

RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETIVO Y FINALIDAD DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO

Con la presente Innovación del P.G.O.U. se pretende desarrollar un suelo comercial en el municipio de Vélez-Málaga para atender a la demanda comercial de medianas comerciales que existe en la Comarca de la Axarquía.

El texto del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Oriental – Axarquía indica que:

“El triángulo formado por Torre del Mar – Vélez-Málaga – El 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.”

Señala también 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”.

2.- DETERMINACIONES DEL PLAN:

El ámbito de la Innovación del P.G.O.U. tiene una superficie de 80.783 m², estructurada de la siguiente manera:

Sector SUS T-14	68.655 m ²
S.G. T-5.2b (V)	7.182 m ²
S.G. T-25 (E)	1.392 m ²
S.G. T-26 (E)	3.554 m ²

El sector SUS T-14 linda al norte con el S.G.EL T-4 (SUNS), al oeste con SNU y con el Sistema Generales S.G. T-5.2., al sur con el S.G. T-5.2.b (V) y S.G. T-25 (E) y S.G. T-26 (E) y al este con la carretera A-356 R que configura el S.G. T-6 (V).

El acceso al sector SUS T-14 se ha diseñado mediante el S.G. T-5.2.b (V) que permite la conexión directa de las parcelas del sector con la carretera A-356R, mediante una solución de enlace cuya propuesta ha dispone de aprobación de viabilidad por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía. Este sistema general S.G. T-5.2.b (V) sustituye al previsto en el P.G.O.U. de Vélez-Málaga S.G. T-5.2., diseñando una solución viaria construible, dado que la previsión de conexión viaria del P.G.O.U. no permite su materialización ante la imposibilidad de cumplir con las indicaciones de la instrucción de carreteras 3.1. I.C.

Se pretende diseñar una única parcela comercial con una superficie de 35.082 m²s, y una edificabilidad de 27.462 m²t.

La estructura de gestión del suelo está garantizada, dado que la mercantil Taramillas Zona Empresarial tiene un 73,74% del ámbito de actuación (pendiente de la tramitación del Proyecto de Reparcelación).

3.- PLANO DE SITUACIÓN.

Se aporta un plano de situación sobre ortofoto. El ámbito de actuación se sitúa en el enlace de Vélez-Málaga de la autovía del Mediterráneo A-7. Concretamente, al sur de la A-7 y al oeste de la carretera A-356R de acceso a Torre del Mar desde la A-7.

La tramitación la presente Innovación del PGOU contribuye al desarrollo de la trama urbana entre los núcleos de Vélez-Málaga y Torre del Mar, dotando de los elementos comerciales, zonas verdes, equipamiento, infraestructuras viarias y usos estructurales que aseguren la integración del litoral de la Comarca de la Axarquía en el eje de la Costa del Sol.

En la Revisión del P.G.O.U. se indicaba en el Subcapítulo “7.4.- Los Equipamientos Comerciales y de Ocio, lo siguiente:

“... Para reforzar el papel de Vélez-Málaga como centro subregional de intercambio de productos y de actividades diversificadas es necesaria 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-Málaga 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 mas adecuadas al entorno y compatibles con las zonas residenciales cercanas ...”*

En cumplimiento de las determinaciones del P.O.T.A. 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 (POTAX), en el cual se indica en el 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”:

“... 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 ...”

4.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN PROYECTADA.

Se aporta plano con la delimitación del ámbito de actuación sobre cartografía digital en coordenadas U.T.M.

La superficie del ámbito de actuación es de 80.783,00 m²s, mientras que la superficie del sector SUP T-14 es de 68.655,00 m²s.

Se trata de un ámbito continuo situado sobre suelos degradados, sin actividad agrícola ni productiva alguna, procedentes de antiguas extracciones de una fábrica de productos cerámicos, actualmente sin funcionamiento.

5.- ORDENACIÓN.

Se aporta plano con la zonificación definida para el Plan Parcial de Ordenación del SUP T-14 que se está tramitando de forma paralela con esta Innovación del P.G.O.U. Dicha ordenación se basa en los siguientes principios de diseño:

- Cumplimiento de las recomendaciones recogidas en el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Oriental – Axarquía en relación con la ubicación de suelos con vocación comercial.
- La necesidad de atender el déficit comercial existente.
- La concreción de una importante inversión en uso de actividad económica comercial, con la generación del empleo que esta actividad económica conlleva. De esta forma se contribuye a reforzar la capitalidad de Vélez-Málaga en la zona oriental de la provincia de Málaga, considerando un Área de influencia de visitantes determinada por una isócrona de 45 minutos.
- La aplicación del Decreto Legislativo 1/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, cumpliendo los requisitos necesarios para la delimitación e implantación de una Gran Superficie Minorista.
- La delimitación de un sistema general, S.G. T-5.2b (V), está motivado por el Acceso al Centro de Tratamiento de Residuos Sólidos de Torre del Mar, de 7.182 m² que conecta el S.G. T-5.2b del vigente P.G.O.U. con el ramal de enlace de la Autovía, modificando el trazado previsto en el P.G.O.U. por no ser viable técnicamente su ejecución en conexión directa con la rotonda de la Autovía del Mediterráneo A-7. Su obtención y ejecución se adscribe al nuevo sector SUS T-14.
- El desarrollo de dos sistemas generales, S.G. T-25 (E) y S.G. T-26 (E), está motivada la necesidad de generar un área de esparcimiento y ocio fuera de los núcleos poblacionales del municipio de Vélez-Málaga. Estos S.G. con una superficie de 5.010 m², junto con el Equipamiento público previsto en el SUS T-14 de 2.747 m², constituyen una superficie de **7.693 m² para el desarrollo de esta área de esparcimiento y ocio.**

6.- CREACIÓN DE EMPLEO.

El desarrollo previsto en esta Innovación implica una creación de empleo directo importante. El estándar nacional confirmado en 2012 de creación de empleo en grandes superficies minoristas es de: 1 empleo directo por 50 m²SBA. En el caso que nos ocupa, con una edificabilidad de 27.462 m²t, si consideramos los mismos metros de SBA, obtenemos la creación de **550 puestos de trabajo directos y estables.**

El ratio de creación de puestos indirectos por cada puesto de trabajo directo en este sector es del 0,6, por lo que se prevé la creación de **330 puestos de trabajo indirectos.**

Por tanto, podemos concluir que esta actuación supondrá la creación de **880 puestos de trabajo, entre directos e indirectos.**

Vélez-Málaga, mayo de 2013

Fdo. Juan José Soto Mesa
Ingeniero de Caminos, C. y P.