

Andrés Álvarez de Toledo Rohe, con DNI \_\_\_\_\_, y domicilio a efectos de notificaciones en Avda. de las Palmeras s/n de Málaga, Presidente del Colegio de Arquitectos de Málaga, en nombre del colectivo que representa, en el plazo de información al público establecido de la Revisión del PGOU del municipio de Vélez-Málaga, presenta al documento aprobado inicialmente las siguientes

## **ALEGACIONES:**

### **0.- El documento:**

El Plan General sometido a información al público parece constar de toda la documentación exigida por la legislación vigente. Es un documento completo, con una información suficiente redactada por la SOPDE, que ha apoyado a un equipo mixto municipal y de la misma SOPDE con gran conocimiento del territorio y con una calidad urbanística contrastada.

No obstante habría que alegar algunas cuestiones respecto a la documentación:

- La información procede a veces de estudios comarcales de la Axarquía y no se centra suficientemente en el municipio. Otras veces procede de planes de otros municipios de características territoriales similares como Rincón de la Victoria ( aparece incluso el nombre del municipio).
- Los estudios demográficos no tienen el alcance en años ( hasta el 2015) que la vigencia que se otorga al Plan : 16 años ( hasta el 2023 por lo menos).
- La memoria de ordenación consta de lo fundamental, pero es poco extensa. Faltan claves, alternativas estudiadas, el dimensionamiento del crecimiento, comparativas con el PGOU de 1996, etc...
- No hay un estudio de demanda de usos productivos: industriales, terciarios, logísticos, etc...
- Faltan multitud de cifras. No hemos encontrado estándares por habitante de sistemas generales de zonas verdes, por ejemplo. No puede haberlos tampoco respecto a la proyección de habitantes en el año final de vigencia del PGOU (2.022), porque esta proyección no está hecha más que hasta el

2.015. Ni la capacidad total de viviendas de la Revisión .Ni cual es el parque de viviendas actual o la superficie actual del suelo consolidado, o los m2 de equipamiento existente, construido o solo obtenido, o el % existente o propuesto de viviendas unifamiliares. Tampoco los estándares de m2 de Sistema General de zona verde por habitante que se analizan en la información del desarrollo del PGOU de 1996, están claro que correspondan solo a Sistemas Generales o estén mezclados también los locales, que no es lo que pide la LOUA.

- No hay una memoria específica de gestión. Se debería poder conocer las razones para haber optado por unas determinadas Áreas de Reparto en suelo urbano o urbanizable, la justificación del equilibrio entre ellas, etc...O la alternativa elegida respecto a los suelos transitorios.
- Aunque se deduce fácilmente, debería haber en la información planos del PGOU de 1996, y superpuestos a la Revisión, para ver lo que el nuevo Plan aporta de novedad o de crecimiento no previsto anteriormente.
- Y lo que es más fundamental: no hay un apartado específico de cumplimiento del P.O.T. de la Axarquía.
- Tampoco vemos una memoria específica sobre el tratamiento de las VPO en el PGOU.

## **1. Estructura Territorial**

El municipio de Vélez Málaga por sus dimensiones y por su situación es la referencia de la comarca de la Axarquía y del litoral oriental de la Costa del Sol. El PGOU presenta la realidad de su territorio conteniendo diversos núcleos de población dispersos, tanto en la franja de playa, como en el interior, y son los asentamientos con mejor accesibilidad los que originaron las zonas de crecimiento y desarrollo urbanístico de Vélez. Se reconoce la zona de poblamiento discontinuo mediante las urbanizaciones de Chilches, Valleniza y Almayate, con conexiones con Los Puertas y Cajíz. El conjunto policéntrico al este y junto al río Vélez que son Torre del Mar, Vélez Málaga y Caleta de Vélez, que conectan con dos poblaciones junto al cauce, pero ya en el interior del término, que son Trapiche y Triana. La extensión del suelo del municipio se hace discontinua en el litoral este, encontrándose al otro lado de la costa de Algarrobo la población de Mezquitillas y Lagos.

En este contexto territorial de áreas de crecimiento independientes existentes en el PGOU anterior y originadas bien por poblamientos históricos al interior, o bien, por urbanizaciones que se impulsaron en los años setenta por la cualificación turística, convive además la actividad primaria de cultivos agrarios formada en la mayoría por minifundios que permanecen y son económicamente importantes para el municipio.

En definitiva, conviven varios crecimientos urbanísticos que tras estos últimos años se encuentran conectados por la autovía y los viarios que suben hacia los núcleos de interior, y que son modelos de desarrollo independientes:

- La carretera N-340 y el espacio litoral dan lugar a la ocupación lineal mediante actuaciones de baja densidad, desde el Rincón de la Victoria hasta el entorno del Delta del Río Vélez, y desde Algarrobo hasta el límite con Torrox.
- La relación polinuclear de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta que se potencia por su intercomunicación y por ser el referente de la actividad económica y residencial del municipio y de la comarca.
- Los núcleos reconocidos del interior que perviven independientes a los otros crecimientos principales.

Esa relación entre núcleos del segundo apartado es la línea principal de pensamiento por la que se sustenta la finalidad de la ciudad compacta. Este PGOU pretende solucionar el entramado obsesivo resultado de la conexión de las periferias de estas poblaciones, cuando esa transición difusa en el territorio podría tener sentido por sí sola, sin pretender encajar soluciones de ensanche.

## **2. Viario territorial y el sistema de equipamientos .**

El PGOU sigue apostando por los grandes equipamientos a nivel supramunicipal. Los servicios de sus parques comerciales y empresariales, los equipamientos sanitarios, educativos y culturales están integrados en la ordenación del municipio y fundamentalmente en el entorno de la autovía, donde su capacidad de conexión los hará más efectivos para la comarca, y menos para la población de Vélez Málaga, como lo serían si hubieran nucleado partes de ciudad.

Como ya lo hace el hospital regional, el puerto o el aeródromo, serán referencia comarcal el palacio de congresos y exposiciones, los edificios docentes

universitarios, etc. Cabe resaltar que en algunos casos la exagerada dimensión de suelos de equipamiento sin destino específico hacen dudar de su ejecución, y parece responder su delimitación mas a la intención de completar la trama, o determinados estándares del PGOU que a necesidades reales.

La cualificación de espacios turísticos también se planea en el PGOU, Playa Fenicia con su posible marina y el Hotelero cerca del Puerto de la Caleta son apuestas importantes donde el municipio se la juega, como se analizará más adelante.. La serie de propuestas de campos de golf será más difícil de ejecutar, sobre todo por lo escarpado de los terrenos donde se asientan, que, o los hacen inviables, o pueden perjudicar gravemente el paisaje y el territorio con los movimientos de tierra que será necesario ejecutar.

Se delimita el alejado sistema general SG.VM-36, a fin de reservar un espacio libre de usos múltiples, que se incorpora a los más de 2.000.000 de m<sup>2</sup> de sistemas generales comunitarios y casi 3.000.000 m<sup>2</sup> de espacios libres de este Plan.

Los espacio libres se proponen con un estándar de más de 30 m<sup>2</sup> por habitante. (No está de todas maneras el dato en la memoria; el estándar lo calculamos respecto a los habitantes de 2.015, cuando la vigencia es hasta el 2.022. Ni puede compararse con el PGOU de 1996). Lo que tampoco dice mucho toda vez que la vigencia es en 16 años y previsiblemente no se agotará sino una mínima parte del suelo previsto para entonces, con lo que tampoco serán realizaos los Sistemas Generales.

Se proponen ciertos parques de envergadura, y espacios lineales de protección y reserva, aunque se hecha en falta la complicada tarea de que estos espacios sean una verdadera estructura continua, o de que conformen espacios públicos de interés integrados en la trama de la ciudad..

En cuanto a los viarios estructurales territoriales, parece acertado el viario intermedio entre la autovía A.7 y la carretera N-340, que sin duda favorecerá a las relaciones de movilidad en la franja oeste del término.

También lo es el fortalecimiento del trazado viario entre el interior y la costa, añadiendo a la carretera del arco A-356 y a la avenida Juan Carlos I, otros dos viarios norte - sur. Sin embargo, será cuestión difícil la permeabilidad viaria a través de los taludes de la A.7.

Aparece pendiente la circunvalación completa del núcleo urbano de Vélez en su periferia norte y este. Se comenta que serán los crecimientos los que concluirán la ronda norte pero no se indica su gestión en el documento.

### **3.- Relación del PGOU con el POT.**

El aprobado POT de la Costa del Sol Oriental y Axarquía identifica a Vélez Málaga siguiendo la línea del POTA, como ciudad media del sistema de núcleos del litoral, pero además, es capital o referente principal subregional, ya que, como ocurre en otros ámbitos de la provincia, la Axarquía se encuentra demasiado desplazada de Málaga. El propio POT avala los objetivos y estrategias generales del PGOU en cuanto a su capitalidad, diversificación, cualificación.

Algunas líneas de planeamiento del Plan de Ordenación Territorial se encuentran en disonancia con el PGOU.

El documento de aprobación inicial no hace referencia en ningún momento al POT aprobado por la Consejería de Obras Públicas, y fundamentalmente no lo hace al describir y justificar su ordenación estructural territorial.

Debería existir un documento anexo que informe al respecto; no como cumplimiento de directrices generales, sino como descripción del documento de planeamiento general, además como integrante de una realidad y un proyecto de futuro común en el entorno subregional. Y si se ha redactado debiera llevarse este documento o informe a exposición pública como parte del documento de PGOU, para su mejor entendimiento.

El POT planea que el desarrollo de su territorio pasa por potenciar sus comunicaciones. En este aspecto y dentro de la delimitación del término municipal de Vélez Málaga, traza la línea de conexión litoral mediante un ferrocarril (como ya lo hacía el POTA). También hace entender que debieran potenciarse las relaciones viarias entre Los Puertos y Almayate, así como la comunicación en circunvalación del núcleo de Vélez Málaga entre la Carretera de Arenas y su entorno periférico norte. Pero en el PGOU se han tomado estas determinaciones:

- Ya conociendo el Estudio Informativo del Corredor Ferroviario de la Costa del Sol Oriental, no se encuentra referencia definida en la ordenación para la reserva de suelo para el trazado ferroviario sobre la N-340 o propuesta alternativa. Un medio de comunicación tan efectivo como el transporte por ferrocarril debería

potenciarse, incluso como medio disuasorio para los viajes en automóvil. ¿Qué ocurrirá si se necesitan reservas de suelo para los apeaderos o intercambiadores de transporte? ¿Podrá funcionar la intermodalidad del transporte mediante bolsas de aparcamiento junto a estas estaciones?. Quizás debería haberse llegado a unos protocolos con la Consejería de áreas estratégicas para estos nodos de comunicación, y así no forzar su posterior integración en la estructura territorial.

- El vial intermedio entre la Autovía A.7 y la carretera N-340 es una solución aportada por el PGOU que viene a refrendar no solo la conexión puntual de Los Puertas con Alamyate, sino la mejora de la movilidad este – oeste de los núcleos y urbanizaciones asentadas en la franja litoral. No obstante, parece complicado que no aparezcan tensiones entre este nuevo viario estructural y los suelos no urbanizables próximos.

El trazado desde el entorno de la Caleta hasta Mezquitilla – Lagos se supone de carácter propositivo, ya que depende de la integración conjunta con el municipio de Algarrobo.

- La circunvalación periférica al norte y este del núcleo de Vélez Málaga no está contemplada en este PGOU. Existe algunos desarrollos en esta zona, como el de la Fortaleza, pero el Plan no considera que los sistemas generales viarios que se clasifican en este entorno (SG.V-16, SG.V-38 y SG.V-32) deban tener una relación mas rotunda y ejecutarse como conjunto. Esto deja que la solución de accesibilidad de estos espacios periféricos del casco histórico sea a largo plazo.

Además el POT aprueba distintas áreas de dinamización turística (3): Valle de Niza, Delta del Vélez, Río Seco, Trayamar, y áreas de actividades comerciales y de ocio (1): Caleta de Vélez. El Plan General da tratamiento distinto a alguna de estas áreas:

- En Valle Niza, se clasifica no urbanizable los terrenos delimitados por el POT, pese a que, con distinto criterio general, clasifica estas zonas de desarrollo junto a la línea de litoral como Suelos Urbanizables No Sectorizados.
- En la zona del Delta del Vélez si se planea una gran actuación de carácter turístico con el proyecto de Playa Fenicia .

- En la zona de Caleta de Vélez, ciertamente el PGOU apuesta por un ensanche del desarrollo urbanístico, Queda por ver si será acertada la cualificación de su destino.
- En Trayamar, el espacio compartido con Algarrobo se clasifica como no urbanizable.

En cuanto al sistema policéntrico Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, el POT apuesta por que contenga un triángulo productivo y logístico, antes de que sean suelo de desarrollo predominantemente residencial. Se determina que el espacio de relación entre el núcleo histórico y el frente litoral es el mejor lugar para implantar la zona logística y productiva de la comarca, ya que posee y va a ser aún más potenciada sus comunicaciones interurbanas. Pero el PGOU diverge en ese planteamiento, ya que aunque sitúa parte de suelo empresarial (por reconversión del industrial que existía) y sitúa macroequipamientos, su intención es colmatar el espacio con el tejido residencial.

En cuanto a las protecciones que el POT indica en su documento:

- Se encuentran fundamentalmente protegidas las zonas inundables y las zonas de acuíferos del entorno del cauce del río Vélez (protección cautelar o zonificación como espacios libres), que si bien en el PGOU da un buen tratamiento en su desembocadura hasta la autovía con la generación de espacios libre junto a la ribera, en la proposición de un ensanche industrial en el Trapiche entra en conflicto por su invasión en los terrenos del entorno fluvial. No parece la mejor solución en su disposición y ordenación para ofrecer al término municipal un gran espacio de carácter industrial.
- De la protección a los espacios forestales o de sierra (suelos no urbanizables de protección especial) tan sólo estaría afectado el enorme sector clasificado SUNS.VM-2, de difícil entendimiento, a pesar de las edificaciones diseminadas y ya existentes en esta zona.. También se vería afectado en parte el sector SUNS.CH-10 en el entorno de la vía pecuaria que lo delimita.
- Del mismo modo, las protecciones del territorio por las condiciones del medio físico (pendiente excesiva, visibilidad en el paisaje o protección de cumbres) del POT afectarían de un modo acentuado a los sectores SUNS.TRA-7, SUNS.CH-10, ó SUNS.VM-2. Estos sectores corresponden claramente a presiones de los agentes inversores a ampliar actuaciones ya en su día polémicas, como Juvigolf

o la Isla de Taray, o a actuaciones complicadas como el desarrollo de un suelo no urbanizable no sectorizado en la carretera a Arenas MA-117 a las faldas de la sierra.

#### **4. El Modelo.**

La Revisión del PGOU de Vélez Málaga es una evolución del PGOU de 1996, que, redactada fundamentalmente para adaptarse a la LOUA, cambia sin embargo el modelo urbanístico del Plan General anterior.

Y lo cambia por:

- La desprotección de los suelos agrícolas que el POT ha efectuado, dejando sin efecto el Plan Especial del Medio Físico y el PGOU de 1996.
- Y la consecuente colmatación como urbanizables de estos suelos desprotegidos, tanto en el litoral, como en los suelos de ensanche.
- La multiplicación del crecimiento previsto.
- La unión de los núcleos originarios de Vélez Málaga, Torre del Mar y Caleta.
- La apuesta por la sustitución de los usos agrícolas por los usos turísticos allí donde competían, lo que marca una tendencia y una aspiración de sumarse al desarrollo de la Costa de Sol, con puerto, campos de golf, y nuevas urbanizaciones costeras, que pretende dejar atrás su modelo económico agrícola tradicional.

#### **TURISMO Y AGRICULTURA:**

Naturalmente Vélez Málaga puede jugar un papel interesante como municipio turístico; siempre lo ha jugado con Torre del Mar. Quizás lo importante sea apreciar el carácter diferenciado de su oferta respecto a otras de la Costa del Sol, que quizás sea con el que pueda tener mayor futuro.

Este carácter de Vélez Málaga pasa precisamente por el incipiente desarrollo turístico (dejando aparte Torre del Mar), emergiendo entre piezas de terrenos cultivados que dejan playas todavía vírgenes, producto tanto de las protecciones anteriores de estos suelos como de haber sido limitado el “boom” de esta costa.

Mantener este carácter ( y paisaje), que implica también reconocer el territorio agrícola como la gran fuente económica, hasta ahora, del municipio, puede ser un valor importante lejos de lo que pueda pensarse cuando se intenta colmatar todo el territorio vacante.

Su impacto económico no puede medirse, como se hace en la Revisión con Playa Fenicia, con los ingresos concretos, ahí y ahora, que una actuación determinada puede producir en el municipio comparándolos con los que produciría su mantenimiento como agrícola. Hay intangibles no valorables, o muy valorables en el futuro (¿qué vale seguir manteniendo una playa virgen rodeada de terrenos agrícolas?, o ¿Cuántas playas como las de Almayate quedan aun en el mundo?.

¿No es preferible explotar lo único, que sumarse al tipo de oferta que da el 99% del sector?).

El 50% de los suelos del término municipal tienen pendientes inferiores al 20% y por tanto potencialidad agrícola, y hasta un 30% tienen una gran potencialidad al tener pendientes inferiores al 3%.

Son precisamente en estos suelos donde compiten los usos agrícolas y residenciales, en los que, al menos por el momento, económicamente tienen las de perder los primeros. (¿ Será siempre así?. O ¿ Podrá variar en un contexto de crisis inmobiliaria como las que ya se han vivido años atrás?).

Si además el Plan los clasifica, multiplicando su valor urbanístico, está claro su destino.

Esta Revisión no parece sino que deja el uso agrícola para la “trastienda”, y siempre “en espera” de que la ciudad llegue hasta ellos. Todo el suelo bien situado en el litoral o en el entorno de los núcleos principales queda para ser colmatado con usos residenciales o industriales, en una gran conurbación. Como en cualquier otro municipio de la Costa del Sol. Con un gran crecimiento, también como cualquier otro municipio.

Al menos el PGOU de 1996, con un crecimiento más limitado consiguió mantener los “huecos” de la trama costera, el “paisaje agrario singular” que fue digno de la protección del Plan Especial del Medio Físico y tan característico de esa costa.

El P.O.T de la Anarquía ha hecho un flaco favor desprotegiendo estos suelos. La Revisión del PGOU podía, en cualquier caso, haber seguido manteniéndola, y no considerar esta desprotección como una “oportunidad”, como parece y ha sido manifestado, para la ciudad. Puede ser “pan para hoy y hambre para mañana”.

### LA GRAN CONURBACIÓN DE LOS TRES NÚCLEOS:

Característicos eran también los vacíos agrícolas entre los núcleos de Vélez, Torre del Mar y Caleta, los tres “polos” de una ciudad claramente poli céntrica como ésta.

Los núcleos han de crecer, naturalmente. Y lo normal es que los “polos” se atraigan, que los ensanches de cada uno de ellos tiendan a rellenar los huecos entre ellos. Con el tiempo, llegaría a producirse probablemente la unión de estos núcleos.

Anticipar esto en el tiempo, obsesivamente, dando destino a cada suelo vacante, aunque esto suponga crecimientos por encima de los normales, es porque se pretenda crear un ensanche de ciudad común y muy cualificado que pueda llegar a convertirse en un nuevo centro de toda la ciudad, institucional, comercial, etc...

No parece que esto se consiga. Lo planificado, aunque con diseño de calidad, no dejan de ser suelos residenciales “al uso”, ni siquiera con la intensidad de un ensanche de ciudad, hasta con campos de golf o grandes equipamientos sin apellidos en parcelas enormes , que en ningún caso va a dar la estructura que esta parte de ciudad podría generar con tal objetivo central.

Se pierden oportunidades.

Este quizás sea el gran corolario de la Revisión del PGOU de Vélez Málaga. Avanzar y crecer solo es de interés si se mejora lo existente, si se mejora la calidad del territorio, su paisaje, la calidad de vida de sus habitantes, su nivel socio-económico. Si no, es mejor aguardar tiempos mejores para dar estos “saltos”.

Disponer nuevos sectores residenciales al uso, turísticos en la costa, de ensanche en los núcleos, no deja de ser perder una gran oportunidad, la única por la que podrían ser sacrificados terrenos de tanto valor agrícola.

Unir los núcleos de Vélez, Torre del Mar y Caleta como lo hace la Revisión solo consigue ordenar la periferia de los tres en una periferia común a desarrollar en

muchos años, con el único fin de crear un continuo edificado, obsesivo fin de este Plan contrario a la idiosincrasia paisajística de una ciudad agrícola como Vélez-Málaga, donde el campo es percibido en cada viaje local entre los núcleos.

Por otra parte los usos productivos se “esconden” de la primera línea, de la Avenida que une Vélez y Torre del Mar, sin cambiar la tendencia de los planes ya desarrollados, en los que las tipologías residenciales parecen ser las únicas capaces de conformar ejes, desconfiando de los tipos industriales de siempre, naves, y sin contar con otras posibilidades de usos y tipologías que podrían ya instalarse en una ciudad del tamaño de Vélez, usos terciarios y empresariales, que tienen capacidad de representación en la ciudad y tipologías edificatorias adecuadas para conformar lugares centrales, y que suponen un gran valor añadido para la ciudad.

Las zonas verdes tampoco sirven en la revisión para nuclear nuevos centros. Su disposición periférica, incluso en los aledaños de la autovía, impide el disfrute general, llegar andando desde las zonas residenciales, y sobre todo conformar espacios públicos sobre los que gire la vida, al menos de estos ensanches.

La oportunidad era: ocupo los suelos agrícolas porque voy hacer allí lo que le falta a los núcleos. Torre del Mar necesita un centro más representativo, con más oficinas y más abierto. Y necesita también mejor imagen edificatoria. Quizás los sectores SUO T-7, UE T-3 y SUS T-15 eran la oportunidad de plantearlos en un buen proyecto en el que fueran barajados otros usos y tipologías que los dispuestos. A lo mejor singulares ( que no necesariamente en torres). La singularidad da imagen y centralidad. Vélez- Málaga también necesita un centro nuevo, fuera del núcleo histórico. En su ensanche una concentración de usos residenciales, comerciales y productivos alrededor de ejes y nuevas plazas podría dotarlo de este nuevo centro. No es eso lo que particularmente el SUS VM-19, que no deja de ser una zona residencial- turística al uso, logra.

## **5. El dimensionamiento del crecimiento**

No llega a aparecer en ningún lugar de la memoria, quizás porque haya asustado la cifra a los propios redactores: en esta revisión del PGOU se clasifican casi 38.000.000 de metros cuadrados de suelo residencial y 88.747 viviendas., frente a los 15.000.000 de metros cuadrado de suelo y las 42.000 viviendas que programaba el plan anterior.

Del Plan anterior, en una época de gran auge constructivo, solo se ha desarrollado (que no construido) 10.000.000 de metros cuadrados y 34.000 viviendas en diez años. Construidas realmente serán muchas menos ( No se ha realizado el estudio desagregado de esta cifra). Si se habla que ha habido 1.500 viviendas con licencia concedida por año, esto hace una cifra en diez años de 15.000 viviendas. De estas habría que restar las concedidas en suelo intersticial del suelo urbano directo. Con lo que es posible que las viviendas ejecutadas en diez años en el suelo nuevo del Plan anterior no pasen de las 10.000-12.000 viviendas en diez años.

Con ese ritmo, haría falta ¡¡ 88 años!! para agotar el suelo dispuesto en la Revisión del PGOU. Y eso contando con el mantenimiento sostenido del actual auge inmobiliario.

Dado que la cifra resultante es escandalosa, se ha optado por ampliar el plazo de vigencia del PGOU, de los ocho años tradicionales a dieciséis. Quizás estableciendo el parangón con el PGOU de 1996. Al duplicar respecto a él el número de viviendas, se duplica la vigencia.

Respecto a alargar de esta manera la vigencia de un Plan General hay que decir en primer lugar que no es real. En unos tiempos tan cambiantes como los actuales la planificación no puede prever ningún tipo de casuística económica o urbanística más allá de cuatro años, debiendo revisar constantemente no solo los principios que inspiraron el plan sino la propia ciudad que cambia de manera imprevista, precisamente con la realización de los proyectos planificados.

Tampoco sirve de nada decir que la vigencia tiene dicho espacio temporal, si no hay una programación que permita conocer una secuencia de terrenos a desarrollar. Es más, la propia Revisión avisa de que el desarrollo del suelo no sectorizado no necesita el agotamiento previo del sectorizado.

En un Plan sin programación como son los Planes nacidos de la nueva LOUA, esto supone poner en oferta, ya, todo el suelo clasificado. Es decir una oferta sobredimensionada, donde, llegando a lo absurdo, podrían realizarse 88.000 viviendas en un año. O lo que es lo mismo, es imposible controlar de esas 88.000 cuales serán las 1.500 que el mercado está dispuesto a ejecutar en este año, o las 6.000 en cuatro años o las 12.000 en ocho.

Esto puede ser caótico para el Ayuntamiento, que no podrá disponer infraestructura general para acudir a todos los frentes donde comience un desarrollo de suelos. Tampoco servirá el pago por la iniciativa privada de estas infraestructuras, pues no se habrá recaudado la totalidad de una zona cuyos sistemas se necesiten cuando se necesiten o simplemente no podrán pasar estas infraestructuras por suelos no desarrollados.

Mientras tanto, con la clasificación por el Plan General de todos estos suelos agrícolas, se ponen ya en expectativa, se venden o se optan, y se empiezan a dejar de cultivar, quedando una larga temporada, hasta su ejecución en años, baldíos.

Da la impresión de que en ningún momento ha habido ningún dimensionamiento previo del crecimiento.

Y sí un afán por clasificar todo “hueco” existente, como si fuera este Plan el último que vaya a realizar el municipio, y todo lo que en él no aparezca va a quedar definitivamente apartado del desarrollo.

Precisamente es esta clasificación generalizada de suelos la que puede impedir proyectos futuros que no puedan implantarse por haber sido “picoteados” los terrenos por desarrollos parciales anteriores. Si hoy hay tramos de costa o suelos centrales vírgenes en los que se pueda ahora discutir qué proyectos precisa es porque los planes anteriores protegieron o no clasificaron estos suelos.

Por eso es tan importante ajustar la oferta de suelos a la demanda. Para poder conseguir un crecimiento ordenado, solo por donde se precise, donde se puedan concentrar los esfuerzos inversores municipales y privados, y dejar el resto para que generaciones venideras puedan disponer también su crecimiento de acuerdo con los intereses de la época en los que éstos se produzcan.

Que es desorbitado el suelo clasificado está fuera de toda duda. Por hacer alguna comparación, Málaga clasifica 70.000 viviendas en diez años , y tiene un ritmo de 4.500 viviendas/ año de licencias concedidas. Si se aplicara esta proporción a Vélez, debería clasificar 23.000 viviendas en diez años, que supondría, además, tener suelo para más del doble de las licencias que se dan al año en el suelo de desarrollo.

Esto da lugar a pensar que el desarrollo preciso para Vélez Málaga es el del PGOU de 1996 que aún no ha sido desarrollado.

Es decir, que todavía no era el momento para esta Revisión, al menos en su faceta de crecimiento. Y desde luego no cumplirá, cuando se calculen las viviendas realmente ejecutadas, la condición del POT de que para crecer estén ejecutadas al menos el 60% de las viviendas clasificadas por el anterior Plan.

No hay parámetros que lo justifiquen. Incluso el incremento de población, previsto con mucho optimismo para el 2015 de 25.492 habitantes, daría lugar, en todo caso, a unas 8.500 viviendas en 9 años.

Tampoco se esperan crecimientos desorbitados, aunque sí paulatinos, del turismo europeo. La incorporación mayor de Vélez al sector, sus comunicaciones actuales con toda la costa, y su mayor oferta, se verá también paliada con el cierto decaimiento de la demanda debido a la subida de precios.

## **6. Algunas de las grandes actuaciones.**

### PLAYA FENICIA:

Sin duda el proyecto de mayor calado de esta Revisión y el que más dudas ofrece.

Posibilitado por la desprotección del “paisaje agrario singular” que realiza el POT AX, la revisión del PGOU propone la clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado de una enorme cantidad de suelos , casi 4 millones de metros cuadrados, desde la autovía hasta la costa , en la margen occidental del río Vélez, terrenos dedicados en la actualidad a la agricultura y con las playas más vírgenes del término.

Las condiciones impuestas son la cesión y ejecución de un parque arqueológico, ejecutar un campo de golf, una marina, y un hotel de 200 habitaciones, el tramo de vial intermedio que pasa por el sector, y contribuir con 90€/m<sup>2</sup>c. a las infraestructuras generales ( 120€ según la exposición en el Colegio, 90€ según la ficha). La edificabilidad impuesta es de 0,24m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ( 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> según exposición en el Colegio). Con la que se ejecutarán 5.548 viviendas ( 14,61 viviendas /Ha).

En primer lugar, no entendemos cómo este sector, como Área de Dinamización Turística en el POT, no tiene ni los 0,15m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que el POT prescribía ni la proporción de viviendas y plazas hoteleras. Debería justificarse el cumplimiento del POT.

Este POT, en una decisión planificadora más que discutible, desprotegió los terrenos para (único fin) dotar al municipio de suelos turísticos no residenciales y todo tipo de servicios turísticos para fortalecer la oferta de Vélez-Málaga.

Pero en estos suelos, es tanto el valor de lo existente, el valor estratégico y de posición, que se puede decir que en lo que se haga allí el municipio “ se la juega”.

Para empezar habría que aceptar que una urbanización turística al uso, por más equipada que esté con campo de golf y marina, es mejor o tiene más potencial turístico que un uso controlado hotelero combinado con el paisaje agrario actual y playas vírgenes, tal y como se ha descrito en los párrafos anteriores sobre agricultura y turismo. Por más que los estudios económicos digan que con la actividad turística generaría unos ingresos de 33 millones de euros y la actividad agraria actual solo 9,5 millones de euros. No repetiremos los argumentos.

En segundo lugar este proyecto no es un proyecto para dejar al albur de la iniciativa que surja, negociando solo unas condiciones de contenidos. Se parecería más al tipo de suelo urbanizable no programado, con concurso, del anterior régimen urbanístico. Habría que recibir distintas ofertas de actuación, no necesariamente de los propietarios de suelo y gestionarlas en función de la que sea aceptada. O realizar un proyecto público ( con concurso de proyectos), y crear una sociedad pública que gestione y comercialice el proyecto. Como ha sido realizado en zonas turísticas de parecida importancia como la Ballena de Rota.

Hay que asegurarse un proyecto de mucha calidad urbanística, territorial, paisajística y turística, y acertar en su sostenibilidad. Que no empeore las condiciones iniciales de los terrenos.

No creemos que un campo de golf en zona costera aporte mucho. El lugar donde se ubica, además, supone una intrusión en los terrenos de monte como la que se realiza en los demás campos de golf previstos, con lo que significa de alteración del territorio. Y, por otro lado, concentra la edificabilidad del sector en la zona sur, pasando a ser los 0,24m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> al doble, en la práctica. Una edificabilidad que siendo ya de por sí elevada para las condiciones de gran calidad que se deben pretender, con las zonas que hay que liberar de edificación ( marina, golf y parque arqueológico) , la haría ya de una intensidad imposible para dichos objetivos.

También la marina es muy discutible. El mínimo espigón a realizar contendría el flujo de arena del delta del río Vélez hacia poniente, repercutiendo en las playas de Almayate.

Hay que buscar ideas más alternativas, más basadas en las condiciones actuales de los terrenos, que son también alternativos, y fundamentalmente basadas en el uso hotelero. No tiene sentido realizar viviendas en un sitio tan privilegiado.

Y sobre todo, encontrar los empresarios ( no propietarios de suelo) ( muchos y diferentes según el tipo de promoción) idóneos para ejecutarlas con la dirección y gestión públicas.

En cualquier caso hay que definir muy bien el tamaño. La bolsa de suelo para campo de golf al norte del vial intermedio no tiene sentido en este proyecto.

#### SUS TRA-6: Campiñuela II:

Parece obvio que las condiciones inundables de estos suelos y el acuífero existente en el subsuelo, los hace absolutamente inadecuados para el uso industrial que se pretende. Hay zonas contiguas sin estas características.

En cualquier caso la oferta industrial o logística de 2, 5 millones de metros cuadrados se antoja excesiva. En Málaga, por ejemplo, es de 3 millones de metros cuadrados.

#### SUNS CH-10 Chilches Golf:;

Los 1.650.000m<sup>2</sup> de suelo de este sector en zona de pendientes elevadas, (entre el 30 y el 50%) con 0,22m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, es la misma barbaridad que Juvigolf, y extraño incluso al modelo de esta Revisión, que no se lanza a ninguna “aventura” clasificatoria por encima de la autovía en todo el tramo del litoral, más que en estos suelos.( Aunque sí, precisamente con campos de golf, en terrenos de monte).

Ni en este tipo de suelos caben campos de golf que no destrocen el terreno, ni esa es una edificabilidad adecuada (0,44m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en la práctica con el campo de golf), para terrenos de monte, en los que para agotarla habrán de disponerse bloques de más de cuatro plantas en las laderas, laderas que habrá que “tallar” siguiendo el “maravilloso modelo” que nos ha dejado Rincón de la Victoria en Parque Victoria.

Vélez- Málaga va por el mismo camino con estos suelos, que no deberían admitir, y solo en las laderas de pendientes inferiores al 30%, edificabilidades superiores al 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y siempre con unifamiliares aisladas.

Todo lo demás es una barbaridad de la que el municipio se arrepentirá en cuanto vea el primer bloque aparecer.

Todo lo dicho aquí para este sector, es de aplicación a otras actuaciones similares , de golf, como la del SUNS TRA-7 , Taray Norte.

No parece sino que se ha inaugurado el modelo “golf en el monte”. Añoreta es un buen ejemplo cercano de las consecuencia de este modelo. Y esta urbanización de golf ha sido realizada en terrenos menos movidos que los que se proponen en Vélez-Málaga. Debería comprobarse la viabilidad de estas actuaciones y sus consecuencias sobre el medio, antes de proceder a su clasificación definitiva.

#### SUNS VM-2. Carretera de Arenas:

Reconociendo la buena voluntad del PGOU con estos suelos ( 1 millón de metros cuadrados de suelo) de dotar de una urbanización extensiva y poco urbanizada, a la manera de las edificaciones que se vienen estableciendo en el SNU que ahora no pueden realizarse tras la LOUA, no se justifica ni el tamaño del suelo, ni la localización, ni siquiera la intensidad. Probablemente el índice escogido de 0,02m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcelas de 2.500m<sup>2</sup>, tras las cesiones necesarias, con lo que no sabemos si se está respondiendo a las expectativas de parcelaciones mayores.

### **7. El suelo urbanizable.**

El crecimiento que se produce en el municipio de Vélez trata de unir los núcleos de Vélez Málaga , Torre del Mar y Caleta y colmatar el desarrollo turístico costero.

Se plantean crecimientos en cada una de las poblaciones que componen el municipio, siendo más importantes en los costeros, Almayate, Benajarafe y Chilches en su zona occidental y en similar medida en Caleta de Vélez en su lado oriental, presentando un menor crecimiento los términos costeros de Lagos y Mezquitilla, debido fundamentalmente a la dificultad de poder dar servicios a esta zona del municipio que se encuentra desligada del mismo por el termino de Algarrobo. Los crecimientos interiores son inferiores en Cajiz, Triana, aunque a veces el desarrollo propuesto es a veces mayor que el propio núcleo , como en Los Puertas. Sí se

produce un importante aumento en Trapiche, fundamentalmente industrial ya que en esta zona se implantará el parque tecnolimentario de la Axarquía.

Pasaremos a definir cada uno de los suelos urbanizables que se encuentran en este planeamiento.

#### SUELO URBANIZABLE ORDENADO:

Este suelo se encuentra distribuido entre los municipios de Almayate ( 2 sectores ), Chilches ( 3 sectores ), Benajarafe ( 3 sectores ), Caleta de Vélez ( 3 sectores ), Lagos ( 2 sectores ), Los Puertas ( 1 sector ), Torre del Mar ( 8 sectores ) y Vélez Málaga ( 7 sectores ) Este suelo está compuesto por aquellos que en el antiguo PGOU-96 fueron definidos como urbanizables y todavía no se encuentran ejecutados en su totalidad.

Estas actuaciones tienen unas densidades y índices de edificabilidad altos como es el caso de Torre del Mar donde en las fichas de planeamientos SUO-T.12,T.13,T.2,T.4-E,T.4-O,T.5,T.6 y T7 tienen edificabilidades mayores de 0.5 alcanzando el límite de 0.87 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con densidad de 64 viv/Has en el sector T7.

De forma similar ocurre en Vélez Málaga con los sectores, SUO-VM.1,VM.10,VM.11,VM.16,VM.2,VM.6,VM.7y VM.8 presentando edificabilidades desde 0.5 hasta el límite de 0.84 con densidad de 63 viv/has. en el SUO-VM.11.

Los límites de edificabilidades en los demás núcleos están en Almayate (SUO-A.6 ) con una edificabilidad de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y densidad de 38 viv/Ha , en Benajarafe ( SUO-B.5) con una edificabilidad de 0.4m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y densidad de 25viv/Ha; de esta ficha cabría reseñar la aparición de una edificación en ordenación abierta dentro de un núcleo donde sólo se aprecian unifamiliares aisladas o adosadas.

En el termino de Caleta se aprecia una contradicción entre la ficha y el plano de ordenación ya que se ha cambiado un uso de equipamiento por espacio libre privado ( Campo de Golf ), este error se aprecia en las fichas SUO-C.1 y SUO-C.2 teniendo también un máximo de edificabilidad de 0.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>y densidad de 35 viv/Ha para el sector SUO-C.5.

En los demás núcleos no se aprecian elevadas densidades ni edificabilidades. Se podría decir que si resulta algo elevada para un uso industrial en Los Puertas de 0.82 ya que se encuentra totalmente independiente y sin relación

con ningún suelo urbanizable próximo, por lo que se podría generar un volumen importante en medio de suelo no urbanizable.

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO

Como Suelo Urbanizable Sectorizado se clasifican 14 áreas de reparto para un total de 51 sectores de planeamiento divididos de la siguiente forma: Almayate ( 1 ), Benjarafe ( 5 ), Caleta ( 2 ), Cajiz ( 1 ), Chilches ( 6 ), Lagos ( 3 ), Los Puertas ( 1 ), Torre del Mar ( 5 ), Tejares ( 1 ), Trapiche ( 7 ), Triana ( 1 ) y Vélez Málaga ( 12).

Como Suelo Urbanizable No Sectorizado se clasifican 5 zonas, 2 en Almayate, 3 en Benjarafe, 1 en Chilches, 1 en Trapiche y 2 en Vélez Málaga.

Dentro de todos estos sectores cabría destacar por su elevada edificabilidad y densidad las siguientes:

SUS-A.4 con Edificabilidad de  $0.55\text{m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 40 viv/Ha encontrándose en un terreno escarpado.

SUS-CH.1 con Edificabilidad de  $0.55\text{ m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 35 viv/Ha encontrándose en un terreno muy escarpado.

SUS-T.11 con Edificabilidad de  $0.65\text{m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 50.viv/Ha.

SUS-T.3 con Edificabilidad de  $0.50\text{m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 35 viv/ Ha junto a viviendas unifamiliares aisladas y adosadas y en un terreno con mucha pendiente.

SUS-TRA.1 con Edificabilidad de  $0.65\text{ m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 40 viv/ha en un terreno muy escarpado.

SUS-VM.19 con edificabilidad de  $0.53\text{ m}^2/\text{m}^2$  y densidad de 40 viv/Ha en el limite de la ciudad.

SUS-VM.20 iguales valores que la anterior ,con unifamiliares aisladas en los limites con el suelo no urbanizable con acceso difícil debido al fuerte desnivel que presenta la zona.

(Se detecta la falta de coincidencia entre lo que dice la ficha de planeamiento y el plano de ordenación para la ficha SUS-B.3 la cual en el plano de ordenación presenta el nombre de SUS-B.8, no existiendo espacio libre privado en el plano de ordenación y si en la ficha).

Pero con ser estas edificabilidades altas, de ensanches intensivos, no siempre adecuados a la naturaleza de los terrenos donde se asientan, las edificabilidades mayores, relativamente, son las edificabilidades de 0,22 y 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de sectores ubicados en terrenos de monte.

Si además tienen campo de golf, como en el SUNS CH-10 ( Chilches Golf), o en el SUNS TRA-7 ( Taray Norte), estas edificabilidades se convierten en la práctica en el doble sobre el suelo neto, provocando un impacto paisajístico importantísimo.

Sectores ubicados en terrenos con pendientes próximas al 50%, ( que creemos, además, que no cumplirán el POT), son irrealizables sin producir graves consecuencias en el territorio: alteración de escorrentías, erosión, escarpes en el terreno, grandes movimientos de tierra, muros de gran tamaño, y un paisaje absolutamente degradado. Si además se producen las implantaciones con edificabilidades de 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, los montes se van a ocupar, como se está produciendo en Rincón de la Victoria, con edificios de más de cuatro plantas en medio de una gran excavación en lo alto del monte.

Sectores como SUNS CH10, SUS CH5, SUS CH8, SUNS B11, SUNS B12, o el SUNS TRA 7, deberían ser desclasificados debidos a las grandes pendientes de sus terrenos. De admitir alguna edificabilidad ésta debería quedar por debajo de 0,05m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ocupados con unifamiliares aisladas, única forma de no producir impacto en el territorio.

## **8. El Suelo Urbano.**

Existen numerosas Unidades de Ejecución de las 165 que aproximadamente ordena ahora el Plan, que han ultimado su gestión urbanística , ejecutado su urbanización (incluso recepcionada por el Ayuntamiento), y consolidado el aprovechamiento mediante la edificación. Estos suelos, aunque clasificados como Suelo Urbano Consolidado han sido incluidos en Unidades de Ejecución ( se supone que en sus Unidades de Ejecución originarias).

Se entiende que es solo cuestión de nombre, que no ha querido cambiarse el del anterior PGOU para definir las condiciones con las que estas unidades nacieron; en definitiva, el planeamiento remitido de otros planes, el régimen propio del planeamiento y gestión aprobados en su día para estas unidades. Esto da lugar a confusión, pues puede parecer sujetas a algún tipo de nueva condición como si fueran unidades de suelo urbano no consolidado.

Las Unidades de Ejecución en que se ha detectado ésto son inicialmente 51:

UE.A-1	UE.B-1	UE.C-1	UE.I-1	UE.VM-4
UE.A-15	UE.B-4	UE.C-2		UE.VM-16
UE.A-16	UE.B-5	UE.C-3	UE.T-1	UE.VM-17
UE.A-17.1	UE.B-6	UE.C-4	UE.T-3	UE.VM-24
UE.A-18	UE.B-7	UE.C-5	UE.T-4	UE.VM-31
UE.A-3	UE.B-10	UE.C-7	UE.T-5	UE.VM-35
UE.A-4	UE.B-13		UE.T-7	UE.VM-39.1
UE.A-7	UE.B-14	UE.CH-2	UE.T-8	UE.VM-40
UE.AA-1	UE.B-15	UE.CH-3	UE.T-10	UE.VM-42
UE.AB-1	UE.B-17	UE.CH-7	UE.T-12	
UE.B-19	UE.CH-8	UE.T-13		

Por el contrario con lo anteriormente expuesto existen otras Unidades de Ejecución que por no cumplir las condiciones previstas en el artículo 45 de la LOUA no pueden considerarse como Suelo Urbano. Nos referimos a las siguientes:

UE.A-8	UE.CH-1	UE.CH-4	UE.L-1
--------	---------	---------	--------

En ellas los terrenos no están urbanizados, y son extensas áreas de suelo que merecían la consideración de ser clasificadas como Suelo Urbanizable Sectorizado.

DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES

El artículo 17.1.1 de la LOUA establece que para los sectores de suelo urbano no consolidado, la densidad no podrá ser superior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, cuando se refiera al uso característico residencial.

Estableciendo en el punto 2 del citado artículo que "... El cumplimiento de los dispuesto en el apartado anterior podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado, cuando las dimensiones de estas o su grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento...".

Pero esta exención dice la ley que deberá justificarse suficientemente y expresamente en el correspondiente instrumento de ordenación y en los actos de aprobación al mismo. Ya que esto no se hace expresamente deberán reconsiderarse las densidades y edificabilidades que exceden de los máximos legales entre los que destacamos:

- Relativo a densidad:

197 viv/Ha en la UE.VM-10

183 viv/Ha en las UE.VM-19.1, UE.VM-19.2, UE.VM-19.4

150 viv/Ha en las UE.VM-9B, UE.VM-9A, UE.VM-17

144 viv/Ha en la UE.VM-29

- Relativo a edificabilidad:

2'67 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s en la UE.VM-10

2'20 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s en las UE.VM-19.1, UE.VM-19.2, UE.VM-4

1'80 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s en las UE.VM-9B, UE.VM-9A

1'50 m<sup>5</sup>t/m<sup>5</sup>s en la UE.T-9

### DESAJUSTES EN FICHAS DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE.C-7: Este suelo en el P.G.O.U. definitivamente aprobado corresponde a Suelo Urbano Consolidado Ordenado de actuación directa.

UE.L-3: La aplicación de la ordenanza UAD no es la tipología dominante en el entorno ni en la zona donde se ubica, que además por topografía accidentada y la geometría de las manzanas podría producir desórdenes en los parámetros a aplicar.

Se recomienda la ordenanza MC ó CTP.

UE.T-10.1: Parece un error que adjudicando a esta Unidad de Ejecución un techo máximo edificable de 966 m<sup>2</sup> se le asigne una densidad de tan solo 4 viviendas.

UE.T-13: Se trata de un conjunto de equipamientos públicos y áreas libres consolidados por lo que no parece adecuado definir aquí un suelo por desarrollar. Debe eliminarse el ámbito de la Unidad de Ejecución y considerar todo como Suelo Urbano Consolidado Ordenado.

UE.T-14: Incluye el antiguo cine de Torre del Mar y una edificación destinada a multitud de aparcamientos privados. El P.G.O.U. vigente considera este suelo como urbano consolidado ordenado y parte de él recoge el uso de equipamiento privado. Al delimitar el ámbito se hace imposible su gestión por la cantidad de propietarios minoritarios y el poco aprovechamiento asignado.

UE.T-6: La ordenanza UAD no posibilita la materialización del aprovechamiento adjudicado atendiendo a los demás parámetros de densidad y condiciones geométricas. Se propone cambiar la ordenanza a CTP o MC por tratarse de una zona consolidada incorporada al casco urbano cuyas características son más de Centro que de Ensanche.

#### ZONAS SIN ORDENAR. ZONA INDUSTRIAL OBSOLETA.

- Zonas sin ordenar: Destaca la zona situada al Norte del municipio colindante con La Fortaleza. Existen varios caminos que unen la Carretera de Arenas con la zona de tejares que soporta tráfico y no se ordenan. Allí quizá podría proponerse operaciones de reforestación que rematarán el perfil de ciudad y crearán un posible parque urbano.

- Zona Industrial Obsoleta: Debería proponer la reconversión en comercial y terciario de las UE situadas entre el triángulo de Caleta, Torre y Vélez .Es el caso de por ejemplo la UE.T-6.

### **9.- Ordenanzas de Edificación.**

- Ámbito PEPRI: Se establece en el P.G.O.U. la regulación hasta tanto entre en vigor el PEPRI del Centro Histórico de Vélez-Málaga, que vendrá a sustituir a la misma. Parece esto un contrasentido y la regulación del P.G.O.U. debería ser la del PEPRI para que su aplicación fuera continuada.

- Se establece la necesidad de Estudios de Detalle para parcelas mayores a 600 m<sup>2</sup> y uso plurifamiliar, cuando esto se debería extender a cualquier uso, unifamiliar, plurifamiliar, comercial, oficinas, etc..... (Título XI, Capítulo 1, Artículo 252, 2. Parcelación).

- Artículo 229: Se establecen unas alturas reguladoras máximas que se copian de antiguas normativas sin ninguna crítica.

Hoy en día con las nuevas demandas sociales, comerciales, donde se van a gruesos forjados a causa de las luces, demanda de aislamientos térmicos y acústicos, e instalaciones que exigen falsos techos, el espesor del forjado está de 60 a 40 cms. como mínimo por lo que una diferencia de 3 metros entre solerías de distintas plantas es insuficiente.

Se propone:

- PB                    #4'25 m.
- PB+1                #7'50 m.
- PB+2                #10'75 m.
- PB+3                #14'00 m.
- PB+4                #17'25 m.
- PB+5                #20'50 m.

El altillo del artículo 230 no podría ejecutarse por razones geométricas al limitarse por un lado sus alturas libres útiles mínimas y las máximas.

- Artículo 230: Hay una falta de coherencia entre el denominado “techo de sótano” y “solera de planta baja” como referencia del 1'50 m. que determina lo que está o no bajo rasante.

Debe aclararse esta diversidad para una correcta aplicación de las normas.

- Artículo 230.4: Para el caso de edificios a dos calles con alturas distintas, debe permitirse el uso de la cubierta del techo del ático a las plantas situadas sobre la misma y con acceso a dicho nivel desde el propio edificio. De esta forma se normaliza la utilización de unas terrazas que van a ser de acceso directo desde el interior de las viviendas situadas al mismo nivel.
- Artículo 231.1.6.: Se propone que para edificar con fachadas a parques y jardines, se podrá disponer de acceso peatonal y rodado para uso de aparcamiento en el interior de las edificaciones. La fachada de las parcelas a zona verde pública contará a efecto de fachada mínima para parcelaciones.
- Artículo 267.5.: En la ordenanza MC se establece un porcentaje de ocupación que en el P.G.O.U. del año 1.996 no se establecía, pese a que ha venido funcionando la ordenanza sin conflictos graves. Quizás obedezca a la comparación con la MC en el caso del Casco Histórico de Vélez-Málaga.

Pero hacer extensivo una situación puntual a la generalidad del término municipal va a producir mayores perjuicios por situaciones no previstas que los pequeños agravios que se supone se desean evitar en los bordes del entorno del PEPRI

## **10. Las Infraestructuras.**

### EN CUANTO A LA DISPONIBILIDAD DEL RECURSO AGUA:

Se realiza un estudio sobre la dotación actual de agua potable y se utilizan datos de la población censada en el 2.001. ¿Por qué no se utilizan datos más actualizados?

Nos da el dato de cuantos litros por habitante se deduce según el aforo y la población; sin embargo a continuación nos indica una serie de gastos de agua en el municipio para otros usos sin llegar a concluir si el aforo existente es o no suficiente.

Por ejemplo, nos indica que se elevaría considerablemente el caudal necesario para industria en caso de desarrollarse el Parque Tecnoalimentario y el polígono industrial en la vega del Trapiche.

El suministro de agua potable se está haciendo actualmente desde la presa de la Viñuela apoyada por una red de depósitos con un proceso de bombeo ¿se piensa en cómo repercute este aumento de caudal?

En cuanto al uso del agua en la agricultura hay que considerar que los cultivos son de regadío y como se indica en el análisis el consumo de agua en este sector es elevado, incluso se indica que hay pérdidas en la conducción. Sin embargo en este punto si se comenta que además del aforo recibido de la Viñuela, existe un acuífero asociado al Río Vélez que se destina a este uso. El problema es que en el análisis de la contaminación por fertilizantes, se indica la degradación de dicho acuífero por el uso de fertilizantes, a parte de los vertidos incontrolados de centros urbanos y residenciales y de las zonas industriales.

Sí propone el planeamiento, cuando habla de la intrusión marina, la redistribución temporal y espacial de las extracciones y la recarga artificial con aguas residuales convenientemente tratadas. También se comenta la disposición de barreras físicas e hidráulicas para evitar la intrusión.

En el apartado de infraestructuras de abastecimiento se indica, como decimos, que el agua principalmente proviene de la Presa de la Viñuela, y desde aquí o por gravedad o por bombeo se abastece a depósitos reguladores en distintos puntos del municipio.

Se comenta que hay un proyecto promovido por la Junta de Andalucía para la construcción de un depósito regulador entre los parajes El Patrón y Real Bajo, para dar servicio de agua potable a la Comarca de la Axarquía. Además de la construcción de 5 depósitos de regulación que formarían parte de una red de distribución mallada, apoyándose en las conducciones proyectadas por el Plan Guaro.

También se comenta que este proyecto no es una intervención aislada, sino que es una de las fases dada la obsoleta e insuficiente red actual que no abastecería a una población en el año 2025.

#### RED VIARIA Y TRANSPORTE:

Se analizan los ejes de la ciudad y se certifica que hay zonas ubicadas entre la N-340 y los distintos núcleos que se encuentran saturadas.

Como una solución alternativa se menciona el tranvía de reciente construcción y su posible conexión costera.

Sin embargo no parece que estén estudiadas las consecuencias de su implantación en el tráfico viario, por más que el transporte público siempre redundará en beneficio también del tráfico rodado, al reducir su intensidad.

En el caso del acceso desde la zona de Vélez pueblo a la costa se ha reducido una vía por la colocación del mismo; y además en la zona céntrica de Vélez y Torre del Mar hay zonas en las que tan solo hay una vía por sentido de circulación separadas del tranvía por elementos metálicos. Esto puede impedir el permitir dejar paso a servicios de urgencia, tales como bomberos, ambulancias,....

Se consideran una serie de viales de apoyo desde la nacional hacia la costa, incluso un Plan Especial para dotar de vías de servicio y una ordenación para las playas de Chilches y Benajárfes.

Se prevé el refuerzo de la avenida Juan Carlos I con la incorporación de un trazado paralelo al río Vélez desde la ronda, que es donde se produce una discontinuidad en este vial.

Hay una previsión del Plan vigente que es la de conectar el Camino Histórico Viejo de Málaga con la CN-340 en Almayate. Indica casos similares que aún no se han llevado a cabo, como el camino histórico de Torrox, la carretera Nueva a Chilches o el Camino Histórico del Higueral.

Solo se menciona muy de pasada lo que puede ser el proyecto viario más importante como es el eje este- oeste, que va a realizar las conexiones entre urbanizaciones al margen de la autovía y de la N-340, y que es la principal innovación de la Revisión.

En el caso del autobús y los aparcamientos el análisis es muy somero.

No hay ninguna referencia a redes peatonales o carriles-bici.

## SANEAMIENTO.

Toda la red de saneamiento conecta con la EDAR (estación depuradora de aguas residuales) de Torre del Mar, del Arroyo de Benalgalbón y de Algarrobo.

Se considera que al igual que se prevé que la red de agua potable es insuficiente; si las estaciones depuradoras responden a este caudal de agua; debería considerarse la instalación de otras EDAR o ampliar las mismas para el aumento de caudal esperado.

En la reunión del Colegio de Arquitectos, los ponentes comentaron que se ampliarían las EDAR que ya existen; pero yo no lo he encontrado por ningún lado.

### ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

Sevilana-Endesa ya advierte la necesidad de potenciar este servicio, colocando no una subestación sino una estación ante la nueva demanda; ya que con las instalaciones actuales no es posible todo el suministro.

Se indica que el desarrollo de las mismas será objeto de convenio entre los promotores de nuevos suelos a desarrollar y Sevillana-Endesa.

### SISTEMA GENERAL PORTUARIO.

Tan solo se indica que los usos recogidos en el planeamiento se repartirían entre pesquero, industrial y deportivo; y que dado el desarrollo de suelos urbanizables se aconseja potenciar el uso deportivo del puerto.

### SISTEMA GENERAL AEROPORTUARIO.

Se comenta solo que el Plan instaba a la redacción de un Plan Especial par ordenar las áreas afectadas.

### **11.- Suelo No Urbanizable.**

Se detecta una escasa definición de las zonas, protegidas o no del Suelo No Urbanizable, y de los usos admisibles en ellos, en la normativa correspondiente.

En cuanto a las parcelas mínimas edificables se definen en función del tipo de edificación que se pretenda y del tipo de suelo que se trate.

Para pequeñas construcciones tales como casetas para instalaciones, no existe limitación de parcela mínima.

Para construcciones de mayor volumen como pequeños cobertizos para aperos con un máximo. de 25m<sup>2</sup> y 4m de altura se requiere una sup. mínima de

2.500 m<sup>2</sup>, para almacenaje de productos la superficie mínima edificable será de 5.000 m<sup>2</sup>

Para construcciones de granjas se requerirá 10.000 m<sup>2</sup> de suelo.

Para el resto de instalaciones: (En regadío: 10.000m<sup>2</sup>, en vid, olivo y almendro: 25.000m<sup>2</sup>, otros cultivos de secano: 35.000m<sup>2</sup>, monte y encinar: 50.000m<sup>2</sup>).

No se explican los criterios para estas superficies mínimas. Desde luego no parece que se correspondan con las superficies mínimas necesarias para que una familia pueda vivir de la explotación de la finca, que podría ser el criterio sobre la base de la LOUA que pretende garantizar el carácter agrícola de la vivienda en el SNU. Dichas superficies mínimas serían, así, mucho mayores.

## **12.-El Estudio de Riesgos del PGOU**

Como se recuerda en el Estudio de Riesgos de la memoria del Plan, el art. 46.1 de la L.O.U.A. define que pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por ,(entre otros):

“ Presentar riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales”.

En líneas generales, el Estudio analiza éstos riesgos proponiendo medidas preventivas y correctoras para aminorar sus daños.

Básicamente se plantean los siguientes riesgos:

- RIESGO DE INUNDACIÓN.
- RIESGOS GEODINÁMICOS. (Erosión, Geológico y Sísmico).
- RIESGO DE INCENDIOS.

### **RIESGO DE INUNDACIÓN.**

Se establece de una forma muy directa la alteración que produce la actividad urbanizadora con la capacidad drenante de la superficie, (filtración del terreno,

retención de agua, modificación de la topografía, vegetación y usos del suelo, litología y cambios de los cauces y por consiguiente de las cuencas de drenaje).

Los factores de este riesgo son:

Precipitaciones, que desencadenan las avenidas.

Mejoras y encauzamientos de cauces y riberas que consiguen unos efectos dañinos al aportarse mayor cantidad de sedimentos.

La morfología de las cuencas que con gran diferencia de cota y fuertes pendientes en sus cabeceras provocan fuertes avenidas con la erosión que conlleva.

El estrangulamiento y modificación de cauces, sobre todo en el núcleo urbano y en toda la franja litoral.

Existencia de vertederos de materiales de obras en las partes altas y medias de las cuencas.

Predominio de material impermeable en las cuencas provocando fuertes escorrentías superficiales.

Por todo ello, se recomienda desde el Estudio respetar los distintos tipos de cauces y su vegetación de ribera integrándola como zona verde pública, estableciendo unas franjas de protección (zona de servidumbre).

Respecto a las infraestructuras y redes de servicio se recomienda garantizar la limpieza y mantenimiento de los drenajes del viario. (carreteras y autovías) y en caso de ser necesario el desvío de cauces garantizar la capacidad para los caudales máximos.

En las zonas bajas de las cuencas, donde predominan los suelos urbanizados y por tanto más vulnerables se proponen unas franjas de protección determinadas para cada río u arroyo.

**RIESGO DE EROSIÓN.**

La erosión más importante se produce por la impermeabilidad de las laderas, produciéndose una fuerte pérdida de suelo, colmatando los cauces y por consiguiente perdiendo su capacidad drenante.

El riesgo de erosión Alto o Muy alto se localiza en la zona noroccidental donde se recomienda no urbanizar.

Debido a la escasa vegetación, se recomienda repoblar las laderas para protegerlas.

#### RIESGOS GEOLÓGICOS-GEOTÉCNICOS.

Se aconsejan estudios de estabilidad para edificaciones y viales en prevención de posibles deslizamientos.

En suelos calizos, se recomiendan técnicas geofísicas para detectar el desarrollo de cavidades que puedan provocar asientos o hundimientos.

#### RIESGO DE INCENDIOS.

Las medidas a adoptar para la prevención de incendios serán:

Conservación de masas vegetales garantizando su limpieza y mantenimiento.

Limitación de las actividades de ocio.

Exigir planes de prevención y autoprotección en nuevos suelos urbanizados.

Garantizar la conservación y limpieza de las márgenes del viario.

Respetar y llevar a cabo por la autoridad local la Ley de Prevención y lucha contra los incendios forestales.

Se plantea a grandes rasgos, desde el equipo redactor del Plan, una búsqueda de una "Ciudad Compacta" colmatando los vacíos existentes entre los vértices del triángulo virtual formado por los tres núcleos principales TORRE DEL MAR, VELEZ-MALAGA y CALETA.

No parece convincente ni congruente, desde esta perspectiva, el fomento del consumo de suelos desmembrados de otros ya urbanizados y con una escala, además desproporcionada, nos referimos a la operación de CHILCHES GOLF

(extremo oeste del término) cuando además, parte de dicho sector se encuentra, según el Estudio, en zona de Muy Alto Riesgo de EROSIÓN por lo que estimamos lógico, evitando el abuso y la transformación degradante de la naturaleza, la vuelta de este suelo a la clasificación de SUELO NO URBANIZABLE, tratándolo con un plan de reforestación.

En el mismo sentido pero en contraposición encontramos “vacíos” (SNU), que aparecen al sureste de la confluencia del Rio Benamargosa con el Rio Vélez que estimamos debía ser ocupado por el nuevo suelo industrial que se plantea en la misma ribera del Rio Vélez, que actualmente se propone en un suelo permeable pero que la actividad urbanizadora industrial impediría la alimentación de importantes acuíferos de la localidad y favorecería una escorrentía superficial elevada, además del importante Riesgo de Inundación que conlleva.

En definitiva, se propone clasificar el mencionado suelo industrial como SUELO NO URBANIZABLE CON ALTO RIESGO DE INUNDACIÓN (SNUP-RI) y desplazarlo al vacío (SNU) existente al sureste de dicho suelo.

### **13.- La Gestión. Áreas de Reparto**

El Plan General de Vélez Málaga clasifica los siguientes suelos del municipio, y en la siguiente proporción:

Suelo Urbano No Consolidado.....	4.934.786m2s.....	13%
Suelo Urbanizable Ordenado.....	7.357.335 m2s.....	19,4%
Suelo Urbanizable Sectorizado.....	16.629.687m2s.....	43,9%
Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	8.982.901 m2s.....	23,7%..
TOTAL.....	37.904.709 m2s.....	100%

El grueso, por tanto, de la clasificación de nuevos suelos corresponde al urbanizable y concretamente al Sectorizado.

No obstante todos estos suelos serán objeto de gestión urbanística ajustada al nuevo Plan General., salvo en lo que se refiere al planeamiento de los ya ordenados, y a la gestión de estos mismos si cuentan con proyecto de reparcelación aprobado, en cuyo caso seguirán ejecutándose según sus propias determinaciones por un plazo de dos años, si no contravienen el régimen de la Revisión del PGOU y

ésta incorpora sus determinaciones, según las disposiciones transitorias segunda y quinta de la Revisión.

Las fichas recogen las determinaciones de planeamiento y gestión para cada uno de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No consolidado o cada uno de los sectores de urbanizables, además de unas objetivos y criterios que casi siempre remiten a lo representado en los planos de calificación. Estos planos recogen casi siempre una ordenación pormenorizada de unidades y sectores, que están marcando la intención del planificador, o las conexiones exteriores pretendidas y que pueden ser modificadas por el planeamiento de desarrollo si se mejoran o demuestra su inviabilidad.. Esto no está suficientemente regulado y puede dar lugar a que no se respeten tales ordenaciones casi nunca.

Todos los suelos tienen una carga suplementaria, por encima de las propias interiores y exteriores de 90€/m<sup>2</sup> ( salvo algún sector al que se le impone 120€/m<sup>2</sup>), con los que se pretende financiar 242 millones de euros del total de 439 cargas de infraestructuras necesarias en el municipio según la Revisión del PGOU.

Esto es muy importante para la ejecución del Plan General si se realiza con dos premisas:

- Que no sirva de excusa para clasificar suelos innecesarios para el crecimiento del municipio.
- Que las cantidades aportadas vayan a una cuenta municipal independiente destinada al pago de estas infraestructuras, y no se deriven a otras necesidades municipales, lo que convertiría a las mismas aportaciones en un modo disfrazado de financiación municipal al uso, muy extendido, de los Convenios de planeamiento.

Otro tema muy importante es la reserva de VPO.

Sorprende, en primer lugar, que no se dispongan reservas en el Suelo Urbano No Consolidado, cuando el Artº 10 de la LOUA habla de uso residencial, sin discriminar su clasificación. Y sobre todo cuando hay unidades en estos suelos de gran tamaño que podían ser urbanizables. Lo que va a disminuir de manera muy importante la reserva de VPO respecto a otros municipios.

Tampoco se entiende que haya sectores de urbanizable a los que se imponga tal reserva del 30% de VPO y haya otros a los que tal reserva se imponga

con el apelativo: "30% en su caso". No sabemos si esto es debido a que con estos sectores se pretenda se acojan a las exenciones previstas en la Ley, una vez sea autorizado esto por la Administración Autónoma.

Como no hay ninguna memoria con respecto a estos temas, no podemos adivinarlo.

En cuanto a las Áreas de Reserva, el Plan General de Vélez- Málaga ha optado por:

- En suelo urbano consolidado ya hemos comentado que se mantiene las denominaciones originarias de las Unidades de Ejecución de las que proceden, pero solo a los efectos de remitirse a sus condiciones de planeamiento y gestión con la que fueron desarrolladas y ejecutadas.
- En suelo urbano no consolidado se delimitan diferentes Áreas de Reparto agrupadas generalmente por localización. En ellas se calcula los coeficientes de ponderación, como inversa de la edificabilidad para que los aprovechamientos sean proporcionales a las edificabilidades de las unidades, Todos los sectores de cada AR tienen los mismos porcentajes de excesos para la obtención de los Sistemas Generales, y por tanto la misma proporción de Aprovechamiento Subjetivo.
- No detectamos que haya Áreas de Reparto asistemáticas en el S.U.N.C.
- En suelo urbanizable se delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Programado del Plan General de 1996 , correspondientes a los sectores de ese PGOU ya desarrollados y/o ejecutados, que al menos tendrán la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, y los nuevos sectores del SUS de esta Revisión del PGOU, se agrupan en Áreas de Reparto por edificabilidades y localizaciones comunes, teniendo por tanto 1 como Coeficientes de Ponderación dentro de cada Área, Por tanto, también los A.S.A son también homogéneos dentro del Área. Tampoco es necesario ponderar la reserva de VPO, ya que todos los sectores de urbanizable tienen el 30%.

En el primer caso , ya hemos comentado la necesidad de que las Unidades de Ejecución del Suelo Urbano Consolidado se renombren para aludir únicamente al planeamiento y gestión al que se remiten y no hacer mención de dichas UE, que

parecen comportar unas obligaciones nuevas del nuevo régimen no exigibles por su categoría de suelo urbano consolidado.

Respecto a las Áreas de Reparto del Suelo Urbano No Consolidado, no deberían calcularse los coeficientes de ponderación de forma que se mantengan las edificabilidades de las unidades.. No es ese el espíritu de la LOUA, sino el de homogenizar los aprovechamientos de acuerdo a los distintos valores de uso y localización, de manera que se igualen los derechos.

Para ello los coeficientes de ponderación deberán ser reales, de manera que representen el verdadero valor de los terrenos. Y eso solo puede realizarse con la ponencia de valores catastrales, valores que aunque tampoco son reales, al menos son "proporcionalmente irreales".

En el caso del suelo urbanizable la decisión de agrupar sectores con idénticas edificabilidades y parecidas localización en Áreas de Reparto, con coeficientes de ponderación 1, no da tampoco el igualitarismo en aprovechamiento que la LOUA exige, entre los suelos de las diferentes Áreas.

Las Áreas de Reparto delimitadas, según la misma ley, deberán tener entre ellas una diferencia de aprovechamiento del 10%.

Esto no se justifica que se cumple en el PGOU de Vélez, si bien por los redactores se menciona que esta equiparación entre Áreas se da una vez introducidas ponderaciones de valor entre las distintas AR. No se introducen estas ponderaciones en las fichas ni se justifica adecuadamente en la memoria.