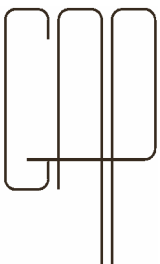


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-BLANCO

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA



RAFAEL SÁIZ FRAILE.

GESTIÓN, ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO.

ARQUITECTO

JUNIO 2.004

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b><u>PÁGS.</u></b>
0. INTRODUCCIÓN .....	1
1. OBJETO DEL P.G.O.U. ....	3
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD .....	5
3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO .....	7
4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS .....	10
4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE .....	11
4.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL .....	12
4.3. INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE .....	13
4.4. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA .....	14
5. DIAGNÓSTICO .....	15
5.1. ANÁLISIS .....	16
5.2. SÍNTESIS .....	21
5.2.1. Tendencias.	
5.2.2. Desajustes.	
5.2.3. Dimensiones.	
5.3. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA .....	23
6. OBJETIVOS Y CRITERIOS .....	26
6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN .....	27
6.2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN .....	29
6.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	33
6.3.1. Suelo Urbano.	
6.3.2. Suelo No Urbanizable.	
6.3.3. Suelo Urbanizable.	

7.	PROPUESTAS DE ORDENACIÓN .....	31
7.1.	ZONIFICACIÓN .....	32
7.1.1.	Suelo Urbano.	
7.1.2.	Suelo Urbanizable.	
7.1.3.	Suelo No Urbanizable.	
7.2.	CRITERIOS DE GESTIÓN .....	35
7.3.	DEMANDA PREVISIBLE DE SUELO Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN .....	36
7.4.	ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO .....	40
7.5.	INFRAESTRUCTURAS .....	42
7.5.1.	Red Viaria.	
7.5.2.	Red de Abastecimiento de Agua.	
7.5.3.	Red de Alumbrado.	
7.5.4.	Red de Saneamiento.	
7.6.	NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO .....	43
8.	RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN .....	44
9.	VIABILIDAD ECONÓMICA .....	49
10.	ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS (E.I.A.) .....	51
10.1.	DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES .....	52
10.1.1.	Ámbito de Actuación del Planeamiento.	
10.1.2.	Objetivos del Planeamiento.	
10.1.3.	Usos Globales e Infraestructuras.	
10.2.	ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO .....	61
10.2.1.	Unidades Ambientales Homogéneas.	
10.2.2.	Usos actuales del Suelo.	
10.2.3.	Áreas Relevantes.	
10.2.4.	Normativa Ambiental.	
10.3.	IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS .....	68
11.	TRÁMITE DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....	70

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**0. INTRODUCCIÓN**

## **0. INTRODUCCIÓN.**

La fase de Información Urbanística proporciona un conocimiento de los diferentes factores que configuran la estructura urbana del municipio. Sobre el carácter del proceso de información y sobre las diferentes categorías de datos que pueda proporcionar ya se ha hablado en la introducción a la Información Urbanística y a ella nos remitimos.

En cualquier caso, la información comienza por una recogida de datos, ya sea ésta selectiva o comprensiva, pero necesariamente termina en un documento de síntesis que está orientado a producir una imagen o diagnóstico de la realidad urbanística. En esta diagnosis vamos a diferenciar tres aspectos o conjuntos de datos que son los que interesan al planeamiento.

En primer lugar, están todos aquellos datos que hacen referencia a problemas, carencias, etc.; en definitiva, a desajustes actuales de la estructura urbana.

En segundo lugar, están todos aquellos datos que hacen referencia a necesidades, líneas de deseo, etc.; esto es, a tendencias de la estructura urbana que se proyectan al futuro.

Por último, está el conjunto de datos que proporciona información sobre las dimensiones reales de la estructura, como soporte de la situación actual, y de sus límites, como soporte de las situaciones alternativas. Estos son datos que acotan posibilísticamente las propuestas del Planeamiento.

De la imagen de los desajustes y de la imagen de las tendencias van a salir, como respuesta, los objetivos del Plan. De la imagen de las posibilidades, límites o dimensiones de la estructura urbana van a salir los criterios que hagan válidas las propuestas.

A continuación y después de describir tanto el objeto, como la conveniencia y oportunidad de la redacción del presente P.G.O.U. y reseñar la legislación aplicable y la problemática urbanística, se presentan las diferentes imágenes que configuran la Diagnósis y, en consecuencia, se desarrollan los Objetivos y Criterios y presentándose finalmente una propuesta de Ordenación de carácter general.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**1. OBJETO DEL P.G.O.U.**

## **1. OBJETO DEL P.G.O.U.**

Como se ha señalado en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa, el objeto del presente P.G.O.U. es dotar al Ayuntamiento de Vélez-Blanco de un instrumento que regule y determine su desarrollo urbanístico y actúe como elemento de control y gestión, incidiendo en todo aquello en relación con la protección tanto del Medio Natural como de la Estructura Urbanística de sus Conjuntos Urbanos y de su Patrimonio Arqueológico, Monumental, Histórico y Arquitectónico.

Por tanto, su contenido será en base a sus características y dimensión, el necesario para conseguir los objetivos propuestos y en todo caso, cumplirán con lo determinado en la Legislación Urbanística y aquella otra de carácter sectorial que le sea de aplicación.

Asimismo el presente P.G.O.U. con contenido de protección y catálogo, vienen a dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, y artículo 32 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con la declaración del Conjunto Histórico del Municipio como Bien de Interés Cultural.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**



## **2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

En la actualidad Vélez-Blanco no cuenta con ningún instrumento urbanístico específico, por lo que son de aplicación las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de ámbito Provincial, en las cuales y en el Apartado III de su Documentación Complementaria para un municipio de sus características se determina como figura de planeamiento más adecuada el de Normas Subsidiarias de Planeamiento, tipo B. No obstante y en aplicación de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se redacta el presente P.G.O.U.

El presente P.G.O.U. responde, por tanto, a la necesidad de dotar al Ayuntamiento de Vélez-Blanco de un instrumento que, a la vez que regule y determine su desarrollo urbanístico, actúe como elemento de control y gestión del mismo.

El P.G.O.U. está definido en la Legislación Urbanísticas vigente como la figura de planeamiento adecuada para aquellos municipios que necesitan ordenar y controlar su desarrollo urbano.

Por ello y a pesar de las escasas perspectivas de crecimiento del municipio, se redacta el presente P.G.O.U. Además teniendo en cuenta que por la condición de Conjunto Histórico del Casco Antiguo de Vélez-Blanco tanto la Ley de Patrimonio Histórico Español como la Ley del Patrimonio Histórico de Andalucía, obligan a redactar un Plan Especial de Protección en su ámbito u otro instrumento de planeamiento que garantice el cumplimiento de las exigencias de dicha Ley, aconsejan por la dimensión del propio municipio dotar al Ayuntamiento de un único instrumento de Planeamiento, cuyas determinaciones comprendan tanto los aspectos propiamente urbanísticos como aquellos derivados de la necesaria protección de su Conjunto Histórico-Artístico.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO**

### **3. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO.**

El municipio de Vélez-Blanco junto con los de Chirivel, María y Vélez-Rubio, conforma la comarca de los Vélez en el vértice Noroeste de la Provincia de Almería.

La extensión total de la Comarca es de 114.158 Has. (13 % del total provincial), siendo la del término municipal de Vélez-Blanco 44.021 Has. (38 % del total comarcal).

Linda al Norte y al Este con la provincia de Murcia, municipios de Caravaca y Lorca respectivamente. Al Sur, con el municipio de Vélez-Rubio y al Oeste con el de María, ambos provincia de Almería.

El núcleo principal de Vélez-Blanco se sitúa al Sur del ámbito municipal a 6'5 Km. del de Vélez-Rubio con el que se comunica por la carretera comarcal 321, que se prolonga hasta Puerto Lumbreras y que le une a su vez con el núcleo de María por el S.O.

El núcleo urbano de Topares situado al N.O. del término, se une con el de Vélez-Blanco con una carretera local, existiendo una red de caminos que cruzan todo el municipio y comunican las distintas áreas del mismo y los caseríos existentes, la mayoría deshabitados.

Además del núcleo principal de Vélez-Blanco y del señalado de Topares, se localizan diseminadas en el ámbito territorial, como ya hemos indicado, 30 Entidades Singulares de población (caseríos o cortijadas) de cada uno de los cuales señalamos a continuación su nombre y evolución demográfica.

ENTIDAD	1970 Núcleo Disemi.		1991 Núcleo Disemi.		Categoría	Distancia (km)
Alara	-	141	-	48	Caserío	3,0
Alcaide	26	17	-	-	Caserío	17,0
C. de Lizaran	-	81	-	7	Caserío	22,0
Canales	-	266	-	35	Caserío	1,0
Alquería de A. Derde	39	20	-	5	Caserío	19,0
Derde	61	13	1	15	Caserío	15,0
Cuesta del Cebo	-	33	-	-	Caserío	19,0
El Sabinar	-	89	-	-	Caserío	14,0
El Bizmay	-	51	-	-	Caserío	15,0
Las Juntas	-	61	-	-	Caserío	18,0
C. de Ambrosio	-	94	-	-	Caserío	16,7
Solana de Pontes	-	60	-	-	Caserío	22,0
Casa de Mula	-	16	-	-	-	-
Las Cobatillas	-	75	17	4	Cortijada	28,0
Mancheño	-	51	-	-	Caserío	30,0
Los Molinos	-	-	-	82	Cortijada	3,0
El Cercado	-	116	26	-	Caserío	2,1
El Marques	-	66	-	-	Caserío	2,0
Alancín	-	-	-	15	Cortijada	2,0
Montalviche	-	77	-	3	Caserío	2,3
Cuevas de Moreno	-	71	-	11	Caserío	5,7
Ermita del Piar	72	-	-	-	Caserío	9,0
Piar de Abajo	112	-	27	7	Barriada	7,0
Los Campos	-	29	-	-	Caserío	11,1
Los Gazquez	-	46	-	-	-	-
El Río Claro	-	65	-	8	Caserío	4,5
Montailon	-	-	-	41	Cortijada	3,0
Santonge	-	99	-	-	Caserío	22,0
Solana	-	134	-	13	Caserío	2,5
Taibena	-	62	-	1	Caserío	6,0
Topares	408	46	341	6	Aldea	22,2
Vélez-Blanco	2.116	-	1.538	-	Villa	-
TOTALES	2.834	1.879	1.950	301	-	-

Fuente: Nomenclator 1970 y 1991, INE

Señalamos por último, que lo determinado en el presente apartado se completa en el capítulo correspondiente de la Memoria Informativa y en la Documentación Complementaria.

**4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS.**

#### **4. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y OTRAS AFECCIONES URBANÍSTICAS.**

##### **4.1. PLANEAMIENTO VIGENTE.**

El municipio de Vélez-Blanco cuenta únicamente, como instrumento de planeamiento general que ordene y controle su desarrollo urbanístico, con las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de Ámbito Provincial de Almería, aprobadas definitivamente con fecha 31 de Agosto de 1987.

Esta situación se produce por la suspensión de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano en Junio de 1.979 y la paralización de la tramitación del documento de Normas Subsidiarias de Planeamiento realizado con fecha Mayo de 1.987.

Asimismo, está afectado por el Plan Especial del Medio Físico para la Provincia de Almería cuyo Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos determina como tales Las Vegas de los Vélez, las Sierras del Norte y la Sierra de María, comprendidos en toda o en parte de su superficie en su ámbito municipal.

## 4.2. LEGISLACIÓN SECTORIAL.

En el municipio de Vélez-Blanco es de aplicación también además de los instrumentos de planeamiento señalados en el punto anterior, el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de Julio) en la parte del Parque Natural de la Sierra de María comprendido en su ámbito.

Asimismo, y por la condición de Conjunto Histórico de su Casco Antiguo (declarado Decreto 51/2002, de 12 de Febrero), por la existencia en su ámbito de edificios y elementos declarados (o incoados) como Bien de Interés Cultural o propuestos para su inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y por la existencia de numerosos Yacimientos Arqueológicos inventariados en el municipio, está afectado por la Ley de Patrimonio Histórico Español, Ley 16/1985 de 25 de Junio y por la Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía (Ley 1/1991 de 3 de Julio).

Genéricamente serán también de aplicación la Ley 25/1988 de 20 de Julio de Carreteras, el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/1986 de 11 de Abril y la Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.

Por último, señalamos que como base para la elaboración del P.G.O.U. de Vélez-Blanco serán de aplicación los siguientes textos legales:

- Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.
- Orden de 7/7/1987. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería.
- Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía de 3 de julio de 1.991.
- Ley 25/1988 de 20 de Julio de Carreteras.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril).
- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de Julio).
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1998, de 18 de Julio. Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Decreto 78/1994. P.O.R.N. y P.R.U.G. del Parque Natural Sierra de María-Los Vélez.
- Ley 8/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

#### 4.3. INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

La incidencia del Planeamiento en Vélez-Blanco es precisamente la ausencia de un instrumento de ordenación general específico para su municipio. A este respecto e independientemente de su escasa dinámica demográfica, por las especiales características, tanto de su medio físico (con espacios naturales y yacimientos arqueológicos catalogados y etnográficos de interés, y la existencia de numerosos caseríos de carácter popular), como de su Casco Urbano (Conjunto Histórico) con un patrimonio estructural, monumental y arquitectónico de primer orden, es obligado redactar un documento que regule y controle su desarrollo urbano y proteja su patrimonio por lo que y en base a lo dictado en la Ley 7/02 L.U.A. se redacta el presente P.G.O.U.



#### 4.4. PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA.

Ya hemos señalado en el punto anterior que la mayor problemática urbanística del municipio de Vélez-Blanco es no contar con una normativa específica que regule y controle tanto las actuaciones en la totalidad del ámbito municipal como en las áreas consolidadas por la edificación o su ensanche.

Esta ausencia tanto de Clasificación y Calificación del Suelo, como de las correspondientes Normas Urbanísticas para cada Tipo de Suelo o Área de Ordenanza provoca, por un lado, una rigidez en el momento de tomar decisiones y por otro una discrecionalidad que en nada beneficia a su ordenado desarrollo urbanístico y socio-económico, provocando a veces la pérdida de elementos patrimoniales de interés.

Es claro que la ausencia de un planeamiento específico que controle y regule, tanto el desarrollo urbanístico en Suelo Urbano o Urbanizable, como las actuaciones en el Suelo No Urbanizable determinando en su caso las correspondientes áreas o elementos de protección, produce unos efectos negativos tanto en el propio proceso urbanístico y edificatorio como en la necesaria protección del patrimonio histórico, arquitectónico y medioambiental, de tanta importancia en un municipio como Vélez-Blanco.

En este sentido no obstante, señalamos aquí que por su condición de Conjunto Histórico es preceptivo el Informe de la Comisión de Patrimonio previo a la concesión de licencias en el Conjunto Histórico incoado por lo que al menos en éste ámbito debe producirse el necesario control.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

## **5. DIAGNÓSTICO**

## **5. DIAGNÓSTICO.**

Vamos a ANALIZAR a continuación los principales problemas urbanísticos existentes en el ámbito territorial del municipio de Vélez-Blanco, en relación con cada uno de los parámetros que intervienen en la ordenación del territorio para a continuación, una vez realizada la SÍNTESIS, determinar el correspondiente DIAGNÓSTICO.

### **5.1. ANÁLISIS.**

En un intento de presentar de una manera sintética los aspectos más sobresalientes que se han recogido en la Información Urbanística, y de cara a la incidencia que cada uno de los factores considerados pueda tener en las propuestas de Ordenación, se ha confeccionado el cuadro que se adjunta a continuación.

En él se relacionan los distintos factores que se han considerado a efectos de la Información Urbanística y se clasifica su posible incidencia en el planeamiento de acuerdo con cuatro niveles de importancia: incidencia nula, pequeña, mediana o grande.

Para cada uno de estos factores se establecen distintas consideraciones en función de sus características y del papel que juegan en el municipio.

El significado de las siglas empleadas para caracterizar cada uno de los factores es el siguiente:

F.D.L. Factor determinante de Limitaciones del Crecimiento Urbano.

F.D.C. Factor determinante de Condición de Crecimiento Urbano.

F.I.T. Factor indicativo de Tendencias de Crecimiento.

F.I.D. Factor indicativo de Condiciones de Diseño.

A continuación vamos a referirnos a cada factor considerado indicando su incidencia en el desarrollo urbanístico de VÉLEZ-BLANCO, pasando a continuación a resumirlo en el correspondiente cuadro de análisis.

**TERRITORIO.** De gran importancia por el valor excepcional de su medio físico y el numeroso patrimonio Histórico, Arqueológico y Etnográfico en él comprendido.

**TOPOGRAFÍA.** De gran importancia tanto en sus límites Oeste y Este como en el resto de los bordes y en el propio Conjunto Urbano ya que sus especiales características topográficas han condicionado la forma y el crecimiento de todo el conjunto.

De gran importancia, así mismo como ya hemos señalado en el ámbito municipal ya que sus características topográficas dan lugar a un territorio de alto valor paisajístico.

**CLIMA.** A tener en cuenta a la hora de definir tipologías edificatorias y adecuar el diseño urbano a las características climáticas del territorio.

**HIDROGRAFÍA.** Sin incidencia a nivel territorial y del propio núcleo.

Únicamente a tener en cuenta para garantizar la necesaria protección de sus fuentes, barrancos, ramblas y cursos de agua estacionales.

**GEOLOGÍA.** Sin incidencia a considerar en el potencial desarrollo urbanístico de VÉLEZ-BLANCO.

**VEGETACIÓN.** La no existencia de abundante vegetación en las proximidades del conjunto consolidado hace que la incidencia de este factor sea escasa, en su potencial desarrollo urbanístico.

Por el contrario, como ya hemos señalado, será de gran incidencia a la hora de delimitar las diferentes zonas del Suelo No Urbanizable. (Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería y determinaciones del Parque Natural de la Sierra de María).

Asimismo, destacamos la presión existente sobre la zona de huertas existente al Este del casco consolidado y en el límite con el municipio de Vélez-Rubio.

PAISAJE	De gran importancia a la hora de tomar determinaciones sobre la consolidación de los bordes y las actuaciones de renovación en el casco consolidado por la especial situación del conjunto y por la consideración del medio físico territorial como de gran interés paisajístico.
POBLACIÓN	Ni por su evolución (crecimiento demográfico previsible), ni por su distribución espacial la población va a condicionar en gran medida las decisiones de planeamiento, remitiéndonos a lo dicho en el capítulo referente al Medio Socio-Económico. (Evolución Futura de la Población: Proyecciones).
SECTOR PRIMARIO	De gran importancia a la hora de conservar las zonas de cultivo y las áreas de interés ecológico.
SECTOR SECUNDARIO	La prácticamente inexistente actividad industrial hace que este factor (generador de empleo-población y por tanto demandador de suelo) no incida de forma determinante o condicione directamente el desarrollo urbanístico de VÉLEZ-BLANCO.
SECTOR TERCIARIO	<p>La pequeña dimensión de VÉLEZ-BLANCO y la proximidad a otros centros de mayor importancia (o Centro de Comarca) hace que éste sector tenga así mismo una mínima incidencia en su desarrollo Socio-Económico y por tanto en el Urbanístico por lo cual tampoco obliga a hacer una previsión generosa en cuanto a Oferta de Suelo y Capacidad Poblacional.</p> <p>Únicamente la evolución del Sector Turístico y la Segunda Residencia, o de la existencia de algún Programa de Desarrollo Sostenido, podría provocar el cambio de sentido de ésta tendencia, desarrollo que en ningún caso sería ajeno al de la totalidad del ámbito territorial de la Comarca de los Vélez.</p>
TIPOLOGÍA URBANÍSTICA	De gran importancia en base a la existencia de una estructura de gran interés urbanístico que será necesario conservar y proteger.

TIPOLOGÍA EDIFICATORIA	Así mismo, de gran importancia por la existencia de un patrimonio edificado de gran interés que será necesario conservar, proteger y en su caso rehabilitar.
INFRAESTRUC- TURAS	<p>Si bien la red de infraestructuras cubre las necesidades actuales y no condiciona un previsible desarrollo, si será necesario con respecto a la Red de Saneamiento unificar su vertido y realizar previamente la correspondiente depuración.</p> <p>Con respecto a la Red de Abastecimiento se va a acometer la construcción de un nuevo depósito con el fin de mejorar el servicio.</p>
EQUIPAMIENTO	La entidad demográfica de VÉLEZ-BLANCO y su previsible crecimiento hace que el Equipamiento comunitario existente no presente déficit que obligue a fijar en principio nuevas reservas de suelo.
PLANEAMIENTO VIGENTE	La ausencia de Planeamiento Urbanístico es sin duda un factor negativo a la hora de tomar iniciativas tanto para la protección de su patrimonio urbanístico y arquitectónico como para potenciar su desarrollo urbanístico.

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA. VÉLEZ-BLANCO.

CARÁCTER DE LOS DIFERENTES FACTORES URBANÍSTICOS CONSIDERADOS.

FACTOR	NULA	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE
TERRITORIO				F.D.L.
TOPOGRAFÍA				F.D.L.
CLIMA			F.I.D.	
HIDROGRAFÍA	F.D.L.			
GEOLOGÍA	F.D.L.			
VEGETACIÓN	F.D.L.			F.D.L.(1)
PAISAJE			F.D.C.	F.I.D.
POBLACIÓN		F.I.T.		
SECTOR PRIMARIO		F.L.C.		
SECTOR SECUNDARIO		F.I.T.		
SECTOR TERCIARIO		F.I.T.		
TIPOLOG. URBANÍSTICA				F.I.D.
TIPOLOG. EDIFICATORIA				F.I.D.
INFRAESTRUCTURAS		F.D.L.		
EQUIPAMIENTO		F.D.C.		

(1) En lo referente a la zona de huertas.

La anterior descripción como el correspondiente Cuadro de Análisis realizado para el núcleo de Vélez-Blanco, es aplicable asimismo para el de Topares, si bien teniendo en cuenta sus propias características, no tanto desde el punto de vista cualitativo sino cuantitativo.

## 5.2. SÍNTESIS.

Como ya hemos adelantado, la Síntesis se va a proponer apoyada en tres grupos de datos que caracterizan las "Tendencias", los "Desajustes" y las "Dimensiones" de la estructura urbana de VÉLEZ-BLANCO, que así mismo será aplicable para TOPARES, teniendo en cuenta no obstante las propias características del núcleo.

### 5.2.1. Tendencias.

Las tendencias de la evolución urbanística de VÉLEZ-BLANCO en base al crecimiento poblacional previsible están en este momento concentradas en la consolidación y rehabilitación del patrimonio edificado existente.

Únicamente la evolución del Sector Turístico o los Programas de Desarrollo Sostenido, como ya hemos indicado, podría variar ésta tendencia por lo que tampoco puede pensarse al menos a corto o medio plazo en un fuerte incremento en la demanda que obligase a hacer una amplia previsión de Suelo Clasificado (Urbano y Urbanizable).

El crecimiento previsible (prácticamente cero en los próximos 10 años) confirma la tendencia a que se hace referencia en el párrafo anterior.

Así mismo en el Núcleo de Topares las tendencias pasan, en base a su evolución demográfica por consolidar los vacíos existentes en el ámbito de su actual conjunto urbano.

### 5.2.2. Desajustes.

Como resultado de todo el proceso de Información Urbanística y Análisis de la misma se han detectado los siguientes desajustes de la estructura urbanística de VÉLEZ-BLANCO.

. Existencia de una Estructura Socio-Económica que va a provocar un estancamiento en el crecimiento demográfico a corto o medio plazo.

. Ausencia de un Planeamiento a nivel municipal que por un lado delimite claramente los tipos de Suelo Clasificados (Urbano y en su caso Urbanizable y No Urbanizable Genérico o de Especial Protección).

. Inexistencia por tanto de una normativa adecuada que defina tanto la forma para consolidar los bordes como para hacer posible la conservación de su patrimonio urbanístico y arquitectónico y determine las condiciones de volumen y estéticas para la nueva edificación.



. Existencia de un medio natural territorial próximo al conjunto consolidado que condiciona en gran manera la situación y características del nuevo suelo clasificado.

. Existencia de Vertidos directos de su Red de Saneamiento sin una previa depuración.

. Presión sobre zonas exteriores al conjunto consolidado de Vélez-Blanco, la situada próxima a su límite Este y la colindante con el término de Vélez-Rubio (El Cagüit), como áreas de segunda residencia, pese a formar parte de las catalogadas Vegas de los Vélez.

. Con respecto a Topares podemos señalar el estancado crecimiento demográfico y la ausencia de Planeamiento y Normativa Urbanística propia.

. Existencia de un conjunto de caseríos y cortijadas distribuidas por todo el ámbito municipal, muchos de ellos deshabitados y en ruina.

. Existencia de un patrimonio Arqueológico, Histórico y Etnográfico en su ámbito municipal sobre el que se deberán tomar las acciones necesarias para su Catalogación, Delimitación y Protección.

### 5.2.3. Dimensiones.

Por lo que respecta a los factores de determinación de la estructura urbana de VÉLEZ-BLANCO están suficientemente recogidas a lo largo de la Información Urbanística y de la Documentación Complementaria.

Queremos no obstante puntualizar aquí los siguientes aspectos:

. En primer lugar, las limitaciones a la en todo caso necesaria previsión de Suelo son dignas de tener en cuenta en base a las características físicas y morfológicas del ámbito territorial en el que se sitúa el Conjunto Urbano de VÉLEZ-BLANCO.

. En segundo lugar, las circunstancias de clasificación de nuevo Suelo para edificar tienen que por un lado dar respuesta a una previsión realista y por otro contar con la iniciativa privada para su ejecución ya que como hemos visto la capacidad económica y de gestión del Ayuntamiento es escasa.

. En tercer lugar, por último, y a pesar de la pequeña dimensión de VÉLEZ-BLANCO, la calidad del Medio Físico territorial y de su Estructura Urbanística y el interés de su Patrimonio Edificado obligan a ser extraordinariamente rigurosos a la hora de determinar las correspondientes normas que hagan posible su Conservación, Protección y en su caso Rehabilitación.

Se señala aquí que la menor dimensión del núcleo de Topares minimiza así mismo los diversos aspectos que se han determinado para Vélez-Blanco.

### 5.3. DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANÍSTICA.

En base al contenido de la Información Urbanística y de las determinaciones del Análisis y Síntesis realizadas en los puntos anteriores vamos a formular a continuación una descripción de los principales problemas urbanísticos existentes en el ámbito territorial del municipio de Vélez-Blanco.

Para ello, distinguimos cuatro grandes contenedores: el Medio Natural, el Medio Socio-Económico, el Medio Urbano y el Medio Patrimonial (Histórico-Artístico).

#### Medio Natural.

Entendemos por Medio Natural el ámbito territorial de la práctica totalidad del término municipal excluyendo los cascos consolidados de Vélez-Blanco y Topares, es decir, lo que en su momento será objeto de clasificación como Suelo No Urbanizable.

En su ámbito se reconocen diversas CIRCUNSTANCIAS-PROBLEMAS a las que el planeamiento debería dar un tratamiento y una solución adecuada y que señalamos a continuación:

- . La existencia de Áreas de Interés inventariadas en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Almería, (Las Vegas de los Vélez, las Sierras del Norte y el Parque Natural de la Sierra de María), las cuales con un total de 24.247 Has. representan un 21,24 % del total municipal.

A éste respecto destacamos la presión existente sobre las zonas de huerta situadas al este del Casco Urbano de Vélez-Blanco y en proximidad al municipio de Vélez-Blanco (El Cagüit) y aquella que limita con su Casco Urbanizado, para su consolidación en los dos primeros casos como zona de segunda residencia o recreo y como zona de expansión del Casco Urbano de dicho municipio debido a la proximidad de su conjunto consolidado en el segundo.

- . Los 30 caseríos, muchos de ellos deshabitados y en ruina localizados en el ámbito municipal, verdaderos ejemplos de arquitectura popular en vías de desaparición.

- . El Patrimonio Arqueológico, Histórico y Etnográfico, inventariado o no, existente en el municipio.

- . El propio valor paisajístico de la totalidad del término municipal.

### Medio Socio-Económico.

Con respecto al Medio Socio-Económico destacamos:

. La existencia de niveles de población bajos y con unas proyecciones negativas junto con un envejecimiento progresivo y unos niveles de renta escasos o de subsistencia (pensionistas). Estas circunstancias impiden su desarrollo urbanístico y dificulta sin duda el éxito de cualquier política rehabilitadora del patrimonio arquitectónico.

Para el núcleo de Topares, podrían hacerse semejantes consideraciones aunque ajustadas a su dimensión.

### Medio Urbano.

En relación con el Medio Urbano señalamos:

. La propia morfología del terreno y las condiciones paisajísticas del entorno y del conjunto construido, conforman claras barreras de crecimiento, por lo que se reconoce escasez de suelo apto para la formulación de proyectos de ensanche, por otro lado, poco justificables en base a la evolución negativa de su población y la necesidad de rehabilitar integralmente su actual parque de viviendas.

. Escasa accesibilidad al barrio de la Morería, lo que dificulta el éxito de las necesarias políticas rehabilitadoras.

. El número de viviendas vacías y en mal estado (mayoritariamente en la morería), debido a su abandono por la población existente.

. Indefinición de los bordes en general degradados y sin urbanizar.

. Existencia de un gran número de edificios de interés o de carácter ambiental, algunos de ellos deshabitados o en mal estado.

. Ausencia de una normativa urbanística específica para el conjunto urbano de Vélez-Blanco que determine y controle, tanto su desarrollo urbanístico como la protección de su tipología edificatoria y su carácter ambiental.

Para el núcleo urbano de Topares, podrían hacerse así mismo, semejantes consideraciones, aunque ajustadas a su dimensión y minimizadas en sus aspectos demográficos y del patrimonio arquitectónico.

### Medio Patrimonial (Histórico-Artístico).

Existencia, como ya hemos indicado, tanto en el ámbito territorial (Medio Natural), como en su casco consolidado (Medio Urbano) de elementos y bienes inventariados de carácter histórico-artístico sobre los que habrá que tomar las correspondientes determinaciones para garantizar su protección y rehabilitación.

Así mismo, se reconocen como elementos valiosos tanto la estructura urbana tradicional como todo aquel otro patrimonio arquitectónico de interés o de carácter ambiental para los que habrá que determinar las condiciones que hagan posible su protección, conservación y rehabilitación como muestra del patrimonio cultural heredado.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**6. OBJETIVOS Y CRITERIOS**

## **6. OBJETIVOS Y CRITERIOS.**

### **6.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.**

Se señalan a continuación aquellos objetivos que se han considerado prioritarios en la redacción del P.G.O.U. del municipio de VÉLEZ-BLANCO.

. Dotar al Ayuntamiento de Vélez-Blanco de un Instrumento Urbanístico que prime la conservación y rehabilitación de su patrimonio arquitectónico en contraposición con la determinación de nuevas áreas de expansión exteriores al mismo. No obstante, deberá ser posible realizar también una oferta de Suelo lo suficientemente generosa y sin problemas de gestión como para poder cubrir a corto o medio plazo un por ahora imprevisible aumento en su población (permanente o de temporada).

. Considerar claramente como límites al crecimiento las barreras topográficas existentes y los bordes de interés paisajístico.

. Determinación de una Normativa adecuada tanto para regular el posible desarrollo urbanístico como para proteger su patrimonio urbanístico y arquitectónico.

En este sentido es objetivo prioritario el que el presente documento de P.G.O.U. cumpla con las determinaciones del Art.20 de la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español y Art.32 de la Ley 1/1991, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía referente a la obligación de contar con un Plan Especial de Protección u otro instrumento de planeamiento equivalente para aquellos conjuntos declarados (o incoados Bien de Interés Cultural).

. Conseguir a medio plazo la Rehabilitación Integral (Urbanística, arquitectónica y socio-económica) del Conjunto Histórico de VÉLEZ-BLANCO.

. Determinar la Normativa adecuada que haga posible la protección del ámbito territorial del municipio de VÉLEZ-BLANCO en base a lo determinado en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Almería, a la declaración como Parque Natural de la Sierra de María y a la catalogación de los numerosos Yacimientos Arqueológicos, Torretas, Molinos y Caseríos (la mayoría abandonados) existentes.

. Clasificar un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial con el fin de dar respuesta a las expectativas de demanda de este tipo de suelo, al norte del Casco Consolidado entre la carretera C-312 y su variante por el Oeste.

. La anterior relación de Objetivos, será aplicable al núcleo de Topares, teniendo en cuenta no obstante su menor dimensión y el menor valor de su patrimonio arquitectónico y monumental.

## 6.2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN.

Los criterios que se han seguido para la confección de esta propuesta pueden resumirse en los siguientes:

- . Excluir como zonas de posible expansión todos aquellos terrenos susceptibles de proteger por motivos paisajísticos o de conservación del medio físico o del entorno.

- . Determinar alrededor del perímetro del actual núcleo urbano, aquellos bordes que se pudieran considerar como consolidados y limitativos del crecimiento, por razones de imagen o perfil urbano.

- . Hacer una delimitación de Suelo Urbano teniendo en cuenta el suelo vacante, las viviendas desocupadas y el actual grado de consolidación del casco, de forma que pueda ponerse en el mercado el nuevo suelo directamente después de la aprobación definitiva de estas normas sin obligar al Ayuntamiento una gestión urbanística laboriosa y costosa.

En todo caso se deberá potenciar la Rehabilitación del Conjunto Histórico mediante la ajustada clasificación de nuevo suelo de forma que se potencie la edificación en el mismo y la conservación de su patrimonio, dirigiendo hacia él la necesaria inversión de recursos.

- . La escasa dinámica en su evolución demográfica y los problemas de gestión que puedan plantearse aconsejan la no clasificación de Suelo Urbanizable.

- . Con respecto al Suelo No Urbanizable se tendrán en cuenta para su clasificación como de Especial Protección las determinaciones que para el municipio de VÉLEZ-BLANCO se contienen en el E.M.F. de la Provincia de Almería y en la declaración como Parque Natural de la Sierra de María, así como los numerosos Yacimientos Arqueológicos y Caseríos (la mayoría abandonados) existentes.

- . Las carreteras y los barrancos, ramblas y cursos de agua estacionales tendrán, así mismo, las márgenes protegidas dictando la normativa adecuada que garantice tanto su adecuado uso como su protección.

En este sentido, se tendrá en cuenta lo determinado en la Ley 6/1998, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y en la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, considerando el Suelo no clasificado como Urbano o No Urbanizable como inadecuado para un desarrollo urbano en base al modelo territorial que se propone y al criterio señalado en el párrafo anterior.

- . Se clasifica asimismo un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial, con el fin de dar respuesta a las expectativas de demanda de este tipo de suelo.



### 6.3. CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

#### 6.3.1. Suelo Urbano. (Arts. 45, 55 y 56 L.O.U.A.).

En el núcleo de Vélez-Blanco se distinguen Siete áreas de Suelo Urbano en base a los recintos homogéneos estructural y tipológicamente existentes, ya que a pesar de la homogeneidad del conjunto si pueden distinguirse en él varias zonas de Ordenanza.

En el núcleo de Topares se determinan 5 Áreas de Suelo Urbano en base, así mismo, a los diferentes recintos homogéneos considerados.

En esta clase de Suelo se distingue el Suelo Urbano Consolidado y el Suelo Urbano No Consolidado a desarrollar mediante Unidades de Ejecución.

#### 6.3.2. Suelo No Urbanizable. (Arts. 46 y 52 L.O.U.A.).

El resto del término municipal se clasifica como No Urbanizable, señalando en la documentación gráfica correspondiente las zonas de protección (Suelo No Urbanizable Protegido) de acuerdo con los criterios establecidos en el punto anterior (6.2. Criterios de Clasificación), determinando para cada uno de ellos la correspondiente normativa.

En este sentido señalamos que el Suelo No Sometido a algún régimen de protección se ha clasificado así mismo como Suelo No Urbanizable, en base a lo determinado en la referida Ley 6/1998 y en la Ley 7/2002 y por no responder su posible clasificación como Suelo Urbanizable, al modelo territorial que se propone.

#### 6.3.3. Suelo Urbanizable. (Arts. 47 y 52 L.O.U.A.).

Ya se ha justificado la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial situado al Norte del Casco Consolidado entre la carretera C-312 y su variante por el Oeste. (Suelo Urbanizable Sectorizado).

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**7. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

## **7. PROPUESTAS DE ORDENACIÓN.**

### **7.1. ZONIFICACIÓN.**

#### **7.1.1. Suelo Urbano.**

Como resultado de aplicar los Criterios de Clasificación y Ordenación reseñados en los puntos anteriores se ha zonificado el Suelo Urbano en varias áreas de estructura homogénea que describimos a continuación, quedando delimitadas en la correspondiente documentación gráfica y reguladas por su Ordenanza específica (Área de Ordenanza).

##### **7.1.1.1. ZONA 1. MORERÍA.**

Comprende el conjunto originario morisco en el cual se mantendrá tanto su estructura como las condiciones de ocupación del Suelo y composición volumétrica. Se realizarán operaciones singulares de cirugía para mejorar la accesibilidad con la creación de aparcamientos y miradores, dotándole de una ordenanza de regulación especial (Protección y Rehabilitación).

##### **7.1.1.2. ZONA 2. CASCO**

Corresponde a la práctica totalidad de las zonas consolidadas denominadas Ensanche Cristiano y El Barrio comprendiendo, junto con la zona anterior, el incoado Conjunto Histórico-Artístico.

Su ordenación se realiza manteniendo la estructura y red viaria existente a base de manzanas compactas o cerradas, de acuerdo con la actual tipología.

Al igual que en la Morería, se mantendrán las alineaciones existentes y se señalarán aquellos edificios que por sus características deben de ser protegidos dictando así mismo la correspondientes Normas de Protección y aquellas de Volumen y Estéticas para la nueva edificación.

#### **7.1.1.3. ZONA 3. MIXTO.**

Se delimita como tal, el área Este del denominado El Barrio (Camino del Aloncín), en el que se reconocen los usos de almacenes y talleres junto al cementerio viejo.

#### **7.1.1.4. ZONA 4. ENSANCHE.**

Comprende las zonas de borde Norte y Sur al margen de la CC-321 que se desarrolla a base de agrupaciones lineales con frente a dicha carretera de uso Residencial y almacenes y talleres en planta baja.

#### **7.1.1.5. ZONA 5. CONSERVACIÓN TIPOLOGICA.**

Se define con esta denominación a los Proyectos Unitarios de Viviendas Unifamiliares Adosadas (Casas-Patio) existentes en los bordes del conjunto consolidado, en los cuales se considera agotado su aprovechamiento debiéndose conservar en todo caso las condiciones de la edificación existente.

#### **7.1.1.6. ZONA 6. ÁREAS DE EXPANSIÓN.**

Se califican como tal, aquellas áreas libres de edificación colindantes con el conjunto consolidado a ejecutar mediante el desarrollo de las correspondientes Unidades de Ejecución a base de edificaciones de baja densidad y tipología homogénea, según se señala en la correspondiente documentación gráfica.

#### **7.1.1.7. ZONA 7. FORTALEZA.**

Se delimita con esta calificación el área que comprende la Fortaleza-Castillo de los Vélez, las laderas del cerro sobre el que se asienta y el aparcamiento de nueva creación. Toda la zona tendrá la consideración de protegida, prohibiéndose cualquier tipo de edificación o acción urbanizadora excepto aquellos que expresamente se determinen.

#### **7.1.1.8. ZONA 8. EQUIPAMIENTO.**

Sin representar una zona con delimitación propia se reconocen los equipamientos existentes o propuestos en cada una de las que expresamente se reconocen como tales.

#### 7.1.1.9. **ZONA 9. ALMACENES Y TALLERES.**

Representan las zonas existentes o con vocación para este tipo de Uso.

#### 7.1.2. Suelo Urbanizable.

Ya se ha justificado la clasificación de un Sector de Suelo Urbanizable de Uso Industrial situado al Norte del casco consolidado, entre la carretera C-312 y su variante por el Oeste. (Suelo Urbanizable Sectorizado).

#### 7.1.3. Suelo No Urbanizable.

El resto del territorio no clasificado como Urbano se clasificará como No Urbanizable y calificado, a su vez, en No Urbanizable Rural o de Especial Protección de acuerdo con las determinaciones del Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Almería y las derivadas de la declaración como Parque Natural de la Sierra de María en lo que afecten al municipio de VÉLEZ-BLANCO.

Asimismo, se determinan los Yacimientos Arqueológicos, Atalayas, Caseríos y Cortijadas, Patrimonio Inmueble de la Cultura del Agua y demás elementos de interés dictando para cada uno de ellos la correspondiente Normativa de Protección.

Se distingue en este tipo de Suelo una Zona de Regulación Especial que señalamos a continuación:

##### 7.1.3.1. **ÁREA DE REGULACIÓN ESPECIAL. VEGA DE LOS VÉLEZ.**

Se reconoce la situación y la presión sobre esta área por lo que es necesaria una especial regulación.

## 7.2. CRITERIOS DE GESTIÓN.

Con el fin de poder ejecutar la ampliación de Suelo Urbano (Suelo Urbano No Consolidado) propuesto y garantizar tanto su correcta ordenación, como su completa urbanización, las denominadas Áreas de Expansión deberán desarrollarse previa delimitación de las correspondientes Unidades de Ejecución.

### 7.3. DEMANDA PREVISIBLE DE SUELO Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN.

A continuación se cuantifica el aprovechamiento de las distintas zonas, así como su capacidad potencial en cuanto a ocupación poblacional.

#### CAPACIDAD DE POBLACIÓN EN SUELO VACANTE POR ZONAS. VÉLEZ-BLANCO.

TIPO DE SUELO	ZONA	SUELO SUP.HAS VACANTE	DENSID. HAS. VIV/HAS	Nº VIV	POBLACIÓN	
URBANO	1	2'65	0'25	30	8	26
	2	20'45	0'45	30	14	45
	3	0'80	-	-	-	-
	4	4'90	1'10	30	33	107
	5	1'68	-	45	-	-
	6	5'60	5'60	30	168	546
	7	2'44	-	-	-	-
	8	1'22	-	-	-	-
	9	0'33	-	-	-	-
TOTAL		40'07		223	724	

La capacidad de 724 habitantes supone un 31 % sobre el total en el año 1996, porcentaje razonable si se tiene en cuenta el estancamiento de su crecimiento en los próximos 10 años. Además hay que tener en cuenta que no se han contabilizado las viviendas vacías existentes en las Zonas 1 y 2.

CAPACIDAD DE POBLACIÓN EN SUELO VACANTE POR ZONAS.  
TOPARES

TIPO DE SUELO	ZONA	SUELO SUP.HAS	VACANTE HAS.	DENSID. VIV/HAS	Nº VIV	POBLACIÓN	
URBANO	2	6'30	0'4	30	12	39	
	3	2'40	-	-	-	-	
	4	1'45	0'6	10	6	19	
	5	0'30	-	45	-	-	
	6	3'95	2'9	30	87	278	
	8	0'80	-	-	-	-	
	9	1'78	-	-	-	-	
	11	1'38	-	-	-	-	
	TOTAL		18'36	-	-	105	336



OFERTA DE SUELO Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN POR ZONAS.  
VÉLEZ-BLANCO.

TIPO DE SUELO	ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERF. DENSIDAD N°			POBLACIÓN
			HAS.	VIV/HAS.	VIV.	
URBANO	1	RESIDENCIAL MORERÍA	2'65	30	80	256
	2	RESIDENCIAL CASCO	20'45	30	615	1.968
	3	MIXTO	0'80	-	-	-
	4	RESIDENCIAL ENSANCHE	4'90	30	147	478
	5	CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	1'68	45	76	246
	6	ÁREAS DE EXPANSIÓN	5'60	30	168	546
TOTAL			36'08	-	1.086	3.494

OFERTA DE SUELO Y CAPACIDAD DE POBLACIÓN POR ZONAS.  
TOPARES

TIPO DE SUELO	ZONA	CALIFICACIÓN	SUPERF. DENSIDAD N°			POBLACIÓN
			HAS.	VIV/HAS.	VIV.	
URBANO	2	RESIDENCIAL CASCO	6'30	30	189	605
	3	MIXTO	2'40	-	-	-
	4	RESIDENCIAL ENSANCHE	1'45	10	15	48
	5	RESIDENCIAL CONSERVACIÓN TIPOLOGICA	0'30	66	20	38
	6	ÁREAS DE EXPANSIÓN	3'95	30	118	379
		TOTAL		14'40	-	342

#### 7.4. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.

En Vélez-Blanco en base al tipo de núcleo y sus características, a la población existente, a las previsiones de crecimiento y a las zonas de expansión propuestas, y teniendo en cuenta además la composición familiar, se realiza la siguiente propuesta con respecto al sistema de Espacios Libres y Equipamiento.

##### DOCENTE

Se mantiene la dotación: Colegio Público Castillo de los Vélez.

##### SANITARIO

Se mantiene el existente (Consultorio Médico y dos Farmacias).

##### ASISTENCIAL

Se mantiene el existente (Guardería, Club de Pensionistas y Servicio de Ayuda Domiciliaria), debiendo completarse con una Residencia de la 3ª Edad mediante la recuperación de algún edificio de interés.

##### DEPORTIVO

Se considera suficiente contando con el existente en el Área Recreativa Pinar del Rey, si bien, deberá completarse. Asimismo, el existente en el Centro Docente, por su proximidad a la demanda diaria complementará al del Pinar del Rey.

##### CULTURAL

Se mantiene así mismo el existente (Castillo, Teatro Municipal, Biblioteca y Casa de Juventud), si bien sería recomendable su ampliación mediante la rehabilitación de algún edificio de interés.

## ESPACIOS LIBRES

La dimensión de VÉLEZ-BLANCO, su carácter eminentemente rural y su situación en un Medio Natural de gran interés, hace que la dotación de Espacios Libres no adquiera la importancia que en otros muchos más urbanos, y de mayor tamaño.

No obstante los Espacios Libres y Zonas Verdes existentes satisface el estándar que de este tipo de equipamiento demanda la población no sólo existente sino la previsible a corto y medio plazo, debiendo no obstante, mejorarla en urbanización y mobiliario.

Será necesario además completarla con la recuperación de las laderas del Castillo y la determinación de preferentemente peatonales de las áreas de actividad y paseo.

Asimismo, y con respecto al núcleo de Topares, se considera suficiente la dotación de Equipamiento y Zonas Libres existente, si bien deberá completarse la Zona Deportiva.

En relación con el cumplimiento del estándar mínimo para parques, jardines y espacios libres públicos, se determina lo siguiente:

### **Vélez Blanco:**

Espacios Libres calificados: 30.500 m<sup>2</sup>.

Población estimada total: 4.140 habitantes.

Estándar mínimo: 5 m<sup>2</sup>/hab. x 4.140 hab. = 20.700 m<sup>2</sup> < 30.500 m<sup>2</sup>.

### **Topares:**

Espacios Libres calificados: 5.675 m<sup>2</sup>.

Población estimada total: 1.123 habitantes.

Estándar mínimo: 5 m<sup>2</sup>/hab. x 1.123 hab. = 5.615 m<sup>2</sup> < 5.675 m<sup>2</sup>.

## ÁREA RECREATIVA PINAR DEL REY

Como Sistema General se reconoce el Área Recreativa denominada Pinar del Rey, existente en la carretera a Vélez-Rubio, en la que deberán mantenerse sus actuales condiciones de Ordenación y Usos del Suelo.

---

**NOTA:** La descripción de cada uno de los equipamientos existentes que se señalan en este punto se realiza en el anexo correspondiente del Anexo II: Documentación Complementaria.

SEPTIEMBRE 2.005. ANULA ANTERIORES

## 7.5. INFRAESTRUCTURAS.

### 7.5.1. Red Viaria.

En el Casco Consolidado se mantiene la red viaria existente, siendo las nuevas calles que se proponen en las zonas de ensanche, continuación de aquéllas.

En todo caso deberán sustituirse las tradicionales en su pavimentación por otros más adecuados al carácter ambiental del conjunto, completándose en todo caso con el adecuado mobiliario urbano.

### 7.5.2. Red de Abastecimiento de Agua.

Se deberá completar en la medida que será necesario ir urbanizando las áreas de expansión previstas.

### 7.5.3. Red de Alumbrado.

Al igual que la red de Abastecimiento se deberá completar en la zona de borde y en las áreas de nueva construcción. Se deberá también adecuar en todos los casos al tipo de luminaria al entorno ambiental del Conjunto.

### 7.5.4. Red de Saneamiento.

Le será necesario completarlo en las áreas de nueva edificación, unificar los colectores con conexión a la depuradora existente, según se señala en la correspondiente documentación gráfica.

## 7.6. NORMAS DE PROTECCIÓN Y CATÁLOGO.

En base a la condición de Conjunto Histórico de Vélez-Blanco y al interés de su patrimonio arquitectónico, histórico, arqueológico y etnográfico, procede dictar las correspondientes Normas de Protección, confeccionar el Catálogo de Bienes Protegidos como complemento a la documentación que se comprende en el P.G.O.U.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**8. RESUMEN DE DATOS BÁSICO DE LA ORDENACIÓN**

## **8. RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.**

A continuación se resumen en los correspondientes Cuadros de Características las propuestas que para cada tipo de Suelo (Urbano, y No Urbanizable) se determinan en el presente P.G.O.U.



## ZONIFICACIÓN. VÉLEZ-BLANCO.

RÉGIMEN DEL SUELO	ZONA	SUP. HAS	USO	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	DENSIDAD VIV/HA	Nº VIV	POBLACIÓN
URBANO	1. MORERÍA	2'65	RESIDENCIAL	-	30	80	256
	2. CASCO	20'45	RESIDENCIAL	-	30	615	1.968
	3. MIXTO	0,80	RESID./ALMAC. TALLERES	-	-	-	-
	4. ENSANCHE	4'90	RESIDENCIAL	-	30	147	478
	5. CONS. TIPOLO.	1'68	RESIDENCIAL	-	45	76	246
	6. ÁREAS EXPAN.	5'60	RESIDENCIAL	-	30	168	546
	7. FORTALEZA	2'44	EQUIPAMIENTO	-	-	-	-
	8. EQUIPAMIENTO	1,22	EQUIPAMIENTO	-	-	-	-
	9. ALMAC. Y TAL.	0,33	INDUSTRIAL	-	-	-	-
URBANIZABLE	S.UR.I.	6,03	INDUSTRIAL	-	-	-	-

## ZONIFICACIÓN. TOPARES.

RÉGIMEN DEL SUELO	ZONA	SUP. HAS	USO	EDIFICABILIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	DENSIDAD VIV/HA	Nº VIV	POBLACIÓN
URBANO	2.CASCO	6,30	RESIDENCIAL	-	30	189	605
	3.MIXTO	2,40	ALMAC.Y TALLER.	-	-	-	-
	4.ENSANCHE	1,45	RESIDENCIAL	-	10	15	48
	5.CONSERV. TIPOL.	0,30	RESIDENCIAL	-	66	20	38
	6.ÁREAS EXPANS.	3,95	RESIDENCIAL	-	30	118	379
	8.EQUIPAMIENTO	0,80	EQUIPAMIENTO-	-	-	-	-
	9.ALMAC. Y TALLER	1,78	INDUSTRIAL-	-	-	-	-
	10.CASAS CUEVA	1,38	RESIDENCIAL-	-	-	-	-

**SECTORES DE PLANEAMIENTO EN SUELO URBANO. VÉLEZ-BLANCO.**

ÁMBITOS	SUPERFICIE HAS.	PLANEAMIENTO	SUBZONAS DENOMINACIÓN	HAS.	EDIFICABI- LIDAD M <sup>2</sup> /M <sup>2</sup>	CESIONES (HAS)
U.E.1.	0'40	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.2.	0'50	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.3.	0'70	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.4.	1'10	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.5.	0'75	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.6.	0'70	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.7.	0'55	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.8.	0'70	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.9.	0'50	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'90 - - -	- - -
U.E.10.	0'35	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'90 - - -	- - -
U.E.11. (TOPARES)	0'70	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -
U.E.12. (TOPARES)	0'80	ESTUDIO DE DETALLE	RESIDENCIAL ZONA LIBRE RED VIARIA EQUIPAMIENTO		0'40 - - -	- - -

**SUELO NO URBANIZABLE.**

ZONAS	SUPERF. HAS.	SUBZONAS		USO PREDOMINANTE	USOS INCOMPATIBLES
		DENOMINACIÓN	HAS.		
SUELO URBANIZA- BLE RURAL			17.765	Agropecuario Forestal	--
		Parque Natural	12.450	Los existentes	--
SUELO NO URBANIZA- BLE ESPE- CIALMENTE PROTEGIDO		P.E.M.F.	11.797	Los existentes	--

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA  
VÉLEZ-BLANCO ALMERÍA

---

VOLUMEN IV. MEMORIA JUSTIFICATIVA

**9. VIABILIDAD ECONÓMICA**

## **9. VIABILIDAD ECONÓMICA.**

A pesar del fuerte incremento de los Presupuestos Municipales en el último bienio, no parecen suficientes (contando incluso con la capacidad de endeudamiento) para acometer desde el Ayuntamiento la ejecución de las Propuestas del presente P.G.O.U.

Es por ello, por lo que deberá ser la iniciativa privada o la pública (provincial o autónoma) las que hagan posible la puesta en el mercado del nuevo Suelo propuesto y/o la Recuperación y Rehabilitación Integral del Casco Antiguo.

**10. ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS  
(E.I.A).**

## **10. ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.**

### **10.1. DESCRIPCIÓN ESQUEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES ESTRUCTURALES.**

#### **10.1.1. Ámbito de Actuación del Planeamiento.**

El término municipal de Vélez-Blanco.

#### **10.1.2. Objetivos del Planeamiento.**

Dotar al Ayuntamiento de Vélez-Blanco de un instrumento que regule y controle su desarrollo urbanístico (P.G.O.U.) y determinar las correspondiente Normas de Protección, tanto para el Medio Natural como para su Patrimonio Histórico-Artístico y Arquitectónico.

#### **10.1.3. Usos Globales e Infraestructuras.**

El ámbito territorial del municipio de Vélez-Blanco comprende las denominadas Sierras del Norte, las Vegas de los Vélez y la Sierra de María, espacios catalogados por el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Almería.

Asimismo, comprende coincidiendo en parte con la Sierra del mismo nombre el Parque Natural Sierra de María según el Inventario de Espacios Protegidos de la Provincia de Almería.

No existen cursos de agua importantes pues la mayoría son de régimen estacional destacando únicamente: la Rambla Mayor, el río Caramel y el río Claro.

Los usos del ámbito territorial son predominantemente los agrícola-forestales cuya distribución se reseña en el siguiente cuadro:

### **SUPERFICIE DE CULTIVOS Y APROVECHAMIENTO (HAS.)**

				FRUTALES	PASTIZAL		
REGADÍO	SECANO	ESPARTAL	Y OLIVO	MATORRAL	ARBOLADO	IMPRODUCTIVO	TOTAL
1.346	12.335	1.935	659	9.258	16.228	234	42.012



Los usos urbanos se concretan principalmente en los núcleos de Vélez-Blanco y Topares y en los 30 caseríos dispersos por el municipio cuya relación y características señalamos a continuación:

ENTIDAD	1970		1991		Categoría	Distancia (km)
	Núcleo	Disemi.	Núcleo	Disemi.		
Alara	-	141	-	48	Caserío	3,0
Alcaide	26	17	-	-	Caserío	17,0
C. de Lizaran	-	81	-	7	Caserío	22,0
Canales	-	266	-	35	Caserío	1,0
Alquería de A. Verde	39	20	-	5	Caserío	19,0
Derde	61	13	1	15	Caserío	15,0
Cuesta del Cebo	-	33	-	-	Caserío	19,0
El Sabinar	-	89	-	-	Caserío	14,0
El Bizmay	-	51	-	-	Caserío	15,0
Las Juntas	-	61	-	-	Caserío	18,0
C. de Ambrosio	-	94	-	-	Caserío	16,7
Solana de Pontes	-	60	-	-	Caserío	22,0
Casa de Mula	-	16	-	-	-	-
Las Cobatillas	-	75	17	4	Cortijada	28,0
Mancheño	-	51	-	-	Caserío	30,0
Los Molinos	-	-	-	82	Cortijada	3,0
El Cercado	-	116	26	-	Caserío	2,1
El Marques	-	66	-	-	Caserío	2,0
Alancín	-	-	-	15	Cortijada	2,0
Montalviche	-	77	-	3	Caserío	2,3
Cuevas de Moreno	-	71	-	11	Caserío	5,7
Ermita del Piar	72	-	-	-	Caserío	9,0
Piar de Abajo	112	-	27	7	Barriada	7,0
Los Campos	-	29	-	-	Caserío	11,1
Los Gazquez	-	46	-	-	-	-
El Río Claro	-	65	-	8	Caserío	4,5
Montailon	-	-	-	41	Cortijada	3,0
Santonge	-	99	-	-	Caserío	22,0
Solana	-	134	-	13	Caserío	2,5
Taibena	-	62	-	1	Caserío	6,0
Topares	408	46	341	6	Aldea	22,2
Vélez-Blanco	2.116	-	1.538	-	Villa	-
<b>TOTALES</b>	<b>2.834</b>	<b>1.879</b>	<b>1.950</b>	<b>301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fuente: Nomenclator 1970 y 1991, INE

El municipio de Vélez-Blanco no está afectado por infraestructuras de importancia, ya que únicamente la Carretera Comarcal 321 lo cruza por el S.O. desde Vélez-Blanco a María y a Vélez-Blanco. Otra carretera local comunica Vélez-Blanco con Topares existiendo una red de caminos por todo el término de comunicación entre los caseríos y las diferentes áreas.

Señalamos también que dispersos por el ámbito municipal se encuentran inventariados numerosos Yacimientos Arqueológicos, los cuales señalamos a continuación:

**LISTADO DE YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS. ÁMBITO TERRITORIAL MUNICIPAL.**

<b>YACIMIENTO</b>	<b>CATEGORÍA</b>	<b>CRONOLOGÍA-CULTURA</b>
Abrigo 1 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 1 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Peña de Casanova	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Tejera	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Yedra	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de las Colmenas	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de los Carneros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Barrancón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Cerrito Ruiz	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Gabar	Tipo 2	Prehistórico
Abrigo del Lavadero Tello	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Panal	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Peñón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo Inferior de Los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigos del Estrecho de Santonge	BIC	Pinturas Rupestres
Altos de Santonge	Tipo 3	Indeterminado
Atalaya Cerro Gordo	BIC	Medieval
Atalaya Pozo Belmonte	BIC	Medieval
Cahuit	Tipo 3	Musulmán
Campillo de las Monjas	Tipo 2	Romano
Canaloba	Tipo 3	Romano
Cañada de Leria	Tipo 3	Romano
Cañadas de Lizarán	Tipo 3	Romano
Casa Ortega	Tipo 3	Romano
Castillo y entorno delimitado	BIC	Medieval
Cerro de la Cruz	Tipo 1	Cobre-Bronce
Cerro de la Tejera	Tipo 3	Cobre
Cerro de las Canteras	Tipo 1	Cobre
Cerro del Estanco	Tipo 2	Cobre
Cerro del Gabar	Tipo 3	Bronce
Cerro del Judío	Tipo 2	Musulmán
Cerro del Piar	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Cerro del Tesoro	Tipo 3	Bronce
Cerro del Villar	Tipo 2	Bronce-Romano
Cerro frente Cuartel de la Cueva	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Cerro Macián	Tipo 2	Ibero-Romano
Cortijo de Eduvigis o del Jate	Tipo 3	Romano
Cortijo de la Capellania 2	Tipo 3	Romano
Cortijo de las Canteras 2	Tipo 2	Romano

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Cortijo de las Canteras o los Ballesteros	Tipo 3	Romano
Cortijo de los Adanes	Tipo 3	Romano
Cortijo de Marcos	Tipo 2	Romano
Cortijo del Cerro	Tipo 3	Romano
Cortijo del Ciprés	Tipo 3	Prehistórico
Cortijo del Royo	Tipo 3	Prehistórico
Cuesta del Cebo	Tipo 3	Romano
Cuesta del Cebo A	Tipo 3	Romano
Cuesta del Cebo B	Tipo 3	Romano
Cuesta del Royo	Tipo 3	Romano
Cueva Alta	Tipo 2	Epipaleolítico-Bronce
Cueva Ambrosio	BIC	Paleolítico-Epipaleolítico-
Cueva de los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Derde 1	Tipo 3	Romano
Derde 2	Tipo 3	Romano
Derde 3. Cerro del Cementerio	Tipo 2	Ibérico
Derde 4	Tipo 2	Bronce
El Alcaide 1	Tipo 2	Ibérico
El Alcaide 2	Tipo 3	Romano
El Alcaide 3	Tipo 2	Romano
El Sabinar	Tipo 3	Romano
Estrecho de Santonge	Tipo 2	Bronce
Estrecho de Santonge 2	Tipo 3	Romano
Fuente de los Molinos	BIC	Arte Rupestre
Guadalupe 1	Tipo 2	Prehistórico
Hoya del Serbal – Cerros del Guarda	Tipo 3	Musulmán
Iglesia de la Magdalena	BIC	
Las Almohallas	Tipo 3	Romano
Las Covachas	BIC	Pinturas Rupestres
Las Esperillas	Tipo 2	Prehistórico Romano
Las Juntas 1	Tipo 2	Ibero-romano
Las Juntas 2	Tipo 3	Ibero-romano
Las Pilicas	BIC	Pinturas Rupestres
León	Tipo 3	Romano
Loma de la Hoya	Tipo 2	Prehistórico
Loma del Cortijo de la Noria	Tipo 3	Prehistórico
Loma del Valenciano	Tipo 2	Romano
Los Canales	Tipo 2	Romano
Los Hoyos	BIC	Pinturas Rupestres
Maimón	BIC	Pinturas Rupestres
Mesetilla del Alto del Cejo	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Molino de la Pólvara	Tipo 2	Cobre
Paraje Cueva Ambrosio 1	Tipo 2	Romano
Paraje Cueva Ambrosio 2	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Paraje Cueva Ambrosio 3	Tipo 3	Romano-Medieval

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Peñón Colorado	Tipo 2	Prehistórico
Pozo de Juan López	Tipo 2	Romano
Río Caramel 3. Collado del Águila	Tipo 3	Romano
Río Caramel 4	Tipo 3	Prehistórico
Santonge 1	Tipo 3	Romano
Santonge 2	Tipo 3	Romano
Santonge 3	Tipo 3	Romano
Santonge 4	Tipo 3	Romano
Solana de Pontes	Tipo 3	Musulmán-Romano
Solana de Pontes 1	Tipo 2	Medieval
Solana de Pontes 2	Tipo 2	Medieval
Solana de Pontes 3	Tipo 2	Medieval
Torreta de Fuente Alegre	BIC	Medieval
Torreta de Montalviche	BIC	Medieval
Torreta del Charcón	BIC	Medieval
Torreta del Gabar	BIC	Medieval

#### LISTADO DE RESTOS DE CASTILLOS Y TORRETAS (B.I.C.)

Atalaya Pozo Belmonte  
Torreta de Montalviche  
Torreta de Fuente Alegre

Atalaya Cerro Gordo  
Torreta de Gabar  
Torreta del Charcón

#### EDIFICIO INVENTARIADO

Iglesia Parroquial de Derde

<b>PATRIMONIO INMUEBLE DE LA CULTURA DEL AGUA</b>
Fuente de los Molinos
Balsa Acueducto, Caz y Cubo del Molino del Marqués o de la Cabeza
Fábrica de la Lana
Cubo y Acueducto Reina
Acueducto y Cubo del Molino de la Vieja
Molino Fosque
Molino de la Luz
Molino de la Cuesta
Molino Judío
Molino de la Fábrica
Molino de la Tocha
Molino Tercero
Molino Segundo o de Zacarías
Molino Primero
Molino de Diego María
Caz y Cubo del Molino de Noguera
Acueducto del Molino Buenavista
Molino Huerta

NOVIEMBRE 2.004. ANULA ANTERIORES

<b>PATRIMONIO INMUEBLE DE LA CULTURA DEL AGUA</b>
Cubo, Balsa y Partidor del Molino del Reloj
Molino Turruquena I
Molino Turruquena II
Alcantarilla de Argán
Molino Barranco
Molino Bermejo
Molino Cueva Ambrosio
Molino Pólvora
Molino Fábrica San José
Lavadero de la Fuente
Lavadero de la Acequia
Caños del Mesón
Fuente de los Cinco Caños
Fuente-Abrevadero de los Caños de Caravaca
Balsa Vicaría
Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa Macian
Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa del Tello
Aljibe de la Iglesia de Topares
Pilares de la tubería de la Fábrica de la Luz
Fuente-Lavadero del Arrabal

**NOTA:** NO SE INCLUYEN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS O INVENTARIADOS EXISTENTES EN EL NÚCLEO URBANO DE VÉLEZ BLANCO Y TOPARES.

Por último destacamos que el Casco Antiguo de Vélez-Blanco está declarado Conjunto Histórico-Artístico y en su ámbito el Castillo de los Vélez está asimismo declarado Bien de Interés Cultural.

Desde el punto de vista paisajístico, señalamos además los numerosos Picos y Cerros cuya denominación y altura señalamos a continuación y la situación del Castillo de los Vélez sobre el Caserío de Vélez-Blanco y el propio perfil de éste.

#### **LISTADO DE PICOS Y CERROS.**

Pico Maimón (1.700 m).  
Muela Grande (1.540 m). Muela Chica (1.480 m).  
Cerro de los Prados (1.200 m).  
Cerro Gordo (1.280 m).  
Cerro Morra Sabina (1.300 m).  
Cerro el Gabar (1.500 m).  
Cerro los Tesoros (1.200 m).  
Calor del Buitre (1.330 m).  
Cerro Macían (1.330 m).  
Cerro Sordo (1.480 m).  
Pico Poco Sebo (1.200 m).

La presente descripción se completa con la documentación gráfica que señalamos a continuación y que en esta fase de Avance se corresponde con la de la Información Urbanística y a ella nos remitimos.

---

NOVIEMBRE 2.004. ANULA ANTERIORES

## PLANOS.

### ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN DE IMPACTOS

### INFORMACIÓN URBANÍSTICA

---

E.I.A.1. SITUACIÓN

I.1. LOCALIZACIÓN Y ESTRUCTURA  
TERRITORIAL

---

E.I.A.2. ÁMBITO TERRITORIAL

I.1. LOCALIZACIÓN Y ESTRUCTURA  
TERRITORIAL

---

E.I.A.3. MORFOLOGÍA

I.2.1. MORFOLOGÍA

---

E.I.A.4. USOS DEL SUELO

I.2.2. MONTES PÚBLICOS Y VÍAS  
PECUARIAS

---

E.I.A.5. ESPACIOS NATURALES

I.2.3. ESPACIOS PROTEGIDOS  
PROTEGIDOS

---

E.I.A.6. ESTRUCTURA TERRITORIAL

I.2.4. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS  
Y ENTIDADES DE POBLACIÓN

---

## 10.2. ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO.

### 10.2.1. Unidades Ambientales Homogéneas.

En el municipio de Vélez-Blanco podemos distinguir dos tipos de Unidades Ambientales Homogéneas a las que denominamos Territoriales y Puntuales.

Entre las Unidades Ambientales Homogéneas Territoriales señalamos:

U.A.T.1. SIERRAS DEL NORTE

U.A.T.2. VEGAS DE LOS VÉLEZ

U.A.T.3. SIERRA DE MARÍA

U.A.T.4. PARQUE NATURAL SIERRA DE MARÍA

U.A.T.5. CONJUNTO URBANO DE VÉLEZ-BLANCO

U.A.T.6. CONJUNTO URBANO DE TOPARES

U.A.T.7. RESTO DEL TERRITORIO

Entre las Unidades Ambientales Homogéneas Puntuales señalamos:

U.A.P.1. PICOS Y CERROS

Pico Maimón (1.700 m).

Muela Grande (1.540 m).Muela Chica (1.480 m).

Cerro de los Prados (1.200 m).

Cerro Gordo (1.280 m).

Cerro Morra Sabina (1.300 m).

Cerro el Gabar (1.500 m).

Cerrolos Tesoros (1.200 m).

Calor del Buitre (1.330 m).

Cerro Macian (1.330 m).

Cerro Sordo (1.480 m).

Pico Poco Sebo (1.200 m).

U.A.P.2. CURSOS DE AGUA PERMANENTES O ESTACIONALES. RAMBLAS Y BARRANCOS.



U.A.P.3. CASERÍOS Y CORTIJADAS.

ENTIDAD	1970		1991		Categoría	Distancia (km)
	Núcleo Disemi.		Núcleo Disemi.			
Alara	-	141	-	48	Caserío	3,0
Alcaide	26	17	-	-	Caserío	17,0
C. de Lizaran	-	81	-	7	Caserío	22,0
Canales	-	266	-	35	Caserío	1,0
Alquería de A.	39	20	-	5	Caserío	19,0
Derde	61	13	1	15	Caserío	15,0
Cuesta del Cebo	-	33	-	-	Caserío	19,0
El Sabinar	-	89	-	-	Caserío	14,0
El Bizmay	-	51	-	-	Caserío	15,0
Las Juntas	-	61	-	-	Caserío	18,0
C. de Ambrosio	-	94	-	-	Caserío	16,7
Solana de Pontes	-	60	-	-	Caserío	22,0
Casa de Mula	-	16	-	-	-	-
Las Cobatillas	-	75	17	4	Cortijada	28,0
Mancheño	-	51	-	-	Caserío	30,0
Los Molinos	-	-	-	82	Cortijada	3,0
El Cercado	-	116	26	-	Caserío	2,1
El Marques	-	66	-	-	Caserío	2,0
Alancín	-	-	-	15	Cortijada	2,0
Montalviche	-	77	-	3	Caserío	2,3
Cuevas de Moreno	-	71	-	11	Caserío	5,7
Ermita del Piar	72	-	-	-	Caserío	9,0
Piar de Abajo	112	-	27	7	Barriada	7,0
Los Campos	-	29	-	-	Caserío	11,1
Los Gazquez	-	46	-	-	-	-
El Río Claro	-	65	-	8	Caserío	4,5
Montailon	-	-	-	41	Cortijada	3,0
Santonge	-	99	-	-	Caserío	22,0
Solana	-	134	-	13	Caserío	2,5
Taibena	-	62	-	1	Caserío	6,0
Topares	408	46	341	6	Aldea	22,2
Vélez-Blanco	2.116	-	1.538	-	Villa	-
<b>TOTALES</b>	<b>2.834</b>	<b>1.879</b>	<b>1.950</b>	<b>301</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Fuente: Nomenclator 1970 y 1991, INE

U.A.P.4. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Abrigo 1 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 1 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Fuente de los Molinos	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo 2 de la Serrata de Guadalupe	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Peña de Casanova	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Tejera	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de la Yedra	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de las Colmenas	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo de los Carneros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Barrancón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Cerrito Ruiz	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Gabar	BIC	
Abrigo del Lavadero Tello	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Panal	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo del Peñón	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigo Inferior de Los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Abrigos del Estrecho de Santonge	BIC	Pinturas Rupestres
Altos de Santonge	Tipo 3	Indeterminado
Atalaya Cerro Gordo	BIC	
Atalaya Pozo Belmonte	BIC	
Cahuit	Tipo 3	Musulmán
Campillo de las Monjas	Tipo 2	Romano
Canaloba	Tipo 3	Romano
Cañada de Leria	Tipo 3	Romano
Cañadas de Lizarán	Tipo 3	Romano
Casa Ortega	Tipo 3	Romano
Casco Urbano Vélez-Blanco	Tipo 2	Ibérico-Romano-Medieval
Castillo	BIC	
Cerro de la Cruz	Tipo 1	Cobre-Bronce
Cerro de la Tejera	Tipo 3	Cobre
Cerro de las Canteras	Tipo 1	Cobre
Cerro del Estanco		
Cerro del Gabar	Tipo 3	Bronce
Cerro del Judío	Tipo 2	Musulmán
Cerro del Piar	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Cerro del Tesoro	Tipo 3	Bronce
Cerro del Villar	Tipo 2	Bronce-Romano
Cerro frente Cuartel de la Cueva	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Cerro Macián	Tipo 2	Ibero-Romano
Cortijo de Eduvigis o del Jate	Tipo 3	Romano
Cortijo de la Capellania 2	Tipo 3	Romano
Cortijo de las Canteras 2		
Cortijo de las Canteras o los Ballesteros	Tipo 3	Romano
Cortijo de los Adanes	Tipo 3	Romano

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Cortijo de Marcos	Tipo 2	Romano
Cortijo del Cerro	Tipo 3	Romano
Cortijo del Ciprés	Tipo 3	Prehistórico
Cortijo del Royo	Tipo 3	Prehistórico
Cuesta del Cebo	Tipo 3	Romano
Cuesta del Cebo A	Tipo 3	
Cuesta del Cebo B	Tipo 3	
Cuesta del Royo	Tipo 3	
Cueva Alta	Tipo 2	Epipaleolítico-Bronce
Cueva Ambrosio	BIC	Paleolítico-Epipaleolítico-
Cueva de los Letreros	BIC	Pinturas Rupestres
Derde 1	Tipo 3	Romano
Derde 2	Tipo 3	Romano
Derde 3. Cerro del Cementerio	Tipo 2	Ibérico
Derde 4		
El Alcaide 1	Tipo 2	Ibérico
El Alcaide 2	Tipo 3	Romano
El Alcaide 3	Tipo 2	Romano
El Sabinar	Tipo 3	Romano
Estrecho de Santonge	Tipo 2	Bronce
Estrecho de Santonge 2	Tipo 3	Romano
Fuente de los Molinos		
Guadalupe 1	Tipo 2	Prehistórico
Hoya del Serbal – Cerros del Guarda	Tipo 3	Musulmán
Iglesia de la Magdalena	BIC	
Las Almohallas	Tipo 3	Romano
Las Covachas	BIC	Pinturas Rupestres
Las Esperillas		
Las Juntas 1	Tipo 2	Ibero-romano
Las Juntas 2	Tipo 3	Ibero-romano
Las Pilicas	BIC	Pinturas Rupestres
León	Tipo 3	Romano
Loma de la Hoya		
Loma del Cortijo de la Noria	Tipo 3	Prehistórico
Loma del Valenciano	Tipo 2	Romano
Los Canales	Tipo 2	Romano
Los Hoyos	BIC	Pinturas Rupestres
Maimón	BIC	Pinturas Rupestres
Mesetilla del Alto del Cejo	Tipo 2	Bronce-Musulmán
Molino de la Pólvara		
Paraje Cueva Ambrosio 1	Tipo 2	Romano
Paraje Cueva Ambrosio 2	Tipo 3	Prehistórico-Romano
Paraje Cueva Ambrosio 3	Tipo 3	Romano-Medieval
Peñon Colorado		
Pozo de Juan López	Tipo 2	Romano
Río Caramel 3. Collado del Águila	Tipo 3	Romano
Río Caramel 4	Tipo 3	Prehistórico

YACIMIENTO	CATEGORÍA	CRONOLOGÍA-CULTURA
Santonge 1	Tipo 3	Romano
Santonge 2	Tipo 3	Romano
Santonge 3	Tipo 3	Romano
Santonge 4	Tipo 3	Romano
Solana de Pontes	Tipo 3	Musulmán-Romano
Solana de Pontes 1		
Solana de Pontes 2		
Solana de Pontes 3		
Torreta de Fuente Alegre	BIC	
Torreta de Montalviche	BIC	
Torreta del Charcón	BIC	
Torreta del Gabar		

#### LISTADO DE RESTOS DE CASTILLOS Y TORRETAS (B.I.C.)

Atalaya Pozo Belmonte  
 Atalaya Cerro Gordo  
 Torreta de Montalviche  
 Torreta de Gabar  
 Torreta de Fuente Alegre  
 Torreta del Charcón

#### EDIFICIO INVENTARIADO

Iglesia Parroquial de Verde

<b>PATRIMONIO INMUEBLE DE LA CULTURA DEL AGUA</b>
Fuente de los Molinos
Balsa Acueducto, Caz y Cubo del Molino del Marqués o de la Cabeza
Fábrica de la Lana
Cubo y Acueducto Reina
Acueducto y Cubo del Molino de la Vieja
Molino Fosque
Molino de la Luz
Molino de la Cuesta
Molino Judío
Molino de la Fábrica
Molino de la Tocha
Molino Tercero
Molino Segundo o de Zacarías
Molino Primero
Molino de Diego María
Caz y Cubo del Molino de Noguera
Acueducto del Molino Buenavista
Molino Huerta

<b>PATRIMONIO INMUEBLE DE LA CULTURA DEL AGUA</b>
Cubo, Balsa y Partidor del Molino del Reloj
Molino Turruquena I
Molino Turruquena II
Alcantarilla de Argán
Molino Barranco
Molino Bermejo
Molino Cueva Ambrosio
Molino Pólvora
Molino Fábrica San José
Lavadero de la Fuente
Lavadero de la Acequia
Caños del Mesón
Fuente de los Cinco Caños
Fuente-Abrevadero de los Caños de Caravaca
Balsa Vicaría
Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa Macian
Aljibe-Abrevadero-Lavadero-Balsa del Tello
Aljibe de la Iglesia de Topares
Pilares de la tubería de la Fábrica de la Luz
Fuente-Lavadero del Arrabal

**NOTA:** NO SE INCLUYEN LOS ELEMENTOS CATALOGADOS O INVENTARIADOS EXISTENTES EN EL NÚCLEO URBANO DE VÉLEZ BLANCO Y TOPARES.

U.A.P.5. CASTILLO DE LOS VÉLEZ.

U.A.P.6. VARIANTE CC-321.

Destacamos, por último que las U.A.T. presenta por sus especiales características una nula aptitud al cambio de uso y por tanto una alta vulnerabilidad.

Las U.A.P., asimismo, presentan una alta vulnerabilidad tanto a los cambios de uso como impactos paisajísticos.

#### 10.2.2. Usos actuales del Suelo.

Señalamos a continuación los usos actuales del suelo en cada una de las Unidades Ambientales Territoriales.

U.A.T.1. SIERRAS DEL NORTE: Los usos predominantes son los forestales (monte, arbusto y pastizal).

U.A.T.2. VEGAS DE LOS VÉLEZ: Los usos predominantes son los de regadío y frutales.

U.A.T.3. SIERRA DE MARÍA: Los usos predominantes son los forestales (monte, arbusto y pastizal).

- U.A.T.4. PARQUE NATURAL SIERRA DE MARÍA: Los usos predominantes son los forestales (monte, arbusto y pastizal).
- U.A.T.5. VÉLEZ-BLANCO: Los usos predominantes son los característicos urbanos.
- U.A.T.6. TOPARES: Los usos predominantes son los característicos urbanos.
- U.A.T.7. RESTO DEL TERRITORIO: Los usos predominantes son los agrícolas de secano.

### 10.2.3. Áreas Relevantes.

Consideramos como Áreas relevantes desde el punto de vista de su Conservación, Fragilidad, Singularidad y Especial Protección la totalidad de las Unidades Ambientales descritas en el punto anterior con excepción de la U.A.T.7. (Resto del Territorio).

### 10.2.4. Normativa Ambiental.

La influencia de la Normativa Ambiental vigente sobre el Planeamiento es relevante, ya que dicha Normativa obliga a reconocer sus Bienes Inventariados y Catalogados y a incorporar sus determinaciones en las correspondiente Normas Urbanísticas para cada tipo de suelo.

En este sentido señalamos la legislación de carácter sectorial que deberá tenerse en cuenta en la redacción del P.G.O.U. de Vélez-Blanco.

## **LISTADO DE LEGISLACIÓN SECTORIAL Y NORMATIVA APLICABLE.**

- Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones.
- Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Reglamento de Planeamiento de 23 de Junio de 1.978.
- Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de Agosto de 1.978.
- Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 de Junio de 1.978.
- Orden de 7/7/1987. Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería.
- Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía de 3 de julio de 1.991.
- Ley 25/1988 de 20 de Julio de Carreteras.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/1986 de 11 de Abril).
- Ley 2/1992 de 15 de Junio, Forestal de Andalucía.
- Inventario de Espacios Naturales protegidos de Andalucía (Ley 2/1989 de 18 de Julio).
- Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía.
- Ley 2/1998, de 18 de Julio. Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
- Decreto 78/1994. PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de María-Los Vélez.
- Ley 8/2001 de 12 de Julio, de Carreteras de Andalucía.

---

MAYO 2.005. ANULA ANTERIORES

### 10.3. IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS.

A continuación identificamos para su posterior valoración tanto los impactos ambientales existentes como las áreas sensibles y de riesgo y aquellos inducidos por las determinaciones del planeamiento.

## IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS

UNIDADES AMBIENTALES		IMPACTOS AMBIENTALES			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	EXISTENTES	ÁREAS DE DE RIESGO	INDUCIDOS POR EL PLANEAMIENTO	MEDIDAS DE CORRECCIÓN
U.A.T.1.	SIERRAS DEL NORTE	NO	SI-ALTO	NO	NORMAS DE PROTECCIÓN
U.A.T.2.	VEGAS DE LOS VÉLEZ	SI	SI-ALTO	SI EN EL ÁREA DELIMITADA	NORMATIVA DE REGULACIÓN ES- PECIAL EN EL ÁREA DELIMITADA
U.A.T.3.	SIERRA DE MARIA	NO	SI-ALTO	NO	NORMAS DE PROTECCIÓN
U.A.T.4.	PARQUE NATURAL SIERRA DE MARIA	NO	SI-ALTO	NO	NORMAS DE PROTECCIÓN
U.A.T.5.	CONJUNTO URBANO VÉLEZ-BLANCO	SI DE FORMA PUNTUAL	SI-ALTO EN LAS ZONAS DE EXPANSIÓN	SI EN LAS ZONAS DE EXPANSIÓN	NORMAS DE PROTECCIÓN Y MANTE- NIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXISTENTES. ADECUACIÓN AL ENTORNO
U.A.T.6.	CONJUNTO URBANO TOPARES	NO	SI-MEDIO	NO	NORMAS DE MANTENIMIENTO DE LAS CONDICIONES EXISTENTES ADECUACIÓN AL ENTORNO
U.A.T.7.	RESTO DEL TERRITORIO	NO	SI-BAJO	NO	NORMAS DE REGULACIÓN
U.A.P.1.	PICOS Y CERROS	NO	SI-ALTO	NO	NORMAS DE PROTECCIÓN
U.A.P.2.	CURSOS DE AGUA, RAMBLAS Y BARRANCOS	SI EN EL CASCO URBANO DE VÉLEZ-BLANCO	SI-ALTO BAJO	NO	NORMAS DE PROTECCIÓN
U.A.P.3.	CASERÍOS Y CORTIJADAS	SI EN RUINA Y ABANDONADOS	SI-ALTO	NO	NORMAS DE MANTENIMIENTO Y PROTECCIÓN. REHABILITACIÓN
U.A.P.4.	YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS	NO	SI-ALTO	NO	MEDIDAS DE PROTECCIÓN INCLUI- DO EL ENTORNO
U.A.P.5.	CASTILLO DE LOS VÉLEZ	NO	SI-ALTO	NO	MEDIDAS DE PROTECCIÓN INCLUI DO EL ENTORNO
U.A.P.6.	VARIANTE CC-321	SI CORTADOS Y TERRAPLENES	SI-ALTO	NO	TRATAMIENTO DE CORTADOS Y TERRAPLENES



## **11. TRÁMITE DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA**

## **11. TRÁMITE DE INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA.**

Se adjunta a continuación el resumen de las Sugerencias y Alegaciones presentadas en los Trámites de Información y Participación Pública correspondientes al Avance de Planeamiento, y a la Aprobación Inicial, así como los preceptivos Informes.