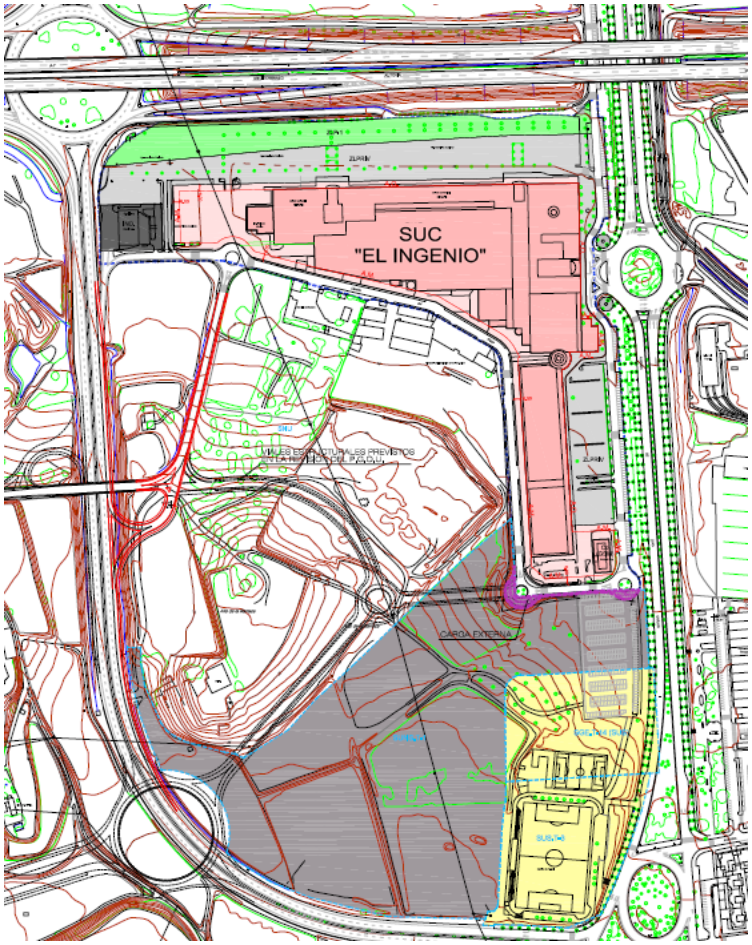
Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

Consultores:

EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 2, S.L.P.

DESARROLLO DE PROYECTOS
PROJECT DEVELOPMENT



Ayuntamiento de Vélez Málaga
Área de Urbanismo

PROMOTOR: EXCMO AYUNTAMIENTO DE VÉLEZ-MÁLAGA

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA (JUNIO 2018)

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE VÉLEZ-MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL **"EL INGENIO"**

Junio 2018

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

INDICE GENERAL

1.- ANTECEDENTES. 4

2.- OBJETO 13

3.- JUSTIFICACIÓN. 15
- 3.1.- En cuanto al Interés Público. 15
- 3.2.- En cuanto a la clasificación de suelo propuesta. 16
- 3.3. En cuanto al contenido. 17
- 3.4. En cuanto a la modificación propuesta. 17
  - a) En lo referente al aumento de dotaciones. 17
  - b) En lo referente a los cálculos del aprovechamiento urbanístico. 17
  - c) En lo referente al viario público y al número de aparcamientos. 19
- 3.5. Del cumplimiento del Artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. 21
- 3.6. Del cumplimiento de la legislación sectorial. 21
  1. Carreteras. 21
  2. Evaluación Ambiental. 22
  3. Ley de Comercio. 22

4. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO. 24
- 4.1. Aprovechamientos. 24
- 4.2. Nº de aparcamientos. 24
- 4.3. Normativa Urbanística. 25
- 4.4. Cesiones. 25
- 4.5. Otras determinaciones. 25

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA. 26
- 5.1.- Nueva Ordenanza de Gran Superficie Minorista 26
  - a) Memoria Descriptiva 26
  - b) Memoria Justificativa 26
  - c) Modificaciones propuestas respecto a la normativa actual del PGOU 27
- 5.2.- Superficie modificada del SUNS-T.1 32

6.- DE LA AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIAL. 33

7.- INFRAESTRUCTURAS 34
7.1.- Agua y Saneamiento 34
7.2.- Suministro de Energía Eléctrica 35
7.3.- Servicio de Telecomunicaciones 35
7.4.- Suministro de Gas Natural 36

8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO 36

9.- ÍNDICE DE PLANOS 40

ANEXO Nº 5.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD
ANEXO Nº 6.- INFORME DE SOTENIBILIDAD ECONÓMICA

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

1.- ANTECEDENTES.

Trata el presente expediente de la segunda Modificación Puntual de Elementos del PGOU para la ampliación del Centro Comercial "El Ingenio" sobre suelos de la propiedad de la sociedad Azucarera Larios S.A.; y, consecuentemente, poder atender así a los nuevos requerimientos de comercialización que, indudablemente, son necesarios para asegurar el buen funcionamiento del mismo.

- El ámbito actual del sistema general está determinado por el propio PGOU vigente y la Modificación de Elementos del mismo que fue aprobada definitivamente con fecha 27 de Julio de 2000. Su ordenación se hizo mediante el Plan Especial requerido por el PGOU y la Modificación Puntual del mismo aprobada definitivamente con fecha 6 de Noviembre de 2000.

- Con fecha 14 de Septiembre de 2006, en cumplimiento de los requerimientos de la Ley 6/2002, de 16 de Diciembre, por la que se modifica la Ley 1/1996, de 10 de Enero, de Comercio Interior de Andalucía, por la Sociedad Azucarera Larios S.A., promotora del Centro Comercial y de Ocio "El Ingenio", se tramitó el expediente de Licencia Comercial para la Ampliación del Centro Comercial, la cual fue concedida por sendas Órdenes de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, de fecha 1 de Junio de 2007.

- 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.*

…"

- 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 de la Costa del Sol – 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.

…"

- 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 4) 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 redunda 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 considerandos 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* ***demanda 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,

…"

Demostrado el interés supramunicipal de la actuación y las necesidades actuales y futuras de la Unidad Territorial Costa del Sol - Axarquía, es por lo que el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, en su condición de capital de la comarca, toma la iniciativa de redactar y tramitar este expediente para la consolidación y mejora de su principal equipamiento comercial, adecuándolo a las nuevas exigencias comerciales.

Presentado el documento con fecha 6 de Agosto de 2015, con el R.E. nº 43.228, fue informado por la Jefe del Servicio de Arquitectura y Urbanismo, con fecha 30 de Octubre de 2015, y por el Jefe del Servicio de Infraestructuras, en la misma fecha. Para dar respuesta a dichos informes, y tras la decisión de la empresa promotora de limitar el contenido del expediente a la ampliación de la edificación actual, se corrigió el documento y se remitió al Ayuntamiento.

Posteriormente el Ayuntamiento remitió el expediente a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (DTMAOT) solicitando el inicio del trámite de evaluación ambiental estratégica, recibiéndose en esta Delegación con fecha 5 de septiembre de 2016.

Con fecha 28 de noviembre de 2017 dicha Delegación Territorial ha formulado el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico en el que, si bien se pone de manifiesto que la Modificación no genera ninguna incidencia ambiental, se incluyen diversos informes sectoriales que han obligado a corregir nuevamente el documento en el siguiente sentido:

1. De acuerdo a lo exigido en el informe emitido por el Servicio del Dominio Público Hidráulico de la DTMAOT se ha redelimitado el ámbito objeto de la Modificación, excluyendo del mismo el SG.T-7 (SUNS), de espacios libres, por donde discurre gran parte del embovedado del Arroyo Madre del Rey, de tal manera que dicho SG se mantiene de acuerdo a su ordenación actual. Asimismo, se excluye del ámbito de la Modificación el resto del trazado de dicho embovedado, considerándose como dominio público hidráulico y zona de servidumbre. En cuanto a la suficiencia para el abastecimiento de agua potable y para el saneamiento de aguas residuales que

genera la ampliación del centro comercial propuesta, debe ser el Ayuntamiento quien lo justifique tal como se exige en el citado informe.

2. Respecto a lo exigido en el informe de incidencia territorial emitido por la Jefa de la Oficina de Ordenación del Territorio de la DTMAOT se elimina la alusión al crecimiento de 18.048 m², puesto que se trata de un error, y se considera que, al tratarse de un centro comercial existente donde no existen dotaciones públicas, que tiene la condición de suelo urbano consolidado por su realidad fáctica, y donde no se incrementa su aprovechamiento más del 10 % del existente, no se requiere ningún aumento de las mismas, de conformidad con lo establecido en el art. 45.2.B)c) de la LOUA. Por otra parte, queda justificada la participación de la comunidad en las plusvalías por cuanto el documento recoge la obligación de ceder el 10 % del incremento de aprovechamiento previsto, en concepto de aprovechamiento municipal, de conformidad con el art. 3.1.g) de la LOUA.

3. En cuanto a lo exigido en el informe sobre carreteras emitido por la Unidad de Carreteras de Málaga de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental se recoge en los planos la representación gráfica de la línea de expropiación y de las zonas de dominio público, servidumbre y afección, así como la línea de limitación a la edificación. Además, se incluye en la normativa las determinaciones de la legislación de carreteras exigidas en dicho informe.

4. Respecto a lo exigido en informe sobre carreteras emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga se recogen asimismo en los planos la zona de no edificación y respecto al número de aparcamientos previstos, aunque se reducen algunos, debido a la ampliación propuesta, no obstante se cumple el número de aparcamientos exigido tanto en el PGOU de Vélez-Málaga como en la legislación de comercio. Asimismo, se eliminan ahora en los planos todos los viales estructurantes de la Revisión del PGOU. No obstante, cabe señalar que el informe emitido valora cuestiones de exclusiva competencia urbanística que no son propias de un informe en materia de carreteras.

5. En cuanto a lo exigido en el informe emitido por la Dirección General de Comercio se corrigen las referencias erróneas existentes respecto a grandes establecimientos comerciales, grandes superficies comerciales y licencia comercial.

- Con fecha 21-02-2018 y nº de registro de entrada 2018009807 se presenta en el Ayto. de Vélez Málaga nueva documentación relativa a la Modificación Puntual de Elementos para la ampliación del Centro Comercial el Ingenio. Una vez revisado el mismo se emite, por parte del Jefe de Servicio de Infraestructura de éste Ayuntamiento, informe de fecha 6 de Junio de 2.018 en el que se detallan algunas deficiencias que deberán ser subsanadas. El presente documento se redacta como respuesta al citado informe enumerando a continuación de forma resumida los puntos tratados:

    1. Se respeta en todo momento las dimensiones actuales de la rotonda existente ubicada en la zona occidental del vial Sur. Además, se añade el acerado en su parte Norte para dar

continuidad a los itinerarios peatonales en todo su perímetro. En los planos P1, P2, P3 y P4 se refleja las modificaciones planteadas.

2. Al presente documento se aporta nuevo Estudio de trafico redactado por INASER (Anexo 5) donde en su apartado 10.5 se justifica el nivel de servicio de la rotonda existente en la zona Nordeste, así como sus ramales confluyentes, resultando para el acceso existente a la bolsa norte de aparcamiento, un nivel actual de servicio B, igual al justificado para el nuevo vial de acceso propuesto con intersección en 'T'. Por otro lado, para evitar que el vial propuesto y la actual salida de la estación gasolinera confluyan de forma paralela al vial de distribución Sur, se suprime la salida de la gasolinera en éste punto, extendiéndose el acerado a lo largo de dicho acceso. No obstante, para mantener las condiciones actuales de accesibilidad a la estación gasolinera, se habilita una nueva salida en ésta situada en el tramo Norte del nuevo vial de acceso. Estas modificaciones se recogen en los planos P1, P2, P3 y P4 del presente documento.

3. Debido a la escasa pendiente con la que discurren los colectores de saneamiento existentes, no es posible desviarlos en la zona de ampliación propuesta del centro comercial, con lo que se ha previsto la realización de una galería de servicios en cuyo interior se alojarán los cuatro colectores de saneamiento existentes (dos de Residuales y dos de Pluviales). Esta galería seguirá el mismo trazado en planta que el colector de fecales más comprometido en términos de pendiente. Lo anteriormente expuesto se recoge en los planos P1, P2, P3 y P4 del presente documento.

4. En el apartado 7.2 de la presente memoria se justifican las potencias demandas para la ampliación de la zona comercial propuesta así como el alumbrado ZLP y aparcamientos, conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en su Instrucción Técnica Complementaria nº10. También se define el soterramiento de la línea aérea de MT existente en su tramo afectado por la nueva ampliación comercial. Todo ello se refleja en el Plano P4 de éste documento.

5. En consonancia con todas las modificaciones anteriormente expuestas, se expone nuevo estudio económico-financiero en el apartado número 8 del presente documento.

6. De igual modo se adjunta nuevo anexo nº 6 Informe de Sostenibilidad Económica donde se recogen los nuevos costes considerados una vez revisado el Estudio Económico-Financiero.

2.- OBJETO

El objetivo de la Modificación es, en consonancia con la realidad fáctica, el reconocimiento del actual ámbito del SG.T-22 "Área de Servicio" 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. Asimismo, 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, debiéndose señalar que 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. Por otra parte se excluye del ámbito el embovedado del Arroyo Madre del Rey que, aunque transcurre de manera subterránea, tiene la consideración de dominio público hidráulico, y se incluyen íntegramente las dos rotondas existentes en la parte sur, lo que supone un aumento de la superficie total de 678,37 m², que ahora están incluidos en el SUNS.T-1.

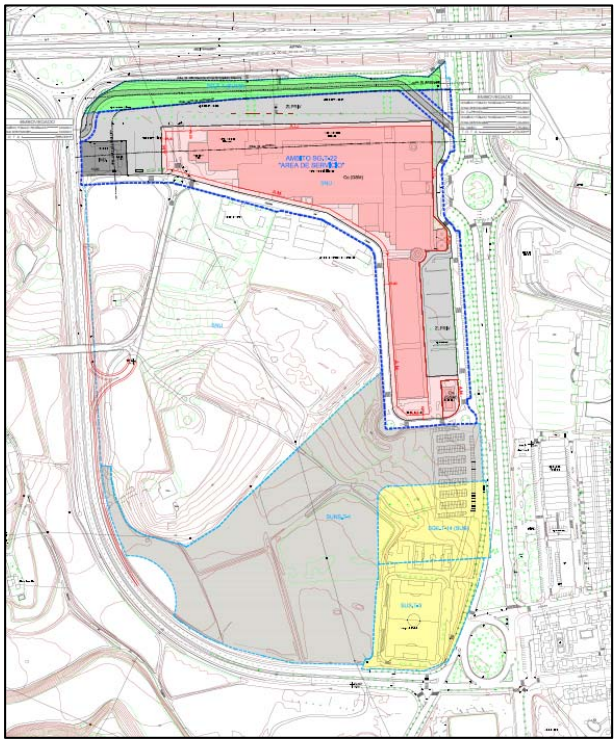
Siendo las cifras de la ordenación:

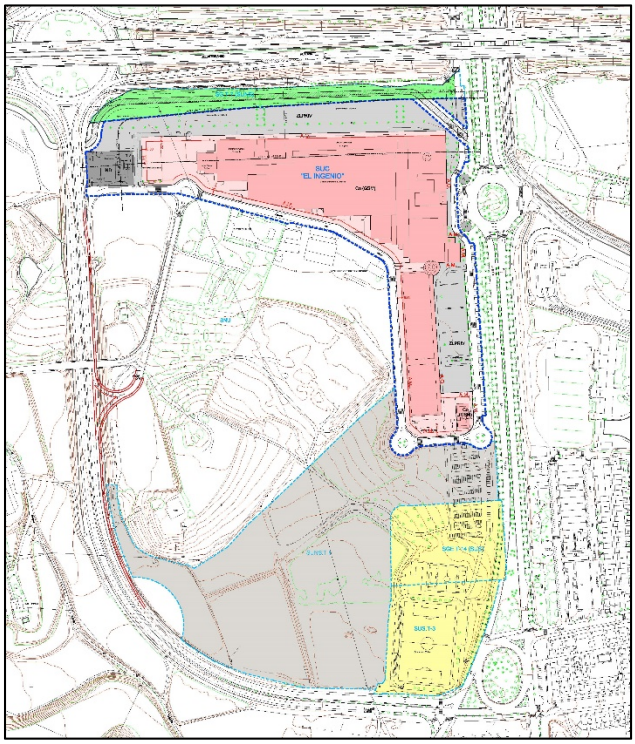
CONCEPTO	ACTUAL (SU)	MODIFICADO (SU)
Superficie (m²s)	93.136,82,00 (1)	93.815,19,00
Edificabilidad (m²t)	49.089,14	53.950,00

(1) Excluida la superficie de dominio púbico hidráulico y de la zona de servidumbre del embovedado del Arroyo Madre del Rey y la superficie del SG-T.7 que en su momento fue incluida en el Plan Especial que ordenó todo el ámbito aunque no forma parte del centro comercial y por ello no se contempla.

Resultando una ampliación total de:

	Total
Superficie (m²s) Viales	678,37
Edificabilidad (m²t)	4.860,86





P.G.O.U. ACTUAL Y AFECCIONES SOBREVENIDAS

SG.T-22					
SIMBOLOGÍA	USO	SUPERFICIE (m²)	IND. EDIFICAB. (m²t/m²s)	EDIFICABILIDAD (m²t)	%
	Comercial	52.278,00	0,9361	48.939,14	56,13
	Ind	2.555,00	0,0587	150,00	2,74
	Z.L.Privada	25.229,82	–	–	27,09
	Viales	13.074,00	–	–	14,04
	TOTAL	93.136,82	0,5271	49.089,14	100,00

SUPERFICIE DEL EMBOVEDADO DEL ARROYO MADRE DEL REY EXCLUIDA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO---------- 768,00m²
ZONA DE SERVIDUMBRE---------- 1.091,00m²
T O T A L---------- 1.859,00m²

P.G.O.U. MODIFICADO

SUC

SIMBOLOGÍA	USO	SUPERFICIE (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2t/m2s)	EDIFICAB. (m2t)	%
	Co (GSM)	53.894,00	0,9982	53.800,00	57,45
	IND	2.555,00	0,0587	150,00	2,72
TOTAL Co(GSM)+ZLPriv.		56.449,00	–	53.950,00	60,17
	ZLPriv.	23.350,82	–	–	24,89
T O T A L		79.799,82	–	53.950,00	85,06
	VIALES	14.015,37	–	–	14,94
TOTAL VIALES		14.015,37	–	–	14,94
T O T A L		**93.815,19**	**0,5751**	**53.950,00**	**100,00**

SUPERFICIE DEL EMBOVEDADO DEL ARROYO MADRE DEL REY EXCLUIDA DEL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN

DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO---------- 768,00m²
ZONA DE SERVIDUMBRE---------- 1.091,00m²
T O T A L---------- 1.859,00m²

	PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
ÁMBITO	Superficie	Superficie
SUNS-T.1	181.840 m²s	180.461,83 m²s

3.- JUSTIFICACIÓN.

3.1.- En cuanto al Interés Público.

El interés público queda justificado cuando con esta Modificación el Ayuntamiento contribuye a reforzar el principal equipamiento comercial y de ocio existente en la comarca de la Axarquía. Asegurando mediante su ampliación, en un 9,90%, su reforzamiento y atención a las demandas de comercialización,

diversificando la misma y, en su consecuencia, mejorando la productividad del mismo y no sólo el mantenimiento de sus actuales puestos de trabajo, sino su ampliación.

3.2.- En cuanto a la clasificación de suelo propuesta.

El Ayuntamiento considera la conveniencia de clasificar el ámbito como suelo urbano consolidado dada la realidad fáctica de la edificación del Centro Comercial El Ingenio, su completa dotación de servicios 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 en desarrollo de las determinaciones del planeamiento vigente.

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.

En resumen, con el desarrollo de su planeamiento y la ejecución de sus determinaciones y la edificación del Centro Comercial, así como la ejecución de las grandes infraestructuras urbanas y el grado de consolidación de la edificación que la rodean han convertido el ámbito del Ingenio en suelo urbano consolidado, cumpliendo todas y cada una de las determinaciones exigidas por el artículo 45.1 de la LOUA.

La oportunidad y conveniencia de reforzar el mismo es la que justifica el incremento del aprovechamiento propuesto, que, al ser inferior al 10% del actual, tal y como determina el artículo 45.2.B.c, mantiene su clasificación como suelo urbano consolidado.

La adecuada resolución de la integración de la comarca de la Axarquía en el litoral de la Costa del Sol, mediante la incorporación de elementos y usos estructurales, tales como el uso comercial, de gran superficie minorista, queda reforzada con la ampliación propuesta; pues, no en vano, es la segunda que se plantea, lo que avala el acierto de su establecimiento por el PGOU y su primera ampliación, además de cumplimentarse el POT y el propio PGOU vigente en cuanto a la consolidación de Vélez-Málaga como capital de la comarca.

Asimismo, el uso propuesto encuentra su justificación por la aplicación del Decreto Ley 3/2009, de 22 de Diciembre, por el que se modifican diversas leyes para la transposición en Andalucía de la Directiva 2006/123/CE, de 12 de Diciembre, del Parlamento y del Consejo Europeo, relativa a los servicios en el mercado interior.

3.3. En cuanto al contenido.

La Modificación contiene, en función de su naturaleza y alcance, la documentación necesaria para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas. Incluyendo: el Resumen Ejecutivo, exigido por el artículo 19 de la LOUA; el Informe de Sostenibilidad Económica, exigido por la Ley de Suelo estatal (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), el Estudio de Tráfico y Movilidad Urbana, exigido por la Ley de Comercio para la tramitación de la Gran Superficie Minorista, el Estudio Ambiental Estratégico exigido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, así como el cumplimiento del resto de sus determinaciones.

3.4. En cuanto a la modificación propuesta.

a) <u>En lo referente al aumento de dotaciones</u>.

Tal y como determina el reiteradamente citado artículo 45.2.B).c) de la LOUA, el aumento de aprovechamiento propuesto sobre el actual centro comercial no requiere aumento de dotaciones, o de los servicios públicos o de urbanización.

b) <u>En lo referente a los cálculos del aprovechamiento urbanístico</u>.

Siendo los cálculos del aprovechamiento actual:

USO	EDIFICABILIDAD m²t	C.P. ua/m²t	APROVECHAMIENTO ua
CO (GSM)	48.939,14	1,000000	48.939,14
IND	150,00	0,783825	117,57
TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTOS:	49.089,14		49.056,71

Y el modificado:

USO		EDIFICABILIDAD m²t	C.P. ua/m²t	APROVECHAMIENTO ua
1. Suelo Urbano				
	CO (GSM)	53.800,00	1,00	53.800,00
	IND	150,00	0,783825	117,57
		53.950,00		53.917,57

En cuanto al incremento de los aprovechamientos utilizamos como coeficientes de ponderación, siguiendo el procedimiento establecido en su momento por el vigente PGOU, es decir, los deducidos de la Ponencia de Valores de Bienes Inmuebles vigente cuando se aprobó el mismo, mas adecuándolas a los de la nueva Ponencia de Valores del año 2007.

En dicha Ponencia se establece para la Zona de Valor R.34 el valor de repercusión del m² de techo urbanizado para el uso Comercial en 643 €/m²t y para el uso Industrial se adopta la Zona de Valor R.37, que es el Industrial en Suelo Urbano más cercano, con un valor de 504 €/m²t.

Resultando unos coeficientes de ponderación de:

Uso:

Comercial: 643 €/m²t ..... 1,000000 ua/m²t

Industrial: 504 €/m²t .....0,783825 ua/m²t

Siendo el incremento del aprovechamiento objetivo propuesto por la ampliación:

USO	EDIFICABILIDAD m²t	C.P. ua/m²t	APROVECHAMIENTO ua
1.- SUC	4.860,86	1,000000	4.860,86

De este incremento de aprovechamiento, tal y como dispone el artículo 53.b, siendo una actuación urbanística de dotación, le corresponde al Ayuntamiento:

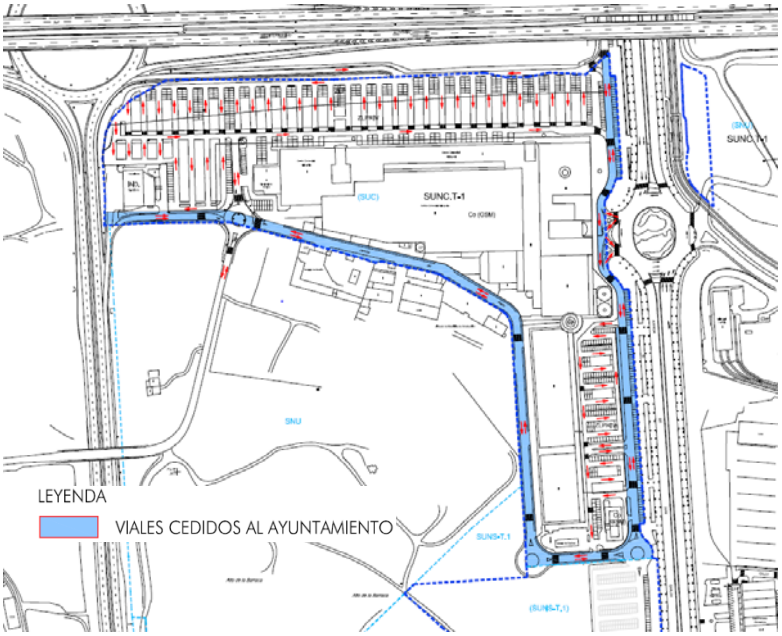
10% s/ 84.860,86 ua.....486,10 ua ~ 486,10 m²t

En aplicación del artículo 54.2.b, dada la escasa cuantía de la cesión y que la misma no se puede materializar en una parcela independiente sin menoscabo para la necesaria ampliación del Centro Comercial, se podrá sustituir la misma por su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

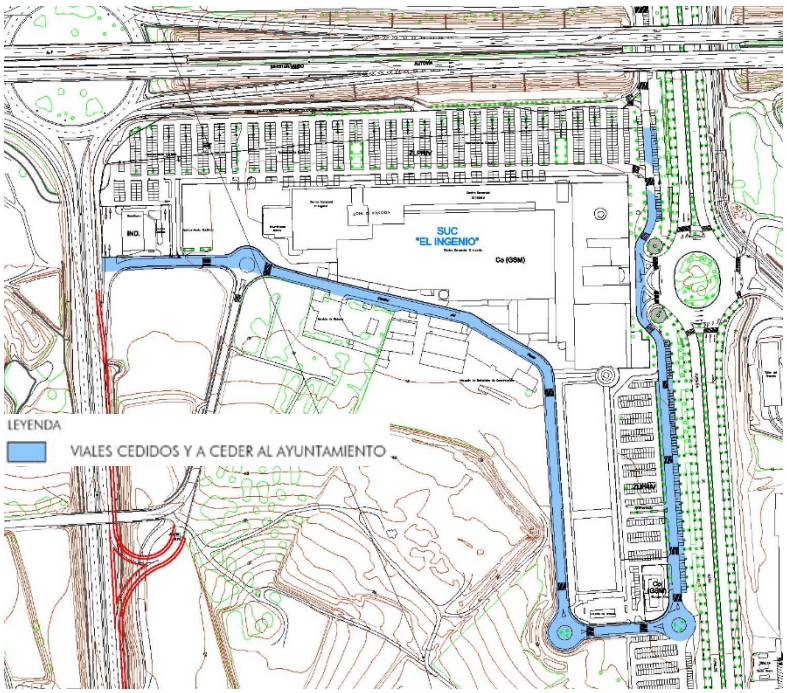
c) <u>En lo referente al viario público y al número de aparcamientos</u>.

c.1.) <u>Viario Público</u>

En el ámbito actual hay un total de 13.074,00 m²:



En el ámbito modificado hay un total de14.015,37 m²:



c.2.) Justificación de las plazas de aparcamiento

a) Según el artículo 82 del PGOU/1986 el número de plazas de aparcamientos necesarios es:

Suelo Urbano Consolidado:

Edificado..... 49.089,14 m²t
Ampliación:..... 4.860,86 m²t

Total ..... 53.950,00 m²t

Según el artículo 82 de las NN.UU. del PGOU es necesario disponer una plaza por cada 80 m²; resultando:

Nº de aparcamientos: 53.950 m² : 80 m²/aparc.....675 plazas.

b) Según la Ley de Comercio Interior:

Actual SUEV .....28.703,13 m²
Ampliación.....4.131,74 m²

Total SUEV..... 32.834,87 m²t

Siendo exigible una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de SUEV; resultando:

Nº de aparcamientos: 32.834,87 m² : 20 m²/aparc..... 1.641,75 plazas.

Disponiéndose:

Existentes ..... 1.725 plazas
A deducir.....232 plazas

1.493 plazas
Se dispondrán en el proyecto de edificación ..... 149 plazas

Total ..... 1.642 plazas

Las 149 plazas necesarias se dispondrán en las parcelas calificadas de uso comercial (GSM) o en cualquiera de las actuales Z.L. Priv., en sótano. En todo caso, en los proyectos de edificación de la ampliación

se tendrá que justificar el cumplimiento del número de plazas de aparcamiento demandadas, bien en su totalidad o en proporción a la edificabilidad dispuesta en cada proyecto.

3.5. Del cumplimiento del Artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

Según el artículo 45 del POTA cualquier innovación del Plan General de Ordenación Urbanística tiene que justificar que los crecimientos propuestos de suelo urbanizable no sean superiores al 40% del suelo urbano existente, ni los crecimientos supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

En este caso, al tratarse de suelo urbano no resultan de aplicación dichos parámetros, de conformidad con lo establecido en la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático donde se regulan los criterios para el cómputo del crecimiento urbanístico.

3.6. Del cumplimiento de la legislación sectorial.

1. Carreteras.

La ampliación del centro comercial propuesta cumple todas las determinaciones de carreteras que le son de aplicación tal como queda representado en los planos de ordenación, no necesitando en todo caso nuevos accesos de las mismas.

En el Estudio de Tráfico, Movilidad y Transporte que se acompaña como Anexo nº 5, se demuestra claramente que la ampliación del Centro Comercial no demanda mejoras en los actuales accesos ni en el viario público circundante.

Asimismo, cabe señalar que, si bien la actual gasolinera se ve afectada en parte por la zona de no edificación de 50 m. de la carretera A-356, medida desde la arista exterior de la calzada, aquella se ejecutó de conformidad con la legislación de carreteras vigente en el momento de dicha ejecución, que entonces fijaba dicha zona en 25 m. de ancho.

2. Evaluación Ambiental.

Como anexo nº 3 se acompaña el Estudio Ambiental Estratégico donde se demuestra que no existe impacto, es más, se considera una actuación con impacto positivo, dada la inversión que se realiza, los puestos de trabajo que se crean y, sobre todo, que el suelo sobre el que se propone la ampliación del centro comercial está totalmente urbanizado.

3. Ley de Comercio.

a) Empleo de los conceptos comerciales de la LCIA.

En el expediente se incorporan las determinaciones exigidas por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, concretamente:

- Se incorporan los conceptos y definiciones, de conformidad con lo dispuesto en la LCIA, a los cuales habrá de estarse para la aplicación de las previsiones del planeamiento. Concretamente las de: Establecimientos Comerciales, Grandes Superficies Minoristas, Superficie Útil de Exposición y Venta al Público y el de Espacios Comerciales.

  A este respecto hemos de recordar que el Centro Comercial tiene dicha calificación de Gran Superficie Minorista.

- El uso pormenorizado de la ampliación, al igual que el del Centro Comercial existente, es el de Gran Superficie Minorista.

b) Requisitos del artículo 39.1 de la LCIA.

A los efectos prevenidos por el Artículo 39.1 de la LOUA, tanto los centros construidos como la ampliación propuesta, tienen la calificación de "gran superficie minorista".

c) Artículo 39.2 de la LCIA.

Los requisitos exigidos por el artículo 39.2 de la LCIA para la instalación de la gran superficie minorista de carácter colectivo se justifican en la ampliación propuesta:

1.- La dotación de plazas de aparcamiento.

	Ampliación
Superficie edificada	4.860,87
SUEV (85%)	4.131,74
Nº de aparcamientos	207
Ratio plazas por 100 m²	20 m² SUEV/plaza

Cumpliéndose la determinación de la Ley de Comercio.

2.- En lo referente al resto de los requisitos de: recogida selectiva de residuos, redes separativas de aguas, combustible para los usos de calefacción o calentamiento y accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad, los centros construidos están dotados, como se cumplimentó en el anterior expediente de licencia comercial. Realizándose las mismas condiciones para la ampliación propuesta:

3.- En lo referente a las instalaciones para la regeneración de aguas pluviales e instalaciones receptoras de energía solar, se dotarán de ellas a la ampliación propuesta que se sitúen en edificación independiente de los edificios actuales.

d) Estrategia de implantación comercial.

Por lo que respecta a la estrategia de implantación comercial, para la SUEV de ampliación, se dividirá en distintos establecimientos comerciales, mayoritariamente de superficie útil de exposición y venta inferior a 2.500 m². Si se instalase algún operador de superficie superior deberán tramitar individualmente el procedimiento comercial.

Las distintas modalidades de uso comercial a que, en principio, se prevé destinar las nuevas superficies comerciales, serán de libre distribución entre los usos normales de este tipo de actuación, en parecidas proporciones a las existentes actualmente.

Se acompaña como Anexo nº 4 el Estudio Comercial de la Zona.

e) Plan de Movilidad Urbana.

Se acompaña como Anexo nº 5 un "Estudio de Tráfico y Movilidad" del Centro Comercial El Ingenio", en el que se analizan las distintas medidas tendentes a promover el uso del transporte público y otros medios de transporte que ahorren más energía y sean más respetuosos con el medio ambiente.

Para lograr estos objetivos, se proponen una serie de acciones, muchas de las cuales ya han sido implantadas, como por ejemplo:

- Acuerdos con las compañías de transporte público existente.
- Mejorar la calidad de los servicios (mejoras en paradas, etc.)
- Aumentar la frecuencia del transporte.
- Promover el coche compartido y el uso eficiente del mismo, mediante la creación de plazas privilegiadas, información a los clientes, etc.
- Mejorar la red de carriles bici y caminos peatonales.
- Ofrecer información a los clientes y trabajadores sobre los beneficios de otros medios de transporte alternativos mediante la publicación de folletos, jornadas de concienciación, etc.

En base a lo dichos, será necesario someter este documento a la supervisión y emisión de informe de las Administraciones tutelares del cumplimiento de la legislación sectorial de: Carreteras y Medio Ambiente.

Al contemplarse la ampliación de la superficie comercial, también habrá de informar la Dirección General de Comercio de la Junta de Andalucía.

4. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.

4.1. Aprovechamientos.

PGOU ACTUAL

USO	EDIFICABILIDAD m²t	C.P. ua/m²t	APROVECHAMIENTO ua
CO (GSM)	48.939,14	1,000000	48.939,14
IND	150,00	0,783825	117,57
TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTOS:	49.089,14		49.056,71

PGOU MODIFICADO

USO		EDIFICABILIDAD m²t	C.P. ua/m²t	APROVECHAMIENTO ua
1. Suelo Urbano				
	CO (GSM)	53.800,00	1,00	53.800,00
	IND	150,00	0,783825	117,57
		53.950,00		53.917,57

4.2. Nº de aparcamientos.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
1.725 plazas	Total de 1.642 plazas
1 plaza por cada 25,48 m²t Mínimo 1 plaza por 80 m²t	1 plaza por cada 32,85 m²t

S/ Ley de Comercio: 1 plaza x 16,64 m² SUEV Mínimo: 1 x 20,00 m² SUEV	S/ Ley de Comercio: 1 plaza x 19,99 m² SUEV Mínimo: 1 x 20,00 m² SUEV

4.3. Normativa Urbanística.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
Las condiciones particulares con las del planeamiento incorporado	Las condiciones particulares con las del planeamiento incorporado

4.4. Cesiones.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
Superficie de viales cedidos al Ayuntamiento: 13.074 m²s	Superficie de viales a ceder al Ayuntamiento: 678,37 m²s Se monetizan los siguientes aprovechamientos: • 10% en concepto de aprovechamiento municipal sobre el incremento de aprovechamiento del nuevo ámbito (Art. 3.1.g) de la LOUA)

4.5. Otras determinaciones.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
	Al ser un suelo urbano consolidado ordenado tendrá que tramitar los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión: • P.O.O.U. de adaptación de las obras de infraestructuras. • Cesión de viales • No es necesario tramitar planeamiento de desarrollo, pudiendo obtenerse directamente las licencias de obra mayor por manzanas independientes.

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA MODIFICADA.

5.1.- Nueva Ordenanza de Gran Superficie Minorista

a) Memoria Descriptiva

Se incluye un nuevo tipo de uso de "Gran Superficie Minorista", incluido en el uso de "Servicios Terciarios", distinguiéndolo del uso de Comercio, general, y se definen las condiciones para su implantación, que se ajustan a la legislación vigente.

Asimismo, se establece una nueva zona de calificación pormenorizada denominada Zona de Gran Superficie Minorista y se regulan las condiciones de ordenación, edificación, y uso de su ordenanza, distinguiéndola de la Zona de Comercio.

Se califican con tal denominación de Zona de Gran Superficie Minorista (GSM), los centros comerciales ya existentes pertenecientes a dicha categoría comercial según la vigente Ley de Comercio de Andalucía, así como las parcelas que reúnen los requisitos para tal consideración, procedentes de planeamientos aprobados en los que ha sido tenida en cuenta dicha circunstancia.

b) Memoria Justificativa

El artículo 32.3 y 4 del Decreto 1/2012 de 20 de Marzo del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía y el artículo 31.3 y 4 del Decreto 12/2014 de 7 de Octubre por el que se modifica el anterior, establece que *"el Plan General de Ordenación Urbanística deberá definir el uso pormenorizado de gran superficie minorista, así como establecer expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos"*. Así como *"El planeamiento urbanístico, ya sea general o de desarrollo, preverá el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista, no pudiendo instalarse en ninguna otra calificación de suelo"*.

Hasta ahora se ha venido interpretando que el PGOU definía el uso pormenorizado equivalente de gran superficie comercial, y que la calificación pormenorizada la disponía el planeamiento de desarrollo que incluyera la superficie comercial que reuniera tal condición de gran superficie según la vigente Ley de Comercio. Así ha sido exigido hasta el momento en los distintos informes a grandes superficies que ha realizado la Consejería de Comercio.

Sin embargo, la interpretación reciente de la Dirección General de Urbanismo de lo incluido en la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía, estima que debe ser el PGOU el que incluya la calificación específica de Gran Superficie Minorista, con independencia de que sea éste o el planeamiento de desarrollo el que previa el emplazamiento de dichas Grandes Superficies.

En cualquier caso, la modificación de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, Decreto Ley 12/2014 de 7 de Octubre, deja ya fuera de toda duda que las grandes superficies minoristas constituyen un elemento integrante de la planificación urbanística, dejando al Plan de Establecimientos Comerciales, aún por redactar, una función sólo orientadora, que junto a los criterios que incluye el Decreto Ley para su emplazamiento ayudará al planeamiento urbanístico a su localización.

Dado, de todas formas que la localización de una calificación tan específica y exclusiva como es la de Gran Superficie Minorista sólo puede establecerse en caso de existir una iniciativa, el PGOU de Vélez-Málaga, al igual que otros Planes Generales, ha optado y opta por calificar como tal únicamente los centros existentes, o las parcelas que reúnen las características para serlo, dejando la calificación de centros futuros a la evaluación de las iniciativas que surjan, a la luz de los criterios establecidos en la vigente Ley de Comercio Interior de Andalucía y de los que pudieran surgir del Plan de Establecimientos Comerciales que sea elaborado por la Consejería competente en materia de comercio interior.

La calificación específica como Gran Superficie Minorista se realizará, caso de demostrase la idoneidad de la instalación, en el planeamiento de desarrollo de áreas o sectores donde su uso global o usos compatibles contemplen el uso comercial; mediante un Plan Especial en ámbitos de suelo urbanos no consolidados sujetos a Estudio de Detalle y en suelos urbanos consolidados con calificación comercial o en edificios en suelos residenciales donde la norma permita el uso comercial; o mediante modificación del PGOU en el resto de los casos.

c) Modificaciones propuestas respecto a la normativa actual del PGOU

c.1.) TÍTULO II.- REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN.

Artículo 56. Clases de usos

…

5. Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados al comercio al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc., así como los servicios a las personas, como barberías, saunas, salones de belleza, etc., o los denominados gran superficie minorista por la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Considerándose como Gran Superficie Minorista:

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo en el que se ejerza la actividad comercial minorista que tenga una superficie útil para exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.
2. No perderá la condición de gran superficie minorista el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, forma parte, a su vez, de un establecimiento comercial de carácter colectivo.
3. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos. No obstante, si en el recinto del mercado hubiera un establecimiento individual cuya superficie útil para la exposición y venta al público supere los límites establecidos en el apartado 1 del presente artículo, dicho establecimiento será considerado, en sí mismo, una gran superficie minorista.
   Tampoco tendrán la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo las agrupaciones de comerciantes establecidos en el viario urbano que tengan por finalidad realizar en común actividades de promoción o cualquier otra forma de gestión del conjunto de establecimientos agrupados y de la zona comercial donde se ubican, con independencia de la forma jurídica que dicha agrupación adopte.

c.2.) TÍTULO V.- REGULACIÓN DEL SUELO URBANO. ORDENANZAS.

Capítulo 12bis.- Gran Superficie Minorista.

Artículo 307bis-1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación los suelos actualmente dedicados a este uso, definido según la Ley de Comercio Interior de Andalucía en vigor, y según el artículo 6.4.7. de este PGOU, así como los que, en cumplimiento del PGOU puedan llegar a establecerse mediante su calificación específica.

La calificación comercial, o cualquiera otra, o el establecimiento de un uso global de un suelo, aun cumpliendo las determinaciones para el establecimiento de una gran superficie minorista según la Ley de Comercio Interior o el PGOU, no habilita para tal establecimiento, siendo necesario la calificación de gran superficie minorista.

Dicha calificación se realizará:

1. En las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado, y en sectores de suelo urbanizable, donde su uso global o usos compatibles contemplen el uso comercial con la superficie necesaria: en el planeamiento de desarrollo, especial o parcial. En los ámbitos de suelo urbano no consolidado a desarrollar mediante Estudio de Detalle, con iguales características, mediante un Plan Especial.
2. En suelos urbanos consolidados con calificación comercial, o en edificios en suelos residenciales donde la norma permita el uso exclusivo comercial, que no necesiten incremento de aprovechamiento para tal calificación mediante un Plan Especial.
3. En el resto de los casos: mediante modificación del PGOU,

Artículo 307bis-2. Condiciones de ordenación y edificación.

Supuestos de aplicación de la Ordenanza.

1. En suelo urbano consolidado.

   Los parámetros reguladores de la edificación serán los mismos que los de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuviera enclavada. En el caso de edificaciones consolidadas como consecuencia de la tramitación de una Modificación del PGOU, la edificabilidad será la contemplará en ella.

   En caso de estar la parcela rodeada por ordenanzas diferentes se adoptará la más restrictiva en sus parámetros de edificabilidad y altura. No obstante, las condiciones concretas de la edificación, podrán determinarse en cada caso por el Ayuntamiento, previa redacción de un Estudio de Detalle, cuya resolución responderá a criterios de interpretación basados en el objetivo del logro de una adecuada recomposición urbana sin que signifique incremento de edificabilidad.

   En el caso de parcelas comerciales enclavadas en zona de viviendas unifamiliares o de Ciudad Jardín regirán las siguientes condiciones:

   1.1. Edificabilidad 0,85 m^2t/ m^2s
   1.2. Altura PB +1 y 8 metros.
   1.3. Ocupación 80 %.

2. En Suelo Urbanizable y Suelo Urbano no Consolidado

Regirán las siguientes condiciones de Ordenación y Edificación, para el planeamiento de nueva redacción que incluya tal calificación. Para el planeamiento aprobado con anterioridad a la aprobación de esta normativa, regirán los parámetros con los que fue aprobada la calificación comercial que se modifica a GSM.

2.1 Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima: 3.000 m²
- Longitud mínima de fachada: 10 metros
- Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de 15 metros de diámetro.

2.2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

La edificabilidad máxima sobre la parcela neta será de: 0,85 m²t/m²s. en suelo urbano y de 0,70 m²t/m²s en suelo urbanizable.

Para el cómputo de la edificabilidad de la parcela, se aplicará lo dispuesto en las Normas Generales del PGOU.

No obstante, dadas las especiales peculiaridades de la actuación edificatoria que se prevé llevar a cabo, y para mayor claridad en el cómputo de dicha edificabilidad, se completan las normas generales del PGOU con los siguientes criterios de interpretación:

- Las plantas que tengan la consideración de sótano, para usos de aparcamiento, trasteros o almacenes, no computarán a efectos de techo máximo edificable.
- Para el resto de usos, el techo máximo no computable en dichas plantas no podrá ser superior al 20% del total del edificio. El resto será computable a todos los efectos.
- Las galerías de Centro Comercial, por su consideración de accesos público bajo el centro y siempre que tengan dicha características, funcionando como calles peatonales, privadas o públicas, computarán al 50%.
- Las superficies no cubiertas por el forjado y bajo cubrición móvil que permita la máxima disponibilidad de apertura viaria, no computarán a efectos de

edificabilidad del centro integrado.

- Las superficies de aparcamiento sobre rasante, cubiertas, pero abiertas por tres lados, no computarán a efectos de edificabilidad.

2.3. Ocupación máxima de parcela.

La ocupación máxima de la parcela será del 80% en suelo urbano y del 60% en suelo urbanizable. En sótano podrá ocuparse el 100%..

2.4. Altura máxima edificable.

La altura máxima edificable será de 12 metros y dos plantas. Se admite una tercera planta de altura 3,5 metros con ocupación máxima del 10% de la Planta Baja para uso de oficinas del propio centro comercial, así como elementos arquitectónicos singulares con una altura máxima de 25 metros.

2.5. Separación a linderos públicos y privados.

En ambos casos será como mínimo de 5 metros.

Artículo 307bis-3. Condiciones de uso.

1. Uso pormenorizado:

Gran Superficie Minorista

2. Usos compatibles:

Empresarial y Servicios Terciarios, cumpliendo las condiciones de los Capítulos 3º y 4º del Título VI del PGOU, equipamiento comunitario (excepto cementerios, tanatorios y crematorios), uso productivo de lavado y engrase de vehículos a motor, estación de suministro de carburantes y aparcamientos. En las zonas verdes privadas serán compatibles los quioscos e instalaciones de uso comercial, recreativo u hostelero de carácter provisional.

Artículo 307bis-4. Condición suplementaria sobre aparcamientos

Se deberá prever en el interior de la parcela, como mínimo, el resultado mayor de aplicar una plaza de aparcamiento por cada 20 m² de superficie útil para la exposición y venta al público, o de una plaza por cada 50 m² de superficie construida. Los aparcamientos en superficie deberán ser convenientemente arbolados.

Artículo 307bis-5. Condición suplementaria sobre prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos de las carreteras

Queda prohibido expresamente realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma, tal y como se establecen en el artículo 37 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de carreteras.

5.2.- Superficie modificada del SUNS-T.1

	PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
ÁMBITO	Superficie	Superficie
SUNS-T.1	181.840 m²s	180.461,83 m²s

6.- DE LA AMPLIACIÓN DE LA SUPERFICIE COMERCIAL.

El historial de licencias comerciales otorgadas al Centro Comercial El Ingenio es:

FASE	EDIFICIO	SUPERFICIE ÁMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE ÚTIL DE EXPOSICIÓN Y VENTA
I.- SG.T-22. Expte. GS-0002/97	Centro Comercial	89.157,19	32.988,00	15.900,00
II.- 1ª Ampliación Urbanística	Centro Comercial + PAT	106.080,00	49.089,14	15.900,00
III.- 1ª Ampliación Comercial (01/06/2007)	Centro Comercial			
Expte. GE-022/06 MA	Planta Baja			2.098,53
	Planta Alta			1.868,19
	PAT			2.495,41
	Total 1ª Ampliación			6.462,13
IV.- 2ª Ampliación Comercial (01/06/2007)	PAT			
Expte. GE-022/06 MA	Planta Baja			2.156,26
	Planta Alta			4.184,74
	Total 2ª Ampliación			6.341,00
TOTAL ACTUAL		106.080,00	49.089,14	28.703,13

La nueva ampliación que se propone es:

FASE	EDIFICIO	SUPERFICIE ÁMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE	SUPERFICIE ÚTIL DE EXPOSICIÓN Y VENTA
V.- 3ª Ampliación	Centro Comercial	---	4.860,86	4.131,74
	Viales	678,37		
	TOTAL	93.815,19	53.950,00	32.834,00

7.- INFRAESTRUCTURAS

7.1.- Agua y Saneamiento

Las actuales infraestructuras de abastecimiento y saneamiento existentes para abastecimiento al centro comercial son suficientes para atender la nueva superficie comercial consecuencia del aumento de edificabilidad, no siendo necesario su reforzamiento por ser escasas las nuevas demandas planteadas, limitándose a los servicios públicos y de personal que son necesarios ejecutar. Las ordenanzas municipales de urbanización y edificación establecen en sus criterios para dimensionamiento de la red de distribución y justificación de caudal disponible una dotación genérica de 24 l/m²/día, que aplicada al incremento de edificabilidad resulta:

$$4.860{,}86\ m^2t \times 24\ l/m^2/día \times 0{,}001\ m^3/l = 116{,}70\ m^3/día$$

La nueva demanda de agua potable se considera irrelevante en comparación a la demanda total actual del centro comercial, 49.089,13 m²t x 24 l/m²/día x 0,001 m^3/l = 1.178,14 m^3/día, demanda con la cual se diseñaron y construyeron las redes existentes de agua potable y saneamiento que abastecen al centro comercial, con los típicos coeficientes de seguridad y mayoración que permiten una mayor demanda a la teórica. Aparte, el consumo real de la nueva superficie comercial difiere mucho (a la baja) del consumo teórico proveniente de la aplicación del ratio de dotación incluido en las ordenanzas del PGOU.

El agua potable se tomará de las redes existentes de Ø200mm que circundan el centro comercial y las naves de actividades terciarias, cuyo origen se sitúa en la conducción de FDØ400mm que discurre por la Avda. Juan Carlos I. Se mantiene el mismo criterio de diseño seguido hasta el momento consistente en una red mallada circundante al centro comercial. Por ello, se proyecta un nuevo tramo de Ø200mm por todo el perímetro exterior de la nueva ampliación comercial. Todo lo anterior según certifica la empresa suministradora de agua potable Aqualia en los escritos adjuntos.

Las aguas negras generadas en la nueva superficie comercial desaguarán a los colectores de fecales existentes en el vial sur (trasero al centro comercial), que dirigen las aguas hacia la EDAR cercana. Debido a la escasa pendiente de estos colectores se decide mantener su actual trazado pero ubicándolos en el interior de una galería de servicio visitable que discurrirá bajo la ampliación comercial propuesta. De igual forma, se desviarán los colectores de pluviales existentes hacia ésta galería se servicio, atravesando así la planta de la nueva ampliación comercial.

7.2.- Suministro de Energía Eléctrica

El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en su Instrucción Técnica Complementaria nº 10, establece una potencia mínima de 100 W/m²t a las parcelas comerciales. En nuestro caso se ha asignado una potencia de 180 W/m²t. Para el alumbrado de las zonas verdes y viarias se les ha asignado una potencia 15 kW. El cálculo de la potencia necesaria queda por tanto:

Zona	Edificabilidad (m²t)	Potencia unitaria (W/m)	Potencia total (kW)
Ampliación Zona Comercial	4.860,86	180	874,96
Alumbrado ZLP y aparcamientos			15,00
POTENCIA TOTAL			**889,96**

Para poder abastecer al sector se prevé la inclusión de un nuevo centro de transformación con dos trafos de 630 KVA que, mediante circuito de 3x240 mm² Al (18/30 kV), cerrará con las líneas de media tensión ya existentes en el sector.

Dado que en la actualidad existe una línea área de media tensión "Puente Manuel" e "Ingenio" que atraviesa la zona donde se pretende desarrollar la ampliación comercial, se propone el soterramiento del citado tramo aéreo afectado mediante la ejecución de dos apoyos fin de línea, uno próximo a la rotonda existente y el otro próximo al límite Norte del sector, y una nueva línea de MT subterránea canalizada entre ambos puntos.

En el plano P4 se nuestra el trazado de este desvío soterrado así como la nueva línea interior que alimentará el nuevo centro de transformación.

7.3.- Servicio de Telecomunicaciones

La superficie comercial existente ya cuenta con todos los servicios de telecomunicaciones necesarios, de donde se tomarán las derivaciones oportunas para atender las necesidades del incremento de superficie comercial propuesto. Desde la conexión a la red de telefónica existente en la Avda. Juan Carlos I discurren por el vial de servicio 8TØ110mm hasta la zona sur, donde la canalización pasa a ser de 4TØ110mm hasta su extremo donde se pretende prolongar la línea para dar servicio a la nueva superficie edificable.

La compañía Telefónica nos ha proporcionado la ubicación de las arquetas en las que se podrán realizar las conexiones para dar suministro de telecomunicaciones a los nuevos espacios comerciales previstos. Dichas arquetas se encuentran en el vial sur que bordea a las actuales superficies comerciales. Desde las arquetas de conexión hasta las parcelas se llevará canalización subterránea formada por tubos de PVC 110Ø mm bajo prisma de hormigón.

7.4.- Suministro de Gas Natural

Según la información suministrada por la compañía suministradora, actualmente están suministrando gas natural a las instalaciones del gimnasio y establecimiento de comida rápida existente en las naves de actividades terciarias. En caso de que la nueva superficie comercial demande gas (que no se prevé) se prolongarán dichas infraestructuras hasta las nuevas instalaciones, según comunica la compañía suministradora en los escritos adjuntos.

8.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Para la composición del Estudio Económico Financiero se han tenido en cuenta, en primer lugar, los costes económicos de las actuaciones necesarias sobre viales, aparcamientos o zonas libres públicas, y en segundo lugar las actuaciones especiales sobre infraestructuras existentes para garantizar el suministro de los servicios básicos a la nueva superficie edificable.

En relación a la red viaria, las acciones a desempeñar son las siguientes: modificación del viario en rotonda existente mediante el cierre del acceso a la misma desde el aparcamiento con nuevo acerado perimetral, nuevo acceso a bolsa de aparcamiento Norte mediante nueva sección de firme y acerado a ambos márgenes, eliminación de la actual salida de la gasolinera mediante prolongación del acerado, señalización horizontal y vertical de ésta nueva ordenación.

En cuanto a la dotación de servicios de infraestructuras, dado que el centro comercial ya cuenta en prácticamente todo su perímetro con las instalaciones necesarias para cubrir el pequeño aumento de demanda provocado por la nueva actuación, son pocas las acciones a considerar, limitándose principalmente a varios desvíos de infraestructuras existentes, galería de servicio subterránea para reubicación de colectores de saneamiento, nueva red de agua potable, alimentación en media tensión e implantación de un nuevo centro de transformación con conexión a las redes de media tensión existentes en el ámbito, soterramiento de línea aérea de media tensión existente en el tramo afectado por la ampliación comercial propuesta.

Por último, también hay que tener en cuenta el resto de conceptos derivados del propio desarrollo y tramitación del Proyecto, tales como honorarios, tasas, gestión, registros, notaría, etc.

OBRAS INTERNAS

MODIFICACION DE ROTONDA	medición		precio unitario		total
Cierre de acceso existente mediante la ejecución de nuevo acerado, incluido: Demolición de pavimento existente, colocación bordillo calzada, relleno suelo seleccionado y pavimento baldosa de hormigón.	100	m2	50	euros/m2	5.000,00 €

NUEVO ACCESO A PARKING Y CIERRE ACCESO GASOLINERA	medición		precio unitario		total
Ejecución de nuevo vial para acceso a bolsa de aparcamiento Norte, incluido: Demolición pavimento existente, cajeado para nueva sección de firme, firme para categoría de tráfico pesado T42, bordillo tipo calzada y acerado ambos márgenes.	740	m2	120	euros/m2	88.800,00 €
Señalización horizontal incluido marcas viales y parte proporcional de cebrado y símbolos	67	ml	21	euros/ml	1.407,00 €
Señalización Vertical compuesta por señales de ceda el paso, stop y pasos peatonales	9	ud	65	euros/ml	585,00 €
	TOTAL OBRAS INTERNAS				95.792,00 €

OBRAS ESPECIALES

1.- ABASTECIMIENTO	medición		precio unitario		total
Desvío/ampliación de mallado red de agua potable de 200mm de diámetro, incluido: tubería de 200mm, excavación y relleno de zanja, válvulas de corte, hidrante y arquetas de registro	245	ml	118	euros/ml	28.910,00 €

desmontaje de tubería de 200 mm existente	77	ml	24	euros/ml	1.848,00 €

SANEAMIENTO AGUAS RESIDUALES	medición		precio unitario		total
Reubicación de 2 colectores existentes de 400mm de diámetro en galería de servicio, incluido: 70m de colectores realojados en galería de servicio	140	ml	78	euros/ml	10.920,00 €
Desvío de 50m colector Eroski, excavación y relleno zanja desvío, pozos de registro, demolición de pavimento existente y conexiones a redes existentes	50	ml	148	euros/ml	7.400,00 €

SANEAMIENTO AGUAS PLUVIALES	medición		precio unitario		total
Reubicación de 2 colectores existentes de Pluviales en galería de servicio, incluido: 70m de 2 colectores realojados en galería de servicio	140	ml	78	euros/ml	10.920,00 €
Desvío de los dos colector existentes hacia galería de servicio, incluido excavación y relleno zanja desvío, pozos de registro, demolición de pavimento existente y conexiones a redes existentes	62,5	ml	148	euros/ml	9.250,00 €

GALERIA DE SERVICIO	medición		precio unitario		total
Ejecución de galería de servicio subterránea mediante marco rectangular prefabricado de Hormigón Armado de dimensión 2,00 x 2,70 m, incluido excavación de zanja y relleno de trasdos, bocas de registro y tapas de fundición.	70	ml	1650	euros/ml	115.500,00 €

RED DE MEDIA TENSION	medición		precio unitario		total
Alimentación en M.T. a nueva superficie edificable compuesto por conductores 3(1x240)AL 18/30Kv, canalización subterránea bajo acera/calzada, parte proporcional de arquetas de registro, conexiones	160	ml	165	euros/ml	26.400,00 €
Centro de Seccionamiento y Transformación con 2 trafos de 630KVA	1	ud	50000	euros/ud	50.000,00 €

DESVIO LINEA AEREA EXISTENTE ("Puente Manuel" e "Ingenio")	medición		precio unitario		total
Desvío subterráneo de M.T. compuesto por conductores 3(1x240)AL 18/30Kv, canalización subterránea bajo acera/calzada, parte proporcional de arquetas de registro, conexiones	230	ml	165	euros/ml	37.950,00 €
Entronque aéreo-subterráneo	2	ud	4000	euros/ml	8.000,00 €
Apoyo fin de Línea	2	ud	5500	euros/ml	11.000,00 €
	TOTAL OBRAS ESPECIALES				318.098,00 €

CARGAS EXTERNAS		
cargas externas ya ejecutadas	678,37	-
HONORARIOS, TASAS, REGISTROS, ETC	10%	41.389,00 €
TOTAL CARGAS		455.279,00 €

El importe total alcanza a *cuatrocientos cincuenta y cinco mil doscientos setenta y nueve euros.*

9.- ÍNDICE DE PLANOS

P.1.- PGOU actual y modificado.

P.2.- Suelo Público Asociado. Actual y modificado.

P.3.- Red viaria y justificación de las plazas de aparcamiento.

P4.- Conexiones a las Infraestructuras Existente.

Málaga, Junio de 2018

Los Arquitectos

Fdo. Tristán Martínez Auladell

Fdo. Hugo Fernández Laurenzo

Fdo. Raúl Fernández Laurenzo