

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL

“EL INGENIO”

Noviembre 2016

ANEXO N° 3.- DOCUMENTO INICIAL PARA LA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

 FERRANDIZ 48

INDICE

	Pág.
0. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGISLATIVO	2
1. CONTENIDO DEL PRESENTE DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO	3
1.A) Los objetivos de la planificación	4
1.B) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables	5
1.C) El desarrollo previsible del plan o programa	12
1.D) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático	13
1.E) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes	15

PLANOS

- SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL (ESCALA 1:20.000)
- FOTO AÉREA
- PGOU ACTUAL Y MODIFICADO (ESCALA 1:5.000)

DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA DE LA MODIFICACION DEL PGOU DE VÉLEZ- MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO" (T.M VÉLEZ-MÁLAGA)

0. INTRODUCCIÓN Y MARCO LEGISLATIVO

El presente **Documento Inicial Estratégico** (en adelante **D.I.E**) se redacta para dar cumplimiento al trámite especificado en el artículo 38. Procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria para la formulación de la Declaración Ambiental Estratégica, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

Al estar incluida la "**Modificación del PGOU de Vélez-Málaga para la Ampliación del Centro Comercial "El Ingenio"**" en uno de los supuestos del art. 36. Ámbito de aplicación de la GICA ya que afecta a la ordenación estructural y al suelo no urbanizable (art. 40 2.b.), **el promotor está obligado a presentar ante el órgano ambiental junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, acompañada del borrador de la Modificación y de un D.I.E..**

El promotor del presente D.I.E. es el **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA (MÁLAGA)**.

El propietario del suelo es la **SOCIEDAD AZUCARERA LARIOS S.A.**

Los redactores de la Modificación son **D. Tristán Martínez Auladell, D. Hugo Fernández Laurenzo y D. Raúl Fernández Laurenzo (arquitectos) de EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2S.L.P. y GARPUL 2S.L.**

El redactor del presente D.I.E. es **D. Román González Hermoso (geólogo colegiado núm. 25 y geógrafo) de la empresa FERRÁNDIZ 48 G.I.A. S.L.**

1. CONTENIDO DEL DOCUMENTO INICIAL ESTRATÉGICO

Según el artículo 38. Procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, del Decreto-Ley 3/2015, de 3 de marzo, el D.I.E. contendrá una evaluación de los siguientes aspectos:

- A) Los objetivos de la planificación.
- B) El alcance y contenido del plan o programa propuesto, sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- C) El desarrollo previsible del plan o programa.
- D) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.
- E) La incidencia previsible sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.

1.A) LOS OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN

El objetivo de la Modificación es a reforzar el principal equipamiento comercial y de ocio existente en la comarca de la Axarquía, reconociendo su condición de suelo urbano consolidado y asegurando mediante su ampliación, en un 9,90%, su reforzamiento y atención a las demandas de comercialización y diversificando la misma y, en consecuencia, mejorando la productividad del mismo y no sólo el mantenimiento de sus actuales puestos de trabajo, sino su incremento.

El Ayuntamiento considera la conveniencia de la clasificación como Suelo Urbano Consolidado dada la realidad fáctica de la edificación del Centro Comercial El Ingenio, su completa dotación de servicios urbanos, su conexión con los sistemas generales de infraestructuras, su integración plena en la malla urbana de la ciudad, por su fachada a la Avenida Juan Carlos I, principal arteria urbana del municipio, e integración en la vida cotidiana de la ciudad, donde se ha convertido en uno de los principales lugares de afluencia, así como por haberse ejecutado íntegramente las determinaciones del planeamiento que la desarrolla.

1.b) EL ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN O PROGRAMA PROPUESTO, SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

La presente Modificación afecta al ámbito del SG.T-22 "Área de Servicio", proponiéndose su clasificación como Suelo Urbano Consolidado, tal y como propone el Avance de la Revisión del PGOU, por considerar que se cumplen todas las determinaciones del artículo 45.1 de la LOUA, pues está totalmente urbanizado, cuenta con todos los servicios urbanísticos, está integrado en la malla urbana, con fachada a la arteria principal del municipio, cual es la Avenida Juan Carlos I, y haberse desarrollado en ejecución de los correspondientes instrumentos de planeamiento y en conformidad con sus determinaciones. También se propone el aumento de su aprovechamiento en un 9,90%, en las condiciones determinadas por el artículo 45.2.B.c; es decir, manteniendo su condición de Suelo Urbano Consolidado.

El aumento del aprovechamiento que se propone no precisa del correspondiente aumento de dotaciones por no superar el 10% de su aprovechamiento actual, no siendo tampoco necesarios incrementos o mejoras de los servicios públicos y de urbanización existentes.

Siendo las cifras de la ordenación:

CONCEPTO	ACTUAL (SU)	MODIFICADO (SU)
Superficie (m ² s)	106.080,00	106.080,00
I. Edificabilidad (m ² t/m ² s)	0,4628	0,5086
Edificabilidad (m ² t)	49.089,13	53.950,00
Dotaciones (m ²)	11.084,18	11.084,18

Resultando una ampliación total de:

	En SUC	Total
Superficie (m ² s)	0,00	0,00
Edificabilidad (m ² t)	4.860,87	4.860,87
Dotaciones (m ²)	0,00	0,00
SUEV (85%)	4.131,74	4.131,74

Asimismo la Modificación incorpora una nueva ordenanza de Gran Superficie Minorista, incluido en el uso de "Servicios Terciarios" pero distinguiéndolo del uso de Comercio general y definiendo las condiciones para su implantación, a efectos de adaptar la normativa del PGOU a la legislación vigente en materia de comercio.

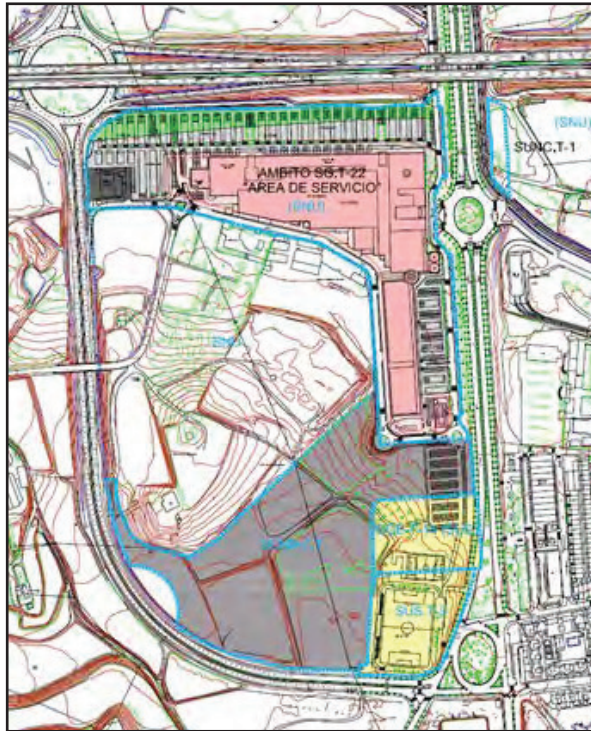
En cuanto a su contenido la Modificación incluye, en función de su naturaleza y alcance, la documentación necesaria para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas., incluyendo, además de la presente documentación ambiental, el Resumen Ejecutivo, exigido por el artículo 19 de la LOUA; el Informe de Sostenibilidad Económica, exigido por la Ley del Suelo estatal (RDL 2/2008 de 20 de Junio, incorporado a la LOUA mediante la Ley 2/2012), el Estudio de Tráfico y Movilidad Urbana, exigido por la Ley de Comercio para la tramitación de la Gran Superficie Comercial, así como el cumplimiento del resto de sus determinaciones.

Las alternativas, técnica y ambientalmente viables, que han sido consideradas son las siguientes:

- Alternativa 0

Esta alternativa consiste en la no ejecución de la Modificación, es decir, el mantenimiento de la actual redacción del PGOU vigente y, por tanto la consideración del centro comercial como SG.T.22, con su actual aprovechamiento.

El Centro Comercial El Ingenio está plenamente en servicio desde hace varios años y supuso en su día la urbanización de un ámbito agrícola, con el consiguiente impacto sobre el medio y la modificación del paisaje tradicional de vega. La transformación de uso agrícola y paisaje de vega a urbano y uso comercial se produce en torno a 2001. Por ello esta alternativa ya no tendría ninguna incidencia ambiental y resulta técnica y ambientalmente viable.



Propuesta de ordenación de la Alternativa 0

P.G.O.U. ACTUAL

APROVECHAMIENTOS ACTUALES DEL SG.T-22 CUADRO RESUMEN POR USOS

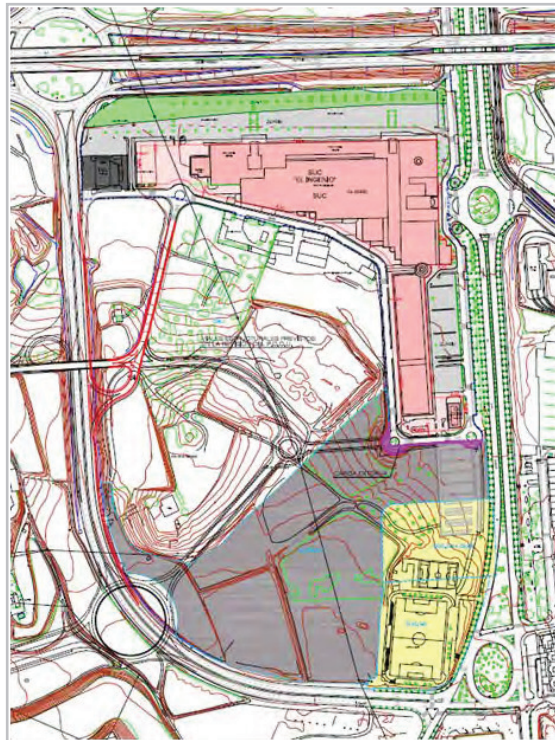
U S O	SIMBOLOGIA	AORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	%
PARCELAS CON APROVECHAM.		Co (GSM)	52.278,00	0,9361	48.939,14	49,28
		ZLPriv.	26.809,82	-	-	25,27
		TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.	79.087,82	0,6188	48.939,14	74,55
		IND	2.555,00	0,0587	150,00	2,41
T O T A			181.642,82	-	49.089,14	76,96
DOTACIONES PÚBLICAS		ZLP	11.084,18	-	-	10,45
		TOTAL D. PÚBLICAS	11.084,18	-	-	10,45
SERVICIOS VIALES		VIALES	13.353,00	-	-	12,59
		TOTAL VIALES	13.353,00	-	-	12,59
TOTAL			106.080,00	0,4628	49.089,14	100,00

- Alternativa 1

La Alternativa 1, que es la que se ha seleccionado, consiste en considerar como suelo urbano consolidado el actual ámbito del SG.T.22, aumentando su edificabilidad en un 9,90 %.

Esta alternativa resulta técnicamente viable puesto que se adapta a las determinaciones de la legislación urbanística que resulta de aplicación y ambientalmente no tiene ninguna incidencia ya que sólo afecta al suelo que ya está urbanizado y edificado.

Además esta alternativa posibilita la necesaria ampliación y diversificación del centro comercial para adaptarlo a las nuevas demandas de los consumidores lo que repercute, desde el punto de vista socioeconómico, en el mantenimiento y ampliación de los puestos de trabajo ya creados.



Propuesta de ordenación de la Alternativa 1

P.G.O.U. MODIFICADO (SUC)

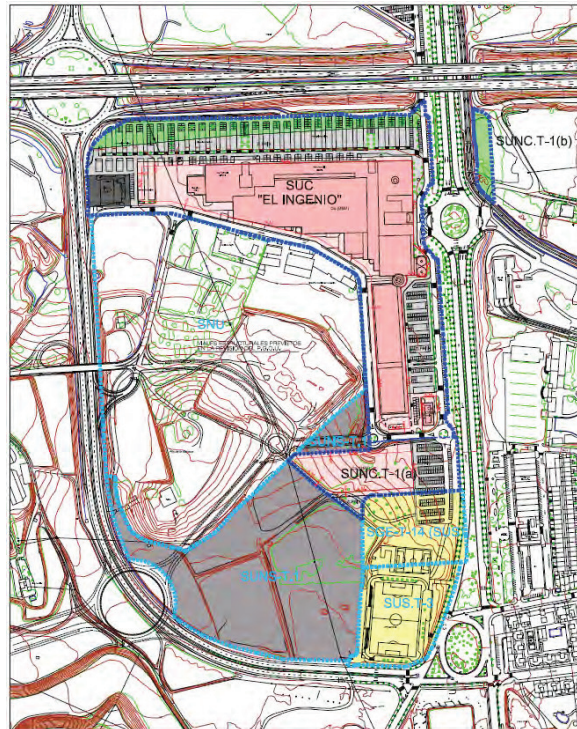
CUADRO RESUMEN POR USOS

U S O	SIMBOLOGÍA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	INDICE EDIFICAB. (m ² t/m ² s)	EDIFICAB. (m ² t)	%
PARCELAS CON APROVECHAM.		Co (GSM)	53.983,00	0,9966	53.800,00	50,89
		ZLPriv.	24.930,82	-	-	23,50
		TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.	78.913,82	0,6818	53.800,00	74,39
		IND	2.555,00	0,0587	150,00	2,41
T O T A L			81.468,82	-	53.950,00	76,80
DOTACIONES PÚBLICAS		ZLP-1	11.084,18	-	-	10,45
	TOTAL D. PÚBLICAS			11.084,18	-	10,45
SERVICIOS VIALES		VIALES	13.527,00	-	-	12,75
	TOTAL VIALES			13.527,00	-	12,75
T O T A L			106.080,00	0,5086	53.950,00	100,00

- Alternativa 2

Otra de las alternativas consideradas ha sido la de clasificar como suelo urbano consolidado el SG.T.22 y ampliar el mismo mediante la clasificación como suelo urbano no consolidado de una zona anexa al centro comercial de 18.048 m² y que actualmente está incluida en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-T.1.

Desde el punto de vista ambiental esta alternativa no tendría gran incidencia puesto que la superficie de ampliación propuesta es muy reducida (18.048 m²) y el suelo afectado se encuentra en la situación de "barbecho social", no presentando valores naturales ni paisajísticos. De hecho la parcela considerada como alternativa para la ampliación del centro comercial tiene ocupada su fracción más oriental por aparcamientos y el resto está en estado de abandono. Son terrenos de naturaleza aluvial que históricamente tuvieron un aprovechamiento de cultivos de regadío, hoy están cubiertos por especies nitrófilas, pastizal y algunos olivos abandonados irregularmente distribuidos. Paisajísticamente son terrenos muy antropizados que han perdido los antiguos valores del paisaje de vega.



Propuesta de ordenación de la Alternativa 2



Vista de los terrenos considerados para la ampliación del centro comercial en la Alternativa 2

No obstante desde el punto de vista urbanístico puede presentar dudas la reclasificación de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbano no consolidado por lo que se ha descartado la misma.

CUADRO DE ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

ALTERNATIVAS	Superficie (m ²)	Edificabilidad (m ² t)
Alternativa 0. PGOU Vigente: SG.T-22 (SNU)	106.080	49.089,14
Alternativa 1. Modificación: SUC (anterior SG-T.22) con aumento de edificabilidad	106.080	53.950,00
Alternativa 2 Modificación: SUC (anterior SG-T.22) SUNC	106.080 18.048	53.950,00 3.710

1.c) EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN O PROGRAMA

El Ayuntamiento considera la conveniencia dada la realidad fáctica de la edificación del Centro Comercial El Ingenio, su completa dotación de servicios urbanos, y urbanísticos, conexión con los sistemas generales de infraestructuras, integración plena en la malla urbana de la ciudad, por su fachada a la Avenida Juan Carlos I, principal arteria urbana del municipio, e integración en la vida cotidiana de la ciudad, donde se ha convertido en uno de los principales lugares de afluencia, así como por haberse ejecutado íntegramente las determinaciones del planeamiento que la desarrolla, como Suelo Urbano Consolidado.

La conveniencia y oportunidad de dicho reconocimiento, mediante la presente Modificación de Elementos, viene demandada por la necesidad de ampliar las instalaciones del Centro Comercial, reforzando el mismo y asegurando no sólo la permanencia de sus actuales puestos de trabajo, sino aumentar los mismos.

Con la aprobación definitiva de todos los trámites urbanísticos y ambientales, se podrá desarrollar de manera inmediata los objetivos de la Modificación, ejecutados en una sola fase.

1.D) LOS POTENCIALES IMPACTOS AMBIENTALES TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

Los gases de efecto invernadero (GEI) se generan prácticamente por casi todas las actividades humanas y, por tanto, todos los sectores son responsables de su emisión.

Cuando hablamos de gases de efecto invernadero (GEI) nos referimos a CO₂ equivalente (CO₂ eq), que incluye los seis gases de efecto invernadero recogidos en el Protocolo de Kioto: dióxido de carbono (CO₂), metano (CH₄), óxido de nitrógeno (N₂O), hidrofluorocarburos (HFC), perfluorocarburos (PFC) y hexafluoruro de azufre (SF₆).

Sector	Fuente de emisión	GEI
Residencial	Consumos de combustibles y electricidad	CO ₂
Servicios	Consumos de combustibles y electricidad	CO ₂
Industria	Consumos de combustibles y emisiones de proceso	CO ₂ , CFC, HFC y SF ₆
Agrario	Utilización de fertilizantes sintéticos, fermentación entérica del ganado, gestión de estiércoles y uso de maquinaria agrícola.	CO ₂ , N ₂ O y CH ₄
Transporte	Consumos de combustible	CO ₂
Residuos	Descomposición de materia orgánica en vertederos, incineración de residuos y transporte.	CO ₂ y CH ₄
Sumideros	Cambios de uso en el suelo.	CO ₂

La modificación se encuadra en el sector servicios y el gas emitido será, mayoritariamente de tipo CO₂ y en menor medida, SH₂ y N₂O (vehículos).

No obstante se reseñan los potenciales impactos ambientales en relación con el cambio climático:

Energía

Emissiones derivadas de materiales y recursos diferentes de los combustibles fósiles y eléctricos. Implantación de luminarias de bajo consumo.

Transporte

El mayor impacto lo provocará el aumento de tráfico de vehículos a la zona dada la mayor oferta de servicios. Las medidas de reducción de emisiones irán ligadas a la disminución de velocidad y una mayor oferta de líneas de transporte urbano al centro junto con un plan de movilidad que facilite los carriles bici desde las periferias urbanas, asumiendo la realidad de un centro comercial que da servicio a un marco territorial que excede al propio municipio donde se incardian.

Residuos

Selección y acopio en origen de residuos orgánicos, vegetales, cartonaje, etc. Clasificación mediante los códigos que aparecen en la lista europea de residuos.

Ejecución de un punto limpio de propio centro comercial y posterior traslado a vertedero comarcal ó recogida por gestor autorizado.

Agua

La vegetación y el arbolado habrán de ser obligatoriamente xéricas, autóctonas y de bajo consumo de agua. Se prohíben las superficies cespitosas y el riego por aspersión. La limpieza y baldeo se realizará con aguas residuales

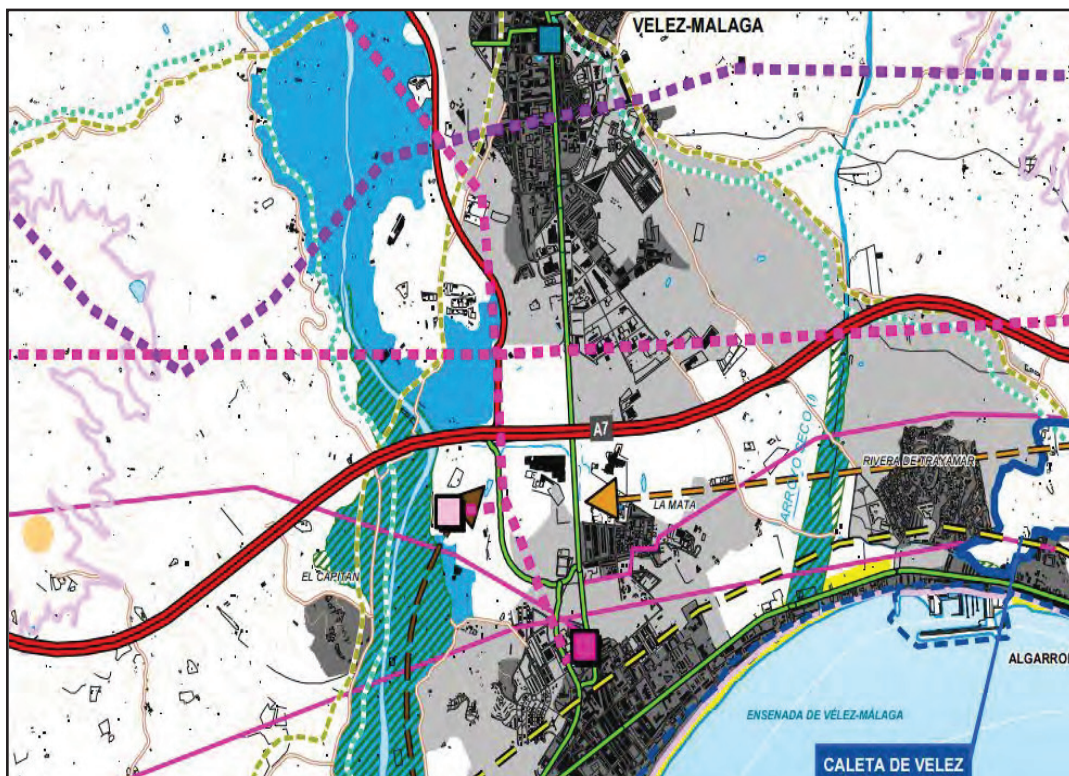
1.E) LA INCIDENCIA PREVISIBLE SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

- **SOBRE EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL**

En cumplimiento de las determinaciones del POTa se redactó, tramitó y aprobó definitivamente, con fecha 18 de Julio de 2006, el **Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Oriental-Axarquía**, el cual en su capítulo 3.2.- La articulación interna del ámbito y su integración con el exterior; en el apartado sobre las dotaciones para actividades logísticas e industriales, establece:

“...

La localización de las actividades logísticas, comerciales e industriales de carácter comarcal contribuyen a la articulación interna del ámbito. La disposición de la red viaria y del sistema de asentamientos permite considerar el entorno del eje de la A-356, en su tramo entre Torre del Mar y Trapiche, como el espacio más adecuado para la localización de actividades logísticas, comerciales e industriales.



• SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE VELEZ-MÁLAGA

El expediente se presenta tras la aprobación definitiva del Expediente de Adaptación del PGOU de Vélez-Málaga a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) regulado por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, el pasado 29 de Octubre de 2009, por parte del Ayuntamiento Pleno tras el informe favorable de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

El Ayuntamiento acometió la Revisión del Plan General y su adaptación a la LOUA, y, tras su aprobación inicial, el 7 de Agosto de 2006, fue remitido a la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, con fecha 21 de Diciembre de 2006, siendo desestimado con fecha 15 de Enero de 2007, básicamente: *"por no ajustarse a los límites de crecimiento en suelo y población admitidos en el artículo 45.4 del POTA"*; siendo por ello por lo que el Ayuntamiento ha decidido la tramitación del Expediente de Adaptación a que nos referíamos en el párrafo anterior.

En dicha Revisión del Plan General se establecen los objetivos del Plan al decir:

a) En el capítulo 6.2 - Objetivos y estrategias de carácter Territorial:

“ ...

- *La Capitalidad.*

...

- *La Diversificación.*

Al sector agrícola como foco de desarrollo que ha de poner en valor todas sus potencialidades habrá de dotarse de los cauces necesarios para la transformación y comercialización de sus productos que permitan consolidar sus mercados y retener sus plusvalías, debiendo transformarse los suelos necesarios para la implantación de las infraestructuras necesarias.

Igualmente, en el papel de centro subregional de distribución de productos y servicios diversos a los suelos destinados a actividades comerciales y empresariales, se deberá disponer de suelo industrial que permita dar salida a los productos del, cada vez más considerable, tejido industrial.

- *La Cualificación.*

... ”

b) En el capítulo 7.- Criterios generales que determinan la concepción del nuevo Plan General, Subcapítulo 7.2 - La Organización Territorial:

“ ...

Se mantiene el objetivo de diseñar un municipio compacto con un núcleo central fuerte y una adecuada vertebración de su territorio a través de sus infraestructuras, para ello se proponen, entre otras actuaciones:

- Completar el modelo de ciudad y el diseño del núcleo central del municipio del actual PGOU, con la incorporación del núcleo de Almayate (a través del proyecto Playa Fenicia) y del espacio conformado entre Caleta, Torre del Mar y Vélez-Málaga.

...”

c) En el Subcapítulo 7.3 - Los Equipamientos Turísticos:

“ ...

En los suelos con usos turísticos, superada la tendencia actual que prima los usos residenciales, sería conveniente plantearse otras actuaciones más acordes con los equipamientos turísticos y de ocio, que complementen y diversifiquen la oferta.

...

- *Previsión de equipamientos hoteleros, obligando a la reserva de suelos para estos usos en todos los sectores de carácter turístico.*

”

d) En el Subcapítulo 7.4 - Los Equipamientos Comerciales y de Ocio:

“ ...

Para reforzar el papel de Vélez-Málaga como centro subregional de intercambio de productos y de actividades diversificadas es necesario la previsión, a través del Plan, de suelos que faciliten este tipo de relaciones comerciales, profesionales y de ocio. Apuntamos algunas propuestas al respecto:

- *Ampliar la ordenación de usos recreativos y de ocio en los terrenos delimitados por la Avenida Juan Carlos I, la Autovía del Mediterráneo y la carretera de servicio que une ambas vías.*

- *Potenciar los usos comerciales y empresariales en los actuales polígonos industriales situados entre Vélez y Torre del Mar, de modo que, siendo conscientes de las dificultades de su traslado a otra ubicación, se procure su conversión en parques empresariales y comerciales con actividades más adecuadas al entorno, y compatibles con las zonas residenciales cercanas.*

Tras las últimas incorporaciones a la LOUA, Ley 2/2012 de 30 de Enero, e instrucciones de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento acordó, con fecha 30 de Mayo de 2014, la aprobación del "Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Vélez-Málaga.

En dicho documento el Ayuntamiento considera que el antiguo ámbito del SG.T-22 "Área de Servicio", del PGOU actual, ha de ser considerado como "ciudad existente", asimilando dicho concepto al de suelo urbano consolidado.

La conveniencia de asegurar el buen funcionamiento del actual Centro Comercial requiere de su ampliación, siendo una necesidad que se deriva de los propios estudios de las necesidades comerciales de suelos para actividades económicas (se acompaña como Anexo nº 7) donde se evalúan las mismas, manifestándose:

"ADECUACIÓN TERRITORIAL Y COMERCIAL DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS PROPUESTA

Vélez-Málaga está ubicado en la zona oriental de la provincia malagueña, a unos 30 kilómetros de distancia al Este de la capital, con la que se comunica por medio de la A-7. Se trata del tercer municipio de la provincia en cuanto a número de efectivos y es el municipio más poblado de los 29 que componen el ámbito territorial en el que se inserta, con un total de 72.842 habitantes (el 45,4% del área de influencia), es decir, casi la mitad de los efectivos de la Costa Oriental-Axarquía se concentran en un sólo municipio.

*En lo referente a la **evolución de la población**, el entorno que estudiamos muestra signos inequívocos de un progresivo aumento de efectivos desde mediados de los años ochenta. Así, en 1.986 se registró en este ámbito un total de 115.396 efectivos, que se transforman en 162.937 en el año 2009. Esto supone un incremento del 42,2% (47.541 efectivos más), valor por encima del registrado para la provincia malagueña y Andalucía, mostrando así este territorio un dinamismo demográfico superior a los otros dos ámbitos.*

El **turismo** es, junto con la agricultura y otros servicios, la actividad económica más importante de la comarca. Podemos afirmar que ha sido y sigue siendo el motor de su desarrollo económico, no sólo por la propia importancia del sector turístico, sino también por su **importante incidencia en otros sectores económicos**, como la construcción, el comercio, los transportes y otras actividades del sector servicios.

El desarrollo turístico ha provocado una importante terciarización de la economía que se refleja claramente en el aumento continuado del porcentaje de la población activa ocupada en el sector terciario.

La demanda turística de La Axarquía está dominada por el turismo extranjero, aunque la demanda nacional ocupa también un lugar importante. Por nacionalidades predominan los británicos, seguidos muy de cerca por los alemanes, les siguen los procedentes de diversas zonas de España y entre estos son mayoritarios los andaluces. A la vista de estos datos, podemos afirmar que el grueso de la demanda turística de la zona procede de Europa, en segundo lugar se encuentran los turistas nacionales y, ya con una participación mucho menor, los del resto del mundo, encabezados por los estadounidenses.

Una parte importante de la demanda corresponde al turismo de sol y playa, lo que redundo en una acusada estacionalidad. Como es lógico, es en verano cuando la afluencia turística es masiva. No obstante, hay también una importante demanda de turismo residencial, llegando a registrarse abundantes estancias de más de diez años, así como de tres a diez años. Este turismo residencial corresponde, en su mayor parte, a jubilados de la Unión Europea. El principal núcleo de atracción de este turismo residencial es Nerja, seguido de Torrox y Vélez-Málaga.

A causa del crecimiento de la población y del desarrollo urbanístico de los núcleos de Vélez-Málaga, Torre del Mar y Caleta de Vélez, la distancia entre ellos es cada día más corta, con lo cual los límites se difuminan con gran facilidad. Respecto a los dos primeros, la carretera nacional 340 (A-7/E-15), desde su puesta en funcionamiento, se ha convertido en el principal eje vertebrador del municipio, así como una "línea divisoria" entre lo que es el núcleo de Vélez-Málaga y Torre del Mar. Sin embargo, el **eje que supone la Avenida Juan Carlos I**, perpendicular a la A-7, **se ha convertido en el principal referente en cuanto al crecimiento urbano**, pues además de ser la vía principal de comunicación entre ambos núcleos, en sus orillas es donde se han llevado a cabo importantes ejecuciones urbanísticas de tipo residencial, comercial, de ocio, industrial, etcétera.

El municipio queda integrado, como hemos venido exponiendo, en el ámbito denominado por el Área de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía como **Costa del Sol Oriental-Axarquía**, junto con otros 28 municipios. Este amplio espacio cuenta con el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía, cuya aprobación definitiva se realizó por medio del Decreto 147/2.006, de 18 de julio, publicado en el BOJA número 192, de 13 de octubre de 2.006.

A pesar de que la suma de todos los planes urbanísticos reafirman la **capitalidad de Vélez-Málaga**, la ejecución de la autovía y la carretera del arco A-356 suponen, por una parte, un estrechamiento de los vínculos de Vélez con los pueblos del interior y con sus diseminados pero, por otra parte, también abren posibilidades a todo el litoral y a los mismos núcleos del hinterland de Vélez que tradicionalmente han gravitado sobre el núcleo principal, de forma tal que pueden llegar a obviarse las relaciones con Vélez-Málaga recurriéndose directamente a la capital provincial. Asimismo, se produce poco a poco la incorporación de la parte más occidental de La Axarquía al área de influencia de Málaga lo que ocasiona la transformación de los suelos dedicados a segunda residencia en residencia habitual.

En relación con la modificación de elementos propuesta, el Plan destaca la necesidad de la **incorporación de elementos estructurantes** al proceso de configuración de la ciudad, con la presencia de zonas de centralidad, estructura viarias, espacios libres y equipamientos que actúen como factores de organización territorial a nivel supramunicipal.

En la zona central de La Axarquía, los ejes centrales A-335 (antigua carretera Málaga-Granada) y A-356 (arco que conecta la comarca con el resto de la provincia de Málaga por el Norte) cuya unión conforma una estructura con forma de Y griega, son considerados por el Plan como ejes de gran potencial para convertirse en alternativas reales de la mejora de la articulación de La Axarquía con el exterior. Así, la mejora de la conexión de la A-335 con la autovía A-92 supone una alternativa de articulación con la zona oriental de la región (Granada y Jaén), mientras que la A-356 es una opción de acceso al ámbito desde el Oeste (Córdoba y Sevilla). Para ello, ambas requieren mejoras.

En lo referente a las **dotaciones para actividades comerciales**, el Plan señala que este tipo de actividades contribuyen a la articulación interna del ámbito y que la disposición de la red viaria y del sistema de asentamientos permiten **considerar el entorno de la A-335 en su tramo entre Torre del Mar y Trapiche como el espacio más adecuado para la localización de estas actividades**. Los motivos que llevan a esta afirmación es que este espacio señalado está bien conectado con la autovía, y por tanto, con el corredor costero, así como con el principal eje colector interno del ámbito y de articulación con el interior regional. Esto lo completa su proximidad a la cabecera comarcal, Vélez-Málaga, al ser éste el núcleo más importante de La Axarquía y principal aglutinante de población y dotaciones de bienes y servicios tanto públicos como privados.

Cualquier nueva implantación comercial y de servicios en esta zona, además de la accesibilidad propia al eje costero y al interior comarcal tendrá garantizada, a partir del eje de la A-7 (Autovía del Mediterráneo) la **captura de clientes y usuarios de municipios incluidos en otros subsistemas comerciales y territoriales**, en este caso la Aglomeración Urbana de Málaga (Málaga capital, sobre todo zona Este, Rincón de la Victoria, etcétera) y en la Costa Tropical Granadina o Litoral de Granada (Motril, Salobreña, Almuñécar, etcétera).

Asimismo, señala que **la localización específica de las actividades comerciales debe tener una posición central en relación a la población**, por lo que la proximidad a la autovía es totalmente necesaria.

El texto del propio Plan indica que “El triángulo formado por Torre del Mar-Vélez Málaga-Trapiche constituye el espacio de mayor accesibilidad futura de toda La Axarquía, por lo que constituye una extraordinaria área de oportunidad para la ubicación de las actividades logísticas y comerciales de la comarca, lo que requiere desde el Plan su reserva para este fin. Adicionalmente el plan prevé en el litoral otras dos zonas para estas actividades, ubicadas respectivamente en Torrox y Nerja, lo que permite dotar de estos servicios a todo el eje costero en unas condiciones óptimas de

accesibilidad. En el interior, y fundamentalmente relacionado con la creciente influencia metropolitana de Colmenar, se propone otra área para actividades logísticas y comerciales, a la vez que puede acoger actividades industriales, que dé cabida a las demandas crecientes de suelo para estas actividades en el municipio.”

Señala igualmente dentro del escenario tendencial que “El sector que debe protagonizar el gran aporte de empleo es el de los servicios. Especialmente en las actividades relacionadas con el ocio, el alojamiento y el comercio.”

En la actualidad, en el área de estudio existen únicamente dos grandes superficies minoristas, ambas localizadas en Vélez- Málaga. La primera es un establecimiento especializado en equipamiento del hogar-muebles, de la enseña Búfalo, con una Superficie Útil de Exposición y Venta de 6.000 metros cuadrados. La otra gran superficie es el C.C. El Ingenio, compuesto por un hipermercado de la enseña Eroski (9.866 metros cuadrados) y una galería comercial (18.782 metros cuadrados).

De esta forma, el único municipio con oferta instalada en grandes superficies minoristas es Vélez-Málaga, con un potencial de ventas de 91,5 millones de euros.

*Comparando la oferta instalada de grandes establecimientos comerciales (grandes superficies minoristas) en las diferentes Unidades Territoriales delimitadas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, destaca que **la unidad “Vélez-Málaga y Axarquía” es la que menor representación posee entre los ámbitos de mayor tamaño** (ratio de 112,6 m² de grandes superficies minoristas por cada 1.000 habitantes), estando incluso por debajo de unidades con menor peso demográfico.*

***El conjunto de la oferta comercial total instalada en el área de estudio, en términos monetarios, asciende a 438,3 millones de euros.** Los pequeños y medianos establecimientos aportan el 79,1% de dicha oferta, mientras que el resto la representa la instalada en grandes superficies minoristas. Vélez-Málaga aporta la mayor parte de la oferta instalada (63,1%) seguido por Nerja y Torrox (14,3% y 8,7% respectivamente).*

***De otro lado, el gasto generado por la población censada, entre los distintos sectores comerciales, se sitúa por encima de los 602,1 millones de euros.** El sector alimentación y bebidas es el que representa la mayor parte de dicho gasto (50,1%), seguido del equipamiento de la persona (21,0%). A continuación se sitúan equipamiento del hogar, con un 8,2% para electrodomésticos y un 6,9% para muebles. En lo que se refiere a la distribución por municipios, Vélez-Málaga es el que ocupa la primera*

posición (46,7%), mientras que Nerja (13,5%) y Torrox (10,3%) ocupan el segundo y tercer puesto.

De otro lado, se estima que **en el área de estudio existe una población flotante superior a los 75.000 habitantes**. Este volumen de población genera un gasto en comercio minorista de **280,1 millones de euros**, siendo Vélez-Málaga el municipio que más aporta (53,7%), seguido de lejos por Nerja (17,9%) y Torrox (11,9%).

Además, en el área analizada se contabilizan **14.632 actividades empresariales**. De dicho conjunto, 6.834 se localizan en el municipio de Vélez-Málaga, lo que supone el 46,7%. Muy de lejos se sitúan Nerja y Torrox (18,1% y 10,8% respectivamente). El total de **empresas instaladas generan un gasto en establecimientos comerciales minoristas cercano a los 34,8 millones de euros**. El sector que más aporta es equipamiento de la persona (28,5%) y el que menos deportes y juguetes (4,1%).

Una vez cuantificado el gasto generado por la población residente empadronada, por la población flotante no empadronada y por las actividades empresariales instaladas en el área de estudio, **la demanda asciende a 917,2 millones de euros**. Vélez-Málaga es el municipio que más aporta a dicha demanda (48,8%). Detrás de la capital se sitúan Nerja (15,0%) y Torrox (10,8%). El resto de localidades presenta porcentajes por debajo del 4% en todos los casos.

A modo de síntesis, el **área de estudio posee una oferta comercial instalada cercana a los 438,3 millones de euros**. Por otra parte, la **demand generada**, por la población residente empadronada y por las actividades empresariales instaladas, **asciende a 917,2 millones de euros**.

Como resultado de dicha relación, podemos afirmar que **el área de estudio posee un déficit de dotaciones comerciales cifrable en 478,9 millones de euros**, lo que se traduce en una desviación porcentual de la demanda respecto a la oferta de un 75,2%. Además **se detecta este amplio hueco de mercado en prácticamente todas las categorías de consumo y todos los municipios analizados**.

En base a todo lo expuesto, entendemos que la modificación de elementos propuesta es posible y compatible, en términos de ordenación territorial, y deseable y necesaria, atendiendo a los aspectos de índole comercial. De un lado, territorialmente está en consonancia y cumplen los requerimientos positivos más decisivos del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como del desarrollo subregional de éste (Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental y Axarquía). Del otro, en relación con el sector comercial es necesaria y deseable ya que se detecta un amplio hueco (nicho) de mercado en el conjunto de municipios y grupos de consumo, que en términos de superficie, se traduce en una **capacidad para la instalación de más de 222.800 metros superficiales de nuevos establecimientos comerciales**, que equivale al déficit de oferta comercial instalada resultante del balance comercial."

Málaga, 2 de noviembre de 2016

El técnico-redactor del Documento Inicial E estratégico:

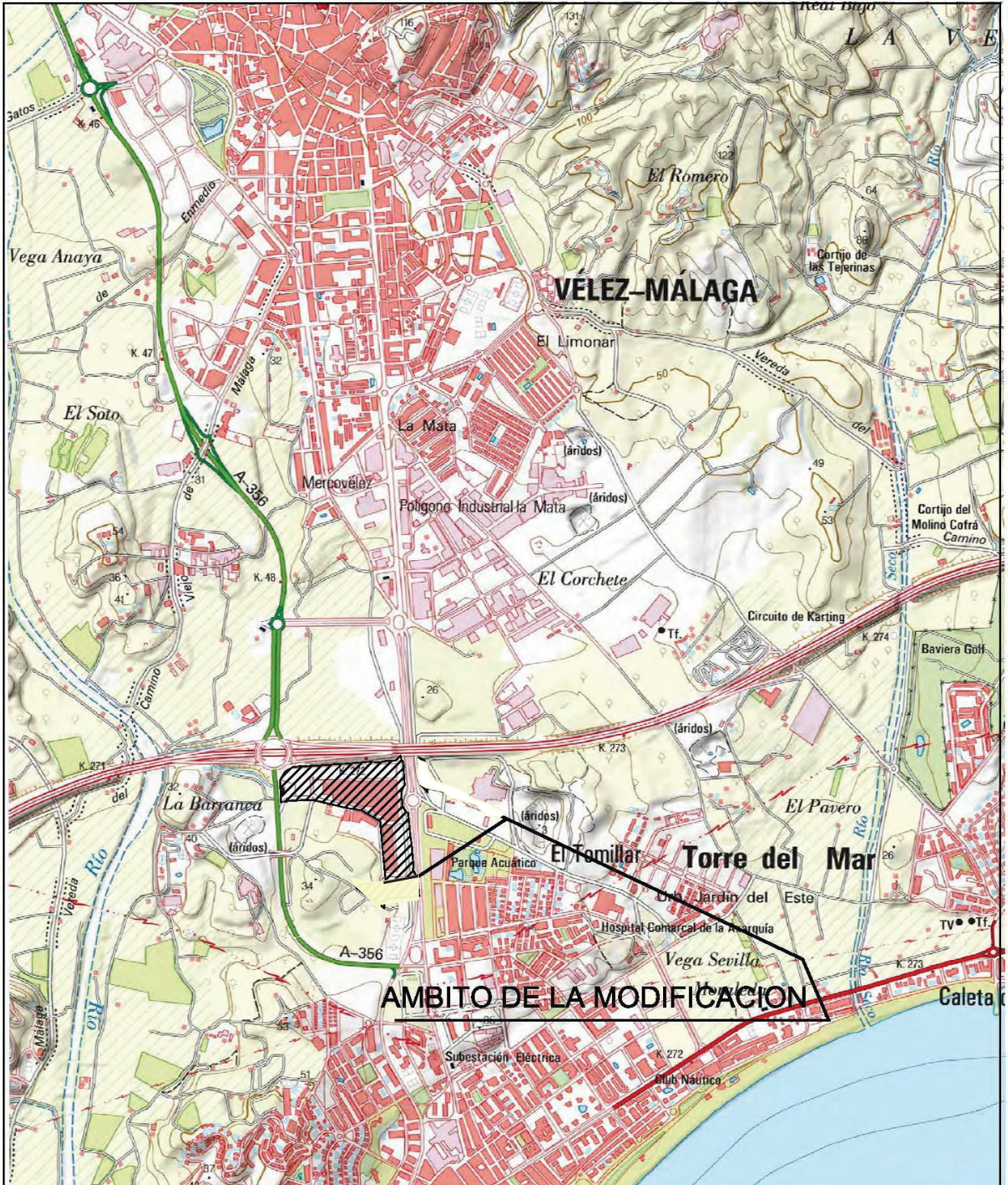


Fdo.: Román González Hermoso
Geólogo y Geógrafo

PLANOS

SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL (ESCALA 1:20.000)

SITUACION EN EL TERMINO MUNICIPAL



ESCALA 1:20.000

DIE MODIFICACION DEL P.G.O.U. DE VELEZ MALAGA
CENTRO COMERCIAL EL INGENIO

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA AMPLIACIÓN CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUSECCIÓN A LA ORDEN CFM/1 DE 16/01/2024
CONSEJO DE INGENIEROS, ARQUITECTOS, INGENIEROS DE ENFERMERÍA Y ODONTÓLOGOS DEL TERRITORIO, URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS
CONSEJO DE INGENIEROS, ARQUITECTOS, INGENIEROS DE ENFERMERÍA Y ODONTÓLOGOS DEL TERRITORIO, URBANISMO Y OBRAS PÚBLICAS



FOTO AÉREA



MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA AMPLIACIÓN
CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN AL ORDEN CFV/17 DE 16/09/2024
PREVIO A LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE LICENCIA DE OBRAS DE
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

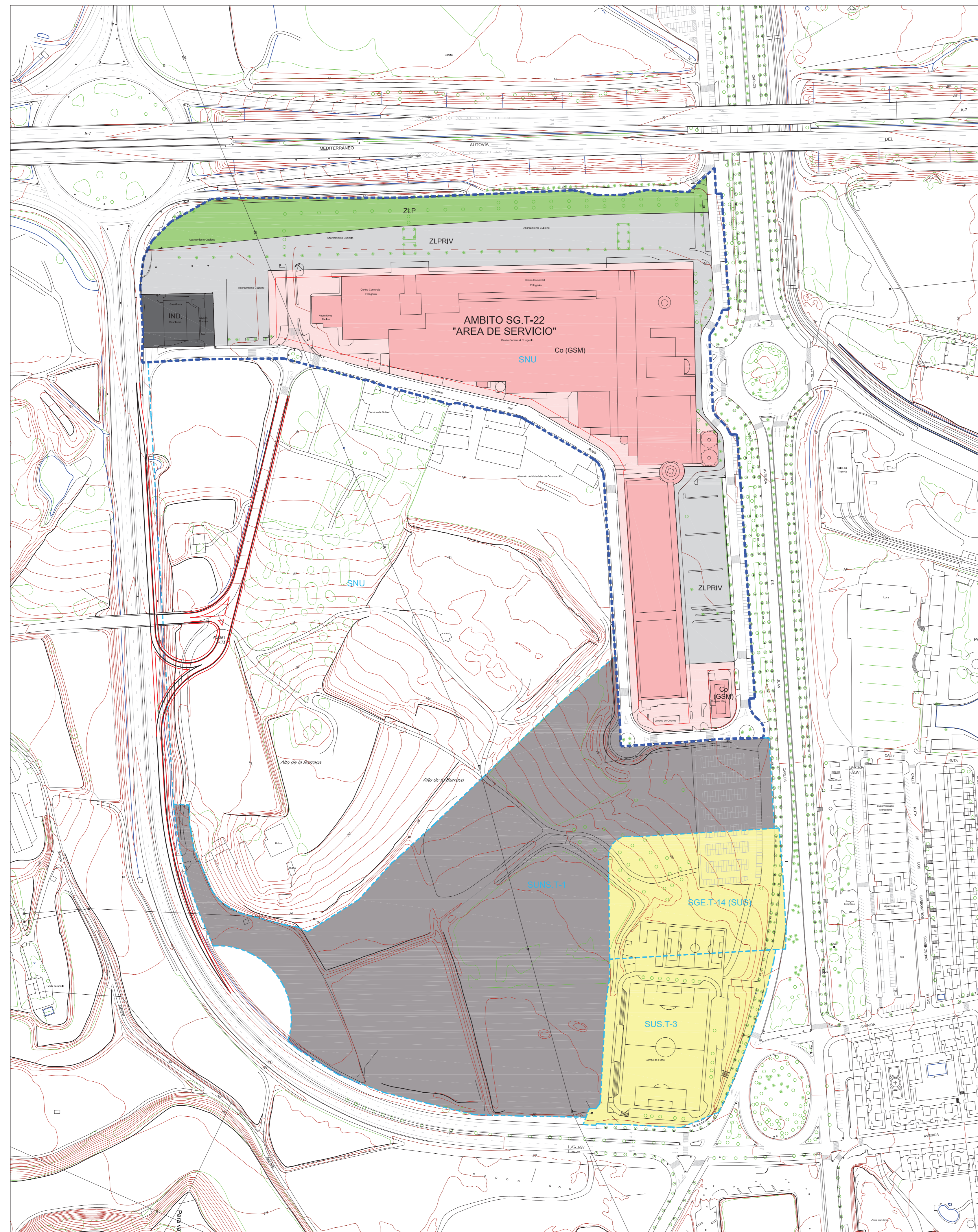
A
Comunidad de Promotores, Participación
del Territorio y Vivienda

PGOU ACTUAL Y MODIFICADO (ESCALA 1:5.000)

MODIFICACIÓN DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA AMPLIACIÓN
CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO"
APROBADO DEFINITIVAMENTE
CON SUJECCIÓN AL ORDEN CFM/17 DE 16/09/2024
INSTRUCIÓN DE 11 DE 16/09/2024 DEL COMISARIO DE TERRITORIO, URBANISMO Y ACCIÓN URBANA
DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TERRITORIO, URBANISMO Y ACCIÓN URBANA



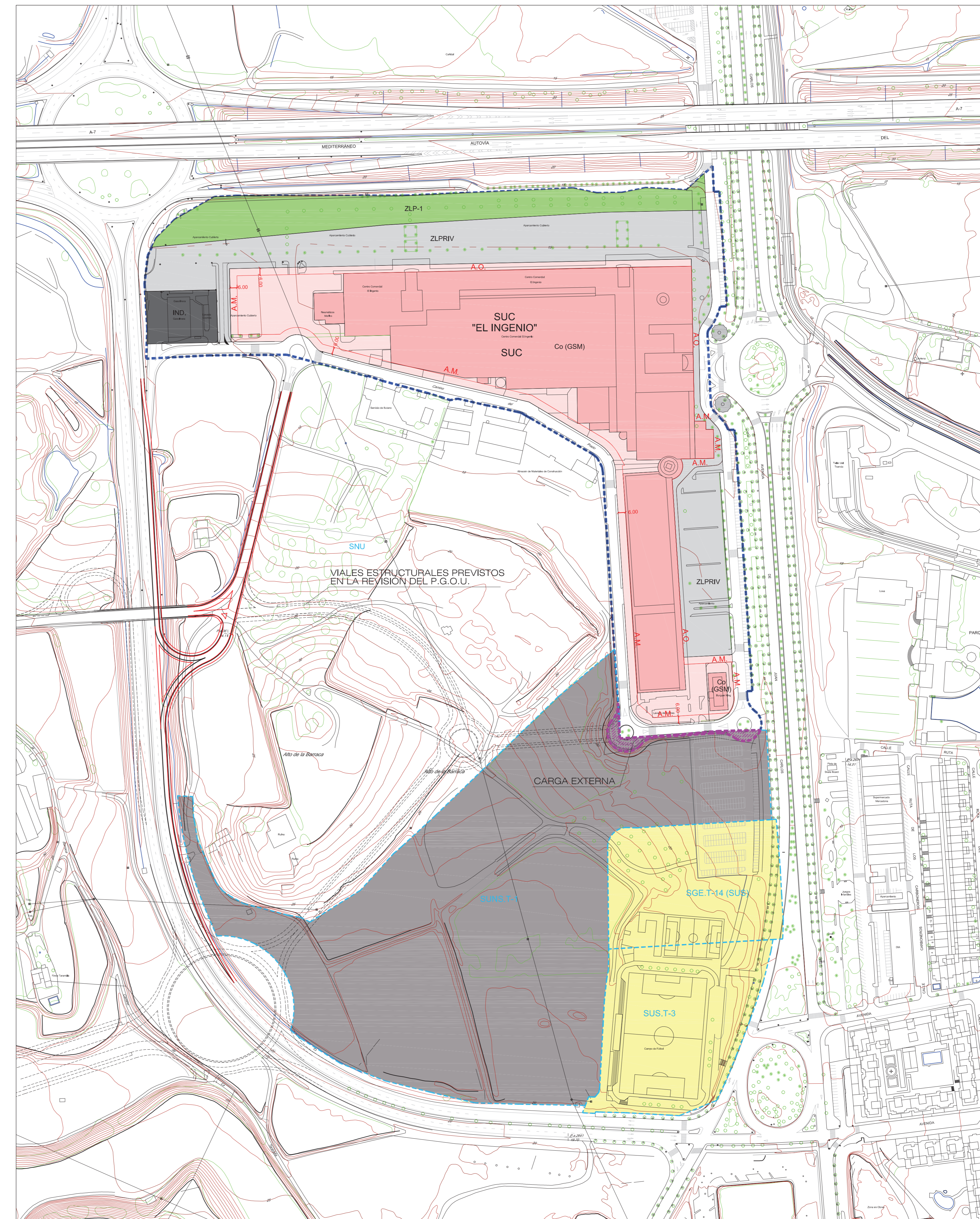
Consejería de Fomento, Participación
del Territorio y Vivienda



P.G.O.U. ACTUAL

APROVECHAMIENTOS ACTUALES DEL S.G.T-22
CUADRO RESUMEN POR USOS

U.S.O	SIMBOLOGÍA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	ÍNDICE EDIFICAB. (m ² /m ²)	EDIFICAB. (m ²)	%
PARCELAS CON APROVECHAM.	Co (GSM)		529.78,00	0,9361	48.939,14	49,28
	ZLPriv.		24.930,82	-	-	25,27
	TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.		25.460,60	0,6188	48.939,14	74,55
	IND		2.555,00	0,0587	150,00	2,41
T O T A L			81.042,82		49.089,14	76,96
DOTACIONES PÚBLICAS	ZLP		11.084,18	-	-	10,45
	TOTAL D. PÚBLICAS		11.084,18			10,45
SERVICIOS VIALES	VIALES		13.527,00	-	-	12,59
	TOTAL VIALES		13.527,00			12,59
T O T A L			106.080,00	0,4628	49.089,14	100,00



P.G.O.U. MODIFICADO (SUC)

CUADRO RESUMEN POR USOS

U.S.O	SIMBOLOGÍA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	ÍNDICE EDIFICAB. (m ² /m ²)	EDIFICAB. (m ²)	%
PARCELAS CON APROVECHAM.	Co (GSM)		53.983,00	0,9966	53.800,00	50,89
	ZLPriv.		24.930,82	-	-	23,50
	TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.		78.913,82	0,6818	53.800,00	74,39
	IND		2.555,00	0,0587	150,00	2,41
T O T A L			81.468,82		53.950,00	76,80
DOTACIONES PÚBLICAS	ZLP-1		11.084,18	-	-	10,45
	TOTAL D. PÚBLICAS		11.084,18			10,45
SERVICIOS VIALES	VIALES		13.527,00	-	-	12,75
	TOTAL VIALES		13.527,00			12,75
T O T A L			106.080,00	0,5086	53.950,00	100,00

LEYENDA

- ALINEACIÓN
- A.O. ALINEACIÓN OBLIGATORIA
- A.M. ALINEACIÓN MÁXIMA

CARGA EXTERNA 678,37m²

PROYECTO	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL "EL INGENIO".		
PROMOTOR	Salsa Grupo Sociedad Azucarera Laros		
PLANO	P.G.O.U. ACTUAL Y MODIFICADO.	FECHA: JUNIO-2016 Nº PROYECTO: 305.0.B	ESCALA: 1:12.000
PROYECTOS			
PROYECTO Nº	P-1		