOU/2014, sin perjuicio al interés general.</p>

SUGERENCIA	
Número	43
Registro Municipal	2014035410
Fecha	09/07/14
Sugerente	RENTALIS C.B.
Representante	Francisco Javier Lisbona Noguero
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en fecha 30/03/2012 presentó una Modificación de Elementos del PGOU/96 para Zona Comercial en la Finca "Los Prados", en virtud del convenio firmado con el Ayuntamiento.</p> <p>Con fecha 02/10/2012 se presentó escrito reclamando el cumplimiento del convenio.</p> <p>Propone que la actuación urbana de la innovación del PGOU/96 se incluya como una Actuación Estratégica (ACES) y se considere la solución global a la inundabilidad de la zona, a la que se contribuirá en función de su aprovechamiento.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La Modificación Puntual de Elementos, presentada en 13 de octubre de 2009, tenía como antecedente un Convenio Urbanístico, suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga en 5 de octubre de 1.998. Entre las estipulaciones de dicho convenio figuraba que:</p> <p><i>"El Excmo Ayuntamiento de Vélez-Málaga se compromete a tramitar la solicitud de implantación de un Área Comercial, que incluirá una Estación de Servicio. Dicha Área Comercial vinculada a la Estación de Servicio no tendrá en ningún caso, una superficie de venta superior a 2.500 m²..."</i></p> <p>Dicho esto, se tramitó la implantación de la Estación de Servicio, que se encuentra en funcionamiento desde hace años, y recientemente se ha tramitado la Modificación de Elementos con el objeto de finalizar con los compromisos adquiridos por el convenio suscrito en 1.998, encontrándose dicha MMEE en trámite.</p> <p>No obstante, respecto de los informes sectoriales, algunos ya recibidos a la misma, la Dirección General de Urbanismo, en relación con el informe de incidencia territorial, se ha manifestado con un informe negativo, en tanto en cuanto no se justifica la ubicación de los suelos en zona cautelarmente inundable, ni la existencia de recursos hídricos y energéticos, debiendo someterse para su evaluación por la Agencia Andaluza del Agua.</p>

SUGERENCIA	
Número	44
Registro Municipal	2014035894
Fecha	11/07/14
Sugerente	Francisco Arias Díaz y otros
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en fecha 2004 presentaron una sugerencia y posteriores alegaciones al Plan General (2006).</p> <p>Se presenta al AVANCE del PGOU/2014 la misma sugerencia para su correspondiente consideración urbana.</p> <p>Se indica que son propietarios de distintas fincas situadas en los ámbitos UE.B-2, UE.B-3 y Sistema Local B-1, afectados por espacio libre público o viario, lo que incluye a las viviendas existentes, las cuales se indican que existían con anterioridad al PGOU/96.</p> <p>Que desde 1996 no se ha iniciado la gestión municipal para la obtención de suelos de espacio libre publico y del vial de servicio a la CN-340 (SL.B-1)</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los suelos de la presente sugerencia, se encuentran situados a pie de la CN-340 a su paso por Benjarafe. Dichos suelos, están localizados en la UE.B-2 y UE.B-3, además de contener parcialmente el SL.B-1.</p> <p>En la UE.B-2 la RPGOU/2014 redefinirá el ámbito de gestión de dicha unidad y la ordenación específica.</p> <p>En la UE.B-3 se ha tramitado MMEE AD 27/12/2007, con el único propósito de posibilitar la reestructuración de tres parcelas vacantes en dicha unidad. No obstante, en relación con la zona sur, donde se encuentran parte de los propietarios que han presentado la presente sugerencia, su calificación y ordenación mantiene la del propio PGOU/96. Por tanto, no se encuentra justificado un cambio en dicha unidad, más allá de los ajustes en detalle que establezca la RPGOU/2014.</p> <p>Respecto de los suelos pertenecientes al Sistema Local-B.1, aún no obtenidos, se encuentran afectados por la zona marítimo terrestre y su posible obtención vendrá regulada en función dicha situación.</p>

SUGERENCIA	
Número	45
Registro Municipal	2014035907
Fecha	11/07/14
Sugerente	Domingo Medina Moreno y otros
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone sugerencia de varios propietarios de terrenos situados en el Suelo No Urbanizable (Polígono Ganadero) del PGOU/96 para que se proceda a la clasificación de dichos terrenos como Suelo Urbanizable Sectorizado.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los suelos e instalaciones industriales que se localizan en el ámbito denominado como "Polígono ganadero" es un asentamiento irregular localizado en suelo no urbanizable, cuyo origen data de los años ochenta.</p> <p>Su localización en la margen izquierda de la vega del río Vélez no hace aconsejable inducir un asentamiento, de carácter industrial, pero sí debe reconocerse la existencia de este asentamiento periurbano, estableciendo una delimitación ajustada que permita la regularización urbanística de las actividades existentes, debiendo de adscribirle un suelo externo a dicho ámbito para compensar las cesiones al municipio.</p> <p>Por otro lado, ya en el Avance para la Identificación y Delimitación de asentamientos urbanísticos y HRD existentes en el SNU, redactado como desarrollo del decreto 2/2012 y aprobado definitivamente en 29/11/2013, dicho asentamiento de "polígono ganadero" se reconoce como tal, con un ámbito de 80.690,22 m² y 27 naveas en su interior.</p> <p>Por todo lo anterior, no se considera que sea posible una ampliación como suelo urbanizable sectorizado.</p>

SUGERENCIA	
Número	46
Registro Municipal	2014035914
Fecha	11/07/14
Sugerente	Pedro Gómez Iglesias
Representante	José Luis Torres García
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone una delimitación superior a la prevista en el ámbito estratégico ACES-17_TURÍSTICO-CULTURAL_KARMA GÜEN del Avance del PGOU/2014.</p> <p>En el municipio de Vélez Málaga están incluidas 292.785,78 m²s y el resto en el municipio de Viñuela.</p> <p>Se plantea la implantación de un proyecto cultural mediante la construcción de una Gran Biblioteca y Centro de Traducción, con una superficie de 2.000 m²c, y un Instituto de Medicina y Museo, con una superficie de 1.000 m²c, que recopile y conserve el arte indo-tibetano.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El ámbito de actuación debe ajustarse únicamente al municipio de Vélez Málaga, debiéndose precisar concretamente la localización de los suelos y de las edificaciones propuestas, con objeto de que pueda delimitarse con claridad un Plan Especial en SNU que enmarque la actuación completa en el contexto del nuevo PGOU/2014.</p> <p>No obstante, y de acuerdo con lo dispuesto en la ficha de la ACES_17 deberá suscribirse previamente a contemplar esta actuación en la aprobación inicial del PGOU/2014, un convenio urbanístico con el objeto de definir las condiciones de infraestructuras externas de acceso y servicios urbanos necesarios para la viabilidad de la implantación, sin menoscabo de que las actuaciones previstas deben estar referidas a una única finca rural indivisible.</p>

SUGERENCIA	
Número	47
Registro Municipal	2014036308
Fecha	10/07/14
Sugerente	ACP Level S.L.U.
Representante	Angel Guzmán Méndez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que ACP Level, S.L.U. es propietaria de las fincas registrales 8092 y 8093 del Registro de la Propiedad nº 3 de Vélez Málaga que se corresponden, en el primer caso con una finca situada en el Pago de Peñas y conocido como Peñón de Almayate, con una superficie de 26,54 Has., y en el segundo caso con una finca situada en el Pago de Vado de Málaga, con una superficie de 2,963 has. Estos suelos se conocen popularmente como Finca "El Toro".</p> <p>Se indica que el Avance del PGOU/2014 ha incluido estos terrenos como "suelo con protección de paisaje singular y arqueológico", de lo que se deduce que las citadas fincas deben estar destinadas a un uso no lucrativo.</p> <p>Se propone que se incluyan estas fincas como "Sistema General" adscribiéndolo o incluyéndolo en algún sector de suelo urbanizable con los aprovechamientos que correspondan, que no deberán ser inferiores a los fijados en sectores similares.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Actualmente la finca conocida por la figura de un "Toro de Osborne" constituye un peñón físico, cuyo perfil rocoso se erige como un elemento identificativo en el llano de la vega de Almayate y de la desembocadura del Río Vélez.</p> <p>El interés del municipio de Vélez Málaga se ha revelado en distintas ocasiones, si bien en el PGOU/96 no se consideró la obtención del suelo como un Sistema General de Espacios Libres Públicos, mediante la compensación urbanística derivada de los suelos urbanizables previstos entre los dos cuatrienios.</p> <p>No obstante, la valoración como singular elemento paisajístico, ya se encuentra recogida en el propio PGOU/96, en su artículo 147 (BOP 05/02/2001) donde define los objetivos para la redacción, por iniciativa municipal, de un Plan Especial denominado "Peñón de Almayate" que sintetiza los valores paisajísticos, arqueológicos y culturales que tiene esta elevación en el municipio. Sin embargo, este documento no se ha llegado a elaborar en desarrollo de estas consideraciones.</p> <p>Posteriormente, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental_Axarquía (P.O.T.AX.) identifica en su plano de ordenación el Peñón de Almayate como un elemento paisajístico con la categoría de "Hito", regulado por el artículo 64 que con el carácter de directriz indica que el planeamiento urbanístico general considerará su calificación como Sistema General de Espacios Libres Públicos o como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en el marco de la legislación especial que le sea de aplicación.</p> <p>El planteamiento que se realiza en la sugerencia supone la cesión de las fincas rurales indicadas mediante la compensación urbanística como un sistema general de espacios libres dentro de los nuevos crecimientos.</p> <p>En este sentido, siendo valorable obtener de estos terrenos para el municipio aquellos que tengan una topografía adecuada para el uso público; el nuevo PGOU/2014 deberá considerar las distintas alternativas existentes de manera proporcionada, ya que, el modelo urbano propuesto en el AVANCE es de un escaso crecimiento urbanístico, como consecuencia de la limitación del cumplimiento de la norma 45 (POTA) y del conjunto de sectores urbanizables ordenados o en tramitación que provienen del PGOU/96, y se encuentran sin ejecutar.</p>

SUGERENCIA	
Número	48
Registro Municipal	2014036013
Fecha	11/07/14
Sugerente	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS PIRÁMIDES DEL PUERTO
Representante	Carlos Martín Rodríguez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que el PGOU/96 contempla el trazado de un vial denominado SLV.C-4 sobre terrenos, de titularidad privada, correspondientes al Conjunto Residencial "Pirámides del Puerto".</p> <p>Se considera que este vial no es necesario para el acceso al Puerto de la Caleta de Vélez, desde la zona Oeste, ya que ésta cuestión está resuelta desde 1978 cuando se modificó el acceso previsto, por el centro del conjunto residencial, por el actual situado al Sur de la rotonda que conecta con las urbanizaciones de Caleta del Sol y Trayamar. Se aporta documentación justificativa de este hecho.</p> <p>Se considera que la previsión de este vial deviene de las antiguas NNSS, lo que se mantuvo en el PGOU/96.</p> <p>Se considera que el conjunto residencial se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, por lo que debe suprimirse la Unidad de Ejecución UE.C-1, establecida por el PGOU/96 en función de una equidistribución no ajustada a la LOUA.</p> <p>La ordenación de la UE.C-1 afecta a las zonas verdes privadas del conjunto residencial que puede interpretarse como ámbitos de cesión como vial público, lo cual no tiene sentido con la realidad urbana.</p> <p>Solicitan que se suprima la unidad de ejecución UE.C-1, y se reconozca el ámbito delimitado por el PGOU/96 como Suelo Urbano Consolidado.</p> <p>Solicitan que se elimine este vial, SLV.C-4, si no es necesario para el acceso al Puerto.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La urbanización a la que se refiere la presente sugerencia se encuentra ubicada en la zona oeste del Puerto de La Caleta.</p> <p>Aunque actualmente se encuentra resuelto el acceso al Puerto por el oeste, desde la rotonda de conexión con la N-340, dicho acceso resulta insuficiente en relación con las circulaciones peatonales y rodadas existentes, fundamentalmente con el núcleo urbano de Caleta de Vélez. Es por ello, que con objeto de no consolidar una fachada al Puerto poco permeable, conviene mantener la actuación del SLV.C-4.</p> <p>Por otra parte, en relación con la UE.C-1, las unidades de ejecución serán objeto de estudio en la aprobación inicial del PGOU/2014, siendo valorado en cada caso su posible transformación en suelo urbano consolidado. No obstante, examinado el nivel de consolidación del conjunto residencial, así como su integración en el suelo urbano colindante, se considera que el objeto de obtener el espacio libre público, según lo indicado en el PGOU/96, sólo tenía sentido si el conjunto no hubiera estado edificado en aquella fecha.</p>

SUGERENCIA	
Número	49
Registro Municipal	2014036116
Fecha	11/07/14
Sugerente	José Girón Alcántara y Hermanos
Representante	Tomas Toffanari
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se plantea la necesidad de revisar el planteamiento del PGOU/96 con referencia a la ordenación urbana del núcleo de Triana y la falta de gestión urbanística municipal que ha hecho inviable cualquier actuación de las previstas.</p> <p>Se propone revisar el Sistema Local SL.TRI-2, y calificar los suelos afectados como Suelo Urbano Consolidado, con la tipología de CTP (colonia tradicional popular).</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La escasez de iniciativas urbanas en los núcleos rurales como Triana, Cajiz, Los Puertas, etc., constituyen una observación de la inadecuación del PGOU/96 con respecto a la forma en que se plantearon las previsiones de crecimiento mediante unidades de ejecución semiconsolidadas, o bien, la localización de suelos dotacionales.</p> <p>Como criterio general se va a realizar una "delimitación de suelo urbano consolidado (SUC)" en cada núcleo rural, y por tanto también en Triana, tratando de reducir y minimizar la gestión urbanística que se proponga para proyectar algunas dotaciones necesarias.</p> <p>En este caso, el Sistema Local de Espacios Libres Públicos, SL.TRI-2 estaba adscrito a un área de reparto que no se ha gestionado desde 1996, y por tanto debe ser objeto de revisión.</p>

SUGERENCIA	
Número	50
Registro Municipal	2014036068
Fecha	11/07/14
Sugerente	MERCO MORENO GIL S.L.
Representante	Jose Javier Gil García
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se trata de una actuación localizada en Carretera de Benamargosa, donde existe una instalación dedicada a la actividad de frutos agrícolas, filosanitarios y restauración, indicándose que cuenta con las correspondientes autorizaciones.</p> <p>Se propone que se estudie la posibilidad de clasificar los terrenos indicados como Suelo Urbanizable, a efectos de posibles ampliaciones de la actividad.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos se localizan en el cruce entre la carretera autonómica Vélez Málaga – Alhama de Granada y la carretera provincial a Benamargosa.</p> <p>Existen en ese lugar sendas instalaciones de servicios (restauración, distribución frutas,..) que deben ser consideradas en el nuevo PGOU/2014, proponiéndose un ámbito de SUNC que ordene las fincas y regularice desde el punto de vista urbanístico las actividades existentes, permitiendo en todo caso, la integración de alguna propuesta encaminada a dignificar lo preexistente y a sellar el asentamiento, con las correspondientes medidas dotacionales y medioambientales necesarias.</p>

SUGERENCIA	
Número	51
Registro Municipal	2014036089
Fecha	11/07/14
Sugerente	Alfonso Rancario Lasso de la Vega
Representante	Enrique Domínguez Fernández
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Solicitan como propietarios de sendas fincas rurales, con una superficie de unos 20.000 m²s, y localizadas en el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.VM-1 del PGOU/96, que se mantenga la clasificación de suelo como "urbanizable no sectorizado" y uso residencial.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos se localizan en la zona Norte del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.VM-1, que desde 1996 no ha sido objeto de ninguna iniciativa para su desarrollo como sector residencial.</p> <p>La localización de esta zona Norte del SUNS.VM-1, próxima al conjunto residencial "el Limonar" y a las instalaciones deportivas municipales "Recinto Fernando Hierro" le confieren un carácter específico para convertirse en una extensión lógica del núcleo urbano de Vélez Málaga en el medio y largo plazo.</p> <p>El PGOU/2014 estudiará la conveniencia de la posible integración de esta zona en el modelo periurbano de la Ciudad Compacta, con objeto de que pueda incorporarse al mismo cuando se cumplan las condiciones de agotamiento del crecimiento actualmente aprobado y sin ejecutar, sin menoscabo de que el estudio global del crecimiento programado y sin programar del nuevo PGOU puedan aconsejar su posible incorporación más a largo plazo.</p>

SUGERENCIA	
Número	52
Registro Municipal	2014035853
Fecha	11/07/14
Sugerente	Luis Carlos Donoso Padilla
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se aporta copia de un documento denominado "Modificación de Elementos de la UE.A-13 "El Recreo", Almayate, redactado por el arquitecto D. Sergio Bech Vera, y fecha de visado 20/10/2010.</p> <p>El objeto de la innovación del PGOU/96 es deslindar un conjunto de tres viviendas existentes, situadas al Oeste del polígono que se clasifican como Suelo Urbano Consolidado. Se modifica la situación del equipamiento público y se introduce como tipología arquitectónica la CTP-1 en lugar de UAD-1.</p> <p>Se ordena el resto de la UE sobre la base de adaptar el aprovechamiento urbanístico sin afectar al área de reparto del PGOU/96 donde se encuentra. Se indica en el documento que la UE no está afectada por vía pecuaria, según el Exp. Adap. Parcial a la LOUA del PGOU (2010).</p> <p>No se indica que exista algún tipo de tramitación urbanística de esta innovación.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La Modificación de Elementos a la que alude el sugerente se presentó a trámite el 27 de octubre de 2010 y se informó el 11 de noviembre de 2010, considerando que los objetivos que pretendía eran adecuados en el marco de aplicación del PGOU/96, requiriéndose corregir algunos aspectos de la misma y aportar Estudio Hidrológico e Hidráulico para su valoración por la Agencia Andaluza del Agua, respecto de la afección de Arroyo Moyano. No obstante, la tramitación no prosiguió debido a que no se han atendido dichos requerimientos.</p> <p>La pieza urbana del ámbito de esta Unidad de Ejecución es una zona del borde Sur de Almayate, que debe revisarse en el nuevo marco de la RPGOU/2014, con relación al reconocimiento de las edificaciones construidas y la adecuada localización de los suelos dotacionales, ya que la adaptación de las tipologías edificatorias ya se produjo en una MMEE aprobada definitivamente en 29/07/2011, siendo ya de aplicación en ella la CTP, como una tipología más adecuada a las previsiones de crecimiento de un núcleo rural de implantación tradicional.</p> <p>La localización de estos suelos al sur de Almayate y como fachada de dicho núcleo, aconsejan que la ordenación pormenorizada de dicha unidad se realice desde el PGOU/2014. Todo ello, con el objetivo de que el resultado arquitectónico en dicha fachada se resuelva desde la visión globalizadora de crecimiento de un núcleo como Almayate.</p>

SUGERENCIA	
Número	53
Registro Municipal	2014035872
Fecha	11/07/14
Sugerente	ANTONIO SARMIENTO S.L.
Representante	Carmen Lidia Sarmiento Sarmiento
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que son propietarios de cuatro parcelas urbanas incluidas en la Unidad de Ejecución UE.VM-9, dedicadas actualmente a actividades comerciales del sector agrícola, riego y maquinaria agrícola.</p> <p>Plantea su interés por la continuidad de la actividad y su posible expansión, por lo que proponen calificar las fincas indicadas como uso comercial y pequeña industria.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La Unidad de Ejecución UE.VM-9 "Plaza de Toros", localizada en la zona Norte del núcleo urbano de Vélez Málaga, es un ámbito de planeamiento definido por el PGOU/96 donde existe una importante ocupación de actividades comerciales, talleres, e industrias relacionadas con el sector agrícola, mezcladas con algún edificio de uso residencial que proviene de las anteriores Normas Subsidiarias (1983), planteándose una actuación de reforma interior que implica importantes dificultades de gestión.</p> <p>La revisión de la ordenación actual debe orientarse hacia mantener los usos y actividades existentes que se encuentran en suelo urbano consolidado (SUC), calles Carretera de Loja, Lomilla García y Ferrocarril, proponiendo puntualmente cambios en la calificación del suelo para completar algunas manzanas residenciales en un proceso de medio y largo plazo, permitiéndose el mantenimiento de las actividades implantadas en ese suelo urbano.</p> <p>Con todo, se debe redefinir la delimitación de la anterior unidad de ejecución del PGOU/96, de manera que se oriente en la definición de una pieza central para la localización de un equipamiento público que complemente las dotaciones del entorno urbano más próximo.</p>

SUGERENCIA	
Número	54
Registro Municipal	2014035957
Fecha	11/07/14
Sugerente	Isabel Martín Rico
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de una finca localizada entre los sectores SUS.TRI-1 el sistema local de espacios libres públicos SLEL.TRI-1.</p> <p>Que la disposición de los espacios libres públicos, según la calificación del suelo del PGOU/96 deja a la vivienda existente aislada entre dos espacios libres que forman parte de la misma finca urbana.</p> <p>Solicita que se califique la finca como CTP-1, sustituyendo a la de espacios libres públicos prevista en el anterior Plan General.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La escasez de iniciativas urbanas en los núcleos rurales como Triana, Cajíz, Los Puertas, etc., constituyen una observación de la inadecuación del PGOU/96 con respecto a la forma en que se plantearon las previsiones de crecimiento o localización de suelos dotacionales.</p> <p>Como criterio general se va a realizar una "delimitación de suelo urbano consolidado (SUC)" en cada núcleo rural, y por tanto también en Triana, tratando de reducir la gestión urbanística que se proponga para proyectar algunas dotaciones necesarias.</p>

SUGERENCIA	
Número	55
Registro Municipal	2014035927
Fecha	11/07/14
Sugerente	Manuel León López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se expone, como Presidente de la Comunidad de Propietarios de la Urbanización "Rivera de Trayamar" en Caleta de Vélez, que este ámbito urbano se corresponde con la Unidad de Ejecución UE.C-2, del suelo urbano tipo cinco, según el PGOU/96.</p> <p>Que si bien no se ha constituido "Entidad Urbanística de Conservación" los propietarios vienen manteniendo los costes económicos de servicios urbanos, y solicitan al Ayuntamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Incentivos o bonificaciones como reducción especial en IBI -Eliminación de la tasa municipal entrada de vehículos -Asunción del coste del alumbrado del viario público (Endesa) -Asunción del coste de desratización y desinfección del saneamiento -Cualquier otra bonificación que compense los gastos de servicios
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las cuestiones que se plantean forman parte de los problemas derivados del mantenimiento y conservación de los servicios básicos de los ámbitos urbanos de baja densidad, como es el caso de la Urb. "Rivera de Trayamar".</p> <p>La orientación de la solución de la conservación de estas urbanizaciones sólo puede encuadrarse en acuerdos concretos de gestión urbanística entre el Ayuntamiento y los propietarios de suelos, desde el compromiso concreto de conservación de elementos que tienen un carácter general o particular (la del sector o urbanización) desde la óptica de la utilización global o parcial por la población.</p>

SUGERENCIA	
Número	56
Registro Municipal	2014035920
Fecha	11/07/14
Sugerente	VISTA CLARA S.L.
Representante	Manuel León López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se expone que la entidad VISTA CLARA SL es propietaria de una finca rústica denominada "Los Gallardos", próxima al núcleo urbano de Cajiz.</p> <p>Que sobre dicha finca se ha tramitado, en base a la normativa urbanística del PGOU/96, un Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística el cual obtuvo la aprobación definitiva en BOPMA (18/05/1999).</p> <p>Dado que este ámbito urbanístico en el SNU común no se ha ejecutado, solicitan que dicho Plan Especial quede incorporado al nuevo PGOU/2014 , como documento urbanístico aprobado definitivamente.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El instrumento del Plan Especial de Mejora Ambiental y Paisajística estaba contemplado, en el PGOU/96, como una fórmula modulada para compaginar los asentamientos de viviendas aisladas en el Suelo No Urbanizable Común, con respecto a fincas rurales con escasa vegetación.</p> <p>Estos planes especiales regulaban el proceso de acondicionamiento forestal de cada parcela, no inferior a 5.000 m²s, con la posibilidad de edificar una vivienda unifamiliar.</p> <p>Actualmente, la legislación urbanística LOUA 2/2012 ha restringido el uso de viviendas aisladas en el suelo no urbanizable relacionándolo directamente con la actividad agrícola del propietario.</p> <p>No obstante, al haber sido tramitado con la legislación urbanística anterior y encontrándose aprobado definitivamente de manera legal, sólo podría considerarse en el PGOU/2014 en un régimen transitorio de gestión que mantuviera sus previsiones, por un plazo limitado a cuatro años para la puesta en marcha de su ejecución y gestión.</p>

SUGERENCIA	
Número	57
Registro Municipal	2014035924
Fecha	11/07/14
Sugerente	ARQUILEGA S.A.
Representante	Manuel León López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>La entidad ARQUILEGA SL es propietaria de un inmueble sito en carretera Málaga-Almería nº 202 (antigua CN-340) en Benajárfes-Costa.</p> <p>El suelo se encuentra clasificado como Suelo Urbano Consolidado (SUC) y calificada como CTP-1.</p> <p>Se propone plantear un edificio residencial ú hotelero (apartamentos turísticos) manteniendo la alineación existente, y cambiar la tipología arquitectónica de CTP-1 a CTP-2, con respecto a las edificaciones próximas.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela indicada se encuentra calificada como CTP-1 y debiera estudiarse mediante un Estudio de Detalle previo a licencia, a efectos de la adecuación con las edificaciones existentes colindantes.</p> <p>En relación con el posible cambio tipológico, exclusivamente se debe atender a la referencia urbanística ya consolidada en la edificación que se encuentra en la zona oriental de la manzana. Entendiéndose que no procedería el cambio de sub-zona solicitada.</p>

SUGERENCIA	
Número	58
Registro Municipal	2014035992
Fecha	11/07/14
Sugerente	REMEDIOS HIJANO PAEZ e HIJOS
Representante	José A. Cabello Campos
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de varias fincas rurales, clasificadas actualmente como Suelo No Urbanizable (SNU), con una superficie de unos 70.000 m²s, y colindante por el Sur con el futuro "Parque de Medianas", actualmente en trámite urbanístico.</p> <p>Se propone que se clasifique como suelo urbanizable de Uso Comercial la zona de las fincas indicadas, que presenta fachada al vial de acceso al núcleo de Torre del Mar.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las fincas indicadas presentan fachada al acceso a Torre del Mar, desde la Autovía A-7, y estarían afectadas por el nudo que se propone en el AVANCE para el trazado de la variante Oeste a Torre del Mar y Almayate.</p> <p>Existe un espacio alargado entre el camino de las Huertas y el acceso a Torre del Mar desde la Autovía que podría organizarse en función de la solución que se plantee con referencia al nudo de acceso a la nueva variante, teniendo en cuenta la relación urbana con el Parque de Medianas.</p>

SUGERENCIA	
Número	59
Registro Municipal	2014035998
Fecha	11/07/14
Sugerente	ANTONIO MARFIL SL
Representante	Jesús y Antonio Marfil Aragón
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad citada es propietaria de unos terrenos, localizados en Suelo No Urbanizable, próximos al nudo de Cajiz de la Autovía A7.</p> <p>Se indica de la existencia en el ámbito de suelo señalado de "un centro de transportes de mercancías", por lo que se considera oportuno y conveniente que se modifique la clasificación del suelo para crear un sector de actividades económicas.</p> <p>Se propone que se considere el ámbito indicado como Suelo Urbano No Consolidado, dentro de un Área de Regularización al tratarse de un área edificada parcialmente, de manera irregular.</p> <p>Se propone suscribir un convenio urbanístico, que contemple las condiciones de la regularización de las actuaciones urbanas existentes.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE ha analizado el entorno Sur del nudo de Cajiz en la Autovía del Mediterráneo A7, donde se han localizado dos estaciones de servicio y existe una plataforma de estacionamiento de camiones en la finca del interesado.</p> <p>Los antecedentes del área acompañados con las cuestiones de disciplina urbanística, precisarán de un estudio pormenorizado con respecto a las instalaciones de servicios públicos en el entorno del nudo de autovía que posibilite o permitan considerar un recualificación de los usos allí existentes. Todo ello, en función de las condiciones que para las "Áreas de Servicio" se dispone en la Ley de Carreteras del Estado.</p>

SUGERENCIA	
Número	60
Registro Municipal	2014035997
Fecha	11/07/14
Sugerente	José Luis Díaz Ruiz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es co-propietario de un solar y edificio ubicados en c/ Barracas de Poniente nº 50, junto al Paseo Marítimo de Poniente de Torre del Mar.</p> <p>Este edificio tiene licencia municipal estando en actividad comercial un "bar-freiduría" en la planta baja y una vivienda en plantas superiores. Este negocio es explotado por la propia familia, y es la base de su mantenimiento económico.</p> <p>Este ámbito urbano se encuentra delimitado por el PGOU/96 como Sistema Local SLV.T-17, con destino a vial público a obtener por expropiación, lo cual desde 1996 el Ayuntamiento no ha ejercido esta acción, por lo que se considera que no es ninguna actuación urbana prioritaria para el funcionamiento del tráfico en la zona.</p> <p>En este sentido, se justifica que este sistema local sólo responde supuestamente a una alineación del Paseo Marítimo de Torre del Mar en esa zona que no esta justificada por la forma en que se ha venido consolidando el entorno próximo.</p> <p>Se solicita la supresión del Sistema Local SL.T-17 del PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sistema local SLV.T-17 estaba previsto su obtención por expropiación en el PGOU/96, sin que ésta se haya producido desde 1996.</p> <p>El entorno próximo de dicho ámbito está consolidado, y el mantenimiento de la edificación existente no altera objetivamente el funcionamiento del tráfico rodado, siendo la zona peatonal lo suficientemente amplia como para que pueda discurrirse normalmente.</p> <p>El incumplimiento de la gestión urbanística para la obtención de dicho suelo, y sin duda el coste económico, y la relación urbana consolidada con referencia al tráfico y a la movilidad peatonal de la zona, justifican suficientemente suprimir esta actuación aislada del SLV-T-17, no debiendo ello suponer un incremento del volumen edificatorio existente.</p>

SUGERENCIA	
Número	61
Registro Municipal	2014036025
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS MONTOSA S.L.
Representante	Nieves Salvatierra Ruiz-Mantero
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de terrenos edificables incluidos en el Plan Parcial del sector SUO.A-7 "Las Canteras", que se encuentra con Proyecto de Reparcelación aprobado e inscrito, y la urbanización se encuentra ejecutada en su mayor parte.</p> <p>La zona Sur del citado sector SUO.A-7 y más próxima a la playa se encuentra sin ejecutar su edificación, pero ordenada según el PPO, y se ha incluido en la actuación estratégica ACES-4 que tiene relación con las previsiones de protección del entorno próximo previstas en el Plan de Protección del Corredor Litoral.</p> <p>Solicita que se mantengan las condiciones de ordenación vigentes en el PPO.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las parcelas del sector urbanizable ordenado SUP.A-7 situadas en el llano de Valle Niza se encuentran aún vacantes sin edificar, y constituyen la primera línea urbana con relación al espacio litoral.</p> <p>Actualmente, el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) en tramitación ha determinado los suelos situados al Oeste de este sector como ámbitos de Protección Litoral (PT-2), aunque en el PGOU/96 estaban clasificados como Suelos Urbanizables No Programados (SUNS.A1 y SUNS.A2).</p> <p>El AVANCE del PGOU/2014 ha planteado una adaptación de la ordenación urbana del sector SUP.A-7 en función de que el PPCLA se apruebe definitivamente, y no sea posible la conexión de este sector con la extensión hacia el Oeste.</p> <p>La ficha del ACES-4 plantea, respetando el aprovechamiento urbanístico del sector SUP.A-7, así como el techo edificable y el uso dominante de cada parcela, considerar la recomposición de los volúmenes edificatorios y la ejecución de un vial colindante con el actual sector SUNS.A-2 por el Oeste del SUP.A-7.</p> <p>En el caso de que se apruebe definitivamente el PPCLA, manteniendo la protección de los suelos colindantes por el Oeste, la revisión del PGOU deberá resolver la ordenación de las parcelas vacantes del sector SUP.A-7 considerándolos como una pieza urbana finalista de ese tramo del litoral del municipio.</p>

SUGERENCIA	
Número	62
Registro Municipal	2014036045
Fecha	11/07/14
Sugerente	Pablo Reina Herrera y otros
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que son un conjunto de propietarios de terrenos en el sector de suelo urbanizable sectorizado SUP.B-8 del PGOU/96 de Vélez Málaga.</p> <p>Se indica que el Plan de Protección del Corredor Litoral está aún pendiente de su aprobación definitiva, y que no se está de acuerdo con la existencia de una bolsa de suelo vacante junto a la actuación estratégica propuesta por el AVANCE como es la Dotacional Benjarafe, identificada como ACES-3.</p> <p>Se indica que la ausencia de promover la ordenación pormenorizada del sector SUP.B-8 se ha debido a que ésta se ha modificado por causa de herencia.</p> <p>No se está de acuerdo, no obstante con el aprovechamiento urbanístico que el PGOU/96 determinaba para el desarrollo urbano del sector SUP.B-8.</p> <p>Solicita que se mantengan las condiciones de clasificación de suelo del citado sector como suelos urbanizables.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El Sector de suelo urbanizable SUP.B-8, previsto en el PGOU/96, se encuentra en el ámbito próximo a la línea marítimo terrestre, dentro de los primeros 200 mts, y lógicamente también incluido en los primeros 500 m. descritos por el Plan de Protección Litoral, aunque sin protección territorial específica (PT2).</p> <p>No ha existido iniciativa que se hubiera concretado en la tramitación del correspondiente Plan Parcial desde 1996, y lamentablemente sobre los terrenos se han producido ocupaciones irregulares por actividades incompatibles con el uso residencial.</p> <p>La solución urbana de este ámbito deberá contemplarse en función de la aprobación definitiva, en su caso, del PPCLA considerando, en cualquier caso, que es de interés territorial disponer de un espacio dotacional en la zona de Benjarafe.</p>

SUGERENCIA	
Número	63
Registro Municipal	2014036044
Fecha	11/07/14
Sugerente	Teresa Díaz Ruiz
Representante	José Luis Díaz Ruiz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es co-propietaria de un solar y edificio ubicados en c/ Barracas de Poniente nº 50, junto al Paseo Marítimo de Poniente de Torre del Mar.</p> <p>Este edificio tiene licencia municipal estando en actividad comercial un "bar-freiduría" en la planta baja y una vivienda en plantas superiores. Este negocio es explotado por la propia familia, y es la base de su mantenimiento económico.</p> <p>Este ámbito urbano se encuentra delimitado por el PGOU/96 como Sistema Local SLV.T-17, con destino a vial público a obtener por expropiación, lo cual desde 1996 el Ayuntamiento no ha ejercido esta acción, por lo que se considera que no es ninguna actuación urbana prioritaria para el funcionamiento del tráfico en la zona.</p> <p>En este sentido, se justifica que este sistema local sólo responde supuestamente a una alineación del Paseo Marítimo de Torre del Mar en esa zona que no esta justificada por la forma en que se ha venido consolidando el entorno próximo.</p> <p>Se solicita la supresión del Sistema Local SL.T-17 del PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sistema local SLV.T-17 estaba previsto su obtención por expropiación en el PGOU/96, sin que ésta se haya producido desde 1996.</p> <p>El entorno próximo de dicho ámbito está consolidado, y el mantenimiento de la edificación existente no altera objetivamente el funcionamiento del tráfico rodado, siendo la zona peatonal lo suficientemente amplia como para que pueda discurrirse normalmente.</p> <p>El incumplimiento de la gestión urbanística para la obtención de dicho suelo, y sin duda el coste económico, y la relación urbana consolidada con referencia al tráfico y a la movilidad peatonal de la zona justifican suficientemente suprimir esta actuación aislada del SLV-T-17, no debiendo ello suponer un incremento del volumen edificatorio existente.</p>

SUGERENCIA	
Número	64
Registro Municipal	2014036115
Fecha	11/07/14
Sugerente	KRISTOFFER SAETER
Representante	Tommaso Toffanari Massa
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una vivienda unifamiliar aislada, situada en la zona oriental de la Urb. Valle Mar, al Sur de la antigua CN-340.</p> <p>Indica que la vivienda fue construida junto a un conjunto de seis viviendas en 1986, tramitándose previamente un Estudio de Detalle 56/86 y un proyecto de edificación, contando con las autorizaciones de licencia de obras y primera ocupación correspondientes.</p> <p>Esta actuación urbana se realizó estando en vigor las NNSS de Vélez Málaga.</p> <p>Con el PGOU/96 se califica esa zona de la urbanización Valle Mar como UAS-4, quedando por tanto la edificación existente "fuera de ordenanzas".</p> <p>Se propone modificar la calificación del suelo para ajustarla a la realidad urbana consolidada, ya que, la actuación realizada en 1986 es legal.</p> <p>Se solicita sustituir la calificación de UAS-4 por la de UAS-2 del PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>A solicitud del interesado se ha emitido un certificado de condiciones urbanísticas que afectan a la parcela indicada según el PGOU/96.</p> <p>En el mismo se aprecia que efectivamente este PGOU, que se encuentra aún en vigor, califica la zona oriental de la Urb. Valle Mar como UAS-4, y es por ello que el solar se encuentra "fuera de ordenanzas".</p> <p>No obstante lo anterior, la calificación del suelo adoptada por el PGOU/96 en trasposición de las anteriores Normas Subsidiarias en algunas ocasiones no se corresponde con la realidad urbana consolidada.</p> <p>En este sentido, en el nuevo PGOU/2014 se tendrá, como criterio general, en los suelos urbanos consolidados reconocer y subsanar los errores de calificación del suelo que provienen del anterior PGOU/96, y que puedan constatar sus antecedentes legales.</p>

SUGERENCIA	
Número	65
Registro Municipal	2014036023
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS DÍAZ RUIZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la parcela catastral 05, situada en la zona Sur de la Unidad de Ejecución UE.A-2 "El Truche"</p> <p>En este sector de Suelo Urbano No Consolidado existen numerosas edificaciones construidas en sus zonas Central y Norte, por lo que el conjunto de propietarios no tienen ningún interés en la ordenación urbana del sector.</p> <p>Considerando que la zona no consolidada se encuentra en la parte Sur de la citada unidad, se propone que se delimite un nuevo sector que permita con una gestión urbanística adecuada completar el desarrollo urbano considerado en el PGOU/96.</p> <p>Se propone la delimitación de una unidad de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, que incluya los suelos no edificados hasta la fecha, y se indica que se presentará una propuesta de ordenación pormenorizada, a efectos de que se pueda integrar en la ordenación del PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La unidad de ejecución UE.A-2 del PGOU/96 se corresponde con un asentamiento periurbano localizado en colindancia por el Norte del sector urbanizable SUO.A-1, ya desarrollado urbanísticamente.</p> <p>La inexistencia de actividad urbana ha supuesto para una parte de los propietarios de suelo, que se corresponden con suelos sin edificar, una dificultad para llevar a cabo las propias previsiones del PGOU/96.</p> <p>En este sentido, parece necesario revisar la delimitación de la unidad de ejecución, ajustándola a la zona Sur, donde deberá completarse la urbanización y los usos dotacionales, integrándola en el PGOU/2014, manteniendo el aprovechamiento urbanístico definido en la Ficha de Planeamiento de la UE.A-2 del PGOU/96.</p> <p>En el resto del actual polígono deberá ajustarse su delimitación con referencia a su carácter de ámbito periurbano, reconociéndose las edificaciones existentes, y manteniendo el aprovechamiento urbanístico consolidado.</p>

SUGERENCIA	
Número	66
Registro Municipal	2014035916
Fecha	11/07/14
Sugerente	LEÓN Y GALLARDO, TÉCNICOS ASOCIADOS
Representante	Manuel León López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Con objeto de evitar "obstáculos, a veces, mal intencionados por parte de terceros", a efectos de implantar en el Suelo No Urbanizable una actividad de cuadras, establos, vaquerizas, etc., se propone que el art. 390.3, apartado b de la normativa urbanística del PGOU/96 quedara redactado de la siguiente forma:</p> <p><i>...se separarán 250 mts de cualquier otra edificación en la que se produzca presencia habitual de personas, y 100 mts de cualquier otra edificación, y todo caso, 20 mts de los linderos de la finca.</i></p> <p>Se solicita la modificación de este artículo en el sentido indicado.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se considerará la propuesta realizada en el marco de la normativa urbanística del Suelo No Urbanizable del nuevo PGOU/2014. No obstante, se expone que la RPGOU/2014 procurará el estudio y posible compatibilización de usos o actividades en el SNU, teniendo como referencia la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía (7/2007).</p>

SUGERENCIA	
Número	67
Registro Municipal	2014036005
Fecha	11/07/14
Sugerente	JUNTA DE COMPENSACIÓN del sector urbanizable SUP.T-11
Representante	Federico Díaz Ruiz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que el sector urbanizable SUP.T-11 se encuentra incluido en las actuaciones denominadas por el AVANCE del PGOU/2014 como "Adaptaciones Concertadas".</p> <p>Se indica además que en fecha BOPMA 25/01/2010 se aprobó definitivamente el Plan Parcial, y que el equipo técnico ha estado trabajando en el proyecto de urbanización y en el proyecto de reparcelación, estando pendiente la aprobación de un Estudio de Detalle para adaptar la última propuesta del Proyecto de Reparcelación formulada.</p> <p>Se indica que la alteración de la ordenación del PPO es sólo un cambio de criterio de los técnicos redactores del PGOU/2014.</p> <p>Se indica que el asunto se someterá a la próxima asamblea de la Junta de Compensación, con objeto de que sea ésta la que decida aceptar la propuesta del AVANCE, presentando un documento técnico para su integración en el PGOU/2014, y celebrar un Convenio Urbanístico.</p> <p>Se solicita que se tengan en cuenta lo manifestado y que se comunicará al Ayuntamiento el acuerdo que se adopte en la Asamblea de la JC, la cual se celebrará con anterioridad al inicio del mes de octubre/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La Revisión del planeamiento urbanístico general permite a la Administración Pública revisar las ordenaciones urbanas anteriores para adaptarlas a los criterios del nuevo PGOU, y ello tiene mayor sentido cuando no se han llevado a cabo transformaciones urbanas por urbanización y/o nueva edificación en dichos sectores.</p> <p>En este sentido, en el sector SUP.T-11 no se encuentra aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación ni el Proyecto de Urbanización.</p> <p>La localización en la entrada Oeste a Torre del Mar le confiere un papel de referencia urbana que debe cuidarse con rigor ya que ésta será la última actuación, teniendo como límite físico el propio Río Vélez. Es por ello que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se considera necesario adecuar la ordenación pormenorizada del PPO, respetando el aprovechamiento urbanístico del PGOU/96, mediante una solución urbana que considere la conexión de la Variante de Torre del Mar y recomponga la disposición del volumen edificable, utilizando la localización de espacios verdes públicos como suelos de transición respecto a la antigua CN-340 de acceso Oeste a Torre del Mar. - Se precisa una programación del número de viviendas que es posible materializar en los próximos ocho años, en función del proceso de urbanización del sector y respecto a la ejecución de las dotaciones locales. - Se delimitará la conexión con la Variante Oeste de Torre del Mar como un Sistema General Viario, escindido de la actual delimitación del sector SUO.T-11, permaneciendo su coste económico como una carga externa al mismo. - Es conveniente suscribir un Convenio de planeamiento y gestión urbanística para la ordenación y programación de las actuaciones.

SUGERENCIA	
Número	68
Registro Municipal	2014035932
Fecha	11/07/14
Sugerente	ANTONIO LABAO DELGADO
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que son propietarios de terrenos agrícolas en uso incluidos en el ámbito del Sistema General Técnico SGT.T-5.2 de Torre del Mar.</p> <p>En fecha 11/06/2004 se presentó un escrito donde se solicitaba que se ajustara la delimitación de este espacio para sistemas técnicos generales a lo necesario para los servicios urbanos del municipio, ya que estos terrenos son colindantes con la situación de la Estación Depuradora (EDAR "Río Vélez"). Se adjunta con esta sugerencia.</p> <p>En el caso de que no fuera posible ajustar la delimitación de este ámbito de sistema general por necesidades del municipio, se propone que se incluya para su obtención al Suelo Urbanizable Sectorizado, tal y como distintas sentencias del Tribunal Supremo reconocen a los suelos que sirven a lo urbano.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos indicados se encuentran adscritos por el vigente PGOU/96 para su obtención al Suelo No Urbanizable (SNU).</p> <p>No existe constancia de haber iniciado el procedimiento de expropiación de los mismos, desde 1996, si bien en el ámbito delimitado por el Plan General se han situado la EDAR y la planta de Transferencias de Residuos Urbanos.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 valorará el ajuste razonado del Sistema General Técnico indicado anteriormente, al ámbito necesario para la demanda actual del municipio.</p>

SUGERENCIA	
Número	69
Registro Municipal	2014035976
Fecha	11/07/14
Sugerente	PARTIDO ANDALUCISTA
Representante	Marcelino Mendez-Trelles Ramos
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Las sugerencias presentadas se expresan en treinta apartados donde se proponen cuestiones que van desde el concepto de MUNICIPIO COMPACTO hasta la suspensión de licencias propuesta por el AVANCE. Se sintetizan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausencia de propuestas en otros núcleos del municipio. 2. No se está de acuerdo con el modelo de ciudad compacta (Vélez, Torre, Caleta) y se propone el modelo de "MUNICIPIO COMPACTO". 3. El Peñón del Toro con sus acantilados, junto con los yacimiento arqueológicos fenicios y toda la desembocadura del río Vélez, deben ser espacios públicos (SGEL). 4. Debe recuperarse el trazado público del antiguo suburbano, y sus estaciones como apeaderos culturales, creando el Museo del Ferrocarril en la estación de Almayate. 5. Conservar el uso agrícola de la Vega de Almayate, y permitir el uso hotelero y de servicios en las edificaciones existentes, anteriores a 1974. 6. Los caminos de acceso a las playas de Almayate obtenerlos como públicos y mantenerlos. 7. Delimitar un PERI en la zona del Hornillo, cómo un simil a "pueblo fenicio". 8. Casa de Jaime Pimentel, se propone obtención como equipamiento público cultural, debiendo pasar al municipio su obra y patrimonio. 9. Suelo del antiguo Cuartel de la Guardia Civil "La Coscoja" de Almayate, actualmente demolido, que se reserve para equipamiento público. 10. La antigua ermita Sagrado Corazón de Jesús en Almayate, como Sistema general de equipamiento, para su obtención y rehabilitación. 11. La carretera CN-340 debe tener un tratamiento urbano continuo, unificando pavimento y mobiliario urbano, y permitir el acceso a las playas de Almayate. 12. En el nudo de Cajiz debe permitirse la implantación del uso Comercial, Industrial, logístico, transporte. Proponen esta situación para el Centro logístico de Transportes. 13. Necesidad de marcar el vial intermedio que indica el POTAX, donde conecte urbanizaciones y evite congestiones en la CN-340. 14. Recuperar el uso del Tranvía y estudiar la ampliación del recorrido. 15. El espacio entre Torre y Caleta, denominado ACES-5, debe ser pensado como una gran zona de parque y equipamientos, en los primeros 500 mts. 16. Reconsideración de la actuaciones en el anillo exterior del núcleo de Vélez. 17. Falta de concreción y errónea asignación de usos en el eje Vélez-Torre. 18. Ausencia de propuestas en el núcleo de Torre del Mar. Citan la entrada y salida del núcleo urbano, propuesta de usos del Copo, y propuesta de Cementerio. 19. Supresión del sector "CENTRO DE MEDIANAS", que no se considera necesario. 20. Modificación del emplazamiento elegido para el Centro de Transportes, proponiendo la zona Norte de Vélez, con relación al Parque Tecnolimentario. 21. No se está de acuerdo con el modo de obtención para el recinto destinado a las romerías, ni que se considere como Sistema General de SNU. 22. Ubicar el nuevo Mercado Mayorista en el Parque Tecnolimentario. 23. No se está de acuerdo con la ubicación de los recintos feriales de Vélez y Torre, y proponen que exista un único recinto ferial para todo el municipio. 24. Retrotar las actuaciones urbanísticas del proyecto de JUVIGOLG para que tras una negociación reviertan al estado de Suelo No Urbanizable. 25. No se proponen ninguna estrategia para la recuperación de los centros urbanos. 26. Estudiar de forma pormenorizada todas las Unidades de Ejecución. 27. Falta de previsión en el modelo de desarrollo, no estando de acuerdo en "llamar a todos los sectores" para llegar a acuerdos y reducir el número de viviendas. 28. Se cuestiona si van a mantenerse los sistemas generales como SGEL.C-9, SGEL.L8... 29. Se propone permitir la construcción de vivienda aislada en el SNU común ó sin protección, en parcelas mínimas de 10.000 m2s. 30. Consideran que la suspensión de licencias y autorizaciones no lo estiman necesario ahora, y propone dejarlo para una fase posterior del PGOU. <p>Finalmente se indica que un proceso electoral conllevará a un nuevo gobierno municipal que deberá reestudiar todo este AVANCE para alcanzar un consenso.</p>

	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>El Peñón del Toro con sus acantilados, junto con los yacimientos arqueológicos fenicios y toda la desembocadura del río Vélez, constituyen un elemento físico identificativo del espacio litoral. La calificación como Sistema General de Espacios Libres Públicos debe estudiarse en el contexto de un sistema de obtención del suelo mediante expropiación o compensación urbanística en función de los nuevos crecimientos urbanos que puedan proponerse, cumpliendo las limitaciones del POTA.</p> <p>La conservación del uso agrícola de la Vega de Almayate se encuentra en relación con la protección territorial prevista en el Plan de Protección del Corredor Litoral, aún en tramitación. La implantación del uso hotelero debe estudiarse con referencia a los elementos naturales del entorno próximo: playa, desembocadura del Río y zonas arqueológicas, en el contexto territorial que se apruebe para esta zona.</p> <p>La recuperación del trazado público del antiguo suburbano, y sus estaciones como apeaderos culturales, puede contemplarse en un estudio específico mediante un Plan Especial, una vez que se definan las alternativas de su reutilización como traza de la línea del Tren Litoral.</p> <p>Los suelos del antiguo Cuartel de la Guardia Civil "La Coscoja" y la ermita Sagrado Corazón de Jesús en Almayate deben contemplarse, por un lado, en el modelo y por otro según la capacidad de gestión / obtención de suelos del nuevo PGOU/2014.</p> <p>Los caminos de acceso a las playas podrán reconocerse con referencia al conjunto de caminos y vía pecuarias en el Suelo No Urbanizable próximo al mar, en relación con el grado de definición que sea capaz de asumir la RPGOU/2014</p> <p>En el entorno próximo al nudo de Cajíz de la Autovía A7 la existencia de usos diversos (estaciones de servicio de carburantes, estacionamiento y operativo de camiones de transporte instalado irregularmente) y un nivel de transformación del suelo, hace necesario proceder a regularizar y ordenar este ámbito.</p> <p>El ámbito estratégico, denominado ACES-5, situado entre Torre del Mar y Caleta constituye un espacio de integración entre dos núcleos urbanos, en una primera fase, donde debe reflejarse la diversidad de la ciudad. La dimensión de las zonas de parque y equipamientos debe proyectarse en función del nuevo crecimiento urbano.</p> <p>La revisión del Suelo Urbano supone el análisis de cada una de las unidades de ejecución previstas en el PGOU/96, en sus distintos tipos del 1 al 5, y su reorientación con respecto a la ordenación pormenorizada y a sus soluciones de gestión urbanísticas, diferenciando las que corresponden al Suelo Urbano No Consolidado.</p> <p>Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos en el nuevo PGOU/2014 deben responder a una valoración que se fundamenta en el reconocimiento de los suelos dotacionales del PGOU/96, ya obtenidos, en la necesidad real de su demanda por la población actual o futura, y en la capacidad de obtención de los suelos en un contexto de limitación de la economía pública y de crecimiento urbano limitado.</p>

SUGERENCIA	
Número	70
Registro Municipal	2014036043
Fecha	11/07/14
Sugerente	GABINETE DE ESTUDIOS DE LA NATURALEZA DE LA AXARQUÍA (GENA)
Representante	Rafael Yus Ramos
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Las sugerencias presentadas se expresan en ocho apartados distintos, los cuales se sintetizan a continuación:</p> <p>1. Se reconoce que el documento del AVANCE se encuentra fuertemente condicionado por una larga lista de decisiones político-administrativas desde 1996, que no han tenido en cuenta los objetivos del PGOU/96, lo que ha supuesto la configuración de un modelo caótico creado por las sucesivas burbujas inmobiliarias. Se considera que se debe profundizar en el análisis del modelo de "ciudad-compacta" del PGOU/96 por ceder a las presiones de inversores, ó por no ejercer la disciplina urbanística. Y esto supone también revisar el contenido del PGOU/2004 que fue paralizado por la Junta de Andalucía por su desarrollo urbanístico extremo.</p> <p>2. El AVANCE intenta adaptar el ordenamiento a esta realidad urbana. Con respecto al apartado de "Adaptaciones" se considera que debería adoptarse una postura más exigente respecto a las iniciativas urbanísticas, paralizadas por la crisis crediticia. En este sentido, se sugiere que el Ayuntamiento de Vélez Málaga dé un ultimátum a estas empresas para que, en el plazo no superior a un tiempo razonable (ej. 2 años) terminen estos proyecto, y en caso contrario, desclasificar el suelo, que en muchos casos se ordenó irregularmente exclusivamente para aumentar las plusvalías.</p> <p>3. Sugieren que deben ser reconsiderados, utilizando los mecanismos legales disponibles, algunos proyectos urbanos como: Mirador de la Fortaleza, Camino de Torrox I y II, El Prado, Baviera Golf, Fachada de casillas de la vía y Vega Mena (SUO.T-11), Chorrera_Lagos, Camino de Torrox, Isla de Taray (SUO.TRA-1 NORTE).</p> <p>4. Se consideran que las Actuaciones Estratégicas son propuestas del actual equipo de gobierno indicándose una valoración de cada una de las mismas. Se propone, entre otras cuestiones, que debería contemplarse una desclasificación parcial de JUVIGOLF; el Suelo Dotacional de Chilches Costa debe considerarse con respecto al PPCLA; Debiera desclasificarse el sector SUP.B-8 en Benjarafe; En el sector SUO.A7 debiera considerarse las previsiones del PPCLA; En la desembocadura del río Seco (ACES-5) se debería evitar afecciones al paisaje rural y marítimo; El recinto ferial el Prado debería mantenerse como área verde compatible con el uso ferial; la fachada de la avda. Juan Carlos I deben mantenerse las áreas libres; Se debe reconsiderar el sector Norte de Vélez Málaga, Santo Chiquito, con respecto al uso residencial (SUP.VM-3); Se llama la atención del Parque de Medianas como zonas industriales en zonas de expansión urbanística; Con respecto al complejo medioambiental "La Pola" deben adoptarse claridad en los usos de este ámbito rural; Es elogiable la creación de un parque logístico en Campiñuelas que debe ir acompañado de la disciplina urbanística con respecto a la localización irregular de actividades industriales; la actuación de Tejares debe respetar la anchura legal de la vía pecuaria, debiéndose regular sólo las empresas en activo; De acuerdo con el ACES-9 salvo que se respeten las márgenes del arroyo Mineral; Se debería reconsiderar el recinto ferial para Torre del Mar y buscar una solución alternativa, ya que perjudicará a la</p>

	<p>avifauna de la desembocadura del Río Vélez; se considera innecesario la relación entre el PTA y el Aeródromo; La actuación del Karmagüen debe limitarse y concretarse para no crear impactos no deseables sobre el entorno; en el Plan Especial del Puerto de Caleta debería reservarse un espacio para "Museo del Mar"; la reordenación del Mercado de Mayoristas debería contemplar un espacio exclusivo para productos ecológicos; si la adecuación de un espacio para romerías sirve para regenerar los antiguos sotos, debería impulsarse esta iniciativa en la mejora ambiental de los márgenes del río Vélez.</p> <p>5. No se aprecia que el modelo de ciudad propuesto suponga una alternativa a las tendencias perniciosas que se han desarrollado anteriormente en el municipio. Se indica que es visible por el énfasis de este plan en cuanto a los intereses privados, y sólo hay que mencionar las numerosas actuaciones urbanísticas previstas en Suelo Rural en las que se consolidarán nuevos asentamientos por la relajación de la disciplina urbanística. Se sugiere que el AVANCE desarrolle claramente el modelo de "ciudad compacta" y evite el crecimiento urbanístico caótico y desmembrado que se intenta consolidar.</p> <p>6. Se debe ampliar la red de carriles-bici e impulsar el proyecto de "caminos verdes"; y si bien se incluye una referencia al Plan Director de Caminos Verdes se debe ampliar con nuevas actuaciones. No debe confundirse "vía verde" con "camino verde".</p> <p>7. Se debe preservar el único enclave natural del municipio: el Río Vélez. Y esto supone no sólo la protección del delta, incluido en la Red de Humedales de Andalucía, sino también la protección de su cauce y márgenes como un elemento de atractivo turístico-natural que debe ser respetuosa con el medio natural, lo que debe recogerse en una ordenanza específica.</p> <p>8. Se sugiere que debe proteger el paisaje, tanto urbano como rural, y en este sentido, el PPCLA supone una regulación que aunque llega algo tarde debe incorporarse en los nuevos planes de ordenación urbanística, al menos en su conceptualización de carácter general en el litoral, así como a los que corresponden a la protección de bienes de interés cultural.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Debe indicarse previamente que la función de la actividad urbanística, de acuerdo con lo previsto en el art. 3 de la LOUA 2/2012, consiste en <i>"conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio, en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar la calidad de vida en Andalucía"</i>.</p> <p>Esta determinación legal ha sido considerada en el AVANCE del PGOU/2014, a partir del reconocimiento de la evolución urbana y territorial que se ha producido en el municipio de Vélez Málaga, sobre la base de varios instrumentos urbanísticos, el PGOU/96 y sus documentos de desarrollo (PPO y PERI), y también territoriales, Norma 45 del POTA/2006_POTAX/2006_PPCLA/2013, las instrucciones de la Secretaría General de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 1/2007 y 1/2013 o los Decretos que afectan a la regulación de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable (Decreto 2/2012,10/01). Y es por ello, que la definición del modelo del PGOU/2014 parte del proceso que se ha producido en el municipio, en estos últimos 20 años, y trata de reorientarlo en claves que eran escasamente apreciadas en los años 90, incluso por la propia Comunidad Autónoma. Y lógicamente esta tardía reflexión conduce a resolver cuestiones legales por desarrollos urbanísticos que han adquirido, al menos una transformación jurídica sobre un documento legalmente aprobado como fue</p>

	<p>el PGOU/96, y que mediante este proceso se trata de revisar y adaptar a las nuevas directrices que provienen de la ordenación territorial y de la legislación sectorial.</p> <p>Sirva este breve preámbulo para considerar los distintos aspectos de la sugerencia presentada por la entidad ecologista, donde son de interés compartido, por su carácter de mejora de la calidad de vida de la población, aquellas apreciaciones sobre las actuaciones estratégicas previstas en el AVANCE .</p> <p>Se valora especialmente, desde un punto de vista ambiental, la identificación del Río Vélez, sus márgenes y sotos junto al paraje natural de la desembocadura, por sus valores ecológicos, y es de interés general que pueda reconocerse como un elemento de atractivo turístico-natural del municipio.</p> <p>Se considera que en el Recinto Ferial "El Prado" deben ser compatibles la integración de un espacio verde, paralelo a la Avda. Juan Carlos I, con el uso ferial del ámbito, conservándose los espacios libres públicos existentes, con referencia a la renovación urbana propuesta en los terrenos adyacentes.</p> <p>Por otra parte, con respecto a los ámbitos de Adaptación Concertada la iniciativa del AVANCE tiene un aspecto de revisión y mejora de las ordenaciones urbanas aprobadas definitivamente e inscritas en el Registro de la Propiedad, pero no ejecutadas, que sin embargo no deben introducir factores de inseguridad jurídica.</p> <p>Por último, y considerando la necesidad de profundizar en el debate del modelo urbano-territorial contenido en el AVANCE, la Oficina Técnica del PGOU está abierta a debatir los distintos aspectos planteados en la sugerencia, sobre la base de elementos constatables técnicamente, y no sólo como una opinión libre, que tiene otro ámbito para el debate público.</p>
--	---

SUGERENCIA	
Número	71
Registro Municipal	2014036046
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSE ANTONIO CABELLO CAMPOS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone que el Suelo No Urbanizable con protección de "Potencialidad Forestal" pase a ser considerado como Suelo No Urbanizable Común, permitiéndose la instalación de usos turísticos, culturales, energías renovables, etc., con mayor flexibilidad y sentido de la realidad que como figura en el vigente PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El nuevo PGOU/2014 debe revisar la categorización del suelo rural o no urbanizable, con objeto de adecuarlo a las directrices del POTAX (2006), a la normativa urbanística y ambiental de Andalucía que regula actualmente la consideración de "espacio protegido", y específicamente por la necesidad de elaborar una normativa que regule las intervenciones en el Suelo No Urbanizable, desde los distintos aspectos espaciales que en el mismo concurren, como por ejemplo: su valor agrícola, su valor paisajístico y su valor cultural como expresión de la identificación del lugar.</p> <p>En este sentido, la evaluación de impacto ambiental del PGOU/2014 analizará el territorio municipal, y determinará las condiciones ambientales necesarias para que las intervenciones en el Suelo No Urbanizable sean compatibles con el nivel de calidad general del medio físico de Vélez Málaga.</p>

SUGERENCIA	
Número	72
Registro Municipal	2014036049
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSE ALFREDO PARDO MONTOSA
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	Se propone que la mitad de la unidad de ejecución UE.VM-19 pueda dividirse en mitades más pequeñas para una mejor gestión urbanística.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las unidades de ejecución del PGOU/96 no desarrollados van a ser objeto de revisión pormenorizada en los aspectos de su ordenación y gestión urbanística, con objeto de adecuarlas a la realidad urbana, y ello afecta asimismo a la UE.VM-19.</p> <p>El criterio urbanístico general debe atender al concepto de Suelo Urbano, en sus categorías de consolidado y no consolidado, previsto en el LOUA 2/2012, lo que se ajustará en cada caso a la situación real de las edificaciones existentes, su adecuación al entorno próximo por renovación urbana (licencia directa), y a la necesidad de obtener dotaciones públicas (zonas verdes o equipamientos), o en su caso viario público para completar la trama urbana.</p>

SUGERENCIA	
Número	73
Registro Municipal	2014037052
Fecha	11/07/14 (Correos)
Sugerente	NICOLÁS TRAVESÍ SANTOS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone la corrección de los límites de la UE.B-20 en una franja de terreno que linda con la Urb. "La Sirena", con objeto de que se integre con referencia a la propiedad en los suelos incluidos en dicho polígono.</p> <p>No se consideran idóneas las tipologías arquitectónicas, UAS-2 y UAD-1, previstas por el PGOU/96. Se propone la aplicación de la ordenanza CJ-1 en esta zona urbana.</p> <p>Se propone que se corrijan, en función de lo que corresponda, los errores que existen en el Área de Reparto, donde se incluye la UE.B-20.</p> <p>Se propone que se contemple como usos compatibles: Hotelero, Alojamiento comunitario, sanitario, etc.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las unidades de ejecución del PGOU/96 no desarrolladas van a ser objeto de revisión pormenorizada en los aspectos de su ordenación y gestión urbanística, con objeto de adecuarlas a la realidad urbana, y ello incluye la UE.B-20 "Torremoya".</p> <p>Se debe ajustar la delimitación de este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado en función de la estructura de la propiedad del suelo, con objeto de garantizar la conexión viaria con la antigua CN-340 y con la Urb. "La Sirena", en consonancia con la Modificación de Límites que ya se produjo de dicha unidad en relación con la estructura de la propiedad, con aprobación definitiva en 4/05/2004.</p> <p>La ordenación urbana debe tener como referencia el techo edificable previsto en el PGOU/96, debiéndose ajustar la superficie de suelos dotacionales públicos en proporción a los usos residenciales dividiendo, en su caso, en diferentes polígonos la gestión urbanística de estos terrenos.</p> <p>No obstante, la reconversión de unidades no desarrolladas en el transcurso del PGOU/96, atenderán en cualquier caso al modelo territorial, urbanístico y tipológico que adopte sosteniblemente el PGOU/2014.</p>

SUGERENCIA	
Número	74
Registro Municipal	2014037054
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	MARÍA MORENO MUÑIZ Y HEMANAS
Representante	José Salvador Pérez Moreno
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que siendo propietarios del sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.VM-I.2 que presenta fachada al vial público, que discurre en paralelo al Arroyo Mineral, y habiendo contribuido económicamente para su ejecución, solicitan que dicho sector pueda ser nuevamente clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) que permita el desarrollo de los usos productivos o industriales.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El ámbito del suelo urbanizable no sectorizado SUNS.VM-I.2 previsto en el PGOU/96 tenía como objeto definir un espacio de ampliación del sector de suelo industrial SUO.VM.I-3 "Finca Zamorano", actualmente urbanizado y en fase de consolidación.</p> <p>La función en el modelo urbano del PGOU/96 del sector SUNS.VM-I.2 con referencia a la disposición de suelos industriales en la zona Norte del núcleo de Vélez Málaga mantiene su coherencia actualmente, ya que se trata de unos terrenos que se apoyan en el vial paralelo al Arroyo Mineral, por el que se conecta con el área industrial de la finca Zamorano y con los suelos objeto de renovación urbana del área conocida por la implantación de los antiguos tejares.</p>

SUGERENCIA	
Número	75
Registro Municipal	2014037053
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	PROPIETARIOS PARCELAS E INMUEBLES ZONA - 1
Representante	Antonio Ruiz Segura
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica una zona situada entre la antigua CN-340 y la playa de Almayate, que se identifica como zona - 1, comparándola con otra zona localizada también entre la CN-340 y la playa junto a la Urb. Benajamar en Benajafe Costa.</p> <p>Se indica que aplicando a la zona - 1 (Almayate) las condiciones definidas en la LOUA, con respecto a la consolidación de edificación en 2/3 partes, esta zona debería clasificarse como Suelo Urbano Consolidado.</p> <p>Se indica que no se entiende que esta zona pueda ser considerada en el AVANCE como objeto de protección por su valor paisajístico.</p> <p>Propone se regularice la zona -1, por su nivel de ocupación y transformación y se proceda a clasificarlo como Suelo Urbano Consolidado, incluyéndose en una unidad de ejecución para dotarlo de mejoras de los servicios urbanísticos.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La zona -1 indicada se encuentra localizada en el ámbito de playas de Almayate calificada como PT-2 por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, que actualmente se encuentra en tramitación por la Comunidad Autónoma.</p> <p>El AVANCE en su plano propositivo PO.01, E1/20.000, ha trasladado las afecciones territoriales que inciden sobre los distintos terrenos del municipio de Vélez Málaga, aunque como en este caso el PPCL no tiene aún aprobación definitiva.</p> <p>Con referencia a la clasificación del suelo, la aplicación de lo indicado en el art. 45 apartado 1.b de la LOUA 2/2012, supone que una de las circunstancias que el PGOU debe considerar es: ...Que se encuentre consolidado por la edificación al menos las dos terceras partes del espacio previsto por el Plan General y se integren en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos.</p> <p>La zona -1 proviene de un proceso de transformación derivado de las NNSS/1983 y de actuaciones en el SNU del PGOU/96, que ha dado lugar a la implantación de edificaciones unifamiliares, instalaciones de aparcamientos de caravanas, zona de acampada mediante camping, etc.</p> <p>Con referencia a los ejemplos que se ponen en la zona de Benajafe debe indicarse que los suelos indicados provienen de las antiguas NNSS/1983 o de los suelos urbanizables del PGOU/96, donde por su grado de consolidación el Plan de Protección los considera como parte de la zona litoral consolidada.</p>

SUGERENCIA	
Número	76
Registro Municipal	2014036882
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	TORRE BAHÍA MÁLAGA SL
Representante	Carlos Avilés Norling
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone que se clasifique la zona del antiguo Mayorista como Suelo Urbano No Consolidado, con el uso global de Comercial_Terciario, y se adjunta un documento a efectos de que se incluya en la Revisión del PGOU.</p> <p>Se adjunta en una hoja la delimitación de la unidad de ejecución propuesta donde se indica la aplicación de un índice de edificabilidad de 1,00 m²t/m²s para un área urbana delimitada de 16.897,96 m²s.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ya ha definido una actuación estratégica (ACES-19) localizada en el actual mercado de mayoristas, propiciado por el análisis realizado del mismo, que ha concluido en la existencia de un deterioro constructivo progresivo del edificio, y que necesariamente plantea una renovación para el uso que se desarrolla, mediante su adaptación y/o relocalización.</p> <p>Entre los objetivos planteados en dicha actuación estratégica está el de la renovación urbana del equipamiento actual mediante una propuesta pormenorizada de integración con el Paseo Andalucía, como espacio público de referencia; y también con la ordenación en detalle de los usos posibles en el marco de su condición actual de equipamiento colectivo.</p> <p>El planteamiento realizado en la sugerencia necesitará de una alternativa en la que el suelo de equipamiento que se eliminara como tal tendría necesariamente que verse compensado por su ubicación y propuesta en otro lugar alternativo.</p>

SUGERENCIA	
Número	77
Registro Municipal	2014036900
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	TORRE BAHÍA MÁLAGA SL
Representante	Carlos Avilés Norling
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone que se clasifique unos terrenos localizados al Oeste de la Variante de carretera autonómica A-356 a Trapiche como Suelo Urbanizable Sectorizado con el uso global de Mixto Unidad Alimentaria - Comercial, y se adjunta un documento a efectos de que se incluya en la Revisión del PGOU.</p> <p>Se adjunta en una hoja la delimitación del sector propuesto que asciende a 41.634,12 m²s donde se indica la aplicación de una edificabilidad máxima de 16.304,45 m²t, equivalente a 0,39 m²t/m²s.</p> <p>Se plantea la división del sector urbanizable en dos unidades de ejecución 01 y 02 con superficies de 25.583,92 m²s y 9.357,56 m²s, respectivamente. Se incluye como "carga externa" para uso de viario y rotonda emblemática.</p> <p>Se indica que el sector urbanizable incluirá la ordenación pormenorizada, pero no se define en la documentación.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>EL AVANCE del PGOU/2014 ha definido un modelo urbano-territorial en consonancia con el POTAX, donde el entorno de suelos agrícolas del Río Vélez reconocidos como suelos de vega, queden exentos de nuevas actuaciones que produzcan su transformación urbana. En este sentido, los suelos que se indican en esta sugerencia se encuentran localizados entre la variante oeste de Vélez-Málaga y el propio Río Vélez.</p> <p>La localización de la propuesta está condicionada por el acceso a través de la rotonda del camino de Remanente, afectando a la Estación de Servicio localizada en los suelos colindantes. Una alternativa de este punto de acceso sólo podría realizarse desde la propia variante, donde ya se conoce el interés de la Junta de Andalucía por su necesidad de desdoblamiento.</p> <p>Por todo ello, consideramos que desde el punto de vista de la accesibilidad a un área denominada alimentaria-comercial, no parece apropiado con las premisas anteriormente expuestas.</p> <p>La propuesta además, no se corresponde con una extensión natural de la ciudad consolidada, dada su localización discontinua donde esa situación debe contemplarse como una excepción sólo justificada por el interés general.</p>

SUGERENCIA	
Número	78
Registro Municipal	2014036880
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS DÍAZ RUIZ
Representante	Beatriz Pérez Doncel
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Con relación a la sugerencia presentada por el interesado en fecha 11/07/2014 y registro 36023, se adjunta informe técnico, redactado por la arquitecta D^a Beatriz Pérez Doncel, donde se exponen los antecedentes urbanísticos de la Unidad de Ejecución UE.A-2 "El Truche", se analiza la situación urbana existente, y se realizan algunas sugerencias, a efectos de su integración en el nuevo PGOU/2014.</p> <p>Se expone que en BOPMA fecha 29/04/2011 se publicó la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, de iniciativa municipal y redactado por el arquitecto D. José María Morente del Monte, cuyos parámetros de edificabilidad eran 0,75 m²/m²s y la densidad de viviendas de 60 vdas/ha., mediante tipología arquitectónica de CTP-1.</p> <p>El área urbana conocida como "El Truche" tiene su origen en una cortijada sobre la que se van construyendo distintas viviendas, aisladas o agrupadas, propias de la relación de la población residente con la actividad agrícola y rural del entorno.</p> <p>Se propone en el documento presentado una delimitación de la Unidad de Ejecución UE.A-2 que incluye las parcelas situadas en la zona Sur del Truche, que en realidad se corresponde con las parcelas no edificadas.</p> <p>Se incluye asimismo una tabla de datos de la UE.A-2, con una superficie delimitada de 5.830 m²s, que mantiene la tipología de CTP-1, y no altera el aprovechamiento edificatorio con relación a la previsión contemplada en el PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La unidad de ejecución UE.A-2 del PGOU/96 se corresponde con un asentamiento periurbano localizado en colindancia por el Norte del sector urbanizable SUO.A-1, ya desarrollado urbanísticamente.</p> <p>La inexistencia de actividad urbana ha supuesto para una parte de los propietarios de suelo, que se corresponden con suelos sin edificar, una dificultad para llevar a cabo las propias previsiones del PGOU/96.</p> <p>La propuesta de la UE.A-2 presentada se valorará en el reconocimiento de la clasificación del suelo urbano y la posible división entre el área indicada en la sugerencia y el resto.</p>

SUGERENCIA	
Número	79
Registro Municipal	2014035393
Fecha	09/07/14
Sugerente	JOSÉ ESTEBAN DAGA PORTILLO
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se solicita que se modifique la línea de la zona de CTP-1 con referencia al PGOU/96, según se indica en plano que se aporta, ya que la finca comprendía la casa, una casa en construcción y el solar abarca hasta la zona rayada en croquis.</p> <p>Se aporta distintas comunicaciones que han existido con el Ayuntamiento, incluyendo los informes que se han realizado por el Área de Urbanismo y por el Servicio de Carreteras del Ministerio de Fomento.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela que se indica está incluida en la Unidad de Ejecución UE.L 3B con una calificación de suelo de UAD.</p> <p>La definición de la gestión urbanística prevista por el PGOU/96 en el núcleo urbano de Lagos, mediante distintas unidades de ejecución escasamente ajustadas a la realidad urbana, una vez analizadas conducen a la revisión completa de este asentamiento urbano.</p> <p>En este sentido, la revisión de la clasificación del suelo en el núcleo de Lagos cuyo objetivo es regular el proceso de renovación urbana considerará si la parcela indicada puede calificarse como CTP-1, debiéndose tener en cuenta las afecciones por servidumbre con respecto a la línea marítimo terrestre de Costas.</p>

SUGERENCIA	
Número	80
Registro Municipal	2014036350
Fecha	10/07/14
Sugerente	MIRADOR 1. S.L.
Representante	Pilar Guerra García
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad citada es propietaria de la parcela catastral nº 48 del polígono 43 "Cortijo Algarrobeño", integrada por las fincas registrales números 23.137, 23.138 y 21.725 del RP nº 1 de Vélez Málaga, con una superficie de 24.307 m²s.</p> <p>Se propone que la parcela indicada se clasifique como Suelo Urbanizable Ordenado con la calificación o uso dominante de Comercial, y manifiesta que se compromete a establecer con el Ayuntamiento los acuerdos que fueran necesarios para la materialización de esta propuesta.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela indicada se encuentra actualmente clasificada como Suelo No Urbanizable, próxima a la zona denominada "Polígono Ganadero" que constituye un área semi-industrial consolidada por un crecimiento irregular al margen del PGOU/96.</p> <p>En el modelo urbano propositivo del AVANCE del PGOU/2014, la finca indicada se localiza en un ámbito de suelos no urbanizables que abarcan desde la variante Oeste del núcleo de Vélez Málaga hasta el río Vélez.</p> <p>La existencia de suelos urbanizables no sectorizados que provienen del PGOU/96, que se encuentran aún sin desarrollo urbanístico en la zona Este de la citada variante, y relacionados funcionalmente con la ciudad existente, desaconsejan en este proceso de revisión plantear crecimientos en los suelos indicados.</p>

SUGERENCIA	
Número	81
Registro Municipal	2014036818
Fecha	10/07/14
Sugerente	ELITE 2000 CARS
Representante	Gustavo Verdugo Guerrero
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la gasolinera situada en la parte Sureste del nudo de la Autovía A7 de Cajíz.</p> <p>Se indica que en la Revisión del PGOU en 2006, no concluida en su tramitación, se consideró los suelos del entorno del nudo de la autovía para usos industriales y actividades económicas.</p> <p>Se propone que, habiendo obtenido la correspondiente licencia municipal de obras y apertura, el ámbito indicado debe clasificarse como un Suelo Urbano Consolidado con el uso de gasolinera.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela indicada donde existe construida una gasolinera actualmente está clasificada como Suelo No Urbanizable, no habiendo el AVANCE del PGOU/2014 reconocido dicho ámbito como un suelo urbano consolidado.</p> <p>No obstante lo anterior, en el nuevo PGOU las actividades existentes en el entorno del nudo de Cajíz deberán considerarse respecto de los usos de suelo del SNU, en relación a su posible consideración como "área de servicio" situada junto a la Autovía A7, por lo que se procederá a la ordenación de los usos dentro de la óptica de los mismos en el SNU rural, sin soslayar aquéllas consideraciones que por legislación específica le correspondan.</p>

SUGERENCIA	
Número	82
Registro Municipal	2014035566
Fecha	10/07/14
Sugerente	ANTONIO DELGADO GARCÍA
Representante	Antonio Delgado Segovia
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se sugiere que se incluya en el nuevo PGOU/2014 la parcela rural nº 68, situada en el polígono 20, como terreno urbanizable.</p> <p>Se adjunta copia de la identificación catastral y situación de la finca rural.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>En el modelo urbano propositivo del AVANCE del PGOU/2014, la finca indicada se localiza en un ámbito de carácter estructural compuesto por suelos no urbanizables que abarcan el entorno próximo al Río Vélez.</p> <p>La existencia de suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados que provienen del PGOU/96, los cuales se encuentran aún sin desarrollo urbanístico y relacionados funcionalmente con la ciudad existente, desaconsejan en este proceso de revisión plantear crecimientos en los suelos indicados.</p>

SUGERENCIA	
Número	83
Registro Municipal	2014035594
Fecha	10/07/14
Sugerente	ANA MARÍA PARRA GARCÍA
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se solicita que sea considerada la inclusión en el nuevo PGOU/2014 de una finca que formaba parte del antiguo sector urbanizable sectorizado SUP.A4 "Cerro del Grajo", como una Unidad de Ejecución en Suelo Urbano, para lo que se adjunta una propuesta de ordenación.</p> <p>La dimensión de la propuesta abarca algo más de 2 has y propone una única parcela edificable y una manzana para dotaciones públicas, aunque no se aportan datos numéricos del encaje.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los suelos que se indican estaban incluidos en el sector del ensanche nordeste del núcleo urbano de Almayate, correspondiéndose con dos fincas rurales colindantes con el suelo urbano no consolidado según el Expediente de Adaptación a la LOUA del PGOU (2009).</p> <p>La caducidad por inactividad del expediente del Plan Parcial que desarrollaba el sector de suelo urbanizable SUP.A4 "Cerro del Grajo" del PGOU/96 supone la reconsideración de esta pieza urbana en el nuevo modelo que propugna la RPGOU/2014, la cual debe ajustarse en su dimensión para resolver la extensión del núcleo en esa zona de Almayate.</p> <p>La propuesta presentada supone intervenir en una zona colindante con el Suelo Urbano, con una superficie limitada, donde debe resolverse la relación urbana con la unidad de ejecución UE-8, que no se ha ejecutado, la cual deberá ser revisada en sus previsiones.</p> <p>La integración de esta propuesta debe verificarse en el contexto general de la clasificación de suelo del núcleo de Almayate, fundamentalmente con relación a la necesidades de vivienda protegida.</p>

SUGERENCIA	
Número	84
Registro Municipal	2014035629
Fecha	10/07/14
Sugerente	RAFAEL GONZALEZ RAMOS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que en terrenos de su propiedad situados en el núcleo urbano de Lagos existe una doble afección urbanística, ya que, una parte está clasificada como Suelo Urbano de actuación directa mientras que otra parte, situada al Norte de la anterior, está incluida en el ámbito de la Unidad de Ejecución UE.L-4, sin desarrollar.</p> <p>Solicita que esta zona de la parcela se excluya de la citada unidad de ejecución.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>En el proceso de análisis del planeamiento urbanístico del PGOU/96 se ha detectado, en el núcleo de Lagos y su entorno próximo, que la delimitación prevista para definir un crecimiento limitado del mismo no ha resuelto los problemas de escasa dotación pública ni la integración urbana de la primera línea de edificaciones a la antigua CN-340 con referencia a la pequeña extensión posible hasta el pie de monte.</p> <p>En este sentido, en el nuevo PGOU/2014 se van a revisar el conjunto de las unidades de ejecución, localizadas en Lagos, y se va a delimitar el Suelo Urbano existente, en función del cumplimiento de las determinaciones indicadas en el art. 45 de la LOUA 2/2012.</p> <p>Como resultado de este ejercicio se valorará la consideración de las categorías de Suelo Urbano Consolidado o de actuación directa y las del Suelo Urbano No Consolidado, que deban considerarse en el conjunto del núcleo urbano de Lagos.</p>

SUGERENCIA	
Número	85
Registro Municipal	2014035624
Fecha	10/07/14
Sugerente	RAFAEL GONZALEZ RAMOS y otros
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que existe en el PGOU/96 una diferenciación en la Calificación del Suelo Urbano Directo en el núcleo de Lagos, con la ordenanza CTP-1, en relación al mismo suelo en el resto del litoral Este del municipio con ordenanza de aplicación CTP-2.</p> <p>Se solicita la unificación en la calificación de suelo, con objeto de que se aplique en el núcleo de Lagos la ordenanza CTP-2, con altura de PB+2 + Ático.</p> <p>Se aporta copia de solicitudes de otros propietarios con el mismo objeto, presentadas en julio/2012.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>En el proceso de análisis del planeamiento urbanístico del PGOU/96 se ha detectado, en el núcleo de Lagos y su entorno próximo, que la delimitación prevista para definir un crecimiento limitado del mismo no ha resuelto los problemas de escasa dotación pública ni la integración urbana de la primera línea de edificaciones a la antigua CN-340 con referencia a la pequeña extensión posible hasta el pie de monte.</p> <p>En este sentido, en el nuevo PGOU/2014 se van a revisar el conjunto de las calificaciones de suelos en Lagos, donde la delimitación del Suelo Urbano existente, en función del cumplimiento de las determinaciones indicadas en el art. 45 de la LOUA 2/2012 y la adecuación de las viviendas ya existentes a la imagen urbana implicará valoraciones relativas a las calificaciones del suelo.</p> <p>Lógicamente en estas valoraciones se calibrarán las soluciones de calificación, que sobre las edificaciones ya consolidadas permitan una mejor integración con el paisaje urbano existente y con el resultado más deseable a los efectos de una imagen proporcionada dentro del entorno litoral y urbano que define e identifica por sí mismo al núcleo de Lagos.</p>

SUGERENCIA	
Número	86
Registro Municipal	2014035712
Fecha	10/07/14
Sugerente	RAFAEL GÁLVEZ SERRANO
Representante	José María Martín Delgado
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que siendo titular de derechos reales sobre la finca en la que se ubicaba la antigua Fábrica de Ladrillo "El Prado", propone el cambio de clasificación de suelo, con objeto de que se contemple en el nuevo PGOU/2014 como Suelo Urbanizable No Sectorizado que permita el desarrollo urbano de usos terciarios, dada su localización estratégica en la trama urbana de la Ciudad, teniendo fachada a la Avda. Juan Carlos I.</p> <p>Se propone el cambio de clasificación del suelo, de No Urbanizable a Urbanizable No Sectorizado con uso Terciario.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Desde el punto de vista de la clasificación del suelo, el PGOU/96 contempla los suelos indicados como Suelo No Urbanizable por la existencia de una antigua fábrica de cerámicas, actualmente cerrada y sin actividad.</p> <p>La proximidad de estos suelos al eje urbano de la avenida Juan Carlos I, antigua carretera que unía los núcleos urbanos de Torre del Mar y Vélez Málaga que se ha convertido, con la propia transformación impulsada por el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, en un eje básico de actividad urbana, donde se han implantado usos tan diversos que van desde la industria escaparate o el comercio de gran superficie hasta el ocio y el recreo colectivo, permiten pensar en una evolución en el medio y largo plazo de los distintos ámbitos colaterales de su entorno próximo.</p> <p>No obstante, parece razonable que la consolidación del eje viario de la Avda. Juan Carlos I como un eje de actividad urbana debe responder a un proceso lógico de crecimiento, que sólo puede modularse en el medio y largo plazo, a falta de una propuesta concreta y específica de implantación de alguna actividad de usos terciarios, como se indica, por parte del sugerente.</p> <p>Es por ello, que en el contexto del fortalecimiento estructural del eje viario Vélez-Torre los suelos colindantes deben ser considerados en el nuevo PGOU/2014 mediante el desarrollo progresivo de las distintas piezas urbanas adyacentes, sean éstas de usos residenciales, dotacionales, terciarios, comerciales o de ocio y recreo.</p> <p>En este sentido, la revisión de la clasificación del suelo donde se localizan los terrenos y su consideración para Usos Terciarios y Comerciales debe contemplarse en el contexto global de la configuración de la denominada "Ciudad Compacta" (Vélez, Torre y Caleta) y en función de la programación del propio PGOU/2014, con referencia al medio y largo plazo.</p>

SUGERENCIA	
Número	87
Registro Municipal	2014036058
Fecha	11/07/14
Sugerente	RAMÓN SAMBLÁS SÁNCHEZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que es propietario de una parcela en suelo rural, con una extensión de 11.050 m^{2s}, situada al Sur del nudo de Cajíz de la Autovía A7.</p> <p>En dicha finca se encuentra construida una Estación de Servicios de Carburantes que funciona desde el año 2002, y que tiene la correspondiente licencia de actividad.</p> <p>Se propone que se clasifique la citada finca como Suelo Urbano, en su categoría de Suelo Consolidado o bien No Consolidado para usos de tipo Industrial y Hotelero.</p> <p>El techo edificable que se propone es de 2.960 m^{2t}, equivalente a una edificabilidad bruta de 0,27 m^{2t}/m^{2s}, sobre el total de la finca. El uso hotelero se propone con un techo edificable de 2.000 m^{2t}, si bien no se indica la altura máxima de la huella que se dibuja en el plano PO.02.</p> <p>Se aporta información gráfica de la ordenación urbana propuesta e informe de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 19/09/2012 donde se recogen las condiciones necesarias para la legalización de la estación de carburantes a efectos de la Administración Hidráulica.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>De acuerdo con la legislación de Carreteras del Estado, RD 1812/1994 Reglamento General de Carreteras, constituyen "Áreas de Servicio" las zonas colindantes con las carreteras, diseñadas expresamente para albergar instalaciones y servicios destinados a la cobertura de las necesidades de la circulación, pudiendo incluir estaciones de suministro de carburantes, hoteles, restaurantes, talleres de reparación y otros servicios análogos destinados a facilitar la seguridad y comodidad de los usuarios de la carretera.</p> <p>Corresponde a la Administración General del Estado la existencia de las áreas de servicio necesarias para la comodidad del usuario y buen funcionamiento de la circulación.</p> <p>Con respecto a estas premisas en el entorno próximo del nudo de Cajíz de la Autovía A7 en el municipio de Vélez Málaga se han instalado dos estaciones de carburantes y servicios a los usuarios, sin que exista una ordenación urbana conjunta entendida como un "Área de Servicio", tal y como la conceptualiza la legislación de Carreteras.</p> <p>En este sentido, el nuevo PGOU/2014 deberá considerar con relación a las actividades existentes en el entorno del nudo de la Autovía A7 citado, las condiciones urbanísticas necesarias que permitirían delimitar un Área de Servicio de la Autovía, que cumpla con la regulación de Carreteras del Estado.</p> <p>La propuesta urbana realizada debe valorarse en el contexto del conjunto de las actividades existentes, mediante la delimitación de un ámbito en Suelo No Urbanizable Rural que deberá desarrollarse mediante un Plan Especial designado como "Área de Servicio de la Autovía A7, nudo de Cajíz". Dicho ámbito de suelo contemplará las condiciones homogéneas que permitan ordenar de manera continua los usos y la distribución de las condiciones urbanísticas de todos ellos desde la óptica global del territorio.</p>	

SUGERENCIA	
Número	88
Registro Municipal	2014036314
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se indica que en fecha 18/07/2013 se presentó una Modificación de Elementos del PGOU/96 para la ampliación del ámbito del SG.T-22 "Área de Servicio", la cual abarca una superficie de suelo de 15.551 m2s.</p> <p>La innovación supone deducir del ámbito de planeamiento clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS.T-1 "La Barraca", para ampliar el Centro Comercial El Ingenio situado en el SG.T-22.</p> <p>Se solicita que esta propuesta de innovación del planeamiento se considere como una nueva Actuación Estratégica (ACES), incorporándose al PGOU.</p> <p>Se solicita que su inclusión debe llevar aparejada la reconsideración y levantamiento en el ámbito de la propuesta de la suspensión por el plazo de un año del otorgamiento de toda clase de autorizaciones, acordado en uso de las atribuciones previstas en el art. 27 de la LOUA 7/2002.</p> <p>Se adjunta plano modificado del SUNS.T-1 de la innovación propuesta.</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>El documento de innovación del PGOU/96 que se indica se encuentra informado por la Oficina de Planeamiento y Gestión del Área Municipal de Urbanismo en fechas 29 de agosto de 2013 y 9 de octubre de 2013, no habiéndose subsanado hasta la fecha las observaciones indicadas en el mismo.</p> <p>La solicitud de la integración de la sugerencia en el AVANCE, respecto a su identificación como una actuación estratégica y su analogía con el ámbito denominado ACES-10 "Centro de Medianas" sólo puede considerarse como ampliación de la actividad económica, en este caso del Centro Comercial El Ingenio (C.C.), si bien no existe ningún convenio urbanístico específico con el Ayuntamiento de Vélez Málaga que contemple la actuación urbanística planteada.</p> <p>Desde el planteamiento del modelo urbano propuesto en el AVANCE, el ámbito de planeamiento urbanístico propuesto para la ampliación del C.C. debe considerar dos cuestiones urbanísticas básicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La pieza urbana de ampliación constituye un elemento de transición del sector SUNS.T-1 que debe ser considerado para no crear un bolsa de suelo sin relación con la Avda. Juan Carlos I. En este sentido, la parte que se propone como ámbito de ampliación debe justificarse respecto a la fachada urbana de la avenida y también respecto a su integración con los terrenos situados en la parte Oeste del C.C. - La delimitación del ámbito de la innovación no debe fracturar el sector clasificado actualmente como SUNS.T-1, ya que, la ordenación de estos suelos deben considerarse en un análisis prospectivo de las distintas piezas urbanas (CC, estación de carburantes, Campo de Fútbol de Torre del Mar,...) que están edificadas entre la Avda. Juan Carlos I y la Autovía A7 y el ramal de entrada a Torre del Mar.

SUGERENCIA	
Número	89
Registro Municipal	2014035856
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSE MANUEL ATENCIA PÉREZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de las viviendas situadas en calle Ancha nº 11 y 13 de Torre del Mar.</p> <p>Solicita la exclusión de dichas viviendas del Sistema Local del Suelo Urbano, designado como SLE-T.5 de equipamiento cultural.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Las viviendas indicadas se encuentran en el ámbito delimitado por el Sistema Local de Equipamiento SLE.T-5, cuya obtención estaba prevista por el PGOU/96 mediante el sistema de expropiación.</p> <p>En el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (2009) aparece en la memoria una evaluación de los suelos obtenidos hasta la fecha, donde se indica expresamente que el Sistema Local de Equipamiento SLE.T-5, con una superficie de suelo de 7.800 m²s, conocido como Cuartel de la Torre del Mar se encontraba sin obtener. A esta fecha, no consta que se hubiera modificado la gestión urbanística pendiente.</p> <p>No obstante, debe indicarse que la delimitación de este sistema local tiene una relación importante con los antecedentes históricos y culturales del antiguo Cuartel, si bien es cierto que la transformación de dicho ámbito como "Ágora Cultural y lugar de encuentros", previsto en el PGOU/96, ha sido sólo una evocación de imposible realización por causas sociales y económicas.</p> <p>Es por ello, que en el nuevo PGOU/2014 se deberá redefinir la utilización del "ámbito del Cuartel", reconociendo sus usos actuales con relación a la estructura de la propiedad existente, y determinándose únicamente los parámetros urbanísticos que permitan la renovación puntual o la rehabilitación de las viviendas existentes.</p>

SUGERENCIA	
Número	90
Registro Municipal	2014035995
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS VERDÚ PASCUAL
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que los edificios de la acera Este de C/ Pasillo de la Batería en Torre del Mar tienen una altura de seis plantas, mientras los que pertenecemos a la acera Oeste, el PGOU/96 sólo permite una altura de PB+1+Ático como UAD-1.</p> <p>Solicita que se estudie la posibilidad de que las edificaciones de la acera Oeste puedan ser calificadas como MC-1 con una altura máxima de PB+2.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La diferenciación de alturas de la edificación en una calle, pero también la dispersión de sus tipologías arquitectónicas (bloque abierto, manzana cerrada, vivienda unifamiliar adosada o aislada,..), provienen en el planeamiento urbanístico general del reconocimiento de una forma de renovación urbana que responde a distintas épocas de una ciudad.</p> <p>Es por ello que únicamente en las ampliaciones de la ciudad, mediante ensanches, pueden regularse las alturas de las edificaciones con relación a la anchura del viario mediante reglas que responden a experiencias urbanas comprobadas.</p> <p>En el caso del núcleo de Torre del Mar, el rápido crecimiento desde los años 60 unido a una escasa capacidad del planeamiento urbano municipal para orientar con un mejor orden este crecimiento da lugar, lamentablemente, como en otros lugares análogos de la Costa del Sol a la diversidad de alturas, tipos y alineaciones de las manzanas consolidadas.</p> <p>En este sentido, el nuevo PGOU/2014 en consonancia con la regulación de la legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, debe reconocer las tramas existentes de la Ciudad, manteniendo las alturas consolidadas, y sólo adaptando las ordenanzas y las tipologías arquitectónicas en los casos donde existen errores en el PGOU/96 respecto a la realidad urbana, o es necesario introducir reformas urbanas para la obtención de suelos dotacionales públicos.</p> <p>Analizadas las alturas de las edificaciones entre medianeras que presentan fachada a la C/ Pasillo de la Batería junto a las que presentan fachada a C/ Calafate, con la que conforman un conjunto de escala urbana análoga, y se deduce que la mayoría de los edificios consolidados tienen una altura de PB+1.</p> <p>La calificación real de este suelo, ya se varió en relación con una Modificación Puntual de Elementos aprobada definitivamente en 29/07/2011, la cual tenía por objeto cambiar tipologías de unifamiliares adosadas (UAD-1) a colonias tradicionales populares (CTP-1), entre las que se justificó dicho cambio en esta manzana. Por lo que en el momento actual no se tiene prevista ninguna reconversión urbana que justifique y aconseje una variación urbana de dicha tipología a manzana cerrada, con limitación de altura.</p>

SUGERENCIA	
Número	91
Registro Municipal	2014035982
Fecha	11/07/14
Sugerente	JOSÉ MORENO MUÑIZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que siendo propietarios de una parcela en el sector SUS.TRA-3-S1 sugiere que el Ayuntamiento analice la posibilidad de desarrollo de dicho sector urbanizable.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sector urbanizable SUS.TRA.3-S1, con una superficie de suelo de 97.777 m²s corresponde a uno de los sectores que se consideraron en el Plan de Sectorización del sector SUNS.TRA-3 del PGOU/96, cuya aprobación definitiva se publicó en BOJA 23/12/2008.</p> <p>En el citado documento se definían los límites y las condiciones de ordenación y gestión urbanística del sector 1, el cual se corresponde con el sector SUS.TRA.3-S1, definiéndose una estructura general viaria que resolvía la integración urbana de los dos sectores propuestos.</p> <p>Los propietarios de los suelos integrados en un suelo urbanizable sectorizado pueden promover la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con lo previsto en la LOUA2/2012.</p> <p>No obstante, del análisis cartográfico de los usos existentes en el ámbito del sector SUS.TRA.3-S1 cabe indicar que la utilización de algunas de las fincas para actividades agrícolas mediante invernaderos tecnificados o para el aparcamiento de camiones de transporte, como actividad anterior al PGOU/96, es probable que no exista interés legítimo de otros propietarios por modificar la situación actual.</p> <p>En este sentido, las posibilidades de desarrollo urbano de cualquiera de las otras fincas rurales sólo puede contemplarse con un estudio pormenorizado que permita la división del sector urbanizable SUS.TRA.3-S1 respetando las condiciones de integración que le correspondan con respecto al sector SUO.TRA.3-S2. Todo ello sin menoscabo, de los compromisos de gestión y ejecución recogidos en el Plan de Sectorización que afectan a los citados suelos.</p> <p>Esta iniciativa debe partir de los particulares, quienes deben proponer una solución de división urbanística del citado sector, en el plazo máximo de dos meses.</p>

SUGERENCIA	
Número	92
Registro Municipal	2014036006
Fecha	11/07/14
Sugerente	GESTION DE INMUEBLES Y PATRIMONIO S.L.
Representante	Amador Sánchez Gómez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la citada entidad es propietaria del 91,0117 % de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS.A3 S-II "Torre del Jaral II", cuyo planeamiento parcial se encuentra en tramitación.</p> <p>Se indica que en el AVANCE se incluye dicho sector urbanizable como afectado por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), el cual aún no tiene aprobación definitiva, habiéndose presentado alegaciones que no están resueltas.</p> <p>Indica que si finalmente se desclasificase el citado sector parece lógico que el Plan General articule otras alternativas posibles o compensaciones, so pena de poder incurrir la Administración en responsabilidad patrimonial, por interrumpir el legítimo proceso de ejecución del planeamiento.</p> <p>Solicita que el sector SUS.A3 S-II "Torre del Jaral II" se mantenga como suelo urbanizable sectorizado en el nuevo PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 únicamente ha recogido las afecciones territoriales que se producen, por la iniciativa de la Comunidad Autónoma, con el objetivo territorial de proteger de la urbanización determinados suelos, aún no transformados, del litoral de Andalucía.</p> <p>En este sentido, el sector urbanizable SUS.A3 S-II "Torre del Jaral II" localizado en la franja de 500 mts desde la LMT en el litoral Oeste del municipio venía tramitando su correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones del PGOU/96, habiéndose aprobado inicialmente en fecha 14/10/2005.</p> <p>Sin embargo, el Plan de Protección del Litoral PPCLA lo incluye en un ámbito con protección de suelos PT2 lo que supone, en el caso de la aprobación definitiva del citado Plan Territorial, que el nuevo PGOU/2014 deberá adaptarse al mismo por jerarquía de instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.</p> <p>Considerando que actualmente no es firme la aprobación definitiva del documento de protección PPCLA, el nuevo PGOU/2014 respetará como no puede ser de otra forma las previsiones que se deriven del mismo.</p> <p>No obstante en el caso de que el citado Plan de Protección no se apruebe definitivamente, o se considere la alegación presentada por el propio Ayuntamiento para el citado sector SUS.A3 S-II "Torre del Jaral II", lo consecuente es incluirlo como un suelo urbanizable sectorizado en tramitación.</p>

SUGERENCIA	
Número	93
Registro Municipal	2014036333
Fecha	11/07/14 (Correos)
Sugerente	JUNTA DE COMPENSACIÓN SUP.C-2 "BAVIERA"
Representante	Juan Maldonado Taillefer
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la Junta de Compensación del sector urbanizable SUP.C-2 "Baviera" ha tenido conocimiento de lo indicado en el AVANCE del PGOU/2014 para el ámbito de Adaptación ADAP-5 con referencia a dicho sector del PGOU/96.</p> <p>Solicitan una ampliación del plazo concedido para su análisis con objeto de formular las oportunas propuestas urbanísticas a efectos de consensuar las mismas en beneficio de los particulares y del interés general del municipio.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 definía en una ficha específica el diagnóstico sintético y los objetivos que se tratan de abordar en el sector de suelo urbanizable SUO.C-2, a efectos de adecuar la ordenación pormenorizada del PPO, aprobado definitivamente, respetando el aprovechamiento urbanístico del PGOU/96, mediante una solución urbana que sustituya los suelos con vivienda unifamiliar adosada "en ladera" por el tipo arquitectónico de Ciudad Jardín "CJ", utilizando la disposición de espacios verdes privados como suelos de transición entre la edificación y el recinto deportivo del campo de golf.</p> <p>Asimismo, considerando que este sector tiene un importante nivel de urbanización ejecutado, se plantea adecuar la terminación de la misma, con relación al proceso de edificación del sector, mediante un acuerdo urbanístico de planeamiento y gestión que incluya los cambios necesarios en las tipologías arquitectónicas para considerar la tipología de "Ciudad Jardín", y la programación del proceso de edificación con relación a la urbanización.</p> <p>Se informa que el plazo máximo para presentar las propuestas será de dos meses, indicando como fecha 15/12/2014.</p>

SUGERENCIA	
Número	94
Registro Municipal	2014036329
Fecha	11/07/14 (Correos)
Sugerente	PROVERA S.A.
Representante	Francisco Vera Díaz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone que se incluya en dentro de las zonas de cultivos subtropicales (Plan Guaro) en el plano PO.0.1, la parte de la finca de "los Gálvez" que se encuentra al Norte de la Autovía A7, ya que se va a proceder a su cultivo, para lo que se cuenta con licencia municipal.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 en los planos propositivos, como es el plano PO.0.1, a efectos del suelo rural ha definido como suelos subtropicales aquellos que mediante análisis de ortofotos actuales se han identificado como en producción.</p> <p>Esta identificación por su uso agrícola tendrá posteriormente su correspondencia con los usos permitidos en la normativa urbanística, donde se considerará la existencia o no de explotación agrícola, como factor económico de interés general.</p> <p>La finca indicada ha sido objeto de movimientos de tierra, con objeto de adecuarla a las plantaciones de subtropicales, que nos indican. No obstante, entendemos que en este momento no constituye una finca plantada y en explotación agrícola.</p> <p>No obstante, y a efectos de su reconocimiento en el PGOU/2014 como finca rural dedicada a la explotación agrícola de subtropicales debe aportar documentación justificativa que defina el ámbito de plantación y el tipo de riego, suscrito por técnico competente en agricultura.</p>

SUGERENCIA	
Número	95
Registro Municipal	2014036312
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que la entidad es la principal propietaria de suelo en la denominada "Playa de Almayate", habiendo estado interesada en su desarrollo urbanístico y turístico desde hace años, y cuya intención permanece a pesar de la coyuntura económica.</p> <p>Se indica que el POTAX delimitó sobre esta zona un ámbito territorial denominado Zona de Dinamización Turística "Delta del Río Vélez" con usos turísticos, deportivos, recreativos y residenciales. Esta determinación territorial está aún vigente.</p> <p>Se indica que no se entiende la posición municipal de no contemplar en el AVANCE la delimitación de una Actuación Estratégica (ACES) sobre este ámbito.</p> <p>Se indica que a pesar de la tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), el Ayuntamiento de Vélez Málaga debe mantener su posición a favor de las determinaciones del POTAX, por lo que se propone lo siguiente:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Coherencia con sus propias alegaciones al PPCLA 2. Porque el PPCLA es un documento en trámite, que seguramente reconsiderará sus determinaciones. 3. Porque se hipoteca el desarrollo de los mejores suelos para una gran actuación. <p>Se adjunta copia del Plano de Ordenación del POTAX.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>El AVANCE ha incluido como parte del análisis territorial tanto las determinaciones del POTAX, incluida la zona del "Delta del Río Vélez", como las propuestas contenidas en el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA).</p> <p>Tras la lectura del documento y las consultas realizadas ante los servicios técnicos de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se ha considerado, por un principio de prudencia, reflejar en el plano propositivo del AVANCE la situación que refleja la protección del suelo, haciendo constar que este documento de protección territorial no tiene la aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.</p> <p>Las contradicciones propositivas con referencia a la ordenación territorial, entre el POTAX y el PPCL, se han expuesto con referencia a los suelos localizados en la franja de 500 mts desde la línea marítimo terrestre.</p> <p>Esta cuestión que no sólo afecta al municipio de Vélez Málaga, sino a todos los municipios de la franja litoral de Andalucía deberá ser resuelta por la Consejería competente a la vista de las alegaciones presentadas al PPCLA, siendo el Ayuntamiento uno de los alegantes a dicho Plan.</p> <p>Debe indicarse que en el documento de AVANCE del PGOU/2014, cuyo objetivo básico es revisar la ordenación urbana del conjunto del municipio, se han identificado las zonas litorales que están afectadas por las determinaciones que afectan a las clasificaciones de suelo en la franja litoral de Vélez Málaga.</p> <p>En este sentido, del resultado de la aprobación definitiva del PPCLA por la Junta de Andalucía, se deberá insertar en el nuevo PGOU las protecciones de suelo, que en su caso permanecieran, sin afectar al resto de la revisión del PGOU/2014.</p>	

SUGERENCIA	
Número	96
Registro Municipal	2014036313
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que en el año 2005 se presentó una propuesta de ampliación hacia el Oeste del sector urbanizable SUP.T-12 "Ensanche del Torre del Mar", consistente en la incorporación al suelo urbanizable por así determinarlo el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol-Axarquía" (POTAX).</p> <p>En la propuesta se incluía la ordenación del sistema general SG.T-3 hasta el dominio público marítimo terrestre, continuando el Paseo Marítimo y terminando de ejecutar la Ciudad, tal y como se prevé en el PGOU/96.</p> <p>Se indica que sobre el espacio de la propuesta citada, el AVANCE propone la Actuación Estratégica ACES-15 "Espacio Ferial de Torre del Mar", impidiendo la ejecución de la misma.</p> <p>Se propone la reconsideración de esta actuación, destinando la localización del recinto ferial en el Sistema General de Áreas Libres, cuya obtención se garantiza con nuestra propuesta de ordenación y ampliación del "Ensanche de Torre del Mar".</p> <p>Se adjunta copia de un plano de la propuesta presentada.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>El PGOU/96 incluye como SGEL.T-3 (SNU) el Sistema General de Espacios Libres Públicos cuyo ámbito esta situado en la margen izquierda de la desembocadura del Río Vélez, adscribiéndolo para su obtención por el municipio al Suelo No Urbanizable.</p> <p>El AVANCE del PGOU/2014 ha considerado localizar el espacio ferial de Torre del Mar en la zona colindante con el espacio libre público, de carácter local ya ejecutado, correspondiente al sector SUP.T-12, U.E-2, como una extensión del mismo y sobre suelos actualmente incluidos en el SGEL.T-3 del PGOU/96.</p> <p>La cuestión planteada en 2005 con respecto a la ampliación del sector SUP.T-12 hacia el Río Vélez, tiene una difícil justificación lógica cuando a esta fecha quedan suelos sin edificar en la UE-2, y existen gran número de edificaciones sin concluir por la coyuntura económica. Además la Unidad de Ejecución U.E-.1 se encuentra sin urbanización alguna, lo que da lugar a la existencia de una capacidad suficiente de crecimiento urbano en esa zona de Torre del Mar, con sólo el desarrollo de las previsiones del propio PGOU/96, que la revisión del Plan mantiene.</p> <p>La gestión urbanística para la obtención de los suelos para el ACES-15, debe contemplarse con referencia a las valoraciones de los terrenos rurales, según la normativa prevista en la legislación estatal del Texto Refundido de la Ley del Suelo TRLS/2008, con objeto de mantener el sistema de actuación del PGOU/96.</p>	

SUGERENCIA	
Número	97
Registro Municipal	2014036335
Fecha	11/07/14 (Correos)
Sugerente	ALEI S.L.
Representante	Juan Maldonado Taillefer
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.A-4 "La Sierrezuela" cuenta con un Plan de Sectorización con aprobación inicial.</p> <p>Se propone mantener la clasificación del suelo del citado, según lo previsto en el PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 únicamente ha recogido las afecciones territoriales que se producen, por la iniciativa de la Comunidad Autónoma, con el objetivo territorial de proteger de la urbanización determinados suelos, aún no transformados, del litoral de Andalucía.</p> <p>En este sentido, el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.A-4 "La Sierrezuela" localizado en la franja de 500 mts desde la LMT en el litoral Oeste del municipio venía tramitando su correspondiente Plan de Sectorización, de acuerdo con las previsiones del PGOU/96.</p> <p>Este documento de sectorización se aprueba inicialmente en fecha BOPMA 04/08/2006, no constando que se hubiera alcanzando a este fecha la aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.</p> <p>No obstante, el Plan de Protección del Litoral (PPCLA) lo incluye en un ámbito con protección de suelos PT2 lo que supone, en el caso de la aprobación definitiva del citado Plan Territorial, que el nuevo PGOU/2014 deberá adaptarse al mismo por jerarquía de instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.</p> <p>Considerando que actualmente no es firme la aprobación definitiva del documento de protección PPCLA, el nuevo PGOU/2014 respetará como no puede ser de otra forma las previsiones que, en su caso, se deriven del mismo.</p>

SUGERENCIA	
Número	98
Registro Municipal	2014036036
Fecha	11/07/14
Sugerente	GERARDO ANICETO HERRERA SEGOVIA
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se indica que es un propietario afectado por la ordenación y delimitación de la Unidad de Ejecución UE.T-9 del PGOU/96, en el núcleo de Torre del Mar.</p> <p>La delimitación de este polígono y la existencia de edificaciones de pequeña industria con actividad laboral han venido suponiendo un impedimento para la posible renovación urbana de esta zona.</p> <p>Consideran que se divida la actual unidad de ejecución UE.T-9 y modifiquen la ordenación urbana pormenorizada, de tal forma que permita actuar a unos propietarios que mantienen sus terrenos sin edificar, a pesar de encontrarse en una zona urbana próxima al antiguo Cuartel de la Torre del Mar.</p> <p>Solicitan que se divida la actual unidad de ejecución, y proponen una división inicial en dos zonas.</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 ha detectado en los trabajos de análisis del planeamiento urbano que proviene del PGOU/96 que existen unidades de ejecución que no han podido ser gestionadas, por dificultades derivadas de la estructura de la propiedad existente, y/o de la permanencia de edificaciones con usos de actividades económicas.</p> <p>Uno de estos casos es la Unidad de Ejecución UE.T-9, donde efectivamente en su delimitación no se ha precisado correctamente los límites con referencia a la estructura de la propiedad de las fincas urbanas afectadas, de tal forma que se produce una disociación entre la ordenación urbana y la parcela origen existente.</p> <p>En este sentido, en el nuevo PGOU/2014 se van a revisar todas las unidades de ejecución que, por una u otra causa, no han podido desarrollarse.</p> <p>En el caso de la UE.T-9 se procederá a dividir en distintos polígonos de ejecución la misma, tratando de simplificar el número de fincas afectadas en cada uno de ellas, propiciando una mejor ordenación y gestión.</p> <p>Por otra parte, cabe indicar que la ordenación pormenorizada debe resolver el encuentro de la calle Cipriano Maldonado Jiménez con la prolongación de la calle Acequia, al tratarse de uno de los puntos de acceso al centro de Torre del Mar.</p>

SUGERENCIA	
Número	99
Registro Municipal	2014036310
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que el AVANCE delimita como Actuación Estratégica nº 5 "Corredor Urbano Torre-Caleta" un espacio lineal, paralelo a la CN-340 uniendo el sector SUP.T-7 "Camino de Sevilla" (Torre del Mar) con la urbanización los Claveles (Caleta), no determinándose como corresponde a un documento de AVANCE, su clasificación, ordenación ó forma de obtención y ejecución.</p> <p>A lo largo de los años se han presentado diversas propuestas de clasificación y ordenación de este espacio, atendiendo a cumplimentar uno de los objetivos del PGOU/96, y con referencia a los sectores SUP.T-1 y SUP.T-7.</p> <p>Se propone que se amplíe la actuación estratégica ACES-5 hasta colmar el espacio delimitado por el sector SUP.T-1 al Norte, la CN-340 al Sur, el sector SUP.T-7, y Camino de Torrox al Este, con usos residenciales densos, de acuerdo con las propias alegaciones municipales al Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA).</p> <p>Se indica su interés en presentar propuestas de ordenación concretas, aunque no se ha presentado ninguna con esta sugerencia.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>La actuación estratégica ACES-5 tiene el sentido urbano de plantear una solución que incardina la relación entre los núcleos de Torre del Mar y Caleta de Vélez mediante la traza de un parque público, de carácter lineal con proporciones urbanas, que suponga la primera fachada de transición respecto a la actual Avda. de Andalucía, antigua CN-340, y las nuevas manzanas edificatorias que constituirán la referencia de este ensanche.</p> <p>El AVANCE del PGOU/2014 ha justificado el cumplimiento de las limitaciones del crecimiento urbano derivado de la Norma 45 (POTA), y el conjunto de suelos urbanizables sectorizados ordenados sin ejecutar o con su planeamiento parcial en tramitación, que se derivan del PGOU/96, aconsejan no proceder a nuevas clasificaciones de suelos urbanizables.</p> <p>En este sentido, la madurez de los tejidos urbanos que se deriva de la evolución de los núcleos urbanos de Torre del Mar y Caleta debe valorarse suficientemente para que el municipio de Vélez Málaga adopte las soluciones que respondan al interés general.</p> <p>La simple alusión a los antecedentes, sin presentar ninguna propuesta urbanística concreta que contemple un estudio de la ordenación de este ámbito, no es suficiente para extender hacia el Norte la actuación del "Corredor Urbano Torre-Caleta" en cuya ficha correspondiente se han expresado los objetivos generales que deben considerarse.</p>	

SUGERENCIA	
Número	100
Registro Municipal	2014036317
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad que representa es propietaria mayoritaria de los ámbitos de planeamiento del PGOU/96, denominados como SUNS.T-2 y SUNS.T-3, cuyo Plan de Sectorización de ambos sectores (Exp. 68/03) se ha aprobado provisionalmente por el Pleno Corporativo en fecha 28/10/2011.</p> <p>Se indica que las dificultades sobrevenidas con la definición de la "Variante Occidental del Núcleo de Torre del Mar" con la Consejería de Cultura, por entender que atraviesa la misma los yacimientos arqueológicos del BIC "Desembocadura del Río Vélez" , unidos al hecho de la confusión originada en el sector inmobiliario explican el retraso ocasionado en su tramitación.</p> <p>Sobre este ámbito de planeamiento se ha presentado el Proyecto de Urbanización (2009) y las Bases y Estatutos de las tres unidades de ejecución (2010), existiendo un convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento para la ejecución de la Variante Oeste de Torre del Mar.</p> <p>Se indica que siendo la decisión empresarial continuar con la tramitación administrativa e iniciar el proceso de su ejecución, de carácter inmediato, se solicita la incorporación del ámbito como una nueva Actuación Estratégica (ACES).</p> <p>Se aporta acuerdo de aprobación provisional, plano de situación y ordenación del Plan de Sectorización.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del nuevo PGOU/2014 ha considerado el Plan de Sectorización de los sectores SUNS.T-2 y T-3 como un documento de planeamiento en tramitación, ya que el mismo forma parte del desarrollo del PGOU/96, y su tramitación se inició en 2.003.</p> <p>La existencia de un convenio urbanístico para la ejecución de la traza definida como "Variante Oeste de Torre del Mar", de fecha 03/2.004 debe revisarse para mantener la contribución económica prevista en el mismo, con referencia a los propietarios del suelos de los sectores SUNS.T-2, y SUNS.T-3, como una carga externa en infraestructuras que permita el acceso a dicho ámbito de planeamiento desde el citado eje viario.</p> <p>La solución técnica de la circunvalación oeste de Torre del Mar, se redactará de manera integrada en la RPGOU/2014, con especial consideración de las previsiones descritas para el mismo en el P.O.T.AX.</p>

SUGERENCIA	
Número	101
Registro Municipal	2014035996
Fecha	11/07/14
Sugerente	IMANOL GUILLÉN ALLENDE y ANTONIA LOIS WATERMAN
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se indica que son propietarios de suelos que forman parte del sector de suelo urbanizable SUO.TRA-1_NORTE AROPUERTO, precisando que el citado ámbito de planeamiento proviene de dos convenios urbanísticos suscritos en fechas 11/08/1992 y 19/02/2003.</p> <p>Se indica que posteriormente se tramitó el correspondiente Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación que tuvo resolución municipal en fechas 07/07/2011 y 21/12/2012.</p> <p>Se indica que el tiempo transcurrido, la inexistencia de urbanización alguna que hubiera supuesto la transformación del suelo junto a la situación económica existente aconsejan proceder a la desclasificación del suelo, con objeto de mantener su característica rural.</p> <p>En este sentido, el edificio existente en el suelo propiedad de los interesados conocida como "Escuela Rural la Crujía" se trata de un pequeño alojamiento para visitantes de la comarca, situada junto al límite Norte del sector urbanizable.</p> <p>Se solicita que en el proceso de adaptación del citado sector SUO.TRA-1_NORTE AEROPUERTO se considere excluir la finca donde se localiza este establecimiento rural, con objeto de que el suelo se clasifique como Suelo No Urbanizable.</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>El sector urbanizable SUO.TRA-1 NORTE AEROPUERTO proviene del planeamiento y gestión urbanística del PGOU/96, donde la finca del interesado se encontraba incluida en dicho ámbito.</p> <p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 respeta el aprovechamiento urbanístico previsto en el PGOU/96 para el citado sector, pero lo incluye en un ámbito de adaptación al no estar urbanizado, con objeto de que se adecue a sus relaciones urbanas con el Aeródromo y el Parque Tecnológico.</p> <p>La cuestión planteada por el interesado, siendo legítima en su interés privado, sin embargo obvia que la existencia de una edificación (Escuela la Crujía) construida sobre una parcela de 1.960 m²s, según la información catastral se encuentra más en relación con una finca urbana que no rural.</p> <p>No obstante, al existir un proceso de planeamiento y gestión urbanística con aprobación definitiva, se considera que debe ser en ese contexto y en la adecuación urbanística prevista para ese sector por el PGOU/2014, donde debe valorarse la solución de clasificación de suelo que se plantea, sin que ello suponga desequilibrios urbanísticos al resto de los propietarios del sector SUO.TRA-1 NORTE AEROPUERTO.</p>

SUGERENCIA	
Número	102
Registro Municipal	2014036085
Fecha	11/07/14
Sugerente	COMUNIDAD EDIFICIO SAN ANDRÉS
Representante	Rosa M ^a Galán Muñoz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la explanada existente delante del edificio "San Andrés", situado en el núcleo de Torre del Mar, figura como dominio público en el AVANCE del PGOU/2014, cuando se trata de una zona privada destinada a aparcamiento para los propietarios del citado edificio.</p> <p>Se solicita que se incluya en el nuevo PGOU/2014 como suelo privado, ya que existió un procedimiento judicial donde le dieron la razón a la Comunidad de Propietarios.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 en base a su carácter de análisis y propuesta en la escala municipal no ha incluido ningún plano propositivo que permita adoptar una solución urbanística sobre el espacio que se indica.</p> <p>En este sentido, la alegante no indica en qué plano del AVANCE ha apreciado esta calificación del suelo, salvo que el plano indicativo de la situación del espacio de aparcamientos no sea correcto.</p> <p>En cualquier caso, corresponde a los planos de la calificación del suelo de la aprobación inicial del PGOU/2014 precisar a escala 1/2000 la identificación del espacio indicado, por lo que en el caso de error material se podrá subsanar con la información pública.</p>

SUGERENCIA	
Número	103
Registro Municipal	2014036052
Fecha	11/07/14
Sugerente	URBANIZACIÓN RIVERA DE TRAYAMAR (Caleta de Vélez)
Representante	Manuel León López
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la Comunidad de Propietarios es propietaria de una parcela en la que está ubicado un pozo abierto con sus motores y dispositivos para el riego de zonas verdes.</p> <p>Que en el PGOU/96, por error material considera esta zona verde como una zona verde pública, a pesar de encontrarse vallada desde hace unos 50 años.</p> <p>Se sugiere que se corrija la trama de la zona verde pública, reconociéndose la misma como espacio libre privado, adecuando el límite Sur de la zona verde pública.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Examinada la calificación del suelo de parcela indicada según el PGOU/96, así como la cartografía catastral actual, efectivamente existe un error material en la delimitación de la zona verde pública que debe ampliarse en el límite Sur, y reconocer la parcela donde se localizan las instalaciones de riego como suelo privado de infraestructuras técnicas.</p>

SUGERENCIA	
Número	104
Registro Municipal	2014035978
Fecha	11/07/14
Sugerente	PROMOCIONES ROBIN S.L.
Representante	Roberto Aknin
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad mercantil es propietaria de terrenos incluidos en el sector urbanizable SUP.B-5 (RT) "El Torreón", Benajarafe, y específicamente la designada como UAD1-19, con una superficie registral de 778 m², y un número de 2 viviendas.</p> <p>Se indica que en el año 2008 se inició una modificación puntual de elementos para insertar un vial necesario el cual reducía la superficie de la parcela indicada, y por tanto su valor económico, por lo que se proponía una solución alternativa con el número de viviendas previstas en el sector.</p> <p>La innovación no pudo alcanzar la aprobación definitiva, ya que no pudo justificarse la ampliación de espacios públicos en el sector SUP.B.5 (RT).</p> <p>No obstante, lo anterior se propone que se vuelva a considerar el asunto, de tal forma que incluya en el nuevo PGOU/2014 lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcela UAD1-19 pasaría a tener una vivienda en tipología aislada, UAS-2. - Las parcelas 1 y 2 de UAS3 con dos viviendas aisladas pasarían a calificarse como UAD1 con un total de 4 viviendas unifamiliares adosadas.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El sector aludido (SUP.B-5) es un sector, que en el desarrollo de su ejecución ha venido realizando variaciones en el Proyecto de Urbanización que condujeron necesariamente a un Modificado de Plan Parcial de Ordenación, por no existir una ejecución ajustada a las previsiones del PPO aprobado.</p> <p>Se plantearon diversos cambios en la ordenación prevista, por ajustes a las previsiones de las sucesivas variaciones del proyecto de urbanización. Entre ellas se encontraba el aumento de una vivienda más con el consiguiente aumento de dotaciones necesarios. No obstante, dicha modificación fue negativamente valorada por el Consejo Consultivo de Andalucía, en relación con el aumento de la vivienda, por lo que se instó a los promotores a su corrección y ajuste al número de viviendas ya aprobado en el PPO.</p> <p>Será necesario en el PGOU/2014 atender a todos los antecedentes técnicos y administrativos para que se concluyan con los ajustes necesarios en la ordenación, derivada de una incorrecta ejecución de sus previsiones, adicionando todas aquellas condiciones de ordenación que corrijan cuestiones de afección a terceros no contempladas en la tramitación anterior.</p> <p>Por todo ello, será probable que en el sector se propicie un régimen transitorio de gestión y ejecución, en su caso, por abordar la ordenación ajustada en el propio PGOU/2014.</p>

SUGERENCIA	
Número	105
Registro Municipal	2014036082
Fecha	11/07/14
Sugerente	PATRIMONIOS INDUSTRIALES ARROYO S.L.
Representante	Tomás Cruz-Conde Delgado
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad es propietaria del 98% de la superficie de los terrenos incluidos en el sector de suelo urbanizable SUP.L-2 "Lagomar", Lagos, según el vigente PGOU/96.</p> <p>Se indica que el Plan Parcial de Ordenación fue aprobado definitivamente en fecha 31/05/2010, y publicado en BOPMA 19/01/2011.</p> <p>Que en fecha 08/07/2014 se mantuvo una reunión con la Sra. Concejala de Urbanismo y el equipo técnico del PGOU para manifestarle nuestra intención de completar el desarrollo urbanístico previsto en el PGOU/96, ya que el sector se ha incluido en los ámbitos de suelos urbanizables ordenados sin ejecución que deben adaptar algunas de sus determinaciones a las directrices del nuevo PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha incluido el ámbito del sector urbanizable SUO.L-2 dentro del conjunto de suelos ordenados pero sin ejecución, con objeto de mejorar la localización de los suelos dotacionales públicos, manteniendo el aprovechamiento urbanístico del Plan Parcial aprobado definitivamente.</p> <p>En el caso del sector SUO.L-2 es un ámbito urbanizable que está incluido en la franja litoral de 500 mts desde la ZMT, si bien el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) no lo afectado directamente mediante un suelo de protección.</p> <p>No obstante lo anterior, la situación de ser "un sector urbanizable del PGOU/96 sin ejecución de urbanización", a esta fecha, permite realizar mejoras en su ordenación urbana, y ello a efectos de la disposición de las edificaciones con referencia a las tipologías arquitectónicas y a localizar los espacios libres públicos en consonancia con las directrices que se derivan de la normativa del Plan de Protección Litoral.</p> <p>Por lo que debe considerarse que en el estudio pormenorizado del PGOU/2014 se propicie un régimen transitorio donde se prevean los ajustes necesarios en la ordenación que propicien una mejor adaptación tipológica al territorio, una mejor localización y puesta en valor de las dotaciones públicas y una adecuación urbanística al propio paisaje de su entorno.</p>

SUGERENCIA	
Número	106
Registro Municipal	2014035977
Fecha	11/07/14
Sugerente	ADOLFO PORRAS ALÉS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario del camping turístico "Laguna Playa", que ocupa una superficie de 19.549 m²s., situado en la margen izquierda de la desembocadura del Río Vélez y en relación con la prolongación del Paseo Marítimo de Torre del Mar.</p> <p>Se indica que esta instalación cuenta con las autorizaciones correspondientes desde hace décadas, ya que es una explotación que constituye el sustento económico familiar.</p> <p>Estos terrenos sobre los que se asienta el camping fueron calificados por el PGOU/96 como "Sistema General de Espacios Libres", salvo una pequeña porción de 1248 m²s que quedó incluida en la UE2 del SUO.T-12.</p> <p>Se indica que en los planos informativos del AVANCE el citado camping no forma parte de "la ciudad existente", ni tampoco se identifica como uso existente.</p> <p>No se ha localizado una solución al acceso rodado y peatonal al camping, ya que la adecuación del Camino de la Culebra realizada en su día, fue declarada no ajustada a derecho.</p> <p>Solicita que se reconozca en el PGOU/2014 y se regulen las condiciones urbanísticas que puedan permitir su ampliación y mejora como actividad turística.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 lo reconoce como "uso existente", en el plano informativo del Medio Físico MF.I-1, identificando la instalación del camping "Laguna Playa".</p> <p>Por otra parte, el documento de AVANCE no establece ninguna clasificación de suelos, que no es obligado en esta fase del PGOU, por lo que en principio no se adscribe a un tipo de suelo concreto.</p> <p>No obstante, el AVANCE en función del crecimiento urbano hacia el Oeste de Torre del Mar, y con relación a las posibilidades físicas para localizar un espacio libre que permita utilizarlo como "espacio ferial" ha identificado un área que se encuentra colindante por el Norte del camping citado.</p> <p>En este sentido, el PGOU/2014 debe abordar la revisión de las determinaciones del PGOU/96 con referencia a la delimitación de espacios libres adscritos al suelo no urbanizable, que no se han gestionado desde 1996 para su obtención municipal.</p> <p>Es en ese contexto de revisión del Sistema General SGEL.T-3 (SNU) y de implantación del nuevo recinto ferial deberá atenderse a la integración de la ordenación urbana del camping.</p>

SUGERENCIA	
Número	107
Registro Municipal	2014036075
Fecha	11/07/14
Sugerente	CASTILLO VERDE APARTAMENTOS S.L.
Representante	Rafael Martín Criado
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de la finca "Castroverde" situada en carretera de Cajiz, Almayate Alto, donde existen cuatro edificaciones consolidadas desde los años 90, las cuales tienen licencia de obras y ocupación. Estas edificaciones se ejecutaron en función de un convenio urbanístico de fecha 11/03/1985.</p> <p>Solicita que se incluya dicha finca como Suelo Urbano en el nuevo PGOU/2014.</p> <p>Se aporta documentación gráfica de la situación, próxima a la zona Sur del suelo industrial existente en la carretera de Cajiz.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha reconocido como Suelo Urbano aquellos ámbitos del municipio que ó bien estaban consolidados ó pertenecían a Unidades de Ejecución del PGOU/96. Se han incluido también como suelo urbano aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que se han urbanizado y cumplen con las determinaciones previstas en el artículo 45 de la LOUA 2/2012.</p> <p>En relación con la finca indicada, corresponde a un asentamiento rural más próximo al concepto de hábitat rural diseminado, que al Suelo Urbano Consolidado ya que su entorno próximo carece de servicios y dotaciones públicas para que pueda considerarse como parte de la "Ciudad consolidada".</p> <p>Por otro lado, ya en el Avance para la Identificación y Delimitación de asentamientos urbanísticos y HRD existentes en el SNU, redactado como desarrollo del decreto 2/2012 y aprobado definitivamente en 29/11/2013, se proponían aquéllos suelos susceptibles de ser considerados como HRD en el nuevo PGOU, o bien aquéllos asentamientos urbanísticos que posibilitaban su integración en el desarrollo propio de la extensión del suelo urbano existente.</p>

SUGERENCIA	
Número	108
Registro Municipal	2014036303
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se argumenta que tras un largo periodo de crisis económica, con especial incidencia en el sector inmobiliario, hasta el punto de haber imposibilitado la urbanización y edificación, no se deben añadir más problemas a los ya existentes.</p> <p>La sugerencia se presenta como tal y como "Recurso de Reposición Potestativo" contra el acuerdo del Pleno Corporativo, de fecha 30/05/2014, por el que se aprueba el AVANCE del PGOU/2014, y se procede a suspender las autorizaciones por el periodo de un año en determinados ámbitos de planeamiento.</p> <p>Con objeto de no perjudicar los intereses económicos de esta entidad mercantil, se propone levantar la suspensión de autorizaciones en los siguientes sectores:</p> <p>Unidad de Ejecución UE.L-1 "Mezquitilla"; SUO.VM-17 "Camino del Higueral"; SUO.T-1 "La Culebra"; Unidad de Ejecución UE-1 del SUO.T-12 "Ensanche Oeste"; SUNS.T-1 "La Barranca".</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La legislación urbanística de Andalucía, LOUA 2/2012, permite con la aprobación del Avance del planeamiento urbanístico general proceder a la suspensión cautelar de las autorizaciones en determinados ámbitos, donde sea necesario proceder a una adaptación de la ordenación prevista a las nuevas directrices y normas que afectan a la redacción del nuevo PGOU.</p> <p>De los sectores indicados en ninguno se han iniciado obras de urbanización ni edificación alguna, y considerando la programación de actuaciones previstas en cada uno de estos ámbitos, se encuentran en este momento en una situación jurídica de "fuera de plazo" o incumplimiento de las obligaciones derivadas del desarrollo y ejecución del planeamiento.</p> <p>Es en este sentido, por el que el PGOU/2014 va a revisar las soluciones de ordenación previstas en el PGOU/96, ya que actualmente han sido aprobadas normativas que afectan a la ordenación territorial (POTA, POTAX y PPCLA), y que inciden en el modelo urbano del municipio.</p> <p>No obstante, debe indicarse que en el AVANCE se ha puesto de manifiesto respetar los aprovechamientos urbanísticos que se hubieran aprobado definitivamente en planeamiento de desarrollo tramitados y aprobados definitivamente (Estudios de Detalle, Planes Parciales), y la adecuación a las directrices del nuevo Plan General tiene el sentido lógico de programar el proceso de urbanización con respecto a la edificación prevista en el medio plazo (ocho años).</p>

SUGERENCIA	
Número	109
Registro Municipal	2014036562
Fecha	12/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS MONTOSA GONZÁLEZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de las parcelas catastrales 1,2,3 y 466 del polígono 25, localizadas en el llano de Valle-Niza, afectadas por la zona de protección territorial PT2 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCL), actualmente en tramitación.</p> <p>Se indica que esta propiedad tiene formulada alegaciones contra el PPCL, que aún no tiene aprobación definitiva por la Junta de Andalucía, y que aún no han sido resueltas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.</p> <p>Que esos terrenos están clasificados por el PGOU/96 como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP.A-1 "Valle-Niza".</p> <p>Se propone que el Plan de Protección del Litoral no es firme, al no encontrarse aprobado definitivamente, y que el AVANCE debe excluir esos terrenos de la protección de la franja litoral de los 500 mts del PPCL.</p> <p>Se propone que se mantenga la ordenación y clasificación vigente.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha reflejado en los planos propositivos no sólo el ámbito de crecimiento urbano posible con respecto a la evolución urbana en los últimos diez años y con referencia al POTA (2006), sino ha tenido en cuenta las afecciones que se derivan de la iniciativa de la Junta de Andalucía con respecto a la protección territorial de los terrenos que se encuentran en la franja de 500 mts desde la LMT.</p> <p>En este sentido, los llanos de Valle-Niza cuya posible transformación urbana estaba contemplada en el PGOU/96 no ha tenido ninguna actividad urbanística en este periodo, y es por ello por lo que estos suelos, denominados SUNP.A-1 y SUNP.A-2 se encuentran actualmente en su estado rural de origen.</p> <p>La determinación de su protección depende, en principio, de que el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) alcance su aprobación definitiva, una vez resueltas por la Junta de Andalucía las correspondientes alegaciones.</p> <p>Hasta ese momento, y con objeto de no producir una discordancia que afecte al conjunto del PGOU/2014 se ha propuesto reflejar las afecciones de protección del PPCLA que se mantendrán o, en su caso, se revisarán en función del documento que alcance la aprobación definitiva.</p>

SUGERENCIA	
Número	110
Registro Municipal	2014036580
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	ENCARNACIÓN FONTIVEROS S.A.
Representante	Francisco Porras González
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que son propietarios de las parcelas catastrales 195 y 916 del polígono 28, que constituye una finca con varias edificaciones residenciales de uso familiar, que tienen plantada y cuidada, no correspondiendo a ninguna explotación agrícola.</p> <p>Se propone, dada la relación funcional que mantienen con la Urb."El Cañuelo" que se localiza al Sur de la misma y por la que acceden, una ampliación de la misma basada en un modelo de baja densidad, cuya objeto es integrar las viviendas existentes, que cuentan con autorización municipal, con la actuación de tipo turístico, que permita el desarrollo de un Hotel complementado con usos deportivos. Se plantea a modo orientativo los siguientes parámetros básicos:</p> <p>Superficie suelo: 104.000 m²s Uso Característico: Turístico (Art. 17 LOUA 2/2012) Uso Pormenorizado: Hotelero, Deportivo, Residencial Número de viviendas: 9 unidades (incluida la villa principal) Desarrollo: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación. Iniciativa: Privada Sistema de Actuación: Compensación</p> <p>Se aporta documentación gráfica y catastral, y se propone que la iniciativa pueda reflejarse en el correspondiente Convenio Urbanístico, a efectos de concretar los distintos aspectos de la actuación.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>En el Expediente de Adap. Parcial a la LOUA del PGOU (2009) la mayor parte de los suelos indicados en la presente sugerencia está incluidos en el Suelo No Urbanizable, regadío Plan Guaro.</p> <p>En el AVANCE del PGOU/2014 se han identificado los suelos rurales que tuviesen actualmente plantaciones agrícolas, sin verificar si estas se corresponden a explotaciones agrícolas con o sin actividad, ya que el análisis se ha realizado sobre ortofotos y su objeto ha sido poner en valor los valores agrícolas del espacio rural.</p> <p>La propuesta contempla delimitar un ámbito colindante con la Urb. "El Cañuelo", con una superficie de 104.000 m²s, que permita un desarrollo urbano limitado con uso característico "Turístico", que dé cabida al uso hotelero y deportivo, y pueda insertarse con un pequeño conjunto residencial, con un total de 9 viviendas, que incluye la villa principal existente. Esto supone, en principio una densidad residencial inferior a 1 viv/ha., donde debe calibrarse la intensidad del uso turístico.</p> <p>Las cuestiones que se plantean, por una parte supone la revisión de la calificación de SNU, regadío del Guaro, y por otra la posibilidad de considerar el cierre Norte de la urbanización "El Cañuelo" con una pieza de baja densidad que fuera compatible con el uso turístico mediante una actuación hotelera. Esta propuesta sólo puede considerarse mediante un Convenio Urbanístico de planeamiento y gestión, según lo previsto en la LOUA 2/2012, donde debe definirse la ordenación pormenorizada y la intensidad de los usos, programándose la actuación turística con la calificación adecuada, según lo previsto en la Ley de Turismo de Andalucía, la cual se convierte en el objetivo básico que justifica la integración en el PGOU/2014 de esta iniciativa.</p> <p>A efectos de la ordenación urbana, ésta debe respetar la calidad ambiental y paisajística actual de las fincas, donde las piezas edificatorias debieran disponerse al Sur de la villa principal, y los suelos próximos a la Autovía A7 deben ser objeto de plantación con especies autóctonas (pinar, olivar, encinas,...).</p>	

SUGERENCIA	
Número	111
Registro Municipal	2014036569
Fecha	12/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS MONTOSA GONZÁLEZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la ordenación del AVANCE deberá articularse en las nuevas normas urbanísticas de la Aprobación Inicial adecuándose puntualmente a las realidades del suelo rural en el municipio de Vélez Málaga.</p> <p>Se indica que los objetivos urbanísticos planteados en el AVANCE deberán fundarse en la conveniencia y pertinencia de implantar en el territorio, usos y actividades que logren un desarrollo urbanístico coherente y armónico con el crecimiento sostenible del municipio.</p> <p>Se considera que es imprescindible incrementar con mesura pero inteligentemente el régimen de los usos compatibles y complementarios previstos en el SNU del PGOU/96.</p> <p>Se propone una ordenación del Suelo Rural más flexible y adaptable a la evolución del posible crecimiento de las actividades existentes.</p> <p>Se sugiere que se amplíe el régimen de usos dominantes, compatibles, complementarios, accesorios y tolerables en el SNU, sin perjuicio de la preservación y protección por sus características ambientales que en su caso proceda.</p> <p>Se propone que en el actual SNU de Paisajes agrarios singulares y Suelo agrícola de regadío se pondere la viabilidad de la implantación justificada de usos logísticos-culturales, turísticos, deportivos y recreativos ligados al enoturismo.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El nuevo PGOU/2014 revisará la redacción de la normativa urbanística en función de su adaptación a la profusa legislación (estado, autonomía, municipio) aprobada desde 1996, que afecta al planeamiento urbanístico, a efectos de una lectura clara y precisa tratando de evitar interpretaciones que produzcan inseguridad jurídica.</p> <p>En este sentido, la normativa urbanística del Suelo No Urbanizable (SNU) en el nuevo PGOU/2014 permitirá y facilitará las actividades económicas relacionadas con la explotación de la Agricultura y Ganadería, como factor económico básico del municipio de Vélez Málaga, valorando la adecuación ambiental de los usos propuestos y su incidencia paisajística en el entorno.</p> <p>Por último, el PGOU/2014 revisará las zonas del Suelo No Urbanizable que se basaban en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, no vigente, sobre la base de lo indicado en el Plano de Ordenación del Plan de Ordenación del Territorio "Costa del Sol Oriental-Axarquía" (POTAX) como documento directriz de la estructura general del municipio.</p>

SUGERENCIA	
Número	112
Registro Municipal	2014036530
Fecha	12/07/14
Sugerente	IZQUIERDA UNIDA
Representante	Salvador Marin Fernández y Eva María Fernández Pérez
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Las sugerencias presentadas se expresan en distintos apartados donde se proponen cuestiones que van desde el tratamiento del Medio Rural hasta la definición zonas hoteleras. Se sintetizan a continuación:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Se propone que el Ayuntamiento de Vélez Málaga tiene que prestar una especial atención al Medio Rural por lo que debe consensuarse la normativa del SNU para poder dar respuesta a los nuevos usos que demanda la ciudadanía. - Debe garantizarse la defensa y protección de todo tipo de caminos ó vías de tránsito en el medio Rural. - La eliminación del Plan de Protección del Medio Físico, ya derogado, que se venía aplicando en el municipio para el SNU debe facilitar normalizar muchas instalaciones construidas, indicándose lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> a) Se propone que debe definirse en la normativa las condiciones para permitir y facilitar actividades relacionadas con la Agricultura, Ganadería y Turismo Rural. Se incluye una lista de 17 usos, que van desde las clínicas veterinarias a los huertos recreativos ecológicos. b) Se propone que se defina en la normativa las condiciones relacionadas con instalaciones desmontables ó fijas para facilitar la actividad de: Telefonía Móvil, Camping, Huertos Solares, Circuitos de Karting, Circuito de Motocross... c) A la nueva revisión del PGOU se proponen que se consideren las propuestas: <ol style="list-style-type: none"> 1. Definir el desarrollo de nuevos suelos industriales. 2. Establecer futuras zonas para instalaciones hoteleras. 3. Delimitar el Polo de Dinamización Turística de Almayate Bajo. 4. Protección del Peñón de Almayate y márgenes del delta del Río. 5. Reserva de suelo para el enlace de la autovía con Almayate. 6. Protección de los equipamientos para uso público. 7. Establecer como máxima altura en edificaciones de 6 plantas. 8. Complejo hotelero entre Torre del Mar y Caleta de Vélez. 9. Parque periurbano entre Caleta y Torre del Mar. 10. Recoger en la revisión el complejo turístico "El Morisco". 11. Recoger las fincas "la Pola" y "Monterrey" como sistema general y adscribir los derechos urbanísticos a los sectores más cercanos. 12. Plan de Carril Bici del municipio y reserva de suelo para carril-bici entre Chilches y Lagos 13. Facilitar la instalación de palomares fijos ó desmontables en el barrio de la Villa y otros para garantizar la continuidad de la raza del Palomo Buchón Veleño. 14. Reserva de Suelo fuera del caso urbano para relocalizar la Subestación eléctrica de la Cuesta del Visillo. 15. Firma de Acuerdos urbanísticos para la creación de un Área de Servicio en el nudo de Cajiz con usos de: Hotel, restaurante, tiendas, gasolinera, área descanso, etc 16. Suprimir el Recinto de Romería, por estar afectada de inundaciones y olores. 17. Suprimir el nuevo Centro Comercial de Taramillas. 18. Suprimir la ampliación del Aeropuerto en zona inundable hasta tanto no legalicen las obras ejecutadas en la actualidad. 19. Reserva de suelos para una futura ampliación del Tranvía hasta el Trapiche, y desde Torre del Mar hasta el polo de dinamización turística de Almayate

	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>La normativa urbanística del Suelo No Urbanizable en el nuevo PGOU/2014 permitirá y facilitará las actividades relacionadas con la Agricultura y Ganadería, valorando la adecuación ambiental de los usos propuestos en la sugerencia.</p> <p>El fomento del Turismo Rural debe incardinarse en la regulación de este uso en el SNU del PGOU, regulado por la LOUA 2/2012, así como en un Plan Municipal de Turismo, que diagnostique y defina la estrategia municipal para impulsar esta actividad económica.</p> <p>El PGOU definirá en el SNU las condiciones relacionadas con las instalaciones fijas y desmontables en función del tipo de uso, fundamentándola en su compatibilidad y aptitud ambiental.</p> <p>La protección del Peñón del Toro con sus acantilados, junto con los yacimientos arqueológicos fenicios y toda la desembocadura del río Vélez, constituyen un elemento físico identificativo del espacio litoral del municipio que debe considerarse como parte del modelo urbano-territorial del Plan.</p> <p>Los nuevos suelos de actividad industrial se proponen al Norte del núcleo urbano de Vélez Málaga, reorientando los usos abandonados de la zona de Tejares. Están aún libres de ocupación los suelos industriales de los sectores del PGOU/96 definidos como SUP.VM-17 y SUP.VM-18.</p> <p>La sugerencia para establecer como altura máxima general la de 6 plantas es una referencia que deberá contemplarse en cada ámbito urbano con relación al sentido de su desarrollo y al papel que juega cada zona en el modelo urbano general.</p> <p>El ámbito estratégico, denominado ACES-5, situado entre Torre del Mar y Caleta constituye un espacio de integración entre dos núcleos urbanos, en una primera fase, donde debe reflejarse la diversidad de usos y actividades de la ciudad consolidada.</p> <p>La reserva para uso de complejo hotelero en el aspecto turístico, y de un parque periurbano, de carácter público debe dimensionarse en función de la diversidad de usos en el nuevo crecimiento urbano.</p> <p>La calificación como Sistema General de las fincas "la Pola" y "Monterrey" está en función de su uso en el SNU. Al tratarse de suelos públicos, por adquisición municipal, no procede su inclusión en ningún nuevo sector de crecimiento urbano.!!!!!!</p> <p>Los suelos del complejo turístico "El Morisco" como equipamiento debe contemplarse por un lado, en el modelo y por otro según la capacidad de gestión / obtención de suelos del nuevo PGOU/2014.</p> <p>La definición de un carril-bici entre Chilches y Lagos debe contemplarse mediante un estudio específico previo, que se inserte en el Plan Municipal de Accesibilidad y Movilidad, recientemente aprobado por el municipio.</p> <p>Los usos de instalaciones de palomares fijos ó desmontables en el PEPRI del Centro Histórico debe contemplarse en la regulación urbanística de este documento.</p> <p>En el entorno próximo al nudo de Cajiz de la Autovía A7 la existencia de usos diversos (estaciones de servicio de carburantes, estacionamiento y operativo de camiones de transporte instalado irregularmente) y un nivel de transformación del suelo, hace necesario proceder a regularizar y ordenar este ámbito, debiéndose analizar como Área de Servicio con respecto a la definición de la normativa de Carreteras.</p> <p>La reserva de suelo para futura ampliación del Tranvía debe estar en función de su viabilidad económica con referencia a la demanda de utilización real, así como al compromiso para su gestión y mantenimiento de las Administraciones Públicas de la Junta de Andalucía y del Ayuntamiento de Vélez Málaga.</p>

SUGERENCIA	
Número	113
Registro Municipal	2014036533
Fecha	12/07/14
Sugerente	PARTIDO SOCIALISTA OBRERO ESPAÑOL
Representante	Cynthia García Perea
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Las sugerencias presentadas se expresan en distintos apartados donde se proponen cuestiones que van desde el Programa Municipal de Viviendas a la reserva de suelo de interés turístico en la desembocadura del Río Vélez. Se sintetizan a continuación:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Insuficiente el plazo de presentación de sugerencias, y se propone ampliarlo. 2. Se propone dedicar atención al Programa Municipal de Viviendas Protegidas, consideran también la autoconstrucción. 3. Que se tenga en cuenta los riesgos por inundación del Plan Hidrológico CM. 4. Debe abandonarse cambiar la calificación del suelo industrial de la Pañoleta. Debe contemplarse una zona de urbanización industrial extensiva en los Tejares. 5. El espacio comercial tradicional tiene viabilidad si se peatonalizan sus zonas de influencia, no una mera prohibición de circulación rodada en algunas calles. 6. No debería contemplarse ninguna nueva instalación de gran superficie comercial. 7. Se propone el tranvía Vélez-Torre como transporte fundamental con una red de carriles bici para la implementación de la bici eléctrica. 8. Se propone reservar suelos para el corredor ferroviario del Tren Litoral, necesario a tenor de los estudios informativos que ha realizado la Junta de Andalucía. 9. En el Suelo No Urbanizable, ya sea de carácter común ó protegido debe preverse una normativa que regule de manera sostenible la construcción de viviendas aisladas vinculadas ó no a la explotación agrícola-ganadera. 10. Se propone ampliar el número de asentamientos rurales diseminados, respecto de los que se aprobaron últimamente. 11. Se indica que deben definirse cómo, cuanto y con qué medios va a intervenir la Administración Municipal en las Actuaciones Estratégicas. 12. Se indica que la figura del Convenio urbanístico adolece de la participación de la ciudadanía y sus intereses generales, por lo que deben someterse a mayor crítica y participación. 13. Se propone la elaboración de unas ordenanzas nueva ajustada a la legislación urbanística que no produzca lagunas, dispersión e interpretaciones que producen inseguridad jurídica. 14. La utilización del término ciudad compacta no debe significar el borrar lo que en el PGOU/96 se describió gráficamente como el triángulo Vélez-Torre-Caleta. 15. Se propone la ampliación de los intercambiadores de transporte en Vélez y Torre. 16. No se concreta en el AVANCE si existen negociaciones con los propietarios de los suelos en sectores urbanizables con Planes Parciales para reducir el número de viviendas. Se solicita información, si han existido negociaciones. 17. Se propone que se incremente el número de suelos destinados a equipamientos en los distintos núcleos, para que no se centre en la Ciudad triangular. 18. Se solicita que se integre el PEPRI en el nuevo PGOU, y se realizase un estudio detallado del grado de cumplimiento del documento de reforma actual. Se propone iniciar una nueva negociación con la Junta de Andalucía para la elaboración de un nuevo PEPRI del núcleo histórico de Vélez Málaga. 19. Se propone la elaboración de una zonificación acústica del municipio. 20. Se considera inadecuado la localización del futuro Cementerio Comarcal en la finca la Pola, por lo que deben buscarse nuevas localizaciones. 21. Se indica que deben replantearse los usos admitidos en el Complejo Medioambiental de la finca municipal la Pola. 22. Se sugiere que se plasme en el AVANCE un Sistema General viario de acceso a la finca la Pola (ACES-12) y al Centro Turístico-Cultural Karmagüen (ACES-17). 23. Se propone reservar suelo de interés turístico en la zona próxima a la desembocadura del río Vélez. 24. Se propone aumentar la protección de los yacimientos arqueológicos, cómo el Centro de Interpretación arqueológica de Santo Pitar.

	<p>25. Transformar el antiguo trazado del ferrocarril en vía verde.</p> <p>26. Se propone ampliar los espacios verdes vinculados al litoral como corredores ecológicos.</p> <p>27. Se propone reservar suelo específico para localización de alojamientos hoteleros.</p> <p>28. Se indica que para la realización de un Plan Turístico del municipio se necesitaría un análisis interno de la oferta y demanda. Se sugiere que se pongan en valor nuevos recursos patrimoniales y culturales del legado histórico-cultural del municipio.</p> <p>29. Ante la falta de información sobre dotaciones de suelo para equipamientos de equipamientos de competencia no municipal, se propone solicitar información.</p> <p>30. Se propone que se realice un Estudio Informativo sobre los nuevos itinerarios del litoral que conectan la carretera Ma-109 con la Ma-176 y la Ma-175 con la Ma-176, contenidos en el POTAX.</p> <p>31. Se solicita información sobre qué vías pecuarias se van a restaurar.</p> <p>32. En el documento de AVANCE no se recogen informes sectoriales, por lo que se propone que se soliciten a las Administraciones competentes (Costas, Carreteras,...)</p> <p>33. Se sugiere que se incluya en el AVANCE el Parque arqueológico de playa fenicia.</p> <p>34. Se propone que se contemple una reserva de suelo para el el vial de acceso al polígono industrial Norte de Vélez Málaga.</p> <p>35. Se propone que se contemple una reserva de suelo para un vial transversal que comunique Caleta, Torre del Mar y Almayate.</p> <p>36. Se solicita que se pongan en marcha distintas mesas sectoriales tras la aprobación del AVANCE para fomentar la participación ciudadana.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La apertura de una Oficina Técnica del PGOU, sita en C/ Las Tiendas, permite a los ciudadanos interesados en plantear propuestas o aclarar dudas sobre el AVANCE del PGOU/2014 resolverlas con el equipo técnico, mediante cita previa,</p> <p>El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPM_DVP) está gestionado por la empresa municipal EMVIPSA, debiéndose elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo de acuerdo con la normativa autonómica, en relación con la redacción del PGOU/2014.</p> <p>Los nuevos usos industriales se contemplan en la zona de Tejares, al Norte del núcleo urbano de Vélez Málaga.</p> <p>Los suelos con riesgo de inundación se contemplan en el AVANCE, con referencia a la información existente de los documentos de planificación territorial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.</p> <p>La reserva de suelo para el corredor ferroviario del Tren Litoral debe estar en función de la planificación concreta de la Junta de Andalucía y del Estado con respecto a esta infraestructura de transporte en la Costa Oriental de Málaga.</p> <p>La reserva de suelo para Gran Superficie Comercial sólo puede contemplarse en el contexto de la existencia de una iniciativa que pueda comprometerse mediante un acuerdo urbanístico con el municipio en la viabilidad social, económica y laboral de la propuesta. Hasta el momento no existe este planteamiento.</p> <p>En el Suelo No Urbanizable, se regulará la edificación de viviendas aisladas en suelos sin protección especial, en función de la normativa de la LOUA 2/2012, en su artículo 52 "Régimen del Suelo No Urbanizable" para terrenos no adscritos a categoría alguna de especial protección.</p> <p>Las Fichas de las actuaciones estratégicas indican los objetivos que se plantean en el AVANCE, correspondiendo a la Administración Municipal su integración en el documento del PGOU/2014 en función de la capacidad económica y de gestión urbanística con relación a los crecimientos urbanos que finalmente puedan constituir ámbitos de compensación de los suelos destinados a sistemas generales.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 revisará la redacción de la normativa urbanística en función de su adaptación a la profusa legislación (estado, autonomía, municipio) aprobada desde 1996, que afecta al planeamiento urbanístico, a efectos de una lectura clara y precisa tratando de evitar interpretaciones que produzcan inseguridad jurídica.</p>

	<p>El modelo urbano previsto en el AVANCE considera el concepto de Ciudad Compacta como una analogía referente a la ciudad existente como desarrollo del propio PGOU/96, y se apoya en sus trazas principales para ser consecuente con la configuración básica de las relaciones urbanas entre Vélez, Torre y Caleta.</p> <p>La ampliación de los intercambiadores de Vélez y Torre debe contemplarse con relación al Plan Municipal de Accesibilidad y Movilidad, recientemente aprobado por el municipio.</p> <p>El PGOU definirá en el Suelo Urbano No Consolidado de los distintos núcleos urbanos del municipio la reserva necesaria para los equipamientos públicos, en función de la gestión urbanística realizada desde 1996, y con referencia a las nuevas demandas.</p> <p>El fomento del Turismo del municipio debe definirse en un Plan Municipal de Turismo, que diagnostique y defina la estrategia municipal para impulsar esta actividad económica, y con referencia a la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía. Actualmente el Ayuntamiento está trabajando en un Plan Estratégico Turístico con el objetivo de que el municipio se consolide como un destino turístico.</p> <p>El nuevo PGOU, en función de dicho plan revisará la normativa de uso hotelero existente y definirá en determinados ámbitos de nuevo desarrollo la proporción adecuada para reserva de suelo para instalaciones de uso hotelero.</p> <p>La desembocadura del río Vélez y el Peñón de Almayate, constituyen sendos elementos físicos identificativos del espacio litoral del municipio que deben considerarse como parte del modelo urbano-territorial del Plan. La reserva como "suelo de interés turístico" debe preservarlo de una transformación agrícola ó edificatoria turística no compatible que afecte a su equilibrio paisajístico.</p> <p>Los espacios verdes vinculados al litoral deben contemplarse con referencia a lo indicado en el POTAX, y a la definición específica del concepto de "corredor ecológico" no urbano.</p> <p>Los accesos viarios a los ámbitos de las actuaciones estratégicas ACES-12 y ACES-17, la Pola y Karmagüen, constituirán sistemas generales para viario de tráfico lento que debe integrarse para su obtención y adecuación a estas actuaciones, debiendo resolver su integración ambiental y compatible con el entorno rural próximo.</p> <p>La delimitación de la zona arqueológica de la desembocadura del río Vélez se incluirá en el nuevo PGOU, delimitándose un ámbito de suelo que contemple la compatibilización de usos existentes con relación a las posibilidades de intervención de las Administraciones Públicas para poner en valor el legado histórico-cultural mediante un Plan Especial en el Suelo No Urbanizable.</p>
--	---

SUGERENCIA	
Número	114
Registro Municipal	2014036575
Fecha	12/07/14 (Correos)
Sugerente	BEACH NIZA S.L.
Representante	Gustavo Verdugo Guerrero
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que es propietario de las parcelas catastrales 4, 5 y 468 del polígono 25, localizadas en el llano de Valle-Niza, incluidas en el sector de suelo urbanizable no programado SUNP.A-1 del PGOU/96.</p> <p>Se indica que ha presentado alegaciones contra las determinaciones que le afectan del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), el cual se encuentra aún en tramitación, por lo que consideran no es firme.</p> <p>Se propone que se mantenga la clasificación del suelo vigente según el PGOU/96, ya que consideran que en el caso de mantener la protección litoral de estos terrenos se impugnará el Plan en sede jurisdiccional contenciosa.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha reflejado en los planos propositivos no sólo el ámbito de crecimiento urbano posible con respecto a la evolución urbana en los últimos diez años y con referencia al POTA (2006), sino ha tenido en cuenta las afecciones que se derivan de la iniciativa de la Junta de Andalucía con respecto a la protección territorial de los terrenos que se encuentran en la franja de 500 mts desde la LMT.</p> <p>En este sentido, los llanos de Valle-Niza cuya posible transformación urbana estaba contemplada en el PGOU/96 no ha tenido ninguna actividad urbanística en este periodo, y es por ello por lo que estos suelos, clasificados como suelos urbanizables no sectorizados, y denominados SUNP.A-1 y SUNP.A-2, se encuentran actualmente en su estado rural de origen.</p> <p>La determinación de su protección depende, en principio, de que el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) alcance su aprobación definitiva, una vez resueltas por la Junta de Andalucía las correspondientes alegaciones.</p> <p>Hasta ese momento, y con objeto de no producir una discordancia que afecte al conjunto del PGOU/2014 se ha propuesto reflejar las afecciones de protección del PPCLA que se mantendrán, o en su caso, se revisarán en función del documento que finalmente alcance la aprobación definitiva.</p>	

SUGERENCIA	
Número	115
Registro Municipal	2014036578
Fecha	12/07/14
Sugerente	JOSÉ LUIS MONTOSA GONZÁLEZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de las parcelas catastrales 127 y 147 del polígono 25, localizadas en el llano de Valle-Niza, afectadas por la zona de protección territorial PT2 del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCL), actualmente en tramitación.</p> <p>Se indica que esta propiedad tiene formulada alegaciones contra el PPCL, que no tiene aprobación definitiva por la Junta de Andalucía, y que aún no han sido resueltas por la Consejería de MA y OT.</p> <p>Que esos terrenos están clasificados por el PGOU/96 como Suelo Urbanizable No Programado, SUNP.A-2 "Valle-Niza".</p> <p>Se propone que el Plan de Protección del Litoral no es firme, al no encontrarse aprobado definitivamente, y que el AVANCE debe excluir esos terrenos de la protección de la franja litoral de los 500 mts del PPCL.</p> <p>Se propone que se mantenga la ordenación y clasificación vigente.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha reflejado en los planos propositivos no sólo el ámbito de crecimiento urbano posible con respecto a la evolución urbana en los últimos diez años y con referencia al POTA (2006), sino ha tenido en cuenta las afecciones que se derivan de la iniciativa de la Junta de Andalucía con respecto a la protección territorial de los terrenos que se encuentran en la franja de 500 mts desde la LMT.</p> <p>En este sentido, los llanos de Valle-Niza cuya posible transformación urbana estaba contemplada en el PGOU/96 no ha tenido ninguna actividad urbanística en este periodo, y es por ello por lo que estos suelos, denominados SUNP.A-1 y SUNP.A-2 se encuentran actualmente en su estado rural de origen.</p> <p>La determinación de su protección depende, en principio, de que el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) alcance su aprobación definitiva, una vez resueltas por la Junta de Andalucía las correspondientes alegaciones.</p> <p>Hasta ese momento, y con objeto de no producir una discordancia que afecte al conjunto del PGOU/2014 se ha propuesto reflejar las afecciones de protección del PPCLA que se mantendrán o se revisarán en función del documento que, en su caso, alcance la aprobación definitiva.</p>

SUGERENCIA	
Número	116
Registro Municipal	2014036786
Fecha	10/07/14 (Delegación del Gobierno Junta Andalucía)
Sugerente	ANSAMO S.A.
Representante	Enrique España García (abogado)
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que la mercantil es propietaria de terrenos en los sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS. A-4 y Suelo Urbanizable Ordenado SUO.A-5 en la zona de Almayate.</p> <p>En fecha 22/01/2003, por iniciativa de otra sociedad del Grupo ANSAN se solicitó al Ayuntamiento dividir el sector denominado SUNP.A-4, programándose el denominado sector "A", al ser propiedad del interesado. No obstante, se abrió el expediente de planeamiento 16/03 requiriéndose que se adecuara a la LOUA, y se visara el documento presentado. Posteriormente, en fecha 05/05/2005, se presentó un Plan de Sectorización del SUNP.A-4 "La Sierrezuela" por parte de ANSAMO S.A., el cual fue aprobado inicialmente según BOPMA 04/08/2006, por lo que consideran que debe ser un error material que aparezca en la documentación informativa del AVANCE como un sector sin actividad.</p> <p>Se indica que los terrenos indicados están afectados por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) que ha incluido el sector SUNP.A-4 "La Sierrezuela" en un ámbito con protección territorial PT2. Sobre este expediente de ordenación territorial se ha efectuado la alegación correspondiente, sin resolución a esta fecha.</p> <p>Se propone que se mantenga la clasificación vigente del PGOU/96 y que se delimite un sector de propietario único, el cual acumule los terrenos de ANSAMO S.A. en los sectores indicados, el cual tendría una superficie de unos 180.000 m²s.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>El documento de AVANCE del PGOU/2014 únicamente ha recogido las afecciones territoriales que se producen, por la iniciativa de la Comunidad Autónoma, con el objetivo territorial de proteger de la urbanización determinados suelos, aún no transformados, del litoral de Andalucía.</p> <p>En este sentido, el sector de suelo urbanizable no sectorizado SUNS.A-4 "La Sierrezuela" localizado en la franja de 500 mts desde la LMT en el litoral Oeste del municipio venía tramitando su correspondiente Plan de Sectorización, de acuerdo con las previsiones del PGOU/96.</p> <p>Este documento de sectorización se aprueba inicialmente en fecha BOPMA 04/08/2006, no constando que se hubiera alcanzando a este fecha la aprobación definitiva por la Junta de Andalucía.</p> <p>No obstante, el Plan de Protección del Litoral (PPCLA) lo incluye parcialmente en un ámbito con protección de suelos PT2 lo que supone, en el caso de la aprobación definitiva del citado Plan Territorial, que el nuevo PGOU/2014 deberá adaptarse al mismo por jerarquía de instrumentos de planeamiento y ordenación del territorio.</p> <p>Considerando que actualmente no es firme la aprobación definitiva del documento de protección PPCLA, el nuevo PGOU/2014 respetará como no puede ser de otra forma las previsiones que, en su caso, se deriven del mismo.</p> <p>Debe indicarse por último que el modelo urbano del PGOU/2014 tiene que cumplir los límites del crecimiento superficial y poblacional previstos en el POTA/2006. La existencia aún de un importante número de sectores de suelos urbanizables sectorizados ordenados, de uso residencial o industrial pero sin ejecutar, o en tramitación de su Plan Parcial, junto a la evolución urbana analizada de los últimos diez años, configuran un escenario en el medio plazo (ocho años) que aconsejan modular los nuevos crecimientos.</p>	

SUGERENCIA	
Número	117
Registro Municipal	2014036803
Fecha	11/07/14 (correos)
Sugerente	Antonia María Herrera Robles
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
<p>Se indica que es propietaria de una finca, de unos 7.000 m²s, situada en el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUP.B-8 del PGOU/96, el cual, en el documento de AVANCE del PGOU/2014 aparece como la Actuación Estratégica ACES-3 "Dotacional Benajarafe".</p> <p>Se indica que considera que el terreno de su propiedad tiene actualmente ciertas características como terrenos de absorción de crecimientos previsibles, por lo considera que debe mantener su clasificación como suelo urbanizable o apto para la urbanización.</p> <p>Solicita que se acuerde mantener la clasificación como Suelo Urbanizable.</p> <p>No obstante, solicita que, en el caso de mantener el uso del suelo como dotacional, se proceda a la compensación económica correspondiente, de acuerdo con lo previsto en la LOUA 2/2012.</p>	
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
<p>La finca de la sugerente, perteneciente al sector urbanizable sectorizado SUP.B-8 del PGOU/96 no ha gestionado ni iniciado la tramitación de su planeamiento pormenorizado (PPO).</p> <p>Por otra parte, en julio/2013 la Junta de Andalucía ha iniciado la tramitación del Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) que no sólo ha definido la protección territorial de determinados ámbitos de planeamiento sin desarrollo en el municipio de Vélez Málaga, sino que en su normativa, y específicamente en su art. 10 "Directrices al planeamiento urbanístico general" dispone las determinaciones que deben ser consideradas en aquellos suelos que se encuentran a menos de 200 mts desde la LMT, como es el caso del sector SUP.B-8.</p> <p>En este sentido el AVANCE del PGOU/2014 ha reflejado en los planos propositivos no sólo el ámbito de crecimiento urbano posible con respecto a la evolución urbana en los últimos diez años, sino ha tenido en cuenta las afecciones que se derivan de la iniciativa de la Junta de Andalucía con respecto al litoral veleño.</p> <p>No obstante, la determinación de su protección depende, en principio, de que el Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCLA) alcance su aprobación definitiva, una vez resueltas por la Junta de Andalucía las correspondientes alegaciones.</p> <p>Hasta ese momento, y con objeto de no producir una discordancia que afecte al conjunto del PGOU/2014 se ha propuesto reflejar las afecciones de protección del PPCLA que se mantendrán, o en su caso, se revisarán en función del documento que finalmente alcance la aprobación definitiva.</p> <p>En este sentido, los terrenos incluidos en el sector SUP.B-8 del PGOU/96 están en parte afectados por la ocupación irregular, debido a algunas actividades comerciales y otras, que no son compatibles con la necesidad de la ordenación urbana de esos suelos. Es por ello, que en el PGOU/2014 se definirá la ordenación urbana que permita adaptar los suelos a la obtención de un espacio dotacional público del que carece Benajafe_playa, y resolver la inactividad de sus propietarios.</p>	

SUGERENCIA	
Número	118
Registro Municipal	2014036319
Fecha	11/07/14
Sugerente	SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A. (SALSA)
Representante	Juan Angel Torres Córdoba
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que la entidad SALSA en fecha 20/12/2013 presentó escrito de alegaciones contra la aprobación inicial de la Modificación de Elementos del PGOU/96 en SNU y Estudio de Impacto Ambiental en el ámbito del Soto del Río Vélez.</p> <p>Este ámbito delimitado para la citada innovación se ha considerado en el AVANCE del PGOU/2014 como una Actuación Estratégica ACES-20 "Soto del Río-Romerías".</p> <p>Indica que se ratifica en la alegación presentada contra la modificación de elementos del PGOU/96 en el ámbito de Soto del Río Vélez, por entender que perjudica gravemente los intereses privados de la entidad SALSA.</p> <p>Se insta al Ayuntamiento de Vélez Málaga a que busque alternativas de implantación, que no afecten de manera tan negativa a un único propietario, en este caso, a Sociedad Azucarera Larios, S.A. (SALSA)</p> <p>Se aporta copia de la alegación a la Modificación de Elementos del PGOU/96.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del nuevo PGOU/2014 ha considerado como una actuación estratégica la designada como ACES-20 "Soto del Río", ya que, el Ayuntamiento de Vélez Málaga había iniciado previamente la localización de un área en el Suelo No Urbanizable que estuviera conectado con los núcleos urbanos próximos (Vélez , Torre y Almayate) mediante caminos rurales y permitiera el contacto de la población con el medio rural y el Río Vélez, con el fin de que pudieran celebrarse eventos sociales, tipo romerías.</p> <p>Considerando que existe un documento de innovación del PGOU/96, designado como Modificación Puntual de Elementos del Texto Refundido de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU/96 de Vélez-Málaga en el ámbito del Soto del Río, aprobada inicialmente en 25/10/2013, el cual determina la delimitación del ámbito citado, la forma de obtención del suelo y los usos permitidos, el nuevo PGOU/2014 lo ha incluido entre las actuaciones estratégicas por tener una finalidad de interés general para la población del municipio.</p> <p>Dicha innovación del PGOU/96 continuará su tramitación ante la Junta de Andalucía y recogerá en el nuevo PGOU/2014 como una actuación en trámite, que se incorporará definitivamente al mismo en función de su propia tramitación administrativa, iniciada con anterioridad por el Ayuntamiento.</p>

SUGERENCIA	
Número	119
Registro Municipal	2014037221
Fecha	12/07/14 (correos)
Sugerente	Ángela María Gómez Valdés
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que se analicen con mejor criterio de definición conceptual y delimitación geográfica los planos donde se señalan las zonas agrícolas productivas del municipio.</p> <p>Se indica que en diversos planos se identifican "zonas de subtropicales", "zonas de huerta", "Plan Guaro", "zona de vega", etc., observándose que hay una gran confusión en el uso de esos términos y una falta de concordancia con la realidad de los usos productivos de esas zonas.</p> <p>Por último, se indica que existe una insuficiente delimitación del denominado "Plan Guaro".</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE ha identificado, tras un análisis detallado de las ortofotos del año/2011, los usos existentes en el Suelo No Urbanizable del municipio, lo cual se ha expuesto en la cartografía utilizada y expuesta al público.</p> <p>Debe entenderse que este ejercicio ha tenido como consecuencia poner en evidencia el estado agrícola y arbóreo del suelo rural, pero también los usos antrópicos que se han venido instalando en él, ante la aplicación de una normativa urbanística, la del PGOU/96, que ha determinado usos y protecciones no siempre adecuados al tipo de suelo, y al sentido concreto de lo que debe protegerse.</p> <p>Desde el año 1996, no sólo se aprobó el Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental_Axarquía" (2006), sino que se derogó el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) que sirvió de soporte al PGOU/96, y recientemente en 2013 se aprueba inicialmente el Plan de protección territorial del corredor litoral de Andalucía (PPCLA).</p> <p>A estas iniciativas, que provienen de la Junta de Andalucía, se ha sumado la interpretación jurídica de la LOUA para el Suelo No Urbanizable que, sin duda, ha modificado sustancialmente la aplicación de las antiguas normas de los años 90.</p> <p>Es por ello, que el AVANCE del PGOU/2014 en esta fase no propone una normativa específica para el Suelo No Urbanizable, ni una asignación de usos urbanísticos de los suelos, pero sí pone de relieve el estado del espacio rural. Y en este sentido, respetará las determinaciones de protección que provienen de la Ordenación Territorial, y ajustará el concepto del Suelo No Urbanizable; no como un ámbito donde cabe todo, de cualquier forma, sino un suelo donde deben protegerse las actividades económicas ligadas al sector agrícola, y en el Suelo Rural, de tipo común, podrán permitirse aquellos usos que no supongan afección ambiental negativa a las fincas de su entorno, ni al paisaje entendido como parte de la cultura e identificación del municipio de Vélez Málaga.</p>

SUGERENCIA	
Número	120
Registro Municipal	2014036929
Fecha	12/07/14 (correos)
Sugerente	Ángela María Gómez Valdés
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que se contemple, dentro de las figuras que mejor corresponda (Suelo Urbano, o Suelo Urbanizable, o asentamientos rurales diseminados), la zona que ocupa el Camping Aire Libre, situado junto al actual sector SUNP.VM-1, limitando con el Camino de Algarrobo por el Sur, y con el Río Seco por el Este.</p> <p>Se propone, que consideran perfectamente legal asumir esta sugerencia al AVANCE, admitiendo una situación consolidada que puede encajar en la nueva ordenación del territorio, evitando daños patrimoniales a los propietarios del citado camping.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La sugerencia planteada no corresponde propiamente al sentido del AVANCE de un PGOU, sino que debe enmarcarse en las posibilidades jurídicas de regulación de una actuación irregular, localizada en una zona con riesgo de inundabilidad del Suelo No Urbanizable.</p> <p>En este sentido cabe indicar, que en el PGOU/2014 la clasificación de ese suelo, con relación a lo indicado en la LOUA 2/2012 para que pueda ser clasificado como suelo urbano o urbanizable, carece de cualquier justificación jurídica y urbanística.</p>

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

SUGERENCIA	
Número	1 (FP)
Registro Municipal	2014036216
Fecha	14/07/14
Sugerente	JORGE TORREBLANCA GONZÁLEZ
Representante	Regina Gómez Sánchez
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Solicita que la prolongación del vial previsto para comunicar las unidades de ejecución UE.B-13 y UE.B-8, en la urbanización San José (Benajarafe), se limite a una anchura de 6 mts, por se adecuado a la utilidad del vial, ya que en caso contrario su anchura prevista en el PGOU/96 de 10 mts ocuparía más del 60% de una finca urbana de mi propiedad y también a la que se encuentra próxima.</p> <p>Se aportan copia de escritura públicas de ambas parcelas urbanas. Se aporta documentación anexa al asunto con fecha 15/07/2014</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>La Unidad de Ejecución UE.B-8 proviene de las unidades AU.B-3 y AU.B-13 de las antiguas Normas Subsidiarias (1983) las cuales reconocían un pequeño conjunto de viviendas unifamiliares aisladas construidas sobre una parcelación carente de condiciones suficientes de urbanización.</p> <p>En este sentido, el PGOU/96 delimita la unidad de ejecución UE.B-8 determinándose la obtención de una parte de viario y la correspondiente mejora de la urbanización del conjunto. En la ficha se plantea aplicar como sistema de actuación el de cooperación, y existen antecedentes donde consta que esta iniciativa se llevó a efecto por el Ayuntamiento, si bien fue rechazada en el proceso de información pública, por lo que el proceso de gestión urbanística se paralizó.</p> <p>Posteriormente, se desarrolló la urbanización de la Unidad de Ejecución UE.B-13, y el tramo de vial, objeto de esta sugerencia, quedó a la vista como elemento de continuidad urbana entre la zona de la Iglesia y la Urb. San José.</p> <p>La cuestión planteada está relacionada con la compensación urbanística de la cesión de suelo para el vial, pero también con la reducción de sus parcelas, que actualmente no han sido aún edificadas.</p> <p>Desde el punto de vista de la ordenación pormenorizada ese tramo de calle es necesario ya que conecta con la zona consolidada situada al Oeste de la UE.B-13, no existiendo otra alternativa. Sin embargo la forma de cesión/compensación del suelo debe revisarse ajustando la actuación a las fincas urbanas que no se han edificado, y se encuentran en su entorno próximo.</p> <p>En este sentido, se analizará la propuesta de anchura de calle, si ésta fuera de un único sentido, o bien se planteará una actuación aislada para la apertura del vial previsto en el PGOU/96.</p>

SUGERENCIA	
Número	2 (FP)
Registro Municipal	2014036315
Fecha	14/07/14
Sugerente	ALEJANDRO ARMENTEROS DALMASES
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que como redactor del Plan Especial del Aeropuerto, PE_GE. TRA-7, el cual se encuentra actualmente en tramitación administrativa, y considerando los objetivos planteados en la ficha de Actuaciones Estratégicas ACES-16 del AVANCE del PGOU/2014, presenta un documento de sugerencia para la integración con la ordenación del Plan Especial.</p> <p>Se aporta documentación de memoria informativa con planos orientativos.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La actuación planteada en el AVANCE del Plan General con referencia a la posible ampliación del Aérodromo para estudiar la posibilidad de integrarlo en un nivel suficiente para que pueda compatibilizarse el uso actual como aeródromo con el transporte de mercancías de nivel medio, equivalente a un aeropuerto de aeronaves de aviación general y transporte regional, cuyo objeto principal es potenciar al sector agrícola-comercial del municipio.</p> <p>Es de interés el estudio aportado sobre las condiciones de seguridad partiendo de las dimensiones actuales de la pista de aterrizaje, que es de 670 mts de longitud x 20 mts de anchura.</p> <p>El documento sugiere que es posible aumentar la longitud de la pista, con referencia a la clasificación del tipo de pista C o D, en una longitud que varía entre 700 y 900 mts, según los datos reflejados en el Manual de Planificación de Aeropuertos, publicado por Aviación Civil.</p> <p>En cualquier caso, la ampliación del ámbito de aérodromo estará contemplado en el Estudio de Evaluación Ambiental del PGOU/2014, correspondiendo al documento de desarrollo del Plan Especial de la ampliación del SGE.TRA-7, el desarrollo de los estudios específicos con referencia a las condiciones aeronáuticas de seguridad y funcionalidad de esta actuación.</p>

SUGERENCIA	
Número	3 (FP)
Registro Municipal	2014036938
Fecha	17/07/14
Sugerente	FABRICA DE LADRILLOS "LA BARRANCA DE TARAMILLAS"
Representante	Juan Hierro López
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	Se indica que se anule la sugerencia presentada en fecha 01/07/2014, desistiendo de la propuesta planteada sobre el posible cambio de clasificación de suelo de la finca rural indicada.
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	Se toma nota, y se da por anulada la sugerencia anteriormente presentada (número 10 de las que se encuentran dentro del plazo), sobre el asunto de la clasificación de suelo en una finca próxima a la actuación del Parque de Medianas, cuya innovación del PGOU/96 se encuentra en tramitación.

SUGERENCIA	
Número	4 (FP)
Registro Municipal	2014037179
Fecha	18/07/14
Sugerente	ACEITES SANTAMARÍA S.L.
Representante	Antonio García Pareja
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que pretenden construir un almazara para la actividad de envasado de aceites, situándola en una finca rural localizada en el punto kilométrico 264,2 de la Autovía A7, al Sur del nudo de Cajiz.</p> <p>Que se tramitó un Proyecto de Actuación, Exp./06-PA, ya que el suelo está clasificado como Suelo No Urbanizable Común por el PGOU/96. No obstante, el informe de uso de la Consejería de Medio Ambiente de la Delegación de Málaga fue desfavorable al indicar que la finca estaba afectada por una zona calificada como "Espacio Libre Vinculado al Litoral" según el POTAX/2006.</p> <p>Al tratarse de una directriz del documento territorial, corresponde a los planes generales de ordenación urbanística proceder a la definición de estos ámbitos, los cuales deben considerarse como suelos no urbanizables de especial protección o integrarse en los sistemas generales de espacios libres.</p> <p>Solicita que se proceda a la delimitación específica del espacio libre vinculado al litoral en el entorno del nudo de Cajiz, ya que en el AVANCE se ha trasladado tal y como aparece en el plano de Ordenación del POTAX.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE con referencia a las determinaciones del POTAX, y con relación a los espacios libres vinculados al litoral, no ha realizado aún una delimitación justificada con una cartografía, al menos 1/5000, de los esquemas que se volcaron sobre el plano de ordenación del Plan de Ordenación del Territorio "Costa Oriental_Axarquía" (POTAX).</p> <p>Este ejercicio que lógicamente se realizará previamente al documento para la Aprobación Inicial del PGOU/2014, deberá definir el ámbito que, en función del concepto territorial expresado en el POTAX tiene ese carácter, así como en la realidad física del entorno próximo del arroyo de los Iberos, lo que conducirá a la delimitación y clasificación del suelo.</p> <p>En este sentido, se considerarán los antecedentes urbanísticos existentes sobre la parcela donde se propone la actuación de la Almazara, debiéndose indicar que en el nuevo PGOU/2014 las actuaciones en el Suelo No Urbanizable deberán tener en cuenta su incidencia medioambiental en el entorno próximo.</p>

SUGERENCIA	
Número	5 (FP)
Registro Municipal	2014036322
Fecha	14/07/14
Sugerente	CITINAGRO S.L. (antigua FLORICULTURA DELSOL S.A.)
Representante	Fernando Lezama-Leguizamón Vicinay
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que presentan documentación anexa solicitando la modificación del sector SUNS.C-1 "Camino del Algarrobo", dada su tramitación y garantías de ejecución aportadas anteriormente, con objeto de que en el PGOU/2014, el sector se clasifique como Suelo Urbanizable Ordenado, con las determinaciones que se proponen en el Plan de Sectorización, el cual se aprobó provisionalmente en 9/05/2005 y se expuso a nueva información pública en 24/2/2012.</p> <p>Se indica asimismo que en el documento de AVANCE se debiera haber incluido este sector, al menos como un Plan de Sectorización en fase de tramitación que había alcanzado la aprobación provisional por el municipio, ya que puede existir la duda de que si se trata de un ámbito a desclasificar.</p> <p>Se sugiere que se estudie la propuesta planteada, a efectos de su integración en el nuevo PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE determina con claridad los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado que no han tenido ninguna iniciativa ni actividad urbanística desde 1996, cuando entró en vigor el PGOU actual, y entre los cuales no se encuentra el sector SUNS.C-1 "Camino de Algarrobo".</p> <p>Con respecto a los sectores que tenían documentos de sectorización en trámite, el AVANCE no ha valorado su integración en función de las características urbanísticas propias de cada ámbito, ya que esto sólo puede contemplarse con relación al contexto global del modelo urbano y con el cumplimiento de las limitaciones de crecimiento de la Norma 45 del POTA. Y esto se ha expuesto en un criterio específico, ya que este sector no está incluido entre los ámbitos afectados por suspensión cautelar de autorizaciones, al encontrarse en tramitación.</p> <p>No obstante lo anterior, el sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS.C-1 es un pequeño ámbito de suelo, que linda por el Sur con el sector urbanizable desarrollado de la Urb. Baviera Golf (1ª Fase), y que es clasificado por el PGOU/96 quedando el ámbito dividido por la Autovía A7 en dos partes.</p> <p>La superficie del sector es de 62.715 m²s con una densidad de 20 vdas/ha y un desarrollo máximo para 125 vdas, que sólo pueden localizarse entre la autovía y el sector de "Baviera Golf".</p> <p>El inicio de la tramitación (Exp. 07/04) del Plan de Sectorización se produce en fecha 05/07/2004 con la aprobación inicial. Posteriormente, en fecha 09/05/2005 se aprueba provisionalmente por el Ayuntamiento el citado Plan de Sectorización.</p> <p>En fecha 16/02/2012 se somete nuevamente a información pública con objeto de dar audiencia con relación a las modificaciones puntuales que han debido realizarse como consecuencia a la tramitación del Plan de Sectorización, con referencia a los informes sectoriales (Hidrología, Vías Pecuarias,...).</p> <p>Considerando la nueva Instrucción 1/2014 de la CMOT que amplía la capacidad de crecimiento residencial calculada en el AVANCE con la instrucción 1/2013, así como la escasa dimensión superficial y residencial del sector SUNS.C-1 puede contemplarse la integración del mismo como un sector urbanizable sectorizado, o en su caso ordenado, debiéndose aportar los informes definitivos relativos a la Administración Pública sectorial, a efectos de ajustar la ordenación urbana proyectada.</p>

SUGERENCIA	
Número	6 (FP)
Registro Municipal	2014036750
Fecha	16/07/14
Sugerente	JOSÉ MIGUEL, AURELIA Y ROSA RUIZ MARTIN, SUSANA Y PABLO FERNÁNDEZ RUIZ
Representante	José Luis Fernández Ruiz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que son propietarios de algunas parcelas catastrales, que se identifican, incluidas en el ámbito de la Actuación Estratégica ACES-5, y que presentan fachada a la Avda. de Andalucía (antigua CN-340).</p> <p>Se indica que están de acuerdo con el planteamiento contenido en el AVANCE con referencia a entender como una "actuación estratégica" la actuación que ordena la relación urbana entre Torre del Mar Y Caleta de Vélez.</p> <p>Se sugiere que se integren los suelos como parte del ACES-5 como Suelo Urbanizable Sectorizado del nuevo PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE plantea la actuación ACES-5 "Corredor urbano Torre_Caleta" cómo un ámbito de carácter estructural del Plan General que innova y es consecuente con el modelo de "Ciudad Compacta" que deviene del PGOU/96 y que se intenta modelizar en esta RPGOU/2014.</p> <p>La nueva instrucción 1/2014 de la CMOT que define la forma de justificar el crecimiento superficial y residencial según la Norma 45 (POTA) permite valorar la programación de la actuación estratégica ACES-5, con objeto de que el PGOU/2014 incluya una secuencia lógica para lograr el objetivo de crear un parque_paseo lineal que constituya la nueva fachada litoral de esta zona urbana.</p> <p>Será por tanto en el contexto del modelo urbano expuesto en el AVANCE para la "Ciudad Compacta", así como en el resultado de la afección territorial derivada del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA), cómo se procederá a la clasificación del suelo indicado.</p>

SUGERENCIA	
Número	7(FP)
Registro Municipal	2014036529
Fecha	15/07/14
Sugerente	ANTONIO GALLARDO JUSTO
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que está de acuerdo con la propuesta municipal para la ordenación de terrenos en el ACES-15 "Espacio Ferial de Torre del Mar", pero que ésta afecta a una finca rural de su propiedad de unos 2.400 m²s.</p> <p>Solicita que se considere la compensación urbanística de dicha cesión de suelo mediante compensación con terrenos clasificados como suelos urbanizables de la banda costera del municipio.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los terrenos rurales situados en el borde Oeste del Ensanche de Torre del Mar están actualmente clasificados como Suelos No Urbanizables, y definidos como Sistema General de Espacios Libres Públicos, SG.T-3 (SNU), adscritos para su obtención al SNU.</p> <p>El nuevo PGOU/2014 revisará las determinaciones de clasificación y gestión que provienen del PGOU/96 con objeto de ajustarlas al sentido y previsión de uso de los terrenos, por su carácter general, a efectos de lo previsto en la legislación urbanística.</p>

SUGERENCIA	
Número	8(FP)
Registro Municipal	2014037119
Fecha	18/07/14
Sugerente	EDIFICADORA DE VÉLEZ S.L.
Representante	José Luis Tejuca García
	CONTENIDO sintético de la sugerencia
	<p>Se indica que se presenta un CD donde se resumen las propuestas elaboradas durante los dos últimos años para la inserción de los terrenos de su propiedad en el desarrollo urbanístico de Vélez Málaga, con especial interés como el sector Polígono ganadero, nuevo Mercado de Mayoristas y sector SUNS.VM-2.</p> <p>Solicita que se estudien, a efecto de consensuarlas, para poder incorporarlas en la fase de la aprobación inicial de la Revisión del PGOU.</p>
	PROPUESTA de integración de la sugerencia
	<p>En relación con los suelos pertenecientes al SUNS.VM-2, será necesario establecer una ordenación estructural residencial-terciaria que atienda a las cuestiones concurrentes en su entorno, con especial relevancia de la ubicación concentrada de los equipamientos respecto a los adyacentes ya previstos y/o en funcionamiento.</p> <p>En referencia al crecimiento previsible éste deberá atender a la proporción de suelos en el cómputo global del crecimiento del PGOU/2014 y configurando una programación cierta del número de viviendas previsible en el horizonte de los próximos ocho años.</p> <p>No obstante, el posible convenio a suscribir para la implantación pasaría necesariamente por la formalización de las condiciones de ordenación estructural y programación de viviendas que dieran viabilidad a la incorporación del ámbito a los suelos sectorizados del nuevo PGOU.</p> <p>Los suelos e instalaciones industriales que se localizan en el ámbito denominado como "Polígono ganadero" es un asentamiento irregular localizado en suelo no urbanizable, cuyo origen data de los años ochenta.</p> <p>Su localización en la margen izquierda de la vega del río Vélez no hace aconsejable inducir un asentamiento, de carácter industrial, pero sí debe reconocerse la existencia de este asentamiento periurbano, estableciendo una delimitación ajustada que permita la regularización urbanística de las actividades existentes, debiendo de adscribirle un suelo externo a dicho ámbito para compensar las cesiones al municipio.</p> <p>Por otro lado, ya en el Avance para la Identificación y Delimitación de asentamientos urbanísticos y HRD existentes en el SNU, redactado como desarrollo del decreto 2/2012 y aprobado definitivamente en 29/11/2013, dicho asentamiento de "polígono ganadero" se reconoce como tal, con un ámbito de 80.690,22 m² y 27 naves en su interior.</p> <p>Por todo lo anterior, no se considera que sea posible una ampliación como suelo urbanizable sectorizado ni de tipo industrial, ni amparando a una ubicación alternativa del Mercado de Mayoristas.</p>

SUGERENCIA	
Número	09 (FP)
Registro Municipal	2014035348
Fecha	15/07/2014 (21/07)
Sugerente	SOLVIA DEVELOPMENT SL
Representante	Jaume Josep Borrás Barber
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Considera que ha habido cambios relevantes que afectan a los sectores en las que la entidad tiene activos de su propiedad, y concretamente en el sector urbanizable SUP.TRA-1 Norte (Trapiche).</p> <p>Se solicita una ampliación del plazo concedido en el AVANCE para su análisis con el fin de formular las oportunas propuestas, con la intención de que dicho instrumento de planeamiento sea beneficioso para los derechos particulares y para los de interés general.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El Plan Parcial del sector urbanizable SUP.TRA-1 Norte situado junto al Aeródromo Leoni Benabú y el Parque Tecnoalimentario se encuentra aprobado definitivamente, por lo que se considera suelo urbanizable ordenado. No consta aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización ni del Proyecto de Reparcelación.</p> <p>El AVANCE del PGOU/2014 ha incluido este sector en el conjunto de suelos urbanizables ordenados sin ejecutar que manteniendo los aprovechamientos urbanísticos que se derivan del PGOU/96, deben reconsiderar algunos aspectos de su ordenación pormenorizada, y ello con objeto de mejorar la posición de las parcelas dotacionales con respecto a su entorno próximo e introduciendo tipologías arquitectónicas que permitan una menor ocupación de suelo.</p> <p>En este sentido, el AVANCE del Plan General introducen a través de la ficha de ADAP-9 los objetivos que deben considerarse en la adaptación, así como el proceso de gestión urbanística concertada con respecto a la ordenación pormenorizada y a la programación del proceso de urbanización y edificación.</p>

SUGERENCIA	
Número	10 (FP)
Registro Municipal	2014037219
Fecha	18/07/14
Sugerente	MARINAMENDI S.L.
Representante	Joan Bertrán Arque
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que han existido cambios relevantes que afectan a los sectores en las que la entidad tiene activos de su propiedad, y concretamente en el sector urbanizable ordenado SUO.VM-6 "Mirador de la Fortaleza".</p> <p>Se solicita una ampliación del plazo concedido en el AVANCE para su análisis por el interesado con el fin de formular las oportunas propuestas, con la intención de que dicho instrumento de planeamiento sea beneficioso para los derechos particulares y para los de interés general.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El AVANCE del PGOU/2014 ha incluido este sector en el conjunto de suelos urbanizables ordenados sin ejecutar que manteniendo los aprovechamientos urbanísticos que se derivan del PGOU/96, deben reconsiderar algunos aspectos de su ordenación pormenorizada, y ello con objeto de mejorar la posición de las parcelas dotacionales con respecto a su entorno próximo e introduciendo tipologías arquitectónicas que permitan una menor y mejor ocupación de suelo.</p> <p>En este sentido, el AVANCE del Plan General introducen a través de la ficha de ADAP-1, los objetivos que deben considerarse en la adaptación, así como el proceso de gestión urbanística concertada con respecto a la ordenación pormenorizada y a la programación del proceso de urbanización y edificación.</p>

SUGERENCIA	
Número	11 (FP)
Registro Municipal	2014037505
Fecha	22/07/14
Sugerente	MARÍA CALDERÓN TORÉS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	Se indica que tiene su casa en Suelo Urbano del núcleo de Triana, y siempre ha pasado y subido por la misma calle. Desde hace algún tiempo indica que tiene problemas para pasar por la calle.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	El núcleo rural de Triana, de forma análoga al proceso que se va a producir en otros núcleos y/o asentamientos rurales, el nuevo PGOU/2014 va a delimitarlo ajustándolo al reconocimiento del caserío existente, y reduciendo las actuaciones de gestión urbana únicamente a aquellas donde sea necesario la apertura de un vial o la localización de alguna dotación pública.

SUGERENCIA	
Número	12 (FP)
Registro Municipal	2014039257
Fecha	04/08/14
Sugerente	RAFAEL DOMINGUEZ HIJANO
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se propone que se incluyan en el nuevo PGOU/2014 los caminos públicos de MARAÑÓN y del GATO, situados en la Vega Anaya de Vélez, identificados con los números LXXXI y LXXXII.</p> <p>Estos caminos tienen el carácter de públicos según la información rescatada por los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento en el Archivo Histórico Nacional, con sede en Málaga.</p> <p>Se indica que actualmente dichos caminos están ocupados por SALSA NATURA SL, con total impunidad por parte del Excmo. Ayuntamiento.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los caminos rurales, de carácter público, que constaban en un trabajo realizado por los Servicios Técnicos Municipales, y que correspondían a la investigación sobre el catastro histórico, se han trasladado a la información del AVANCE, y se dibujan en el plano SA.I-1 salvo en la zona de vega del Río Vélez donde se han trasladado sólo los principales y las vías pecuarias.</p> <p>No obstante, y considerando el informe municipal aportado, de fecha 18/12/2012, se indicarán los tramos de caminos rurales que se exponen en la sugerencia.</p> <p>En este sentido, se le indica que el nuevo PGOU/2014 incluirá en la regulación del Suelo No Urbanizable los caminos, de carácter público, y las vías pecuarias que forman la trama básica de las comunicaciones y acceso a las fincas rurales, regulándose en la normativa urbanística específicamente su utilización pública.</p>

SUGERENCIA	
Número	13(FP)
Registro Municipal	2014038940
Fecha	01/08/14
Sugerente	MANUEL RAMOS DÍAZ
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietario de una parcela situada en la "Cortijada de los Pérez" (Benjarafe), y que la misma está atravesada por un vial público de Este a Oeste que la divide y la hace inedificable.</p> <p>Se propone modificar el trazado del citado vial, calificando una parte como viviendas unifamiliares aisladas, con 825,32 m²s, y dejando otra parte como zona verde pública con 514 m²s.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>De la información que consta en el Catastro de Urbana, la finca indicada tiene una superficie de suelo de 1.494 m²s, y se encuentra calificada y clasificada de manera distinta, ya que la traza del vial proyectado en el PGOU/96 pertenece en unos 600 m²s al Sistema Local Viario SLV.B-12 que está incluido en la "Cortijada de los Pérez, y por el que se accedería al resto de la finca.</p> <p>Sin embargo del resto de la finca que supondría unos 740 m²s, el actual Plan General incluye una pequeña parte en la Unidad de Ejecución UE.B-15 "Cortijada los Pérez", mientras que el resto se encuentra en el sector urbanizable sectorizado SUS.B-8, que no se ha desarrollado urbanísticamente.</p> <p>Por otra parte la Cortijada Los Pérez es un antiguo asentamiento que ha tenido un crecimiento un tanto anárquico con escasas dotaciones públicas, complementado con actuaciones de mejora de la urbanización por parte del Ayuntamiento.</p> <p>El grado de consolidación de este asentamiento requiere el reconocimiento de las edificaciones existentes, limitando su crecimiento urbano, debido a la debilidad de su trama urbana, lo que aconseja ajustar el ámbito urbano.</p>

SUGERENCIA	
Número	14(FP)
Registro Municipal	2014039116
Fecha	01/08/14
Sugerente	YOLANDA PUCHE BURGOS
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que es propietaria de una vivienda adquirida a los herederos de Sebastian Ruiz Palma, incluida en la Unidad de Ejecución UE.TRI-1 cuya ordenación ha promovido el Ayuntamiento y la cual prevee el trazado de un vial que afecta íntegramente al inmueble.</p> <p>Solicita que se reconsidere esta ordenación, ya que la vivienda es mi único bien y el fruto de un enorme sacrificio personal, y se modifique el trazado del vial previsto.</p> <p>Se aporta certificado catastral descriptivo y gráfico y fotocopia del IBI.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Los asentamientos urbanos de origen rural, como es el caso de Triana, van a ser objeto de revisión por el nuevo PGOU/2014, desde el reconocimiento de la realidad urbana existente a través del Catastro de Urbana, ajustando las actuaciones de intervenciones viarias y dotacionales exclusivamente a las que sean necesarias para el funcionamiento de la población residente.</p> <p>En este sentido, se van a limitar los crecimientos y/o renovaciones urbanas que provienen del PGOU/96, ya que como indica la sugerente no han tenido en consideración la morfología rural que ha dado lugar al asentamiento, como es el caso de la UE.TRI-1.</p>

SUGERENCIA	
Número	15 (FP)
Registro Municipal	2014039496
Fecha	05/08/14
Sugerente	JUVIGOLF S.A.
Representante	Angel Asenjo Díaz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Con referencia al planeamiento urbanístico del sector urbanizable sectorizado SUNS-JUVIGOLF se plantea la conveniencia de bajar la densidad residencial, de 9 a 6 vdas/ha, con lo que se eximirá de la obligatoriedad de realizar la reserva de Viviendas de Protección Oficial, el cual se considera inapropiado para el sector.</p> <p>Se propone mantener el aprovechamiento urbanístico de la ordenación aprobada por la Junta de Andalucía, con objeto de aumentar el techo edificable destinado a usos turísticos, al eliminar el uso de vivienda protegida.</p> <p>Se considera previsible que este sector tenga unos costes de mantenimiento elevados que no son compatibles con la población que tiene acceso a la Vivienda Protegida.</p> <p>La sugerencia trata de potenciar el carácter turístico de la ordenación urbana, con referencia al origen de los objetivos iniciales de este proyecto.</p> <p>Se adjunta plano de situación del sector urbanizable JUVIGOLF en el municipio.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La CPOTU adoptó en fecha 02/08/2010 el acuerdo de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del sector de Suelo Urbanizable No Sectorizado "JUVIGOLF", (BOJA 01/12/2010).</p> <p>La modificación de elementos del PGOU/96 que había supuesto la clasificación del suelo como "Suelo Urbanizable No Sectorizado" tenía como datos urbanísticos básicos la densidad de 6 vdas/ha y una edificabilidad de 0,12 m²/m²s y también fue aprobada definitivamente por la CPOTU en 12/05/2004.</p> <p>Sin embargo, la tramitación del Plan de Sectorización introdujo la necesidad de reservar parte del techo edificable para vivienda protegida, a pesar de la densidad planteada en la innovación del Plan General.</p> <p>Es por ello, que se incrementa la densidad prevista inicialmente de 6 vdas/has hasta 9 vdas/has, manteniendo el índice de edificabilidad en 0,12 m²/m²s, lo que suponía una reserva de vivienda protegida del 30% techo edificable residencial, equivalente a unas 460 viviendas.</p> <p>El uso global del sector urbanizable único SUS-Juvigolf del Plan de Sectorización es el Uso Residencial, en su modalidad de Residencial-Turístico-Asistencial, siendo compatibles el deportivo de campo de golf y el terciario-asistencial.</p> <p>La ficha del sector urbanizable SUS-Juvigolf del Plan de Sectorización incluye la reserva de Vivienda Protegida para el 30% del techo edificable residencial en el nuevo sector urbanizable sectorizado, por lo que la exención de esta obligación en el citado sector necesita de una modificación de las condiciones de desarrollo aprobadas por el órgano competente de la Junta de Andalucía.</p> <p>De acuerdo con lo anteriormente expresado, la propuesta solicitada necesitaría la tramitación en documento independiente a la propia tramitación de la RPGOU/2014, ya que dichas determinaciones y previsiones fueron ya aprobadas por la Junta de Andalucía en 2010.</p>

SUGERENCIA	
Número	16 (FP)
Registro Municipal	2014039501
Fecha	05/08/14
Sugerente	ALISEDA S.A.
Representante	Angel Asenjo Díaz
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Con referencia al sector de suelo urbano no consolidado UE.A-18, según el Expediente de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU (2.009) se plantea la conveniencia de ampliar las ordenanzas de aplicación a las mismas.</p> <p>Se propone que se permitan las agrupaciones de un determinado número de viviendas, mediante la ordenanza de CJ para posibilitar el desarrollo de edificabilidades permitidas en los suelos más adecuados, según su topografía, destinando las parcelas no ocupadas a espacios libres de zonas verdes.</p> <p>La reordenación de la edificación, aún por edificar, se propone mediante un Estudio de Detalle que permita la aplicación de la ordenanza CJ "Ciudad Jardín".</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Actualmente quedan aún por edificar exclusivamente, determinadas parcelas de viviendas unifamiliares aisladas en el ámbito de planeamiento de la Unidad de Ejecución UE.A-18, no contemplándose la tipología arquitectónica de CJ "Ciudad Jardín", que se corresponde con la vivienda de tipo plurifamiliar.</p> <p>La revisión de la adecuación de la ordenación pormenorizada es un objetivo urbano del AVANCE, considerando la mejor adaptación de la edificación a la topografía natural del suelo y a efectos de evitar impactos paisajísticos negativos por lo que, en principio, la tipología unifamiliar aislada prevista en el PGOU que se revisa, no parece que mejore con la posible consideración de CJ en esta zona. Teniendo además en cuenta que no sería posible aumentar la densidad, población ni viviendas de la Unidad de Ejecución; ya que no existe la posibilidad de ampliación de las dotaciones existentes e infraestructuras.</p>

SUGERENCIA	
Número	17(FP)
Registro Municipal	2014042572
Fecha	28/08/14
Sugerente	HEREDEROS DE CONCEPCIÓN LOPEZ PADILLA
Representante	Celia Capella Rodríguez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que las parcelas numeradas de la 102 a la 112 que presentan fachada a la CN-340 en Benjarafe se encuentran calificadas como UAD-2 según el PGOU/96.</p> <p>Consideran que la tipología arquitectónica se corresponde mejor con la CTP-1, al tener doble alineación como otras manzanas similares.</p> <p>Se indica que las edificaciones existentes no cumplen la mayoría de los parámetros urbanísticos de la UAD-2, entre ellos la edificabilidad que es de 0,85 m²/m²s.</p> <p>Se sugiere el cambio de la calificación del suelo para adaptarla a lo existente.</p> <p>Se aportan plano de situación e imágenes fotográficas.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE ha expresado que una de sus finalidades es revisar la calificación de la ordenación pormenorizada y la aplicación de las ordenanzas del PGOU/96, con objeto de adecuarlas a la realidad urbana existente.</p> <p>Con referencia al conjunto de edificaciones existentes, consultados los datos catastrales, puede verificarse que tienen una antigüedad que oscila entre los años 60 y 70, y por tanto anteriores al PGOU/96.</p> <p>Las edificaciones consolidadas en relación a las parcelas urbanas sobre las que se levantan se corresponden con la tipología arquitectónica de CTP-1, con una altura máxima de PB+1, análoga a las manzanas existentes hacia el Este de Benjarafe con una localización que presenta fachada a la antigua CN-340.</p>

SUGERENCIA	
Número	18(FP)
Registro Municipal	2014042577
Fecha	28/08/14
Sugerente	HEREDEROS DE CONCEPCIÓN LOPEZ PADILLA
Representante	Concepción Jiménez Rodríguez
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que las parcelas numeradas de la 102 a la 112 que presentan fachada a la CN-340 en Benjarafe se encuentran calificadas como UAD-2 según el PGOU/96.</p> <p>Consideran que la tipología arquitectónica se corresponde mejor con la CTP-1, al tener doble alineación como otras manzanas similares.</p> <p>Se indica que las edificaciones existentes no cumplen la mayoría de los parámetros urbanísticos de la UAD-2, entre ellos la edificabilidad que es de 0,85 m²/m²s.</p> <p>Se sugiere el cambio de la calificación del suelo para adaptarla a lo existente.</p> <p>Se aportan plano de situación e imágenes fotográficas.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE ha expresado que una de sus finalidades es revisar la calificación de la ordenación pormenorizada y la aplicación de las ordenanzas del PGOU/96, con objeto de adecuarlas a la realidad urbana existente.</p> <p>Con referencia al conjunto de edificaciones existentes, consultados los datos catastrales, puede verificarse que tienen una antigüedad que oscila entre los años 60 y 70, y por tanto anteriores al PGOU/96.</p> <p>Las edificaciones consolidadas en relación a las parcelas urbanas sobre las que se levantan se corresponden con la tipología arquitectónica de CTP-1, con una altura máxima de PB+1, análoga a las manzanas existentes hacia el Este de Benjarafe con una localización que presenta fachada a la antigua CN-340.</p>

SUGERENCIA	
Número	19(FP)
Registro Municipal	2014043843
Fecha	05/09/14
Sugerente	MARÍA MONSERRAT MARCOS ROMERO
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que habiendo consultado el AVANCE del PGOU/2014 ha observado que se ha delimitado el trazado de un vial sobre una parcela de su propiedad donde existe construida una cochera.</p> <p>Se indica que dicho trazado no es necesario, dado que para garantizar el acceso tanto peatonal como rodado a todas las edificaciones existentes en las parcelas de la zona sería suficiente con el trazado de una calle en forma de U invertida desde la calle Ana Carmona Martín hacia el Norte hasta la misma calle hacia el Sur.</p> <p>En cuanto a la anchura de la calle en forma de U se plantea que sea de un único sentido para incluir plazas de aparcamiento para la zona.</p> <p>Se solicita que se estudie la propuesta de trazado presentada con referencia al trazado del viario propuesto.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE no incluye ninguna propuesta de trazado de viario en el núcleo de Almayate, ya que se ha expresado el mismo en una escala municipal, E1/10.000 y E1/20.000, por lo que se considera que debe existir un error en ese sentido.</p> <p>No obstante lo anterior, debe indicarse que la cuestión planteada se refiere al trazado de un vial no ejecutado que proviene del vigente PGOU/96, el cual fragmenta la manzana donde se localizan las parcelas urbanas de la interesada.</p> <p>En este sentido, cabe indicar que el nuevo PGOU/2014 va a revisar la ordenación pormenorizada de todos los núcleos urbanos del municipio de Vélez Málaga, con objeto de ajustar la ordenación a la realidad catastral existente, adaptando los trazados urbanos internos de los núcleos consolidados a las actuaciones que sean necesarias para el correcto funcionamiento de la accesibilidad a las distintas parcelas.</p> <p>Es con este criterio con el que se considerará la propuesta realizada, la cual deberá valorarse específicamente cuando se proceda a delimitar el suelo urbano consolidado y no consolidado del núcleo de Almayate.</p>

SUGERENCIA	
Número	20(FP)
Registro Municipal	2014043650
Fecha	04/09/14
Sugerente	José Luis Díaz Ruiz y otros
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	Se adjunta por parte de D. José Luis Díaz Ruiz un plano de catastro que complementan las sugerencias realizadas en el Truche números 65 y 78. (en plazo)
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	La integración de la sugerencia se remite a lo ya redactado en las sugerencias 65 y 78.

SUGERENCIA	
Número	21 (FP)
Registro Municipal	2014045149
Fecha	12/09/14
Sugerente	ANTONIO MARFIL S.L.
Representante	Jesús y Antonio Marfil Aragón
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que previamente han presentado en plazo oficial otra sugerencia y lo que se propone es complementaria con la anterior.</p> <p>Se indica que la zona donde se localizan nuestras instalaciones de transporte es una zona que carece de valores que determinen una especial o cualificada protección ambiental, paisajística y territorial, teniendo unas características propias del Suelo No Urbanizable Común.</p> <p>Las distintas iniciativas que han existido en el entorno del nudo de Cajíz de la Autovía A7 conducen necesariamente a que desde el nuevo PGOU/2014 se considere las posibilidades de una ordenación urbana que contemple la compatibilización de usos.</p> <p>Estas actuaciones se han llevado a cabo en una clasificación de Suelo No Urbanizable, donde parece razonable regularizar las actuaciones no ajustadas a la normativa vigente del SNU, pero consolidadas en el tiempo.</p> <p>Teniendo conocimiento del interés municipal, expuesto en prensa, para ubicar el Centro de ITV en el entorno del nudo de Cajiz, se propone suscribir un convenio urbanístico que contemple una posible cesión anticipada de una superficie de suelo de 3.850 m²s, localizada preferiblemente en la zona próxima al vial de acceso, que sirve de base para la regularización de las actuaciones realizadas hasta la fecha.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>El documento de AVANCE ha analizado el entorno Sur del nudo de Cajiz en la Autovía del Mediterráneo A7, donde se han localizado dos estaciones de servicio y existe una plataforma de estacionamiento de camiones en la finca del interesado.</p> <p>La propuesta que se realiza tiene una doble perspectiva ya que por una parte debe valorarse la incidencia de que sea posible localizar un centro de ITV en la zona que se propone, y por otra debe contemplarse la regularización de las instalaciones que se han venido consolidando por los incumplimientos de la disciplina urbanística.</p> <p>Es por ello, que la regularización y la localización de la ITV en el entorno de la Autovía debe valorarse cuando se tenga la aceptación de la propuesta, por parte de la Junta de Andalucía, la cual deberá dimensionarse con referencia a las necesidades concretas para el funcionamiento de este servicio público.</p>

SUGERENCIA	
Número	22(FP)
Registro Municipal	2014041828
Fecha	22/08/14
Sugerente	AYUNTAMIENTO DE SAYALONGA
Representante	Antonio Jesús Pérez González
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	<p>Se indica que han observado que la delimitación del término municipal de Vélez-Málaga del AVANCE no coincide con la delimitación del término municipal de Sayalonga en el punto UTM (X 410157, Y 4069876).</p> <p>Se sugiere que se modifique la delimitación del TM de Vélez Málaga en el citado documento del PGOU/2014.</p>
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>Se ha elaborado informe por parte del departamento topográfico municipal respecto a las posibles diferencias detectadas en los límites entre ambos términos municipales.</p> <p>En referencia a la base cartográfica del Avance del PGOU/2014 hay que decir que la misma proviene de la base cartográfica de la Junta de Andalucía.</p> <p>Respecto de las diferencias poco significativas que se ponen de manifiesto, este Ayuntamiento dispone de las Actas de Deslinde Originarias de 21/09/1874, entre ambos términos municipales, las cuales se ponen a disposición de los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Arenas para su conocimiento y estudio.</p> <p>Dicho esto, y con objeto de abordar las posibles diferencias existentes entre ambos municipios y restituir de manera inequívoca y consensuada la línea límite entre los dos Municipios allí donde ésta ofrezca mayores dudas, se debería protocolizar en consenso, dicho límite entre ambos términos municipales con apoyo de las citadas Actas de Deslinde Originarias, según lo marcado en el Protocolo y Pliego de Condiciones Técnicas para la Recuperación y Mejora Geométrica de las líneas límite jurisdiccionales editado por la dirección del Instituto Geográfico Nacional en Madrid 7 de febrero del 2013.</p>

SUGERENCIA	
Número	23(FP)
Registro Municipal	2014048418
Fecha	01/10/14
Sugerente	RAFAEL MATEOS GARCÍA
CONTENIDO sintético de la sugerencia	
	Se indica que la vivienda de su propiedad, situada en Lagos, se clasifique como urbana y se incluya en la Unidad de Ejecución UE.L-7, por ser colindante.
PROPUESTA de integración de la sugerencia	
	<p>La parcela indicada por el interesado está en el Suelo No Urbanizable, según el vigente PGOU/96, y está afectada por la servidumbre de protección del dominio marítimo terrestre, según los datos que constan en Área Municipal de Urbanismo.</p> <p>De lo anterior sigue que no es posible incluir esas parcela en Suelo Urbano.</p>

Anexo 2. Informe de Ordenación del Territorio al AVANCE del PGOU/2014

JUNTA DE ANDALUCÍA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático

Fecha: 9 de octubre de 2014.

Ref.: SGOTU/PSL/LCM

Sr. Alcalde Presidente del
 Ayuntamiento de Vélez-Málaga
 Plaza de San Francisco nº 5
 29700 Vélez-Málaga (MÁLAGA)



Asunto: Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga

Adjunto se remite informe elaborado sobre el asunto de referencia por el servicio de planificación subregional del litoral.

LA SECRETARIA GENERAL DE ORDENACIÓN
 DEL TERRITORIO Y CAMBIO CLIMÁTICO



Fdo. M^o Nieves Masegosa Martos

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático

CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA SOBRE LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DE LA NORMA 45 DEL POTÁ PROPUESTOS EN EL AVANCE DEL PGOU.

En el Documento Preliminar del Avance del PGOU y en el propio Avance, aprobado en sesión plenaria de fecha 30 de mayo de 2014, se exponen los criterios de aplicación de la Norma 45 del POTÁ para la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio.

En el documento se analiza el planeamiento vigente y el grado de ejecución de los suelos urbanizables previstos, cuantificando la superficie del suelo urbano consolidado y no consolidado y la del suelo urbanizable en todas sus categorías, distinguiendo entre éstas los suelos ordenados que tienen la urbanización ejecutada.

En el documento se pormenorizan unos criterios propositivos para la definición del modelo de ciudad del nuevo Plan, partiendo de los suelos ya clasificados por el planeamiento vigente en función de su grado de desarrollo.

Una vez analizado el documento se ponen de manifiesto las siguientes consideraciones:

INFORME:

1. La adecuación de los crecimientos urbanísticos a los parámetros establecidos en la Norma 45 del POTÁ debe justificarse en el marco de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático, de fecha 7 de julio de 2014, que en su Capítulo III ha especificado las reglas para la comprobación de la adecuación de los crecimientos propuestos por el planeamiento urbanístico general a la Norma 45 del POTÁ.
2. En relación con los criterios establecidos en el documento aportado se informa lo siguiente:
 - La determinación de la superficie del suelo urbano existente, que constituye la base para el cálculo del crecimiento superficial, será la correspondiente al suelo urbano consolidado y no consolidado tal como se proponga en el nuevo Plan General, debiendo justificarse adecuadamente que se cumplen los requisitos materiales establecidos en el artículo 45 de la LOUA.
 - En el crecimiento superficial del Plan General se sumarán las superficies de los terrenos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado y sectorizado, incluyendo los sistemas generales municipales incluidos o adscritos. Se exceptúa del cómputo los ámbitos que tengan aprobados e inscritos en el registro de la propiedad el correspondiente proyecto de equidistribución de cargas y beneficios.
 - Los criterios propositivos de incorporación de suelo en el nuevo modelo de ciudad que proponga el Plan General son, en principio, coherentes con la ciudad existente derivada del desarrollo y ejecución del planeamiento vigente. La materialización de estos criterios en el nuevo Plan General deberá, en todo caso, justificarse en el marco de la legislación urbanística de aplicación, de las determinaciones del planeamiento territorial vigente y de la referida Instrucción 1/2014.

Sevilla, 8 de octubre de 2014

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN
SUBREGIONAL DEL LITORAL

Ddo. Luis J. Contador Martín



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE VÉLEZ-MÁLAGA



3741764983178233278

2014052937

20-10-2014 14:04

Libro General de Entrada

Otros documentos de entrada