

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

### Índice temático

#### 0. INTRODUCCIÓN

- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PGOU/96
- EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU/96 DE VÉLEZ MÁLAGA (2010)
- LA SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA APLICACIÓN DE LAS MEDIDAS URGENTES (2012)

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

- 1.1 CRITERIOS técnicos para la aplicación de la Norma 45 (POTA)
- 1.2 CRITERIOS de cuantificación de población y extensión superficial según la Instrucción 1/2013 SGOT. Junta de Andalucía.

#### 2. CRITERIOS APLICADOS para la Revisión del PGOU/2014 de Vélez Málaga

#### 3. LÍMITES AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL Y POBLACIONAL en la Revisión del PGOU

- 3.1 DETERMINACIÓN de la superficie base de cálculo (Suelo Ciudad existente)
- 3.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL del Crecimiento Urbano
- 3.3 DETERMINACIÓN de la Población actual
- 3.4 LÍMITE MÁXIMO POBLACIONAL para un Programa de ocho años
- 3.5 LÍMITE MÁXIMO del NÚMERO DE VIVIENDAS para un Programa de ocho años

#### 4. PARÁMETROS OBJETIVOS para la evaluación territorial. Norma 45.4 (POTA)

- 4.1 DEMOGRAFÍA
- 4.2 PARQUE DE VIVIENDAS Y EVOLUCIÓN DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL
- 4.3 USOS PRODUCTIVOS / SUELOS INDUSTRIALES Y AGROPECUARIOS
- 4.4 OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS POR LA URBANIZACIÓN

#### 5. TENDENCIA de parámetros objetivos en la década 2003-2012

#### 6. Grado de ejecución en el desarrollo de las previsiones del PGOU/96

#### 7. Modelo Urbano-Territorial del AVANCE de la RPGOU/2014: No alteración del modelo de asentamiento urbano en el municipio

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

### ANEXO DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

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

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

## 0. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

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

Durante los primeros años transcurridos desde la aprobación del POTA, periodo 2006-2012, ha existido una escasa aplicación de sus normas y directrices en un gran número de municipios de Andalucía, y debe indicarse que ello no fue inconveniente para que se continuasen tramitando e informando planeamiento urbanístico de desarrollo (PERI ó PPO), ó en su caso, innovaciones del planeamiento urbanístico municipal, sin que se exigiera, por parte de los órganos competentes de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, una verificación del proceso de crecimiento urbano.

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

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

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

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

Con referencia a estas medidas, debe indicarse que en el caso del municipio de Vélez Málaga, el estado del planeamiento urbanístico general, es el siguiente:

### EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL PGOU/96

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

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

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

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

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

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

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

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

*...El Ayuntamiento deberá certificar ó justificar que el Plan....., no supone para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y en los criterios para su desarrollo.*

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

En este sentido, con la elaboración de los trabajos de redacción del AVANCE de la Revisión del PGOU/2014 y para la definición del modelo urbano-territorial de este nuevo Plan General, es necesario verificar previamente el cumplimiento de los límites de la Norma 45, con referencia a la programación del crecimiento en un periodo de ocho años, desde la aprobación definitiva del nuevo PGOU/14.

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

En este sentido, el presente **ANEXO documental** que se adjunta al **AVANCE del nuevo PGOU/2014**, adaptado a la ordenación territorial (POTA y POTAX), así como al Plan de Protección del Corredor Litoral (PPCL) aún en tramitación, tiene también como objeto exponer y cumplimentar la justificación de la Norma 45 ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, verificando el estado actual de "la Ciudad Existente" y los límites a que debe ajustarse la RPGOU/2014.

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

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

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

La **verificación de los límites de crecimiento superficial y poblacional**, en esta fase de AVANCE, tiene específicamente como objetivo valorar el ajuste que es necesario realizar en el modelo urbano-

territorial del PGOU/96, que al tratarse de un planeamiento general aprobado definitivamente a mediados de los años 90 respondía a los criterios territoriales que en ese contexto temporal eran aceptados.

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

**Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.**

## 1.1 CRITERIOS técnicos para la aplicación de la Norma 45 (POTA)

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la legislación urbanística en febrero de 2012 por la actual LOUA 2/2012, y posteriormente en Julio/2013 para establecer criterios, de carácter territorial, sobre la medición de los límites del crecimiento derivado de la aplicación de la Norma 45 del POTA, se han emitido dos instrucciones, de carácter técnico, dirigidas a los órganos de la propia Consejería de la Junta de Andalucía, competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio. Estas instrucciones son las siguientes:

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

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

Esta última instrucción, emitida a finales del mes de julio de 2013, define diferentes criterios que, si bien van dirigidos a los propios órganos de la Consejería, competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, sin embargo supone una interpretación de la aplicación de la Norma 45 (POTA) la cual va a ser aplicada, salvo modificación posterior, a los nuevos instrumentos de planeamiento general municipal y, por tanto, se entiende que estos criterios deben ser considerados en la RPGOU/2014 de Vélez Málaga.

## 1.2 CRITERIOS de cuantificación de población y extensión superficial según la Instrucción 1/2013 SGOT. Junta de Andalucía.

El apartado III "**Justificación por el Instrumento de Planeamiento de los crecimientos propuestos**" de la citada Instrucción 1/2013 desarrolla una serie de criterios, a efectos de la justificación de los crecimientos urbanísticos, cuyo contenido supone definir una limitación al crecimiento superficial del suelo, objeto de nueva urbanización, así como finar un horizonte de población en los primeros ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

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

### VERIFICACIÓN DEL LÍMITE DE CRECIMIENTO POBLACIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

### REGLAS

#### para el cómputo del crecimiento **Superficial**

La Instrucción 1/2013 determina como regla general, los siguientes criterios:

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

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

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

### EXCEPCIONES:

- A) **No se computará para el crecimiento superficial, la superficie de los terrenos que se propongan clasificar como suelo urbanizable ordenado (SURO) o sectorizado (SUS) con uso global industrial**, en aplicación de lo establecido por el apartado 1. de la Disposición adicional segunda del Decreto 11/2008

- B) **Se deberá tener en consideración las excepciones** para el cómputo del crecimiento superficial que se especifican por el **artículo 18 del Decreto 2/2012** para los asentamientos urbanísticos que el Plan General en tramitación, proponga clasificar como suelo urbanizable ordenado o sectorizado:

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

#### 1. Para el cálculo del crecimiento superficial:

- a) *No se computará como suelo urbano existente los terrenos ocupados por los asentamientos producidos de forma irregular a los que el Plan General de Ordenación Urbanística otorgue la clasificación de suelo urbano no consolidado.*
- b) *Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, de la superficie de los ámbitos delimitados se deducirá la superficie de las parcelas ocupadas por edificaciones existentes que resulten compatibles con la ordenación urbanística. La superficie asignada a cada edificación será la que se establezca por la normativa urbanística del asentamiento tras su incorporación al Plan General.*

#### 2. Para el cálculo del crecimiento poblacional:

- a) *No computará la población atribuible a las viviendas edificadas existentes en los asentamientos urbanísticos que se clasifiquen como suelo urbano no consolidado.*
- b) *Para los asentamientos que se clasifiquen como suelo urbanizable ordenado o sectorizado, no computará la población que figure en el Padrón Municipal de Habitantes como residente en dichos asentamientos.*
- c) *En ningún caso computará la población que corresponda a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de terrenos destinados a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención conforme establece el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en otras áreas o sectores del Plan General.*

- C) **Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento superficial que expresamente se establezcan en los distintos Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional** como, por ejemplo, en las Áreas de Oportunidad.

### REGLAS

#### para el cómputo del crecimiento **Poblacional**:

La Instrucción 1/2013 determina como regla general, los siguientes criterios:

- a) *Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.*
- b) *En los sectores del suelo urbanizable ordenado que se encuentren en proceso de ejecución, por tener un Plan Parcial aprobado definitivamente, se deducirá del número total de viviendas permitidas las que se encuentren terminadas conforme al Plan Parcial en ejecución.*
- c) *Para el cálculo del incremento de población se multiplicará el número de nuevas viviendas propuestas por 2,4 habitantes/vivienda, en aplicación de lo establecido por el artículo único de la Orden de 29/09/2008.*

Si no se especifica el número de viviendas, el número de habitantes será el resultado de dividir por 40 m2 el incremento de la edificabilidad residencial, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.

**EXCEPCIONES**

- A) Se deberá tener en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se especifican por los apartados 1.8 y 2 del artículo 18 del Decreto 2/2012 para los asentamientos urbanísticos que el Plan General en tramitación proponga clasificar como suelo urbano o como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.
- B) Deberá tenerse en consideración las excepciones para el cómputo del crecimiento poblacional que se establezcan en los distintos Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional como, por ejemplo, en las Áreas de Oportunidad.

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

**JUNTA DE ANDALUCÍA**      **CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE**  
**SECRETARÍA GENERAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

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

CRITERIOS PARA CONTABILIZAR EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO (art.45 POTa)			
<b>POBLACIÓN EXISTENTE</b>		Correspondiente con el Padrón Municipal en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan.	
<b>SUPERFICIE SUELO URBANO EXISTENTE</b>		Correspondiente a la superficie de suelo SUC más superficie de suelo SUNC en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan.	
		CÓMPUTO CRECIMIENTO	
		Población	Superficie
<b>SUC</b>	<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	No computa	No computa
<b>SUNC</b>	<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	2,4 hab./viv. x nº de "nuevas viviendas" (1)	No computa
<b>SUO /SUS</b>	<b>Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado</b>	2,4 hab./viv x nº de "nuevas viviendas" (1)(2)	Totalidad de los suelos a excepción del uso industrial (2)
<b>SUNS</b>	<b>Suelo Urbanizable No Sectorizado (3)</b>	No computa	No computa
<b>SNU</b>	<b>Suelo No Urbanizable</b>	No computa	No computa
(1) Se entenderá como: <ul style="list-style-type: none"> <li>- "nuevas viviendas" las "viviendas propuestas" menos las "viviendas existentes".</li> <li>- "viviendas propuestas" las fijadas como máximo por el Plan como determinación urbanística.</li> <li>- "viviendas existentes" las realmente construidas y terminadas.</li> </ul> NOTA: Si no se fija el número de viviendas, el crecimiento poblacional será el resultado de dividir por 40 m2 el incremento de edificabilidad residencial, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10. 1.A.c.1) de la LOUA.			
(2) EN SUO y SUS se incluirán los sistemas generales incluidos y adscritos y se excluyen los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las actuaciones urbanísticas contempladas en los POTs y las actuaciones declaradas de interés autonómico.			
(3) El cómputo de población y de superficie se efectuará en el Plan de Sectorización.			

**2. CRITERIOS APLICADOS para la Revisión del PGOU/2014 de Vélez Málaga**

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

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

Los conceptos urbanísticos considerados son:

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

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

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

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

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

Y esta cuestión, se sostiene en los siguientes fundamentos:

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

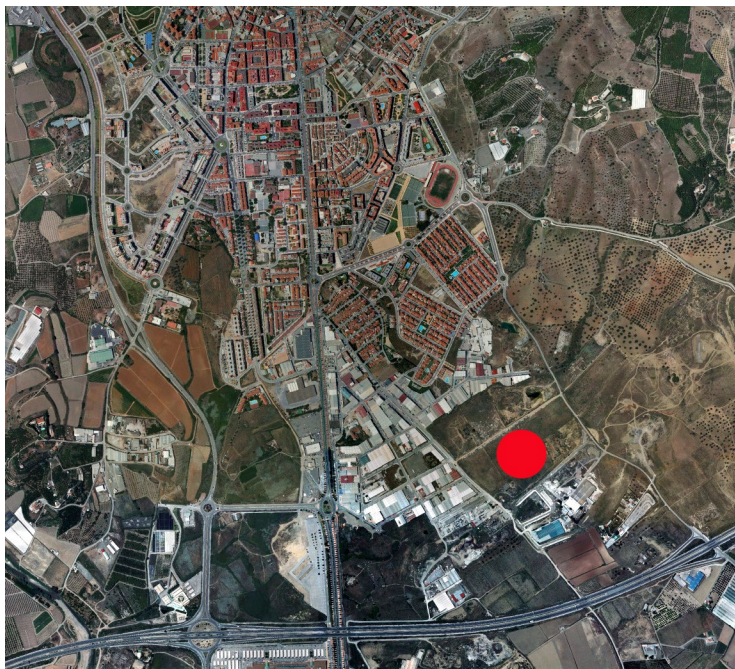
El **critério técnico** adoptado supone que aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que tienen su PPO aprobado definitivamente con anterioridad al 29/12/2006, y que han desarrollado su urbanización, considerando que cumplen lo previsto en el apartado 1. a) del artículo 45 de la LOUA 2/2012 para ser clasificados como suelo urbano, se considera que no deben contabilizarse a efectos del crecimiento poblacional y del número máximo de viviendas que pueden ser programadas por la Revisión del PGOU/2014, a efectos de la aplicación de la Norma 45 del POTA.

Esta apreciación supone reconocer que en el concepto de la "Ciudad existente" deben incluirse aquellos ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, que habiéndose dotado de los servicios urbanos básicos, forman parte del suelo urbano consolidado (SUC), si bien deben incluirse en la clasificación del suelo urbano propuesto mediante una categoría de SUC en régimen transitorio (RT), en el supuesto de que no se hubiera liquidado y disuelto la Junta de Compensación que, en el caso de la iniciativa privada, promovió la gestión de estos terrenos.



Ejemplo: Suelo Urbanizable Ordenado SUO.VM-8\_Ensanche Oeste de Vélez Málaga que se reconoce como Suelo Urbano Consolidado en régimen transitorio SUC (RT)

En este sentido, y como consecuencia de revisar un planeamiento general que no tenía límites de crecimiento urbano, el PGOU/96, se considera no obstante que **deben ser objeto de programación de suelo y viviendas de la RPGOU/2014**, aquellos sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado que aunque hubiesen aprobado definitivamente su PPO, antes de la fecha del 29 de Diciembre de 2006 (POTA), no han llevado a cabo la ejecución de la urbanización, y por tanto el proceso de edificación prevista en la ordenación pormenorizada de su Plan Parcial.



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

### 3. LÍMITES AL CRECIMIENTO SUPERFICIAL Y POBLACIONAL en la Revisión del PGOU.

La Norma 45 "Modelo de Ciudad" del POTA define una limitación que debe ser objeto de verificación de su cumplimiento, tal y como indica la Instrucción 1/2013 (SGOT), con respecto al Documento del PGOU para el Informe de Incidencia Territorial tras la aprobación inicial, y posteriormente al periodo de información pública, tras la aprobación provisional en el Documento que se remita a la Consejería de la Junta de Andalucía, competente para su aprobación definitiva,

Es por ello que a efectos de este documento preliminar de verificación, y en consecuencia en la **Fase de AVANCE**, se debe realizar un primer supuesto, que parte del criterio expuesto en la Instrucción 1/2013 (SGOT) por la Secretaría General de Ordenación del Territorio, y que supone lo siguiente:

#### 3.1 DETERMINACIÓN de la superficie base de cálculo (Suelo Ciudad existente)

La instrucción 1/2013 (SGOT) indica como "regla general" lo siguiente:

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

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

En este sentido, y a efectos de realizar un **cálculo preliminar** en la fase de AVANCE del PGOU de Vélez Málaga, se propone adoptar el siguiente criterio técnico:

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



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

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

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

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

#### SUPERFICIE DE LA CIUDAD EXISTENTE

Clase de Suelo de la Ciudad existente en fase preliminar del AVANCE	Superficies (m <sup>2</sup> s)
Suelo Urbano Consolidado (SUC + SL)	2.819.232
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	4.332.449
Sistemas Generales (PGOU/96) ejecutados 100% con función urbana	914.568
<b>Subtotal</b>	<b>8.066.249</b>
SUO (RT) Ordenado + Urbanizado	3.360.426
SUO Ordenado + Urbanizado	3.046.474
<b>Subtotal</b>	<b>6.406.900</b>
<b>TOTAL</b>	<b>14.473.149</b>

La superficie de suelo transformado que se reconoce como "Ciudad existente" asciende en el municipio de Vélez Málaga, a la cantidad de **14.473.149 m<sup>2</sup>s**.

### 3.2 LIMITACIÓN SUPERFICIAL del Crecimiento Urbano

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

Superficie de suelo de ciudad existente: **14.473.149 m<sup>2</sup>**

Aplicación Norma 45 POTA: **+ 40% de 14.473.149 m<sup>2</sup>**

**Máximo límite del Crecimiento urbano superficial: 5.789.259,60 m<sup>2</sup>**

### 3.3 DETERMINACIÓN de la Población actual

A efectos de utilizar el criterio expuesto en la Instrucción 1/2013 de la SGOT de la CMOT (Junta de Andalucía) se ha adoptado el criterio de adoptar como "Población existente" la población censada en el Padrón Municipal de habitantes, a diciembre de 2013. Este dato se corresponde con lo siguiente, desagregado por las entidades territoriales indicadas en el punto 2. anterior:

#### POBLACIÓN CENSADA (2013)

CIUDAD COMPACTA	63.980 hab.
LITORAL OESTE	7.200 hab.
LITORAL ESTE	488 hab.
INTERIOR	5.243 hab.

**TOTAL 76.911 habitantes**

### 3.4 LÍMITE MÁXIMO POBLACIONAL para un Programa de ocho años

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

<b>Población (2013) = 76.911 hab. x 30% =</b>	23.073 hab. 76.911 hab.
<b>TOTAL (+ 8 años)</b>	<b>99.984 habitantes</b>

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

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

$$23.073 \text{ hab.} / 2,4 \text{ hab./vda} = \mathbf{9.614 \text{ viviendas}}$$

Esta cifra constituye el límite máximo del número de viviendas libres ó protegidas, que puede contener la Programación del PGOU/2014, en los ochos primeros años desde la aprobación definitiva, para los suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS).

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

## 4. PARÁMETROS OBJETIVOS para la evaluación territorial. Norma 45.4 (POTA)

Con relación a lo indicado en el apartado 4.a de la Norma 45 "Modelo de Ciudad", con relación a los criterios básicos que deben ser utilizados como referencia para el análisis y evaluación de la coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, con el modelo establecido en el POTA, se expone a continuación los parámetros objetivos, con referencia a la década 2003-2012, periodo del que se disponen datos comprobables, municipales y estadísticos (IECA e INE).

### 4.1 DEMOGRAFÍA

En el cuadro siguiente se expone la evolución de la población en el municipio de Vélez Málaga desde el año 2003, donde se ha indicado el último dato censal de 2013.

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN CENSADA 2003-2013

AÑO	POBLACIÓN	Pobl. Nacional	Pobl. Extranjera
2003	60.197	57.454	2.743
2004	61.797	58.313	3.484
2005	64.919	59.803	5.116
2006	67.697	61.214	6.483
2007	69.604	62.187	7.417
2008	72.842	63.919	8.923
2009	74.190	65.134	9.056
2010	75.623	66.398	9.225
2011	77.004	67.436	9.568
2012	78.467	68.677	9.790
2013	76.911	69.586	7.325

Fuente: INE

En el cuadro siguiente se expresa el incremento de la población censada en el periodo 2003-2013, donde puede apreciarse que ha existido una progresión positiva que supone un 27,77 % más que en el año 2003.

#### POBLACIÓN CENSADA. Municipio Vélez Málaga

AÑO	2003 (hab)	2013 (hab)	% Porcentaje incremento
Población de origen nacional	57.454	69.586	+ 21 %
Población de origen extranjero	2.743	7.325	+ 167 %
<b>Población censada TOTAL</b>	<b>60.197</b>	<b>76.911</b>	<b>+ 27,77 %</b>

Fuente: INE y elaboración propia

#### Población censada actual

Población censada último padrón (año 2013),  
a efectos de la aplicación de la Norma 45 (POTA):

**P = 76.911 habitantes.**

**Este será el dato de referencia para calcular la previsión  
de crecimiento poblacional según Norma 45 (POTA)**

#### ESTIMACIÓN POBLACIÓN MEDIA ANUAL CON RELACIÓN A LOS SERVICIOS URBANOS

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

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

#### EVACUACIÓN RESIDUOS URBANOS. Municipio Vélez Málaga

AÑO	Toneladas año RSU	Toneladas año Enseres	Media mensual RSU Tn/mes
2008	40.272,07	975,25	3.356,01
2009	39.357,94	1.075,72	3.279,83
2010	38.446,06	1.245,39	3.203,84
2011	37.385,07	1.149,36	3.115,42
2012	35.023,51	1.108,52	2.918,63

Fuente: Servicio Medio Ambiente Municipal y elaboración propia

Si comparamos esta estimación de población existente con respecto a la población censada en 2008 (72.842 hab.) y 2012 (78.467 hab.), puede considerarse que en los últimos cinco años ha existido una población no censada que ha variado entre 37.492 hab. en el año 2008, y 17.387 habitantes en el 2012.

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

A efectos de sintetizar lo indicado anteriormente, puede indicarse que la población existente en el municipio de Vélez Málaga en el año 2012, de los que se disponen datos estadísticos es:

Población censada: 78.467 hab.  
Población no censada: 17.387 hab. (estimada)

Lo que supone que dado el carácter variable de la población no censada ó vacacional estacional, puede estimarse que en el municipio de Vélez Málaga habita a lo largo del año una población media total entorno a unos 95.000 habitantes, lo cual debe considerarse a efectos de los servicios públicos existentes.

## 4.2 PARQUE DE VIVIENDAS Y EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

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

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

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

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

### COSTA DEL SOL DE MÁLAGA

RELACIÓN HABITANTES CENSADOS / NÚMERO DE VIVIENDAS CENSADAS EN EL MUNICIPIO

MUNICIPIO	Población Censo 2011	Viviendas Censo 2011	Ratio hab./vda según Censo
<b>Vélez Málaga</b>	<b>76.922</b>	<b>47.231</b>	<b>1,63</b>
Mijas	74.028	50.806	1,46
Fuengirola	72.019	47.537	1,52
Marbella	135.124	86.700	1,56
<b>Málaga capital</b>	<b>561.435</b>	<b>254.658</b>	<b>2,20</b>

NOTA: Ratio hab/vda (2011) = 76.922 hab / 47.231 vdas  
= **1,63 hab./vda censada < 2,4 hab/vda**

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

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

### COSTA DEL SOL DE MÁLAGA

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

MUNICIPIO	Población Censo 2011	Viviendas Censo 2011	Vdas Principales (%)	Vdas Vacías (%)	Vdas secund	% crecim. 2002-2011 Vdas principales	% crec. Vdas Vacías	% crec. Vdas secund
<b>Vélez Málaga</b>	<b>76.922 hab.</b>	<b>47.231 vdas.</b>	<b>60,6 %</b>	<b>13,9 %</b>	<b>25,5 %</b>	<b>+ 52,7</b>	<b>- 14,4</b>	<b>+ 22,7</b>
Mijas			58,1 %	13,8 %	28,1 %	+ 70,3	+ 98,6	+ 19,9
Fuengirola			59,8 %	12,0 %	28,2 %	+ 62,4	+ 31,5	- 16,6
Marbella			56,3 %	13,5 %	30,3 %	+ 38,4	- 28,9	- 8,0
<b>Málaga capital</b>			<b>83,0 %</b>	<b>11,2 %</b>	<b>5,8 %</b>	+ 23,8	+ 7,5	- 25,4
ANDALUCÍA				<b>14,6 %</b>				
ESPAÑA				<b>13,7 %</b>				

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

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

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

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

#### EVOLUCION DEL CRECIMIENTO RESIDENCIAL

Utilizando como fuente de información, la base de datos de proyectos de uso residencial visados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga se puede calcular el número de viviendas proyectadas en el periodo del año 2002 al año 2012, donde se refleja claramente el efecto de la crisis financiera.

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

#### VIVIENDAS VISADAS POR EL COA DE MÁLAGA (2002-2012)

AÑO	Vda VPO		Vda LIBRE		TOTAL
	Unifamiliar	Plurifamiliar	Unifamiliar	Plurifamiliar	
2002	0	198	526	692	1416
2003	0	167	620	918	1705
2004	0	0	629	985	1614
2005	0	0	911	1513	2424
2006	42	196	477	2936	3651
2007	61	184	365	1417	2027
2008	21	0	426	511	958
2009	0	46	55	151	252
2010	0	143	53	24	220
2011	0	0	25	19	44
2012	0	0	11	3	14
	124	934	4.098	9.169	<b>14.325</b>

Fuente: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y elaboración propia

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

La tabla anterior refleja claramente que el ritmo inmobiliario fue "muy intenso", en el periodo 2005-2007, con referencia a la media de promociones que se venían proyectando en el municipio de Vélez Málaga, aproximadamente **unas 1.550 vdas/año**, mientras que a partir del año 2008 se refleja el inicio del proceso de la paralización del sector inmobiliario, que en los años 2011 y 2012 ha reflejado la profundidad de la crisis económica general que afecta a la actividad mercantil y laboral del país.

#### Tipologías arquitectónicas

Con referencia al cuadro anterior puede observarse que de las 14.325 viviendas proyectadas en el periodo 2002-2012, **el 29,47 %** corresponden a tipologías de viviendas unifamiliares aisladas ó adosadas, mientras que **el 70,53 %** corresponde a viviendas en edificios plurifamiliares, del tipo Manzana cerrada, Bloque abierto ó Ciudad Jardín.

#### Vivienda Libre y Vivienda Protegida

El cuadro muestra también la diferencia entre las promociones de viviendas de renta libre y vivienda de protección oficina, ó bien protegida. En este sentido, **sólo el 7,39%** del periodo 2002-2012 corresponde a la vivienda de protección (VP), mientras que el resto, **un 92,61 % se identifican como viviendas libres (VL).**

#### Media anual de la evolución residencial

Adoptando el cálculo medio de la evolución del uso residencial en el periodo 2002-2012, puede estimarse que se han promovido en el municipio una media anual de **1.302 vda/año**, lo que permite comprobar las importantes diferencias en las distintas etapas de este periodo temporal.

### 4.3 USOS PRODUCTIVOS / SUELOS INDUSTRIALES Y AGROPECUARIOS

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

**ESTABLECIMIENTOS POR SECTOR DE ACTIVIDAD (año 2013)**

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

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

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

En el periodo temporal 2003-2012 se ha incrementado en el municipio de Vélez Málaga los ámbitos urbanizados que pueden enmarcarse en el contexto de "suelo productivo", si bien los de mayor escala se encuentran relacionados con las actividades de manufactura y distribución agropecuaria ó las actividades que estén relacionadas con el sector agrícola.

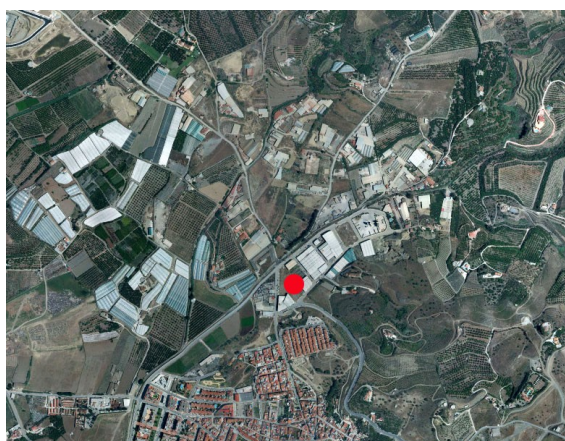
Los sectores de "suelo productivo" que se encuentran ordenados y urbanizados, y que se relacionan con las actividades agropecuarias son:

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

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

<b>FINCA ZAMORANO</b>	85.646,28 m <sup>2</sup> s	AD-PPO 17/10/2000	USO INDUSTRIAL/COM
<b>INDUSTRIAL (Los Puertas)</b>	46.195,23 m <sup>2</sup> s	AD-PPO 05/02/1999	USO INDUSTRIAL/COM
<b>Sub-TOTAL</b>	<b>131.841,51 m<sup>2</sup>s</b>		

El conjunto de suelos productivos que se han urbanizado en el periodo de algo más de una década supone una superficie de suelo de 439.997,11 m2s.



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

#### 4.4 OCUPACIÓN DE NUEVOS SUELOS POR LA URBANIZACIÓN

A efectos del presente documento de verificación de superficies de suelo transformado, se considera como "ocupación de nuevos suelos por la urbanización", los sectores de suelos urbanizables que

proviene del PGOU/96, ó en su caso de alguna innovación ó sectorización del dicho Plan, los cuales tienen aprobado definitivamente su ordenación pormenorizada (PPO) y ejecutada su urbanización a esta fecha.

En el anejo de documentación complementaria, en su ANEXO 2. "Cuadros de Datos estado de ordenación y ejecución urbanización", se incluyen los datos informativos que justifican la ordenación y ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, que tienen actualmente autonomía de servicios urbanos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 45 "Suelo Urbano", apartado 1.a). Estos sectores han ampliado la huella urbana reconocida por el PGOU/96, de tal forma que la ciudad existente ha tenido un crecimiento extensivo, de uso global residencial, equivalente a **2.606.477,88 m<sup>2</sup>**.

## 5. TENDENCIA de parámetros objetivos en la década 2003-2012

En el apartado 2.1.2.2 de la Memoria Informativa del AVANCE de la RPGOU/2014, se ha desarrollado una información específica sobre las tendencias demográficas y el estado actual de la población residente en el municipio de Vélez Málaga. A continuación exponemos el siguiente resumen con referencia a la evolución de la población:

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

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

Si nos fijamos en el tipo la población menor de 25 años, en el año 2013 existen censados 21.636 habitantes, los cuales residen previsiblemente aún en la vivienda de su unidad familiar (con padres y hermanos ó abuelos). Esta población, en un horizonte de ocho años ó medio plazo, se encuentra en la situación de edad que podría conducirle a adquirir una vivienda, ó encontrarse en disposición de hacerlo.

En este sentido, la actual población censada que se encuentra entre 10 y 30 años, asciende a 17.634 habitantes. Adoptando como ratio de agrupamiento inicial, el de 1,5 habitantes por vivienda (lo pueden hacer de forma individual ó en pareja), se estima **una demanda inicial de 11.756 viviendas**.

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

### EVOLUCIÓN RESIDENCIAL

Los datos que se han reflejado con respecto al número de viviendas proyectadas y visadas por el Colegio Oficial de Arquitectos en el periodo 2002-2012, puede entenderse como un dato informativo objetivo, pero que dadas las circunstancias de crisis económica que afecta de una manera importante a personas y empresas, relacionadas con el sector inmobiliario, sólo consideramos prudente aportar este indicador como una orientación de un valor medio del ratio que evalúa el número de viviendas por año, sin entrar a valorar otros componentes en clave social, turístico y económico-financiera que juegan un papel relevante en el proceso de evolución urbana de los municipios del litoral de la provincia de Málaga.

#### Media anual de la evolución residencial

Adoptando el cálculo medio de la evolución del uso residencial en el periodo 2002-2012, puede estimarse que se han promovido en el municipio una media anual de **1.302 vda/año**.

Si utilizamos este dato como media anual, y estuviéramos en la hipótesis de una recuperación de la actividad económica, en el periodo programable de ocho años, desde la aprobación definitiva de la RPGOU/2014, se proyectarían un total estimado en 1.302 vdas x 8 años = **10.416 vdas. > 9,614 vdas** (límite máximo permitido por la Norma 45 (POTA)).

Este dato, lógicamente, pone en evidencia que la aplicación de la norma territorial supone especialmente un acompasamiento del ritmo de crecimiento residencial, cuyos efectos no podrán ser verificados hasta que transcurran al menos unos doce años desde la aprobación definitiva de la RPGOU/2014; y ello por el ritmo de la propia transformación urbana, mediante el proceso de urbanización y edificación.

#### Programa de Vivienda y Suelo de la RPGOU/2014

En realidad, si estimamos el número máximo de viviendas que podrían realizarse, con referencia al límite de la Norma 45 (POTA), **el ratio medio anual máximo sería de 1.201 vdas/año**, algo inferior al ritmo de la década analizada.

Esto supone que es necesario, en un contexto aún incierto sobre la evolución económica a medio plazo, y específicamente del sector inmobiliario, al menos adecuar los suelos urbanos no consolidados que tengan esa consideración final en la RPGOU/2014, junto a los suelos de sectores urbanizables sectorizados que provienen del PGOU/96, que son suelos urbanizables ordenados, sin ejecución, ó bien son suelos urbanizables sectorizados, cuyos Planes Parciales se encuentran aún en tramitación, sobre los que debe encajarse el Programa de Vivienda y Suelo, de acuerdo con la norma general de limitación del crecimiento urbano de la Norma 45 (POTA).

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

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

## 7. Modelo Urbano-Territorial del AVANCE de la RPGOU/2014: No alteración del modelo de asentamiento urbano en el municipio

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

En este sentido, estos objetivos primarios suponen que el nuevo modelo urbano de la RPGOU/2014 debe atender a las piezas no urbanizadas que permiten, aunque se encuentren con ordenación pormenorizada aprobada, volver a repensar la disposición de los espacios dotacionales y las soluciones alternativas que pueden disponerse, con objeto de entender cada sector como un ámbito de oportunidad, que debe insertarse en el modelo urbano-territorial con el mejor nivel de integración social.

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

### CIUDAD COMPACTA

Los sectores urbanizables sectorizados no urbanizados deben orientarse hacia el cierre de un compacto urbano que identifique las nuevas piezas, introduciendo una mejor disposición dotacional y un cambio de las tipologías arquitectónicas de baja densidad.

### LITORAL OESTE Y ESTE

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

La protección del Litoral (PPCL) plantea un nuevo escenario donde deben valorarse, en los suelos no protegidos, las actuaciones urbanas de recomposición de bordes que atiendan al paisaje resultante, y las dotaciones públicas que tengan como referencia el eje litoral actual, debiéndose mejorar la conexión con la Autovía A7, "Los Puertas-Cajiz", sin proponer nuevas extensiones de suelo urbanizable, con referencia a los ámbitos consolidados y no consolidados del PGOU/96.

### INTERIOR

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

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

Con objeto de definir, en la fase de AVANCE de la Revisión del PGOU/2014 de Vélez Málaga, un modelo urbanístico encuadrado sobre el soporte de la planificación territorial (**POTA, POTAX y PPCL**) a la que debe ajustarse, es necesario definir previamente las condiciones territoriales que deben aplicarse al PGOU/96.

Es por ello que parece conveniente definir unos criterios objetivos con respecto a la aplicación de la citada norma 45 (POTA) al desarrollo urbano del PGOU/96, y en función de la Instrucción 1/2013 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio, lo cual permitirá adoptar decisiones municipales en el modelo propositivo, con referencia al límite de la superficie propuesta como nueva urbanización, y al horizonte de la población en un periodo de ocho años, desde la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU/2014.



En este sentido, y con objeto de precisar el modelo propositivo en esta fase de AVANCE, es necesario exponer los **CRITERIOS PROPOSITIVOS** que se han considerado para la incorporación de suelo que proviene del PGOU/96, al nuevo modelo urbano de ciudad (2014):

- CRITERIO 1:** Se considera como perteneciente al ámbito propositivo del nuevo PGOU, aquéllos suelos provenientes del régimen transitorio del PGOU/96 que hayan realizado su transformación jurídica, es decir, aquéllos que se hayan transformado a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, pasando de su carácter rural al urbano, desde el punto de vista registral. Por tanto:
- Consideraremos que podrán integrarse al nuevo modelo de ciudad los suelos SUO (RT) sin ejecutar, lo cual deberá valorarse en el contexto general del nuevo PGOU.*
- CRITERIO 2:** Se considera como perteneciente al ámbito propositivo del nuevo PGOU, aquéllos suelos provenientes de la ordenación de suelos programados en el PGOU/96, o bien, de la sectorización y ordenación de ámbitos de suelos no programados del PGOU/96 que hayan realizado su transformación jurídica. Es decir, aquéllos que se hayan transformado a través del correspondiente Proyecto de Reparcelación, pasando de su carácter rural al urbano, desde el punto de vista registral. Por tanto:
- Consideraremos pertenecientes al nuevo modelo de ciudad los SUO sin ejecutar, aunque ello no signifique que su ordenación pormenorizada pueda verse afectada por un régimen transitorio de adaptación a las nuevas condiciones previstas en el nuevo PGOU.*
- CRITERIO 3:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable programado del PGOU/96, que se encuentren en tramitación a través de sus correspondientes Planes Parciales de Ordenación, *podrán formar parte del nuevo modelo propositivo del PGOU según el grado de aprobación administrativa en el que se encuentren y de la fecha en la que se produjera*, y de su nivel de integración con los suelos reconocidos como "Ciudad existente", según las directrices contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- CRITERIO 4:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable programado del PGOU/96, que a esta fecha no hayan tenido actividad urbanística alguna, mediante la correspondiente presentación del documento de ordenación pormenorizada para su tramitación, *podrán ser objeto de desclasificación o en su caso de su desprogramación.*
- CRITERIO 5:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, con Planes de Sectorización o Programas de Actuación Urbanística tramitados y aprobados definitivamente, *podrán integrarse en el nuevo modelo de ciudad, debiendo valorarse en el contexto general del nuevo PGOU.*
- CRITERIO 6:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, con Planes de Sectorización en tramitación, *podrán formar parte del nuevo modelo propositivo del PGOU según el grado de aprobación administrativa en el que se encuentren y de la fecha en la que se produjera*, y de su nivel de integración con los suelos reconocidos como "Ciudad existente", según las directrices contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).
- CRITERIO 7:** Se considera que aquéllos suelos provenientes del suelo urbanizable no programado del PGOU/96, que a esta fecha no hayan tenido actividad urbanística alguna *podrán ser objeto de desclasificación.*