



MEMORIA DE GESTION

INTRODUCCION.

En el documento que, a modo de memoria explicativa, se elaboró para la creación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, se exponían opiniones de expertos en unas jornadas celebradas sobre este tipo de Organización Administrativa, y citas legales sobre la forma de organización administrativa alguna de las cuales, y a modo de introducción, recordamos:

Para el Prf. Martín Bassols Coma (Catedrático D^o Admtvo), la efectividad del urbanismo requiere módulos organizativos o fórmulas técnico-administrativas especializadas que permitan una eficacia instrumental superior a las formas habituales de ejecución administrativa y, por supuesto, una financiación especial.

Para el Prf. **Clavero Arévalo** (Catedrático D^o Admtvo.), el futuro de las Gerencias está en formar buenos equipos humanos y contar con los medios financieros necesarios para llevar a cabo esa columna vertebral de la competencia municipal que es el urbanismo.

Igualmente, **D Paulino Martín Hernández** (Director Secretaría Jca. Gerencia Madrid), señalaba que el urbanismo necesita unos medios o modos mucho más vivos y dinámicos que otras actividades de las Administraciones Locales. Por esto, necesita una organización distinta, y ahí es donde está la base de la regulación de las modalidades gestoras específicas.

Y finalmente en cuanto al necesario control y fiscalización del Ayuntamiento sobre la Gerencia **D. Federico Romero Hernández (Profesor y Secretario General del Ayto de Málaga)**, en las jornadas citadas apuntaba que ésta se efectúa sobre los Órganos (designación de sus miembros), sobre la actividad (programas, aprobación de instrumentos de planeamiento, fiscalización de la Memoria, resolución de recursos) y sobre los recursos económicos (presupuesto, tributos,...).

El art. 15 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por R.D. 3288/1978, de 25 de Agosto, establece:

“1.Podrán constituir Gerencias de Urbanismo la Administración Central, Local e Institucional para el mejor desarrollo de las competencias urbanísticas que el ordenamiento les haya confiado”



2.- El régimen de Gerencia urbanística llevará consigo una diferenciación orgánica, funcional o ambas a la vez, respecto de la organización y funciones generales propias del Ente público que la constituya.

3.- La Gerencia urbanística podrá consistir en un órgano de carácter individual o colegiado o en una entidad con personalidad y patrimonio propio.

4.- En la creación de las Gerencias se observarán las previsiones establecidas en cada caso por la legislación peculiar de la Entidad o Entidades que acuerden su constitución”.

Existen tres tipos de Gerencia: un órgano unipersonal, un órgano colegiado y una entidad con personalidad jurídica propia.



Casa consistorial de Vélez Málaga

LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DE VÉLEZ MÁLAGA.

Tras la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana, y con el fuerte impulso urbanístico del municipio, el Ayuntamiento de Vélez Málaga podía optar entre asumir una función estrictamente policial, con una actitud pasiva en la que se limite a controlar la iniciativa de los particulares, o bien, asumir la dirección del Plan y ser el promotor del urbanismo municipal.

El Ayuntamiento de Vélez Málaga se decidió claramente por asumir el protagonismo del urbanismo municipal, para ello precisaba una organización técnica dotada de los medios suficientes; y en esta línea se acordó la creación de una Gerencia Municipal de Urbanismo, de acuerdo con la Ley del Suelo y el Reglamento de Gestión Urbanística para dar respuesta, tanto al interés público, como a la iniciativa ciudadana en materia urbanística.

La Gerencia como ente con personalidad jurídica propia surge cuando la Administración se encuentra con la obligación de prestar unos servicios técnicos que plantean problemas específicos en su gestión. De ahí surge la necesidad de organizar estos servicios de forma independiente, dotándolos de medios personales, económicos y jurídicos propios, que les permitan gestionar más adecuadamente la función que tienen encomendada.

La gran mayoría de las Gerencias de Urbanismo son organismos autónomos, dotados de personalidad jurídica propia, con organización diferenciada, con presupuesto propio, en la que los Ayuntamientos se reservan algunas competencias en materia urbanística, pero delegan ampliamente gran número de éstas. Parece ser esta la fórmula más adecuada para resolver los problemas que la gestión urbanística plantea, y es la fórmula que adoptó el Ayuntamiento de Vélez Málaga

La Gerencia de Urbanismo de Vélez Málaga es un instrumento de actuación del Ayuntamiento que tiene autonomía ejecutiva, aunque **en los Estatutos se establecen los mecanismos de tutela del Ayuntamiento**, entre los que destacan la aprobación de los Presupuestos, su liquidación, la sucesión universal en caso de disolución, la reserva de titularidad dominical del Patrimonio Municipal del Suelo, etc.

Este modelo de organización administrativa de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Excmo Ayuntamiento de Vélez Málaga fue creado formalmente por acuerdo Plenario de 18 de julio de 2000, y se constituye a lo largo de los meses siguientes en los que se van dando los pasos para su definitiva puesta en funcionamiento.



Sede de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez Málaga

MEMORIA DE GESTION

Al finalizar el primer año completo de la Gerencia, se elabora la *Memoria de Gestión* del 2001 .En ella se relacionaban los objetivos y actuaciones más relevantes durante el citado período que, por ser el del comienzo de su actividad, entendíamos era importante para resaltar cual era el camino emprendido para la definitiva consolidación del Organismo Autónomo.

El proceso fue similar al ocurrido en otros Ayuntamientos que habían optado por la descentralización de sus servicios y los recelos y las barreras que hubo que ir superando eran la crónica anunciada de otras experiencias municipales que hoy, desde la perspectiva del tiempo transcurrido, podemos

afirmar con rotundidad se han superado y **la Gerencia de Urbanismo de Vélez Málaga es una realidad.**

Es evidente que en aquel primer ejercicio buena parte de los esfuerzos se tuvieron que dedicar a la organización de la estructura y la dotación de los medios necesarios para **la nueva forma de organización que se adoptaba. La decidida apuesta por el proyecto que se iniciaba pudo vencer las dificultades que se plantearon**, especialmente en los temas de la dotación de personal y el reparto competencial con el Ayuntamiento. Quizás las causas de las dificultades habría que buscarlas en los “miedos a cualquier cambio” que provocaba el pasar de lo tradicional a lo nuevo. Afortunadamente con el tiempo ha quedado demostrado que éstos eran infundados.

Se resaltaba, en la Memoria de 2001, la importancia que, por su contribución a la consolidación de la Gerencia, tuvo **la inauguración de su nueva sede en C/ Romero Pozo** desde donde se prestan los servicios que a la misma se le han encomendado por la Corporación Municipal y el **esfuerzo especial dedicado a las funciones y actuaciones de régimen interno tanto para la efectiva dotación de medios materiales como de los recursos humanos del Organismo.**

Igualmente se abordó la configuración de la **plantilla de Gerencia** mediante los oportunos procesos selectivos, y se aprobó el **primer Organigrama** de la misma, con una reorganización de funciones del personal y de las unidades administrativas en que se estructura la organización, adecuándose a las exigencias de las importantes tareas que tienen que asumirse en el contexto de las competencias municipales.



Puerto Deportivo-Pesquero de Caleta de Vélez.

Y se exponían igualmente en la memoria de ese año, las realizaciones provenientes de **proyectos, tanto públicos como privados, planteados en ejercicios anteriores, y que recibieron su impulso definitivo**. Por su importancia estratégica, se citaban la aprobación definitiva del *Plan Especial del Puerto* de Caleta de Vélez, la inauguración del primer *Campo de Golf* de nuestro municipio –Baviera Golf-, o la consolidación del *Centro Comarcal “El Ingenio”* con la apertura de las más completas instalaciones de ocio de la Axarquía; proyectos todos ellos que consolidaban la capitalidad comarcal de Vélez Málaga.

Finalmente se destacaba en los comentarios generales acerca de los hechos más relevantes, uno del que nos congratulamos todos, que fue la renovación en ese año, de la confianza de la Junta de Andalucía en nuestro Ayuntamiento, para el ejercicio de las competencias en materia urbanística. El **rigor en el ejercicio de las competencias urbanísticas y el establecimiento de las estructuras administrativas adecuadas, mediante la creación de la Gerencia de Urbanismo** como Administración especializada en la materia, contribuyó decididamente para que la Junta **prorrogara la delegación de competencias por cinco años más**, lo que permite una mayor agilización de los expedientes en beneficio de los ciudadanos.



Sala del Consejo de Gobierno de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

Superada aquella primera etapa hay dos reflexiones que hacer al respecto:

Por un lado ,la Gerencia se ha constituido en **la impulsora del desarrollo urbanístico municipal y en interlocutor ante los ciudadanos** con proyectos de iniciativa particular.Consideramos que ,aunque el volumen de trabajo que se soporta requiere seguir avanzando en el camino emprendido corrigiendo los desajustes, la programación a medio y largo plazo y la capacidad de respuesta han mejorado notablemente como consecuencia del funcionamiento de la Gerencia como Administración especializada, lo que es valorado por los agentes urbanísticos y **constituye uno de los logros más ponderados desde la propia Gerencia.**

Por otro lado, la implantación de una nueva fórmula de organización administrativa requiere **la constante adaptación de sus estructuras y medios a los nuevos objetivos hasta conseguir la definitiva dimensión de la misma.** De este modo, se han ido consiguiendo objetivos por etapas como forma válida de obtención de los resultados finales perseguidos.

Pero, al mismo tiempo la programación de futuro exige trabajar en objetivos a más largo plazo.Así desde hace tiempo se viene dedicando esfuerzos en poner al día el **Patrimonio Municipal del Suelo** o se realizan estudios sobre diferentes aspectos urbanísticos (grado de ejecución del Plan ,situación socio-económica del municipio ,proyectos de futuro ,deficiencias de infraestructuras etc...) con los que poder abordar la **revisión del PGOU** para adaptarlo a la nueva Ley del Suelo y a la realidad cambiante del municipio ,o se asumen nuevos retos en la **ejecución del Planeamiento** que deben ser impulsado por la Administración.Todo ello requiere, por tanto, la adaptación del Organigrama existente y la adecuación de los medios materiales y humanos necesarios , lo que debe ser abordado en esta nueva etapa.



Imagen del PGOU tratada a través del GIS.



OBJETIVOS Y ACTUACIONES

En la primera memoria de la Gerencia se exponían los objetivos y actuaciones del año **2001**. Se trata ahora, por tanto de completar los datos con las acometidas durante el **2002 y el primer semestre de 2003**

Mantenemos la estructura de exposición de entonces, abordando la priorización de los objetivos propuestos, y el análisis de las distintas actuaciones sistematizadas por materias:

I) Los objetivos

Entre los *objetivos* propuestos desde la creación de este Organismo Autónomo, se resaltaban como prioritarios la prestación de un **servicio público de calidad**, el desarrollo de la **gestión urbanística** y el impulso o la revisión, en su caso ,de las **determinaciones del planeamiento** programadas en el Plan General .

Estos objetivos se mantienen hoy día con evidentes resultados acordes a los plazos ya transcurridos, y se contemplan nuevas fases con objetivos más ambiciosos tanto en el camino de la cualificación del servicio público como en el impulso de la gestión urbanística o la adaptación del Plan General al momento estratégico que vive el municipio .

a) Un Servicio Público de calidad.

En la línea de la *cualificación del servicio* se han adoptado medidas dirigidas al **acercamiento de la Administración al ciudadano y a la mejora de los tiempos de respuesta con la reducción de los plazos** de tramitación de expedientes.

Destacabamos en el 2001 algunas actuaciones en este sentido como la potenciación del Servicio de Información y Atención al Público *en la nueva sede de la Gerencia, la implantación del Servicio de información telefónica y remisión de oficios requiriendo documentación vía fax, la organización y ampliación del horario de visitas a técnicos, la reducción significativa de plazos de tramitación de expedientes, debido fundamentalmente a la emisión de informe técnico de licencia en plazo inferior al mes o la simplificación de trámites administrativos (unificación de Decreto de licencias de obras menores, fijación de avales por la Oficina Técnica , mejora del servicio de notificaciones etc..)*.

Estos objetivos que **deben ser chequeados continuamente para su adaptación o perfeccionamiento**. En esta nueva etapa van a ser objeto de una reestructuración corrigiendo los posibles desajustes alguno de los cuales

requieren una revisión de la normativa del PGOU para la agilización de trámites.

Al mismo tiempo estos objetivos han de completarse con otros a más largo plazo en la constante recualificación del servicio y ahora se trabaja en la implantación de **la Administración electrónica** como objetivo a medio plazo, con una ambiciosa inversión en medios técnicos y la dedicación de tiempos y esfuerzos a la adecuada formación del personal, lo que evidentemente supondrá un importante paso en el camino de la cualificación del servicio. En este sentido se está abordando:

- Informatización de los procedimientos administrativos sobre licencias (como primera fase al que seguirán el resto de procedimientos).
- Dotación y adaptación de equipos informáticos adecuados para el desarrollo de los trabajos técnicos y con capacidad para soportar el sistema de información geográfica .
- Implantación del Sistema de Información Geográfica como instrumento de consulta general y de trabajo (actualmente finalizados los trabajos de adaptación de datos del PGOU y en periodo de prueba interna).
- La contratación de aplicaciones informáticas para ir implantando progresivamente la formulación de solicitudes ante la Gerencia via internet en los distintos procedimientos como primera fase en el desarrollo del establecimiento de consultas a expedientes o el reconocimiento de la firma electrónica.



Equipos Informáticos de la GMU

Pero a este conjunto de medidas, que indudablemente han tenido su reflejo en la mejor prestación del servicio, hay que unir la evaluación de la actividad diaria que da cuenta del **volumen de trabajo que se soporta en la Gerencia, y da idea de la importancia de las competencias que asume.**

Destacaremos, a grandes rasgos, algunos datos que se desarrollan a lo largo de la presente memoria y que ahora resumimos.

El servicio de información atiende, en consultas técnicas o administrativas, **una media diaria de más de 30 visitas** a las que se unen las visitas concertadas previa cita.

Cerca de **quinientos cincuenta (550) documentos y solicitudes** tienen entrada mensualmente, como media, en la Gerencia, con un volumen anual superior a los **6.400 y un volumen total de entrada de documentos de 16.443** para el bienio 2001/2002 y primer semestre de 2003.

Por su parte, desde los distintos servicios de la Gerencia se han enviado más de **quinientos (500) documentos mensuales**, con un **volumen anual rondando los 6.200**, y un **total de 15.824** generados en los cerca de **7.000 expedientes**, de las distintas materias encomendadas a la Gerencia.



Dependencias de Información y Registro General de la GMU

Por otro lado, en cuanto a los actos y acuerdos adoptados en la Gerencia, se han dictado más de **seis mil novecientass (6.900) Resoluciones de la Alcaldía-Presidencia**, se han sometidos a deliberación en las sesiones del Consejo de Gobierno de la Gerencia, **doscientos cincuenta y cinco (255) asuntos** incluidos en su orden del día, todo ello en los cerca de **4.500 expedientes tramitados** durante el periodo de funcionamiento que analizamos.

Como más adelante se expone, se han tramitado **117 expedientes de Planeamiento urbanístico** entre los que se incluyen innovaciones al Plan General, Planes Parciales o Estudios de Detalle con la ordenación pormenorizada de **más 4.000.000 de metros cuadrados**.

Asimismo se han tramitado **102 expedientes sobre gestión urbanística** (Bases y Estatutos de Juntas de Compensación ,Proyectos de reparcelación ,Expropiaciones Urbanísticas , Convenios para la obtención de dotaciones ,etc) obteniéndose en ejecución del planeamiento suelo para el municipio destinado a zonas verdes, equipamientos o viario público en una **superficie de 453.982 metros cuadrados.**

Igualmente se ha reforzado el Servicio de Licencias Urbanística concediéndose más de **400 licencias para obras mayores con más de 3.100 viviendas** autorizadas ,a los que se unen otros tipos de construcciones, fundamentalmente naves industriales, y con **2556 licencias de obras menores.**

Finalmente se ha potenciado la Disciplina Urbanística abordando con rigor los expedientes de Protección de la Legalidad Urbanística con la incoación de **793 expedientes y la imposición de multas por importe de 673.000 euros (cerca de 112.000.000 de pesetas) y la adopción de medidas cautelares en los distintos expedientes.**



Dependencias de Planeamiento y Gestión de la GMU

b)La gestión urbanística como motor de desarrollo urbanístico.

En los últimos años nuestro municipio ha experimentado un **avance espectacular en materia de urbanismo e infraestructuras** .El momento socio económico general, unido a la realización de las grandes obras de infraestructuras que , con considerable retraso ,han ido llegando a esta zona oriental del litoral malagueño , unido al agotamiento del modelo de la zona occidental y **los innegables valores paisajísticos ,medio ambientales y naturales de nuestra comarca,** han propiciado el desarrollo de las iniciativas

ya previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de 1996 para nuestro municipio, tanto desde la promoción privada como desde la pública, así como aquellas otras iniciativas surgidas con posterioridad.

Es evidente que el municipio de **Vélez Málaga** por situación, extensión superficial y número de habitantes, así como por su desarrollo económico **se erige en el centro comarcal del espacio geográfico de la Costa Oriental de Málaga** que capta alrededor del 50% de la cuota de mercado de la promoción inmobiliaria en el conjunto de los municipios del litoral oriental de la provincia, lo que es consecuente con la superficie del término municipal, que supone el 47,62% de los municipios del litoral y el número de habitantes, que alcanza el 51% de dicho espacio geográfico.

En este escenario, como apuntábamos, la creación de la Gerencia de Urbanismo ha supuesto poder contar con una Administración especializada como **motor que impulse dicho progreso**, y ha permitido mantener una capacidad de respuesta aceptable a las demandas, tanto públicas como privadas ,a través de la gestión diaria y la programación a medio y largo plazo.

Por ello junto a los grandes proyectos , en los que también se ha participado desde la Gerencia, fundamentalmente para **la obtención de los suelos necesarios en dotaciones, equipamientos y sistemas generales (Parque Central ,Recinto Ferial ,Parque Tecnoalimentario ,Tranvía ,Pósitos, Café Teatro etc...)** ,lo que constituye uno de los logros más importante de la Gerencia es la contribución a crear el **marco necesario** dentro de la Organización Municipal en el que desarrollar **con garantía y seguridad las expectativas urbanísticas del municipio**.



Plano de Ordenación Estructural del Parque Tecnoalimentario-Aeropuerto

En este campo destacamos **la firma de 23 convenios urbanísticos de planeamiento o gestión urbanística**; además de los acuerdos de adquisición

de terrenos sometidos a expropiación forzosa, para actuaciones de interés público concretado en los grandes proyectos municipales.

Pero la iniciativa privada también ha encontrado la respuesta de la Gerencia a los proyectos que se presentan ante ésta para su tramitación. Así de **un total de 102 expedientes sobre distintos asuntos**, se han aprobado durante el período a que nos referimos diecisiete (17) *proyectos de bases y estatutos* de Juntas de Compensación, aprobado y visado diecisiete (17) *proyectos de compensación*, siete (7) *proyectos de reparcelación*, siete (7) *operaciones jurídicas complementarias* a éstos y seis (6) *divisiones poligonales*. Asimismo, se han instruido catorce (14) *expedientes de expropiación forzosa*, y se han levantados *actas de ocupación de terrenos* para colectores y estación de bombeo del saneamiento integral; así como actas de ocupación de la 1ª fase del Parque Central de Vélez Málaga, entre otras actuaciones de interés general



Instalaciones de la Estación Depuradora en "Taramillas"

c) La adaptación del planeamiento

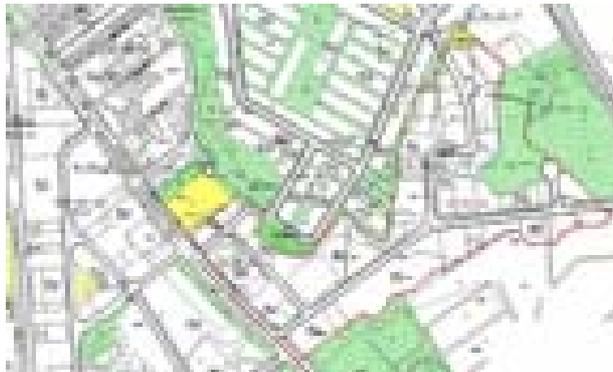
El Planeamiento Urbanístico entendido como el instrumento básico que racionaliza el desarrollo urbano del municipio, ha tenido durante el periodo de actuaciones de la Gerencia el necesario impulso técnico y jurídico-administrativo, para el desarrollo de las determinaciones del mismo, potenciando el antiguo Servicio de Urbanismo del Ayuntamiento, a través de la nueva Gerencia Municipal como órgano institucional más acorde con las demandas de la sociedad actual.

La función pública del Urbanismo reconocida en la legislación urbanística se ha impulsado desde la Gerencia, **tratando de dar respuestas concretas a los problemas urbanos del municipio**, adaptando ó ajustando el Plan General, considerado en este sentido como un elemento vivo, que se encuentra en relación directa con la estructura socioeconómica del municipio.

Como señalábamos anteriormente la situación económica de estos últimos años en nuestro país ha tenido y tiene todavía un importante reflejo en el desarrollo inmobiliario, impulsado por la iniciativa privada, y que en el caso de Vélez Málaga se ha visto específicamente favorecido por la apertura de la Autovía del Mediterráneo que **nos ha situado en el contexto global de la Costa del Sol**, a menos de media hora de un Aeropuerto con un movimiento anual de diez millones de pasajeros.

En este sentido, la nueva **Gerencia Municipal de Urbanismo**, ha **tratado de reconducir estos procesos en clave de calidad urbanística y de buen orden en el desarrollo urbano y en el uso del territorio municipal**, sin perder de vista el papel comarcal que juega Vélez Málaga en el contexto Axarquía-Costa Oriental de Málaga.

El periodo analizado, que comprende el bienio 2001/2002 y primer semestre de 2003, comenzó con el segundo cuatrienio de vigencia del PGOU/96, y ha supuesto el impulso y desarrollo de las conclusiones del informe redactado por la Oficina Técnica de Urbanismo para la Revisión del Programa de Actuación, aprobado por el Consejo de la Gerencia en Diciembre de 2000.



Modificación de Elementos UE. VM-43 "La Matita y el Olivarillo"

En dicha fecha y con objeto de contar con un apoyo técnico externo, se amplió el acuerdo de colaboración institucional entre la Excm. Diputación Provincial y el Ayuntamiento de Vélez Málaga, cuyo desarrollo se ha venido realizando entre la Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE) y la Gerencia Municipal de Urbanismo. Entre los objetivos de esta colaboración

destaca **el proceso de implantación en la GMU del Sistema de Información Geográfica (SIG)** para la gestión del Plan General, que tiene asimismo como finalidad permitir el acceso público, a través de internet, a las determinaciones (planos de calificación y gestión, y fichas ó normativa) del PGOU.

También se ha prestado por parte de SOPDE apoyo técnico en las modificaciones de elementos del Plan, de iniciativa pública, que han venido a resolver problemas de ordenación/gestión, no bien analizados por el PGOU/96, así como en **los estudios sobre el Suelo No Urbanizable, análisis socioeconómico y turístico para la participación del municipio en el Plan de Ordenación del Territorio, de ámbito subregional**, impulsado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía desde Noviembre de 2001, y en otros **estudios, de carácter medioambiental**, para conocer la realidad de espacios rurales del municipio que están en transformación por los usos agrícolas y la implantación de usos ajenos ó discordantes con dicha actividad.

Por otra parte, la Ciudad consolidada tiene su mejor referente en el proceso de redacción del **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez Málaga (PEPRI-Centro)**, cuyo documento de "Análisis y Diagnóstico" fue expuesto al público en Noviembre de 2001. Durante el año 2002 se han venido manteniendo conversaciones con la Consejería de Cultura, con objeto de precisar el ámbito de respeto, que se encontraba asimismo en estudio por parte de la Comunidad Autónoma, las cuales han culminado en la contratación por la Gerencia Municipal de los trabajos que completan el PEPRI, indicándose que este documento, junto con el **estudio previo sobre ordenación y usos del recinto de la Fortaleza**, servirá de base para la rehabilitación y cualificación del espacio urbano más antiguo de Vélez Málaga.

Por último, cabe aquí la reflexión, que poco a poco viene siendo reconocida por el proceso de desarrollo urbano, de que la antigua "*periferia*" entre los núcleos de Vélez Málaga y Torre del Mar, comienza a dibujarse como un espacio de "**nueva centralidad**", donde los suelos calificados como Sistema General de Equipamiento "Parque Ferial", SG.VM-18, definidos por el PGOU/96, situado en el cruce entre la Avda. Juan Carlos I y la Autovía del Mediterráneo, constituyen *una oportunidad de escala supramunicipal*, que ha sido analizada, en una primera aproximación, con la convocatoria del Concurso de Ideas celebrado en el año 2001. Esta nueva centralidad se ha impulsado por la GMU con el cambio de uso ya aprobado, de industrial a residencial, en los suelos aún vacantes situados en la fachada Este de la Avda. de Juan Carlos I, con objeto de dotar de vida urbana al nuevo eje Norte-Sur del conjunto urbano Vélez-Torre-Caleta.



Avda. Juan Carlos I .Un espacio de “nueva centralidad”

II) Resumen de actuaciones por materias

Tras la exposición de los grandes objetivos y consideraciones generales de las expectativas del municipio, a continuación resumimos las actuaciones más destacadas agrupadas por materias:

A) Contratación Administrativa.-

En el capítulo de contrataciones, que se financian, con presupuesto propio, por la Gerencia Municipal de Urbanismo debemos señalar en primer lugar aquellas que se destinan a **la dotación de los medios humanos y materiales que exige el funcionamiento normal de la Gerencia** (Arrendamiento de edificios, mobiliario y equipos, limpieza y custodia de la sede etc.) y que a lo largo de estos años ha supuesto un especial esfuerzo del Departamento de Régimen Interior para poner en funcionamiento el Organismo Autónomo.

Pero el mayor esfuerzo humano y económico en materia de contrataciones se dedica por la Gerencia es a **los contratos de consultoría y asistencia** para el desarrollo de los distintos instrumentos urbanísticos (**Plan Especial Centro Histórico Estudios previos al Plan Especial de la Fortaleza, proyectos de urbanización en distintas unidades de ejecución etc...**) que el Plan remite a la iniciativa pública para su promoción, o en los supuestos del desempeño de las competencias asignadas a la Gerencia en materia de vivienda ,dotaciones públicas o edificios de equipamiento (asistencia técnica en proyectos de rehabilitación, Informe sobre patología en los Pósitos, Evaluación de estructura y estudio geotécnico en edificio de Azucarera etc.)

Junto a estos contratos ,igualmente aunque en menor medida se han acometido **algunos contratos de obras** ,fundamentalmente para la ejecución de mejoras en vías públicas (**Plan de asfaltado 2003**) o las aperturas viarias necesarias para la descongestión de alguna zona (**Pasaje San Andrés, Vial de Servicio Avda Juan Carlos I etc..**) como complemento a las que se realizan desde el área de infraestructura del Ayuntamiento.



Obras ejecutadas por la GMU. Vial de Servicio Polígono Industrial “La Pañoleta”

En el capítulo de de consultoría y asistencia técnica, **durante el año 2001 se realizaron contratos por un importe superior a 73.000 euros (12.000.000 de pesetas)** , incluyendo, entre otros, la Redacción de los siguientes Proyectos:

- ❑ Proyecto Básico del Centro de Formación en Vélez-Málaga.
- ❑ Trabajos previos al proyecto de Ampliación del Palacio del Marqués de Beniel, incluyendo el cálculo y ejecución de planos de estructura del Proyecto.
- ❑ Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización de la Unidad de Ejecución UE. VM-18.2 “Camino de Remanente”, en Vélez-Málaga.
- ❑ Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización en la Unidad de Ejecución UE. VM-5 “Huerto Vicario”, en Vélez-Málaga.
- ❑ Asistencia técnica exterior para la dirección de obras de los Proyectos de Rehabilitación realizados por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga año 2001.



Vista general y obras en el edificio de los Pósitos

Asimismo **durante el año 2.002 los contratos de consultoría y asistencia técnica, contratados igualmente superan los 73.000 euros** , incluyendo, entre otros, la Redacción de los siguientes Proyectos:

- ❑ Proyecto Ordinario de obras de Urbanización de la calle Cristo de Medinaceli de la UE.VM-16, en Vélez-Málaga
- ❑ Asistencia técnica para la dirección de Obras de los Proyectos de rehabilitación realizados por la Gerencia de Urbanismo a lo largo del año 2002.



- ❑ Redacción de Propuesta de Intervención así como la redacción de un Informe Técnico de Patologías y Análisis de la Estructura del Edificio “Los Pósitos” (SL VM-10), sito en la Plaza de la Constitución de Vélez-Málaga.
- ❑ Redacción de Informe Técnico de Evaluación de Estructura y Redacción de un informe geotécnico del Edificio Central de la Antigua Fábrica de Azúcar N^a Sra. Del Carmen de Torre del Mar.
- ❑ Asistencia técnica para la redacción de Proyectos Municipales bajo el seguimiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez-Málaga.
- ❑ Consultoría y Asistencia para la Redacción y entrega al Excmo. Ayuntamiento de Vélez-Málaga de los documentos técnicos necesarios para las inscripciones registrales de las fincas y edificios municipales destinadas a viviendas de maestros.
- ❑ Redacción del Proyecto Ordinario de Obras para la Reurbanización de la Unidad de Ejecución UE.VM-31, “El Romeral”, en Vélez-Málaga.
- ❑ Redacción del Proyecto de Urbanización del Sector SUP.VM-7 para el ensanche Oeste de Vélez-Málaga
- ❑ Asimismo se ha contratado en el 2003 la redacción del Proyecto de Obras de Urbanización del sector UE.C-6, de la Caleta de Vélez.



Antigua Azucarera en Torre del Mar .Edificio industrial a rehabilitar.

Dentro de los contratos realizados por la Gerencia destacamos, por su importancia estratégica en la recuperación de la ciudad histórica, el relativo a los trabajos de **Redacción del Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Centro Histórico de Vélez-Málaga (PEPRI)**, por un importe de 120.202 euros, que completan los trabajos previos de diagnóstico y análisis que fueron contratados a finales de 2000 y ejecutados durante el año 2001. Dicho contrato se adjudica en el 2002 a la Unión Temporal de Empresas constituida por los Arquitectos D. Salvador García García y D. Antonio Álvarez Gil.

Igualmente resaltamos por último, en lo que a contratos de consultoría y asistencia técnica, el contrato de asistencia técnica para la redacción de un **estudio previo sobre ordenación y usos del recinto de la Fortaleza de Vélez Málaga, como** trámite previo al documento de Planeamiento que ponga en valor este importante monumento histórico de nuestro municipio. Dichos trabajos se han adjudicado al Arquitecto D. José Miguel Hernández León

En lo que a contratos de obras se refiere durante el periodo de funcionamiento de la Gerencia se han contratado obras por más 392.000 euros (más de 65.000.000 de pesetas) entre las que destacamos la ejecución del **pasaje peatonal entre las calles San Andrés, Isidoro Rivas e Infantes**, en el Sistema Local SL.T-14 del PGOU en Torre del Mar, las **obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE.VM-2A "Camino del Cementerio"**, primera fase, en Vélez-Málaga, el contrato mixto de servicios y obras para la realización de las **ejecuciones subsidiarias** competencia de la Gerencia, las de **refuerzo de calzadas con aglomerado asfáltico** en distintas calles del municipio o la prolongación y conexión **del vial de servicio** (junto al concesario de Opel).



Obras del SL. T-14 "Pasaje San Andrés", Torre del Mar

Finalmente en cuanto a la contratación administrativa de la Gerencia destacamos entre los contratos de suministros sólo los que consideramos de mayor importancia por la dotación de equipos urbanos al municipio o los dirigidos a la **recualificación del servicio público que presta la Gerencia** (relativos a la dotación de medios para el establecimiento de la Administración Electrónica).

En este grupo incluimos el **suministro de siete unidades de multijuego infantil, ubicadas en distintos parques públicos del término municipal** y por un importe de 99.861 euros ,o el la **escultura obra del escultor D. Jaime Fernández Pimentel**, instalada al final del Paseo de Larios, en Torre del Mar, para completar la nueva imagen visual de dicho lugar, una vez finalizadas las obras llevadas a cabo en dicho enclave de Torre del Mar.



Equipamiento Urbano financiado por la GMU. Parque Infantil

Asimismo incluimos **los** contratos (aún en periodo de formalización) **sobre aplicaciones informáticas** “Gestor de contenidos para el portal de internet con



enlace a seguimiento de expedientes”, “Acceso ciudadanos a seguimiento de expedientes a través de internet”. “Gestión de solicitudes de ciudadanos a través de internet” o la de “Autenticación y seguridad de acceso de ciudadanos a través de internet” todas ellas ya adjudicadas por un importe superior a los 88.000 euros (cerca de 15 millones de pesetas).

Finalmente en apoyo al Departamento de contratación del Ayuntamiento y en coordinación con el Área de Infraestructuras municipal, desde la Gerencia se ha **colaborado en la tramitación de diversos expedientes de especial interés para este Organismo**, como son, entre otros, los siguientes:

- Contrato de Ejecución de las Obras de Urbanización del Sector SUP. VM-2, 5ª Fase.
- Preparación de Contrato de Ejecución de las Obras de Urbanización del Sector SUP. VM-2, 3ª Fase y 4ª Fase.
- Trámites previos y preceptivos para la contratación de la Ejecución de las Obras de Terminación de la Urbanización del Polígono 1 del Sector UR-11, 3ª Fase, en Vélez-Málaga.
- Trámites previos y preceptivos para la contratación de la Ejecución de las obras de Urbanización en la Unidad de Ejecución UE.T-3, 2ª Fase, en Torre del Mar.
- Trámites previos y preceptivos para la contratación de la Ejecución de las obras de Urbanización de la unidad de ejecución UE. VM-32, en Vélez-Málaga.
- Contrato de obras consistentes en la ejecución de la primera fase de actuación en el ámbito del centro comercial abierto de Vélez-Málaga.
- Firma de los Contratos de Ejecución de las Obras de Urbanización del Sector SUP. VM-2, 3ª y 4ª Fase respectivamente, con fecha Febrero de 2002.
- Trámites previos y preceptivos para la adjudicación del contrato de obras de urbanización de la parte municipal del Camino de Torrox, colindante con el sector SUP.VM-12 (RT), en Vélez-Málaga.



Centro Comercial Abierto, Vélez-Málaga

Finalmente destacamos el **convenio de colaboración firmado entre la Gerencia y el Excmo Ayuntamiento de Vélez Málaga** para la ejecución de distintas obras con un presupuesto de 282.024 euros (casi 47.000.000 de pesetas) y que comprende:

- Obras para la urbanización de la parte municipal del Camino de Torrox, colindante con el sector SUP.VM-12(RT), en Vélez-Málaga.
- Obras para la ejecución de la segunda fase del Proyecto de Renovación de pavimentos y servicios en el Pasaje Montera de Vélez-Málaga.
- Renovación de pavimento y reposición de servicios en diversas obras complementarias del Paseo de Larios de Torre del Mar (Pasaje Manuel de Falla, Pasaje Mendoza, Pasaje Manuel Rincón y calle Cañón).
- Ajardinamiento de alcorques en C/Acequia de Torre del Mar (obra complementaria del Paseo de Larios).
- Pavimentación de la portada de la Iglesia de San Andrés en Torre del Mar (obra complementaria del Paseo de Larios).



- Reparaciones urgentes con aglomerado asfáltico en Torre del Mar y Almayate (arcén N-340, Callejones Plaza de la Paz, pistas deportivas, C/ Ana Carmona y conexiones).



Obras cofinanciadas por la GMU. Calle Montera

B) Proyectos Municipales y Oficina de Rehabilitación.-

- **Proyectos municipales.** La Gerencia Municipal de Urbanismo, asume junto con las tareas relativas a las competencias urbanísticas, la función de *oficina de proyectos municipales en actuaciones singulares.*



Anteproyecto del nuevo edificio de Juzgados

En el periodo que analizamos, la Gerencia ha acometido la realización y ejecución de los siguientes Proyecto Municipales:

Proyectos realizados:

- ❑ Proyecto de Ejecución de la 10 Fase de Ampliación del Palacio del Marqués de Beniel.
- ❑ Proyecto Básico de Restauración de la Casa del Arco Nazarí.
- ❑ Anteproyecto de Edificio para los Juzgados de Vélez-Málaga
- ❑ Anteproyecto de Edificio de Usos Múltiples en el sector UE.T-8, entre Vía y Casa de la Viña en Torre del Mar.
- ❑ Proyecto de Ejecución de Restauración de la Casa del Arco Nazarí.

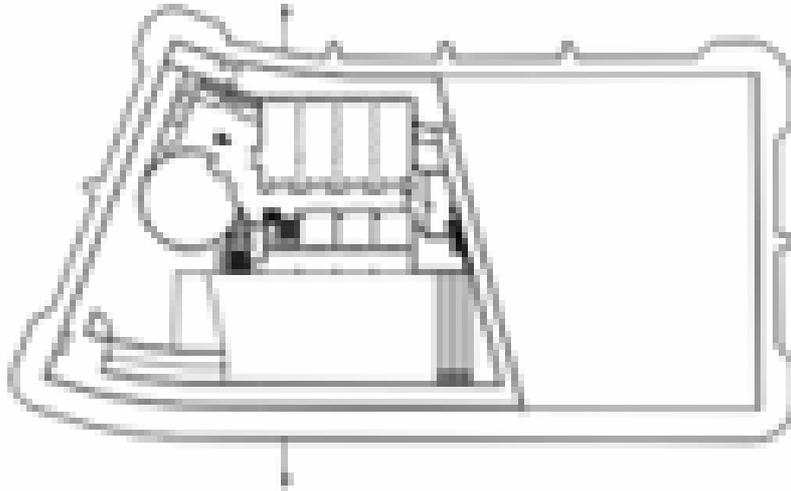


Rehabilitación Arco Nazarí

- ❑ Proyecto de Ejecución de la 2ª Fase de Ampliación del Palacio del Marqués de Beniel.
- ❑ Proyecto Básico y de ejecución para la realización de pasaje peatonal en el SL-t-14 (C/ San Andrés)
- ❑ Proyecto Básico para la ampliación del cementerio de la Caleta



- Proyecto de demolición de vivienda y apertura viaria en calle Sevilla
- Anteproyecto del Museo de Los Fenicios (Centro de Interpretación de Playa Fenicia).



Edificio de Usos Múltiples en Torre del Mar

Igualmente los técnicos de la Gerencia participan o han dirigido los trabajos de ejecución de algunos proyectos de obras municipales de carácter singular (Dirección de Obra):

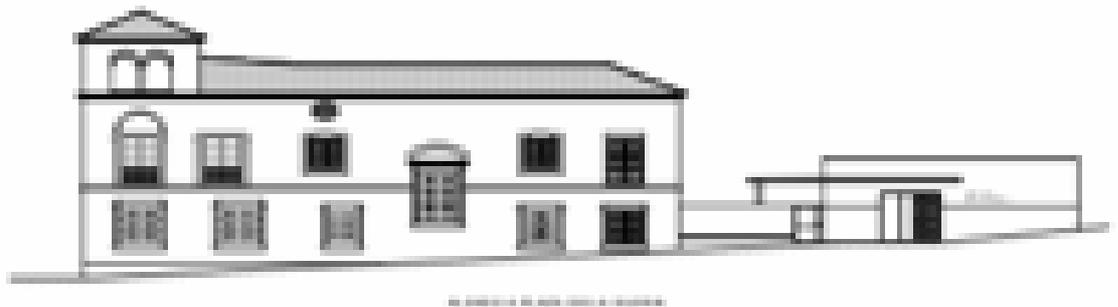
- Proyecto de Restauración del Camarín de la Virgen de la Piedad. (Obra Finalizada).
- Proyecto de Restauración de la Iglesia Santa María La Mayor.
- Proyecto de Adaptación de edificio situado en c/ Reñidero esquina c/ San Isidro a Centro de Salud (obra finalizada).
- Proyecto de Colegio Público de Primaria en Triana.
- Proyecto de Reforma del Estadio Vivar Téllez.
- Proyecto de Ampliación en su 1ª Fase del Palacio del Marqués de Beniel.



Finalmente, desde la Gerencia se ha prestado el apoyo técnico necesario a Organismos Municipales como al Organismo Autónomo Local de Desarrollo Integral del Municipio (OALDIM), en la confección y elaboración de intervenciones en el “Plan de Choque”, actuando sobre El Pósito, La Casa de la Juventud, Puerta Real y La Muralla Medieval, o a la Concejalía de Turismo en el proyecto de eliminación de barreras en las playas, entre otras actividades de asistencia técnica a áreas municipales.



Obras de ampliación del Palacio de Beniel



Alzado a Plaza de La Gloria Proyecto de ampliación del Palacio Beniel

- Rehabilitación de viviendas.

Entre los servicios que asume la Gerencia Municipal de Urbanismo se encuentran los relativos a **la asistencia técnica en los diferentes programas de rehabilitación de viviendas en el municipio**. Para ello se cuenta con la Oficina de Rehabilitación de Viviendas, con el apoyo de los técnicos de la propia Gerencia y la colaboración externa durante el periodo que resumimos de una Arquitecta Técnica para el control de la ejecución de las obras.

Desde esta oficina se acomete una doble labor: por una parte la atención a los vecinos de Vélez-Málaga, en la admisión y *tramitación de solicitudes* dentro del *Programa de Rehabilitación Autonómica de la Junta de Andalucía*, y por otra la *elaboración de Proyectos dentro del Programa de Rehabilitación General* de la Junta de Andalucía.



Fachada de la Oficina de Rehabilitación de Viviendas

Dentro del programa de Rehabilitación General se han realizado de **32 Proyectos de Rehabilitación durante el año 2001, y 34 durante el 2002**, en el Término Municipal de Vélez-Málaga, en la continua labor de regenerar el patrimonio arquitectónico del municipio y en la mejora de las condiciones de habitabilidad en las viviendas de sus vecinos.

Igualmente dentro del programa de Rehabilitación Autonómica ,abierto el plazo de admisión de solicitudes para el bienio 2001/2002 ,desde la Oficina se **han atendido las solicitudes registrándose 106 peticiones** a las que se dará la tramitación oportuna, y se han ejecutado las relativas al Programa del año 2000.

Asimismo, la Oficina ha colaborado con la Junta de Andalucía, dentro del **Programa de Infravivienda**, en la cuantificación de viviendas dentro del Municipio, para que en un futuro puedan formar parte de este tipo de programas.



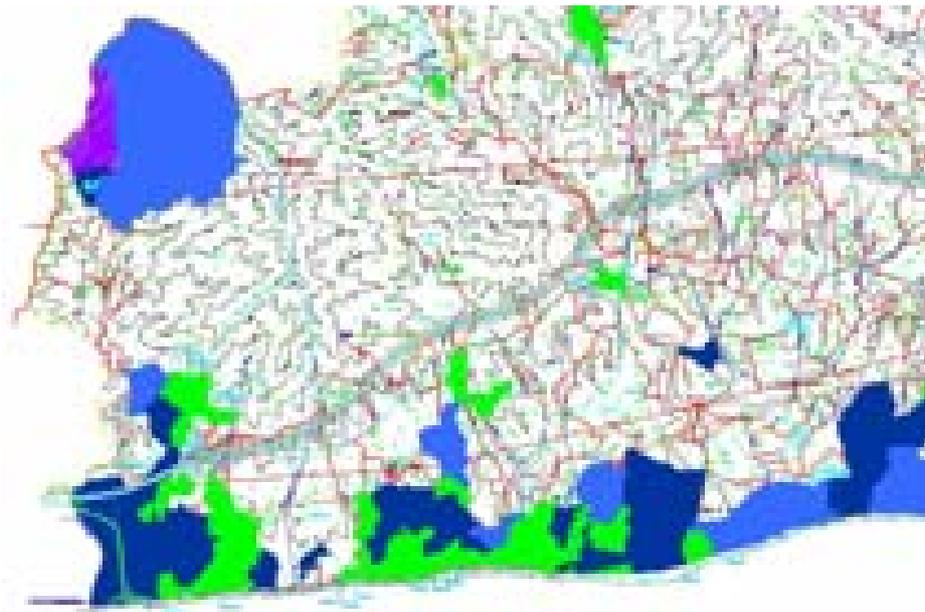
Sector objeto de expediente de innovación del PGOU.

C) Planeamiento Urbanístico.

La actividad de la Gerencia en relación con el proceso de planificación urbanística derivado de las determinaciones del PGOU/96, tiene un doble enfoque. Por una parte, la necesidad de ajustar puntualmente el Plan General ha conducido a tramitar/aprobar 50 modificaciones de elementos durante el periodo que analizamos. Estas modificaciones, **en gran medida, son ajustes derivados de la inadecuación de la ordenación a la realidad física del ámbito de estudio, ó bien de la inactividad que afecta a la gestión del Plan** cuando en un mismo ámbito las preexistencias ya consolidadas conllevan a la inactividad urbanística, ó **en algunos casos supone añadir a sectores de planeamiento de desarrollo la compatibilidad de ordenanzas, similares por su configuración volumétrica**, es el caso de la ciudad jardín con limitación de altura que rompe el monopolio de las viviendas adosadas.

De estas innovaciones del Plan únicamente en el caso de la actuación urbanística, de carácter deportiva-turística, dirigida al sector de Personas

Mayores, denominada “Juvigolf ”, se propone una ampliación del Suelo Urbanizable, si bien por su localización y relación con las infraestructuras generales del municipio, la actuación se integra en el modelo territorial del Plan con una densidad baja y un conjunto de cargas externas que deben garantizar un alto nivel de autonomía, proyectándose la obtención de un parque forestal público, de unas 30 has, que por sus dimensiones y situación le confieren un carácter supramunicipal en la Costa Oriental de Málaga.



Situación del Ámbito denominado Juvigolf dentro del PGOU

El otro aspecto relacionado con la planificación urbanística es el seguimiento del planeamiento de desarrollo derivado de las determinaciones ó innovaciones puntuales del PGOU/96. En este sentido y con referencia a los **Planes Parciales, se han tramitado/aprobado 21 expedientes**, que han supuesto la **ordenación pormenorizada de 3.808.319 metros cuadrados**, con una capacidad de desarrollo urbano de unas **15.340 viviendas**, proyectándose una reserva de suelo para dotaciones en **zonas verdes públicas de 759.441 metros cuadrados y 394.873 metros cuadrados de equipamientos públicos**.

Este desarrollo urbanístico se ha producido preferentemente en los suelos de ensanche de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta, y el resto se sitúa en la zona costera del municipio tanto occidental (Benajárfate y Almayate) como oriental (Lagos).

Por último, en cuanto al Suelo Urbano ó Urbanizable en ejecución, **se han tramitado/aprobado 46 Estudios de Detalle** que supone la ordenación pormenorizada de más de 295.000 metros cuadrados de suelo, y un techo edificable de más de 280.000 metros cuadrados.



Fotografía aérea del sector de ensanche de Torre del Mar (SUP.T-12)

Se expone a continuación relación de documentos de Planeamiento tramitados en el periodo analizado.

MODIFICACIONES DE ELEMENTOS DEL PGOU

NºEXP.	DENOMINACION	TRAMITE	OBJETO
EXPEDIENTES TRAMITADOS			
8/01	ME. UE.A-9. Nuevo Almayate.	AD-04.11.02	Propone un vial nuevo sobre una manzana de UAD-1. Apertura Viaria.
17/01	ME. SUP.CH.4(R.T). Parcela.R-10. Chilches.	AD-07.04.03	Cambio de ordenanza de UAD-4 a UAD-1 + ZV
27/99	ME. PGOU. SUP.L-2. LAGOMAR. Lagos-Mezquitilla.	AD-02.07.03	Ajustar la línea de protección Marítima Terrestre de 100 mts a 50 mts.



5/00	ME. UE.T-7. Norte Mirador. Torre del Mar	AD-03.12.01	Modificación de ordenanza de UAD-2 a OA-3* PB+2
25/00	ME. SUP.T-12. Ensanche Oeste. Torre del Mar	AD-07.04.03	Trata de la modificación del aumento del parámetro de altura máxima de la edificación, y nueva ordenación viaria.
49/00	ME. SG.VM-27. Vélez Málaga.	AD-30.01.02	Nueva delimitación del SG de equipamiento privado, ligado a los servicios del viario.
64/01	SUP.VM-6. Vélez Málaga.	AD-07.04.03	Ajustar ordenación.
33/01	ME. Arts. 144 Y 145 del PGOU	AP-06.11.01	Ordenanzas.
14/01	ME. SUP VM-16 (RT). Vélez-Málaga.	AD-04.11.02	Cambio de uso a Residencial.
22/01	ME. UE.VM-43. La Matita y El Olivarillo. Vélez Málaga.	AP-04.02.02	Eliminar viales internos adaptándolos a la realidad.
56/01	ME. Equipamientos Religiosos. Vélez Málaga.	AP-06.11.01	Cambio de ordenanza de una parcela de UAD-1 a Equipamiento privado; uso religioso.
74/01	ME. SUP.VM-15. Vélez-Málaga.	AD-03.06.02	Cambio de ordenanza de IND-2 a IND-3.
91/01	ME. SL.VM-29. Plaza de las Carmelitas. Vélez Málaga	AD-04.11.02	Consiste en dejar un pasaje peatonal modificando el límite del SL.
111/01	ME. UE.VM-12.Vélez Málaga	AD-01.07.02	Cambio de ordenanza de centro a MC-1.
41/00	ME. UE.CH-10 VILLAS DE MONTEMAR. Chilches.	AD-04.03.02	Ordenación de viario interior de la parcela
56/00	SUNP.TRA-1-XARQUI	AD-01.07.02	Excluir una parte del sector SUNP.TRA-1 denominándola SUNP.TRA-3 y calificándola de industrial (agraria)
61/00	UE.B-17. Colina Soleada. Benajazafe.	AD-07.10.02	Reordenación de fondo de saco según obra ya realizada.
233/99	ME. VIAL DE SERVICIO EN SUP.VM-15 (RT). Vélez-Málaga.	AD-02.09.02	Trata de realizar la apertura del vial de servicio de la Avda. Juan Carlos I en la zona sur, calificando una parcela de IND-2 en ZV privada.
287/99	ADAPTACION A ORDENANZA MC EN C/ JOSE HERRERA Y PROVISION.	AD-04.02.02	Modificar el límite de la Zona Centro para excluir una manzana calificándola de MC
14/01	SUP.VM-16. Vélez-Málaga.	AD-04.11.02	Cambio de uso a Residencial
92/01	UE.CH-6 URB. Panorama. Chilches.	AP-02.07.03	Traspaso de edificabilidad entre parcelas
114/01	ME.PGOU. Arts.45 y 46	AD-04.11.02	Modificación de los Art. 45 y 46 de la Normativa (Telefonía Móvil)
115/01	ME.SUP.T-2 (RT) El Tomillar. Torre del Mar.	AD-07.10.02	Cambio de ordenanza de UAD-2 a CI-3 del viario definiendo una rotonda, adecuar al cumplimiento del Reglamento de Planeamiento Urbanístico las ZV públicas y el Equipamiento
25/02	ME.JUVIGOLF	AP-07.10.02	Cambio de clasificación del suelo (SNU a SUNP)
29/02	ME.DISPOSICION TRANSITORIA PRIMERA	AD-04.12.02	Regulación de las edificaciones en fuera de ordenación y fuera de ordenanza
31/02	ME.SUP.B-4. Benajazafe.	AP-08.04.03	Cambio de ordenanza de UAD-2 a CJ-2
32/02	Modificación puntual del Plan Parcial del sector SUP.B-4. Benajazafe.	AD-07.04.03	Cambio de ordenanza de UAD-2 a CJ-3a
37/02	M.E. Del PGOU UE.VM-36. Calle Loja.	AD-03.02.03	Ajustar los límites de la unidad.
38/02	ME.PGOU-UE.VM-11 (Estadio Vivar Téllez) y creación de la UE.VM-44. Vélez-Málaga.	AI-03.06.02	Creación de una nueva UE.VM-44 para facilitar su desarrollo
39/02	ME.UE.T-11 C/ Vaquería. Torre del Mar.	AP-07.10.02	Reajuste de los límites de la unidad y nueva ordenación
40/02	ME. DEL PGOU UE.VM-10 Prolongación Avda. ESTACION. Vélez-Málaga.	AD-03.02.03	Reajuste de la unidad y ficha de desarrollo.
41/02	ME.SG.C-9. Caleta de Vélez.	AP-04.11.02	Modificación de la clasificación de suelo de SG:C-9 de áreas libres a UE.C-7 en parcela histórica (aproximadamente 1600 m2)
42/02	ME. PGOU ARTICULO 308 (ZONA HOTELERA)	AD-03.02.03	Hacer compatibles las parcelas de equipamiento privado con las ordenanzas hoteleras.
43/02	ME. DEL PGOU UE.B-3 URB. SAN JOSE, Urb. Paraíso del Sol. Benajazafe.	AD-03.02.03	Corregir las insuficiencias contenidas en el PGOU, adaptándolas a su Plan Parcial de Ordenación.
57/02	ME.UE.VM-1 Cruz del Cordero 2. Vélez-Málaga.	AI-04.11.02	Se mantiene la unidad, como en el PGOU, pero marcando el vial Norte como SL.VM-36, para su mejor obtención
71/02	ME. Ermita de Cabrillas	AP-07.04.03	Clasificación de la Ermita como SG.VM-28 de equipamiento social.



82/02	ME. Reserva de Suelo Patrimonio Municipal. Arroyo de la Campiñuela. Vélez-Málaga.	AI-02.12.02	Eliminar el área de reserva del PGOU y clasificar el suelo como SNU de especial protección por sus valores agrícolas
83/02	ME. Delimitación reformada del Plan Especial de instalaciones cerámicas. Arroyo de la Campiñuela. Vélez-Málaga.	AI-02.12.02	Nueva delimitación de las instalaciones cerámicas
23/01	Modificación puntual del Proyecto de Reparcelación SUP.VM-2 (RT)	AD-03.10.01	Trasvase de volúmenes de una parcela a otra
20/02	ME.SUELO NO URBANIZABLE EN VEGA DEL RIO SECO	AP-02.09.02	Trata de adoptar medidas cautelares, modificando el uso en el art. 412.
8/00	M.E. ORDENANZA HOTELERA H2	AD-05.02.01	Ordenanzas.
39/00	M.E. SUELO NO URBANIZABLE "FINCA LOS MADRILES", BENAJARAFE.	AD-31.05.01	Relativo a la calificación como suelo no urbanizable de regadío de dos fincas de suelo de secano.
72/00	MODIFICACIÓN DE LÍMITES UE.CH-9.B.	AD-15.02.01	Modificación de límites del sector.
82/00	M.E. SUP.A-2 Y SUP.A-3 "ARROYO EL CABO Y EL PINTO".	AI-02.04.01	Resolver el acceso técnicamente correctos a los mencionados sectores, SUP.A-2 y SUP.A-3, con el fin de facilitar su desarrollo.
27/01	M.E. ADAPTACIÓN DEL PLAN PARCIAL SUP.VM-2(RT).	AD-06.08.01	Transferir 165,55 m2 de techo edificable del aprovechamiento adjudicado a la parcela P-4 a la parcela P-2.
37/01	MODIFICACIÓN SL.VM-35 "PADRE TIENDA Y PORTERÍA DEL CARMEN".	AD-09.08.01	Supone la supresión del soportal del ámbito de la delimitación del SL.VM-35, definiendo P. Baja destinado a uso de "Pasaje Público".
105/01	MOD. DELIMITACIÓN UE.VM-27 "ARROYO ROMERAL"	AD-06.05.02	Modificación de límites del sector.
54/02	M.E. SUP.L-3.	AP-04.07.03	Ordenar un sector de suelo apto para la urbanización con una estructura urbana residencial con diferentes intensidades de uso.
39/03	M.E. UE.CH-5.	AI-28.04.03	Propone la aplicación de la tipología de Ciudad Jardín, además de la ya permitida UAD-1.
54/03	MODIFICACIÓN LÍMITES UE.B-20 "TORREMOYA"	AI-04.06.03	Modificación de límites del sector.



Suelo No Urbanizable en la Vega de Río Seco. Se tramita ME. para su protección.

Planes Parciales en Suelo Urbanizable Programado (SUP)

Nº EXP.	DENOMINACION	SUP. m2	Nº Vivienda.	Techo máximo	ZV m2	EQ m2	USO
EXPEDIENTES TRAMITADOS							
187/99	PP. SUNP.A-3 Pol.1 TORRE JARAL. Almayate.	231178	485	46236	48388	10642	TURIST.
2/02	LAS CANTERAS SUP.A-7. Almayate.	448036	1255	134410	97531	36395	RESID.
	TOTAL Almayate.	679214	1740	180646	145919	47037	
100/98	EXP ADAP. SUP.B-5 (R.T) LAS BIZNAGAS. Benajarafe.	172140	500	67564	21826	11180	RESID.
62/00	PP. SUP.B-9 BENAJAMAR. Benajarafe.	122014	902	80580	88675	21388	TURIST.
	TOTAL Benajarafe.	294154	1402	148144	110501	32568	
223/98	PP. SUP.C-2 BAVIERA II. Caleta de Vélez.	490441	914	112746	56315	26636	TURIST.
22/00	PP. SUP.C-5.Caleta.	43974	154	21987	8795	1848	RESID.
	TOTAL Caleta de Vélez.	534415	1068	134733	65110	28484	
118/01	P.P.O. SUP.L-3. Lagos.	139025	335	34756	26307	17475	TURIST.
	TOTAL Lagos.	139025	335	34756	26307	17475	
226/99	PP. SUP.T-1 CORTIJO GINER. Torre del Mar.	178022	362	53407	35604	8258	RESID.
12/99	PP. SUP.T-5 (R.T) CERRO EL AGUILA. Torre del Mar.	86390	600	51834	12600	14400	RESID.
235/99	PP. SUP.T-12 ENSANCHE OESTE. Torre del Mar.	389740	2533	253331	77948	72668	RESID.
21/02	EL TOMILLAR II SUP.T-2. Torre del Mar.	91930	414	45965	10793	8694	RESID.
51/02	ALTO DE LA BARRANCA SUP.T-10. Torre del Mar.	194616	374	46716	44588	8435	TURIST.
77/02	P.P.O. SUP.T-7 "CAMINO DE SEVILLA". Torre del Mar.	62747	470	54590	13028	10564	RESID.
	TOTAL Torre del Mar.	1003445	4753	505843	194561	123019	
7/99	PP. SUP.VM-10 CERRO EL ROMERAL.Vélez Málaga.	72602	239	38823	14615	2954	RESID.
74/00	PP. SUP.VM-8 ENSANCHE II. Vélez-Málaga.	304025	1926	192606	63430	54327	RESID.
194/98	PP. SUP.VM-7 ENSANCHE I. Vélez-Málaga.	154802	1124	108361	31897	17278	RESID.
66/01	EXPTE. ADAPT. P.P.O. SUP.VM-2(RT). Vélez-Málaga.	50426	378	40341	8058	9040	RESID.
95/01	LA FORTALEZA SUP.VM-6. Vélez-Málaga.	126200	550	63100	12740	17935	RESID.
05/03	P.P.O. SUP.VM-13 CAMINO DE TORROX. Vélez-Málaga.	245968	590	67641	49625	15792	TURIST.
25/03	P.P.O. SUP.VM-17 CAMINO HIGUERAL. Vélez-Málaga.	162743	976	113920	32548	23424	RESID.
50/03	EXPTE. ADAPT. P.P.O. UR-3 (ACTUAL SUP.VM-1).	41300	259	26520	4130	5540	RESID.
	TOTAL Vélez-Málaga.	1158066	6042	651312	217043	146290	
	TOTAL	3808319	15340	1655434	759441	394873	



SUP. VM-7, ensanche I de Vélez Málaga



Estudios de Detalle

Nº EXP.	DENOMINACION	SUP. m2	Nº Vivienda.	Techo máximo	ZV m2	EQ m2	USO
EXPEDIENTES TRAMITADOS							
55/01	ED. Parcela R-3 SUP.A-6.Almayate.	3660	27	3528	-	-	RESID.
7/01	ED. PARCELA RT-9 SUP.A-1. El Truche. Almayate.	4423	19	2025	-	-	TURIST.
68/01	ED. SUP.A-6 MANZANAS R-5 y R-7. Almayate.	3570	28	3441	-	-	RESID.
60/02	ED. PARCELA A-2, UE.A-18. Almayate.	5723	52	4140	-	-	RESID.
65/02	ED. UE.A-18 PARCELA A-3. Almayate.	10501	78	12601	34081	-	RESID.
69/02	ED. CALLE AGUILITA. UE.A-20. Almayate.	813	7	934	-	-	RESID.
TOTAL Almayate.		28690	211	26669	34081	0	
30/00	ED. en CN-340. Benajarafe.	493	7	503	-	-	RESID.
26/01	ED. Parcela UE.B-5 LA ESPERANZA. Benajarafe.	732	6	878	-	-	RESID.
12/02	ED. CALLE PRIVADA CTRA. LOS PÉREZ. Benajarafe.	462	5	450	-	-	RESID.
35/02	ED. SOBRE DOS PARCELAS EN UE.B-15. Benajarafe.	3632	6	1271	-	-	RESID.
29/03	MODIFICADO ED. SOBRE DOS PARCELAS UE.B-15.	3895	6	1234	-	-	RESID.
TOTAL Benajarafe.		9214	30	4336	0	0	
34/01	ED. Parcela R2-6 y R1-A SUP C-3. Los Puntales.Caleta de Vélez.	11581	55	7135	-	-	RESID.
50/01	ED. PARCELA A-3 SUP.C-4 (RT) Caleta2000. Caleta de Vélez.	3480	14	2300	-	-	RESID.
75/01	ED. PARCELA VI-1.3 SUP.C-1 (RT). Caleta de Vélez.	1546	9	1215	-	-	RESID.
76/01	ED. AVDA. ANDALUCÍA Y CALLE REAL. Caleta de Vélez.	1086	37	2900	-	-	RESID.
TOTAL Caleta de Vélez.		17693	115	13550	0	0	
42/00	ED. UE.CH-10 EL CAÑUELO. Chilches.	5239	26	3510	-	-	RESID.
44/00	ED. Parc. D2.1SUP.CH-6(R.T) PANORAMA. Chilches.	3673	15	1836	-	-	RESID.
10/01	ED.UE.CH-9b. Chilches.	1218	9	998	-	-	RESID.
16/01	ED. Parc. R-1SUP.CH-4(R.T) Cortijo El Conde. Chilches.	10668	24	4267	-	-	RESID.
93/01	ED. MANZANA 5 URB. PANORAMA Chilches.	4349	25	5200	-	-	RESID.
108/01	ED. PARCELA R-5 SUP.CH-3 (RT). Chilches.	5523	33	4418	-	-	RESID.
17/02	ED. PARA CUATRO VIVIENDAS UE.CH-9.A. Chilches.	438	4	548	-	-	RESID.
28/02	ED. PARCELA III. AU-3 (CH) ACTUAL UE.CH-3. Chilches.	25320	93	13950	-	-	RESID.
73/02	ED. SUP.CH-3(RT) PARCELA R-4. Chilches.	9806	58	7845	-	-	RESID.
74/02	ED. CALLE 5 URB. PANORAMA. Chilches.	4958	25	4214	-	-	RESID.
TOTAL Chilches.		71192	312	46786	0	0	
4/00	ED. Parc. UAD-2 UE.T-7. Torre del Mar.	7404	27	4369	-	-	RESID.
70/01	ED. UE.T-7 Parcela OA-3. Torre del Mar.	9509	106	11486	-	-	RESID.
76/01	ED. Avda. ANDALUCIA 31-37 y CALLE REAL 137-139. Torre del Mar.	1093	25	2832	-	-	RESID.
4/02	ED. EN PARCELA COMERCIAL Casa de la Viña. Torre del Mar.	750	-	750	-	-	COMERC.
14/02	ED. ESQ. SAN ANDES Y AVDA. ANDALUCIA. Torre del Mar.	177	8	960	-	-	RESID.
44/02	ED. PARCELA OA-3. UE.T-7. Torre del Mar.	9572	106	11486	-	-	RESID.
84/02	ED. PARCELA EN CALLE ANGUSTIAS. Torre del Mar.	471	8	340	-	-	RESID.
26/03	ED. UE.T-7 PARCELAS OA3*V y UAD-2. Torre del Mar.	19820	133	15856	-	-	RESID.
TOTAL Torre del Mar.		48796	413	48079	0	0	
16/00	ED. UE.VM-39.2 REAL BAJO. Vélez Málaga.	16787	227	23067	4290		RESID.
27/00	ED. UE.VM-39.1REAL BAJO .Vélez Málaga.	29676	384	50254	1950	583	RESID.
36/00	ED. Parc. R-2 SUP.VM-12(RT) EL LIMONAR. Vélez Málaga.	10389	35	4026	-	-	RESID.
65/00	ED.UE.VM-2a. Camino del Cementerio. Vélez Málaga.	9145	-	6005	-	-	INDUSTR



29/01	ED. Parcela 3 SUP.VM-2(R.T) Arroyo de la Campiñuela. Vélez Málaga	3083	67	7137	-	-	RESID.
60/01	Avd. VIVAR TELLEZ Nº 7 y 9. Vélez Málaga.	350	10	1575	-	-	RESID.
72/01	ED. UE.VM-27. Vélez Málaga .	24464	101	13473	989	3480	RESID.
94/01	ED. PARCELA AVDA. VILLA DE MADRID UE.VM-35. Vélez-Málaga.	189	1	137	-	-	RESID.
109/01	ED. MANZANA R-2C, E, F SUP.VM-12 (RT). Vélez-Málaga.	15804	72	8218	-	-	RESID.
6/02	ED. CALLE NOGAL 31-32 UE.VM-35. El Castellano. Vélez-Málaga.	342	2		-	-	RESID.
16/02	ED. PARCELA R-1SUP.VM-11. Vélez-Málaga.	2417	33	4416	-	-	RESID.
22/02	ED. PARCELA P-6 SUP.VM-8. Vélez-Málaga.	5525	126	12615	-	-	RESID.
59/03	ED. UE.VM-39.1 PARCELA R-4. Vélez-Málaga.	3115	104	10411	-	-	RESID.
TOTAL Vélez-Málaga.		121285	1162	141334	7229	4063	
TOTAL		296870	2243	280754	41310	4063	



Suelo Urbano sometido a Estudio de Detalle

D)- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y GESTION URBANÍSTICA.

Dentro de la estructura orgánica de la Gerencia Municipal de Urbanismo, la gestión y tramitación de los diferentes instrumentos encaminados a ejecutar las previsiones contenidas en el planeamiento general y en los diferentes instrumentos de desarrollo de éste, corresponde al Negociado de Ejecución del Planeamiento y Gestión Urbanística, que a su vez depende orgánicamente del Departamento Técnico de Urbanismo y Arquitectura, si bien, dado el marcado carácter Técnico-Jurídico, tiene apoyo en el Departamento Jurídico-Administrativo de la Gerencia.

Asimismo, y de forma temporal, se ha asignado a este mismo negociado, el objetivo de gestionar e informatizar el Patrimonio Municipal del Suelo y otras fincas dotacionales resultantes de la ordenación urbanística.

Entre las previsiones que esta Gerencia tiene respecto de este Negociado se encuentran la de asumir de forma continua la ejecución material de las previsiones del planeamiento de oficio, y su coordinación con los departamentos del Ayuntamiento que intervienen de forma indirecta en esta materia, como Intervención, Tesorería o Infraestructuras para el seguimiento, inspección, control y, en su caso, dirección de las obras de urbanización de los sectores y unidades de ejecución que se desarrollen en previsiones del planeamiento de oficio y, en su caso, privados.

Las actuaciones o tipos de expedientes administrativos que se tramitan y gestionan en este Negociado son:

a) Actuaciones de iniciativa pública:

Obtención de terrenos dotacionales mediante:

- Actas de ocupación
- Proyectos de expropiación
- Convenios urbanísticos de cesión/adquisición

Actuaciones urbanísticas de oficio:

- Proyectos de Reparcelación
- Convenios urbanísticos de actuación
- Operaciones Jurídicas Complementarias.
- Gestión de los procesos de recaudación de cuotas y contratación de obras de urbanización en los procedimientos de gestión directa.
- Asociaciones administrativas de cooperación.
- Expedientes de reparto de cargas.

b) Actuaciones urbanísticas privadas:

- Bases y Estatutos de actuación.
- Juntas de Compensación
- Proyectos de reparcelación por el sistema de compensación
- Convenios urbanísticos para actuaciones privadas
- Operaciones Jurídicas Complementarias a los Proyectos de Reparcelación por compensación.

c) Otras actuaciones:

- Cambios de sistemas de actuación
- Divisiones poligonales
- Delimitaciones poligonales
- Delimitaciones de áreas de reserva y de tanteo y retracto.

Igualmente ,es objetivo de esta Gerencia asignar a este negociado de nuevas competencias para mejorar la prestación de servicios y el impulso de la actividad gestora en la esfera urbanística, para lo cual se proyecta que se asuman cada vez con mayores garantías las siguientes atribuciones:

- Registro, gestión y administración del Patrimonio Municipal del Suelo y otros terrenos dotacionales resultantes de la actividad urbanística.
- Registro, gestión y administración de los aprovechamientos urbanísticos públicos y privados.
- Registro, gestión y control de las actividades públicas y privadas en desarrollo del planeamiento urbanístico incluido en unidades de ejecución, proceso de ejecución material de las obras y gastos de urbanización.

Para ello, evidentemente, será preciso la dotación de medios materiales y humanos suficientes para la adecuada y correcta ejecución de tales atribuciones en un área de competencias que entendemos de especial importancia , donde cada vez el volumen de trabajo es mayor como consecuencia del crecimiento cualitativo experimentado, y de la decidida apuesta por erigir al Ayuntamiento a través de su Gerencia de Urbanismo en el ***motor que impulse el desarrollo urbanístico del municipio.***



Apertura C/ Sevilla. Vía de penetración hacia el centro histórico

Actuaciones realizadas

Desde la creación de la Gerencia Municipal de Urbanismo los resultados conseguidos en materia de gestión urbanística son , comparativamente a etapas anteriores , cuantitativamente superiores a pesar de su insuficiente dotación inicial ,que se ha ido paliando en la estructura organizativa de la Gerencia con la creación de este Negociado .

Entre las actuaciones en materia de ejecución del planeamiento y gestión urbanística, sobre las que se han iniciados 102 expedientes destacamos que los expedientes aprobados han supuesto la obtención para el municipio de **181.160 metros cuadrados de zonas verdes ,56.191 metros cuadrado de equipamientos comunitarios y 216.631 metros cuadrados de viarios y espacios libres.**

Igualmente se han incorporado al Patrimonio Municipal del Suelo aprovechamientos urbanísticos para la construcción de **306 viviendas** provenientes de las cesiones en los instrumentos de gestión ya aprobados , a los que se han de sumar los aprovechamientos destinados a la obtención de sistemas locales o Sistemas Generales .



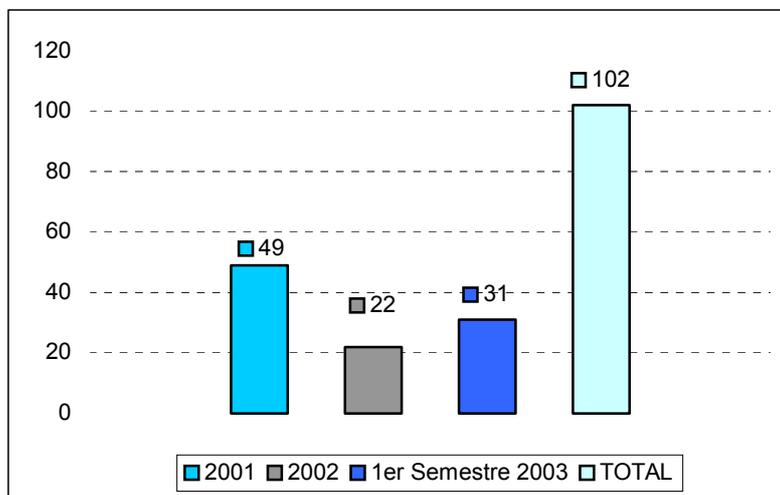
Terrenos adquiridos para el tranvía Vélez Málaga-Torre del Mar

Se expone a continuación relación detallada de los expedientes tramitados en este periodo.

Expedientes iniciados.

En el bienio 2001-2002 y 1er Semestre del 2003, se han generado un total de 102 expedientes administrativos de diversas actuaciones urbanísticas, tanto públicas como privadas.

CUADRO 1.- ENTRADA DE EXPEDIENTES	
AÑO 2001	49
AÑO 2002	22
1er Semestre 2003	31
TOTAL	102



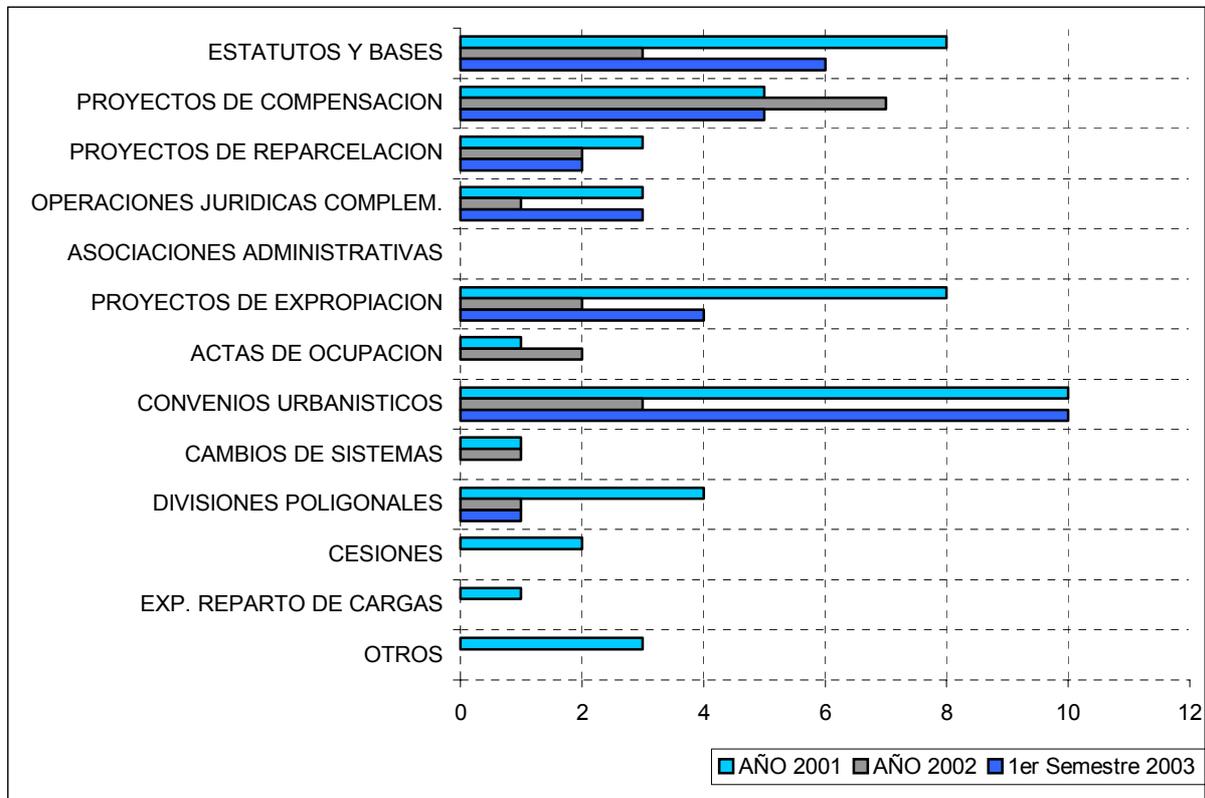
Expte. de Expropiación en Caleta, SG. C-5.3



Relación de expedientes tramitados por materia.

Del total de actuaciones abiertas y tramitadas, en el siguiente cuadro exponemos a qué tipo de expedientes, sobre los que tiene competencia este Negociado, son los que han ocupado este espacio.

CUADRO 2.- ENTRADAS DE EXPEDIENTES POR TIPOS				
	AÑO 2001	AÑO 2002	1er S. 2003	TOTAL
ESTATUTOS Y BASES	8	3	6	17
PROYECTOS DE COMPENSACION	5	7	5	17
PROYECTOS DE REPARCELACION	3	2	2	7
OPERACIONES JURÍD. COMPL.	3	1	3	7
ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS	0	0	0	0
PROYECTOS DE EXPROPIACION	8	2	4	14
ACTAS DE OCUPACION	1	2	0	3
CONVENIOS URBANISTICOS	10	3	10	23
CAMBIOS DE SISTEMAS	1	1	0	2
DIVISIONES POLIGONALES	4	1	1	6
CESIONES	2	0	0	2
EXP. REPARTO DE CARGAS	1	0	0	1
OTROS	3	0	0	3
TOTAL	49	22	31	102





Destacamos que gran parte de los mismos se refieren a la tramitación de Bases y Estatutos, como cimientos de la actividad urbanística privada, las expropiaciones como forma de obtención de los terrenos dotacionales excluido de las actuaciones urbanísticas en unidades de ejecución, y los convenios urbanísticos como forma de consensuar el interés público y el privado para la transformación del suelo o la obtención de equipamientos.



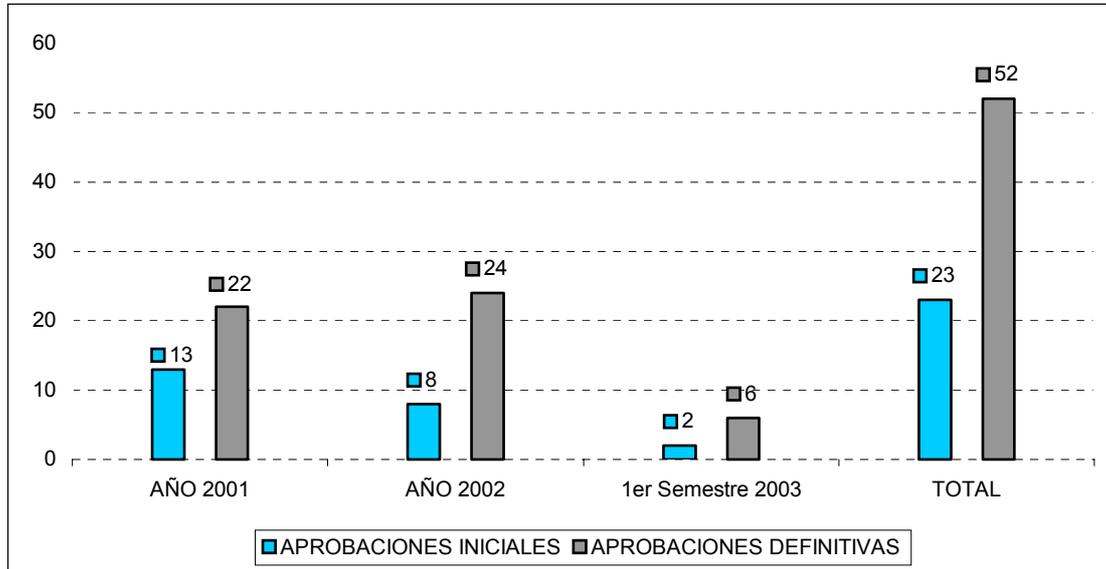
SUP.VM-10, "Cerro del Romeral"

Actuaciones Administrativa.

Desde que un expediente tiene entrada en la Gerencia para su tramitación, o desde que se incoa de oficio su génesis, hasta que alcanza su aprobación definitiva, transcurre un espacio de tiempo en el que se gestiona y perfecciona su trámite conforme a la legislación.

En el siguiente cuadro se exponen el número de expedientes o actuaciones que alcanzaron su aprobación en el periodo analizado:

CUADRO 3.- NUMERO DE ESTADOS DE TRAMITACION REALIZADOS				
	AÑO 2001	AÑO 2002	1er S. 2003	TOTAL
APROBACION INICIAL	13	8	2	23
APROBACION DEFINITIVA	22	24	6	52
TOTAL	35	32	8	75



De los datos aportados, se puede concluir que el número de expedientes que han recibido aprobación definitiva (52) es significativamente superior a los que se aprobaron inicialmente (23), lo que supone que desde la creación de la Gerencia se han solucionado y resuelto un importante número de expedientes que estaban iniciados, pendientes de etapas anteriores, y que ahora han sido definitivamente aprobados.

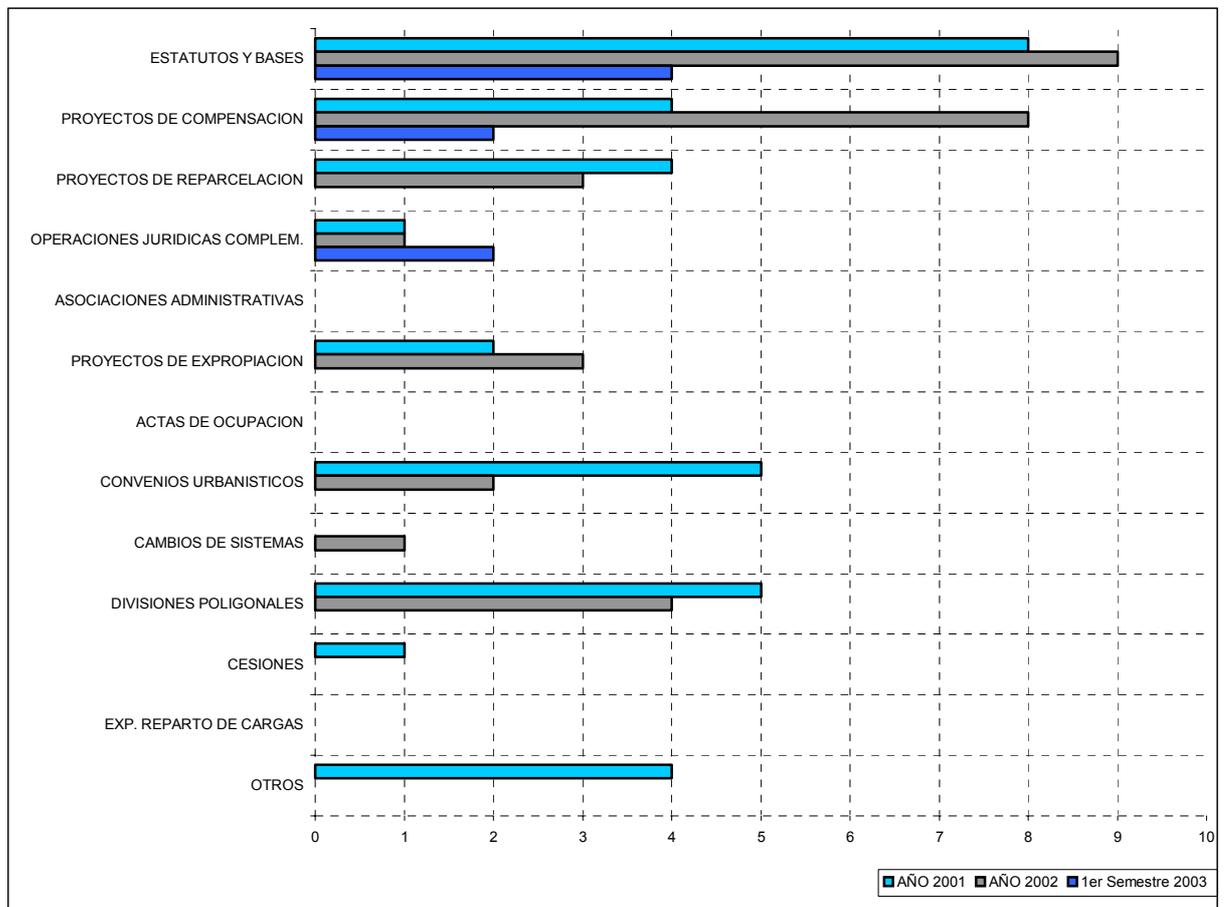


Obras de Urbanización en Ejecución del Planeamiento



Del total de actuaciones tramitadas, no todas han sido objeto de aprobación, si bien sí han sido objeto de algún trámite intermedio, previo y necesario para su aprobación.

CUADRO 3.1.- NUMERO DE TRAMITACIONES REALIZADAS POR INSTRUMENTOS				
TIPO	AÑO 2001	AÑO 2002	1er S. 2003	TOTAL
ESTATUTOS Y BASES	8	9	4	21
PROYECTOS DE COMPENSACION	4	8	2	14
PROYECTOS DE REPARCELACION	4	3	0	7
OPERACIONES JURIDICAS COMPLEM.	1	1	2	4
ASOCIACIONES ADMINISTRATIVAS	0	0	0	0
PROYECTOS DE EXPROPIACION	2	3	0	5
ACTAS DE OCUPACION	0	0	0	0
CONVENIOS URBANISTICOS	5	2	0	7
CAMBIOS DE SISTEMAS	0	1	0	1
DIVISIONES POLIGONALES	5	4	0	9
CESIONES	1	0	0	1
EXP. REPARTO DE CARGAS	0	0	0	0
OTROS	4	0	0	4
TOTAL	24	27	8	73



Como se observa que entre las actividades administrativas que más actuaciones puntuales ha generado, son las Bases y Estatutos y los Proyectos de Compensación, ello debido a lo complejo de la tramitación de los mismos.



SUP. VM-8, ensanche II de Vélez-Málaga

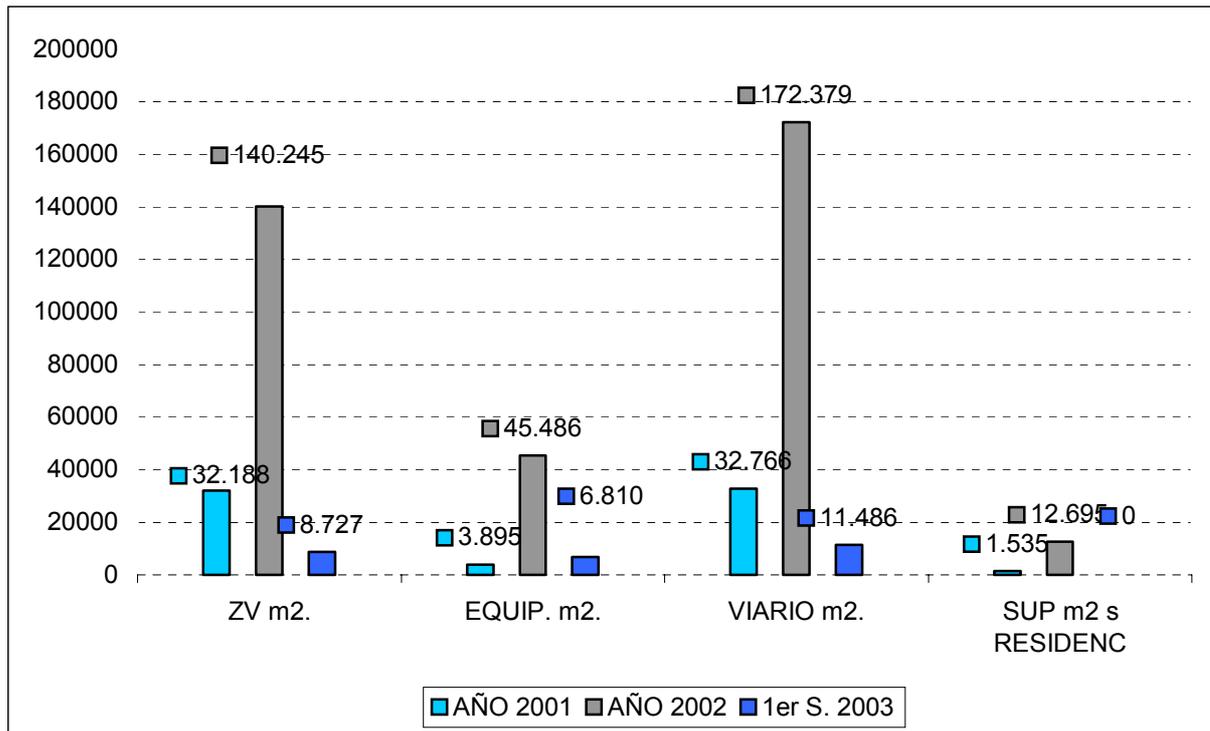
Obtención de suelo en el proceso urbanístico.

En el desarrollo de la actividad urbanística del municipio y en atención a las previsiones del planeamiento, como consecuencia de la actividad administrativa, se van obteniendo suelos dotacionales y lucrativos para la Administración.

Como resultado de las tramitaciones de los expedientes referidos en esta memoria se han incorporado al patrimonio municipal los siguientes suelos dotacionales y residenciales:

CUADRO 4.- SUELO OBTENIDO EN EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO.

	ZV m2.	EQUIP. m2.	VIARIO m2.	SUP m2 s RESIDENC
AÑO 2001	32.188	3.895	32.766	1.535
AÑO 2002	140.245	45.486	172.379	12.695
1er S. 2003	8.727	6.810	11.486	-
TOTAL BIENIO	181.160	56.191	216.631	14.230



Las actuaciones urbanísticas de las que provienen los suelos las extractamos en el siguiente cuadro:

CUADRO 4.1.- EXPEDIENTES APROBADOS EN EL AÑO 2001

NºEXP	DENOMINACION	ZV m2.	EQUIP. m2.	VIARIO m2.	SUP m2 s RES.
89/00	P.C. UE.VM-39.1. Vélez-Málaga.	1.950	583	12.298	1.535
15/00	P.C. NORTE MIRADOR, Torre del Mar.	2.916	-	-	-
41/01	P.C. SECTOR UE.VM-39.2 "Urb. Real Bajo". Vélez-Málaga.	4.290	-	6.773	-
48/01	MODIF. P.C. Sector Caleta 2000, S.L. SUP.C-4 (RT)	8.509	3.312	8.802	-
58/01	P.R. UE.VM-2.A. Vélez-Málaga.	319	-	4.735	-
24/02	FINCA 1.2. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	773	-	-	-
24/02	FINCA 6.1a Y 6.2a. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	4.385	-	-	-
24/02	FINCA 6.1b Y 6.2b. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	4.385	-	-	-
24/02	FINCA 6.1c Y 6.2c. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	4.385	-	-	-
98/01	EXPR. SL.VM-12. Junto Casa del Mercader. Vélez-Málaga.	-	-	158	-
101/01	EXPR. SL.VM-15. Vélez-Málaga.	276	-	-	-
TOTAL 2001		32.188	3.895	32.766	1.535

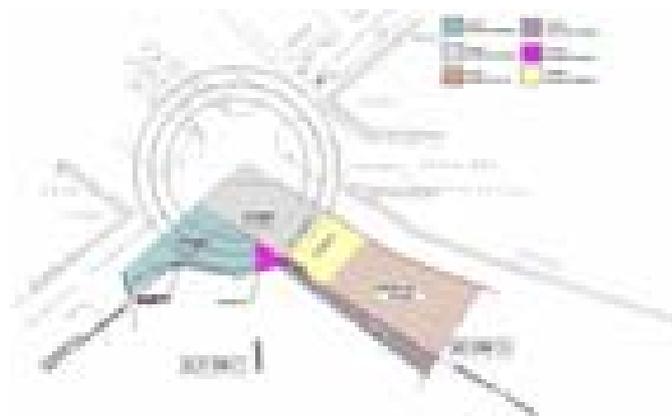


CUADRO 4.2.- EXPEDIENTES APROBADOS EN EL AÑO 2002

NºEXP	DENOMINACION	ZV m2.	EQUIP. m2.	VIARIO m2.	SUP m2 s RES
316/99	P.C. UE.CH-9.A. Chilches.	-	-	682	-
70/00	P.C. SUP.VM-I.3. FINCA ZAMORANO. Vélez-Málaga.	8.625	3.448	24.326	-
61/01	P.C. UE.2 SECTOR SUP.T-1. "Cortijo Giner". T.M.	27.435	8.258	-	-
85/01	P.C. UE.VM-6. C/ CRUZ VERDE, Vélez-Málaga.	1.006		2.440	420
3/02	P.C. UE.CH-9.B. Chilches.	-	-	830	-
36/02	P.C. UE.2, SUP.VM-8. Vélez-Málaga.	32.465	9.327	31.793	5.340
52/02	P.C. SUP.VM-10. Vélez-Málaga.	14.616	5.078	16.960	2.631
67/02	P.R. UE-1 SUP.VM-8. Vélez-Málaga.	16.360	19.375	32.066	4.304
24/02	FINCA 2.1 Y 2.2. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	14.638	-	-	-
24/02	FINCA 3 ABC. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	7.703	-	-	-
24/02	FINCA 3 D. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	5.064	-	-	-
24/02	FINCA 3 E. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	4.209	-	-	-
24/02	FINCA 4. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	2.327	-	-	-
24/02	FINCA 5.1. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	3.455	-	-	-
24/02	FINCA 5.2. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	1.198	-	-	-
24/02	FINCA 5.3. SG.VM-10. Vélez-Málaga.	1.144	-	-	-
50/02	A.O. TERRENOS INCL. EN SG.C-5.3. Caleta de Vélez.	-	-	8957	-
51/01	EXPR. TERRENOS PARA TRANVIA VELEZ-TORRE.	-	-	53576	-
99/01	EXPR. TERRENOS USO VIARIO AVDA. Juan Carlos I.	-	-	728	-
46/02	EXPR. TERRENOS ROTONDA VARIANTE A-335.	-	-	21	-
TOTAL 2002		140245	45.486	172.379	12.695

CUADRO 4.3.- EXPEDIENTES APROBADOS EN EL 1er Semestre 2003

NºEXP	DENOMINACION	ZV m2.	EQUIP. m2.	VIARIO m2.	SUP m2 s RES.
19/02	P.C. UE-1 SUP.T-1 "Cortijo Giner". Torre del Mar.	8.727	6.810	11.486	-
TOTAL 2001		8.727	6.810	11.486	-



Plano de la futura rotonda Camino de Remanente



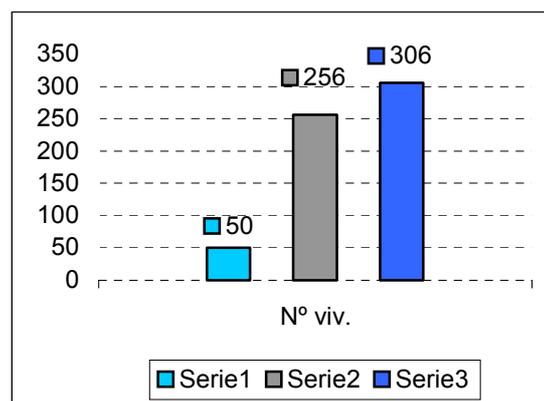
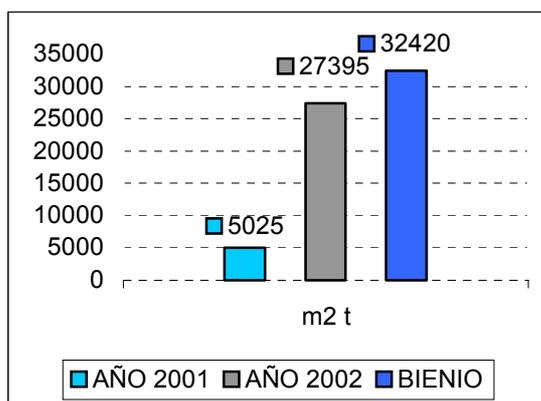
Suelo obtenido para el Patrimonio Municipal de Suelo. (P.M.S.).

La actividad urbanística generada , trae como consecuencia indirecta, la incorporación al patrimonio municipal de suelo patrimonial, de suelos destinados al uso residencial.

En ejecución de los procedimientos y actuaciones urbanísticas que alcanzarán su aprobación definitiva en este tiempo, se ha obtenido el siguiente suelo residencial para este Ayuntamiento:

CUADRO 5.- APROVECHAMIENTO URBANISTICO Y NUMERO DE VIVIENDAS OBTENIDAS PARA EL PATRIMONIO MUNICIPAL			
NºEXP	DENOMINACION	m2 t	Nº viv.
EXPEDIENTES APROBADOS EN EL AÑO 2001			
89/00	P.C. UE.VM-39.1. Vélez-Málaga.	5.025	50
EXPEDIENTES APROBADOS EN EL AÑO 2002			
85/01	P.C. UE.VM-6. C/ CRUZ VERDE, Vélez-Málaga.	1.250	8
36/02	P.C. UE.2, SUP.VM-8. Vélez-Málaga.	14.199	142
52/02	P.C. SUP.VM-10. Vélez-Málaga.	3.158	18
67/02	P.R. UE-1 SUP.VM-8. Vélez-Málaga.	8.788	88
TOTAL BIENIO		32.420	306

En el 1er Semestre del 2003 aún no se han incorporado viviendas provenientes de expedientes de ejecución del planeamiento al Patrimonio Municipal de Suelo lo que posiblemente ocurra a lo largo del año en los expedientes actualmente en tramitación.



Actuaciones singulares

Como resumen, destacamos entre los expedientes tramitados una serie de actuaciones que merecen ser destacadas puntualmente por su importante contribución a la consecución de objetivos prioritarios en el desarrollo urbanístico del municipio. Así señalamos:



- La obtención del suelo y contratación de las obras para la ejecución del **Parque Central de Vélez-Málaga**.
- La obtención de los **suelos colindantes a la Casa del Mercader** para desbloquear el estrangulamiento viario que se producía al final del Paseo Nuevo creando una vía de penetración al centro histórico.
- La obtención del resto de los terrenos necesarios para la **ampliación del Parque de Andalucía**, junto a la explanada de la estación.
- La obtención de los **terrenos para la implantación del tranvía** entre Vélez Málaga y Torre del Mar.
- La obtención de los **terrenos para la ejecución de las obras** que mejorarán el acceso a Vélez Málaga a través del **Camino de Remanente** con la ejecución de la rotonda que lo enlazará con la explanada de la estación.
- La obtención de los terrenos restantes (junto al Concesionario de Opel y delante del Supermercado Plus) para ejecutar el **vial de servicio junto a la Avda. Juan Carlos I**.
- La obtención de los terrenos necesarios para ejecutar el vial que conectará la CN-340 con el Camino de Torrox , **Sistema General SG-C.5**.
- La aprobación del proyecto de compensación y reparcelación de las unidades incluidas en el sector de ensanche de Vélez Málaga , **SUP.VM-8**, que ponen inicio a la verdadera materialización de las obras de urbanización y edificación de este sector urbanístico del municipio.
- La aprobación de los proyectos de compensación del **sector SUP-T.1Cortijo Giner para el ensanche este de Torre del Mar**.
- La aprobación del proyecto de compensación del **Polígono Industrial Zamorano**, con lo que se incorpora al tejido industrial de la ciudad un nuevo espacio productivo.
- La incorporación al tejido urbano del sector de **ensanche oeste de Vélez Málaga SUP.VM-7** entre la variante y el Parque Central.
- La incorporación al tejido urbano del sector de **ensanche oeste de Torre del Mar SUP.T-12**.



- La aprobación de diversos **sectores de suelo residencial turístico** en diferentes núcleos del municipio (Caleta ,Almayate o Benajarafe)
- Convenio Obtención suelo para aparcamiento y acceso al cementerio.
- Convenio de Obtención para Café Teatro.



Parque Central, Perspectiva

E) Expedientes de Licencias, de Protección de la Legalidad urbanística, Ruinas y Ordenes de ejecución .Información General.

El Servicio de Disciplina y Licencias de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Vélez Málaga perteneciente al Departamento Jurídico-Administrativo tiene a su cargo la tramitación y control jurídico-administrativo de todos los asuntos determinados por los Estatutos de la G.M.U.-según la Estructura Organizativa aprobada por el Consejo de Gobierno- relativos a:

a) - Registro General e Información al Público (Recepción de documentos y verificación de documentación anexa; Registro de Entrada y Salida de documentos; Servicio de Notificaciones e Información al Público y citas de Técnicos).

b) - Expedientes de Licencias Urbanísticas (Licencias de Obra Mayor; Licencias de Obra menor; Licencias de Parcelación, División y Segregación de Fincas; Licencias de Primera Ocupación y otras) así como las demás actuaciones relacionadas con los aspectos administrativos (expedición certificados; Oficios; Ordenación y Archivo expedientes etc...) y jurídicos (Emisión de Informes, Oficios y Certificados en pruebas y requerimientos realizados por Tribunales de Justicia etc...).

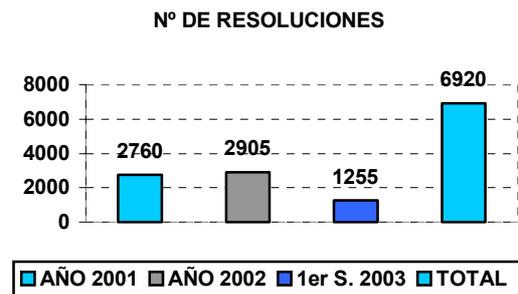
c) - Expedientes de Disciplina Urbanística (Expedientes de Protección de la Legalidad Urbanística, Expedientes Sancionadores, Expedientes de Declaración de Ruina, Expedientes de Ordenes de Ejecución) y demás asuntos jurídico- administrativos relacionados con estos.

Datos generales

Durante el periodo de dos años y medio de andadura efectiva de la Gerencia Municipal de Urbanismo que se analiza en este documento se han tramitado por el Servicio un montante cercano a los **4500 Expedientes Administrativos** sobre las materias de competencia de su competencia que han dado lugar a un número de **6920 Resoluciones**.

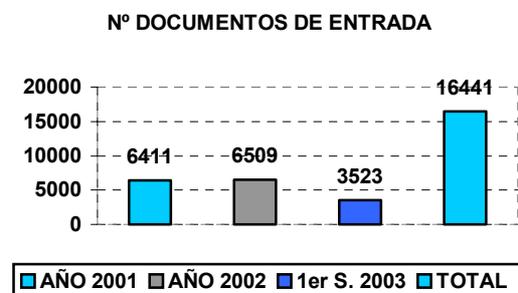
REGISTRO GENERAL E INFORMACIÓN AL PUBLICO.

CUADRO 1.1. Nº RESOLUCIONES	
AÑO 2001	2.760
AÑO 2002	2.905
1er Semestre 2003	1.255
TOTAL	6.920



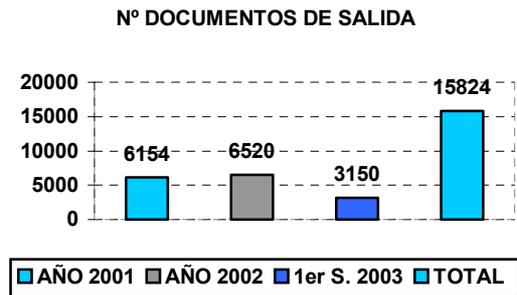
El número de documentos **registrados de entrada** en el Registro General de la Gerencia ha sido de **16.441**. **Estos documentos han generados la salida de 15.824** traslados de documentos desde la Gerencia según el desglose por año que más adelante se detalla.

CUADRO 1.2. Nº DOC. DE ENTRADA	
AÑO 2001	6.411
AÑO 2002	6.509
1er. Semestre 2003	3.523
TOTAL	16.441



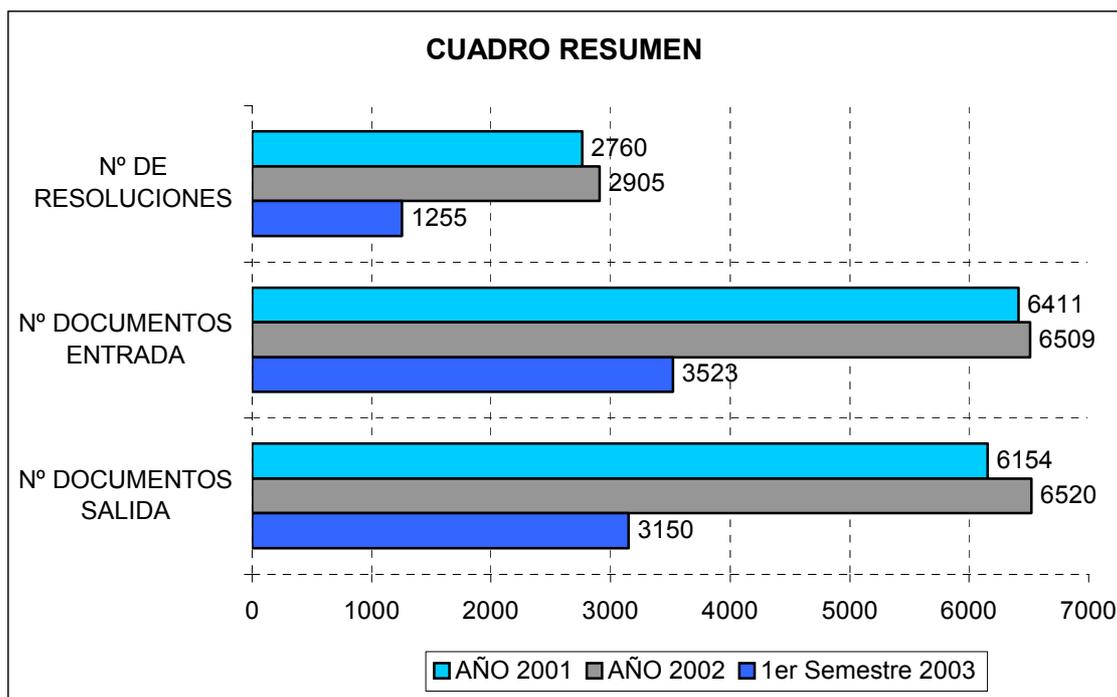


CUADRO 1.3. Nº DOC. DE SALIDA	
AÑO 2001	6.154
AÑO 2002	6.520
1er Semestre 2003	3.150
TOTAL	15.824



En general, se observa un progresivo aumento de la tramitación de documentos (documentación de entrada y salida) y de expedientes respecto al período anterior a la creación de la G.M.U. (anterior Servicio de Obras y Urbanismo) y, en relación a la Gerencia, un aumento en el 2002 respecto al primer año de funcionamiento efectivo de la Gerencia.

CUADRO 1.4. RESUMEN DEL REG. GENERAL E INFORMACIÓN AL PÚBLICO			
	Nº DE RESOLUCIONES	Nº DOCUMENTOS ENTRADA	Nº DOCUMENTOS SALIDA
AÑO 2001	2.760	6.411	6.154
AÑO 2002	2.905	6.509	6.520
1er Semestre 2003	1.255	3.523	3.150
TOTAL	6.920	16.443	15.824



Expedientes de licencia

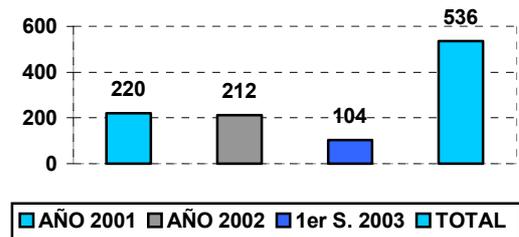
En relación a la Sección de Licencias destaca el elevado nivel de tramitación de **expedientes de Licencia de Obra Mayor (536)** en el periodo estudiado con un **número de viviendas de 3.108** viviendas ,lo que sobrepasa la previsión anual del PGOU (800 viviendas/año) en más de un 50% .

LICENCIAS OBRAS MAYORES.

CUADRO 2.1. Nº EXP. OBRAS MAYORES

AÑO 2001	220
AÑO 2002	212
1er Semestre 2003	104
TOTAL	536

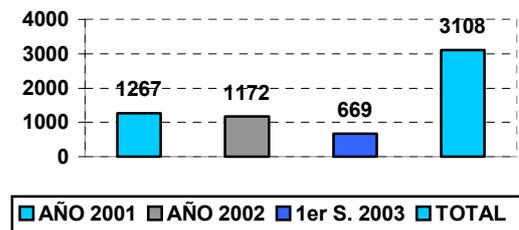
Nº EXPEDIENTES OBRAS MAYORES



CUADRO 2.2. Nº VIV. OBRAS MAYORES

AÑO 2001	1.267
AÑO 2002	1.172
1er Semestre 2003	669
TOTAL	3.108

Nº VIVIENDAS



Edificio en construcción.

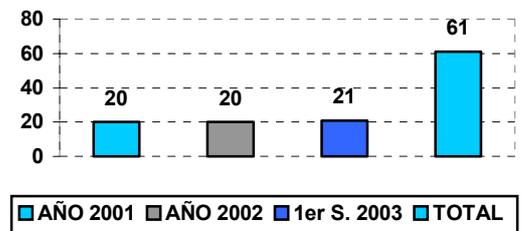


Asimismo se han concedido **licencia para 61 naves industriales y otras construcciones singulares (82).**

CUADRO 2.3. Nº NAVES INDUSTRIALES OBRAS MAYORES

AÑO 2001	20
AÑO 2002	20
1er Semestre 2003	21
TOTAL	61

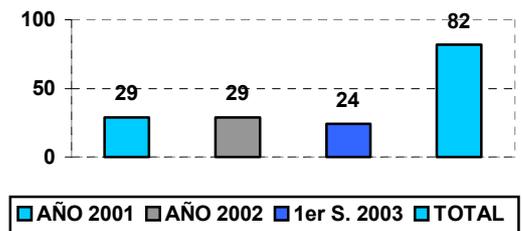
Nº NAVES INDUSTRIALES



CUADRO 2.4. OTRAS CONSTRUC. OBRAS MAYORES

AÑO 2001	29
AÑO 2002	29
1er Semestre 2003	24
TOTAL	82

OTRAS CONSTRUCCIONES



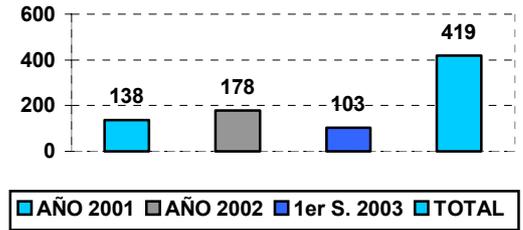
Nave en construcción



CUADRO 2.5. LICENCIAS CONCEDIDAS OBRAS MAYORES

AÑO 2001	138
AÑO 2002	178
1er Semestre 2003	103
TOTAL	419

Nº NAVES INDUSTRIALES



CUADRO 2.6.- LICENCIAS DE OBRAS MAYORES

	Nº DE EXPEDIENTES	Nº DE VIVIENDAS	Nº NAVES INDUSTRIALES	OTRAS CONSTRUCC.	LICENCIAS CONCEDIDAS
AÑO 2001	220	1.267	20	29	138
AÑO 2002	212	1.172	20	29	178
1er Sem. 2003	104	669	21	24	103
TOTAL	536	3.108	61	82	419

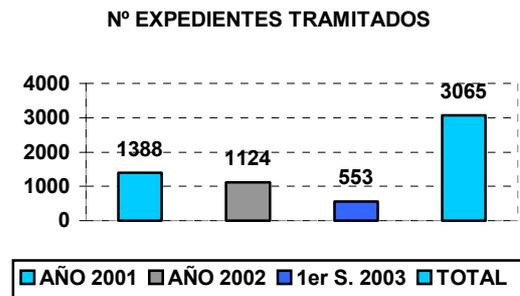


Edificio en construcción

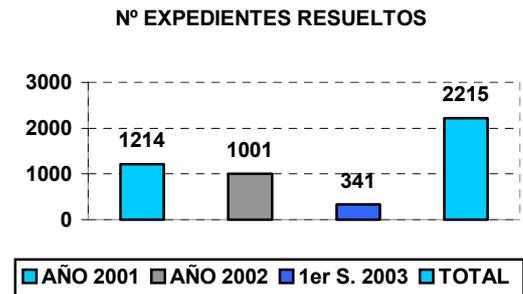
Igualmente resulta significativo el gran número de expedientes de Licencias de obra menor tramitados –3065 expedientes- cuya media se sitúa en 1.200 anuales.

LICENCIAS OBRAS MENORES.

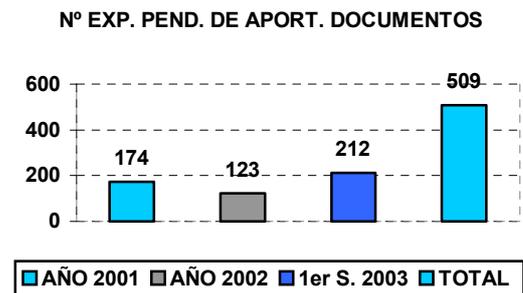
CUADRO 3.1. Nº EXP. TRAMITADOS OBRAS MENORES	
AÑO 2001	1.388
AÑO 2002	1.124
1er Semestre 2003	553
TOTAL	3.065



CUADRO 3.2. Nº EXP. RESUELTOS OBRAS MENORES	
AÑO 2001	1.214
AÑO 2002	1.001
1er Semestre 2003	341
TOTAL	2556



CUADRO 3.3. Nº EXP. PENDIENTES DE APORTACIÓN DE DOCUMENTOS OBRAS MENORES	
AÑO 2001	174
AÑO 2002	123
1er Semestre 2003	212
TOTAL	509





Ejemplo de Edificio Rehabilitado

CUADRO 3.4. LICENCIAS OBRAS MENORES			
	Nº DE EXPEDIENTES	Nº DE RESOLUCIONES	Nº EXP. PEND. APORTAC. DOCUMET.
AÑO 2001	1.388	1.214	174
AÑO 2002	1.124	1.001	123
1er Semestre 2003	553	341	212
TOTAL	3.065	2.556	509



Vista General de Vélez Málaga



Expedientes de protección de la legalidad, ruinas y órdenes de ejecución

En cuanto a la Sección de Disciplina Urbanística se ha detectado una mejora en la receptividad de la ciudadanía en relación al mantenimiento de la legalidad urbanística (al menos cuantitativamente) como indica el menor número de expedientes por infracciones urbanísticas respecto al año 2000. Concretamente, se han incoado **343 Expedientes de Protección de la Legalidad Urbanística del año 2002 frente a los 583 del año anterior.**

El aumento del número de licencias concedidas y la mejora de los plazos de tramitación, sin duda han contribuido a que la indisciplina urbanística sea menor.

Asimismo la mejor dotación de medios humanos y materiales desde la creación de la Gerencia ha permitido que aumente tanto el número de expedientes sancionadores como la cuantía de las multas impuestas frente a las actuaciones del anterior Servicio de Urbanismo: De esta forma **se han incoado 678 Expedientes Sancionadores en los dos años y medio de funcionamiento de la G.M.U. y se han impuesto sanciones por valor de 673.133 euros (unos 112.000.000 de pesetas).**

Por lo que se refiere a los **Expedientes de Ruina se han incoado 29 expedientes.** En cuanto a las **Ordenes de Ejecución** por razones de seguridad, salubridad y ornato de solares y edificaciones **se han decretado 69.**

CUADRO 4.1. DISCIPLINA URBANÍSTICA				
	AÑO 2001	AÑO 2002	1er Semestre 2003	TOTAL
EPLUS INCOADOS	343	296	154	793
TOTAL RESOLUCIONES EPLUS	533	567	315	1.415
SANCIONADORES INCOADOS	333	275	70	678
TOTAL RESOLUCIONES SANCIONAD.	465	334	118	917
ORDENES DE EJECUCIÓN INICIADAS	35	20	14	69
TOTAL RESOLUCIONES	50	44	24	118
EXP. RUINAS INICIADOS	10	15	4	29
TOTAL RESOLUCIONES	14	23	13	50
EXP. DISCIPLINA INICIADOS	721	606	238	1.565
TOTAL RESOLUCIONES	1.062	968	472	2.502

La memoria que aquí concluimos (*) es el resumen del trabajo que desde la Gerencia Municipal de Urbanismo se realiza en el ejercicio de las competencias que el Excmo. Ayuntamiento de Vélez Málaga le tiene atribuidas. Es, por tanto, el resultado de una intensa actividad desarrollada por el equipo humano que desempeña sus tareas con la vocación de servicio público que las mismas exigen.

Gracias al esfuerzo de cuantos han intervenido desde su creación, tanto desde su representación política como desde su función como personal al servicio de la Administración, podemos afirmar que la Gerencia se ha asentado como Institución que se constituye en el interlocutor municipal de la actividad urbanística del Municipio.

Pero estos años, que han supuesto la consolidación de la Gerencia, no son sino la base necesaria para la consecución de los importantes retos que se plantean en el futuro, donde la constante cualificación del servicio y el desarrollo ordenado, y respetuoso con los intrínsecos valores naturales del municipio, deben seguir siendo los grandes objetivos que ilusionen a los agentes públicos y privados que intervienen en el urbanismo y en el proyecto de ciudad que se dibuja para Vélez Málaga.

Vélez Málaga, Julio de 2003.
El Gerente Municipal de Urbanismo

Fdo. F. Javier Méndez Zapata

(*) El presente trabajo ha sido elaborado por el personal de la Gerencia Municipal de Urbanismo durante el mes de Julio de 2003.



Fotografía Aérea Vélez-Torre del Mar