

FECHA: Agosto de 2023
DIRECTOR DEL PROYECTO:
JOSÉ GARCÍA PULIDO
Ing. de Telecomunicaciones
REDACTORES:
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto
JOSÉ ORTIZ GARCÍA
Geógrafo/Urbanista

TEXTO REFUNDIDO

PROMOTOR:



**Ayuntamiento
de Málaga**



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA
PARA LA AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUELO URBANO
CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor"
DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC.BM-4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACION DEL
AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor"
DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC.BM-4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"**

ÍNDICE

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO.....	7
2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN.....	13
3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN.....	15
3.1. En cuanto al interés público.....	15
3.2. En cuanto al contenido.....	17
3.3. En cuanto a la modificación propuesta.....	18
a) En lo referente al aumento de dotaciones.....	18
b) En lo referente al aprovechamiento urbanístico.....	21
c) En lo referente al suelo público asociado, viario público y al número de aparcamientos.....	25
3.4. Ordenación de volúmenes orientativa.....	32
3.5. Del cumplimiento del Artículo 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.....	33
3.6. Del cumplimiento de la legislación sectorial.....	33
1. Carreteras.....	33
2. Ferrocarriles.....	33
3. Servidumbres Aeronáuticas.....	34
4. Ley de Comercio.....	35
5. Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones.....	41
6. Incorporación de la perspectiva de género.....	42
3.7. Del cumplimiento del convenio suscrito.....	44
4. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.....	47
4.1. Aprovechamientos.....	47
4.2. Nº de aparcamientos.....	48
4.3. Normativa Urbanística.....	48
4.4. Cesiones.....	48
4.5. Otras determinaciones.....	50
4.6. Cálculo del Aprovechamiento Medio.....	50
4.7. Ficha urbanística del SUNC-BM.4 (a+b).....	50
5. SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y ANEXOS DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.....	52
5.1.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización y Sistema de Actuación.....	52
5.2.- Compromisos que contrae el Urbanizador con el Ayuntamiento.....	53
5.3.- Garantías de exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.....	53
5.4.- Medios Económicos de toda índole.....	53
6. SOBRE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	53
a) Obras viarias.....	53
b) Abastecimiento de agua potable.....	54
c) Saneamiento de aguas residuales.....	56
d) Saneamiento de aguas pluviales.....	57
g) Suministro eléctrico.....	64

h) Telecomunicaciones.....	66
i) Suministro de gas.	66
7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PLAN DE ETAPAS.....	67
a) Obras internas de urbanización y cargas externas.....	67
b) Ejecución del Planeamiento.....	73
c) Plan de Etapas.	74
8. ORDENANZAS REGULADORAS.....	75
8.1. Condiciones generales.....	75
8.2. Condiciones particulares de las parcelas de la Zona A (sin consolidar)	75
8.2.1.- Parcela 4a. 75	
8.2.2.- Parcela 4b (Aparcamiento privado)	77
8.2.3.- Parcela 4c (Aparcamiento privado).....	77
8.2.4.- Parcela 5 (GSM).....	77
8.2.5.- Parcela 7.2 (GSM).....	78
8.2.6.- Parcela 12 (Aparcamiento privado).....	79
8.2.7.- Parcelas 8 y 9 (ZLP).....	79
8.2.8.- Parcelas 13.1, 13.2, 13.3, 14 y 15.1 (ZLP) Parque San Julián	79
8.2.9.- Parcela 15.2 (SIPS)	82
8.2.10.- Parcela 16 (S.T.).....	82
8.3. Condiciones particulares de las parcelas de la Zona B (consolidada)	82
8.3.1.- Parcela 4.d (GSM).....	82
8.3.2.- Parcela 7.1 (GSM).....	84
8.3.3.- Parcelas 6.1, 6.2, 8, 9, 10.1, 11 (ZLP).....	84
8.3.4.- Parcela 10.2 (S.T.).....	84
8.4.- Obras de urbanización y servicios urbanos.	85
8.5.- Servidumbres de mantenimiento y explotación de las infraestructuras de agua potable, saneamiento y pluviales.	85
8.6.- Condiciones de disposición y ejecución de los aparcamientos.....	85
8.7.- Condiciones para garantizar la conexión del nuevo Parque San Julián con la barrida del mismo nombre.	87
8.8. Condiciones de ejecución del viario público y del SG-BM.3 Carretera de Guadalmar.....	87
8.9. Condiciones previas para la ejecución del ámbito.....	88
8.10. Incorporaciones normativas demandadas por la legislación sectorial	88
8.10.1. Carreteras.....	88
8.10.2. Ferrocarriles.....	89
8.10.3. Servidumbres Aeronáuticas.	89
8.10.4. Ley de Comercio.	95
8.10.5. Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones	95
8.10.6. Movilidad Urbana.	96
8.10.7. Cumplimiento del trámite ambiental.	101
8.11. Régimen para la innovación de la ordenación pormenorizada establecida.	111
9. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....	112
ANEXOS.....	115
Anexo 1. Resumen Ejecutivo.....	116
Anexo 2. Informe de Sostenibilidad Económica.....	117
1. INTRODUCCIÓN	118
2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	118

2.1. Aprovechamiento.....	118
2.2. Obras de urbanización	118
3. ESTUDIO DEL ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO	119
4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.....	121
4.1. Horizonte temporal del desarrollo.....	121
4.2. Ingresos corrientes.....	122
4.2.1. Estimación del valor catastral de los inmuebles.....	122
4.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	124
4.2.3 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras	124
4.2.4. Tasas por actuaciones urbanísticas.....	125
4.2.5. Tasas por la apertura de establecimientos.....	125
4.2.6. Indemnización económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento.....	126
4.2.7. Síntesis de los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria	126
4.3. Gastos corrientes.....	126
5. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	129
6. CONCLUSIONES.....	129
Anexo 3. Memoria de Viabilidad Económica.....	131
1. INTRODUCCIÓN	132
2. ESTUDIO COMPARADO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA	132
2.1. Antecedes de la modificación.....	132
2.2. Justificación de la modificación.....	137
3. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS	138
3.1. Elementos conformantes del proyecto.....	138
3.2. Obras de urbanización	139
3.4. Valoración del suelo.....	140
3.5. Gastos de desarrollo.....	140
3.6. Resumen del importe global de la inversión.....	141
4. HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSIÓN	141
5. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN	142
5.1. Modelización de ingresos del negocio.....	142
5.2. Periodificación de magnitudes.....	143
5.2.1. Horizonte temporal	143
5.2.2. Proyección de EBITDA	143
5.2.3. Proyección de la inversión.....	144
6. ESTRUCTURA FINANCIERA.....	144
6.1. Cuantificación de las fuentes de financiación	145
6.2. Caracterización de la deuda.....	145
6.3. Rentabilidad exigida a los fondos propios.....	146
6.4. Coste medio del capital ponderado.....	147
7. PREVISIÓN DE RESULTADOS.....	147
7.1. Flujos de tesorería previstos.....	147
7.2. Flujos de tesorería previstos.....	147
8. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS.....	148
Anexo 4. Documento Ambiental Estratégico.	149
Anexo 5. Estudio de Inundabilidad y Análisis de Recursos Hídricos.....	150
Anexo 6. Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad 293/2009.....	151

Anexo 7.1. Estudio de Tráfico y Movilidad.....	162
Anexo 7.2. Plan de movilidad para empleados.....	163
Anexo 8. Carga Externa Viaria. Estudio de trazado de la Carretera del Parador.	164
1. Objeto y breve descripción del proyecto:.....	164
2. Coste estimado del proyecto.....	165
Anexo 9. Comunicaciones con las compañías suministradoras.....	173
1. EMASA.....	173
2. ENDESA.....	187
3. GAS NATURAL.....	201
5. TELEFÓNICA.....	204
Anexo 10. Documento de valoración del impacto en la salud.	216
Anexo 11. Estudio Acústico.....	217
Anexo 12. Estudio de la estructura comercial existente. Análisis comercial, sociodemográfico, territorial y valoración de los criterios contenidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.....	218
Anexo 13. Separata de cumplimiento de la Ley de Carreteras.....	219
Anexo 14. Separata de cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.....	220
Anexo 15. Justificación de parcelas construidas y techo consumido en el ámbito.....	221

- PLANOS DE INFORMACIÓN

- I.0.- Estado actual. Escala=1:1.000
- I.1.- Situación en el PGOU. Escala=1:5.000
- I.2.- P.G.O.U. actual. Escala=1:1.000
- I.3.- Zona de Suelo Urbano (Media dotacional). Escala=1:1.000
- I.4.- Suelo Público Asociado Actual. Escala=1:1.000
- I.5.1.- Estructura de la propiedad. Escala=1:1.000
- I.5.2.- Estructura de la propiedad. Suelo no consolidado. Escala=1:1.000
- I.6.- Fotografía aérea. Escala=1:3.500
- I.7.1.- Edificaciones existentes. Escala=1:1.000
- I.7.2.- Edificaciones existentes. Fotografía aérea. Escala=1:3.500
- I.8.- Red viaria interna existente: Justificación de las plazas de aparcamientos.
Escala=1:1.000
- I.9.- Arbolado existente. Escala=1:1.000
- I.10.1.- Redes de servicios existentes: Red de Media Tensión. Escala=1:1.000
- I.10.2.- Redes de servicios existentes: Red de Baja Tensión. Escala=1:1.000
- I.10.3.- Redes de servicios existentes: Red de Telecomunicaciones. Escala=1:1.000
- I.10.4.- Redes de servicios existentes: Red de Gas. Escala=1:1.000
- I.10.5.- Redes de servicios existentes: Red de Aguas Pluviales. Escala=1:1.000
- I.10.6.- Redes de servicios existentes: Red de Aguas Fecales. Escala=1:1.000
- I.10.7.- Redes de servicios existentes: Red de Abastecimiento. Escala=1:1.000
- I.10.8.- Redes de servicios existentes: Red de Riego. Escala=1:1.000

- PLANOS DE PROYECTO

- P.1.- PGOU Modificado. Escala=1:1.000
- P.2.- Suelo Público Asociado Modificado. Escala=1:1.000
- P.3.- Implantación de la edificación, propuesta orientativa de la ampliación. Escala=1:1.000
- P.4.1.1.- Red Viaria Interna: Justificación de las plazas de aparcamientos y secciones tipo. Escala=1:1.000
- P.4.1.2.- Red Viaria Interna Alumbrado público. Escala=1:1.000
- P.4.2.1.1.- Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3) Tramo 2 (Hoja-1).Escala=1:1.000
- P.4.2.1.2.- Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3) Tramo 1 y2 (Hoja-2). Escala=1:1.000
- P.4.2.1.3.- Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3) Tramo 1 (Hoja-3). Escala=1:1.000
- P.4.2.2.- Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3). Secciones tipo. Escala=1:75
- P.4.2.3.1.- Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3). Alumbrado público. Tramo 2 (Hoja-1). Escala=1:1.000
- P.4.2.3.2.-Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3). Alumbrado público. Tramos 1 y 2 (Hoja-2). Escala=1:1.000
- P.4.2.3.3.-Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3). Alumbrado público. Tramo 1 (Hoja-3). Escala=1:1.000
- P.5.- Itinerarios peatonales y Arbolado. Escala=1:1.000
- P.6.- Conexión entre parque y barriada San Julián. Escala=1:1.000
- P.7.1.1.- Redes de servicios propuestos: Red de Media Tensión. Conexión con subestación eléctrica "Manantial". Escala=1:5.000
- P.7.1.2.- Redes de servicios propuestos: Red de Media Tensión. Escala=1:1.000
- P.7.2.- Redes de servicios propuestos: Red de Baja Tensión. Escala=1:1.000
- P.7.3.- Redes de servicios propuestos: Red de Telecomunicaciones. Escala=1:1.000
- P.7.4.- Redes de servicios propuestos: Red de Gas. Escala=1:1.000
- P.7.5.- Redes de servicios propuestos: Red de Aguas Pluviales. Escala=1:1.000
- P.7.6.- Redes de servicios propuestos: Red de Aguas Fecales. Escala=1:1.000
- P.7.7.- Redes de servicios propuestos: Red de Abastecimiento. Escala=1:1.000
- P.7.8.1.- Redes de servicios propuestos: Red de Riego. Conexión con Terciario EDAR "Guadalhorce". Escala=1:4.000
- P.7.8.2.- Redes de servicios propuestos: Red de Riego. Escala=1:1.000
- P.8.- Situación y Delimitación de las nuevas dotaciones demandadas. Escala=1:1.000
- P.9.- Ejecución del Planeamiento. Escala=1:1.000

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACION DEL
AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) “Ampliación de Plaza Mayor”
DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
SUNC.BM-4.(a+b) “Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase”**

1. MEMORIA INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

La Modificación propuesta pretende la ampliación del complejo comercial “Plaza Mayor” y DOC 2ª Fase afectando al ámbito SUNC.BM-4 y a una parte de la UE del sector PAM.BM-1 (97).

El estado actual de los terrenos puede observarse en las siguientes imágenes aéreas:





Como puede observarse en las anteriores imágenes se trata de terrenos urbanizados y en su mayor parte construidos donde no existen valores ambientales que pudieran verse afectados. Respecto a ello cabe señalar que ya se ha tramitado el procedimiento de evaluación ambiental estratégica previsto en la legislación ambiental habiéndose emitido el correspondiente informe ambiental estratégico con fecha 14 de junio de 2022 por parte de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga en el que se determina que la modificación propuesta no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente.

A continuación, se describen los antecedentes urbanísticos del actual complejo comercial de Plaza Mayor en los que queda descrita la evolución del ámbito y su situación actual.

La entidad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. es promotora y propietaria del suelo privado del ámbito del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PA.BM-5(97) en el PGOU de 2011). Dicho ámbito de ordenación fue planificado mediante Programa de Actuación Urbanística (Sector BM-3), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 11 de mayo de 1999, publicándose en el B.O.P. nº 107, de 7 de junio de 1999. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por resolución de fecha 29 de octubre de 1999, habiéndose procedido de forma inmediata a su gestión, urbanización y edificación. En la actualidad, el Sector se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM-527/99.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA.

En dicho Sector nº. 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)), la sociedad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. ha construido el Parque Comercial y de Ocio "Plaza Mayor".

La sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. es promotora y propietaria de suelo privado del ámbito de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PAM.BM-1(97) en el PGOU de 2011). El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 21-12-2001 aunque posteriormente se aprobaron dos modificaciones de dicho Plan Parcial, una con fecha 28-1-2005 y otra con fecha 26-11-2010, habiéndose procedido a su gestión, urbanización y edificación. En la actualidad, el ámbito de la UE-1 se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM 548/04 el día 18 de Enero de 2008.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos de la Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA. En esa Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)), la sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. ha construido el Centro Comercial "Plaza Mayor".

Con fecha 28 de abril de 2011, el Pleno Municipal aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU-97 para el cambio del uso pormenorizado de la parcela nº 4 del PPO del Sector nº 2 Plaza Mayor (PA.BM-5(97)), para la ampliación del uso comercial de la misma hasta un total de 8.000 m², si bien, con arreglo al planeamiento de aplicación, las parcelas sobre las que se ha construido el Parque Comercial y de Ocio tienen, asimismo, asignado, como uso compatible, el comercio directamente relacionado con el ocio, la cultura y el deporte (no alimentación, hogar y muebles), siendo, igualmente, posible dentro de ese uso comercial

compatible la implantación de comercios destinados, total o parcialmente, a la venta de electrodomésticos de gama marrón.

Asimismo, en dicha Modificación Puntual de Elementos y a los efectos prevenidos por el artículo 39.1 de la Ley Comercio Interior de Andalucía, se estableció que el ámbito del Sector 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 (PA.BM-5(97)), pasó a ostentar, tras la aprobación de esa Modificación Puntual de Elementos de PGOU, la calificación pormenorizada de "gran superficie minorista" (GSM), dándose así cobertura al destino a gran superficie comercial de carácter colectivo a los 8.000 m²t de locales comerciales.

Con fecha 23 de Febrero de 2017 (BOP de 20 de Abril de 2017) fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal, la Modificación de Elementos denominada SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor", que delimita el nuevo sector SUNC.BM-4 con una superficie de 202.645 m², aumentándose la edificabilidad comercial en 12.725,55 m² de la superficie edificable y el cambio de uso, de ocio a comercial, de 10.000 m²t.

Asimismo, en dicha Modificación de Elementos se contempló, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 55.3 de la LOUA, la monetización de las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones, concretamente 11.236,64 m², ante el hecho de que no era factible, en ese momento, situar las mismas en el ámbito de la Modificación.

Con esta Modificación se reduce la superficie del sector PAM-BM.1 (97) en 54.924 m²s al incorporarse esta superficie de la UE-1 del sector al nuevo SUNC-BM.4. Dicha superficie comprende las parcelas 8.1 (47.705 m²) y las zonas verdes públicas 7.2 (2.378 m²) y 6 (4.559 m²) y viales (282 m²). La superficie del sector resultante es de 348.265 m² y la edificabilidad total se reduce en 17.349 m²t (de la parcela 8.1) siendo la total del sector de 41.798,33 m²t.

A continuación, se incluye la ficha del PAM-BM.1 (97) con las modificaciones descritas incorporadas:

Planeamiento Aprobado Modificado

IDENTIFICACIÓN	PAM-BM.1 (97) M
BARRIO	BAHÍA DE MÁLAGA
HOJA	4-5
PLANEAMIENTO INCORPORADO:	PAU-BM-3 "Centro Integral Servicios Turísticos Sector 3º"

Identificación y Localización



Ordenación

Planeamiento y Gestión

- Planeamiento Incorporado:
- Plan de Actuación Urbanística SUIWP-BM.3 "Centro Integral Servicios Turísticos"
- Aprobación Definitiva: 11-05-99
- Plan Parcial BM-3 "Centro Integral Servicios Turísticos Sector 3º". Aprob. Def.: 21-12-01
- Modificación del PPO. Aprobación definitiva: 26-11-2010
- Estudio de Detalle. Parc. 14 y 8.2. Aprobación Definitiva: 26-12-2012
- Modificación PGOU-2011. Cambio de uso Gran Superficie Minorista. A. Def. 28-04-16
- Modificación PGOU-2011. SUIUC-BM.4 "Ampliación Plaza Mayor".
- Estructural nº 15 (sector 2-PAM-BM.5(97)) y sector 3-PAM-BM.1(97). A. Def. 23-02-17
- Estudio de Detalle Alineaciones-Parcelación (Parc. 2.5 y Parc 8.2). Aprobación Definitiva. 23-02-2018
- Gestión Urbanística:
- Proyecto Reparcelación. Unidad de Ejecución 1. Aprobación Definitiva: 22-03-06
- Liquidación Actuación. Unidad de Ejecución 2. Aprobación Definitiva: 22-03-12
- Disolución Cuenta Liquidación definitiva: 28-09-20
- Disolución Junta de Compensación: 15-01-21

Convenio Urbanístico:

Plan Especial de Infraestructuras Básicas:
P.E. Churrriana-Bahía de Málaga. A.D. 27-12-02.

CONDICIONES PGOU 97

Las recogidas en la ficha del PAU-BM.1 (97) del PGOU-2011

CONDICIONES DE LA REVISIÓN DEL PGOU

- Se modifica el ámbito hasta el dominio público de la autovía, sin que ello merezca algún aprovechamiento. No necesita modificar el planeamiento de desarrollo.
- Se respetan las Afecciones de Servidumbre Aeronáutica y de la zona de seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea
- Afección Arqueológica del yacimiento nº 20 Eticlave Púnico de San Julián.

MOD-Plan Parcial 2010

Modificación del art. 4.4 permitiendo mediante Estudio de Detalle modificar parámetros de ordenación

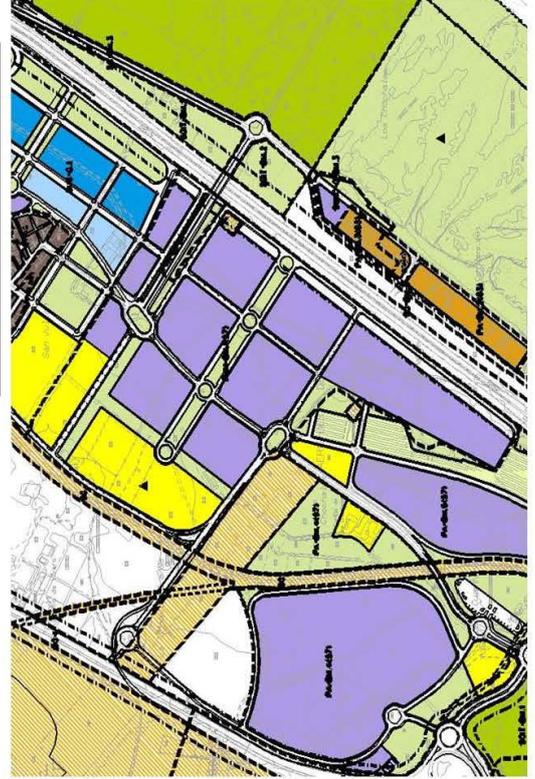
MOD-PGOU-2011

- La Modificación del PGOU-2011 (A. Def. 28-04-16) de cambio de uso a Gran Superficie Comercial (GSM) modifica el uso autorizado de GSM (art. 12.15.1 del PGOU-2011) prevaleciendo los parámetros de ordenación y edificación aprobados con anterioridad.
- La Modificación del PGOU-2011 (A. Def. 23-02-2017), que delimita un nuevo sector denominado SUIUC-BM.4 "Ampliación Plaza Mayor", reduce la superficie del ámbito del sector 3-PAM-BM.1 (97) en 54.924 m² al incorporarse esta superficie de la UE-1 "Sur" del sector al nuevo SUIUC-BM.4. Dicha superficie comprende las parcelas 8.1 (47.705 m²) y las zonas verdes públicas 7.2 (2.378 m²) y 6 (4.559 m²) y la edificabilidad total se reduce en 17.349 m² (de la parcela 8.1) siendo la total del sector de 41.798,33 m².
- El Estudio de Detalle (A. Def. 26-12-2012) tiene por objeto cambiar las edificabilidades netas de las parcelas 4.2, 8.2 y 14 del PPO, manteniendo la edificabilidad del conjunto del sector.
- El Estudio de Detalle (A. Def. 23-02-2018) tiene por objeto el cambio de alineaciones aumentando la separación de las edificaciones a linderos públicos de las parcelas 2.3, 2.5, 8.2, 8.3 y 9 del PPO y la segregación de las parcelas 2.5 y 8.2 en dos subparcelas.

DETERMINACIONES

SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	348.265,00 m ²	Te m²/m²s:	0,12
EDIFICABILIDAD TOTAL:	41.798,33 m ²	Uso Global:	G.S.M
APROV. MEDIO:	0,12 m ² /m ² s	C.P.H.:	
APROV. SUBJETIVO:	38.066,57 m ²	Excedidos:	

Ordenación Pormenorizada Completa



En la actualidad el nuevo sector SUNC-BM.4 se halla completamente urbanizado, consolidado por la edificación, en virtud de las licencias de obra mayor (Expedientes: OM 175/16, expedida el 25 de Agosto de 2017, para la ampliación de 13.341,17 m² de superficie útil de exposición y venta al público de la gran superficie minorista denominada DOC 1ª Fase; OM 134/17, expedida el 16 de Febrero de 2018, para la reforma de la Plaza del Azahar, calle de La Redonda, Cines y Plaza del Agua, dentro del Centro de Ocio Plaza Mayor; y expediente 251/17, expedida el 19 de octubre de 2018 para la ampliación de locales existentes y creación de otro nuevo en Plaza Mayor Shopping).

Tanto el Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor, constituyen en la actualidad una unidad formal y de explotación, y la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de febrero de 2017 y las licencias urbanísticas antes referidas, han propiciado la demolición de la denominada Plaza Brava, con una superficie edificada de 5.797,01 m² que, unidos a la ampliación de 12.725,55 m²t previstos en la Modificación de Elementos, da un total de superficie edificada de 18.522,56 m²t, con destino a lo que la propiedad denomina, la Primera Fase del Designer Outlet.

Por otro lado, mediante acuerdo plenario de 2 de mayo de 2018 (BOP nº 147 de 31 de julio de 2018), recibió aprobación definitiva un Estudio de Detalle en el ámbito del SUNC-BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor", promovido por Plaza Mayor Shopping S.A., para el traslado de 1.532,66 m² de edificabilidad de la parcela 4.d (CO-GSM) a la parcela 7.1 del citado SUNC-BM.4. De acuerdo con ello la parcela 4.d (CO-GSM) ha pasado de 30.725,55 m²t a 29.192,89 m²t y la parcela 7.1 ha pasado de 17.349,48 m²t a 18.882,14 m²t y así ya se recoge tanto en los datos y planos de la ordenación actual como en los de la ordenación propuesta con la Modificación.

En la nueva Modificación propuesta se incluye, además del actual ámbito SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor", considerado ahora como la parte "a" del SUNC.BM-4, una parte del sector PAM.BM-1(97), considerándose como la parte "b" del SUNC.BM-4. Además de las modificaciones del Plan Parcial del Sector 3 citadas, en la parte de la UE-2 afectada se han aprobado dos Estudios de Detalle, uno con fecha 26-12-2012 y otro con fecha 23-2-2018.

Con la Modificación ahora propuesta se traslada la edificabilidad comercial que tiene este ámbito al actual SUNC.BM-4, se traslada el SIPS existente en el SUNC.BM-4 a esta parte del PAM.BM-1(97) y se destina el resto del suelo a un gran parque. En las imágenes siguientes se muestra la ordenación actual y la ordenación propuesta de la parte del PAM.BM-1(97) afectada por la Modificación:



Ordenación actual



Ordenación propuesta

Tanto el Parque de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor y el DOC 1ª Fase, constituyen una unidad formal y de explotación que ha reforzado el tejido comercial y de ocio tanto de la ciudad de Málaga como de su ámbito territorial llegando a convertirse en un lugar de encuentro, estancia y disfrute de la población, de referencia en la Costa del Sol y la Comunidad Autónoma Andaluza, desde el momento de la inauguración, en el año 2002 el Parque Comercial y de Ocio y en el año 2008 del Centro Comercial, y en el año 2020 la ampliación y el DOC 1ª Fase, todas ellas grandes superficies minoristas según la terminología de la Ley de Comercio.

Por dichas características y por la necesidad de ampliar ambas actuaciones comerciales e integrarlas en una única actuación para atender la demanda de instalación de nuevas firmas comerciales que refuercen la potencia de esas actuaciones comerciales, asegurando su continuidad y fortaleza ante la competencia, con no sólo el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo, sino el aumento de los mismos, es necesario tramitar una nueva modificación de la ordenación urbanística actual.

A tales efectos se suscribió previamente un convenio entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que fue aprobado definitivamente con fecha 6 de agosto de 2021.

Cabe resaltar, como parte del diagnóstico de la situación del actual del complejo comercial Plaza Mayor, que no se trata de un centro comercial más, sino que se ha convertido en un lugar de referencia para el turismo y el ocio familiar tanto en Málaga, como en la Costa del Sol y en Andalucía, aportando un gran valor a la economía malagueña y andaluza.

En este sentido la propia Junta de Andalucía ha destacado el valor del sector comercial para la economía andaluza, ya que aporta el 12,80% del Valor Añadido Bruto, emplea a más de medio millón de trabajadores (514.000), que suponen el 17,40% de las personas empleadas en la región, y cuenta con 147.551 empresas comerciales, más del 50% del tejido productivo andaluz.

De acuerdo con ello las necesidades de remodelación y/o ampliación del complejo comercial son cada vez más necesarias y exigentes a efecto de adaptar su oferta a las nuevas demandas de los visitantes. Así, la nueva ampliación queda justificada, igual que la anterior, además de por los motivos socioeconómicos expuestos, porque cuando se aprobó el anterior PGOU no era posible predecir el fuerte crecimiento que iban a experimentar los usos productivos previstos en el ámbito urbanístico SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga", delimitado a tal efecto y que en gran parte se materializaron mediante la construcción del Parque Comercial y de Ocio "Plaza Mayor".

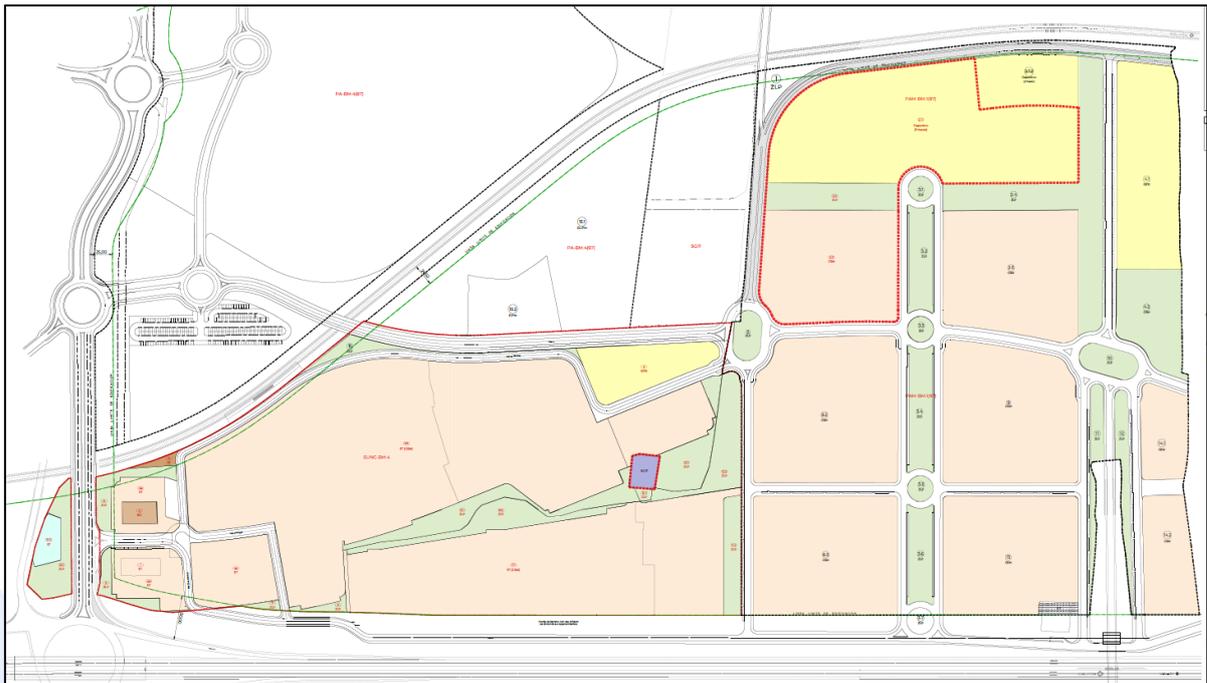
2. OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

La ampliación consiste en un aumento de 21.500 m²t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m²t son el incremento propuesto y 3.915,70 m²t se trasladan desde la UE-2 del PAM.BM-1(97). El ámbito del sector propuesto tiene una superficie de 263.218,48 m² de suelo, ampliándose el SUNC.BM-4 "Plaza Mayor" en los 60.573,64 m² procedentes de la UE-2 del PAM.BM-1(97).

La Modificación de Elementos consiste en la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a la que se denominará SUNC.BM-4 "a+b" "Ampliación Plaza Mayor y DOC 2ª Fase", sobre terrenos propiedad de las sociedades PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A., DOC MÁLAGA SITECO S.L. y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L., que constituye un área homogénea de conformidad con los artículos 36.2.a) 2ª y 45.2.B de la LOUA y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la LOUA. Asimismo, conlleva la adecuación a la nueva terminología de gran superficie minorista de las edificaciones actualmente existentes.

Resultando un ámbito de 263.218,48 m² denominado SUNC.BM-4 "a+b" Ampliación de Plaza Mayor y DOC 2ª Fase, con una edificabilidad total de 80.566,03 m², incrementándose en 17.584,30 m²t la actualmente construida; con un índice de edificabilidad medio de 0,3061 m²t/m²s, por debajo del de la mayor parte de los suelos productivos del PGOU.

Su situación, delimitación y calificación en el PGOU actual, con una superficie de 263.218,64 m² y una edificabilidad de 62.981,73 m²t. se grafía en el plano I.2 (PGOU Actual)



Delimitación del ámbito en el PGOU actual

Proponiéndose en la nueva modificación la siguiente ordenación, con la que resulta una superficie de 263.218,64 m² y una edificabilidad de 80.566,63 m²t, lo que representa el incremento de 17.584,30 m²t indicado:



Delimitación del ámbito con la nueva ordenación propuesta

Cabe señalar que, conforme a lo recogido en el Convenio suscrito entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 6 de agosto de 2021, la propuesta de aprobación definitiva no será elevada al órgano competente, hasta tanto que las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM -3 "Bahía de Málaga" estén finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan de Dotación de Infraestructuras del SUNP.BM-3 "Centro integrado de Servicios Turísticos" y de los Planes Especiales de Infraestructura de aplicación (PEIB de Churriana –Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero de 2007) de tal forma que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.

3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

3.1. En cuanto al interés público

El Conjunto Comercial proyectado supondrá la creación de una actuación comercial referente no sólo para la provincia de Málaga, sino también para toda la Comunidad Autónoma de Andalucía, dado que se incrementaría la oferta comercial y el atractivo comercial actual del Parque Comercial y de Ocio y del Centro Comercial, y del DOC 1ª Fase del que debemos resaltar que no se trata de un centro comercial más, sino que se ha convertido en un lugar de referencia para el turismo y el ocio familiar tanto en Málaga, como en la Costa del Sol y en Andalucía.

Cabe señalar que la propia Junta de Andalucía ha destacado el valor del sector comercial para la economía andaluza, ya que aporta el 12,80% del Valor Añadido Bruto, emplea a más de medio

millón de trabajadores (514.000), que suponen el 17,40% de las personas empleadas en la región, y cuenta con 147.551 empresas comerciales, más del 50% del tejido productivo andaluz.

Debido a ello sus necesidades de remodelación y/o ampliación son cada vez más necesarias y exigentes a efecto de adaptar su oferta a las nuevas demandas de los visitantes. La nueva ampliación queda justificada, igual que la anterior, además de por los motivos socioeconómicos expuestos, porque cuando se aprobó el anterior PGOU no era posible predecir el fuerte crecimiento que iban a experimentar los usos productivos previstos en el ámbito urbanístico SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga", delimitado a tal efecto y que en gran parte se materializaron mediante la construcción del Parque Comercial y de Ocio "Plaza Mayor".

Así, con la ampliación propuesta, en lugar de proponer un nuevo centro comercial en un suelo rural que podría contribuir a la segregación funcional de la ciudad, se apuesta por remodelar un centro comercial ya existente para añadirle nuevas actividades, aprovechando suelos urbanizados, pero no edificados, lo que contribuirá a diversificar su actividad económica sin generar procesos de expansión urbana y de consumo innecesarios de recursos naturales y energéticos ni de suelo. Con ello se cumple perfectamente la condición de la Ley de Comercio Interior de Andalucía de ubicar las grandes superficies minoristas de forma que mejor contribuyan al modelo de ciudad compacta y diversificada, facilitando la centralidad y recalificación del espacio urbano, preferentemente en suelo urbano consolidado y en continuidad con la trama urbana, evitándose ubicaciones aisladas y desvinculadas de los núcleos de población.

Por todo ello la propuesta no altera el modelo urbano establecido en el PGOU sino que, por el contrario, lo confirma puesto que se mantienen los usos productivos ya previstos en el mismo ámbito global de usos productivos delimitado inicialmente, mediante una recolocación e intensificación de algunos usos pormenorizados que, no obstante, se compensan dotacionalmente y que, por otra parte, contribuyen a una mayor compacidad de este sector de la ciudad y, consecuentemente, a una mayor eficiencia ambiental.

Al efecto de jerarquizar la capacidad y suficiencia de la infraestructura de comunicaciones y transportes de la ampliación ahora propuesta, se completarán las mejoras al centro comercial ya ejecutadas (ampliación de los carriles de la MA-20, pp.kk. 1+500 a 3+100 y carril de acceso directo desde dicha carretera al actual centro comercial) con la ejecución del desdoblamiento de la Carretera del Campo de Golf, entre los enlaces del Parador del Golf y de la Urbanización Guadalmar, en los términos acordados y que más adelante se describirán; asimismo se incorpora un Plan de Movilidad Urbana (Anexo 7.1. Estudio de Tráfico y Movilidad) por el que se garantizará la accesibilidad en transporte público y privado, dándose prioridad a la accesibilidad peatonal, al transporte no motorizado y al transporte público; por último se redotarán las plazas de aparcamientos en proporción de una plaza por cada 20 m² de superficie útil para exposición y venta al público; disponiéndose fundamentalmente en subterráneo o en superficie que deberán estar convenientemente arbolados y ajardinados.

Con todo ello se cumplirán los criterios preferentes para el emplazamiento de las grandes superficies minoristas establecidas tanto por el PGOU, como por la Ley de Comercio Interior de Andalucía y de la buena praxis urbanística; quedando demostrado el indudable interés público para la ciudad de Málaga, ciudad a la que esta nueva oferta comercial supondrá la generación de un importante número de puestos de trabajo y un nuevo atractivo para el incremento de turistas, con el efecto beneficioso para sus comerciantes y los sectores de restauración y hotelería.

El incremento del atractivo comercial del Conjunto Comercial formado por el Parque de Ocio y el Centro Comercial, facilitando la implantación de nuevos operadores de superficies superiores a los 2.500 m² y nuevos formatos comerciales, tipo "outlet", etc., es indudable que reforzarán el papel de centralidad urbana que los actuales centros han producido en la Costa del Sol.

Con ello queda demostrado el interés público de la propuesta.

3.2. 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 (Anexo 1), exigido por el artículo 19 de la LOUA; el Informe de Sostenibilidad Económica (Anexo 2), exigido por la legislación 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) y en la LOUA, el Plan de Movilidad Urbana (Anexo 7.1. Estudio de Tráfico y Movilidad), exigido por la Ley de Comercio para la tramitación de la Gran Superficie Comercial, así como el cumplimiento del resto de sus determinaciones; el Documento Ambiental Estratégico (Anexo 4) que se ha tramitado en expediente aparte ante la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible de Málaga, en aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA).

Así, se incluyen la siguiente relación de documentos y análisis:

Anexo 1. Resumen Ejecutivo.

Anexo 2. Informe de Sostenibilidad Económica.

Anexo 3. Memoria de Viabilidad Económica.

Anexo 5. Estudio de Inundabilidad y Análisis de Recursos Hídricos.

Anexo 6. Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad 293/2009.

Anexo 7.2. Plan de movilidad para empleados.

Anexo 8. Carga Externa Viaria. Estudio de trazado de la Carretera del Parador.

Anexo 9. Comunicaciones con las compañías suministradoras.

Anexo 10. Documento de la valoración del impacto en la salud.

Anexo 11. Estudio Acústico.

Anexo 12. Estudio de la estructura comercial existente. Análisis comercial, sociodemográfico, territorial y valoración de los criterios contenidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Anexo 13. Separata de cumplimiento de la Ley de Carreteras.

Anexo 14. Separata de cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

Anexo 15. Justificación de parcelas construidas y techo consumido en el ámbito.

3.3. En cuanto a la modificación propuesta.

a) En lo referente al aumento de dotaciones.

En aplicación del artículo 36.2.a)2a de la LOUA, el incremento de aprovechamiento propuesto determina la exigencia de "... contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unos y otros...", a cuyos efectos se deberá definir una zona de suelo urbano en la Modificación según lo dispuesto en el Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2012 de Modificación de la LOUA en la cual se establece lo siguiente:

"Hasta que los Planes Generales de Ordenación Urbanística se adapten a esta Ley, toda modificación de planeamiento que tenga por objeto el incremento o mejora de dotaciones en los términos previstos en el artículo 45.2.B).c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el caso de que el planeamiento general vigente no tenga delimitado su suelo urbano en zonas y no sea posible definir la media dotacional de éstas conforme al artículo 10.2.A).g) de dicha Ley, deberá definir un ámbito espacial que presente unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas que permitan su identificación. Esta definición del ámbito deberá estar suficientemente motivada, y sólo tendrá efectos estrictamente para el cálculo de la media dotacional."

El PGOU de Málaga no tiene definidas zonas de suelo urbano a estos efectos, aunque sí las tiene para determinar los usos y edificabilidades globales, ya que fue aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, que introdujo esta determinación. En todo caso, cuando se aprobó el PGOU el ámbito que se ve afectado por la Modificación no estaba incluido en ninguna zona de suelo urbano. Por ello se ha definido una zona de suelo urbano (Plano I.2) a los efectos del cálculo de la media dotacional que está formada por los sectores PAM-BM.1 (97), PAM-BM.4 (97) y SUNC-BM.4 los cuales ya están desarrollados y forman parte del antiguo SUNP-BM.3 "Centro Integrado de Servicios Turísticos" que constituye un ámbito espacial que presenta unas características de estructura urbana unitarias por disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas.



Zona de suelo urbano

Resultando que el cálculo de los coeficientes de proporcionalidad entre dotaciones y aprovechamientos es:

A).-SUPERFICIE (m²s):		B).-EDIFICABILIDAD (m²t):	
SECTOR 1=	220.258,00	SECTOR 1=	32.212,00
SECTOR 2=	147.721,00	Co =	48.355,83
Parte SECTOR 3=	54.924,00	Ocio =	10.710,20
TOTAL SUNC.BM.4.a=	202.645,00	TOTAL SUNC.BM.4.a=	59.066,03
RESTO SECTOR 3=	355.484,00	RESTO SECTOR 3=	41.798,34
TOTAL ZONA DE SUELO URBANO:	778.387,00	TOTAL ZONA DE SUELO URBANO:	133.076,37
C).-APROVECHAMIENTOS (uuaa):		D).-DOTACIONES (m²s):	
SECTOR 1=	42.974,96	SECTOR 1=	39.191,00
SECTOR 2=	64.472,83	SECTOR 2=	
Parte SECTOR 3=	10.710,20	Parte SECTOR 3=	
TOTAL SUNC.BM.4.a=	75.183,03	SUNC.BM.4.a(MONETIZADAS)=	
RESTO SECTOR 3=	56.787,70	TOTAL SUNC.BM.4.a=	47.939,64
TOTAL ZONA DE SUELO URBANO:	174.898,99	RESTO SECTOR 3=	56.125,00 ¹
		TOTAL ZONA DE SUELO URBANO:	143.255,64¹

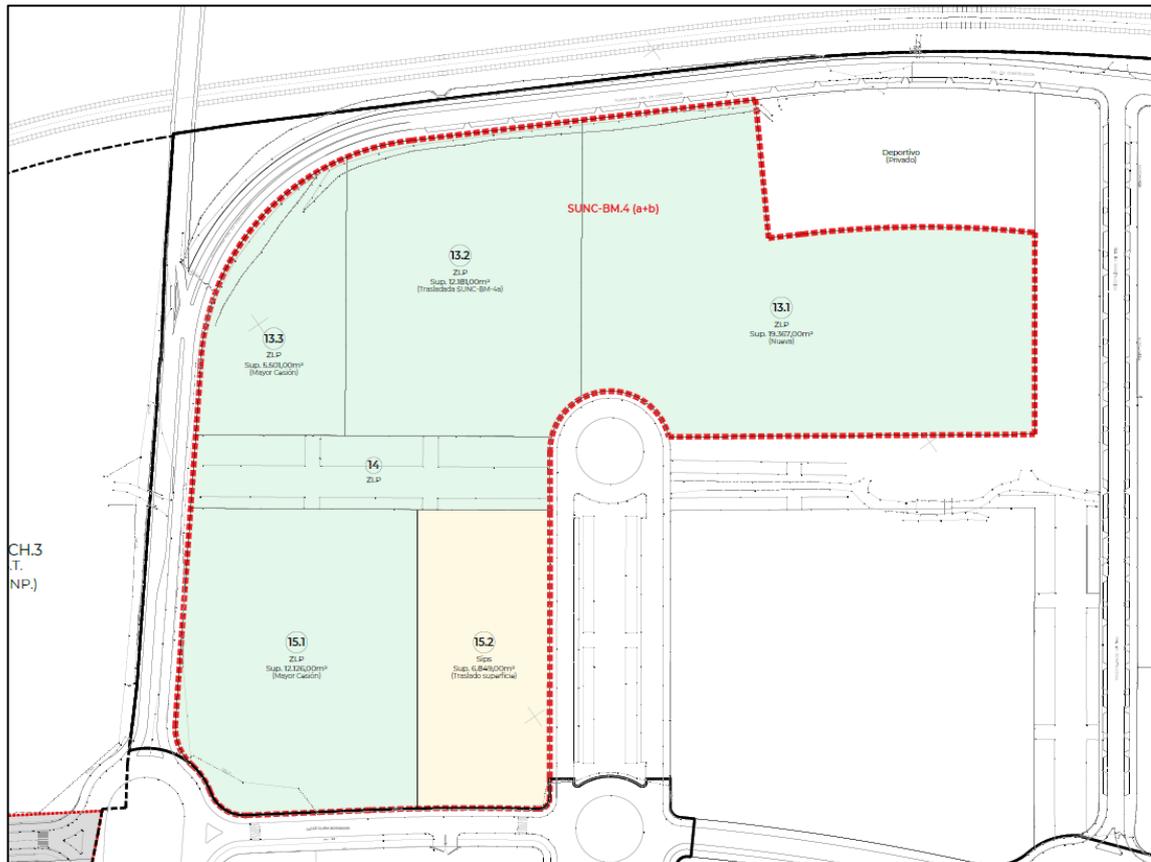
¹ En el convenio firmado entre el Ayuntamiento y las sociedades propietarias del COMPLEJO COMERCIAL Y DE OCIO PLAZA MAYOR figura, por error, "área homogénea", en vez de "zona de suelo urbano". Asimismo, figuran, por error, 56.105,00 m² de dotaciones en "Resto Sector 3", siendo 56.125,00 m², y 143.235,64 m² del total de dotaciones, siendo 143.255,64 m² tal como aparece en el plano del Anexo VII del convenio. En todo caso ello no altera el índice de proporcionalidad de dotaciones/uuaa.

INDICE DE EDIFICABILIDAD MEDIO (m²t/m²s)=		0,1710
APROVECHAMIENTO MEDIO (m²t/m²s)=		0,2247
PROPORCIONALIDAD DOTACIONES/uuaa=		0,8191
	NUEVA EDIFICABILIDAD m ² t	APROVECHAMIENTO ua
		NUEVAS DOTACIONES m ² s
NUEVAS DOTACIONES:	17.584,30	23.643,71
		19.367,00

Con la propuesta se pretende la creación de un gran parque de 53.725 m² (Parque San Julián), donde se concentren la mayor parte de las zonas verdes públicas ya existentes y todas aquellas de nueva creación exigidas por la normativa de aplicación, a la vista del incremento de techo edificable que se propone y del que más adelante se hablará, de tal forma, que la suma de todas ellas consiga crear un gran espacio verde coherente y funcional; situando junto a dicho parque, además, el equipamiento municipal actualmente localizado en el Sector 2. Por otra parte, la actual parcela municipal deportivo-privada 2.1.2 de la UE-2 del Sector nº 3, lindaría con dicho parque. Así, formarían parte de dicho espacio verde y de equipamiento público y privado:

- Una parcela de 19.367,00m² de superficie (identificada como Z.L.P **13.1** en la propuesta) que, como se explica más adelante, se corresponde con las cesiones obligatorias de suelo para dotaciones, en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el existente, a que se refiere el artículo 55.3 a) de la LOUA.
- El traslado de las actuales Z.L.P. 6.1 (parcial: 73 m²); 7.2 (2.656 m²); 9 (parcial: 826 m²); 11 (parcial: 226 m²); 12.1 (3.838 m²) y 12.2 (4.562 m²), que suman 12.181,00 m² (bienes de dominio público), uniéndolas y concentrándolas en la finca **13.2** que junto al resto de las Z.L.P. requeridas por los incrementos de edificabilidad, conformando una única zona libre.
- Una parcela de ZLP de 5.501,00 m² (identificada en la nueva propuesta como parcela **13.3**), que supone una mayor cesión sobre las exigidas por la normativa urbanística de aplicación, y que es aportada gratuitamente por la propiedad.
- Una parcela de Z.L.P de 4.550,00 m² ya existente (parcela **14**) en la UE-2 del Sector 3, y que se mantiene invariable.
- Una parcela de Z.L.P de 12.126,00 m² (identificada en la nueva propuesta como parcela **15.1**), que supone una mayor cesión sobre las exigidas por la normativa urbanística de aplicación, y que es aportada gratuitamente por la propiedad.
- El traslado, de su actual ubicación, la manzana 5 del SUNC.BM-4, calificada de SIPS, de 6.849 m² y de titularidad municipal (bien de dominio público), a parte de la parcela 2.3 de la actual UE-2 del Plan Parcial del SUNP.BM-3-Sector nº 3 (PAM.BM-1(97) en el vigente PGOU-2011), (identificada en la nueva propuesta como parcela **15.2**).

Los propietarios asumen el compromiso de ejecutar a su costa, junto a la urbanización del Parque de San Julián, la conexión de éste a la barriada del mismo nombre.



Siendo el resumen:

13.1 Z.L.P Nueva.....	19.367,00 m ²
13.2 Z.L.P Traslado.....	12.181,00 m ²
13.3 Z.L.P Mayor cesión.....	5.501,00 m ²
15.1 Z.L.P Mayor cesión.....	12.126,00 m ²
<hr/>	
Total Z.L.P. trasladadas o nuevas.....	49.175,00 m ²
14 Z.L.P (existente).....	4.550,00 m ²
<hr/>	
Total Parque de San Julián.....	53.725,00 m ²
<hr/>	
15.2 SIPS.....	6.849,00 m ²
<hr/>	
TOTAL SUNC.BM-4.b.....	60.574,00 m ²

b) En lo referente al aprovechamiento urbanístico:

Los cálculos del aprovechamiento actual son:

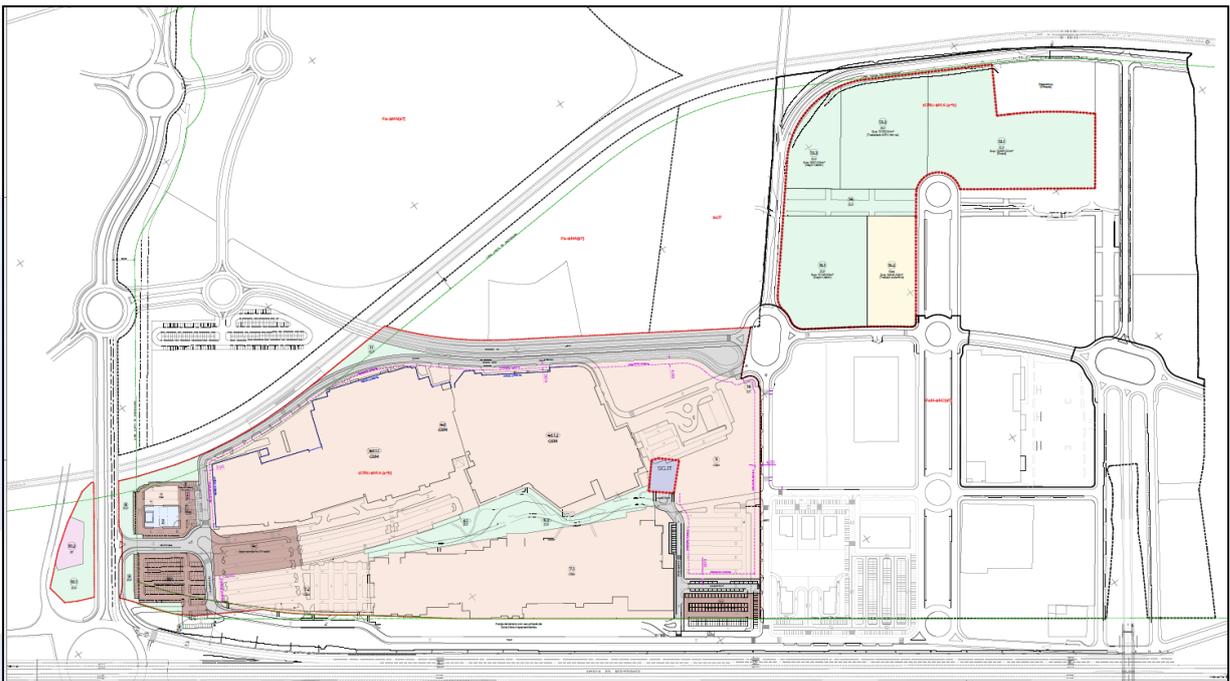


SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	I.EDIFICAB. m ² s.m ² t	EDIFICAB. m ² t	USO	COEFICIENTE PONDERACION ua.m ² t	COEFICIENTE PONDERACION HOMOGENEO ua.m ² t	APROVECHAMIENTO ACTUAL		
										TOTAL ua	MEDIO ua/m ² s	
SUNC.BM-4 (ANTIGUO SECTOR 2 DEL SUNP.BM-3)	1		E.T. (GSM)	858,00	0,3026	259,61	Co (GSM)	0,9000	1,0000	259,61		
	2		ISC	962,00	0,2000	192,40	CO	1,2000	1,3333	256,53		
	3		ST	385,00	0,2296	88,40	CO	1,2000	1,3333	117,87		
	4	4.a	ET	2.977,00								
		4.b	ET	4.021,00								
		4.c	ET	6.752,00								
		4.d	ET (GSM)	84.209,00		10.450,59	OCIO	0,9000	1,0000	10.450,59		
						29.192,89	Co (GSM)	1,2000	1,3333	38.924,58		
		TOTAL ZONA 4:			97.959,00		39.643,48				49.375,17	
		TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:			100.164,00		40.183,89				50.009,48	
		5	5	SIPS	6.849,00							
		6	6.1	ZLP	5.179,00							
	8	8	ZLP	1.905,00								
	9	9	ZLP	2.005,00								
	10	10	ZLP	4.440,00								
	11	11	ZLP	1.599,00								
	12	12.1	ZLP	3.612,00								
	TOTAL ZLP:			18.740,00								
	TOTAL DOTACIONES:			25.589,00								
	VIALES Y SERVICIOS:			21.968,00								
TOTAL (ANTIGUO SECTOR N° 2.-PLAZA MAYOR:				147.721,00	0,2720	40.183,89				50.009,48	0,3385	
(P.A.BM-5(97))												

SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	I.EDIFICAB. m ² s.m ² t	EDIFICAB. m ² t	USO	COEFICIENTE PONDERACION ua.m ² t	COEFICIENTE PONDERACION HOMOGENEO ua.m ² t	APROVECHAMIENTO ACTUAL	
										TOTAL ua	MEDIO ua/m ² s
SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE	I.EDIFICAB.	EDIFICAB.	USO	PONDERACION	PONDERACION	TOTAL	MEDIO
PARTE SECTOR 3											
SUNC.BM-4 (PARTE DEL ANTIGUO SECTOR 3)	7.1		ET	43.753,00	0,4316	18.882,14	Co (GSM)	1,2000	1,3333	25.175,56	
	TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:			43.753,00		18.882,14				25.175,56	
	6	6.2	ZLP	3.953,00							
	7	7.2	ZLP	2.656,00							
	12	12.2	ZLP	4.562,00							
	TOTAL DOTACIONES:			11.171,00							
TOTAL (PARTE DEL ANTIGUO SECTOR N° 3.- PLAZA MAYOR) SHOPPING:				54.924,00	0,3438	18.882,14				25.175,56	0,4584
TOTAL SUNC.BM.4.a -(1ª FASE):				202.645,00	0,2915	59.066,03				75.184,74	0,3710
PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM-1(97)											
	2	2.3	ET	18.975,10	0,1885	3.576,21	Co (GSM)	1,2000	1,3333	4.768,16	
TOTAL EQUIPAMIENTO TURISTICO:			18.975,10		3.576,21					4.768,16	
	2	2.1.1	D. Priv.	37.048,54	0,0092	339,49	D	0,7500	1,0000	339,49	
TOTAL DEPORTIVO PRIVADO:			37.048,54		339,49					339,49	
TOTAL APROVECHAMIENTOS UE.2 SECTOR 3:				56.023,64	0,00	3.915,70				5.107,65	
	2	2.2	ZLP	4.550,00							
PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM.1 (97):				60.573,64	0,0646	3.915,70				5.107,65	0,0843
TOTAL ACTUAL SUNC.BM.4.a+b (DOC 1ª+2ª FASES):				263.218,64	0,2393	62.981,73				80.292,39	0,3050

(Nota: Aunque el ámbito actual de planeamiento es el SUNC.BM-4 y parte del PAM-BM.1 (97), no obstante, se hace referencia en el cuadro a los antiguos sectores 2 y 3 del SUNP-BM.3 por venir así referenciados en la anterior Modificación del PGOU que originó el SUNC.BM-4.

Y los modificados:



PARCELA	SUBPARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	I.EDIFICAB. m ² s.m ² t	EDIFICAB. m ² t	USO	COEFICIENTE PONDERACION ua.m ² t	COEFICIENTE PONDERACION HOMOGENEO ua.m ² t	APROVECHAMIENTO	
									TOTAL ua	MEDIO ua/m ² s
4a	1	GSM	837,00	0,3102	259,61	GSM	1,2000	1,3333	346,15	
	2	ISC	930,00	0,2000	186,00	ISC	1,2000	1,3333	248,00	
	3	GSM	2.450,00	0,0387	94,80	GSM	1,2000	1,3333	126,40	
Total 4.a			4.217,00		540,41				720,55	
4b		Aparc. privado	4.667,00			Aparc. Aparc.				
4.c		Aparc. privado	4.429,00							
4.d	1.1	GSM	46.156,00	0,2264	10.450,59	GSM	0,9000	1,0000	10.450,59	
	1.2	GSM	27.960,00	1,0441	29.192,89	GSM	1,2000	1,3333	38.922,88	
5		GSM	29.658,00	0,4720	14.000,00	GSM	1,2000	1,3333	18.666,43	
7.1		GSM	32.577,00	0,5796	18.882,14	GSM	1,2000	1,3333	25.175,55	
7.2		GSM	9.119,00	0,8228	7.500,00	GSM	1,2000	1,3333	10.000,10	
12		Aparc. privado	2.467,00			Aparc.				
TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTOS:			161.550,00		80.566,03				103.936,10	
6.1		ZLP	4.730,00							
6.2		ZLP	3.953,00							
8		ZLP	2.382,00							
9		ZLP	979,00							
10.1		ZLP	3.087,00							
11		ZLP	1.373,00							
13.1		ZLP	19.367,00							
13.2		ZLP	12.181,00							
13.3		ZLP	5.501,00							
14		ZLP	4.550,00							
15.1		ZLP	12.126,00							
TOTAL ZLP:			70.229,00							
10.2		ST	1.353,00							
16		ST	90,00							
15.2		SIPS	6.849,00							
TOTAL EQUIPO:			8.292,00							
TOTAL DOTACIONES:			78.521,00							
VIALES	VIAL 2		8.190,00							
	VIAL DE SERVICIO		8.534,00							
	VIAL PRINCIPAL		2.265,00							
	1º CONEX. VIAL 6-14		1.013,00							
	VIAL CONEXIÓN SG-IT		277,00							
	VIAL CONEXIÓN SG-IT		3.101,00							
	VIAL 12		68,00							
TOTAL VIALES:			23.448,00							
TOTAL SECTOR SUNC-BM.4,a+b			263.219,00	0,3061	80.566,03			0,3949	103.936,10	

En resumen:

	Superficie m ² s	I. Edificab. m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Aprovech. uu.aa
PGOU ACTUAL (SUNC.BM-4.a) "Ampliación Plaza Mayor y DOC 1ª Fase"	202.645,00	0,2915	59.066,03	75.184,74
UE-2 Sector 3 (PAM.BM-1(97))	60.573,64	0,0646	3.915,70	5.107,65
TOTAL PGOU ACTUAL	263.218,64	0,2393	62.981,73	80.292,39
PGOU MODIFICADO (SUNC.BM-4.a+b "Ampliación Plaza Mayor y DOC 2ª Fase"	263.219,00	0,3061	80.566,03	103.936,10
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			17.584,30	23.643,71

Aprovechamiento del que, en aplicación del artículo 55.3.b y del artículo 6.4.8 del PGOU se abonará la correspondiente indemnización económica sustitutoria, equivalente al 10% del

Aprovechamiento Medio marcado por la LOUA y el 5% en función de las plusvalías generadas, según determina el artículo 6.4.8. Dicha monetización, valorada y acordada en el Convenio Urbanístico de Planeamiento suscrito previamente al presente expediente, será abonada al Ayuntamiento en las condiciones en él acordadas.

Esta monetización queda justificada, tal como se recoge en el apartado II.A) del Anexo XIII del citado Convenio, conforme a la siguiente motivación:

La Modificación de Elementos pactada prevé incrementar la edificabilidad del nuevo ámbito SUNC.BM-4.a+b "Ampliación Plaza Mayor" (1ª + 2ª fases del Designer Outlet) en 17.584,30 m², que unidos a los 3.915,70 m² de edificabilidad correspondiente en la actualidad a las parcelas 2.1.1 y 2.3 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3, hacen un total de 21.500 m² de techo que está previsto que se materialice en dos únicas parcelas, una de 14.000 m², para construir lo que la propiedad denomina, la "Segunda Fase del Designer Outlet" y otra de 7.500 m² para la ampliación del actual Plaza Mayor Shopping.

Dicha parcelación, de dimensiones elevadas, obedece a la propia naturaleza del uso que se propone, esto es, Gran Superficie Comercial Minorista, y justifica que la cesión del 15% de la superficie de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento que corresponde por ley al Ayuntamiento, no pueda realizarse mediante la entrega de una parcela de suelo independiente, por lo que, al objeto de evitar la constitución de proindivisos en el sentido indicado en los artículos 102.1 e) y 103.1 b) de la LOUA y, al amparo de lo previsto en el art. 54.2.b) en concordancia con el artº 55.3.b) de la citada norma autonómica así como en el artículo 6.4.7 del vigente PGOU, se propone acudir a la indemnización económica sustitutoria.

Cabe añadir a lo anterior que la unidad de explotación de un centro comercial hace inviable la multipropiedad del mismo. Con referencia a la parcela donde actualmente se sitúan las instalaciones de MIDAS (actual parcela 1 -ET-), que tiene un tamaño más reducido, lo único que se propone en ella es trasladar la edificación a otra parcela de igual tamaño debido a meros criterios de mejora de la vista oeste del centro comercial, destinando la actual parcela para aparcamiento a efectos de cumplir el número mínimo de plazas exigidas.

c) En lo referente al suelo público asociado, viario público y al número de aparcamientos.

c.1.) Suelo Público Asociado

En el ámbito del sector se incluye el siguiente suelo público:

I.-DOTACIONES ACTUALES DEL SUNC.BM.4.-a-(1ª FASE)

ÁMBITO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s
SUNC-BM.4.-a			
	5	SIPS	6.849,00
	6.1	ZLP	4.953,00
	6.2	ZLP	3.953,00
	7.2	ZLP	2.656,00
	8	ZLP	1.905,00
	9	ZLP	2.005,00
	10.1	ZLP	3.087,00
	10.2	ST	1.353,00
	11	ZLP	1.599,00
	12.1	ZLP	3.838,00
	12.2	ZLP	4.562,00
	Vial 2	Publico	8.189,00
	V. servicio	Publico	8.997,00
	V. Principal	Publico	3.989,00
	Conex Vial 6-14	Publico	793,00
TOTAL SUNC-BM.4.-a:			58.728,00
<hr/>			
PAM-BM.1	2.2	ZLP	4.550,00
TOTAL PAM-BM.1:			4.550,00

**II.- DOTACIONES PROPUESTAS DEL SUNC.BM.4.-a+b.
(1ª Y 2ª FASES)**

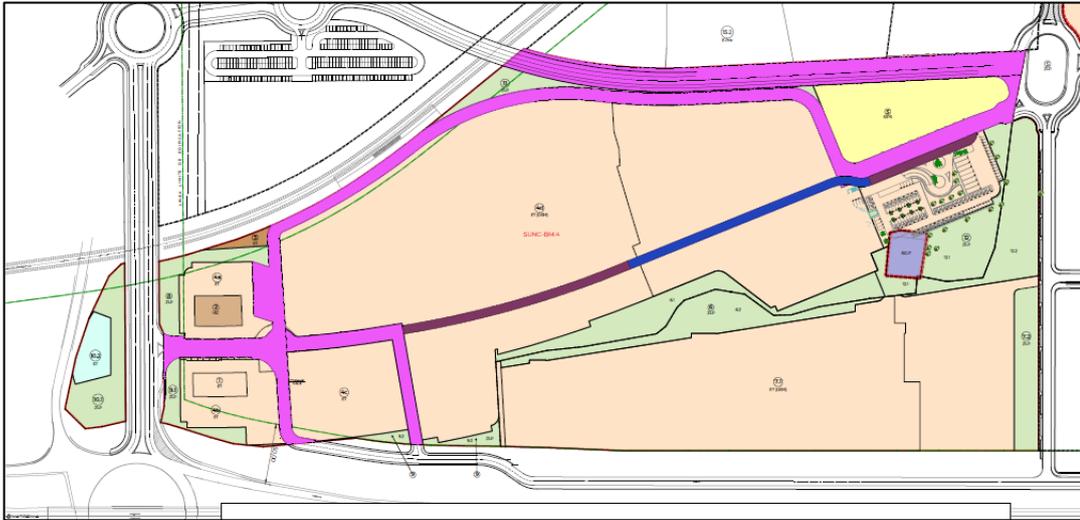
ÁMBITO	PARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s
SUNC-BM.4.-a+b			
	6.1	ZLP	4.730,00
	6.2	ZLP	3.953,00
	8	ZLP	2.382,00
	9	ZLP	979,00
	10.1	ZLP	3.087,00
	11	ZLP	1.373,00
	13.1	ZLP	19.367,00
	13.2	ZLP	12.181,00
	13.3	ZLP	5.501,00
	14	ZLP	4.550,00
	15.1	ZLP	12.126,00
	15.2	SIPS	6.849,00
	10.2	ST	1.353,00
	16	ST	90,00
	Vial 2	Publico	8.190,00
	V. servicio	Publico	8.534,00
	V. Principal	Publico	2.265,00
	Conex Vial 6-14	Publico	1.013,00
	Vial Conexión SG-IT	Publico	277,00
	Vial Conexión SG-IT	Público	3.101,00
	Vial 12		68,00

TOTAL SUELO PUBLICO ASOCIADO ACTUAL 63.278,00 | TOTAL SUELO PUBLICO ASOCIADO MODIFICADO 101.969,00

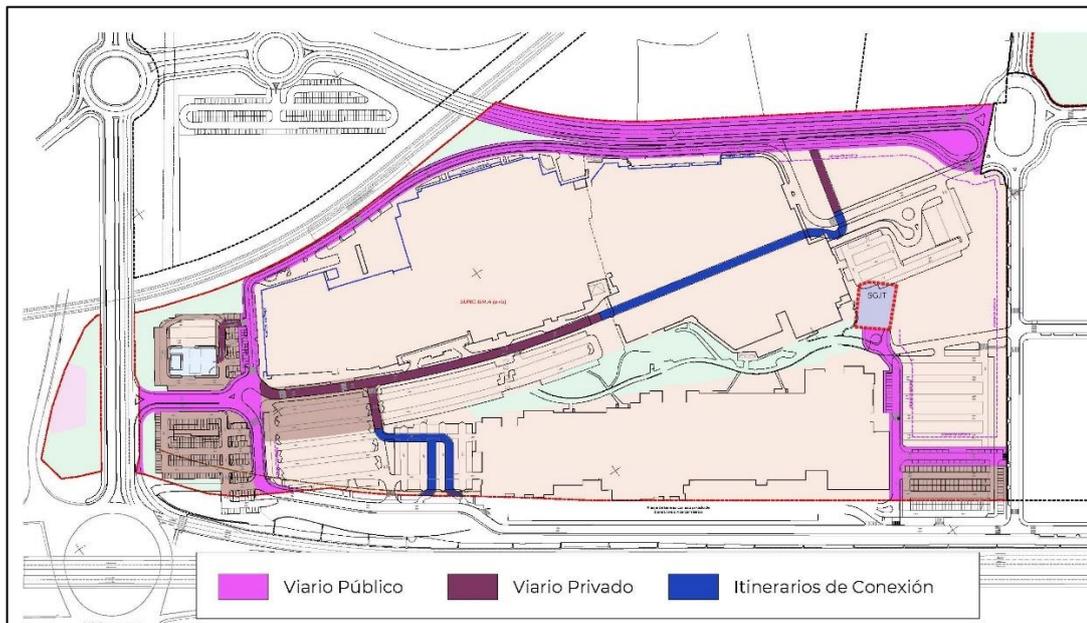
Comprobándose que el suelo público asociado aumenta 38.691 m², por lo que se cumple el artículo 112.4 de la LOUA.

c.2.) Vialio Público

Siendo imprescindible disponer la nueva edificación de forma que se asegure la conexión peatonal entre el Parque Comercial y de Ocio (Sector nº 2) y el Centro Comercial (Sector nº 3), sin solución de continuidad, así como por motivos de seguridad vial, es conveniente alterar la actual calificación jurídica de los viales públicos y privados, de modo que se evite el tránsito de vehículos entre ambos cuerpos de la edificación, o al menos en parte de ella. La actual disposición de los viales es:



La nueva ordenación viaria que asegura tanto la continuidad entre sectores como la preservación del tráfico público entre los cuerpos de edificación, actual y ampliada es:

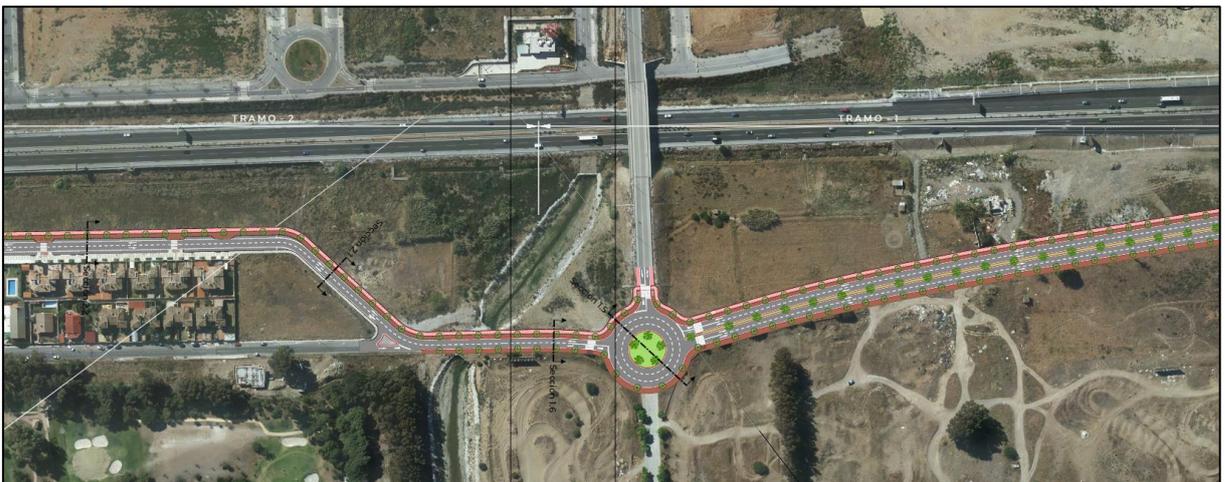


Para dar acceso al Sistema General Aeroportuario se ha previsto el vial con denominación "conexión SG", incorporando un espacio para giro de vehículo mejorando así su funcionalidad. Cabe señalar que en la anterior ampliación comercial, se habilitó un paso para la eventual entrada de bomberos a través de las parcelas ZLP 6.2 y 6.1 y que deberá ser conservada en el extremo final de este vial en esta modificación.

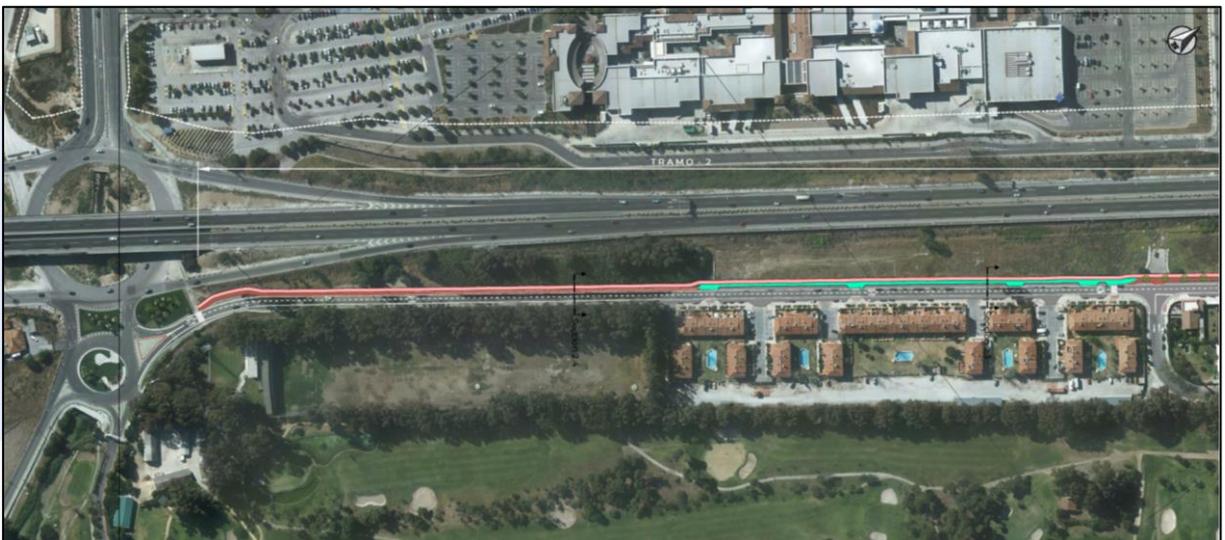
Como carga externa se propone la ejecución de la Carretera del Parador de Golf, SG.BM-3, con cargo al PEIBBM y al Sector en lo que no cubra aquél.



Tramo 1



Tramo 1 y 2



Tramo 2

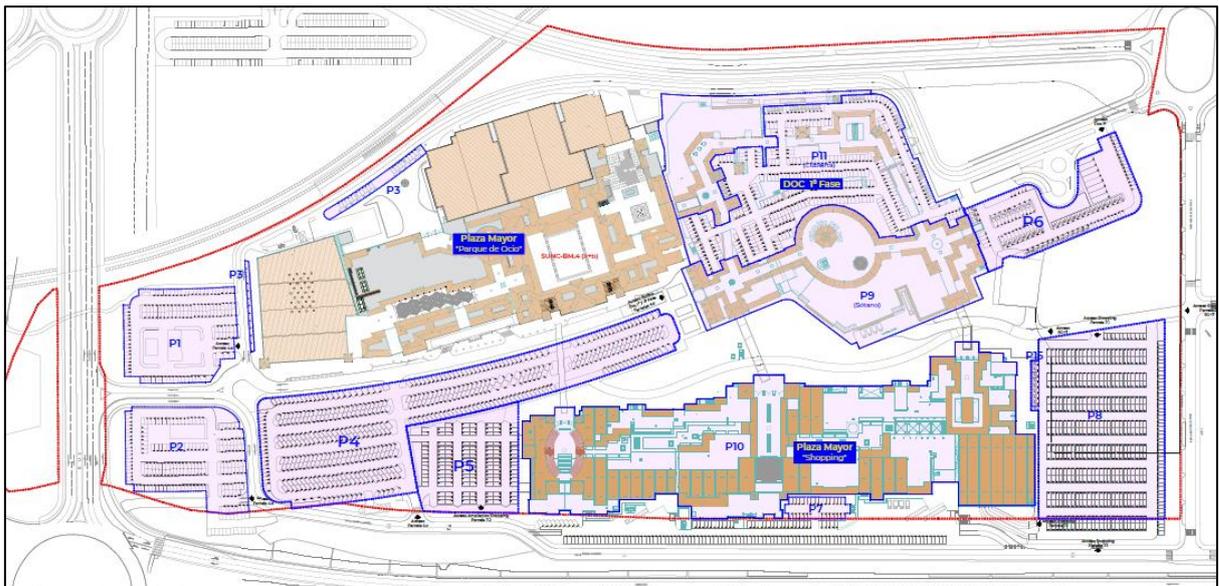
La estructura del viario propuesto pretende cumplimentar las determinaciones del PGOU al disponer dicho Sistema General como par de tráfico a la autovía, uniendo el enlace de Guadalmar con el del Parador Nacional de Golf, recogiendo los tráficos locales y apoyando la entrada y salida a los centros comerciales a través del nuevo puente de Guadalmar.

Las superficies aproximadas de ambos tramos son:

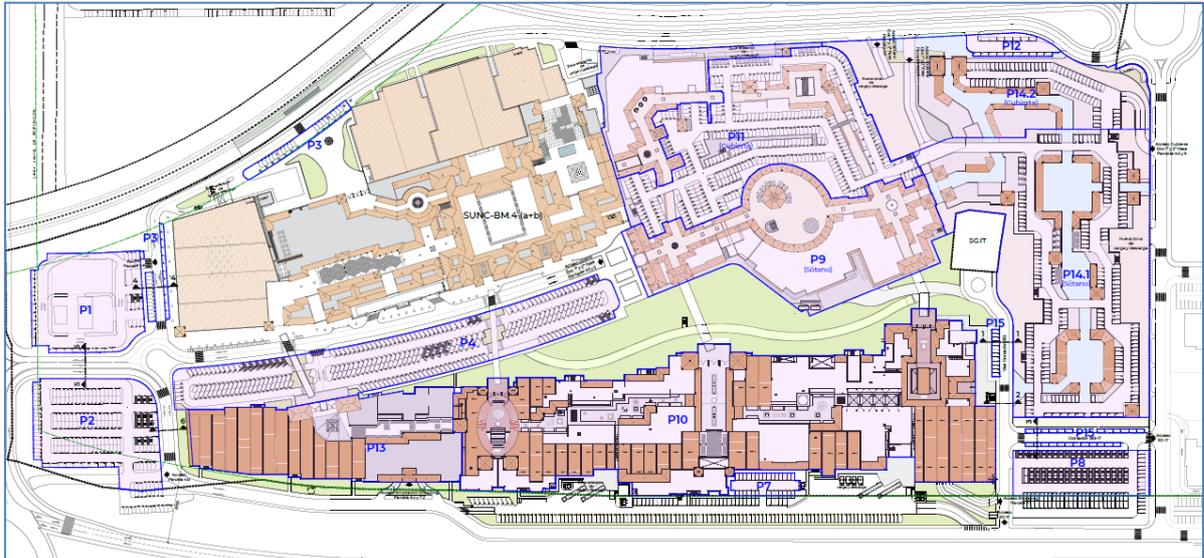
Tramo 1.- Enlace de Guadalmar – Puente.....	30.414 m ²
Tramo 2.- Puente – Enlace del Parador	7.043 m ²
Total.....	37.457 m ²

c.3.) Aparcamientos

El esquema de las plazas de aparcamiento actuales es:



El esquema de las plazas propuestas es:



Siendo el resumen de las mismas:

Actuales

Área	Zona	Aparcamientos
P1	Gasolinera	125
P2	Midas	162
P3	C/. Teresa Berganza	30
P4	Zona Central	471
P5	Entrada PMSH	130
P6	Aparcamiento Norte	110
P7	Aparcamiento para Personal	27
P8	Aparcamiento Mercadona	417
P9	DOC Sotano	1.107
P10	Shopping	691
P11	DOC Cubierta	314
Total Aparcamientos		3.584

Propuestos

Área	Zona	Aparcamientos
P1	Gasolinera	32
P2	Midas	165
P3	C/. Teresa Berganza	44
P4	Zona Central	265
P7	Aparcamiento para Personal	27
P8	Aparcamiento Mercadona	66
P9	DOC Sotano	1.107
P10	Shopping	691
P11	DOC Cubierta	314
P12	Aparcamiento Norte	17
P13	Ampliación Shopping	288
P14.1	DOC 2ª Fase Sótano	549
P14.2	DOC 2ª Fase Cubierta	275
P15	Vial Conexión SG	36
Total Aparcamientos		3.876

Debido al elevado grado de ocupación de la edificación existente en el ámbito, la ordenación que se efectúa permite disponer de forma aneja a la red viaria 80 plazas, que se corresponden con las de los aparcamientos P3 y P15. Los aparcamientos propuestos sin computar las plazas anejas a la red viaria pública son 3.796 por lo que se cumplen las reservas de aparcamientos establecidas en el PGOU y en la Ley de Comercio que son:

Concepto	Sup. / Aparcam.
Superficie Construida (m ²)	80.566,03
Nº Aparcamientos S/Pgou (1/25,00 m ² Sup. Construida)	3.223
Superficie Bruta Alquilable 92,00% (m ²)	74.120,72
Nº Aparcam. S/Ley Comercio (1/20,00 m ² Sup. Bruta Alquilable)	3.707

En cuanto a la dimensión de las plazas de aparcamiento cabe señalar que existe una parte con una dimensión inferior a los 2,50 x 5,00 m. establecida en el PGOU vigente debido a que se ejecutaron conforme a la normativa del PGOU anterior que establecía unas dimensiones inferiores. En todas las nuevas plazas de aparcamiento propuestas se establece una dimensión de 2,50 x 5,00 m.

Conforme al Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, se debe establecer la correspondiente reserva de una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas o fracción. Teniendo en cuenta que se proponen un total de 3.876 plazas de aparcamiento se requieren 97 plazas para personas con movilidad reducida las cuales se prevén en las siguientes áreas:

Área	Zona	Plazas para personas con movilidad reducida
P1	Gasolinera	2
P2	MIDAS	12
P4	Zona central	21
P8	Aparcamiento Mercadona	53
P14.2	DOC 2ª Fase cubierta	9
Total		97

Además, ya existen 14 plazas para personas con movilidad reducida en el P10 (Shopping) por lo que resulta un total de 111 y, en todo caso, en los proyectos de edificación del DOC 2ª Fase y de la Ampliación del Shopping se reservará también una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas.

Las plazas de aparcamiento se podrán disponer en un aparcamiento subterráneo a construir bajo la nueva edificación, así como en su cubierta en caso necesario, y parte de los actuales aparcamientos en superficie. Para un mejor funcionamiento de los aparcamientos, se comunicarán con el actual aparcamiento subterráneo de los edificios de Plaza Mayos Shopping y DOC 1ª Fase.

Con el fin de posibilitar el funcionamiento unitario y la movilidad interna entre el sótano de aparcamiento existente bajo Plaza Mayor Shopping, el DOC 1ª Fase y el nuevo que se dispone, este último podrá adosarse al primero, al segundo en todo o parte de su ancho.

Si dicha unión se produjese en parte bajo las zonas públicas existentes, coexistirán en el plano vertical (-1,50 ascendente) de titularidad pública de las zonas libres, permitiéndose la coexistencia del dominio público con el privado. En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán como fincas independientes, quedando la finca privada (-1,50 descendente) indisolublemente

unida a la privada edificación a la que da servicio y asumiendo la obligación de mantener, conservar y reparar los elementos existentes en la finca de dominio público (-1,50 ascendente).

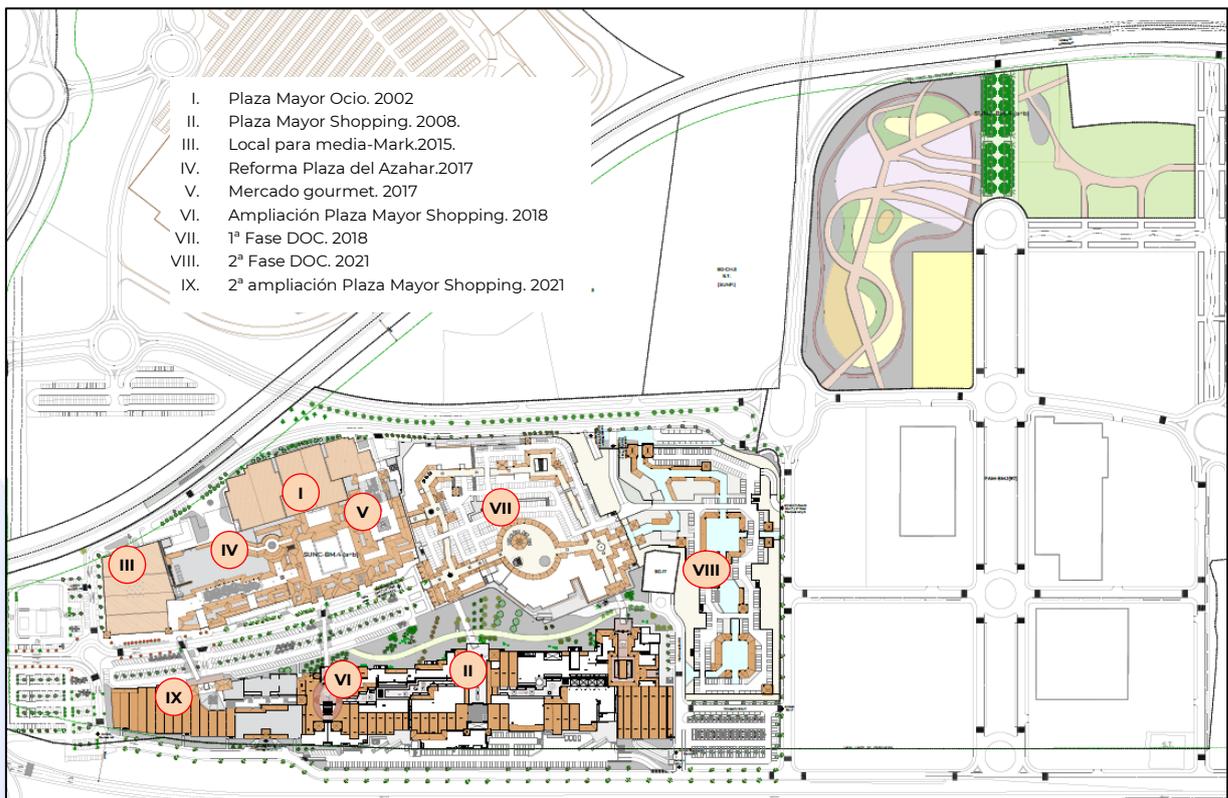
La superficie exacta, demandada por el buen funcionamiento del aparcamiento, se determinará en el Proyecto de Edificación.

c.4.) Zonas de Carga y Descarga

En la nueva ampliación se proponen dos nuevas zonas de carga y descarga, una con acceso directo a calle Teresa Berganza y la otra a calle Antón García Abril. Estas junto con las zonas existente destinadas para tal fin se han representado en el plano P.4.1.1 de cara a comprobar su compatibilidad urbanística con la ordenación propuesta y su coherencia con el viario previsto.

3.4. Ordenación de volúmenes orientativa.

El desarrollo histórico del conjunto de Plaza Mayor ha sido:



Los edificios I al VII están edificados. La ordenación propuesta para los edificios VIII y IX lo es con carácter orientativo.

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

En el artículo 45 "Modelo de Ciudad" del POTA y del artículo 23.2.a) del Decreto 220/2006, de 19 de Diciembre, se establece con carácter general, para cualquier innovación del Plan General, el tener 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 nuestro caso, al tratarse de un incremento de aprovechamiento, de uso comercial y de ocio, en el suelo urbano actualmente existente, no supone aumento de suelo ni de habitantes.

3.6. Del cumplimiento de la legislación sectorial.

1. Carreteras.

En cumplimiento de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras y su Reglamento General de Carreteras aprobado según Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, se han representado en todos los planos de proyecto del presente expediente la línea de expropiación de la MA-20 y su ramal de enlace con la carretera de Coín, así como sus zonas de protección y línea límite de edificación.

Las únicas actuaciones edificatorias que quedan dentro de las zonas de protección de la carretera MA-20 es la ampliación, hacia el Oeste del edificio de Plaza Mayor Shopping, que queda dentro de la zona de afección de la MA-20 y que cumple la separación de la línea límite de edificación de la misma.

No se ejecutan obras de urbanización ni infraestructuras de servicios nuevas que puedan afectar a los drenajes actuales de las carreteras estatales y sus redes de evacuación, no realizándose mayores aportes de caudal que los actuales dado que la zona de actuación ya se encuentra actualmente urbanizada y pavimentada, conformada en su mayoría por zonas de aparcamiento asfaltadas. Por otro lado, las infraestructuras generales que darán servicio a la nueva superficie edificable son existentes, no siendo necesario más que pequeñas actuaciones puntuales en las mismas que de ningún modo afectan a las carreteras ni sus zonas de protección.

Deberán ser tenidas en cuenta a modo de ordenanzas de edificación o urbanización las determinaciones incluidas en el articulado de la Ley 37/2015, de 29 de Septiembre, de Carreteras, y su Reglamento General de Carreteras, así como la legislación vigente sobre ruido, introducida por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

En el Anexo 13.- Justificación del cumplimiento de la Ley de Carreteras, se justifica el cumplimiento de las determinaciones de la Ley.

2. Ferrocarriles.

En el presente expediente no se afecta el dominio público ferroviario, pues las obras se ejecutan en su totalidad dentro del ámbito, en las zonas más alejadas del ferrocarril.

3. Servidumbres Aeronáuticas.

El actual Plan Director del Aeropuerto de Málaga fue aprobado mediante la Orden FOM/2615/2006 de 13 de Julio. Posteriormente se han actualizado las servidumbres aeronáuticas habiendo sido sometidas a información pública en el B.O.E. nº 257, de 28 de Septiembre de 2020. El ámbito de la Modificación propuesta está afectado tanto por las servidumbres radioeléctricas como por las de aproximación y las acústicas, tal y como se observa en las siguientes imágenes:



En el Anexo nº 14 Separata de cumplimiento de las Servidumbres Aeronáutica, se justifica el cumplimiento de las mismas.

4. Ley de Comercio.

Las determinaciones del Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA) que resultaban aplicables a la Modificación (artículos 25, 31, 32, 33, 34, 35 y 36) han sido suprimidas por el artículo 49 del Decreto-Ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía.

De acuerdo con ello actualmente no es exigible el informe comercial de la Consejería competente en materia de comercio ni el Plan de Movilidad que se exige en dichas determinaciones.

No obstante, a continuación, junto con el Anexo 12 de esta Modificación, se justifica el cumplimiento de estas.

a.- La dotación de plazas de aparcamiento.

	Actual	Modificada
Superficie edificada	59.066,03	80.566,03
Superficie Bruta Alquilable (92%)	54.340,75	74.120,75
Nº de aparcamientos	3.584	3.796
Ratio plazas por 100 m ²	6,60	5,12

Superiores a las 5,00 plazas requeridas por la Ley de Comercio para cada 100 m² de SBA

b.- 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. Realizándose las mismas condiciones para la ampliación propuesta:

- Recogida selectiva de residuos: En la recogida de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, se cumple su legislación reguladora para facilitar su reciclaje. Por la índole de las actividades no se generan residuos tóxicos y peligrosos. Se adjunta a este documento Certificado expedido por la empresa concesionaria "SAICA NATUR S.L.", en el que se hace constar la trazabilidad de todos los residuos generados en el complejo.

PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO Y SHOPPING, S.A.
CALLE ALFONSO PONCE DE LEÓN, S/N
29004 MÁLAGA

SAICA NATUR, S.L., con CIF B-50.616.416 y número: AR/RGNP-761 de inscripción en el registro de Negociantes de Residuos no Peligrosos, CERTIFICA:

La gestión de los siguientes residuos que nos suministra PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. CIF: A-82.117.037, y PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. CIF: A-82.873.084 con domicilio en Calle Alfonso Ponce de León, S/n, para su valorización y posterior reciclado, o entrega en vertedero en su caso.

LER: 20.01.01. CARTÓN Y PAPEL. OP. TRATAMIENTO: R12, R13

Este material es enfardado en el almacén de RECICAB 2005, S.L. y posteriormente se transporta hasta: S.A. Industrias Celulosa Aragonesa, nº de autorización de gestor de residuos no peligroso del Gobierno de Aragón AR/AAI-18.

LER: 20.01.39 / 07.02.13. PLÁSTICOS. OP. TRATAMIENTO: R12, R13

Polietileno baja densidad, polipropileno, se enfardan en el almacén de RECICAB 2005, S.L. y se envían a gestor final de plástico:

RECICLADOS Y PLÁSTICOS SERVA, S.A. CIF: A-91.066.175 con código de gestor de residuo nº GRU-95.

LER: 17.02.03. ENVASES. OP. TRATAMIENTO: D1

Este residuo se transporta al Centro Ambiental de Málaga, situado en Camino de los Ruices, S/n, Málaga y código de gestor de residuos no peligrosos nº AAI/MA/018.

Los envases (plástico clasificar): son residuos de vertedero y su tratamiento es eliminación.

LER: 15.01.07. VIDRIO. OP. TRATAMIENTO: R13

Este residuo se envía a la empresa Áridos Ecológicos del Sur, S.L. Cr. Campanillas, Km 2.5, 29196 Llanos de Perete, Málaga, con código de gestor de residuo nº GRU 363, con destino final a gestor autorizado Camacho Recycling, S.L. CIF: B-03.400.033 y código de gestor de residuos nº CLM/02/RNP-ENV/AL-RE/003

LER: 20.01.40. CHATARRA. OP. TRATAMIENTO: R13

La chatarra se envía a la empresa Andaluza de Hierros y Recuperaciones, S.A. Camino de la Almendrera, S/n en Cártama (Málaga). Gestor de residuo nº GRU 135.

LER: 03.01.05. MADERA. OP. TRATAMIENTO: R12, R13

Este residuo se envía a la empresa Áridos Ecológicos del Sur, S.L. Cr. Campanillas, Km 2.5, 29196 Llanos de Perete, Málaga, con código de gestor de residuo nº GRU 363.

LER: 17.02.01. PALLETS. OP. TRATAMIENTO: R5

Este residuo se lleva a la empresa PULIDO Y CARDOSO, S.L. CIF: B-23.419.104 y código de gestor de residuo nº GRU-337. Donde recibe un proceso de recuperación y valorización.

LER: 20.01.08. LODOS. OP. TRATAMIENTO R13, R3, R12

Este residuo se lleva a la planta de tratamiento GESTHIDRO, S.L. CIF: B-14.630.826 y código de gestor de residuos no peligrosos nº AAU/CO/193/10 donde son almacenadas y gestionadas según las condiciones medioambientales aplicables y las exigencias de las normativas vigentes.

LER: 20.03.01 BASURA. OP. TRATAMIENTO R3, R13

Este residuo se transporta al Centro Ambiental de Málaga, situado en Camino de los Ruices, S/n, Málaga y código de gestor de residuos no peligrosos nº AAI/MA/018.

La **basura orgánica** recibe tratamiento final para compostaje.

LER: 20.03.07. BASURA. OP. TRATAMIENTO R12, R13

Este residuo se transporta al empresa Áridos Ecológicos del Sur, S.L. Cr. Campanillas, Km 2.5, 29196 Llanos de Perete, Málaga, con código de gestor de residuo nº GRU 363.

La **basura inerte** según su clasificación recibe el tratamiento de clasificación y valorización.

Y para que conste, a los efectos oportunos, firmamos la presente en Málaga a 24 de Febrero de dos mil veinte y uno



SAICA NATUR, S.L.
San Juan de la Peña, 144 - 50015 ZARAGOZA
C.I.F. E28 90616416
SERVICIOS CORPORATIVOS
Apartado de Correos 8156
50080 Zaragoza
Teléfono: 976 188 000 || Fax: 976 188 001

MÁLAGA
CARRIL DE SERRARÍA, 13
POLÍGONO INDUSTRIAL VILLAROSA
Teléfono: 952 244 330 || Fax: 952 245 296
Email: malaga.natur@saica.com
www.saica.com
29004 MÁLAGA

- Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales. El complejo, que se halla completamente construido, carece de estas instalaciones, al no ser las mismas normativamente exigibles a la fecha de su implantación e instalación. En la ampliación solicitada se preverán las instalaciones necesarias.

- Redes separativas de aguas: se adjuntan a este documento sendos planos del trazado de las redes de evacuación de aguas pluviales y aguas negras, separativas y ejecutadas con materiales de diferente color para facilitar su distinción. Al no existir instalaciones para agua regenerada, no cabe la posibilidad de confusión de éstas con las potables, al disponerse únicamente de aljibes de agua potable.
- Instalaciones receptoras de energía solar: el complejo comercial, que se halla completamente construido, dispone de estas instalaciones. En la ampliación propuesta, igualmente, se preverán las mismas.
- Combustibles para los usos de calefacción o calentamiento de agua: el centro comercial es abierto, por lo que carece de sistema de calefacción que precise combustible de tipo alguno.
- La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad: El centro comercial está preparado para la accesibilidad de todas las personas que padezcan cualquier tipo de discapacidad. Existen plazas de aparcamiento específicas para minusválidos, plazas prioritarias para ancianos, embarazadas o con carritos de bebés. Se dispone de ascensores habilitados para minusválidos para el acceso a las plantas superiores. Los aseos disponen de cabinas específicas para minusválidos. El centro colabora con otros centros comerciales de Málaga en el plan del Ayuntamiento sobre comunicación para la utilización de plazas de aparcamiento de minusválidos.

Como prueba de la colaboración del centro con los minusválidos y las asociaciones que los aglutinan cabe decir que en el centro se han celebrado eventos benéficos como la pasarela de moda para personas discapacitadas, en colaboración con la Federación de Asociaciones de Discapacitados Físicos y Orgánicos de Málaga (FAMF-COCEMFE-MALAGA), que han valorado especialmente las características de accesibilidad del centro. En el años 2002 el centro recibió el premio de la Asociación Malagueña de Espina Bífida por su accesibilidad, dejándose constancia expresa en el título de dicho premio la siguiente mención textual: "Con este premio la Asociación quiere destacar la iniciativa que presenta el Parque de Ocio Plaza Mayor, siendo modelo en la eliminación total de las barreras arquitectónicas en sus instalaciones, lo que hace que el Parque sea un lugar donde las personas con cualquier discapacidad pueden disfrutar del ocio sin limitaciones ni diferencias".

c.- 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.

d.- 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".

e.- Por lo que respecta a la estrategia de implantación comercial, se dividirán 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 individualizadamente la licencia municipal de Gran Superficie Minorista.

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, o, instalándose, posiblemente, el de "designer outlet" de alta gama en la zona ampliada.

f.- Plan de movilidad urbana. En su momento fue redactado un "Plan de Transporte del Conjunto Plaza Mayor", en el que se analizaron 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 proponían una serie de acciones, muchas de las cuales ya han sido implantadas, como, por ejemplo:

- Acuerdos con las compañías de transporte público existente (RENFE, EMT)
- 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 el presente expediente, a efectos de dar cumplimiento a la legislación de comercio respecto a la nueva ampliación propuesta, se aportan los Anexos nº 7.1.- Estudio de Tráfico y Movilidad y nº 7.2.- Plan de Movilidad de Empleados, redactado por la Consultora VECTIO, donde se establece:

Anexo 7.1.- Estudio de Tráfico y Movilidad:

"...

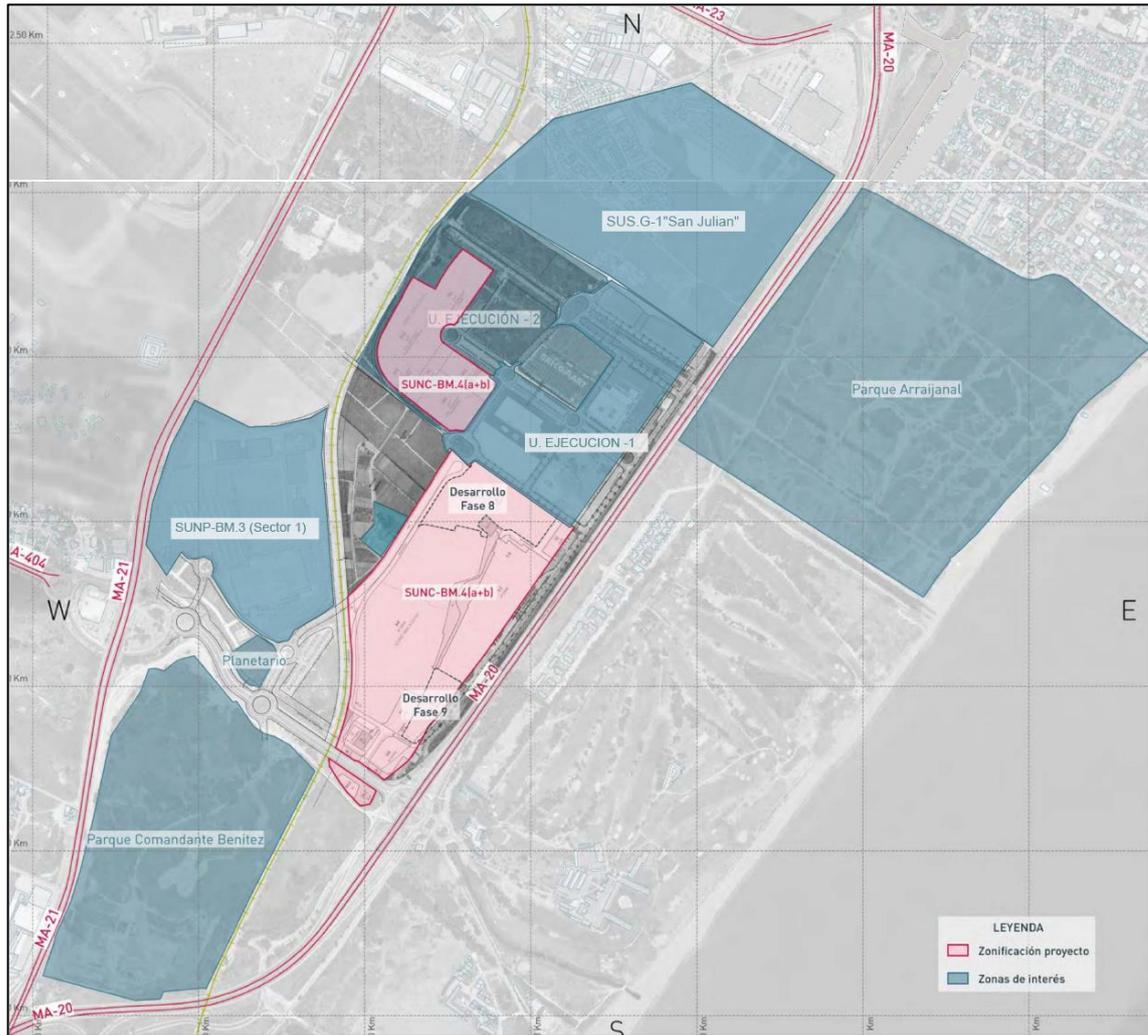
10. Conclusiones.

- *Este estudio de movilidad da cumplimiento a lo indicado en el Artículo 31.5, 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, ..."*
- ...
- *El incremento de 21.500 m²t de uso comercial correspondientes a las fases VIII (Designer Outlet 2ª fase) y IX (Ampliación Shopping) supondrá un incremento de 1.303 vehículos en la hora punta, esto es, 741 vehículos entrando y 562 vehículos saliendo.*
- ...
- *Por el entorno de estudio circulan tres líneas de autobús urbano: la línea 5, con parada en la Avenida Montserrat Caballé y las líneas 9 y 10, con parada en la Avenida de Velázquez.*
- *Además del servicio de autobuses urbanos prestado por la EMT, existen varias líneas de autobuses interurbanos del Consorcio de Transporte Metropolitano del*

Área de Málaga. Las paradas más cercanas a la zona de estudio son las mismas que las mencionadas en la sección de autobuses urbanos. En este caso, son dos las líneas que disponen de parada en la Avenida Montserrat Caballé (las líneas M-123 y la M-136) y cinco las que paran en la en la Avenida de Velázquez (las líneas M-110, la M-113, la M-132, la M-133 y la M-230).

- El ámbito de estudio tiene una parada propia de Cercanías de la línea C-1, denominada "Plaza Mayor". Desde esta línea se puede acceder de manera directa a las zonas con mayor capacidad de generación de viajes al ámbito de estudio, ya que discurre por los municipios de Málaga, Torremolinos, Fuengirola y Benalmádena, además de hacer parada también en el Aeropuerto de Málaga y en la estación de Alta Velocidad de Málaga.
- Debido a las grandes distancias desde los núcleos urbanos más cercanos, (todos ellos ubicados a más de 2 kilómetros de la zona comercial), la probabilidad de que el acceso al centro comercial objeto de estudio se haga a pie es baja.
- En octubre de 2022, el centro comercial Plaza Mayor en conjunto con la dirección de McArthurGlen Designer Outlet, impulsó la redacción de un Plan de movilidad empresarial para trabajadores de ambos centros. Este Plan sirvió como impulso de la movilidad sostenible en el entorno y su resultado fueron varias propuestas, desde el punto de vista técnico, que facilitan la movilidad sostenible en el entorno, entre las que se incluye un servicio de autobús lanzadera con el centro de Málaga bajo demanda, el fomento de los desplazamientos al Centro Comercial compartiendo vehículo, el impulso de una mejora de frecuencias de transporte público y el fomento de la movilidad eléctrica.
- En lo referente a la afección al tráfico, los niveles de servicio permanecen inalterados (tanto en el año de puesta en servicio 2024 como en el año horizonte 2044) a consecuencia de la ampliación en todas las secciones calculadas en la autovía MA-20 por lo que se deduce un impacto muy limitado en las condiciones de la infraestructura.
- Al igual que sucedía con las secciones de la autovía, los niveles de servicio de la glorieta de conexión con la MA-20 permanecen inalterados una vez puestos en servicio todos los desarrollos previstos, a excepción del brazo sur que pasa de un nivel de servicio B a un nivel de servicio C.
- Tanto en el tronco de la Avenida Montserrat Caballé como en la glorieta intersección entre la carretera A-404, la autovía MA-21 y la Av. Montserrat Caballé y la glorieta intersección entre la Av. Montserrat Caballé y la Calle Victoria de los Ángeles la afección de los nuevos desarrollos en los niveles de servicio es muy limitada, produciéndose únicamente salto de nivel de servicio de B a C en los brazos sur y oeste de la primera glorieta y brazo este de la segunda glorieta.
- La ampliación del ámbito de Suelo Urbano Consolidado SUNC.BM-4(a) "Ampliación Plaza Mayor" delimitando un nuevo sector de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-BM.4 (a+b) así como la puesta en servicio del resto de desarrollos previstos en el entorno no tendrá afecciones relevantes sobre el entorno, dando cumplimiento a lo requerido por el Artículo 36, de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

Sin perjuicio de lo anterior, se considera necesario completar el alcance del estudio de movilidad, incluyendo, todas las implantaciones comerciales existentes y futuras del ámbito del antiguo SUNP-BM.3 (formado por los sectores 1, 2 y 3), los parques Arraijnal y Campamento Benítez, el Planetario, así como el sector colindante SUS.G-1 "San Julián" actualmente pendiente de desarrollo. En el siguiente croquis se muestra las zonas de interés objeto del estudio.



Anexo 7.2.- Plan de Movilidad de Empleados:

En este documento se proponen las siguientes medidas de actuación:

- Creación de una línea de servicio lanzadera que conecte las zonas de residencia de los empleados con el Centro Comercial de una forma rápida y eficiente.
- Fomento del Transporte Público.
- Coordinar horarios de Transporte Público de Entrada / Salida laboral.
- Promover plataforma web para compartir vehículo.
- Promoción del desarrollo de los recorridos ciclistas.
- Vehículos de movilidad compartida ("Car Sharing").

5. Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones.

En cumplimiento del artículo 14 del Decreto 189/2002 de 2 de Julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, se incorpora el Anexo

nº 5.- Estudio de Inundabilidad y Análisis de Recursos Hídricos, redactado por la consultora CIVILIZA Ingeniería SLP, cuyas conclusiones son:

1. Los suelos vinculados a la modificación de elementos no se ven afectados por la inundación del Guadalhorce.
2. Dada la mínima entidad de la ampliación que se propone, y las casuísticas urbanísticas indicadas al respecto de la misma, se entiende que el recurso hídrico está garantizado para satisfacer la demanda futura.

Cabe señalar que en la anterior modificación de elementos del PGOU (aprobada definitivamente el 23 de febrero de 2017), que dio lugar a la última edificación ejecutada, como primera ampliación del Centro Comercial Plaza Mayor, se emitió informe favorable en materia de aguas de fecha 28 de septiembre de 2016 de la Delegación Territorial de Málaga de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en sus aspectos de dominio público hidráulico y sus zonas de protección, en cuanto a prevención de riesgos por avenidas e inundaciones, disponibilidad de recursos hídricos e infraestructuras del ciclo integral del agua. Nos referimos al expediente IS-MA-4.1., y oficio de fecha 3/10/2016, y salida de la Delegación Territorial de Málaga el 5/10/2016. En él, en el apartado 4, se incluía como condicionante, elevar la rasante de la ampliación hasta la cota +6.90, a los efectos de salvar la edificación de la inundabilidad. Condicionante que fue asumido en la modificación de elementos y ampliación de Plaza Mayor. En el presente expediente se considera la misma cota para el establecimiento de la 2ª Fase del DOC y para la ampliación de Plaza Mayor, se hace coincidir con la de la actual edificación.

..."

6. Incorporación de la perspectiva de género.

La experiencia proveniente de una visión del urbanismo desde el punto de vista del género es una de las vías que puede contribuir a dotar de contenido específico a la noción de calidad de vida, a trasladar el concepto de sostenibilidad desde el ámbito del lenguaje político al ámbito de la instrumentación técnica propia del urbanismo, y a introducir en los procesos de toma de decisiones voces hasta ahora poco escuchadas: la de las mujeres.

El género es una categoría sociológica que se refiere al conjunto de atributos socioculturales contruidos históricamente que son asignados a las personas a partir de su sexo. Es un concepto que permite poner de manifiesto las relaciones desiguales entre mujeres y hombres, entendidos no como seres biológicos, sino como sujetos sociales.

La práctica urbanística consiste en tomar decisiones sobre la localización de las actividades en el espacio, sobre la forma del espacio público, del espacio privado y de los edificios, sobre las características de los sistemas de transporte. El urbanismo influye directamente en el acceso que las personas y los grupos sociales tienen a lugares de empleo, equipamiento y servicios; en la comunidad de uso de estos, en la necesidad de transporte para acceder a ellos y en las condiciones de seguridad de la ciudad. Sin embargo, estas posibilidades no son iguales para hombres y mujeres, ni respecto a otros grupos sociales más vulnerables (ancianos y niños).

Por estas razones, la planificación urbanística debe incluir medidas para evitar dicha desigualdad y hacer ciudades más seguras e inclusivas. De acuerdo con ello, en la presente Modificación se

plantea un diseño urbano que mejorará la accesibilidad de las mujeres a los servicios, equipamientos y centros de trabajo que surgirán en el desarrollo previsto.

Asimismo, se tienen en cuenta los principios de ordenación urbana para una ciudad segura, que han sido desarrollados por el Ayuntamiento de Montreal y se recogen en el documento "Urbanismo con perspectiva de género" elaborado por el Instituto Andaluz de la Mujer. Estos principios son:

“ ...

1. *Saber dónde se está y a dónde se va (señalización)*
 - *Clara, precisa y colocada estratégicamente.*
 - *Uniforme a pesar de las diferencias entre lugares.*
 - *Visible sin destrozar el paisaje, pero tampoco sin ser camuflada por éste.*

2. *Ver y ser visto (visibilidad)*
 - *Iluminación: Distribución estratégica, intensidad suficiente, efecto global, mantenimiento, uniformidad, visibilidad a la persona de a pie, lugares estratégicos.*
 - *Escondrijos: en lugares donde no puede ser evitados, como los aparcamientos o el transporte público, deben ser de acceso limitado, tener vigilancia y un campo de visión amplio, por ejemplo, a través de espejos, o de la utilización de materiales transparentes.*
 - *Campo de visión amplio que permita la mayor permeabilidad visual posible: por ejemplo, evitar entradas retranqueadas escondidas entre dos muros, evitar cerramientos opacos, evitar esquinas abruptas como ángulos de 90° o menos en el metro, asegurar la permeabilidad visual de los lugares con más riesgo, como escaleras, ascensores, vestíbulos, pasillos.*
 - *Evitar los desplazamientos previsibles, es decir, los que no ofrecen vías alternativas cuando ya se está en ellos, como puentes, escaleras, túneles o ascensores. Estos lugares son particularmente peligrosos cuando están en lugares aislados o hay escondrijos cerca. Lo mejor es eliminarlos para el uso peatonal siempre que se pueda. En caso contrario: iluminación dentro y alrededor para evitar el efecto de acuario, eliminar los escondrijos a menos de 100 m., asegurar un campo de visión muy amplio con espejos o vidrios para ver el conjunto antes de empezar el recorrido, incluir salidas y caminos alternativos, favorecer la implantación de actividades para vigilancia informal.*

3. *Oír y ser oído/a (afluencia)*
 - *Facilitar la mezcla de usos para asegurar la concurrencia de personas. La afluencia de gente reduce el riesgo de agresión.*
 - *Procurar que los usos cubran el mayor espectro posible de franja horaria.*

4. *Poder escaparse y obtener socorro (vigilancia formal y acceso a ayuda)*
 - *Señalización y vigilancia formal directa (guardias) o indirecta (teléfonos de socorro).*

- *Los comercios y servicios son lugares de vigilancia informal a las horas en que están abiertos.*
5. *Vivir en un entorno acogedor y limpio (ordenación y mantenimiento de los lugares)*
- *Formas del espacio que favorezcan su apropiación, su transformación por parte de las personas residentes, su legibilidad y su uso.*
 - *Distinción clara entre el espacio público y el espacio privado.*
 - *Asegurar el mantenimiento: previene el vandalismo porque muestra que la gente se ocupa y se interesa por el lugar.*
6. *Actuar todas las personas juntas (la participación de la comunidad)*
- *Marchas, movilización de la población y de entidades locales, públicas y privadas.*
 - *Apropiación de los lugares públicos por la población.*

..."

3.7. Del cumplimiento del convenio suscrito

Tal como ya se ha expuesto previamente, antes del inicio de la Modificación se suscribió un convenio entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, que fue aprobado definitivamente con fecha 6 de agosto de 2021.

De acuerdo con las condiciones especificadas en el convenio, la Modificación define un nuevo sector SUNC-BM.4 (a+b), que amplía el sector SUNC-BM.4 definido en la modificación anterior (aprobada definitivamente en 23/02/2017), con los siguientes parámetros generales:

- Superficie ámbito: 263.219,00 m²
- Índice edificabilidad media: 0,3061 m²t/m²s
- Edificabilidad máxima: 80.566,03 m²t
- Aprovechamiento 103.936,10 uuaa
- Suelo Público Asociado: 101.969,00 m²
- Suelo Privado: 161.250,00 m²
- Aumento de edificabilidad: 17.584,30 m²t
- Aumento del Aprovechamiento: 23.643,71 uuaa.
- Aprovechamiento Medio: 0,3690 uuaa/m²

De acuerdo con ello resulta un suelo público asociado (101.969 m²s) mayor que el previsto en el convenio (101.390 m²) y un aumento de aprovechamiento de 23.643,71 uu.aa. que es el que figura en el convenio.

Asimismo, tal como se expone en los apartados correspondientes de esta Modificación, según el caso, también queda justificado el cumplimiento de las demás condiciones urbanísticas que, según el convenio, debían incluirse en la Modificación, como son:

- Ceder obligatoria y gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento la finca denominada 13.1, calificada como Zona Libre Pública, de 19.518,81 m² correspondientes al incremento de dotaciones, de la Modificación en el ámbito del SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" (1ª + 2ª Fase).

Respecto a ello en la Modificación se califica como zona verde pública la parcela 13.1 con una superficie de 19.367 m².

- Para materializar la creación del Parque San Julián:

- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento la finca calificada como Zona Libre Pública 13.2 de 12.181,00 m², en compensación por parte de la nº 6.1 (73 m²), 7.2 (2.656 m²), parte de la 9 (826 m²), parte de la 11 (226 m²), 12.1 (3.838 m²) y 12.2 (4.562 m²), previstas en el SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" (1ª Fase).

- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento la finca 15.2, de 6.849,00 m², que se calificará de SIPS, en compensación por la actual manzana 5 del SUNC.BM-4 procedentes del antiguo Sector nº 2 del SUNP.BM-3 "Centro de Servicio", calificada de SIPS y de idéntica superficie.

- Ceder gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento las Z.L.P denominadas 13.3 y 15.1, de 5.349,19 m² y 12.126,10 m² respectivamente, como mayor cesión, respecto de las obligatorias, que la propiedad aporta para que formen parte del Parque San Julián.

A tales efectos las citadas parcelas quedan calificadas como zonas verdes públicas en los planos de propuesta y en esta documentación.

- Ejecutar a su costa todas las obras de urbanización del nuevo Parque San Julián, de 53.725,00 m², con su conexión a la barriada del mismo nombre.

A tales efectos se ha incluido el coste de dichas obras en el estudio económico financiero de esta Modificación, así como un plano (P.6) con la conexión entre el parque y la barriada San Julián.

- Regar el nuevo Parque San Julián con agua reciclada procedente del terciario de la EDAR del Guadalhorce.

Esta exigencia se ha incluido en el apartado 8.2.10 de las ordenanzas.

- Redactar el Proyecto del SG-BM.3 Carretera del Campo de Golf y ejecutar las obras correspondientes.

A tales efectos se ha incluido un Anexo de estudio de la citada carretera con una estimación de su coste el cual se ha incluido como carga externa en el estudio económico-financiero de esta Modificación.

Asimismo, en el apartado 8.8 de las Ordenanzas se establece que, conforme a lo recogido en el Convenio suscrito entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, previamente a la aprobación definitiva de la modificación, las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM - 3 "Bahía de Málaga" deberán estar finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan de Dotación de Infraestructuras del SUNP.BM-3 "Centro integrado de Servicios Turísticos" y de los Planes Especiales de Infraestructura de aplicación (PEIB de Churriana –Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero de 2007, de tal forma que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.

En cuanto a los demás deberes impuestos que, corresponden a otras fases de los trámites pendientes, estos se irán asumiendo por los promotores en el momento correspondiente de conformidad con lo establecido en el convenio.

4. PGOU ACTUAL Y PGOU MODIFICADO.

4.1. Aprovechamientos.

PGOU ACTUAL							PGOU MODIFICADO						
SECTOR	ZONA	SUBZONA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	IEDIFICAB. m ² s.m ² t	EDIFICAB. m ² t	PARCELA	SUBPARCELA	ORDENANZA	SUPERFICIE m ² s	IEDIFICAB. m ² s.m ² t	EDIFICAB. m ² t	
SUNC.BM-4 (ANTIGUO SECTOR 2 DEL SUMP.BM-3)	1		ET (GSM)	858,00	0,3026	259,61			C5M	837,00	0,3102	259,61	
	2		ISC	962,00	0,2000	192,40	4a	2	ISC	930,00	0,2000	186,00	
	3		ST	385,00	0,2296	88,40		3	C5M	2.450,00	0,0387	94,80	
	4	4.a	ET	2.977,00				Total 4.a		4.217,00		540,41	
		4.b	ET	4.021,00			4b		Apac. privado	4.667,00			
		4.c	ET	6.752,00			4c		Apac. privado	4.429,00			
		4.d	ET (GSM)	84.209,00		10.450,59	4d	11	C5M	46.156,00	0,2264	10.450,59	
						29.192,89		12	C5M	27.960,00	1,0441	29.192,89	
				TOTAL ZONA 4:	97.959,00		39.643,48	5		C5M	29.658,00	0,4720	14.000,00
				TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:	100.164,00		40.183,89	7.1		C5M	32.577,00	0,5796	18.882,14
		5	5	SIPS	6.849,00			7.2		C5M	9.119,00	0,8228	7.500,00
		6	6.1	ZLP	5.179,00			12		Apac. privado	2.467,00		
		8	8	ZLP	1.905,00			TOTAL ZONAS CON APROVECHAMIENTOS:					
	9	9	ZLP	2.005,00			6.1		ZLP	4.730,00		80.566,03	
	10	10	ZLP	4.440,00			6.2		ZLP	3.953,00			
	11	11	ZLP	1.599,00			8		ZLP	2.382,00			
	12	12.1	ZLP	3.612,00			9		ZLP	979,00			
			TOTAL ZLP:	18.740,00			10.1		ZLP	3.087,00			
			TOTAL DOTACIONES:	25.589,00			11		ZLP	1.373,00			
			VIALES Y SERVICIOS:	21.968,00			13.1		ZLP	19.367,00			
			TOTAL (ANTIGUO SECTOR Nº 2.-PLAZA MAYOR: (P.A.BM-5(97))	147.721,00	0,2720	40.183,89	13.2		ZLP	12.181,00			
							13.3		ZLP	5.501,00			
			PARTE SECTOR 3				14		ZLP	4.550,00			
	7.1		ET	43.753,00	0,4316	18.882,14	15.1		ZLP	12.126,00			
			TOTAL CON APROVECHAMIENTOS:	43.753,00		18.882,14	TOTAL ZLP:						
	6	6.2	ZLP	3.953,00			10.2		ST	1.353,00			
	7	7.2	ZLP	2.656,00			16		ST	90,00			
	12	12.2	ZLP	4.562,00			15.2		SIPS	6.849,00			
			TOTAL DOTACIONES:	11.171,00			TOTAL EQUIPO:						
			TOTAL (ANTIGUO SECTOR Nº 3.-PLAZA MAYOR) SHOPPING:	54.924,00	0,3438	18.882,14	78.521,00						
			TOTAL SUNC.BM.4.a.-(1ª FASE):	202.645,00	0,2915	59.066,03	TOTAL DOTACIONES:						
			PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM-1(97)				VIALES	VIAL 2		8.190,00			
	2	2.3	ET	18.975,10	0,1885	3.576,21	VIAL DE SERVICIO		8.534,00				
			TOTAL EQUIPAMIENTO TURISTICO:	18.975,10		3.576,21	VIAL PRINCIPAL		2.265,00				
	2	2.1.1	D. Priv.	37.048,54	0,0092	339,49	1ª CONEX. VIAL 6-14		1.013,00				
			TOTAL DEPORTIVO PRIVADO:	37.048,54		339,49	VIAL CONEXIÓN SG-IT		277,00				
			TOTAL APROVECHAMIENTOS UE.2 SECTOR 3:	56.023,64	0,00	3.915,70	VIAL CONEXIÓN SG-IT		3.101,00				
	2	2.2	ZLP	4.550,00			VIAL 12		68,00				
			PARTE UE.2 SECTOR 3. PAM.BM.1 (97):	60.573,64	0,0646	3.915,70	TOTAL VIALES:						
			TOTAL ACTUAL SUNC.BM.4.a+b (DOC 1ª+2ª FASES):	263.218,64	0,2393	62.981,73	23.448,00						
							TOTAL SECTOR SUNC-BM 4.a+b						
							263.219,00						
							0,3061						
							80.566,03						
							Suelo Público Asociado.....101.969 m ²						
							Suelo Privado.....161.250 m ²						
							Suelo Público Asociado.....63.278 m ²						
							Suelo Privado.....139.367 m ²						

4.2. N° de aparcamientos.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
3.584	3.876

4.3. Normativa Urbanística.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
Las condiciones particulares son las del planeamiento incorporado (Art. 13.1.12 del PGOU) Se incorpora el artículo 10 del Decreto 584/72 de Servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013	<ul style="list-style-type: none"> • La presente documentación incorpora los criterios de cómputo de edificabilidad determinados por el PGOU de 2011, habiéndose así acordado en el convenio urbanístico del que trae causa la presente • Se incorpora la Ordenanza de Gran Superficie Minorista como consecuencia de la Aprobación Definitiva del PGOU, aprobada definitivamente con fecha 28 de Abril de 2016. • Se eleva a la consideración de normativa de obligado cumplimiento los condicionantes demandados por los informes sectoriales emitidos.

4.4. Cesiones.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
Las realizadas por el planeamiento incorporado.	Las propuestas en la Modificación.

4.5. Otras determinaciones.

PGOU ACTUAL	PGOU MODIFICADO
	<p>Al ser un suelo urbano no consolidado ordenado tendrá que tramitar los siguientes instrumentos de planeamiento y gestión:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proyecto de Urbanización. • Proyecto de Reparcelación. • No es necesario tramitar planeamiento de desarrollo, pudiendo obtenerse directamente las licencias de obra mayor por manzanas independientes. • El aprovechamiento a distribuir será el incremento sobre el actual. • Sistema de Actuación de Compensación.

4.6. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con los cálculos realizados en el apartado 3.3.b, resultan:

Superficie ámbito:.....	263.219,00 m ²
Suelo Público Asociado.....	101.969,00 m ²
Suelo Privado.....	161.250,00 m ²
Aumento de edificabilidad.....	17.584,30 m ² t
Aumento del Aprovechamiento.....	23.643,71 uuaa.
Aprovechamiento Medio.....	0,3690 uuaa/m ²
Edificabilidad máxima.....	80.566,03 m ² t
Índice edificabilidad media.....	0,3061 m ² t/m ² s

En aplicación de las determinaciones del artículo 54.2.b, la cesión del 10% del aprovechamiento medio será monetizada al no ser un uso propio del Patrimonio Municipal del Suelo y permitirse así la unidad de explotación y funcionamiento del centro, siendo su destino el dispuesto por el artículo 139.2 de la LOUA.

En aplicación del artículo 6.4.8 del PGOU se considera necesario monetizar a favor del Ayuntamiento un cinco por ciento (5%) del aprovechamiento a favor de la mejora y modernización de las estructuras existentes en el municipio que se vean repercutidas por una instalación del tamaño propuesto.

4.7. Ficha urbanística del SUNC-BM.4 (a+b)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION	BARRO	HOJA	1-2-4-5	SUNC-BM.4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2º Fase"
-----------------------	-------	------	---------	--

ORDENACION ESTRUCTURAL	Uso	1-2-4-5
	Vivienda Protegida	
	% Edificabilidad Residencial	

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA	Area de Reparbo	Uso
	AR.UE.SUNC-BM.4 (a+b)	Gran Superficie Minorista (GSM)
	Superficie (m ² s)	161.250,00
	Sup. con Aprob. Asociado (m ² s)	101.989,00
	Densidad Vvi./Ha	0,3051

OBJETIVOS, CRITERIOS Y DIRECTRICES VINCULANTES

1.- Los derivados del Convenio urbanístico (Acuerdo plenario de fecha 6/09/2021).

2.- La "Ampliación de Plaza Mayor" (sector SUNC-BM.4) de 202.645,00 m², se ampliará con una parcela de 60.273,64 m² de la UE-2 del Sector colindante (PAM-SM1 (97)), obteniendo un nuevo ámbito de 263.219 m² de superficie total, denominado SUNC-BM.4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2º Fase".

3.- En dicho ámbito se incrementará la edificabilidad en 17.584,30 m² sobre el existente. El nuevo ámbito tendrá así una edificabilidad total de 80.566,03 m² y un índice de edificabilidad medio de 0,3051 m²/m²s.

4.- El ámbito se dividirá en dos zonas: Zona A "sin consolidar" y Zona B "consolidada". La Zona A "consolidada" del ámbito se registrará por las ordenanzas de los documentos del ámbito SUNC-BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" aprobados definitivamente hasta la fecha. Para las nuevas edificaciones, o en el caso de ruina o demolición de las existentes, serán de aplicación las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano (art.1.1.1.2 y siguientes de la normativa).

5.- Se ejecutará un parque junto a la barriada de San Julián, de unos 53.725 m², donde se concentran la mayor parte de las zonas verdes públicas existentes y las de nueva creación exigidas por la normativa de aplicación derivadas del incremento del aprovechamiento.

6.- Se mantendrá y trasladará la superficie de suelo público de 6.849,00 m² de SIPS junto al nuevo parque.

7.- Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

8.- La ordenación de urbanización contribuirá a la ejecución del SG-BM.3 "Carretera del Parador de Golf", cuyo diseño deberá quedar fijado en el documento.

9.- El instrumento urbanístico de desarrollo deberá ser informado por los órganos con competencia sectorial (Carreteras, Aguas, Servidumbres aeronáuticas, Comercio, Ferrocarriles, Movilidad Urbana). Previa a la aprobación inicial deberá contar con informe ambiental Estratégico favorable.

10.- El instrumento de desarrollo no podrá ser aprobado definitivamente hasta tanto no se las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUP-BM.3 "Bahía de Málaga" deberán estar finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas de las cargas urbanísticas comprometidas en el planeamiento vigente.

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA	Uso	Sup. de Suelo Edificable (m ² s)	CP Relativos	Aprob. Objetivo (UAS)	Número de Viviendas	Altura Máxima Nº de Plantas	Calificación
	Gran Superficie Minorista (GSM)	161.250,00				B+1	GSM
	TOTALES:	161.250,00					
	Aprovechamiento Subjetivo-UAS (según convenio)	80.566,03		10% Cesión Aprovechamiento-UAS			
	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS						
	Dotaciones						
	Espacios Libres						
	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Totales m ² s	% Suelo Total	
	70.229	26,68%	6.849	2,60%	77.078	29,28%	
					Vario	23.448	8,91%

PLAZO DE EJECUCION
Los plazos indicados en el Convenio Urbanístico

PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS:
Los plazos indicados en el Convenio Urbanístico

OTRAS DETERMINACIONES
CONDICIONES DE PROGRAMACION

CARGAS COMPLEMENTARIAS
Contribuirá a la urbanización de los planes de infraestructuras (PEIB y PEIS), en la forma e importe que se determina en el Convenio Urbanístico.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECTACIONES	CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECTACIONES PRINCIPALES
DESARROLLO Y GESTION	CARRERAS: A-7
MODIFICACION PGOU	AERONAUTICA: SI
UE SUNC-BM.4 (a+b)	COSTAS: ---
COMPENSACION	Evaluacion Ambiental Estrategica: SI

5. SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y ANEXOS DEL ART. 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

5.1.- Modo de Ejecución de las Obras de Urbanización y Sistema de Actuación.

a) Introducción

La secuencia de los actos que tendrán que realizar el promotor hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Marbella, se ordenan sucintamente en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización.
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación de propietario único.
- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y transcurrido el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación.

b) Modo de ejecución

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

c) Sistema de Actuación.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

d) Ejecución de cargas externas.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellas que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o proyectos, de iniciativa municipal o a iniciativa de parte como es el caso, se deberá seguir las regulaciones que el artículo 139 de la LOUA hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1b de la referida Ley.

Todas las cargas externas formarán parte del Proyecto de Urbanización que debe tramitarse, excepto la del SG.BM-3 "Carretera del Parador", proyectada para la mejora de la accesibilidad la cual se tramitará como un Proyecto de Obras Públicas Ordinarias, de conformidad con lo establecido en el art. 143 de la LOUA.

La tramitación de todas las cargas externas se realizará de acuerdo con la Ordenanza Municipal de Urbanización del Ayuntamiento de Málaga (publicada en el BOP nº 71 de 13/04/2007 y Corrección de 5/06/2007 (BOP nº 108).

5.2.- Compromisos que contrae el Urbanizador con el Ayuntamiento.

a) Plazos de ejecución.

Los previstos en el documento nº 5 - Plan de Etapas.- Globalmente se considera un plazo máximo de cuatro (4) años contados a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación.

b) Construcción de edificios destinados a dotaciones.

No se adquiere ningún tipo de compromiso al respecto.

c) Conservación de la Urbanización.

Una vez recibidas las obras definitivamente por el Ayuntamiento la conservación de las mismas dependerá de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación. Se establecen un periodo de garantía de doce meses. Durante el mismo cualquier desperfecto producido por vicios ocultos de las obras tendrá que ser reparado por los promotores de la urbanización. Pasado dicho plazo la conservación será competencia exclusiva de la Entidad de Conservación.

5.3.- Garantías de exacto cumplimiento de los compromisos contraídos.

De acuerdo con lo preceptuado, el promotor se compromete a realizar una garantía en valores públicos o aval bancario del 7% del valor de los costes de urbanización.

5.4.- Medios Económicos de toda índole.

Dado que la titularidad de los terrenos es en pleno dominio, sin gravamen alguno, estimamos que es prueba evidente de la solvencia financiera del promotor para realizar las obras de urbanización.

6. SOBRE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

a) Obras viarias.

Internamente se ejecutarán las obras en los viales demandados por el Estudio de Tráfico y Movilidad y por la construcción del nuevo aparcamiento subterráneo. Las primeras de ellas, básicamente son cambios de sentidos de circulaciones, cambios en bordillos y aceras, así como señalética horizontal y vertical. Las segundas de ellas obligan a prever una nueva rampa, con acceso desde el vial de servicio.

La combinación de los sótanos y sus conexiones entre ellos se definirán y valorarán conjuntamente con el de edificación.

El conjunto formado por Plaza Mayor "Ocio", ubicado en el sector 2, y Plaza Mayor "Shopping", en la parcela 8.1 de la unidad de ejecución UE.1 del sector 3 y el DOC 1ª Fase, cuenta en la actualidad con la dotación de todos los servicios básicos de infraestructuras. En los planos de información se grafían las infraestructuras existentes.

La ampliación del Parque tendrá garantizado el suministro de los diferentes servicios de infraestructuras desde las mismas redes existentes, siendo las que se exponen a continuación.

En todo caso las actuaciones viarias, tanto internas como externas al ámbito, si bien serán las consensuadas entre el Área de Movilidad, serán las que determine el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, con el alcance que se estime necesario en base al contenido del Estudio de Movilidad que se apruebe y atendiendo a criterios de integración urbanística y funcionalidad.

b) Abastecimiento de agua potable.

Actualmente tanto el Parque de Ocio Plaza Mayor como el DOC Fase 1 se alimentan mediante la conducción de FD Ø150 mm que discurre por el vial interno, y que conecta con la conducción FD Ø 300 mm del sistema zonal de abastecimiento *zona sureste* (ejecutado con las obras de urbanización del sector 2) y la conducción del *sistema de abastecimiento asociado al sistema zonal viario vial 2*, constituido por una conducción de FD Ø200 mm.

Por otro lado, el Parque de Ocio o "shopping" se alimenta de las redes construidas con las obras de urbanización de la UE-1 del sector 3, y consistentes en conducción de 200mm de diámetro situado en vial 6 y conducción de 150mm que discurre por vial 7, conectado esta última con la tubería descrita anteriormente en sistema zonal viario vial 2.

En la presente Modificación de Elemento se propone la ampliación de 21.500 m²t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m²t son el incremento propuesto y 3.915,70 m²t se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1(97)

Este aumento y traslado de edificabilidad se asignan a las nuevas parcelas 5 GSM, con 14.000 m²t, y 7.2 GSM de 7.500 m²t. Por otro lado, también se propone el traslado de la parcela dotacional SIPS al PAM-BM-1(97).

Las necesidades de abastecimiento de agua potable del sector se verán, por consiguiente, afectadas por el aumento de esta edificabilidad. De forma resumida, en la siguiente tabla, se muestra el aumento de esta, tras aplicar al incremento de edificabilidad propuesto la dotación agua potable para zonas comerciales establecida en el PGOU de Málaga.

	Edificabilidad (m ² t)	Dotación (l/m ² día)	Total día (m ³)
Edificabilidad Sector SUNC.BM-4 "a+b"	62981.73	10	629.82
Aumento de edificabilidad propuesta	17584.3	10	175.84
Total	80.566.03		

En consecuencia, la presente Modificación de Elementos supondrá un aumento de las necesidades totales de abastecimiento de agua potable de **175,84 m³/día**

La nueva superficie comercial resultante de la ampliación y redistribución del sector SUNC.BM-4 "a+b" deberá alimentarse de la red mallada que configuran las conducciones ejecutadas en las obras de urbanización de ambos sectores.

Concretamente, el abastecimiento para la 5 GSM (DOC 2ª Fase) se hará desde las conducciones existentes de FD Ø 150mm y 200mm que discurren por los viales 7 y 2 respectivamente, mientras que la ampliación propuesta en la parcela 7.2 GSM (Ampliación Shopping) se haría desde la conducción existente en el vial 6 de 200mm de diámetro.

Al constituir las conducciones existentes una red mallada y en el supuesto más desfavorable, podríamos comprobar la capacidad máxima de la conducción de menor diámetro (esto es 150mm) frente al suministro de todo el desarrollo comercial, tanto del centro existente como de su ampliación propuesta.

En este supuesto, el consumo diario de agua potable será el deducido anteriormente, esto es, **805.660 l/día**. Para determinar el caudal instantáneo demandado a la red emplearemos un caudal máximo concentrado en 10 h. de funcionamiento, es decir: $805.660,00 / 36.000 = 22,37 \approx 22,4 \text{ l/s}$.

Hay que tener en cuenta el funcionamiento simultáneo de dos hidrantes con un caudal mínimo de 1.000 litros/minuto $\rightarrow 1.000 / 60 = 16,67 \text{ l/s}$ y que este caudal se adicionará al 50 % del correspondiente a las previsiones normales de consumo.

Dado que en los ramales previstos en el P.E.D.I. (cargas zonales de la zona sureste, zona central 2.3 y vial 2), que rodean las parcelas edificables previstas y existentes, ya cuentan con hidrantes que sin duda se pueden utilizar en caso de incendio en el ámbito del sector 2 y su ampliación, parece razonable prever que de los dos hidrantes con funcionamiento simultáneo que se exigen en el cálculo, uno se sitúa en la conducción existente del vial interno FD Ø150mm y otro en las conducciones que conforman los sistemas zonales ejecutados. Por lo tanto, el caudal total a tener en cuenta será: $22,4 \times 0,50 + 16,67 = 27,87 \approx 27,90 \text{ l/s}$.

Estableciendo una velocidad máxima de 2 m/s en la conducción, podemos obtener una estimación del valor máximo de caudal que la conducción existente de FD Ø 150 podrá transportar:

$$Q = V \times S = 2x \frac{\pi x D^2}{4} = 0,03534 \frac{m^3}{s} = 35,34 \text{ l/s}$$

Se comprueba que el caudal es superior al demandado por el centro de comercial y de ocio existente y su ampliación. Por otro lado, de cara a mejorar las instalaciones existentes y adaptarlas a la nueva huella de la edificación, se proponen las siguientes conducciones:

- Nuevo ramal de distribución formado por conducción de FD de 150mm de diámetro en vial Conexión SG. Esta tubería será abastecida desde la conducción existente de 200mm que discurre por vial 6.
- Ampliación del trazado de la tubería de 200mm descrita anteriormente para cierre de malla. Dicha ampliación discurrirá por los viales 6 y Conexión 6.14 hasta conectar con las tuberías existentes de 300 mm de diámetro gestionada por Emasa.
- Revisión de las redes existentes en aquellas zonas afectadas por nuevas acometidas, para confirmación de cumplimiento con especificaciones de Emasa.

En el anejo 9 del presente documento se adjunta informe emitido por EMASA de fecha 16 de noviembre de 2021, expte: 2021/081.

c) Saneamiento de aguas residuales.

Actualmente, las aguas residuales generadas en el centro de ocio se recogen mediante ramal interno y colector por vial de servicio ambos ejecutados con las obras de urbanización del sector 2. Dichos colectores existentes cuentan con diámetros nominales de 30 cm, y terminan conectados, tras la estación de servicios *Shell*, en el colector Ø 80 cm denominado *carga zonal de servicios sistema de recogida de aguas residuales ejecutado con las obras del sector 2.*

Las aguas generadas en el 'shopping' (parcela 8.1 E.T. de la UE-1 del Sector 3) se recogen mediante el ramal denominado 1.3 que discurre por el vial 6-14, de PVC Ø 31,5 cm y conecta al colector 1, PVC Ø 40 cm que cruza la autovía A-7 en busca del saneamiento municipal. Según la configuración resultante de la ampliación del centro comercial y de ocio Plaza Mayor, lo más probable es que las aguas residuales generadas en la nueva superficie comercial desagüen de la siguiente forma:

- Parcela 5 GSM (DOC 2ª Fase): el 50% podría ingerir al colector del vial de servicio del sector 2 y el 50% restante al colector del vial 6.14 del sector 3.
- Parcela 7.2 GSM (Ampliación Shopping): A nuevo ramal a ejecutar que, discurriendo bajo el vial 6.14, se conecte al colector de salida del sector 2 situado al suroeste.

De forma análoga al caso anterior, se procede a comprobar que la conducción existente tiene capacidad suficiente para absorber la nueva demanda. En este caso, asumimos la hipótesis conservadora de que $\frac{3}{4}$ del total del caudal de aguas negras generados por la edificación desaguarían a través del colector Suroeste del sector 2 de 300mm de diámetro.

Para el dimensionamiento hidráulico utilizaremos la fórmula de Manning-Strickler:

$$V = KxR^{2/3}J^{1/2} ; Q = SxV$$

Siendo:

Q: caudal en m³/s.

S: sección en m².

v: velocidad en m²/s.
R: radio hidráulico en m.
l: pendiente de la tubería
K: coeficiente de rugosidad.

Dotación agua potable para zonas comerciales s./ PGOU	10 l/m ² t
Caudal instantáneo concentrado	10h
Coeficiente de retorno abastecimiento → residuales	0,8
Incremento filtraciones agua de lluvia	2,5
Pendiente de la conducción uniforme	0,4%

Consumo total de agua potable previsto: $\frac{3}{4} \times 80.566 \text{ m}^2\text{t} \times 10 \text{ l/m}^2\text{t} = \mathbf{604.245 \text{ l/día.}}$
Caudal máximo total de cálculo: $604.245 \text{ l/día} \times 0,8 \times 2,5 / 36.000 = \mathbf{33,57 \text{ l/s.}}$

Coeficiente de Strickler (K) 90 (Fibrocemento)				V _{min} 0,5 m/s						
Coeficiente de Uniformidad (U) 1				V _{max} 4 m/s						
				Calado max 80% Ø						
Colector	Caudal (l/sg)	Ø (m)	J (m/m)	Características de la sección adoptada				¿CUMPLE?		
				A sección llena		Con caudal de cálculo				
				V (m/s)	Q (l/s)	V (m/s)	h (cm)	V _{min} (m/s)	V _{max} (m/s)	h _{max} (cm)
RAMAL A	33,57	0,3	0,004	1,01	71,56	0,94	15,12	OK	OK	OK

Para ajustar las instalaciones existentes y adaptarlas a la nueva huella de la edificación, se proponen las siguientes conducciones:

- Ampliación de colector existente situado en vial de servicio (adyacente al vial 2 paralelo al ferrocarril) de 315mm de diámetro.
- Nuevo Ramal en vial de Conexión SG de 315mm de diámetro que conectará con colector existente en vial 6 del sector 3.
- Nuevo Ramal de 315mm de diámetro que discurrirá por los viales 6 y Conexión 6.14 hasta conectar con el colector existente situado en el nudo de entrada al centro comercial.
- Se plantea conectar las parcelas 13.1, 13.2, 13.3 y 14 a las redes existentes ejecutadas en el PU de la UE-2 del sector 3 del SUNP BM-3, que deberán ser recepcionadas por el Ayto. de Málaga.

En el anejo 9 del presente documento se adjunta informe emitido por EMASA de fecha 16 de noviembre de 2021, expte: 2021/081

d) Saneamiento de aguas pluviales.

Existen dos puntos de desagüe de aguas pluviales en el área formada por los sectores 2 y 3.

1. Punto de desagüe de las aguas de lluvia recogidas en la zona formado por canal existente que discurre por la margen norte de la autovía A-7 y cruza a la altura de la glorieta de salida hacia el campo de golf. En dicho canal desaguan todas las redes internas ejecutadas según el Proyecto de Urbanización del sector 2 y parte del sector 3 (Shooping).

2. Punto de desagüe formado por canal existente que atraviesa al sector 3 de Norte a Sur por su extremo oriental, cruzando la autovía A7 hasta su desembocadura al mar. Sirve de drenaje al sector 3 y parte de la zona del aeropuerto.

La ampliación comercial propuesta se plantea en las parcelas 5 GSM y 7.2 GSM donde actualmente se encuentran zonas de aparcamiento en superficie y viales de distribución interna. Dado que las características de la superficie a modificar no cambian, en términos de escorrentía superficial (el suelo pavimentado pasa a techo de edificación), podemos considerar que las condiciones hidráulicas de los colectores existentes tampoco se ven alteradas por la presente Modificación de Elementos.

Por ello, se prevé que el agua recogida y canalizada en la nueva superficie comercial ampliada y sus zonas de aparcamiento evacuaran a las redes existentes, de capacidad suficiente, cuyo dimensionamiento fue justificado en proyectos precedentes al presente documentos. No obstante, para conectar las parcelas 13.1, 13.2, 13.3 y 14 a las redes existentes ejecutadas en el PU de la UE-2 del sector 3 del SUNP BM-3, el Ayto. de Málaga deberá recepcionar estas instalaciones.

En el anejo 9 del presente documento se adjunta informe emitido por EMASA de fecha 16 de noviembre de 2021, expte: 2021/081

e) Drenaje sostenible

El ciclo urbano del agua difiere mucho del ciclo natural que tendría sin la transformación urbana. Esta modificación provoca que el riesgo de inundación aumente, la difusión de la contaminación sea mayor, y que los acuíferos subterráneos sufran una pérdida cualitativa y cuantitativa importante. Influye también en el aumento de las temperaturas, calidad del aire y en la alteración de las corrientes de viento, por lo que afecta también a las etapas de evaporación, condensación y precipitación del ciclo hidrológico.

Los sistemas de drenajes forman parte de la planificación urbana del territorio y suponen un aspecto clave para controlar del agua y el suelo, además de prevenir inundaciones.

Con la adopción de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) se consigue disminuir la cantidad de agua que llega a la red general y su caudal punta. De forma generalizada se pueden lograr los siguientes beneficios:

- Disminución considerable del caudal de la red de saneamiento, evitando inundaciones.
- Aprovechamiento de las aguas de lluvia en su lugar de origen para riego o baldeo.
- Evita la contaminación del agua de lluvia y disminuye el coste energético y económico de las EDAR.
- Aprovechar la capacidad de captación de infiltración y absorción del terreno para las aguas pluviales.

En la presente Modificación de Elementos se proponen los siguientes sistemas de drenaje sostenible:

- Pavimentos Permeables

Los pavimentos permeables consisten en una estructura portante que permite el paso tanto de peatones como de vehículos, así como la filtración de la escorrentía hacia una capa inferior de almacenamiento temporal (subbase) compuesta por gravas, celdas y/o cajas reticulares. Tras su almacenamiento, el agua se evacúa por infiltración y/o a través de drenes. La capa superficial será de pavimento asfáltico poroso.



Se ha previsto implementar este sistema en la nueva bahía de aparcamientos denominada P8, junto a la nueva Ampliación comercial proyectada. Su punto final estará conectado con la red de pluviales convencional del sector, de tal forma que el caudal de exceso no infiltrado será vertido a red pública.

Como benéficos tras su ejecución se obtendrán los siguientes:

- Reducción del caudal punta y el volumen de la escorrentía de aguas pluviales.
- Mejora de la calidad del agua al retener sedimentos
- Reduce el área dedicada únicamente a la gestión de escorrentía, pues permite el tránsito tanto de peatones como de vehículos.
- Posible recarga de acuíferos y aprovechamiento del agua de lluvia
- Actualmente, existe en el mercado gran variedad de diseños y flexibilidad para adaptarse a diferentes entornos urbanos.

- Jardines de Lluvia

Los jardines de lluvia, también conocidos como parterres inundables, son depresiones cubiertas de vegetación que facilitan el almacenamiento superficial de escorrentía. Reducen los contaminantes mediante la infiltración de la escorrentía a través la vegetación y el suelo preparado inferior. El excedente de agua no infiltrada será conducido mediante dren hacia punto de almacenamiento/infiltración para su posterior entrega a red pública convencional.



- 1.- Agua desde superficie impermeable.
- 2.- Bloque dissipador de energía.
- 3.- Separación suficiente de la cimentación.
- 4.- Ancho mínimo (más de 2 m.)
- 5.- Vegetación resistente a períodos húmedos y secos.
- 6.- Profundidad entre 15 y 30 cm
- 7.- Infiltración al subsuelo.
- 8.- Tierra vegetal.

Se propone este tipo de sistemas en el interior de Parque San Julian (parcelas ZLP 13.1, 13.2, 13.3, 14 y 15.1). Se conciben como los ejes principales de drenaje de todo el parque, inundados de vegetación donde se infiltra a la par que conduce la escorrentía superficial de su entorno.

Sus principales beneficios son:

- Instalación sencilla y poco costosa
- ofrecen una gran variedad de tamaños y diseños creativos plenamente integrables con el lugar circundante.
- Aumenta notablemente la porción de área permeable en el medio urbano.
- Contribuyen a la biodiversidad local con oportunidades para hábitats de pequeños animales, aves e insectos.

- Pozos y Zanjas de Infiltración

Consistentes en excavaciones en el terreno que captan y almacenan temporalmente la escorrentía de superficies impermeables contiguas antes de su infiltración al subsuelo. La diferencia entre ambos reside en la forma de la excavación. Las zanjas son lineales, poco profundas y están rellenas de material drenante. Las superficies pueden recubrirse de grava, arena o vegetación, sirviendo de pretratamiento. En los pozos en cambio, predominan la dimensión vertical, profundos.



- 1.- Sistema de pre-tratamiento.
- 2.- Flujo superficial.
- 3.- Ancho de la zanja.
- 4.- Abertura de inspección visual.
- 5.- Gravas finas.
- 6.- Gravas gruesas.
- 7.- Terreno con capacidad de infiltración.
- 8.- Lámina geotéxtil.
- 9.- Profundidad 1-2 m.

Estos elementos se dispondrán en los caminos peatonales secundarios del parque San Julián, a modo de elemento de recogida superficial, ubicados longitudinalmente en todo su trazado. El agua no filtrada será entregada a los jardines de agua descritos anteriormente, ejes principales de drenaje de todo el parque.

El uso de estos elementos añadirá los siguientes beneficios:

- Reducción del volumen de escorrentía y el caudal pico.
- Mejoran la calidad de la escorrentía y preservan el equilibrio natural del agua en su entorno
- Pueden servir como mecanismo de riego pasivo para el arbolado o vegetación de las áreas adyacentes.
- Los pozos tienen una huella muy pequeña y se pueden usar en espacios reducidos.
- Las zanjas ayudan a distribuir el área de infiltración por lo que reduce el impacto de las áreas poco permeables.

- Cajas Reticulares

Las cajas reticulares son estructuras modulares reticulares de polipropileno con un alto índice de huecos, generalmente superior al 90% y con una capacidad portante elevada. Suelen disponerse en forma de paralelepípedos y se usan para crear estructuras subterráneas, generalmente combinadas con gravas y geotextiles, que almacenan temporalmente y transportan la escorrentía una vez filtrada.



- 1.- Bloques de plástico.
- 2.- Geotextil permeable.
- 3.- Gravas o material granular.
- 4.- Geotextil permeable.
- 5.- Infiltración cuando es posible.
- 6.- Pavimento permeable.
- 7.- Conducto de rebosamiento.

Estos elementos de almacenamiento/infiltración se dispondrán como sistema de tratamiento final y previos a la entrega de la escorrentía superficial a la red de pluviales pública convencional. Se ubicarán por tanto en los tramos finales de los jardines de lluvia en parque San Julián.

La utilización de estos elementos aportará los beneficios siguientes:

- Atenuación de caudales pico
- Su estructura modular hace que se adaptan fácilmente a las necesidades el lugar y que su transporte e instalación sea sencilla.
- Su capacidad estructural posibilita su implementación en áreas con presencia de vehículos ligeros.
- Promueve espacios multifuncionales pues en su superficie se pueden incluir instalaciones de recreo.
- Contribuyen a la reducción de la escorrentía y la recarga de acuíferos.

f) Red de Riego.

Actualmente, el ámbito cuenta con red independiente para riego de jardines. En la presente Modificación se pretende la creación de un gran parque de 53.725 m² (Parque San Julián), donde se concentren la mayor parte de las zonas verdes públicas ya existentes y todas aquellas de nueva creación, exigidas por la normativa de aplicación, a la vista del incremento de techo edificable que se propone.

Así, formarían parte de dicho espacio verde y de equipamiento público y privado:

- a) Una parcela de 19.366,56 m² de superficie (identificada como Z.L.P 13.1 en la propuesta) que, como se explica más adelante, se corresponde con las cesiones obligatorias de suelo para dotaciones, en proporción con el incremento de aprovechamiento urbanístico sobre el existente, a que se refiere el artículo 55.3 a) de la LOUA.
- b) El traslado de las actuales Z.L.P. 6.1 (parcial: 73 m²); 7.2 (2.656 m²); 9 (parcial: 826 m²); 11 (parcial: 226 m²); 12.1 (3.838 m²) y 12.2 (4.562 m²), que suman 12.181,00 m² (bienes de dominio público), uniéndolas y concentrándolas en la parcela 13.2 que junto al resto de las Z.L.P. requeridas por los incrementos de edificabilidad, conformando una única zona libre.
- c) Una parcela de ZLP de 5.501,54 m² (identificada en la nueva propuesta como parcela 13.3), que supone una mayor cesión sobre las exigidas por la normativa urbanística de aplicación, y que es aportada gratuitamente por la propiedad.
- d) Una parcela de Z.L.P de 4.550,00 m² ya existente (parcela 14) en la UE-2 del Sector 3, y que se mantiene invariable.
- e) Una parcela de Z.L.P de 12.126,00 m² (identificada en la nueva propuesta como parcela 15.1), que supone una mayor cesión sobre las exigidas por la normativa urbanística de aplicación, y que es aportada gratuitamente por la propiedad.

Siendo el resumen el siguiente:

13.1 Z.L.P Nueva.....	19.366,56 m ²
13.2 Z.L.P Traslado.....	12.181,00 m ²
13.3 Z.L.P Mayor cesión.....	5.501,54 m ²
15.1 Z.L.P Mayor cesión.....	12.126,00 m ²

Total Z.L.P. trasladadas o nuevas	49.175,00 m ²
14 Z.L.P (existente)	4.550,00 m ²
<hr/>	
Total Parque de San Julián	53.725,00 m ²

Teniendo en consideración las dotaciones para riego recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Málaga, donde se establece con carácter indicativo un consumo mínimo diario de 10 l/m² en zonas verdes y jardines, en la siguiente tabla se expone las necesidades estimadas para el parque San Julián, sin perjuicio de que éstas sean ajustadas en el futuro proyecto de urbanización una vez se defina con mayor detalle el diseño del parque y consecuentemente, sus necesidades reales. A efectos de consumo de agua de riego, se estima una superficie total ajardinada del 70% del total de cada parcela. El resto corresponderá a espacios de estancia, esparcimiento y recorridos peatonales.

Zona	Ordenanza	Superficie (m ²)	% sup. estimada destinados a jardín	Superficie Ajardinada (m ²)	Dotación (l/m ² día)	Total, día (m ³)
13.1	ZLP	19.367,00	70	13.556,59	10	135.57
13.2	ZLP	12.181,00	70	8.526,70	10	85.27
13.3	ZLP	5.501,00	70	3.851,01	10	38.51
15.1	ZLP	12.126,00	70	8.488,20	10	84.88
14	ZLP	4.550,00	70	3.185,00	10	31.85
TOTAL		53.725,00				376.08

Para el abastecimiento al parque de San Julián se ha previsto la conexión a la futura red de riego de agua residual regenerada contemplada en el proyecto para "Dotación de Infraestructuras Generales para Riego de la Zona Oeste de Málaga con Agua Regenerada Procedente de la EDAR del Guadalhorce", promovido por EMASA.

Así mismo, con fecha 28 de octubre de 2022 se solicitó a EMASA informe sobre suficiencia de infraestructuras para riego siendo emitido dicho informe con fecha 25 de noviembre de 2022 exponiéndose en este lo siguiente:

Se ha redactado un proyecto para el abastecimiento a la zona oeste de Málaga desde la E.D.A.R. Guadalhorce, proyecto que también incluye el abastecimiento al parque de ocio "Plaza Mayor". Se adjunta plano de planta del trazado de las tuberías incluidas en el proyecto.

- *En el caso de que la red proyectada no esté construida en el momento de desarrollo de su Sector, el punto de acometida de agua regenerada será la E.D.A.R. Guadalhorce.*
- *En el caso de que el proyecto ya esté ejecutado, con la colaboración de todos los Sectores implicados, el punto de conexión será la red más próxima a su sector.*

En el anejo 9 del presente documento se adjunta informe emitido por EMASA.

Desde este punto de conexión, se ha previsto una nueva conducción de PE 100mm de diámetro para abastecer a un nuevo depósito de almacenamiento ubicado en el interior del parque San Julián.

Este depósito regulador realizado en obra enterrado, tendrá una capacidad de 376 m³ de agua, el equivalente al suministro para riego de un día para el total del parque (conforme a normativa urbanística del PGOU), y dimensiones aproximadas 12,50m largo x 12,50 m de ancho x 2,50m de profundidad.

La instalación deberá contar con caseta correspondiente enterradas donde se albergarán los grupos de presión, al menos 2 bombas centrífugas verticales multicelulares fabricadas en acero inoxidable con una capacidad mínima para el conjunto de un caudal de 9,72 l/s. Además de estos elementos se deberán incorporar los cuadros de protección y maniobra, variadores, acumuladores de 200 l de membrana sin mantenimiento que permitirá el funcionamiento alternativo y cascada de los motores.

Por último, se deberán instalar contador general de pulsos para uso exclusivo de riego. Dicho contador deberá transmitir la información del consumo de la red de riego mediante un módulo de control de caudal.

El circuito destinado a atender las zonas verdes deberá contar con:

- Una red general con tubería de distribución de alta densidad apta para uso alimentario con sello de calidad AENOR y preparada para presión nominal se 10AT. Discurrirá por el interior de las zonas verdes en los tramos que, permita la zonificación, realizándose los pasos necesarios por las calzadas y aceras protegiéndose la tubería distribuidora de polietileno con tubería de PVC corrugada de doble pared de diámetro 200mm.
- Una red secundaria considerándose la comprendida entre la conexión que parte desde la red general de riego enlazando los centros de mando que actuarán sobre cada sector de riego y los emisores de riego, ya sean, aspersores, difusores o goteros dependiendo de la cobertura vegetal y superficie de la misma.
- Automatismos realizados con sistemas de decodificadores que incluyen electroválvulas, programadores y módulos de comunicación por GPRS con capacidad de gestión para sistema tipo TRICOM.

g) Suministro eléctrico.

La ampliación de la superficie comercial supone un aumento de potencia con respecto a lo establecido en el convenio suscrito con Endesa para el sector SUNC.BM-4. Por tanto, las infraestructuras existentes de media tensión no tienen actualmente capacidad suficiente para satisfacer la nueva demanda.

Según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en su ITC-10, la previsión mínima de energía para locales comerciales es de 100 W/ m². Basándonos en los datos de cálculo de la demanda de energía de los centros comerciales del entorno se ha tomado como referencia un consumo de 200 W/m². Atendiendo al aumento de edificabilidad previsto, estaríamos ante una demanda eléctrica de 21.750,00 m²t x 200 W/m² = 4.300,00 kW en baja tensión.

Aparte de la superficie comercial se ha tenido en cuenta una dotación para la parcela SIPS de 50 W/m² lo que hace un total de 6.849,00 m²t x 50 W/m² = 342,45 kW en baja tensión.

Según la ITC- BT-52 se debe prever la instalación de puesto de recarga de vehículos en las nuevas edificaciones, con una dotación mínima de 3.680 W por plaza de recarga y teniendo en cuenta que habrá una plaza de recarga de vehículos por cada 40 plazas de aparcamiento. Si tenemos en cuenta que habrá una dotación mínima de una plaza de aparcamiento por cada 25 m² de techo y teniendo en cuenta también la superficie de aparcamiento exterior, obtenemos que se instalarán un total de 25 plazas de recarga de vehículos eléctrico. Si se multiplica por la dotación mínima de cada plaza obtendríamos una demanda de 92,00 kW.

Aparte de estas dotaciones se han previsto 60,19 kW para alimentar los alumbrados y posibles bombeos que darán servicio a las grandes zonas verdes que conforman el sector.

La suma de todos estos valores arroja una demanda de potencia total de 4.794,64 kW.

La compañía suministradora E-Distribución ha dado el punto de conexión eléctrico en la subestación 66/20 kV Manantiales. Será necesaria la ejecución de una línea de 20 kV desde dicha subestación hasta el sector. Dicha línea se cerrará con la línea de media tensión existente en el sector, denominada San Julián, en el centro de transformación 102586.

Esta nueva línea desde la subestación Manantiales, realizará entrada y salida en los nuevos centros de transformación del sector. Los centros de transformación que abastecerán a la ampliación de la superficie comercial estarán ubicados en el interior de las mismas, con acceso directo desde el viario público. Para dotar de energía a los alumbrados y la parcela SIPS se prevé la inclusión de un centro de transformación en un edificio prefabricado de hormigón, en la esquina de la parcela 5 con la rotonda ovalada. Este centro estará ubicado en un sistema técnico, en el que también se incluirá el centro de transformación 102586, que se trasladará desde la esquina opuesta de dicha rotonda.

La nueva implantación de la superficie comercial interfiere con el trazado actual de instalaciones de media y baja tensión, las cuales tendrán que ser desviadas, para que las mismas puedan seguir dando servicio así a las infraestructuras eléctricas existentes fuera del ámbito.

A los viales públicos se les dotará de alumbrado, mediante colocación de columnas con luminarias tipo viario LED de 3.000 K. Las distribuciones de las mismas en los acerados cumplirán con los criterios de alumbrado del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior, según las clases ME2 para las calzadas y S1 para los acerados.

Así mismo, en las zonas exclusivamente peatonales se instalarán luminarias LED de 4.000 K, sobre columnas de tamaño inferior a las dispuestas en los viales. El alumbrado de las zonas peatonales cumplirá con la clase de alumbrado S1, según el anterior Reglamento.

Cabe señalar que, si bien la línea de media tensión discurre en subterráneo por la parcela ZLP 6 ello no afecta a la zona verde, a efectos de la incompatibilidad establecida en el art. 7.4.13 de las Normas de Urbanización del PGOU, ya que discurre por el canal de instalaciones realizado bajo la losa del aparcamiento subterráneo. El detalle de las canalizaciones que atraviesan la ZLP es el siguiente:

Sobre él se propone la ejecución de un parque zonificado en áreas verdes, senderos, juegos infantiles, mirador de aviones, etc.



7. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO, EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PLAN DE ETAPAS

a) Obras internas de urbanización y cargas externas

- Obras internas

El presupuesto aproximado de las obras internas es:

- Red de saneamiento de pluviales	62.790,00 €
- Sistemas de Drenaje Sostenible	196.766,00 €
- Red de saneamiento de fecales.....	70.150,00 €
- Abastecimiento de agua	29.815,00 €
- Red de riego (incluido deposito)	244.400,00 €

Total obras ciclo integral del agua 603.921,00 €

- Actuaciones de reurbanización del viario público	95.000,00 €
- Reurbanización vial Conexión SG y bahías de aparcamientos	306.400,00 €
- Red de Alumbrado Público	226.384,00 €
- Traslado CT, desvíos y red eléctrica interior de Media Tensión.....	576.534,00 €

- Medidas sobre movilidad no motorizada..... 73.094,00 €
- Parque San Julián:
 - 53.725 m² x 30 €/m² 1.611.750,00 €
- Demolición y traslado de las actuales instalaciones de MIDAS115.240,53 €
- Demolición de las actuales instalaciones del karting29.095,00 €

Total Obras internas.....3.637.418,53 €

Respecto a la demolición y traslado de las actuales instalaciones de MIDAS se ha incluido el coste de la demolición de estas, así como la indemnización por su cierre temporal, estimado en 45 días, pero no se incluye aquí el coste de edificación de las nuevas instalaciones de MIDAS al formar parte de los propios proyectos de edificación de toda la ampliación propuesta para el centro comercial. El coste de demolición se estima en 21.560 €, calculado según los valores medios estimativos de la construcción 2023 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, y para el coste de la indemnización por cierre temporal se han tenido en cuenta los siguientes conceptos:

- Lucro cesante temporal por periodo de cierre y traslado: 48.773,00 €.
- Gastos de transporte con carga y descarga, a distancia menor a 5 km: 8.820,00 €.
- Gastos de retirada y reinstalación de elevadores hidráulicos y otras instalaciones fijas, sin transporte: 9.100,00 €.
- Gastos de acondicionamiento del nuevo local (pintura, rotulación, montaje de mobiliario y otras instalaciones móviles): 26.656,00 €.
- Gastos administrativos por cambio de domicilio social/ fiscal en publicidad, web y administraciones públicas: 331,53 €

En cuanto a las actuales instalaciones del karting existente se incluye solamente el coste de la demolición ya que estas no se trasladan y respecto a la posible indemnización por bienes y derechos a favor de los titulares de las instalaciones la sociedad Plaza Kart S.L. ha firmado una renuncia a cualquier tipo de compensación o indemnización de la que se adjunta copia a continuación:

De:

Plaza Kart, S.L.
Calle Victoria de los Ángeles, 1,
Málaga (Málaga)

D. José Luis Sánchez Martínez
Calle La Vihuela, 49
Málaga (Málaga)

Dña. Rosa María Sánchez Martínez
Frutos de Herranz, 4 bloque 1,
escalera 4, 1ºD
Torremolinos (Málaga)

D. Luis Fernández López Barajas
Calle San Nicolás, 11
Málaga (Málaga)

A quien corresponda

Málaga, 8 de marzo de 2018

Estimados señores,

Por la presente, Plaza Kart, S.L. (la "**Sociedad**") y sus únicos tres socios, don José Luis Sánchez Martínez, doña Rosa María Sánchez Martínez y don Luis Fernández López Barajas, manifestamos a quien sea oportuno que tenemos conocimiento de la existencia de una nueva iniciativa para la firma de un Convenio de Planeamiento para la creación y desarrollo del sector urbanístico SUNC.BM-4b "Fase 2 Designer Outlet" y "Ampliación de Plaza Mayor Shopping", proceso

4146-5069-9290 1

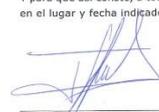
urbanístico que implicará la tramitación de una Modificación puntual de elementos del PGOU, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, que afecte, entre otras, a la parcela SUNP-BM-3, Plaza Mayor, Calle Alfonso Ponce de León nº 5 de Málaga (coincidente con la finca número 10.413B inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10) sobre la que recae la concesión demanial para pista de karting de la que es beneficiaria la Sociedad (en adelante, todo ello será definido como el "**Proceso Urbanístico**"), aclarándose que dicho Proceso Urbanístico no tiene relación con el proceso ya culminado denominado "Sector BM-4 "Ampliación Plaza Mayor" del PGOU de Málaga.

En virtud de la presente, en relación con el Proceso Urbanístico, se deja expresa constancia de que la Sociedad (aquí representada por su Administrador Único, don José Luis Sánchez Martínez) así como sus tres únicos socios:

- (i) no nos oponemos a la referida iniciativa de modificación urbanística ni al convenio urbanístico que se pueda suscribir con el Ayuntamiento de Málaga al respecto ni a cualquiera de las futuras actuaciones urbanísticas derivadas del Proceso Urbanístico;
- (ii) renunciamos de forma irrevocable a cualquier tipo de indemnización o compensación a la que pudiéramos tener derecho nosotros o la Sociedad frente al Ayuntamiento de Málaga o cualquier otra administración pública, como consecuencia del citado Proceso Urbanístico, sin perjuicio de los derechos que en su caso nos pudieran corresponder eventualmente frente a Jamunder, S.L.U. bajo el contrato de opción de compra suscrito en el día de hoy; y
- (iii) renunciamos a cualquier tipo de derecho de indemnización o compensación a la que pudiéramos tener derecho frente al Ayuntamiento de Málaga o cualquier otra administración pública si, como consecuencia de la aprobación definitiva de la citada modificación del plan urbanístico que traiga causa del Proceso Urbanístico, la Sociedad perdiera el derecho a la concesión demanial referida o a seguir ejerciendo la actividad de karting que viene desarrollando con base en la misma, sin perjuicio de los derechos que en su caso nos pudieran corresponder eventualmente frente a Jamunder, S.L.U. bajo el contrato de opción de compra suscrito en el día de hoy.

4146-5069-9290 2

Y para que así conste, a todos los efectos legales oportunos, firmamos la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento de la presente.


D. José Luis Sánchez Martínez


Dña. Rosa María Sánchez Martínez


D. Luis Fernández López Barajas


Plaza Kart, S.L.
Representada por
D. José Luis Sánchez Martínez

4146-5069-9290 3

Yo, MIGUEL OLMEDO MARTINEZ, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía, con residencia en Málaga.-----
DOY FE: Que las firmas que anteceden corresponden a las de Don JOSE LUIS SANCHEZ MARTINEZ, con D.N.I. número 34.853.905-G, DOÑA ROSA MARIA SANCHEZ MARTINEZ, con D.N.I. número 45.593.209-X, Y DON LUIS FERNANDEZ LOPEZ BARAJAS, con D.N.I. número 33.398.370-R, por ser coincidentes con sus documentaciones personales y haber sido puestas en mi presencia.-----
Que anotada en el libro indicador con el número 406.-----
Málaga, a ocho de Marzo de dos mil diecinueve.-----





4146-5069-9290 4

- Cargas externas

a) Conforme a la ficha del P.E.I.S.-4 contenida en el PGOU, se sufragarán en concepto de cargas externas, la cantidad de 30€/UA, correspondiente a la aportación de los suelos urbanos no consolidados, aplicadas al incremento de aprovechamiento planteado y a los 3.915,70 m² de edificabilidad correspondiente en la actualidad a las parcelas 2.1.1 y 2.3 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3, y que asciende a la suma de **862.540,80 €**, cantidad que será actualizada según los criterios que se establezcan en el documento del propio P.E.I.S.

b) Se sufragarán en concepto de cargas de urbanización las derivadas del Plan Especial de Infraestructuras Básicas Churriana-Bahía de Málaga y de la Modificación de éste que recibió aprobación definitiva con fecha 25 de Enero de 2007, aplicadas al incremento de techo planteado y a los 3.915,70 m² de edificabilidad correspondiente en la actualidad a las parcelas 2.1.1 y 2.3 de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 3. A tal efecto, al nuevo techo ampliado que se sitúe en parte de lo que fue el Sector 2 del SUNP.BM-3, se le aplicará el aumento de carga establecida para los Sectores 1 y 3 del mismo ámbito SUNP.BM-3 en dicha Modificación del Plan Especial, con la misma normativa restante que se establece en ella, ascendiendo la cantidad a **2.093.244,86 €**, que será actualizada según el IPC al momento de la concesión de las correspondientes licencias de obras de edificación.

c) Cargas a ejecutar con cargo a los planes de infraestructuras PEIB / PEIS – Proyecto de mejora de la Carretera de Guadalmar.

El sector se hace cargo de la ejecución de la parte del SG.BM-3.- Carretera del Parada de Golf en las superficies y trazados incorporados al expediente. En concreto, según el convenio suscrito, el promotor se compromete a redactar el proyecto del SG-BM.3 Carretera del Campo de Golf y ejecutar las obras correspondientes según los siguientes criterios:

- Fase 1ª: ejecución de la sección completa.
- Fase 2ª: reurbanización de la sección con acondicionamiento de la calzada con el fin de mejorar su capacidad y ejecución de los itinerarios peatonales o, en su caso, adecuación y mejora de los mismos.

La contribución del SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor" al Plan Especial de Infraestructuras Básicas de Churriana Bahía de Málaga, su modificación y el PEIS-4, se considerará como parte de la ejecución de esta infraestructura, debiendo completar a su costa el resto de presupuesto necesario para la culminación de la misma, según el Proyecto que resulte finalmente aprobado.

El coste estimado de estas obras es el siguiente, de acuerdo con los costes detallados que se exponen en el Anexo 8:

	Coste P.E. Contrata / m ² (6% Gastos + 13% Beneficio, sin IVA)	Superficie Actuación (m ²)	PRESUPUESTO TOTAL (Contrata sin IVA)
TRAMO 1	98,37	30.414,00	2.991.706,71 €
TRAMO 2	44,77	7.043,00	315.300,21 €
			3.307.006,92 €

Adicionalmente, tras requerimiento en informe municipal se incorporan los siguientes costes:

Tramo 1

Formación de alcorques y arbolado en ambos márgenes del viario.....55.660,00 €

Tramo 2

Formación de alcorques y arbolado en ambos márgenes del viario.....10.890,00 €

Continuación de Carril Bici hasta rotonda campo de golf.....158.922,00 €

Alumbrado Carril Bici hasta rotonda campo de golf.....88.899,00€

Así, el total correspondiente a las cargas a ejecutar con cargo a los planes de infraestructuras PEIB / PEIS mediante el Proyecto de Mejora de la Carretera de Guadalmar se estima en **3.621.377,92 €**, debiendo aclararse que el importe a asumir por parte de los promotores del ámbito lo es virtud del Convenio suscrito y será el que se determine finalmente en el proyecto de construcción que se redacte.

Estas cargas habrán de ser actualizadas en el momento de solicitar licencia de obras para las actuaciones previstas en el sector según el IPC acumulado tal y como se determina en los planes especiales.

d) Conexión peatonal del Parque San Julián con la barriada del mismo nombre mediante continuidad peatonal de la calle Cronos a través de la parcela 4.1 SIPS de la UE-2 del PAM-BM.1 y la mejora de acceso desde los apeaderos del cercanías.

Nuevos itinerarios peatonales: **173.556,00 €**

e) Conexión a la subestación eléctrica y mejora de esta

- Actuación en el interior de la subestación (según escrito de ENDESA)165.513,00 €

- Red de conexión a la subestación725.441,00 €

- Total: **890.954,00 €**

Dado que la ejecución del proyecto afecta a varios sectores se formalizará un Convenio de resarcimiento entre promotor y ENDESA.

f) Conexión red de riego con aguas recicladas conforme a informe de Emasa donde se confirma que en el proyecto para el abastecimiento a la zona oeste de Málaga desde la E.D.A.R. Guadalhorce, se incluye el abastecimiento al Parque de Ocio "Plaza Mayor".

En el citado informe se indica que en el caso de que el proyecto ya esté ejecutado, con la colaboración de todos los sectores implicados, el punto de conexión será la red más próxima a su sector y que en el caso de que la red proyectada no esté construida en el momento de desarrollo del ámbito el punto de acometida de agua regenerada será la E.D.A.R. Guadalhorce.

De acuerdo con ello, para estimar la carga del sector correspondiente a esta conexión, se asume una contribución del coste total del proyecto proporcional al volumen de agua de riego demandado por el parque San Julián. Así, en el escenario más desfavorable correspondiente a la demanda para riego estimada en el apartado anterior 6 f, y aplicando el coste unitario por m³ extraído tras consultar el proyecto para "*Dotación de Infraestructuras Generales para Riego de la Zona Oeste de Málaga con Agua Regenerada Procedente de la EDAR del Guadalhorce*" redactado por Cemosá, se obtuvo lo siguiente:

Presupuesto Base de licitación proyecto de referencia: 4.421.457,85 euros

Total m³ servidos/contemplados en proyecto: 11.481 m³

Coste unitario: 385,11 euros/m³

Demanda estimada Parque San Julián: 376,08 m³

Teniendo en cuenta estos datos la contribución estimada del sector para la conexión a la futura red de agua residual regenerada en el ámbito del proyecto para "*Dotación de Infraestructuras Generales para Riego de la Zona Oeste de Málaga con Agua Regenerada Procedente de la EDAR del Guadalhorce*", promovido por EMASA: **144.832,16 €**

No obstante, lo anterior debe considerarse como estimación presupuestaria a concretar en la tramitación del proyecto de urbanización, momento en el que se convenirá con EMASA en función del suministro necesario y, en el supuesto de que la red proyectada no esté construida cuando se inicie el desarrollo del ámbito, este asumirá el coste del suministro desde la EDAR del Guadalhorce debiendo resarcirse posteriormente a los promotores en el caso que el coste sea superior al que proporcionalmente le corresponda.

Resumen del coste de las obras de urbanización

1. Obras internas de urbanización	3.637.418,53 €
2. Cargas Externas:	
PEIB-PEIS Mejora Carretera Guadalmar	3.621.377,92 €
Conexión peatonal del Parque San Julián	173.556,00 €
Conexión subestación y mejora de esta	890.954,00 €
Conexión a futura red de agua residual regenerada	144.832,16 €

Total cargas externas.....	4.830.720,08 €

Total.....	8.468.138,61 €
Gastos de Gestión y honorarios facultativos:	
10% s/8.323.803,08.....	846.813,86 €

TOTAL.....	9.314.952,47 €

La cuantificación exacta de las cargas urbanísticas será determinada en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Reparcelación.

b) Ejecución del Planeamiento.

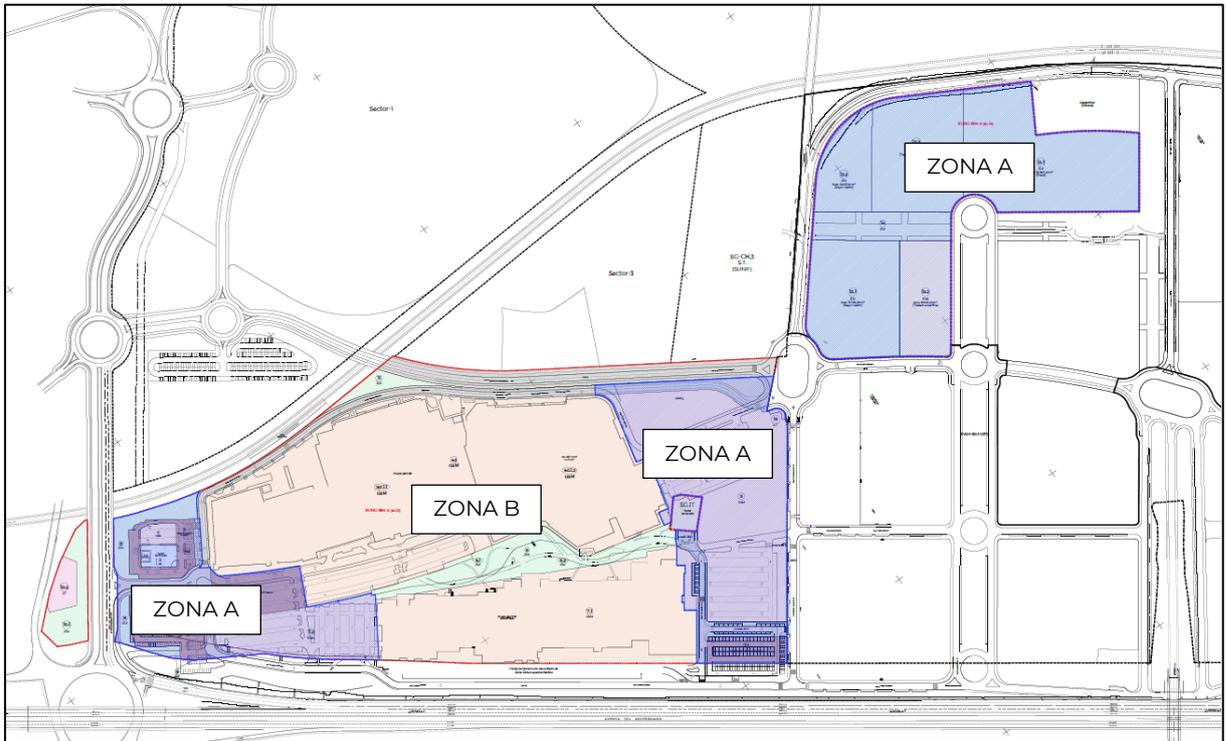
Con el objetivo de facilitar la ejecución del planeamiento, se propone delimitar en el sector una unidad de ejecución sobre los suelos que se verán sometidos a operaciones de cambio de uso o titularidad, a la que denominamos ZONA A (sin consolidar), excluyendo al resto de los suelos que no sufren alteración de ningún tipo, a la que denominamos ZONA B (consolidada), donde se sitúan las actuales edificaciones que se mantienen. La delimitación de ambas zonas se establece en el Plano P.9 Ejecución del Planeamiento.

Para la ejecución del planeamiento de la Zona A, se propone el sistema de compensación, y dada la existencia de sólo dos propietarios, Plaza Mayor Shopping S.A., y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L. ambas pertenecientes al grupo SONAE SIERRA, la celebración de un convenio urbanístico de gestión, según las determinaciones del artículo 30 de Reglamento de Gestión Urbanística, que se tramitará conjuntamente con el Proyecto de Reparcelación.

El resto de la propiedad de la Zona A son dominios públicos, denominados suelo público asociado.

La denominada ZONA B (consolidada), no experimenta ninguna modificación, por lo que no será necesario ningún trámite de ejecución del planeamiento.

En todo caso, conforme a lo recogido en el Convenio suscrito entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 6 de agosto de 2021, previamente a la aprobación definitiva de la modificación, las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM - 3 "Bahía de Málaga" deberán estar finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan de Dotación de Infraestructuras del SUNP.BM-3 "Centro integrado de Servicios Turísticos" y de los Planes Especiales de Infraestructura de aplicación (PEIB de Churriana –Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero de 2007, de tal forma que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.



c) Plan de Etapas.

Se proponen una etapa de desarrollo con una duración de 4 años. Iniciándose su cómputo con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La presentación de los subsiguientes proyectos de urbanización y ejecución del planeamiento se realizarán en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva de la Modificación.

La licencia de obras para edificar, junto con el expediente de licencia de apertura para la edificación se solicitará en el plazo de tres meses a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Aprobada definitivamente la Modificación, se habrá obtenido la autorización exigida por la vigente Ley de Comercio para la instalación de la Gran Superficie Minorista. En el trámite de licencia de obras de edificación se dará cuenta por el Ayuntamiento a la Dirección General de Comercio, para la comprobación del cumplimiento de la misma.

8. ORDENANZAS REGULADORAS.

8.1. Condiciones generales.

El ámbito se divide en dos zonas: Zona A "sin consolidar" y Zona B "consolidada". Estas zonas quedan delimitadas en el Plano P.9 Ejecución del Planeamiento, incluyéndose en la Zona B "consolidada" las parcelas 4.d y 7.1.

La Zona B "consolidada" del ámbito se rige por las ordenanzas de los documentos del ámbito SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" aprobados definitivamente hasta la fecha. Para las nuevas edificaciones, o en el caso de ruina o demolición de las existentes, serán de aplicación las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano (art. 12.1.2 y siguientes de la normativa general del PGOU-2011).

El uso global del ámbito es el de Gran Superficie Minorista, siendo aplicables en cada parcela las determinaciones específicas que se regulan a continuación.

La identificación de las parcelas cuyas condiciones particulares se establecen a continuación se corresponde con la establecida en el Plano P.1 Modificación del PGOU.

8.2. Condiciones particulares de las parcelas de la Zona A (sin consolidar)

8.2.1.- Parcela 4a.

Esta parcela, con una superficie total de 4.217 m²s se subdivide en 3 subparcelas que constituyen un complejo inmobiliario y en las que serán de aplicación las siguientes condiciones:

- Subparcela 4a.1 (GSM).

1. Parcela mínima: la existente (837 m²)

2. Edificabilidad: 0,3102 m²t/m²s.

3. Ocupación máxima: 65%.

4. Usos admisibles:

Pormenorizado: Gran superficie minorista

Compatibles:

Reparación y mantenimiento de vehículos

Actividades de venta al por menor.

Lavado y limpieza de vehículos.

5. Separación a linderos.

6 m. a vial público pudiéndose adosar la edificación a linderos privados.

6. Altura máxima: < 7 m. con PB+1 como máximo.

7. No podrá autorizarse construcción alguna hasta tanto no se garantice la desaparición o demolición de la actual edificación.

- Subparcela 4a.2 (ISC).

Las condiciones que se establecen para esta parcela, destinada a instalación de suministro de carburante, son las fijadas en el Plan Especial de Estación de Servicio en el Centro Comercial "Plaza Mayor" que fue aprobado definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 30 de enero de 2004 y publicado en el BOP de 4 de marzo de 2004. Son las siguientes:

1. Parcela mínima: la existente (930 m²)

Frente mínimo a vial: 40 m.

2. Edificabilidad (sin marquesina): 0,2 m²t/m²s.

3. Ocupación máxima (con marquesina): 65%.

4. Usos admisibles:

Uso principal: venta y distribución de combustible automoción.

Actividades de venta al por menor.

Hostelería.

Lavado y limpieza de vehículos.

Pequeños talleres de reparación y mantenimiento de vehículos.

No se permiten los talleres de chapa y pintura.

5. Separación a linderos.

5.1. Elementos construido s/rasante:

Distancia mínima al eje del vial 5 m.

5.2. Depósito de combustible:

– Lindero no vial, depósito de hasta 30.000 litros: > 5 m.

– Lindero no vial, depósito entre 30 y 50.000 litros: > 10 m.

– Lindero no vial, depósitos mayores de 50.000 litros: > 15 m.

– Lindero vial: los depósitos habrán de estar situados como mínimo a la mitad de la profundidad a que se ubique la cubeta, con su cimentación en su caso, más 1 m.

– A parcela de uso residencial, de hospedaje o de equipamiento comunitario > 20 m. 6.

6. Altura máxima: < 7 m. con PB+1 como máximo. Marquesina: < 7 m. Quedan prohibidos los sótanos.

- Subparcela 4a.3 (Aparcamiento privado).

1. Parcela mínima: la existente (2.450 m²).

2. Edificabilidad: 0,0387 m²t/m²s.

3. Usos admisibles:

Uso principal: Aparcamiento.

Kiosko para actividad comercial o de hostelería con una ocupación máxima de 94,80 m²

4. Separación a linderos: 6 m. a vial público pudiéndose adosar la edificación a linderos privados.

5. Altura máxima: 5 m.

8.2.2.- Parcela 4b (Aparcamiento privado)

1. Parcela mínima: la existente (4.667 m²).

2. Usos admisibles: Aparcamiento.

8.2.3.- Parcela 4c (Aparcamiento privado)

1. Parcela mínima: la existente (4.429 m²).

2. Usos admisibles: Aparcamiento.

8.2.4.- Parcela 5 (GSM).

1.- Superficie total: 29.658 m². Parcela mínima edificable: 2.000 m².

2.- Edificabilidad: 0,4720 m²t/m²s.

3.- Ocupación máxima de parcela: 70 %

4.- Usos admisibles

Pormenorizado: Comercial GSM.

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.

Usos prohibidos: usos dotacionales educativos o sanitarios, incluido cualquier uso dotacional o de equipamiento comunitario que suponga alojamiento o internamiento.

5.- Altura edificable: la altura máxima edificable sobre rasante del terreno será la de 15 metros. Se permite superar dicha altura con elementos singulares, debiendo respetarse las servidumbres aéreas.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

No se permiten vuelo sobre la alineación del vial. Interiormente no hay limitación. En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos.

7.- Separación a linderos: 6 m. a vial público, pudiéndose adosar la edificación a linderos privados.

8.2.5.- Parcela 7.2 (GSM).

1.- Superficie total: 9.199 m². Parcela mínima edificable: 2.000 m².

2.- Edificabilidad: 0,8228 m²t/m²s.

3.- Ocupación máxima de parcela: 90 %

4.- Usos admisibles

Pormenorizado: Gran superficie minorista

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.

Usos prohibidos: usos dotacionales educativos o sanitarios, incluido cualquier uso dotacional o de equipamiento comunitario que suponga alojamiento o internamiento.

5.- Altura edificable: a altura máxima edificable sobre rasante del terreno será la de 15 metros. Se permite superar dicha altura con elementos singulares, debiendo respetarse las servidumbres aéreas.

6. Vuelos de cuerpos salientes.

No se permiten vuelo sobre la alineación del vial. Interiormente no hay limitación. En el interior de la parcela se permite todo tipo de vuelos, respetando las alineaciones a linderos.

7.- Separación a linderos: 6 m. a vial público, pudiéndose adosar la edificación a linderos privados. En la parte situada paralelamente a la autovía la separación a linderos será la línea límite de edificación de dicha carretera.

8.2.6.- Parcela 12 (Aparcamiento privado)

1. Parcela mínima: la existente (2.467 m²).
2. Usos admisibles: Aparcamiento.

8.2.7.- Parcelas 8 y 9 (ZLP)

Estas parcelas se destinan a zonas verdes públicas ya existentes y se rigen por las determinaciones generales del PGOU (artículos 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4 y 6.6.5).

8.2.8.- Parcelas 13.1, 13.2, 13.3, 14 y 15.1 (ZLP) Parque San Julián

Las parcelas 13.1, 13.2, 13.3, 14 y 15.1 de zonas libres públicas se destinan a conformar al nuevo Parque de San Julián con una superficie de 53.725 m².

Sin perjuicio, de la aplicación de las determinaciones generales del PGOU (artículos 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4, 6.6.5), se aplicarán para su ejecución las siguientes condiciones y medidas:

- Condiciones de riego

El riego del parque se realizará con agua reciclada procedente del terciario de la EDAR del Guadalhorce tal como se exige en el convenio firmado entre los promotores y el Ayuntamiento.

- Implantación de sistemas drenantes

Se implantarán sistemas de drenaje sostenible mediante "jardines de lluvia", también conocidos como parterres inundables, que son depresiones cubiertas de vegetación que facilitan el almacenamiento superficial de escorrentía. Reducen los contaminantes mediante la infiltración de la escorrentía a través la vegetación y el suelo preparado inferior. El excedente de agua no infiltrada será conducido mediante dren hacia punto de almacenamiento/infiltración para su posterior entrega a red pública convencional.

Se propone este tipo de sistemas en el interior de Parque San Julián concibiéndose como los ejes principales de drenaje de todo el parque, inundados de vegetación donde se infiltra a la par que conduce la escorrentía superficial de su entorno. Sus principales beneficios son:

- Instalación sencilla y poco costosa
- ofrecen una gran variedad de tamaños y diseños creativos plenamente integrables con el lugar circundante.
- Aumenta notablemente la porción de área permeable en el medio urbano.

- Contribuyen a la biodiversidad local con oportunidades para hábitats de pequeños animales, aves e insectos.
- Medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación previstas en el apartado 8.9.7 "Cumplimiento del trámite ambiental".
- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar la destrucción innecesaria.
 - La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas las características pluviométricas de la zona donde se proyecta.
 - Dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.
 - Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra y de bajo requerimiento hídrico.
- Medidas específicas para la adaptación-mitigación al cambio climático, en relación con la creación de los sumideros de carbono en las zonas verdes previstas en el apartado 8.9.7 "Cumplimiento del trámite ambiental".

Para mitigar los efectos del cambio climático se creará un bosque de captura de CO₂, aplicando a tales efectos los criterios de plantación que se exponen a continuación.

Teniendo en cuenta las especies autóctonas de la zona, así como los criterios de la "Guía para la estimación de absorciones de dióxido de carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico" las especies seleccionadas con gran potencial de absorción de carbono son Populus Alba, Populus Nigra, Celtis Australis y Tamarix Africana.

Estas especies podrán ser sustituidas por otras similares climáticas que se podrán definir en el proyecto de desarrollo siempre y cuando cumplan con tres características que se enumeran:

- Que sean especies autóctonas y adaptadas al ámbito, tal y como entre otros en el propio inventario se identifican, con respecto de su potencialidad.
- Que sean especies con capacidad de sumidero suficiente a la estimada en el presente documento o superior.
- Que la relación de especies sea arbórea, junto con especies acompañantes que puedan contribuir a sus desarrollos solidariamente, por ejemplo, el taraje actúa de protección del suelo y permite el desarrollo de las otras especies.

Porte de los ejemplares y criterios para la plantación:

- Se recomienda que las plantaciones se ejecuten en otoño, concretamente entre octubre y noviembre.
- Las plantas procederán de vivero, con el porte indicado en la tabla anterior.
- Cada ejemplar plantado contará con su correspondiente tutor y protector.

- Una vez ejecutadas las plantaciones se procederá a realizar dos riegos, seguidamente, se ejecutarán jornadas de riegos periódicos durante un año, dichos riegos se intensificarán al doble en época estival, con un total de riegos de 23 tal y como se expone en el siguiente calendario:

MESES	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S
1º Riego	1											
2º Riego		1										
Riegos de mantenimiento			1	1	1	1	1	2	4	4	4	2

El sistema de riego no obstante será diseñado en proyecto, siendo al menos de forma básica las condiciones aquí recogidas. Se puede mejorar con riego automático por goteo o similares técnicas que entre otros colabores a su vez en el ahorro de agua.

Según las recomendaciones de tasa de plantación, para crear un bosque de captura de CO₂, pueden considerarse medias de 150 pies/ha, por lo que el resultado recomendado para la plantación sería de 750 pies.

Tomando en consideración las absorciones acumuladas estimadas de CO₂ a 30 años para cada ejemplar arbóreo y teniendo en cuenta que se plantarían 750 ejemplares (187 de cada especie) en toda la zona verde máxima aprovechable se estima que a 30 años estas plantaciones habrán absorbido las siguientes cantidades de CO₂:

Especie	Número de ejemplares a plantar	Absorción acumulada estimada de CO ₂ (t CO ₂ /pie) a 30 años	Absorción total a 30 años (t CO ₂)
Populus alba	187	0.67	125.29
Populus nigra	187	1.01	188.87
Celtis australis	187	1.01	188.87
Tamarix africana	189	0.08	15.12
Absorción total del sumidero a 30 años			518.15

En el proyecto de desarrollo final, donde se definirán las especies (teniendo en consideración que deban tener una capacidad de sumidero igual o superior en el cómputo global), la malla de plantación y ubicación definitiva de las plantaciones, deberá tener en consideración los siguientes requisitos:

- Tipo de plantación y reacondicionamiento previos del terreno a nivel topográfico y suelo.

- Ubicación final y distribución dentro de todas las zonas verdes disponibles. Con posibilidad de reaprovechamiento de alcorques en viales.
- Sistema de riego definitivo a incluir en el proyecto.
- Reposición de aquellos ejemplares que se secan en el plazo temporal en el que las actuaciones permanecieren en funcionamiento.
- Reposición de marras para garantizar la viabilidad y mantenimiento a largo plazo.
- Se establecerá un plan de vigilancia ambiental para el seguimiento del hábitat creado en estas zonas verdes donde se contemplen además en dicho seguimiento los siguientes valores y aspectos:
 - Naturalización del hábitat y ocupación por especies potenciales autóctonas de la zona.
 - Supervivencia y necesidades de cambios sobre la dinámica de plantación y su mantenimiento.
 - Suficiencia de actuaciones de mantenimiento y conservación.
 - Uso compatible del espacio y de la ciudadanía, seguimiento y control de plagas y enfermedades: conservación del hábitat.

8.2.9.- Parcela 15.2 (SIPS)

Esta parcela se destina a equipamiento público de servicios de interés público y social y se regirá por las determinaciones del PGOU al respecto (Art. 6.5.1 apartado 2.2).

Se le asigna una edificabilidad de 1,00 m²t/m²s.

8.2.10.- Parcela 16 (S.T.)

Esta parcela se destina a servicios técnicos (centro de transformación eléctrica) y se regirá por las determinaciones del PGOU al respecto y por su normativa sectorial.

8.3. Condiciones particulares de las parcelas de la Zona B (consolidada)

8.3.1.- Parcela 4.d (GSM).

Esta parcela, con una superficie total de 74.116 m²s, se encuentra consolidada y construida y se subdivide en 2 subparcelas siendo de aplicación en ellas las ordenanzas de los documentos del ámbito SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" aprobados definitivamente hasta la fecha, de conformidad con lo establecido en el art. 12.15.2.2. del PGOU, relativo a la zona de gran superficie minorista, en el que se establece que "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".

Para las nuevas edificaciones, o en el caso de ruina o demolición de las existentes, serán de aplicación las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano (art. 12.1.2 y siguientes de la normativa general del PGOU-2011).

- Subparcela 4d.1.1 (GSM)

- 1.- Parcela mínima: la existente (46.156 m²).
- 2.- Edificabilidad: 0,2264 m²t/m²s.
- 3.- Ocupación máxima de parcela: la existente.
- 4.- Usos admisibles

Pormenorizado: Gran superficie minorista

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.

Usos prohibidos: usos dotacionales educativos o sanitarios, incluido cualquier uso dotacional o de equipamiento comunitario que suponga alojamiento o internamiento.

- 5.- Altura edificable: la existente
- 6.- Separación a linderos: la existente.

- Subparcela 4d.1.2 (GSM)

- 1.- Parcela mínima: la existente: 27.960 m².
- 2.- Edificabilidad: 1,0441 m²t/m²s.
- 3.- Ocupación máxima de parcela: la existente.
- 4.- Usos admisibles

Pormenorizado: Gran superficie minorista

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.

Usos prohibidos: usos dotacionales educativos o sanitarios, incluido cualquier uso dotacional o de equipamiento comunitario que suponga alojamiento o internamiento.

- 5.- Altura edificable: la existente
- 6.- Separación a linderos: la existente.

8.3.2.- Parcela 7.1 (GSM).

En esta parcela son de aplicación las ordenanzas de los documentos del ámbito SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza Mayor" aprobados definitivamente hasta la fecha, de conformidad con lo establecido en el art. 12.5.2.2. del PGOU, relativo a la zona de gran superficie minorista, en el que se establece que "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".

Para las nuevas edificaciones, o en el caso de ruina o demolición de las existentes, serán de aplicación las ordenanzas de la edificación y usos del suelo urbano (art. 12.1.2 y siguientes de la normativa general del PGOU-2011).

- 1.- Parcela mínima: la existente: 32.577 m².
- 2.- Edificabilidad: 0,5796 m²t/m²s.
- 3.- Ocupación máxima de parcela: la existente.
- 4.- Usos admisibles

Pormenorizado: Gran superficie minorista

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.

Usos prohibidos: usos dotacionales educativos o sanitarios, incluido cualquier uso dotacional o de equipamiento comunitario que suponga alojamiento o internamiento.

- 5.- Altura edificable: la existente
- 6.- Separación a linderos: la existente.

8.3.3.- Parcelas 6.1, 6.2, 8, 9, 10.1, 11 (ZLP)

Estas parcelas se destinan a zonas verdes públicas ya existentes y se rigen por las determinaciones generales del PGOU (artículos 6.6.1, 6.6.2, 6.6.3, 6.6.4 y 6.6.5).

8.3.4.- Parcela 10.2 (S.T.)

Esta parcela se destina a servicios técnicos (estación de bombeo de agua) y se registrará por las determinaciones del PGOU al respecto y por su normativa sectorial.

8.4.- Obras de urbanización y servicios urbanos.

Las obras de urbanización y la implantación servicios urbanos se registrarán por las determinaciones del Plan General al respecto (Título VII. Normas de Urbanización) y de la Ordenanza Municipal de Urbanización, debiéndose tener en cuenta que el trazado de cualquier nueva infraestructura de energía eléctrica (o desvío de las ya existentes) así como cualquier otro servicio urbano (telecomunicaciones, gas, etc.) discurrirá por aceras y/o calzadas, no permitiéndose en ningún caso las afecciones a zonas verdes o espacios dotacionales.

8.5.- Servidumbres de mantenimiento y explotación de las infraestructuras de agua potable, saneamiento y pluviales.

Debido a la modificación del trazado del viario público que lleva implícita la ampliación del centro comercial, se han quedado instalaciones de la empresa EMASA en viarios que ahora son de titularidad privada.

De acuerdo con ello el Proyecto de Reparcelación que se redacte, recogerá las correspondientes servidumbres de mantenimiento y explotación de las infraestructuras de distribución de agua potable, saneamiento y pluviales.

8.6.- Condiciones de disposición y ejecución de los aparcamientos.

Se proponen 3.876 plazas de aparcamiento dispuestas de la siguiente manera:

Área	Zona	Nº de Plazas
P1	Gasolinera	32
P2	MIDAS	165
P3	C/. Teresa Berganza	44
P4	Zona central	265
P7	Aparcamiento para personal	27
P8	Aparcamiento Mercadona	66
P9	DOC sótano	1.107
P10	Shopping	691
P11	DOC cubierta	314
P12	Aparcamiento norte	17
P13	Ampliación Shopping	288
P14.1	DOC 2ª Fase sótano	549
P14.2	DOC 2ª Fase cubierta	275
P15	Vial conexión SG	36
TOTAL		3.876

Conforme al Decreto 293/2009 por el que se aprueba el Reglamento para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía, se establece la correspondiente reserva de una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas

o fracción. Así, teniendo en cuenta que se proponen en total 3.876 plazas de aparcamiento se requieren 97 plazas para personas con movilidad reducida las cuales se disponen de la siguiente manera:

Área	Zona	Plazas para personas con movilidad reducida
P1	Gasolinera	2
P2	MIDAS	12
P4	Zona central	21
P8	Aparcamiento Mercadona	53
PI4.2	DOC 2ª Fase cubierta	9
TOTAL		97

Además, ya existen 14 plazas para personas con movilidad reducida en el P10 (Shopping) por lo que resulta un total de 111 y, en todo caso, en los proyectos de edificación del DOC 2ª Fase y de la Ampliación del Shopping se reservará también una plaza para personas con movilidad reducida por cada 40 plazas.

Las plazas de aparcamiento se podrán disponer en un aparcamiento subterráneo a construir bajo la nueva edificación, así como en su cubierta en caso necesario, y parte de los actuales aparcamientos en superficie. Para un mejor funcionamiento de los aparcamientos, se comunicarán con el actual aparcamiento subterráneo de los edificios de Plaza Mayos Shopping y DOC 1ª Fase.

Con el fin de posibilitar el funcionamiento unitario y la movilidad interna entre el sótano de aparcamiento existente bajo Plaza Mayor Shopping, el DOC 1ª Fase y el nuevo que se dispone, este último podrá adosarse al primero, al segundo en todo o parte de su ancho.

Si dicha unión se produjese en parte bajo las zonas públicas existentes, coexistirán en el plano vertical (-1,50 ascendente) de titularidad pública de las zonas libres, permitiéndose la coexistencia del dominio público con el privado. En el Proyecto de Reparcelación se adjudicarán como fincas independientes, quedando la finca privada (-1,50 descendente) indisolublemente unida a la privada edificación a la que da servicio y asumiendo la obligación de mantener, conservar y reparar los elementos existentes en la finca de dominio público (-1,50 ascendente).

Los nuevos aparcamientos que se dispongan en superficie, deberán dotarse de arbolado y ajardinamiento, cumpliendo con los criterios de sostenibilidad ambiental (minimizar las islas de calor) y otras medidas para combatir el cambio climático y sus efectos.

De forma específica en la nueva zona de aparcamiento P8 se implantará un sistema de drenaje sostenible con pavimentos permeables lo cuales consisten en una estructura portante que permite el paso tanto de peatones como de vehículos, así como la filtración de la escorrentía hacia una capa inferior de almacenamiento temporal (subbase) compuesta por gravas,

celdas y/o cajas reticulares. Tras su almacenamiento, el agua se evacúa por infiltración y/o a través de drenes. La capa superficial será de pavimento asfáltico poroso. Su punto final estará conectado con la red de pluviales convencional del sector, de tal forma que el caudal de exceso no infiltrado será vertido a red pública.

En el acceso previsto para el aparcamiento P13 no se admitirán rampas fuera del ámbito del SUNC-BM.4ª, entendiéndose recomendable que el comienzo de estas se haga coincidir con el de la edificación prevista a los efectos de evitar la existencia de trincheras en los espacios libres de edificación.

El acceso al nuevo aparcamiento P4.2 (cubierta) se ubicará tal como se dispone en el Plano P.4.1.1. de forma suficientemente alejada de la rotonda a efectos de no generar impacto en el funcionamiento de esta.

Asimismo, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones establecidas en el art. 8.3.5. del PGOU para actuaciones sobre áreas de aparcamiento:

1. Tratamiento de superficies.

Se establecerán en las correspondientes disposiciones reglamentarias los criterios específicos de tratamiento de superficies para grandes superficies de aparcamiento.

2. Arbolado como regulador higrotérmico en playas de aparcamiento.

Se deberá garantizar, de acuerdo con los criterios antes mencionados, el sombreado de al menos el 50% de estas áreas en época estival de las zonas de aparcamiento.

3. Arbolado como regulador higrotérmico en aparcamientos en línea.

Cuando existan plazas de aparcamiento en el viario, con independencia del arbolado existente en las aceras, si estas fueran de gran dimensión, se dispondrán los árboles entre las plazas con una distancia máxima que estará en función del diámetro de la copa del árbol elegido en su edad madura, suficiente para garantizar el sombreado de estas áreas en época estival.

8.7.- Condiciones para garantizar la conexión del nuevo Parque San Julián con la barrida del mismo nombre.

Se establecerá la continuidad peatonal de la calle Cronos a través de la parcela 4.1 SIPS de la UE-2 del PAM-BM.1, que es de titularidad municipal, y la mejora de accesos desde los apeaderos del cercanías o la definición, si procede, de pasos peatonales a través de la parcela de zona verde municipal 2.4 o de las parcelas anexas de titularidad municipal.

8.8. Condiciones de ejecución del viario público y del SG-BM.3 Carretera de Guadalmar

El viario público se ejecutará conforme a las normas de urbanización del PGOU (artículos 7.3.1, 7.3.2, 7.3.3, 7.3.4, 7.3.5, 8.3.3, 8.3.4 y 8.3.5).

El vial de conexión SG-IT tendrá como única función dar acceso a las instalaciones del SG Aeroportuario por lo que no podrán disponerse accesos desde el mismo a otras instalaciones, edificaciones ni a los aparcamientos manteniéndose, no obstante, el acceso existente a las instalaciones de la 1ª Fase del DOC como paso eventual para bomberos.

Para la ejecución del Proyecto del SG-BM.3 Carretera de Guadalmar se tendrán en cuenta las determinaciones recogidas en el "Anexo 8. Carga Externa Viaria. Estudio de trazado de la Carretera del Parador".

8.9. Condiciones previas para la ejecución del ámbito.

Conforme a lo recogido en el Convenio suscrito entre los promotores del ámbito y el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, aprobado definitivamente con fecha 6 de agosto de 2021, previamente a la aprobación definitiva de la modificación, las obras de urbanización y las obras de infraestructuras y servicios exteriores correspondientes a la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM -3 "Bahía de Málaga" deberán estar finalizadas y recepcionadas y cumplidas todas y cada una de las obligaciones derivadas del Plan de Dotación de Infraestructuras del SUNP.BM-3 "Centro integrado de Servicios Turísticos" y de los Planes Especiales de Infraestructura de aplicación (PEIB de Churriana –Bahía de Málaga y su Modificación aprobada definitivamente el 25 de enero de 2007, de tal forma que la citada Unidad de Ejecución, haya adquirido la categoría de suelo urbano consolidado.

8.10. Incorporaciones normativas demandadas por la legislación sectorial

El cumplimiento de la legislación sectorial se ha explicitado en el anterior apartado 3.6.- Del cumplimiento de la legislación sectorial. En este subcapítulo se eleva a la consideración de normativa de obligado cumplimiento los condicionantes establecidos en la legislación sectorial o que puedan ser demandados por los informes sectoriales.

8.10.1. Carreteras

Serán aplicables los siguientes artículos de la Ley de Carreteras, sin perjuicio de cualquier otra determinación que considere el órgano competente en el informe que ha de emitir al respecto:

Artículo 28. Zonas de protección de la carretera: disposiciones generales.

Artículo 29. Zona de dominio público.

Artículo 31. Zona de servidumbre.

Artículo 32. Zona de afección.

Artículo 33. Zona de limitación a la edificabilidad.

Artículo 36. Limitación de accesos.

Artículo 37. Publicidad.

8.10.2. Ferrocarriles.

A tenor de lo preceptuado en los artículos 12 y siguientes de la Ley 39/2003, en relación con los artículos 24 y sucesivos del R.D. 2387/2004, normas ya citadas, las obras, instalaciones y actividades que pretendan ejecutarse en las zonas de dominio público y protección de ferrocarriles, deberán contar con la previa aprobación en el planeamiento y posterior autorización con carácter previo a su ejecución, del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

8.10.3. Servidumbres Aeronáuticas.

El artículo 10 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas modificado por Real Decreto 297/2013, en particular a que la superficie comprendida dentro de la proyección ortogonal sobre el terreno del área de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol queda sujeta a una servidumbre de limitación de actividades, en cuya virtud la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) podrá prohibir, limitar o condicionar actividades que se ubiquen dentro de la misma y puedan suponer un peligro para las operaciones aéreas o para el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas. Dicha posibilidad se extenderá a los usos del suelo que faculden para la implantación o ejercicio de dichas actividades, y abarcará, entre otras:

- a) Las actividades que supongan o lleven aparejada la construcción de obstáculos de tal índole que puedan inducir turbulencias.
- b) El uso de luces, incluidos proyectores o emisores láser que puedan crear peligros o inducir a confusión o error.
- c) Las actividades que impliquen el uso de superficies grandes y muy reflectantes que puedan dar lugar a deslumbramiento.
- d) Las actuaciones que puedan estimular la actividad de la fauna en el entorno de la zona de movimientos del aeródromo.
- e) Las actividades que den lugar a la implantación o funcionamiento de fuentes de radiación no visible o la presencia de objetos fijos o móviles que puedan interferir el funcionamiento de los sistemas de comunicación, navegación y vigilancia aeronáuticas o afectarlos negativamente.
- f) Las actividades que faciliten o lleven aparejada la implantación o funcionamiento de instalaciones que produzcan humo, nieblas o cualquier otro fenómeno que suponga un riesgo para las aeronaves.

- g) El uso de medios de propulsión o sustentación aéreos para la realización de actividades deportivas, o de cualquier otra índole.

Igualmente, la necesidad de que cualquier emisor radioeléctrico u otro tipo de dispositivo que pudiera dar origen a radiaciones electromagnéticas perturbadoras del normal funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas aeronáuticas, aun no vulnerando las superficies limitadoras de obstáculos, requerirá la correspondiente autorización conforme lo previsto en el Artículo 16 del Decreto 584/72 de servidumbres aeronáuticas. Igualmente deberá indicarse que, dado que las servidumbres aeronáuticas constituyen limitaciones legales al derecho de propiedad en razón de la función social de ésta, la resolución que a tales efectos se evacua sólo podrá generar algún derecho a indemnización cuando afecte a derechos ya patrimonializados.

Asimismo, en el Proyecto de Reparcelación se hará constar, mediante anotación en el correspondiente Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 51 del RDL 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y en el Real Decreto 1093/1997, la afección por servidumbres aeronáuticas en los términos siguientes:

"Esta finca se encuentra incluida en la Zona de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, encontrándose sometida a eventuales sobrevuelo de aeronaves a baja altura, como consecuencia de su proximidad a las instalaciones aeroportuarias y de su ubicación bajo las trayectorias de las maniobras de las aeronaves que operen en el referido Aeropuerto, por lo que la realización de edificaciones, instalaciones o plantaciones en la misma no podrá superar en ningún caso las alturas resultantes de la aplicación de dichas servidumbres."

Teniendo en cuenta lo expuesto y los informes ya emitidos por la Dirección General de Aviación Civil respecto a la modificación ya aprobada para la anterior ampliación de Plaza Mayor, y sin perjuicio del nuevo informe que habrá de emitirse al respecto, se incluyen, con carácter normativo los planos siguientes:

- El plano con las limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de Aena y ENAIRE (cota máxima MSL y sobre el terreno).
- El plano de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol que se adjuntaba como Anexo III al informe evacuado por la Dirección General de Aviación Civil el 3 de julio de 2015 respecto de la anterior modificación de Plaza Mayor aprobada.

Asimismo, se incluyen, con carácter normativo:

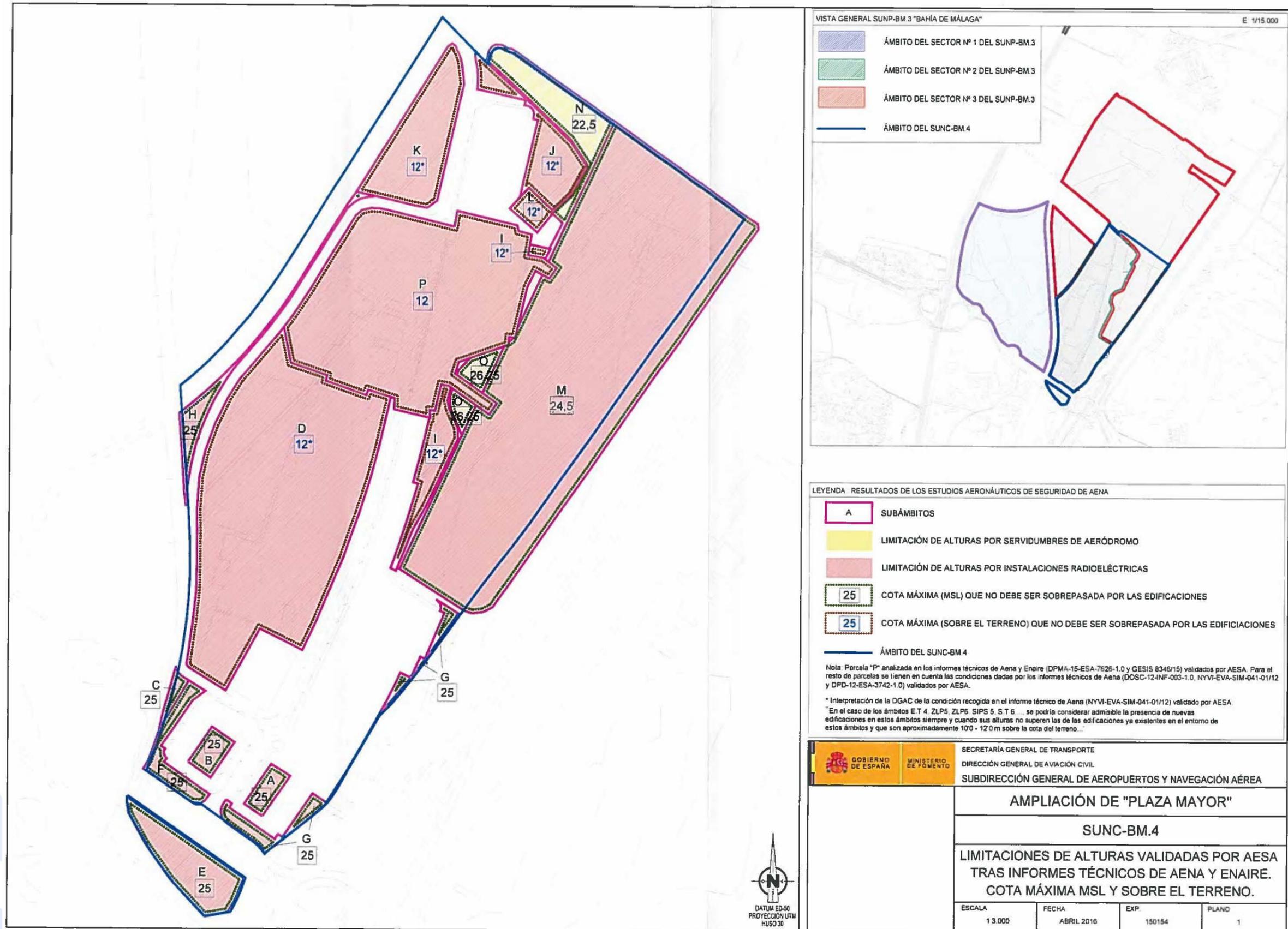
- Las alturas máximas sobre el terreno o las altitudes máximas sobre el nivel del mar de las construcciones e instalaciones en el ámbito del SUNC.BM-4 a+b no pueden superar las que se recogen en el plano con las limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de Aena y ENAIRE (cota máxima MSL y sobre el terreno) y en la siguiente tabla:

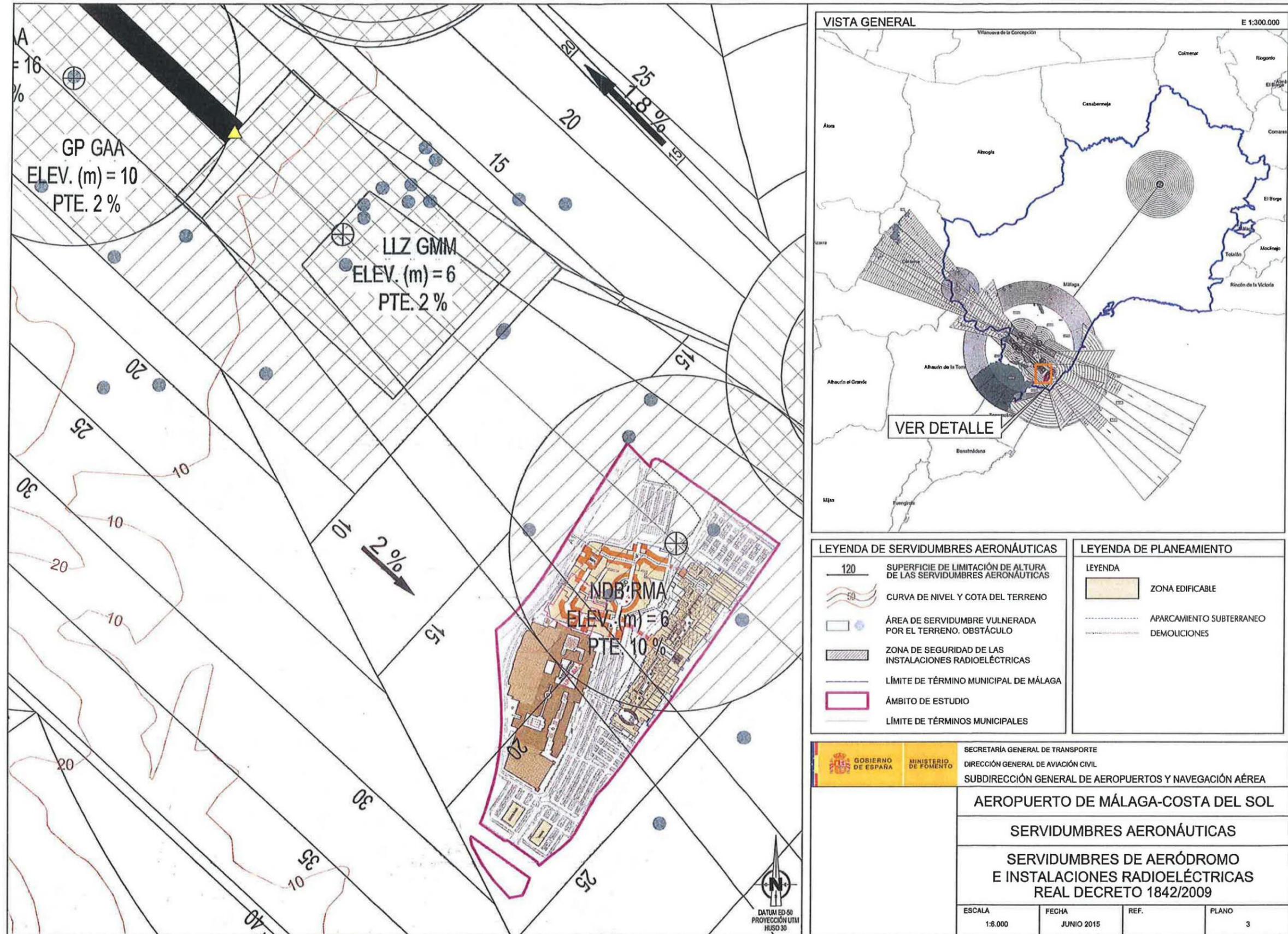
PARCELAS	LIMITACIONES EN ALTURA INFORMES TÉCNICOS DE AENA Y ENAIRE	
	COTA MÁXIMA MSL (m)	COTA MÁXIMA SOBRE EL TERRENO (m)
SECTOR 2		
A	25	
B	25	
C	25	
D		12
E	25	
F	25	
G	25	
H	25	
I		12
J		12
K		12
L		12
SECTOR 3		
M	24,5	
N	22,5	
O	26,25	
ÁMBITO CON NUEVO EA		
P		12

Tabla I: Limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de Aena y ENAIRE (cota máxima MSL y sobre el terreno)

- En caso de contradicción en la propia normativa urbanística de la modificación o entre la normativa urbanística y los planos, prevalecerán las limitaciones de alturas máximas validadas por AESA tras informes técnicos de AENA y ENAIRE (cota máxima MSL y sobre el terreno) de la Tabla I del presente apartado, sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.
- En caso de que las construcciones e instalaciones en el ámbito de la modificación superen las limitaciones de alturas validadas por AESA tras informes técnicos de AENA y ENAIRE se requerirá un nuevo Estudio Aeronáutico.
- Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en las zonas del ámbito no estudiadas previamente por AESA, no podrán vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol, salvo que quede acreditado, a juicio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de las aeronaves, de acuerdo con las excepciones contempladas en el Decreto 584/72, en su actual redacción.
- La ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 modificado por Real Decreto 297/2013.

- La instalación de antenas emisoras, en cualquier punto del ámbito requerirá un estudio favorable de compatibilidad electromagnética entre las señales emitidas por dichas antenas y las empleadas en Navegación Aérea, tanto en frecuencia como en potencia, debiendo este ser realizado por la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones y para la Sociedad de la Información.
- Se recomienda que las fachadas de las nuevas construcciones, dada su cercanía a las instalaciones radioeléctricas, presenten un acabado rugoso, que no favorezca la existencia de direcciones predominantes en las señales reflejadas, y que se eviten los acabados metálicos y las aristas vivas, siendo más favorables los acuerdos curvos y suaves.





8.10.4. Ley de Comercio.

En lo referente al Plan de Movilidad exigido por la legislación de comercio se incorpora un Estudio de Tráfico y Movilidad (Anexo 7.1) y Un Plan de Movilidad de Empleados (Anexo 7.2) cuyas medidas se incluyen en el apartado 8.9.6 "Movilidad urbana" y serán de obligado cumplimiento.

En lo referente a las instalaciones para la regeneración de aguas pluviales e instalaciones receptoras de energía solar, se dotará de ellas a la ampliación propuesta.

8.10.5. Prevención de riesgos de avenidas e inundaciones.

Al igual que en la primera fase ejecutada, se propone:

- Edificar el edificio a la cota +6,90.

En relación al Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Protección:

- Las obras e infraestructuras (accesos y conducciones) provenientes de la presente Innovación y que fueron a realizarse "ex novo" en el ámbito geográfico cercano a la presente Innovación y que pudieran afectar a cauce público y sus Zonas de Protección precisarán de la correspondiente autorización de la Delegación Territorial de Medio Ambiente en el Proyecto de Urbanización y se diseñarán de forma que sean capaces de salvar en el cruzamiento un periodo de retorno de 500 años, salvando los resguardos mínimos de seguridad.
- Siendo ésta una situación que no se da en la presente Innovación por no afectarse a ningún dominio público hidráulico.

En relación a la financiación de Estudios e Infraestructuras:

- En el apartado 5. Obras de Infraestructuras, se describen las obras de infraestructuras del ciclo integral del agua, diferenciando, en su apartado h.- Presupuesto el importe de las de abastecimiento y saneamiento (residuales y pluviales). Asimismo, se valora el sobrecosto que significa la elevación a la cota +6.90 de la nueva edificación de la ampliación de Plaza Mayor.

8.10.6. Movilidad Urbana.

Se adjunta como Anexo 7.1 un Estudio de Tráfico y Movilidad y como Anexo 7.2 un Plan de Movilidad para Empleados en los que, en resumen, se proponen las siguientes medidas a las que deberá darse cumplimiento, junto con las incluidas también a requerimiento de los informes municipales emitidos:

- Creación de una línea de servicio lanzadera que conecte las zonas de residencia de los empleados con el Centro Comercial de una forma rápida y eficiente.

Se propone la creación de una línea de transporte público que una el distrito de Puerto de la Torre con el Centro Comercial pasando por Teatinos y Carretera de Cádiz. La línea propuesta, mediante un recorrido total de 15 kilómetros recorridos en 30 minutos, captaría a más de la mitad de los empleados del Centro Comercial.

Este servicio de transporte público podría someterse a un periodo de prueba para asegurar su uso, aunque también se podrían realizar expediciones bajo demanda. Con esta línea el tiempo desde Puerto de la Torre en transporte público se reduciría desde los 63 minutos hasta los 30 minutos de viaje, suponiendo tan solo 15 minutos más que el vehículo privado. Además, la ubicación de las paradas de esta línea también se podría realizar bajo demanda a través de una plataforma online.

- Fomento y mejora del transporte público.

Para impulsar el trasvase modal entre los empleados del centro comercial es primordial que los empleados estén informados, por lo que resulta fundamental que el centro proporcione la información suficiente para el transporte al trabajo en los servicios de transporte público de Málaga. Esta medida se puede llevar a cabo a través de un tablón digital en la intranet del Centro Comercial que incluya, al menos, horarios, precios y accesibilidad del transporte.

- Coordinar horarios de transporte público de Entrada / Salida laboral.

Con objeto de fomentar el Transporte Público se propone coordinar, tanto con RENFE como con la EMT, los horarios del transporte público con los de entrada y salida de los empleados. A tal fin, la principal actuación es promover un aumento de la frecuencia del servicio de transporte público, aumentando las combinaciones entre los horarios de entrada y salida del trabajo con los horarios del transporte público, haciendo más atractivo este modo de transporte.

- Promover la movilidad compartida.

La dirección del Centro Comercial Plaza Mayor busca el fomento de la movilidad compartida. Para ello, impulsará el desarrollo de un enlace web que se coordine de tal forma que todos los trabajadores de la empresa accedan a la posibilidad de compartir el desplazamiento en vehículo

privado con otro compañero de trabajo. La forma más eficaz y rápida para implementar y fomentar esta medida es a través de las siguientes actuaciones:

- Crear dentro de la intranet de la empresa una plataforma para poner en comunicación a los trabajadores del Centro Comercial. Esta medida se podría extender al público general.
 - Reserva de plazas de aparcamiento preferentes dentro de la factoría para los vehículos acreditados como "Coche Compartido", en la que únicamente puedan estacionar vehículos de alta ocupación, facilitando el aparcamiento durante los días de máxima afluencia.
 - Creación de un distintivo para colocar a modo de pegatina para los vehículos que se adhieran al programa.
- Promoción del desarrollo de la movilidad no motorizada.

La movilidad no motorizada es una parte de la movilidad en desarrollos comerciales, y especialmente en municipios pequeños y medianos, ya que permite el acceso al centro de todos los estratos de población, aumentando el número de usuarios potenciales. Además, es un modo que permite absorber gran cantidad de volúmenes de personas sin que se produzcan problemas de congestión y en el que no existen externalidades negativas.

La ciudad de Málaga dispone actualmente de aproximadamente 40 Km de vías ciclistas segregadas en el centro urbano y 23 Km de tramos en la periferia, entre los que se encuentra el carril bici del margen oeste de Plaza Mayor.

Por otro lado, respecto a la previsión de futuros nuevos itinerarios, el Ayuntamiento de Málaga y la Junta de Andalucía llegaron a un convenio en 2015 donde se planificó la instalación de nuevos carril bici con objeto de promover la movilidad sostenible y potenciar el uso de la bicicleta.



Plano de vías ciclistas existentes ciudad de Málaga

En la siguiente imagen se muestra que, en el citado convenio se ha previsto una conexión con el Centro Comercial plaza Mayor.



Plano de vías ciclistas del Acuerdo Marco en la ciudad de Málaga (enero 2015)

A este respecto, la presente Modificación de Elementos contempla una parte importante de las infraestructuras previstas citadas anteriormente (vías planificadas a ejecutar por la Junta de Andalucía), en virtud de convenio suscrito por promotor y Ayto. donde se incluye el desdoblamiento de un tramo de la carretera existente Guadalmar y la ejecución de un nuevo carril bici de aproximadamente 2,2 km de longitud total desde la rotonda existente de entrada a la urbanización Guadalmar hasta la rotonda del campo de golf. Con ello, se garantizará prácticamente el acceso con bicicleta o patinete eléctrico al centro comercial desde el centro de la ciudad.

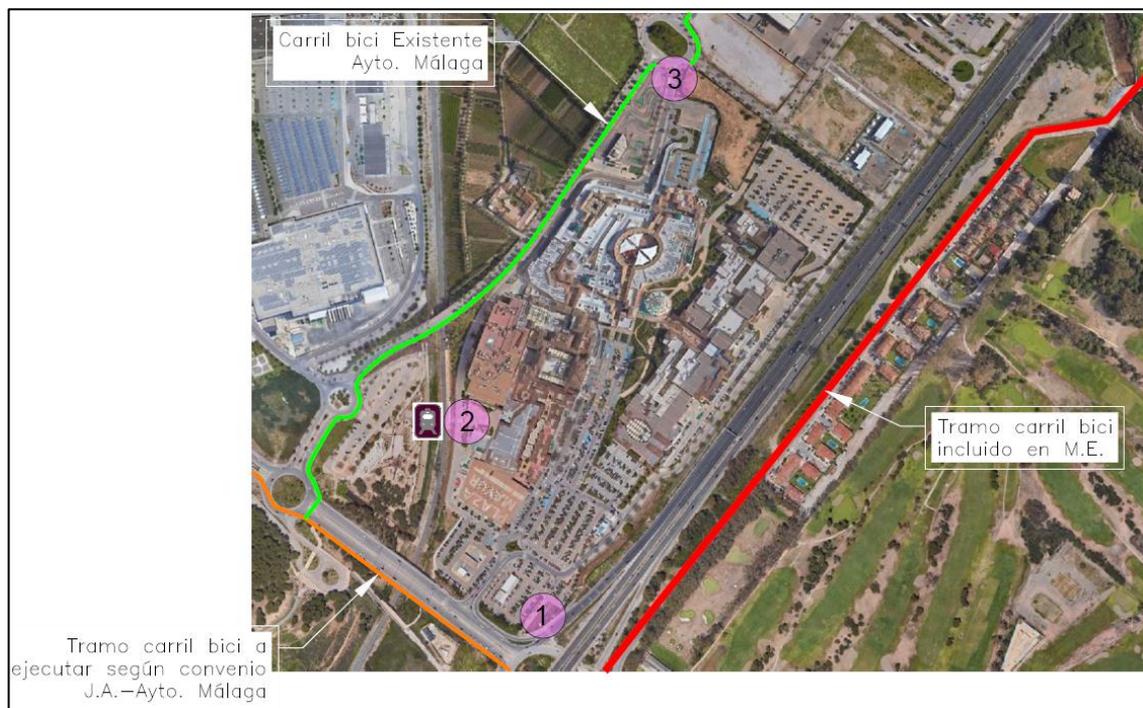
En base a lo anterior, las actuaciones previstas en el interior del sector se centran principalmente en acomodar la entrada de estos nuevos usos de movilidad en su entorno, teniendo en consideración los puntos probables de acceso. Para ello se propone la ejecución de zonas de estacionamiento de bicicletas/patinetes en los tres puntos principales de acceso posibles al centro comercial, a saber:

- 1.- A través del nuevo carril bici a ejecutar en la mejora de la carretera de Guadalmar (incluida en la presente modificación). Concretamente, se preverá una zona de estacionamiento de bicis/patinetes justo en el extremo sur de la bahía de aparcamiento P.8.

2.- Acceso a través del apeadero "Plaza Mayor" de la línea ferroviaria de cercanías Málaga-Fuengirola. Se ha previsto una zona de estacionamiento de bicis/patinetes justo en la entrada a centro comercial.

3.- Acceso a través de carril bici existente en calle Victoria de los Ángeles. Se ha previsto zona de estacionamiento de bicis/patinetes en la intersección de esta calle con Antón García Abril, próxima a una de las entradas principales de la ampliación del centro comercial.

En el siguiente croquis se muestra la distribución de las actuaciones planteadas. En el plano P.5 se recoge con mayor detalle la ubicación de estacionamiento de bicicletas/patinetes.

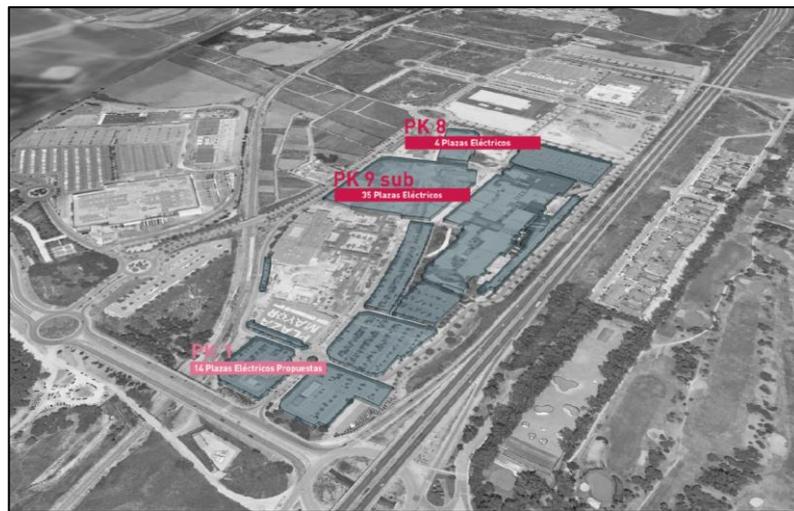


- Vehículos de movilidad compartida ("Car Sharing").

En Málaga ya existe en la actualidad el servicio de Car Sharing, el cual utiliza flotas de vehículos eléctricos en la oferta de sus servicios. Este proyecto, lanzado en el año 2015, pone a disposición de los ciudadanos de Málaga vehículos eléctricos que, además, disponen de plazas de aparcamiento gratuitas reservadas en distintos aparcamientos de Málaga. Dado que el Centro Comercial se trata de un punto de atracción y generación de viajes en la zona, y con objeto de fomentar el uso de medios de movilidad sostenible, se propone la gestión de plazas de aparcamiento reservadas para vehículos acreditados como compartidos, entre los que se encuentran estos servicios de movilidad. De esta forma, las plazas de aparcamiento preferentes para este tipo de vehículos pretenden fomentar el uso de los mismos.

- Fomento de la movilidad eléctrica.

Existen 35 plazas para vehículos eléctricos en el aparcamiento subterráneo de McArthurGlen (Zona 9 de aparcamiento del CC) y otras 4 plazas en Zona 8 de aparcamiento. No obstante, cabe destacar que, para afrontar el futuro de la movilidad eléctrica, desde Plaza Mayor se ha establecido un acuerdo con grandes fabricantes de automóviles eléctricos e infraestructura, para la instalación de 14 nuevos puntos de recarga de vehículos eléctricos en un futuro a corto plazo, que podrían verse aumentadas en 10 plazas más a medio o largo plazo. Las nuevas plazas propuestas se ubicarán en la Zona 1 de aparcamiento, al sur del recinto comercial, al que se accede desde la C/ Teresa Berganza.



Puntos de recarga eléctrica en el centro comercial

- Otras medidas propuestas

- **Ludificación.** Esta medida consiste en aplicar técnicas propias de los juegos para lograr la motivación en ámbito no recreativos. Algunas de ellas podrían ser la obtención de puntos por la distancia recorrida a pie o en bicicleta (con premios u obsequios al alcanzar cierta puntuación), competiciones entre departamentos, empresas, servicios, etc.
- **Promover la conducción eficiente.** Esta medida tiene por objeto hacer un uso más racional del coche. La conducción eficiente consiste en un estilo de conducción que permite reducir el consumo de combustible al aprovechar todo el potencial tecnológico del vehículo. Se puede implementar esta medida mediante la difusión de técnicas con cursos de formación.
- **Participación en mesas de movilidad.** Se pueden crear mesas de movilidad o grupos de trabajo con el fin de mejorar la accesibilidad y la movilidad. Esta iniciativa, sirve también como observatorio de referencia sobre la movilidad hacia el centro comercial, sirviendo como un espacio de intercambio de objetivos, y análisis de la movilidad. El objetivo de estos grupos de trabajo debe perseguir una movilidad eficiente, inspirada en principios de sostenibilidad, conectividad y seguridad.

- **Exigir a los proveedores medidas de sostenibilidad.** Desde el Centro Comercial, se puede exigir a los proveedores que empleen vehículos de bajas emisiones para efectuar los servicios contratados.
- **Reducir la necesidad de los desplazamientos particulares en pausas de trabajo.** El propio Centro Comercial ya dispone de todo tipo de servicios que permiten realizar las pausas de trabajo sin la necesidad de salir del centro, no obstante, se propone dotar de incentivos a los trabajadores para que realicen sus pausas dentro de Plaza Mayor (como descuentos para adquirir comida en el centro, coordinación de horarios entre negocios, etc.).
- **Coordinación de los horarios de entrada y salida entre negocios.** Ofrecer la oportunidad (mediante mesas de movilidad, jornadas de sensibilización, etc.) a los distintos negocios ubicados en el centro de ocio para adaptar y coordinar su jornada laboral, pudiendo evitar las horas de mayor tráfico o generando la oportunidad de compartir vehículo en los desplazamientos al centro de trabajo.

8.10.7. Cumplimiento del trámite ambiental.

De acuerdo con lo establecido en el informe ambiental estratégico emitido con fecha 14 de junio de 2022 por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga se establecen las siguientes condiciones y medidas que deberán cumplirse en la ejecución del ámbito:

a) Condiciones y medidas establecidas en el documento ambiental estratégico

- Reducción del consumo de energía

Se utilizarán materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano.

La consideración del ciclo de vida y del CO₂ embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación, de manera que los materiales serán, en la medida de la disponibilidad, reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño un nivel óptimo de acondicionamiento térmico pasivo mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna, de forma que se potenciará la luz natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos. Se instalarán de paneles fotovoltaicos en las cubiertas de edificios o zonas de aparcamientos para satisfacer necesidades eléctricas comunes. El porcentaje de potencia mínimo a instalar será 1% de la superficie construida del edificio. En el caso de proyectarse aparcamientos en superficie, se deberán aprovechar las cubiertas de los mismos para instalar paneles fotovoltaicos.

- Actuaciones para reducir la demanda hídrica

El consumo de recursos hídricos es uno de los principales problemas a los que se enfrenta la existencia de zonas verdes que necesiten mantenimiento. La necesidad hídrica de las especies vegetales supone un aumento de la demanda de agua que, teniendo en cuenta las características pluviométricas de la región, puede constituir un obstáculo en la planificación de la gestión hidrológica. Para subsanar este aumento de la demanda hídrica se proponen como medidas las siguientes:

- Se utilizarán aguas regeneradas para el riego de las zonas verdes, permitiendo cumplir los objetivos del Plan Nacional de Reutilización.
- Para la vegetación de las zonas verdes se utilizarán especies autóctonas con demanda hídrica reducida.
- Se utilizarán las mejores técnicas disponibles para el sistema de riego, como pueden ser el riego por goteo, el reaprovechamiento de las aguas pluviales, estudios de minimización del consumo de agua o el uso de domótica en la aplicación eficiente de riego.

- Actuaciones para reducir la contaminación lumínica

- El diseño de las luminarias empleadas para el alumbrado público tomará en consideración criterios para evitar la proyección de luz hacia arriba y la consecuente contaminación lumínica.
- En los proyectos a desarrollar asociados al desarrollo del Plan, se tendrá en cuenta la adecuación de los elementos de alumbrado al entorno arquitectónico y urbano en el que se sitúen.
- Se tendrán en cuenta las tecnologías de menor consumo con el objeto de minimizar el gasto energético y el aprovechamiento del mismo.

- Medidas sobre las zonas verdes

La utilización de vegetación en espacios urbanos disminuye la intensidad del clima urbano, estabiliza e incluso incrementa la recarga acuífera y emite oxígeno a la atmosfera como

resultado de la fotosíntesis. Asimismo, los árboles de hoja caduca proveen protección solar a los edificios durante verano y permiten captación solar en invierno, además, la vegetación es estabilizadora de suelos, previniendo la erosión de los mismos.

Las medidas específicas sobre las áreas verdes y la vegetación están determinadas por los siguientes criterios:

- Se respetará al máximo el arbolado existente siempre que sea posible para evitar la destrucción innecesaria.
- La selección de especies vegetales de las zonas verdes ha de realizarse preferentemente con especies autóctonas que no requieran especiales cuidados o mínimas labores de mantenimiento y especialmente que estén adaptadas las características pluviométricas de la zona donde se proyecta.
- Dar valor al componente paisajístico e integrador con el entorno.
- Es necesario garantizar que la forma, superficie y localización de las zonas verdes sean adecuadas para que éstas cumplan sus funciones, buscando la creación zonas de sombra. En las zonas verdes la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total y se perseguirá una distribución no geométrica de la misma. Además, se priorizará la elección de especies generadoras de sombra y de bajo requerimiento hídrico.

En este sentido, la Modificación contempla la creación de zonas verdes, que deberán seguir los criterios antes mencionados en diferentes apartados con los objetivos:

- Crear sumidero de CO₂
- Crear islas verdes de vegetación autóctona
- Crear un microclima de sombras que puedan ayudar contra los cambios bruscos de temperatura (microclima de las zonas verdes)

- Medidas específicas sobre el patrimonio arqueológico

Aunque no se ha detectado afección se recomienda, al menos en las fases preliminares de movimientos de tierra, la presencia de arqueólogo.

- Medidas específicas para la adaptación – mitigación al cambio climático, en relación con la creación de los sumideros de carbono en las zonas verdes

Se utilizarán materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) puede permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano.

La consideración del ciclo de vida y del CO₂ embebido en los materiales de construcción es otra vía importante de mitigación del cambio climático a la hora del diseño de la edificación, de manera que los materiales serán, en la medida de la disponibilidad, reciclables y/o reutilizables. Las maderas, en caso de utilizarse, tendrán su correspondiente sello de certificación forestal.

Por otra parte, la obligatoriedad de registro de los certificados de eficiencia energética de la edificación mejora la información sobre la eficiencia climática del parque edificado a nivel municipal.

La edificación cumplirá con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Todo edificio de nueva construcción contemplará en su diseño un nivel óptimo de acondicionamiento térmico pasivo mediante la combinación adecuada de:

- Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada.

Otro de los elementos considerados en el ahorro energético a nivel de diseño va referida a la iluminación diurna, de forma que se potenciará la luz natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sea considerada apoyo o de emergencia para las horas diurnas.

Las luminarias empleadas en el alumbrado serán de mínimos consumos.

Se instalarán de paneles fotovoltaicos en las cubiertas de edificios o zonas de aparcamientos para satisfacer necesidades eléctricas comunes. El porcentaje de potencia mínimo a instalar será 1% de la superficie construida del edificio.

En el caso de proyectarse aparcamientos en superficie, se deberán aprovechar las cubiertas de los mismos para instalar paneles fotovoltaicos.

Para mitigar los efectos del cambio climático se creará en las zonas verdes públicas, con una superficie aproximada de 5 has., un bosque de captura de CO₂, aplicando a tales efectos los criterios de plantación que se exponen a continuación.

Teniendo en cuenta las especies autóctonas de la zona, así como los criterios de la "Guía para la estimación de absorciones de dióxido de carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico" las especies seleccionadas con gran potencial de absorción de carbono son *Populus Alba*, *Populus Nigra*, *Celtis Australis* y *Tamarix Africana*.

Estas especies podrán ser sustituidas por otras similares climáticas que se podrán definir en el proyecto de desarrollo siempre y cuando cumplan con tres características que se enumeran:

- Que sean especies autóctonas y adaptadas al ámbito, tal y como entre otros en el propio inventario se identifican, con respecto de su potencialidad.
- Que sean especies con capacidad de sumidero suficiente a la estimada en el presente documento o superior.
- Que la relación de especies sea arbórea, junto con especies acompañantes que puedan contribuir a sus desarrollos solidariamente, por ejemplo, el taraje actúa de protección del suelo y permite el desarrollo de las otras especies.

Porte de los ejemplares y criterios para la plantación:

- Se recomienda que las plantaciones se ejecuten en otoño, concretamente entre octubre y noviembre.
- Las plantas procederán de vivero, con el porte indicado en la tabla anterior.
- Cada ejemplar plantado contará con su correspondiente tutor y protector.
- Una vez ejecutadas las plantaciones se procederá a realizar dos riegos, seguidamente, se ejecutarán jornadas de riegos periódicos durante un año, dichos riegos se intensificarán al doble en época estival, con un total de riegos de 23 tal y como se expone en el siguiente calendario:

MESES	O	N	D	E	F	M	A	M	J	J	A	S
1º Riego	1											
2º Riego		1										
Riegos de mantenimiento			1	1	1	1	1	2	4	4	4	2

El sistema de riego no obstante será diseñado en proyecto, siendo al menos de forma básica las condiciones aquí recogidas. Se puede mejorar con riego automático por goteo o similares técnicas que entre otros colabores a su vez en el ahorro de agua.

Según las recomendaciones de tasa de plantación, para crear un bosque de captura de CO₂, pueden considerarse medias de 150 pies/ha, por lo que el resultado recomendado para la plantación sería de 750 pies.

Tomando en consideración las absorciones acumuladas estimadas de CO₂ a 30 años para cada ejemplar arbóreo y teniendo en cuenta que se plantarían 750 ejemplares (187 de cada especie) en toda la zona verde máxima aprovechable se estima que a 30 años estas plantaciones habrán absorbido las siguientes cantidades de CO₂:

Especie	Número de ejemplares a plantar	Absorción acumulada estimada de CO ₂ (t CO ₂ /pie) a 30 años	Absorción total a 30 años (t CO ₂)
Populus alba	187	0.67	125.29
Populus nigra	187	1.01	188.87
Celtis australis	187	1.01	188.87
Tamarix africana	189	0.08	15.12
Absorción total del sumidero a 30 años			518.15

En el proyecto de desarrollo final, donde se definirán las especies (teniendo en consideración que deban tener una capacidad de sumidero igual o superior en el cómputo global), la malla de

plantación y ubicación definitiva de las plantaciones, deberá tener en consideración los siguientes requisitos:

- Tipo de plantación y reacondicionamiento previos del terreno a nivel topográfico y suelo.
- Ubicación final y distribución dentro de todas las zonas verdes disponibles. Con posibilidad de reaprovechamiento de alcorques en viales.
- Sistema de riego definitivo a incluir en el proyecto.
- Reposición de aquellos ejemplares que se separen en el plazo temporal en el que las actuaciones permanecieren en funcionamiento.
- Reposición de marras para garantizar la viabilidad y mantenimiento a largo plazo.
- Se establecerá un plan de vigilancia ambiental para el seguimiento del hábitat creado en estas zonas verdes donde se contemplen además en dicho seguimiento los siguientes valores y aspectos:

- Naturalización del hábitat y ocupación por especies potenciales autóctonas de la zona.
- Supervivencia y necesidades de cambios sobre la dinámica de plantación y su mantenimiento.
- Suficiencia de actuaciones de mantenimiento y conservación.
- Uso compatible del espacio y de la ciudadanía, seguimiento y control de plagas y enfermedades: conservación del hábitat.

b) Condiciones y medidas establecidas en el informe ambiental estratégico

- Geodiversidad y biodiversidad

Para una mejor integración paisajística, la futura memoria ejecutiva deberá contemplar la plantación de especies adaptadas a la serie climática en la que está enclavada la parcela, la cual tendrá unos requisitos hídricos acordes a la sequía estival.

Teniendo en cuenta que existe una alta probabilidad de encontrar flora clasificada como exótica invasora, por lo que se debe tener presente la normativa vigente de aplicación en Andalucía en esta materia, tanto por la obligatoriedad de erradicación de las especies

- Contaminación acústica

En lo concerniente a los aislamientos acústicos deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el artículo 34 y en la Instrucción Técnica 5 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación modificado todo ello mediante el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

- Contaminación lumínica

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuación en cuestión le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 y EA-02 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte, le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 7/2022, de 8 de Abril, de Residuos y Suelos Contaminados para una Economía Circular. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de las obras realizadas derivadas de la presente Modificación del PGOU SUNC-BM. 4 y UE-2 del sector 3 del SUNP.BM.3 (ampliación Plaza Mayor), se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

- Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares

distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce deberán entregarse a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

- Residuos de construcción y demolición (R.C.D).

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la Producción y Gestión de los Residuos de Construcción y Demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un ESTUDIO DE GESTIÓN DE RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos. Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto

en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3.

Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden. Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

- Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito del proyecto se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Para garantizar la menor afección a la calidad de los suelos, cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial competente en materia de medio ambiente, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos) se estará

a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

En el caso que en el suelo se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo anteriormente, según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, porque se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un informe histórico de situación del suelo.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 55.1, del Decreto 18/2015, de 27 de enero, referentes a Planeamientos y Desarrollos Urbanístico sometidos a procedimientos de Evaluación Ambiental, cuando se contemple cambios de usos en terrenos en los que se desarrollen o hayan desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, se requerirá un informe histórico de situación.

En el caso que, en el suelo, se prevea desarrollar una actividad potencialmente contaminante del suelo según las actividades definidas en el Anexo I, del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo, se deberá presentar un informe preliminar de situación del suelo, con el contenido previsto en el Anexo II.

- Medio natural

Existe una elevada probabilidad de que, entre la flora ornamental del ámbito, existan múltiples taxones exóticos invasores, al estar el ámbito rodeado de áreas pobladas y ajardinadas. Tales especies escapan habitualmente de los jardines para habitar zonas naturales o seminaturales.

En consecuencia, deberán eliminarse todos los ejemplares que se detecten, hasta su erradicación completa, de especies exóticas invasoras, no pudiendo emplearse las mismas para vegetar las zonas verdes ni como vegetación ornamental. A tal efecto, se tendrá en consideración lo recogido en el Catálogo Español de especies exóticas invasoras, regulado mediante el Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto.

- Cambio climático

Serán de obligado cumplimiento las medidas recogidas en el documento ambiental estratégico y en la corrección del mismo presentada el 30 de abril de 2022. Estas medidas se incluyen en el apartado anterior a) Condiciones y medidas establecidas en el documento ambiental estratégico.

- Aguas

Según el informe emitido con fecha 12-5-2022 por el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible parte del ámbito se sitúa en zona inundable para un período de retorno de 500 años de acuerdo con los mapas de peligrosidad y riesgo de inundación para el período de planificación hidrológica 2022-2027 que

se encuentran en tramitación. Debido a ello se exige la aplicación del art. 14.bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico sobre las limitaciones de uso del suelo en la zona inundable.

No obstante, la mayor parte del ámbito de la Modificación que se ve afectado se destina a espacios libres públicos que es un uso compatible con dichas limitaciones, sin perjuicio de que en el Estudio de Inundabilidad elaborado expresamente para la Modificación e incluido en la misma se determina, con cálculos más específicos, que no resulta inundable ninguna parte del ámbito. En todo caso, la pequeña parte edificada que se ve afectada recae sobre una zona ya consolidada de Plaza Mayor, sobre la que no se actúa con la Modificación. Si, una vez valorado dicho estudio en el trámite del informe sectorial que ha de emitir la citada Delegación Territorial tras la aprobación inicial de la Modificación, se sigue considerando que la zona inundable afecta a las edificaciones ya existentes, se procederá a adoptar las medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de la comunidad autónoma y el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso. Asimismo, en este caso el promotor deberá disponer, con carácter previo al inicio de las obras, del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que las citadas edificaciones se encuentran en zona inundable.

En cuanto a la posible afección a la masa de agua subterránea se aplicarán las medidas establecidas en el documento ambiental estratégico y en el propio informe ambiental estratégico para evitar vertidos que puedan afectar a dicha masa.

Respecto a la disponibilidad de recursos hídricos en la Modificación se incluye un análisis a tales efectos que justifica dicha disponibilidad.

En cuanto a vertidos de aguas residuales estas se realizarán en su totalidad a la red municipal de saneamiento.

- Patrimonio histórico

Deberá realizarse la siguiente Actividad Arqueológica Preventiva: Excavación con Sondeos, con especial atención a las zonas en las que se tiene previsto la instalación de los nuevos apoyos y del nuevo trazado subterráneo, que se verán afectadas por el Proyecto de obras.

Dicha actividad arqueológica deberá ser autorizada previamente por la Delegación Territorial de Cultura de Málaga y realizada por técnico competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).

8.11. Régimen para la innovación de la ordenación pormenorizada establecida.

La ordenación pormenorizada establecida en la presente innovación del PGOU podrá ser completada, adaptada o modificada mediante Estudio de Detalle con el alcance establecido por la legislación urbanística, incluyendo el posible trasvase de edificabilidad entre parcelas

edificables, cuando ello resulte necesario o aconsejable para una mejor funcionalidad de los usos propuestos.

9. MEMORIA DE PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

Previamente al inicio de la tramitación de la Modificación se suscribió el CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA Y LAS SOCIEDADES PROPIETARIAS DEL COMPLEJO COMERCIAL Y DE OCIO PLAZA MAYOR SOBRE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA, EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4 "AMPLIACIÓN PLAZA MAYOR" Y EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR 3 DEL SUNP.BM-3 "BAHÍA DE MÁLAGA".

Con fecha 19 de marzo de 2021 la Junta de Gobierno Local acordó tomar conocimiento de dicho convenio y someterlo a información pública mediante publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga y en el tablón de edictos municipal por plazo de veinte días, debiendo de estar a disposición de los interesados tanto a través de medios electrónicos como en formato papel, así como llamar personalmente al trámite de información pública a cuantos interesados resulten del expediente y, particularmente, a la Junta de Compensación de la UE-2 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga".

Mediante anuncios publicados en el tablón de anuncios electrónico del Excmo. Ayuntamiento Pleno, entre los días 9 de abril al 6 de mayo de 2021, ambos inclusive; en la página web de la Gerencia Municipal de Urbanismo y en el BOP de la provincia de Málaga nº 70 de 15 de abril de 2021, se sustanció la citada información pública.

Según se hace constar en el certificado emitido por la Vicesecretaría Delegada de la Gerencia Municipal de Urbanismo con fecha 31 de mayo de 2021, durante el plazo comprendido entre el 1 de abril al 13 de mayo de 2021, ambos inclusive, computado a efecto de notificación personal a los interesados e información pública general, han tenido entrada las siguientes alegaciones:

- Alegación presentada por José Miguel Méndez Padilla, como Secretario de la Junta de Compensación de la U.E nº 2 del SUNP.BM-3 "Bahía Málaga", con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 29 de Abril de 2021, nº de documento 314.095.
- Alegación presentada por Alfonso Fernández Villacorta, en representación de Llanos de San Julián, S.A., con fecha de entrada en el Registro Electrónico el 12 de mayo de 2021, nº de documento 348.220.

Dado plazo de audiencia al promotor de la actuación, a la vista de las alegaciones presentadas y conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, con fecha 2 de junio de 2021, D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y D. José Luis Arenas Naón, actuando en nombre y representación de Plaza

Mayor Shopping y Doc Málaga Siteco S.L, presentan dos escritos contestando a las dos alegaciones antes referidas.

Tras los informes técnico y jurídico municipales correspondientes dichas alegaciones fueron desestimadas conforme a los argumentos que se recogen en el acuerdo del Pleno Extraordinario de 6 de agosto de 2021 por el que fue aprobado el citado convenio.

Asimismo, cabe señalar que el convenio fue expuesto a todos los grupos políticos municipales. Y que, además, se han producido reuniones con las asociaciones de vecinos de Guadalmar y de San Julián, que han sido propiciadas por el concejal del distrito.

Por otra parte, con fecha 18 de noviembre de 2021 se inició el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada al que está sometida la Modificación lo que conllevó la consulta a los siguientes organismos:

Organismo consultado	Fecha de la respuesta
Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible	
Servicio de Dominio Publico Hidráulico y Calidad de las Aguas	12.05.2022
Departamento de Calidad del Aire	11.03.2022
Departamento de Residuos y Calidad del Suelo.	20.04.2022
Servicio de Gestión del Medio Natural	27.04.2022
Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico	
Servicio de Bienes Culturales	21.04.2022

Posteriormente, con fecha 14 de junio de 2022 la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga ha emitido informe ambiental estratégico favorable.

Una vez que sea aprobada inicialmente la Modificación deberá someterse a información pública por plazo no inferior a un mes, y se procederá al requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados. Asimismo, se realizará llamamiento cuantas personas figuren como propietarias mediante comunicación de la apertura y duración del período de información pública.

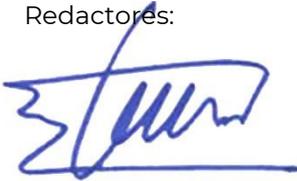
Málaga, 24 de agosto de 2023

Director de Proyecto



José García Pulido
Ingeniero de Telecomunicaciones

Redactores:



José Ortiz García
Geógrafo/Urbanista

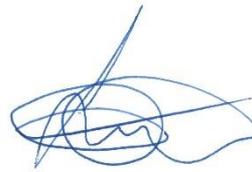


Tristán Martínez Auladell
Arquitecto

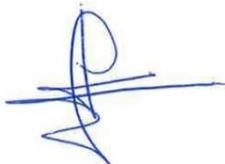
Ingenieros:



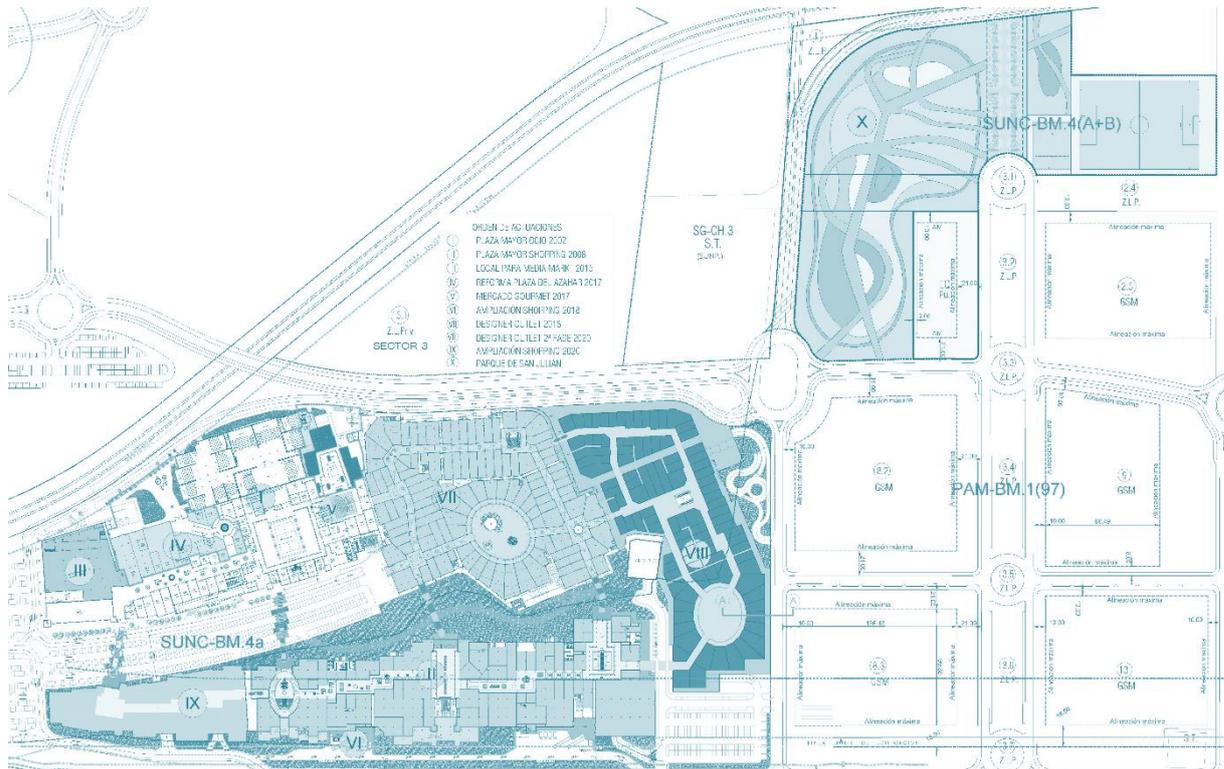
Fernando García Pulido
Ingeniero Mecánico



Santiago Hervás Salado
Ingeniero eléctrico



Juan Carlos Bonilla Guerrero
I.T.O.P.



ANEXOS

Anexo 1. Resumen Ejecutivo.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 2. Informe de Sostenibilidad Económica.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	118
2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN	118
2.1. Aprovechamiento.....	118
2.2. Obras de urbanización	118
3. ESTUDIO DEL ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADO	119
4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.....	121
4.1. Horizonte temporal del desarrollo.....	121
4.2. Ingresos corrientes.....	122
4.2.1. Estimación del valor catastral de los inmuebles.....	122
a) Valor del suelo	122
b) Valor de la construcción.....	123
c) Valor catastral	124
4.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).....	124
4.2.3 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras	124
4.2.4. Tasas por actuaciones urbanísticas.....	125
4.2.5. Tasas por la apertura de establecimientos.....	125
4.2.6. Indemnización económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento.....	126
4.2.7. Síntesis de los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria	126
4.3. Gastos corrientes	126
5. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL	129
6. CONCLUSIONES.....	129

Anexo 2. Informe de Sostenibilidad Económica

1. INTRODUCCIÓN

El Artículo 22.4 del 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, requiere que todo documento de planeamiento contenga un estudio sobre la evaluación y seguimiento de la sostenibilidad económica del desarrollo urbano. A tales efectos se redacta el presente documento.

2. DATOS GENERALES DE LA ACTUACIÓN

2.1. Aprovechamiento

La ampliación consiste en un aumento de 21.500 m²t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m²t son el incremento propuesto y 3.915,70 m²t se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1(97). El ámbito del sector propuesto tiene una superficie de 263.218,48 m² de suelo, ampliándose el SUNC.BM-4 "Plaza Mayor" en los 60.573,64 m² procedentes de la UE-2 del PAM.BM-1(97).

El reparto de aprovechamientos una vez aprobada esta Modificación es el que figura en el siguiente cuadro:

	Superficie m ² s	I. Edificab. m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Aprovech. uu.aa
PGOU ACTUAL (SUNC.BM-4.a) "Ampliación Plaza Mayor y DOC 1ª Fase"	202.645,00	0,2915	59.066,03	75.183,04
UE-2 Sector 3 (PAM.BM-1(97))	60.573,64	0,0646	3.915,70	5.107,65
TOTAL PGOU ACTUAL	263.218,64	0,2393	62.981,73	80.292,39
PGOU MODIFICADO (SUNC.BM-4.a+b "Ampliación Plaza Mayor y DOC 2ª Fase"	263.218,64	0,3061	80.566,03	103.936,10
INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD			17.584,30	23.643,71

2.2. Obras de urbanización

El desarrollo de este ámbito de planeamiento se plantea por el sistema de actuación por compensación. Si bien existen tres propietarios en el ámbito, Plaza Mayor Shopping, S.A. y DOC Málaga SiteCO, S.L., y DOC Málaga Siteco Phase 2, S.L., todos estos propietarios son impulsores de la iniciativa de planeamiento y por tanto la tramitación de la fase de Ejecución del Planeamiento será análoga a la de propietario único. La secuencia de los actos que tendrán que realizar los promotores hasta el momento en que la urbanización sea recibida definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se ordenan sucintamente en la siguiente forma.

- Tramitación y aprobación del presente expediente
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Urbanización
- Formulación, tramitación y aprobación de un Convenio de Gestión
- Formulación, tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación de propietario único

- Recepción Provisional de las obras por el Ayuntamiento y terminando el plazo de garantía de un año recepción definitiva de las mismas, haciéndose cargo de su mantenimiento la Entidad de Conservación

A los promotores de la presente Modificación les corresponde la financiación de la construcción de las cargas externas, así como de las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

El Sistema de Actuación es el de Compensación.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellos que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o de iniciativa de parte, como es el caso, se deberán seguir las regulaciones que el artículo 139 de la L.O.U.A., hace para determinar las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1.B de la referida ley.

De todo lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del sector, de forma que el proceso urbanizador que se lleve a cabo no tendrá impacto alguno, en cuanto a inversión se refiere, en el Presupuesto municipal.

El coste estimado de las obras de urbanización previstas en el presente expediente es el siguiente:

1. Obras internas de urbanización	3.637.418,53 €
2. Cargas Externas:	
PEIB-PEIS Mejora Carretera Guadalmar	3.621.377,92 €
Conexión peatonal del Parque San Julián	173.556,00 €
Conexión subestación y mejora de esta	890.954,00 €
Conexión a futura red de agua residual regenerada	144.832,16 €
<hr/>	
Total cargas externas.....	4.830.720,08 €
<hr/>	
Total.....	8.468.138,61 €
Gastos de Gestión y honorarios facultativos:	
10% s/8.323.803,08.....	846.813,86 €
<hr/>	
TOTAL.....	9.314.952,47 €

3. ESTUDIO DEL ULTIMO PRESUPUESTO MUNICIPAL LIQUIDADADO

A efectos de comprobar el impacto del desarrollo del sector en el presupuesto del Ayuntamiento de Málaga, se presenta en este epígrafe un resumen del estado del mismo.

Esta comprobación se hará tomando como base la liquidación del presupuesto del Ayuntamiento correspondiente al último ejercicio liquidado, 2013. Los datos aquí expuestos han sido obtenidos del sitio web del Ayuntamiento de Málaga.

En la siguiente tabla se presentan los datos de liquidación del presupuesto del Ayuntamiento de Málaga para el ejercicio 2020, así como su repercusión por habitante de acuerdo al censo municipal recogido por el Instituto Nacional de Estadística.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO MUNICIPAL 2020		Núm. Habitantes	578.460
Concepto	Total	%	€/habitante
ESTADO DE GASTOS	749.658.550,65	100,00%	1.295,96

A) OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Gastos de Personal	176.969.984,37	23,61%	305,93
Cap. 2. Gastos corrientes en Bienes y Servicios	205.289.205,20	27,38%	354,89
Cap. 3. Gastos Financieros	7.236.301,05	0,97%	12,51
Cap. 4. Transferencias corrientes	213.757.449,54	28,51%	369,53
Cap. 5. Fondo de contingencia		0,00%	0,00
Total operaciones corrientes	603.252.940,16	80,47%	1.042,86
B) OPERACIONES DE CAPITAL Y FINANCIERAS			
Cap. 6. Inversiones Reales	26.347.583,66	3,51%	45,55
Cap. 7. Transferencias de capital	83.754.781,84	11,17%	144,79
Cap. 8. Variación de activos financieros	3.461.520,16	0,46%	5,98
Cap.9. Variación de pasivos financieros	32.841.724,83	4,38%	56,77
Total operaciones de capital	146.405.610,49	19,53%	253,10

ESTADO DE INGRESOS	749.693.993,28	100,00%	1.296,02
---------------------------	-----------------------	----------------	-----------------

A) OPERACIONES CORRIENTES			
Cap. 1. Impuestos directos	248.700.640,00	33,17%	429,94
Cap. 2. Impuestos indirectos	25.385.940,00	3,39%	43,89
Cap. 3. Tasas y otros ingresos	52.937.027,92	7,06%	91,51
Cap. 4. Transferencias corrientes	306.814.259,43	40,93%	530,40
Cap. 5. Ingresos patrimoniales	9.584.341,58	1,28%	16,57
Total operaciones corrientes	643.422.208,93	85,82%	1.112,30
B) OPERACIONES DE CAPITAL Y FINANCIERAS			
Cap. 6. Enajenación de Inversiones Reales		0,00%	0,00
Cap. 7. Transferencias de capital	7.217.820,22	0,96%	12,48
Cap. 8. Variación de activos financieros	66.949.732,04	8,93%	115,74
Cap.9. Variación de pasivos financieros	32.104.232,09	4,28%	55,50
Total operaciones de capital	106.271.784,35	14,18%	183,72

Como puede observarse, el Ayuntamiento de Málaga mantiene una situación de superávit presupuestario.

Por tanto, se puede concluir que la situación financiera del Ayuntamiento es adecuada con carácter previo al desarrollo al suelo objeto del estudio.

4. ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES DEL AYUNTAMIENTO TRAS EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR

El desarrollo del ámbito traerá acarreados una serie de ingresos adicionales corrientes al Ayuntamiento, así como también un incremento de los gastos corrientes del mismo, que si bien no estarán directamente relacionados con un incremento poblacional dado que el objeto de la Modificación es la instalación de una gran superficie comercial, sí que tendrán su origen en el incremento de servicios públicos urbanos demandado por la actuación, como por ejemplo recogida de basuras, limpieza de calles, alumbrado público, etc.

En este epígrafe se categorizan, modelan y estiman dichos ingresos y gastos a efectos de computar su efecto sobre el último presupuesto liquidado.

La metodología de análisis consistirá en la previsión del horizonte temporal de desarrollo de la actuación prevista en la innovación del planeamiento, la estimación del volumen global de ingresos y gastos que la nueva actuación reportará al Ayuntamiento, y finalmente, la periodificación de este volumen global de ingresos y gastos.

4.1. Horizonte temporal del desarrollo

La redacción de estudios de sostenibilidad económica para desarrollos residenciales requiere de la definición de diversos escenarios macroeconómicos de desarrollo de las promociones inmobiliarias que producen distintas periodificaciones de los ingresos y gastos relacionados con la actuación y su impacto en el presupuesto municipal.

La naturaleza de la presente actuación no requiere la definición de dichos escenarios, puesto que los períodos de tramitación urbanística y de obra no tienen impacto relevante sobre la cuenta de ingresos y gastos del presupuesto municipal, al tiempo que los mismos comenzarán a devengarse una vez puesta en marcha la actividad sin que el ritmo de comercialización del centro comercial tengan afección sobre los mismos.

De acuerdo a lo previsto en el Convenio urbanístico suscrito, así como en la presente Modificación, un escenario plausible de desarrollo de la actuación es el siguiente:

HORIZONTE TEMPORAL	2023	2024				2025				2026				Total
	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	1 trim	2 trim	3 trim	4 trim	
Tramitación de la Modificación del PGOU														
Tramitación Proyecto de Urbanización y Reparcelación														
Tramitación de las licencias de edificación														
Ejecución obras de urbanización					30%	40%	30%							100%
Ejecución obras de edificación					10%	15%	25%	25%	25%					100%
Inauguración del centro comercial														

4.2. Ingresos corrientes

Tributos relacionados con los inmuebles y la actividad inmobiliaria

- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)
- Impuestos de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO)
- Tasas por actuaciones urbanísticas
- Tasas por la apertura de establecimientos
- Tasas por la entrada y/o salida de vehículos a/o desde edificios
- Monetización del incremento de dotaciones públicas
- Indemnización económica sustitutoria del aprovechamiento

Dada la naturaleza de la actividad que se va a poner en marcha, no se considerarán ingresos no relacionados con la actividad inmobiliaria, si bien es obvio que la apertura de comercios en la nueva instalación producirá un incremento de la recaudación de, entre otros, el Impuesto de Actividades Económicas. Asimismo, no se considerarán los ingresos derivados de licencias, tasas, etc. por la apertura de los negocios que arrienden espacios comerciales en el nuevo centro comercial, de forma que en cualquier caso esta estimación es muy conservadora en cuanto al impacto que en la recaudación municipal tenga la nueva actuación.

En los siguientes epígrafes se detallará el proceso de estimación de cada uno de los conceptos de ingreso, distinguiendo dos casos:

- Ingresos recurrentes (por ejemplo IBI). En estos casos, se estimará el volumen de ingresos en el año estándar, es decir, una vez desarrollado completamente el sector
- Ingresos ocasionales (ICIO, licencias, etc.). En estos casos, se estimará el volumen global de ingresos que se producirá durante el desarrollo del planeamiento.

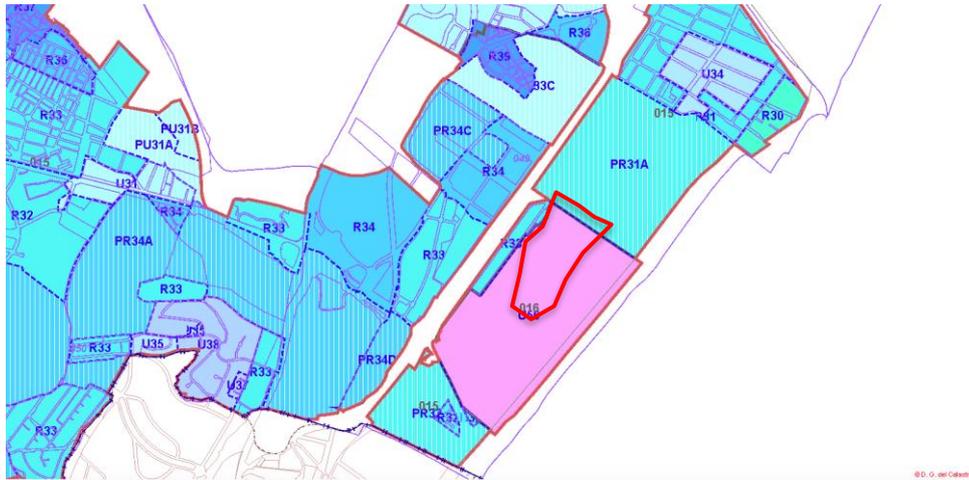
4.2.1. Estimación del valor catastral de los inmuebles

Dado que el valor catastral de los inmuebles que se construyan en el nuevo ámbito es la base de cálculo de algunos de los tributos anteriormente relacionados, se realiza en este epígrafe una estimación del valor futuro en base a la ponencia de valores catastrales actualmente vigente en el municipio de Málaga. Tal y como es preceptivo, el valor catastral se compone del valor del suelo de acuerdo a los valores de repercusión de la zona de valor en el que se encuentra el ámbito, por un lado, y del valor de construcción de acuerdo al módulo básico de construcción definido para el municipio en la citada ponencia así como en la normativa catastral.

Se ha utilizado, a los efectos de este estudio, la última ponencia de valores catastrales vigente para la ciudad de Málaga, del año 2008.

a) Valor del suelo

El nuevo sector SUNC.BM-4(a) se encuentra en la zona de valor R33 de la ponencia, tal y como se puede comprobar en el siguiente plano:



Los valores de repercusión en €/m² de dicha zona de valor se relacionan en el siguiente cuadro:

Zona de valor	Vivienda	Comercial	Oficinas	Industrial	Turístico	Garajes
R33	700,00	700,00	700,00	700,00	700,00	100,00

La aplicación de estos valores de repercusión a las superficies construidas del futuro edificio arroja los siguientes resultados:

Concepto	Superficie	Valor €/m ²	Valor €
Nueva superficie comercial	21.500,00	700,00	15.050.000,00
Total valor del suelo			15.050.000,00

b) Valor de la construcción

El valor de construcción viene dado por la aplicación de los coeficientes de valor determinados en el RD 1020/1993 de 25 de junio, que se reproduce en el siguiente cuadro para los usos comercial e industrial (relativo al aparcamiento subterráneo), al módulo básico de construcción definido por la ponencia de valores del municipio de Málaga, que asciende a 650 €/m².

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS			CATEGORÍA								
USO	CLASE	MODALIDAD	1	2	3	4	5	6	7	8	9
4 COMERCIAL	4.1. COMERCIOS EN EDIFICIO MIXTO	4.1.1. LOCALES COMERCIALES Y TALLERES	1,95	1,60	1,35	1,20	1,05	0,95	0,85	0,75	0,65
		4.1.2. GALERÍAS COMERCIALES	1,85	1,65	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
	4.2. COMERCIOS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	4.2.1. EN UNA PLANTA	2,50	2,15	1,85	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00	0,85
		4.2.2. EN VARIAS PLANTAS	2,75	2,35	2,00	1,75	1,50	1,35	1,20	1,05	0,90
	4.3. MERCADOS Y SUPERMERCADOS	4.3.1. MERCADOS	2,00	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80
		4.3.2. HIPERMERCADOS Y SUPERMERCADOS	1,80	1,60	1,45	1,30	1,15	1,00	0,90	0,80	0,70
2 INDUSTRIAL	2.1. NAVES DE FABRICACIÓN Y ALMACENAMIENTO	2.1.1. FABRICACIÓN EN UNA PLANTA	1,05	0,90	0,75	0,60	0,50	0,45	0,40	0,37	0,35
		2.1.2. FABRICACIÓN EN VARIAS PLANTAS	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,55	0,52	0,50	0,40
		2.1.3. ALMACENAMIENTO	0,85	0,70	0,60	0,50	0,45	0,35	0,30	0,25	0,20
	2.2. GARAJES Y APARCAMIENTOS	2.2.1. GARAJES	1,15	1,00	0,85	0,70	0,60	0,50	0,40	0,30	0,20
		2.2.2. APARCAMIENTOS	0,60	0,50	0,45	0,40	0,35	0,30	0,20	0,10	0,05
	2.3. SERVICIOS DE TRANSPORTE	2.3.1. ESTACIONES DE SERVICIO	1,80	1,60	1,40	1,25	1,20	1,10	1,00	0,90	0,80
		2.3.2. ESTACIONES	2,55	2,25	2,00	1,80	1,60	1,40	1,25	1,10	1,00

Se entenderá a efectos de la estimación del valor catastral de la construcción una calidad media de las construcciones (categoría 5), resultando:

$$\text{Valor construcción} = 21.500 \text{ m}^2 \cdot 650\text{€/m}^2 \cdot 1,40 = 19.565.000 \text{ €.}$$

c) Valor catastral

La combinación de ambas valoraciones resulta en el valor catastral del futuro inmueble:

Concepto	Superficie
Valor del suelo	15.050.000
Valor de la construcción	19.565.000
Valor catastral	34.615.000

4.2.2. Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI)

El Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 1 del Ayuntamiento de Málaga. En la misma se establece la forma de cálculo del impuesto, que consiste en la aplicación de un tipo a la base liquidable, resultado de reducir mediante una serie de coeficientes el valor catastral de los inmuebles, que conforman las base imponible del tributo.

Para el caso de inmuebles comerciales con valor catastral superior a 206.422,95€, el artículo 11º de dicha Ordenanza establece un tipo de gravamen diferenciado del 0,7%.

Además, se considera a efectos de este estudio que no concurrirán ninguno de los supuestos de reducción de la base imponible regulados por los artículos 7 y 8. Si bien es cierto que la previsible revisión futura de los valores catastrales afectaría a la aplicación de dichos coeficientes, dado que en la fecha de redacción de este estudio no es posible conocer cual será el futuro devenir de dichos valores, se calcularán el tributo con la regulación y valores actualmente vigentes.

Hechas estas precisiones, el valor de la cuota tributaria es la siguiente:

$$\text{Cuota} = \text{Base liquidable} \cdot \text{Tipo de gravamen (0,7\%)}$$

$$\text{Cuota} = 34.615.000 \text{ €} \cdot 0,7\% = \mathbf{242.305,00 \text{ €}}$$

El IBI es un impuesto que repercutirá en un aumento de los ingresos corrientes municipales anualmente una vez abierto al público el centro comercial.

4.2.3 Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras

El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras grava la realización de cualquier tipo de obra en el municipio y está regulado por la Ordenanza Fiscal nº 4 del Ayuntamiento de Málaga.

Se devenga en el momento de inicio de las obras, de acuerdo al horizonte temporal de desarrollo presentado anteriormente, y se calcula mediante la aplicación del tipo de gravamen determinado por

el artículo 4 de la Ordenanza, que asciende a un 4%, a la base imponible, conformada por el coste real y efectivo de las obras.

A efectos de este estudio, se considerará que el coste de las obras será aproximadamente igual al valor de la construcción anteriormente detallado, por lo que el devengo de este impuesto será como sigue:

$$\text{Cuota} = \text{Base liquidable} \cdot \text{Tipo de gravamen (4\%)} \\ \text{Cuota} = 19.565.000 \text{ €} \cdot 4\% = \mathbf{782.600,00 \text{ €}}$$

Es importante tener en cuenta que esta es una estimación conservadora, puesto que con toda probabilidad el coste real de las obras será superior el valor catastral de las mismas.

4.2.4. Tasas por actuaciones urbanísticas

Estas tasas están reguladas por la Ordenanza Fiscal nº 15 del Ayuntamiento de Málaga y, en el caso de la presente Modificación del PGOU, sólo afecta a la tramitación de la licencia de obra mayor para la construcción del nuevo inmueble.

El importe de la tasa está determinado en el epígrafe A.3.1 de los regulados en el artículo 9 de la citada ordenanza, y asciende a la cantidad de 8 €/m² de nueva construcción (apartado A.3.1.7, edificios comerciales, hosteleros y recreativos).

La estimación del futuro ingreso por esta tasa es, por tanto:

$$\text{Cuota} = \text{Superficie construida} \cdot 8 \text{ €/m}^2 \\ \text{Cuota} = 21.500 \text{ m}^2 \cdot 8 \text{ €/m}^2 = \mathbf{172.000,00 \text{ €}}$$

4.2.5. Tasas por la apertura de establecimientos

Esta tasa está regulada por la Ordenanza Fiscal nº 16, relativa a las tasas por la realización de actividades administrativas con motivo de la apertura de establecimientos. Tal y como se detalló anteriormente, no se tendrá en cuenta las tasas devengadas por la apertura de los locales arrendados, dado que se desconoce el alcance del proceso de comercialización en esta etapa. Esta estimación es, por tanto, muy conservadora.

El artículo 7 de la citada ordenanza establece en su apartado dedicado a los establecimientos con carácter general (a los que pertenece la iniciativa prevista en este expediente) la siguiente tasa:

Intervalo de aplicación (m ²)	TASA (Eur)
S ≤ 50	K
50 < S ≤ 100	K + K/25 (S-50)
100 < S ≤ 300	3K + K/100 (S-100)
300 < S ≤ 1.000	5K + K/350 (S-300)
1.000 < S ≤ 10.000	7K + K/450 (S-1.000)
10.000 < S ≤ 100.000	27K + K/2.000 (S-10.000)
100.000 < S	72K + K/20.000 (S-100.000)

Donde K = 272,69 €.

La aplicación de dicha expresión a la superficie prevista del nuevo inmueble arroja el siguiente ingreso previsto:

$$\text{Cuota} = 27 \cdot K + K/2000 \cdot (S-10.000)$$

$$\text{Cuota} = 27 \cdot 272,69 + 272,69/2.000 \cdot (12.725,55-10.000) = \mathbf{7.734,25 \text{ €}}$$

4.2.6. Indemnización económica sustitutoria de la cesión de aprovechamiento

En el Convenio suscrito que da origen a esta Modificación se acuerda, con el objetivo de mantener la unidad de explotación del complejo comercial Plaza Mayor, acudir a la indemnización económica sustitutoria respecto a la cesión de suelo urbanizado con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el aprovechamiento que por ley corresponde al Ayuntamiento de Málaga.

De acuerdo a la valoración realizada en el Convenio, el importe de la indemnización económica sustitutoria asciende a la cantidad de 3.886.951,60 €.

4.2.7. Síntesis de los ingresos vinculados a la actividad inmobiliaria

En el siguiente cuadro se resumen las anteriores previsiones de ingresos:

Concepto	Regulación	Ingresos recurrentes	Ingresos puntuales
Impuesto de bienes inmuebles	Ordenanza fiscal nº 1	242.305,00 €	
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	Ordenanza fiscal nº 4		782.600,00 €
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	Ordenanza fiscal nº 15		172.000,00 €
Tasas por actividades administrativas motivadas por la apertura de establecimientos	Ordenanza fiscal nº 16		7.734,25 €
Indemnización económica sustitutoria	Convenio urbanístico		3.886.951,60 €
Total		242.305,00 €	4.849.285,85 €

4.3. Gastos corrientes

El incremento de ingresos que la nueva actuación producirá, de acuerdo a lo detallado en el anterior epígrafe, se verá compensado en parte por un aumento de los gastos corrientes. Sin embargo, es obvio que este incremento no se producirá de forma lineal en todas las partidas de presupuesto municipal, e incluso en aquellas que sí se vean afectadas por la puesta en marcha de la actividad es necesario tener en cuenta que los servicios municipales afectados ya están siendo prestados en el área de interés por la existencia de los actuales complejos comerciales, por lo que en cualquier caso se tratará de estimar el refuerzo de dichos servicios municipales que será necesario poner en práctica como consecuencia del desarrollo del nuevo centro comercial.

Al objeto de estimar el refuerzo de dichos servicios que será necesario atender, se hace necesario estimar el volumen de visitantes que el nuevo centro comercial producirá, así como tener en cuenta el modo de transporte en que estos nuevos visitantes llegarán al centro, dado que no todos los modos

de transporte tendrán el mismo impacto. Los datos de referencia son los estudios propios de la propietaria actual del centro comercial. Dichos datos, su repercusión por m² de superficie edificada, y la proyección sobre la ampliación se presentan en el siguiente cuadro:

Modo de transporte	Número de visitantes actuales	Superficie	Número/m ²	Ampliación	Número de visitantes previstos
Tren	1.081.643	59.065	18,31	21.500	393.724
Autobús	540.819	59.065	9,16	21.500	196.861
Vehículo privado y asimilables	11.898.056	59.065	201,44	21.500	4.330.961
	13.520.517		228,91		4.921.546

De acuerdo a esta estimación, el nuevo centro atraerá a 4.921.546 usuarios adicionales a la zona, lo cual implica un crecimiento de afluencia al centro de aproximadamente un 36%.

Los sectores 2, 3 y 4 están situados en el distrito municipal número 8 de Churriana, el cual, de acuerdo a datos del Ayuntamiento, tiene la siguiente población y peso relativo en el término municipal:

Distrito	Habitantes	%
Centro	83.082	14,36%
Este	57.985	10,02%
Ciudad Jardín	37.059	6,41%
Bailén-Miraflores	61.260	10,59%
Palma-Palmilla	31.060	5,37%
Cruz de Humilladero	87.456	15,12%
Carretera de Cádiz	116.640	20,16%
Churriana	19.603	3,39%
Campanillas	18.579	3,21%
Puerto de la Torre	29.901	5,17%
Teatinos-Universidad	35.836	6,20%
Total	578.460	100,00%

Las partidas de gasto que se estima será necesario reforzar con la puesta en marcha de la actividad son las siguientes:

- Refuerzo en las líneas de autobús de la Empresa Malagueña de Transportes (EMT)
- Refuerzo en el mantenimiento de viales, señalética, etc. (responsabilidad de la Gerencia de Urbanismo)
- No se considerará refuerzo de servicios por parte del Área de Parques y Jardines puesto que el ámbito de la Modificación formará parte de la actual Entidad de Conservación del área
- Refuerzo en el servicio de recogida de residuos sólidos urbanos (Limasa)

En relación a estas partidas, se ha extraído del presupuesto municipal el importe de las mismas, al cual se ha aplicado el porcentaje de peso relativo poblacional del distrito número 8 (3,39%) para obtener el gasto estimado de este distrito. Posteriormente, es necesario hacer una asunción en relación al peso que la existencia del Centro Comercial y de Ocio "Plaza Mayor" en los gastos asignados a ese distrito. Como en otros ámbitos de este estudio, se opta por definir un caso peor en el que el peso del centro sea de un 10%.

Basado en estas premisas, se puede hacer la siguiente estimación del impacto de la ampliación objeto de este expediente:

Concepto	Capítulo presupuesto	Importe	Importe por habitante	Importe distrito Churriana	% imputable a Plaza Mayor	Importe imputable a Plaza Mayor	% crecimiento afluencia	Incremento gasto anual
Empresa Malagueña de transportes	Capítulo 1 - Gastos personal	49.529.480	85,62	1.678.456,41	10%	167.845,64	36%	60.424,43
	Capítulo 2 - Gastos corrientes	15.511.140	26,81	525.641,94	10%	52.564,19	36%	18.923,11
	Capítulo 3 - Gastos financieros	127.086	0,22	4.306,69	10%	430,67	36%	155,04
	Capítulo 6 - Inversiones reales	4.006.908	6,93	135.786,20	10%	13.578,62	36%	4.888,30
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e infraestructuras	Capítulo 1 - Gastos personal	19.959.377	34,50	676.383,91	10%	67.638,39	36%	24.349,82
	Capítulo 2 - Gatos corrientes	20.696.863	35,78	701.375,86	10%	70.137,59	36%	25.249,53
	Capítulo 3 - Gastos financieros	1.245.818	2,15	42.218,32	10%	4.221,83	36%	1.519,86
Recogida y tratamiento de residuos	Capítulo 1 - Gastos personal	47.000.000	81,25	1.592.737,31	10%	159.273,73	36%	57.338,54
Total		158.076.671,73	273,27	5.356.906,64		535.690,66		192.848,64

Es por lo tanto previsible que se producirá un incremento de gastos corrientes de en torno a **192.848,64 €**.

5. SALDO FISCAL E IMPACTO EN EL PRESUPUESTO MUNICIPAL

El saldo fiscal de la nueva actuación es, en cuanto a **flujo de cobros e ingresos anual**, el siguiente:

Concepto	Cantidad
INGRESOS	
Impuesto de bienes inmuebles	+ 242.305,00 €
GASTOS	
Incremento de gastos	-192.848,64 €
Total	+49.456,36 €

Además, el patrimonio municipal se verá incrementado en las siguientes partidas como consecuencia de la Modificación del PGOU:

Concepto	Ingresos puntuales
Impuesto de construcciones, instalaciones y obras	782.600,00 €
Tasas por actuaciones urbanísticas (licencias de obras)	172.000,00 €
Tasas por actividades administrativas motivadas por la apertura de establecimientos	7.734,25 €
Indemnización económica sustitutoria	3.886.951,60 €
Total	4.849.285,85 €

6. CONCLUSIONES

Del análisis de todos los datos expuestos en este estudio puede concluirse lo siguiente:

- El desarrollo de esta Modificación del PGOU de Málaga no supondrá ningún esfuerzo para el Ayuntamiento de Málaga, toda vez que el sistema de actuación propuesto es el de Compensación y, por tanto, las inversiones necesarias para la urbanización del sector serán efectuadas por los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito.
- El desarrollo del sector reportará al Ayuntamiento un incremento de su patrimonio derivado de los pagos por compensación de dotaciones, indemnización económica sustitutoria y pagos de tasas y licencias.

Este incremento patrimonial asciende a la cantidad de 4.849.285,85 €.

- La evaluación de todos los ingresos corrientes diferenciales de la actuación, en la forma de tributos y tasas, menos el incremento de gastos corrientes que la misma produzca, arroja un saldo fiscal positivo año a año.
- El desarrollo de este sector no tendrá impacto alguno sobre la situación financiera del Ayuntamiento de Málaga, puesto que arroja un resultado positivo en su saldo fiscal

diferencial, por un lado, y, por otro, producirá un incremento significativo del patrimonio municipal.

- Las partidas de gastos e ingresos corrientes, en consonancia con lo anterior, no sufrirán ningún impacto negativo.

Por todo lo anterior, cabe deducir la sostenibilidad económica de la actuación objeto de estudio.

Anexo 3. Memoria de Viabilidad Económica.

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	132
2. ESTUDIO COMPARADO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA	132
2.1. Antecedes de la modificación	132
2.2. Justificación de la modificación	137
3. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS	138
3.1. Elementos conformantes del proyecto	138
3.2. Obras de urbanización	139
3.3. Inversión en obras de edificación	139
3.4. Valoración del suelo	140
3.5. Gastos de desarrollo	140
3.6. Resumen del importe global de la inversión	141
4. HORIZONTE TEMPORAL DE LA INVERSIÓN	141
5. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN	142
5.1. Modelización de ingresos del negocio	142
5.2. Periodificación de magnitudes	143
5.2.1. Horizonte temporal	143
5.2.2. Proyección de EBITDA	143
5.2.3. Proyección de la inversión	144
6. ESTRUCTURA FINANCIERA	144
6.1. Cuantificación de las fuentes de financiación	145
6.2. Caracterización de la deuda	145
6.3. Rentabilidad exigida a los fondos propios	146
6.4. Coste medio del capital ponderado	147
7. PREVISIÓN DE RESULTADOS	147
7.1. Flujos de tesorería previstos	147
7.2. Flujos de tesorería previstos	147
8. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS	148

Anexo 3. Memoria de Viabilidad Económica

1. INTRODUCCIÓN

Se presenta en este documento de la actuación descrita en este expediente con el objetivo de analizar la viabilidad económica de la misma, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicho artículo establece, en su apartado 5, la necesidad de elaborar una memoria que asegure la viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación. De acuerdo con ello se ha elaborado el presente documento que incluye:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.
- b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas o indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.
- c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso dentro de los límites del deber legal de conservación.
- d) El horizonte temporal que sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

Independientemente del desarrollo de estos requerimientos que se realiza en este documento, es importante tener en cuenta al analizar la rentabilidad de la actuación a nivel cualitativo la máxima solvencia del promotor de la actuación, Sonae Sierra y McArthurGlen, que ya son propietarios y operan con notable éxito dos centros comerciales en el ámbito de la actuación.

2. ESTUDIO COMPARADO DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA

2.1. Antecedes de la modificación

Trata el presente expediente de la Modificación de elementos, con ordenación pormenorizada, del PGOU para la ampliación del complejo comercial "Plaza Mayor" y DOC 2ª Fase.



Siendo sus antecedentes:

- I.- a) La entidad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. es promotora y propietaria del suelo privado del ámbito del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PA.BM-5(97) en el PGOU de 2011). Dicho ámbito de ordenación fue planificado mediante Programa de Actuación Urbanística (Sector BM-3), aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 11 de mayo de 1999, publicándose en el B.O.P. nº 107, de 7 de junio de 1999. El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por resolución de fecha 29 de octubre de 1999, habiéndose procedido de forma inmediata a su gestión, urbanización y edificación. En la actualidad, el Sector se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM-527/99.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos del Sector nº 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA.

En dicho Sector nº. 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del PGOU de Málaga (PA.BM-5(97)), la sociedad PLAZA MAYOR PARQUE DE OCIO, S.A. ha construido el Parque Comercial y de Ocio "Plaza Mayor" (en adelante, Parque Comercial y de Ocio).

- b) Que la sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. es promotora y propietaria de suelo privado del ámbito de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (denominado PAM.BM-1(97) en el PGOU de 2011). El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga en fecha 28 de enero de 2005, publicándose en el B.O.P. nº 73 de 19 de abril de 2005, habiéndose procedido de forma inmediata a su gestión, urbanización y

edificación. En la actualidad, el Sector se halla completamente consolidado por la edificación, en virtud de licencia de obra mayor otorgada por el Ayuntamiento de Málaga en el Expediente OM 548/04 el día 18 de Enero de 2008.

Asimismo, las obras de urbanización se encuentran finalizadas y recepcionadas, así como construidas las edificaciones permitidas por el planeamiento, por lo que los terrenos de la Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)) constituyen suelo urbano consolidado en los términos del artículo 45 de la LOUA.

En esa Unidad de Ejecución de la UE-1 del Sector 3 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga" del P.G.O.U. de Málaga (PAM.BM-1(97)), la sociedad PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A. ha construido el Centro Comercial "Plaza Mayor" (en adelante, Centro Comercial).

- II.-** Que, con fecha 28 de abril de 2011, el Pleno Municipal aprobó definitivamente la Modificación Puntual de Elementos del PGOU-97 para el cambio del uso pormenorizado de la parcela nº 4 del PPO del Sector nº 2 Plaza Mayor (PA.BM-5(97)), para la ampliación del uso comercial de la misma hasta un total de 8.000 m²t, si bien, con arreglo al planeamiento de aplicación, las parcelas sobre las que se ha construido el Parque Comercial y de Ocio tienen, asimismo, asignado, como uso compatible, el comercio directamente relacionado con el ocio, la cultura y el deporte (no alimentación, hogar y muebles), siendo, igualmente, posible dentro de ese uso comercial compatible la implantación de comercios destinados, total o parcialmente, a la venta de electrodomésticos de gama marrón.

Asimismo, en dicha Modificación Puntual de Elementos y a los efectos prevenidos por el artículo 39.1 de la Ley Comercio Interior de Andalucía, se estableció que el ámbito del Sector 2 "Parque de Ocio" del SUNP.BM-3 (PA.BM-5(97)), pasó a ostentar, tras la aprobación de esa Modificación Puntual de Elementos de PGOU, la calificación pormenorizada de "gran superficie minorista" (GSM), dándose así cobertura al destino a gran superficie comercial de carácter colectivo a los 8.000 m²t de locales comerciales.

- III.-** Con fecha 23 de Febrero de 2017 (BOP de 20 de Abril de 2017) fue aprobada definitivamente por el Pleno Municipal, la Modificación de Elementos denominada SUNC.BM-4 "Ampliación de Plaza mayor", con una superficie de 202.645 m², aumentándose la edificabilidad comercial en 12.725,55 m² de la superficie edificable y el cambio de uso, de ocio a comercial, de 10.000 m²t. Asimismo, en dicha Modificación de Elementos se contempló, al amparo de lo establecido en el párrafo segundo del artículo 55.3 de la LOUA, la monetización de las cesiones de suelo correspondientes a dotaciones, concretamente 11.236,64 m², ante el hecho de que no era factible, en ese momento, situar las mismas en el ámbito de la Modificación.

En la actualidad el sector se halla completamente urbanizado, consolidado por la edificación, en virtud de las licencias de obra mayor (Expedientes: OM 175/16, expedida el 25 de Agosto de 2017, para la ampliación de 13.341,17 m² de superficie útil de exposición y venta al público de la gran superficie minorista denominada DOC 1ª Fase; OM 134/17, expedida el 16 de Febrero de 2018, para la reforma de la Plaza del Azahar, calle de La Redonda, Cines y Plaza del Agua, dentro del Centro de Ocio Plaza Mayor; y expediente 251/17, expedida el 19 de octubre de 2018 para la ampliación de locales existentes y creación de otro nuevo en Plaza Mayor Shopping).

Tanto el Parque Comercial y de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor, constituyen en la actualidad una unidad formal y de explotación, y la Modificación de Elementos del PGOU aprobada el 23 de febrero de 2017 y las licencias urbanísticas antes referidas, han propiciado la demolición de la denominada Plaza Brava, con una superficie edificada de 5.755,22 m² que, unidos a la ampliación de 12.725,55 m²t previstos en la Modificación de Elementos, da un total de superficie edificada de 18.480,76 m²t, con destino a lo que la propiedad denomina, la Primera Fase del Designer Outlet.

Por otro lado, mediante acuerdo plenario de 2 de mayo de 2018 (BOP nº 147 de 31 de julio de 2018), recibió aprobación definitiva un Estudio de Detalle en el ámbito del SUNC-BM.4 "Ampliación de Plaza Mayor", promovido por Plaza Mayor Shopping S.A., para el transvase de 1.532,66 m² de edificabilidad de la parcela 4.d (CO-GSM) a la parcela 7.1 del citado SUNC-BM.4.

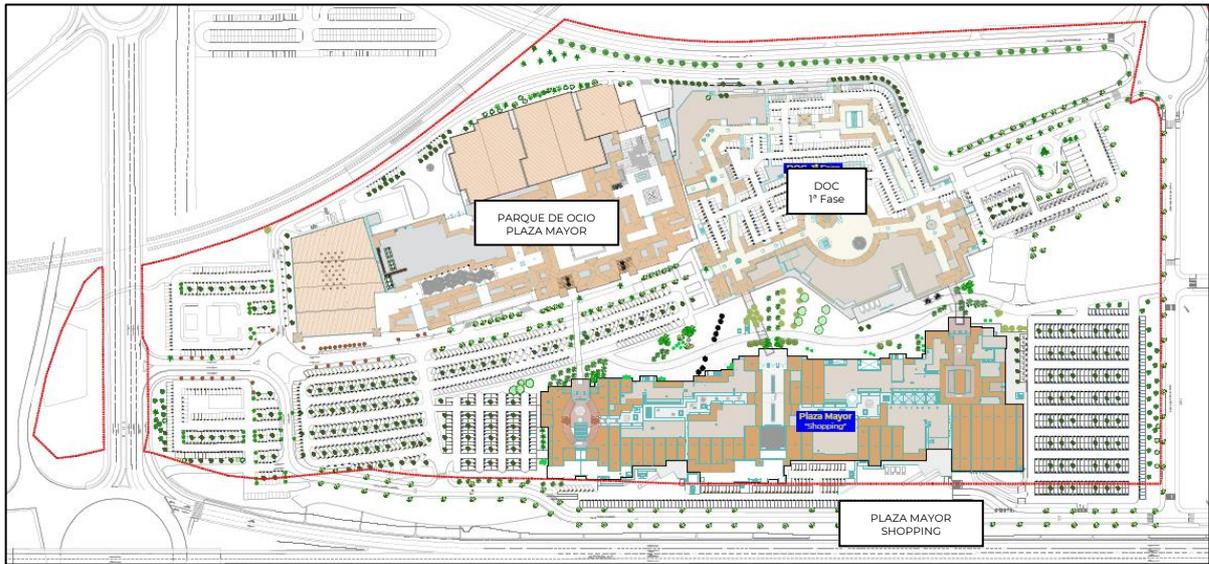
De acuerdo con ello la parcela 4.d (CO-GSM) ha pasado de 30.725,55 m²t a 29.192,89 m²t y la parcela 7.1 ha pasado de 17.349,48 m²t a 18.882,14 m²t y así ya se recoge tanto en los datos y planos de la ordenación actual como en los de la ordenación propuesta con la Modificación.

IV.- Que, tanto el Parque de Ocio Plaza Mayor como el Centro Comercial Plaza Mayor y el DOC 1ª Fase, constituyen una unidad formal y de explotación que ha reforzado el tejido comercial y de ocio tanto de la ciudad de Málaga como de su ámbito territorial llegando a convertirse en un lugar de encuentro, estancia y disfrute de la población, de referencia en la Costa del Sol y la Comunidad Autónoma Andaluza, desde el momento de la inauguración, en el año 2002 el Parque Comercial y de Ocio y en el año 2008 del Centro Comercial, y en el año 2020 la ampliación y el DOC 1ª Fase, todas ellas grandes superficies minoristas según la terminología de la Ley de Comercio.

Por dichas características y por la necesidad de ampliar ambas actuaciones comerciales e integrarlas en una única actuación para atender la demanda de instalación de nuevas firmas comerciales que refuercen la potencia de esas actuaciones comerciales, asegurando su continuidad y fortaleza ante la competencia, con no sólo el mantenimiento de los actuales puestos de trabajo, sino el aumento de los mismos, es por lo que se formaliza el presente expediente.

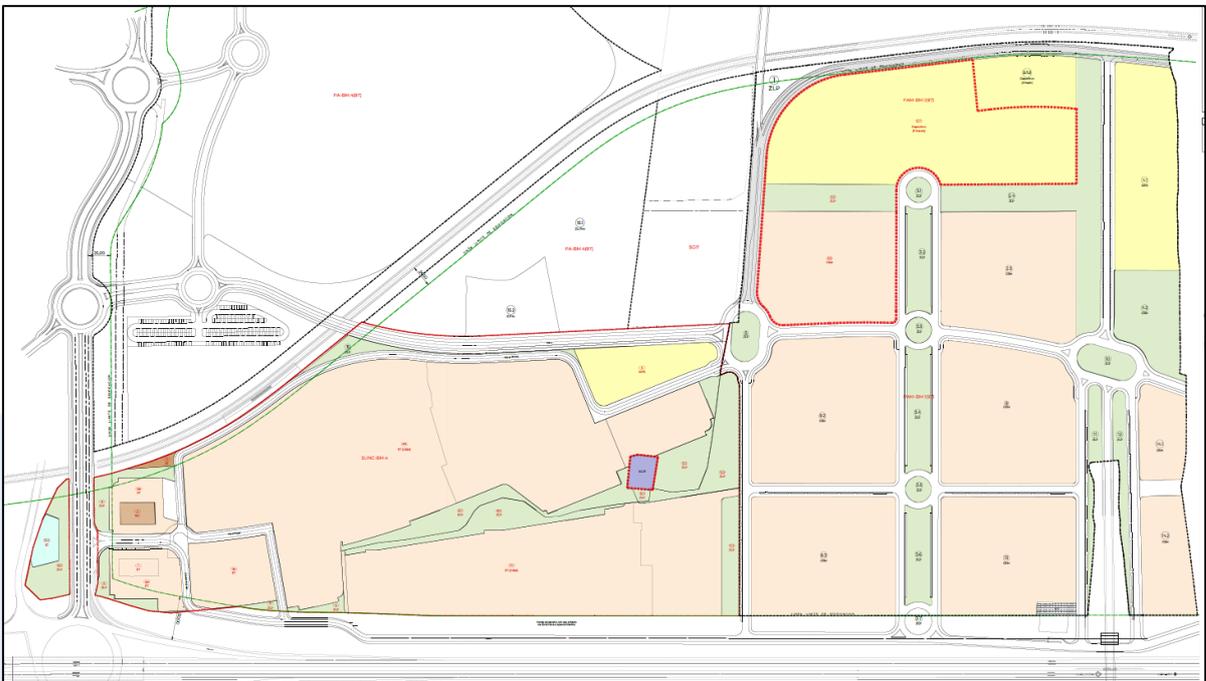
La ampliación consiste en un aumento de 21.500 m²t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m²t son el incremento propuesto y 3.915,70 m²t se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1(97). El ámbito del sector propuesto tiene una superficie de 263.218,48 m² de suelo, ampliándose el SUNC.BM-4 "Plaza Mayor" en los 60.573,64 m² procedentes de la UE-2 del PAM.BM-1(97).

La Modificación de Elementos consiste en la delimitación de un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, a la que se denominará SUNC.BM-4 "a+b" "Ampliación Plaza Mayor y DOC 2ª Fase", sobre terrenos propiedad de las sociedades PLAZA MAYOR SHOPPING, S.A., DOC MÁLAGA SITECO S.L. y DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2, S.L., que constituye un área homogénea de conformidad con los artículos 36.2.a) 2ª y 45.2.B de la LOUA y la Disposición Transitoria Primera de la Ley 2/2012 de 30 de enero de Modificación de la LOUA. Asimismo, conlleva la adecuación a la nueva terminología de gran superficie minorista de las edificaciones actualmente existentes.



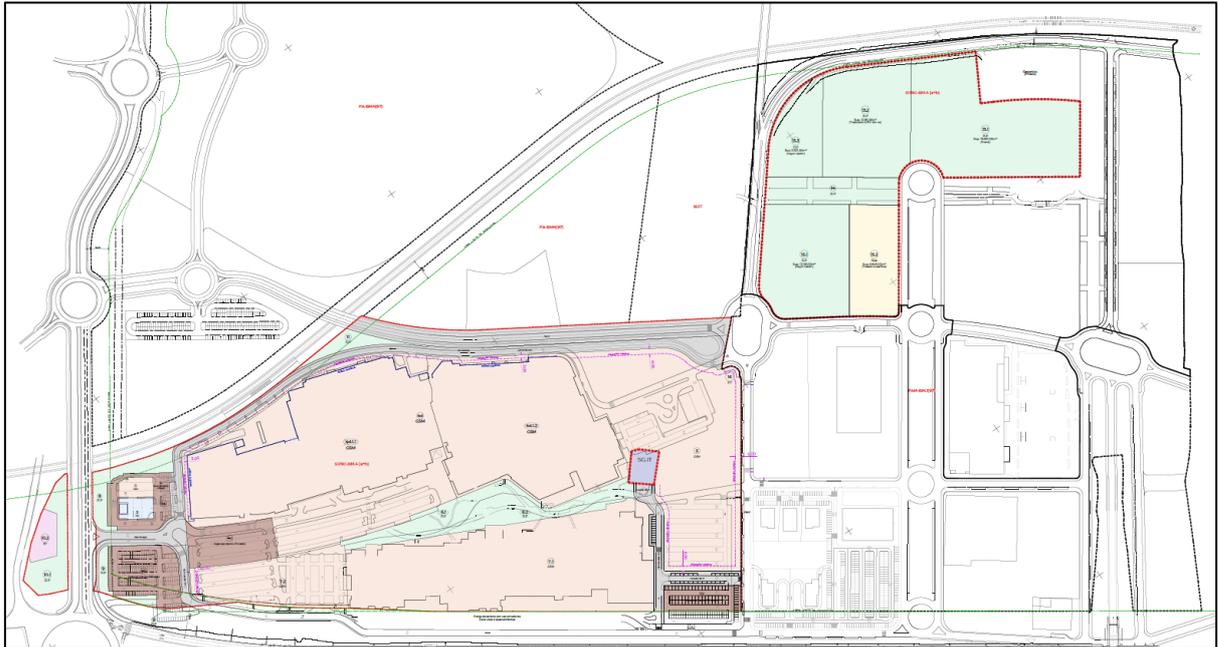
Resultando un ámbito de 263.218,48 m² denominado SUNC.BM-4 "a+b" Ampliación de Plaza Mayor y DOC 2ª Fase, con una edificabilidad total de 80.566,03 m², incrementándose en 17.584,30 m²t la actualmente construida; con un índice de edificabilidad medio de 0,3061 m²t/m²s, por debajo del de la mayor parte de los suelos productivos del PGOU.

Su situación, delimitación y calificación en el PGOU actual se grafía en el plano I.2 (PGOU Actual).



Con una superficie de 263.218,64 m², con 62.981,73 m²t.

Proponiéndose la ordenación contenida en el PGOU Modificado



Con una superficie de 263.218,64 m², con 80.566,63 m²t, lo que representa el incremento dicho de 17.584,30 m²t indicado.

2.2. Justificación de la modificación

El Conjunto Comercial proyectado supondrá la creación de una actuación comercial referente no sólo para la provincia de Málaga, sino también para toda la Comunidad Autónoma de Andalucía, dado que se incrementaría la oferta comercial y el atractivo comercial actual del Parque Comercial y de Ocio y del Centro Comercial, incluyendo en los mismos nuevas fórmulas comerciales que, hasta el momento, no se han instalado en la ciudad de Málaga. Asimismo, esta nueva oferta comercial supondrá la generación de un importante número de puestos de trabajo y el incremento de turistas a la ciudad con el efecto beneficioso que esa entrada de nuevos visitantes tendría para ella, para sus comerciantes y para los sectores de restauración y hotelero.

El incremento del atractivo comercial del Conjunto Comercial formado por el Parque de Ocio y el Centro Comercial, facilitando la implantación de nuevos operadores de superficies superiores a los 2.500 m² y nuevos formatos comerciales, tipo "outlet", etc., es indudable que reforzarán el papel de centralidad urbana que los actuales centros han producido en la Costa del Sol.

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 del Suelo estatal e 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 y el Estudio sobre el cumplimiento del resto de determinaciones de la Ley de Comercio.

3. DETERMINACIONES ECONÓMICAS BÁSICAS

3.1. Elementos conformantes del proyecto

Como se ha detallado anteriormente, la actuación consiste en un incremento de edificabilidad de 21.500 m²t de techo edificable, que posibilitará la expansión tanto del edificio de Plaza Mayor Shopping como del edificio del McArthurGlen Designer Outlet, todo ello de acuerdo al siguiente esquema:



El modelo de generación de ingresos del proyecto se basa en la suscripción de arrendamientos de los locales comerciales contenidos dentro del edificio a operadores comerciales a cambio de una renta anual.

Elemento	Edificabilidad	Modelo de negocio	Coefficiente de ponderación	Aprovechamiento
	m ² t		UA/m ² t	UA
Comercial - Designer Outlet Centre (DOC) Málaga	14.000	Alquiler de locales	1,3333	18.666
Comercial - Ampliación de Plaza Mayor Shopping	7.500	Alquiler de locales	1,3333	10.000
Comercial	21.500			28.666
Total	21.500			28.666

3.2. Obras de urbanización

El desarrollo del futuro ámbito de planeamiento conllevará la ejecución de las infraestructuras viarias y de servicios necesarias para la correcta integración del mismo en la red de servicios e infraestructuras del territorio.

Al propietario del ámbito le corresponderá la financiación construcción de las infraestructuras necesarias para dar servicio al Sector.

De acuerdo con las distintas etapas previstas en el presente expediente las obras se ejecutarán mediante contratación, en cualquiera de los modos usuales, con empresas constructoras especialistas en la construcción de urbanizaciones.

Para la construcción de las necesarias conexiones en el exterior de la zona de actuación, así como a aquellos que determinen los documentos del planeamiento de desarrollo o del planeamiento especial, de iniciativa municipal o de iniciativa de parte, como es el caso, se deberán seguir las determinaciones que el artículo 139 de la L.O.U.A., hace para regular las formas de obtención del suelo y la ejecución de las obras y del artículo 143, en su caso, para las actuaciones urbanizadoras no integradas. Para la obtención de los suelos necesarios, en caso de no cesión por los particulares, será de aplicación lo regulado por el artículo 160.1.B de la referida ley.

De todo lo anterior se deduce que la inversión en obras de urbanización recaerá en los propietarios del sector, de forma que la Administración no tendrá que soportar ningún coste de inversión para la puesta en marcha de la actuación.

El coste estimado de las obras de urbanización previstas en el presente expediente se presenta en la siguiente tabla:

1. Obras internas de urbanización	3.637.418,53 €
2. Cargas Externas:	
PEIB-PEIS Mejora Carretera Guadalmar	3.621.377,92 €
Conexión peatonal del Parque San Julián	173.556,00 €
Conexión subestación y mejora de esta	890.954,00 €
Conexión a futura red de agua residual regenerada	144.832,16 €
<hr/>	
Total cargas externas.....	4.830.720,08 €
<hr/>	
Total.....	8.468.138,61 €
Gastos de Gestión y honorarios facultativos:	
10% s/8.323.803,08.....	846.813,86 €
<hr/>	
TOTAL.....	9.314.952,47 €

3.3. Inversión en obras de edificación

Para la construcción de los edificios que conforman el proyecto, será necesario invertir una cantidad de dinero que se estima en los siguientes cuadros, basados en costes de construcción de mercado y en experiencias previas del Promotor de la actuación. Dichos ratios de coste serán aplicados sobre la

previsión de superficies de construcción que se ha realizado en un anteproyecto, la cual se presenta a continuación:

Edificabilidad 21.500 m² - Edificabilidad prevista

Código	Elemento	Distribución del coste	Ratio de coste EDIFICIO COMERCIAL	Coste EDIFICIO COMERCIAL
		%	EUR/m ²	EUR
1	MOVIMIENTO DE TIERRAS	4,0%	40,00	860.000
2	CIMENTACIÓN	12,3%	123,00	2.644.500
3	ESTRUCTURA	10,5%	105,00	2.257.500
4	CERRAMIENTOS	5,4%	54,00	1.161.000
5	CUBIERTA	1,6%	16,00	344.000
6	CARPINTERÍA DE MADERA	1,7%	17,00	365.500
7	CARPINTERÍA METÁLICA	5,0%	50,00	1.075.000
9	FONTANERÍA Y AC	7,7%	77,00	1.655.500
10	INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS	2,6%	26,00	559.000
11	INSTALACIÓN ELÉCTRICA	16,2%	162,00	3.483.000
12	ACABADOS	12,5%	125,00	2.687.500
13	PINTURA	4,8%	48,00	1.032.000
15	URBANIZACIÓN PRIVADA	7,7%	77,00	1.655.500
16	JARDINERÍA	3,0%	30,00	645.000
17	COMUNICACIONES VERTICALES	5,0%	50,00	1.075.000
Total		100,0%	1.000	21.500.000

3.4. Valoración del suelo

A efectos de hacer una estimación realista de la rentabilidad económica de la actuación, uno de los objetivos de este documento, se ha valorado el suelo de acuerdo a los informes de valoración del mismo elaborados por el Ayuntamiento de Málaga para la suscripción del Convenio Urbanístico que da origen a la tramitación de este expediente.

	Edificabilidad	Valor del suelo	Valor del suelo
	m ²	EUR/m ²	EUR
DOC Fase 2	14.000	1.216	17.024.000
Ampliación Plaza Mayor Shopping	7.500	1.216	9.120.000
Total costes de suelo			26.144.000

3.5. Gastos de desarrollo

En este apartado se realiza una estimación de los gastos de desarrollo (honorarios, impuestos, tasas, etc.) que el desarrollo del proyecto llevará aparejado, a efectos de terminar la dimensión económica global del proyecto.

El cronograma anterior presenta una primera fase de tramitación del proyecto, con la consecución de la Modificación del PGOU de la que es objeto este expediente, una posterior fase de tramitación urbanística y de licencias, y, por último, la ejecución del proyecto. Se establece como objetivo la apertura de las instalaciones en noviembre de 2025.

El horizonte temporal previsto para la amortización de las inversiones es indefinido, y, en cualquier caso, similar al de los centros existentes que el ámbito, que fueron inaugurados en 2002 en el caso del Centro de Ocio "Plaza Mayor", y en 2008 en el caso del Centro Comercial "Plaza Mayor Shopping".

5. ANÁLISIS DE LA INVERSIÓN

El presente epígrafe contiene un análisis de la inversión de los promotores en el proyecto, la cual se ha realizado siguiendo la metodología de descuento de flujos de caja según el siguiente esquema:

1. Premisas del estudio. Se han llevado a cabo diversos estudios de mercado que han permitido evaluar magnitudes de ingresos y costes previstos en las diversas unidades d negocio planteadas.
2. Análisis de la estructura financiera. Previsión de la estructura financiera (fondos propios o deuda) más óptima para el desarrollo del proyecto.
3. Proyección de cuentas previsionales. Proyección de resultados y cuentas previsionales (explotación y balances de situación), así como los flujos de caja generados por las operaciones.
4. Análisis. Se han analizado las siguientes dimensiones del proyecto:
 - Liquidez, mediante la estimación del período de recuperación de la inversión
 - Rentabilidad, mediante la estimación de las rentabilidades del proyecto, así como mediante su comparación con las expectativas de rentabilidad de los agentes implicados en el mismo
 - Riesgo, mediante la adición de las correspondientes primas de riesgo a las tasas de rentabilidad esperada

5.1. Modelización de ingresos del negocio

El modelo de explotación del proyecto será, como ya se ha detallado anteriormente, el alquiler de locales a terceros a cambio de una renta anual.

Para poder analizar la rentabilidad de la inversión prevista, es necesario partir de datos reales de mercado de los alquileres potenciales en el nuevo edificio. Al objeto de ajustar la previsión lo máximo posible a la realidad, se han usado para ello los datos reales de alquileres en el Centro Comercial "Plaza Mayor Shopping".

Como puede observarse, la renta media mensual es de 22,22 euros/m².

Asimismo, se han usado datos reales de costes fijos e indirectos de los centros comerciales existentes en el ámbito en la estimación del posible EBITDA (Beneficio Antes de Intereses, Impuestos, Amortizaciones y Dotaciones) del proyecto una vez en funcionamiento.

La previsión de EBITDA que resulta de las anteriores premisas se encuentra en la siguiente tabla. El desglose de costes de operación ha sido obtenido del estudio de mercado que ha acompañado al presente estudio.

Item	Base	Renta mensua	% sobre ventas	Cantidad
	m2	EUR/m2		EUR
Rentas anuales DOC (outlet)	14.000	22,22		3.732.960
Rentas anuales (cambio de uso Plaza)	7.500	22,22		1.999.800
Rentas por almacenes				1.200.000
Otros ingresos				250.000
Total cifra de negocio			100,00%	7.182.760
MARGEN BRUTO			100,00%	7.182.760
Suministros - Agua			-1,00%	-71.828
Suministros - Luz			-1,00%	-71.828
Suministros - Otros			-1,00%	-71.828
Total suministros			-3,00%	-215.483
Sueldos y salarios			-5,00%	-359.138
Seguridad social			-2,00%	-143.655
Total gastos de personal			-7,00%	-502.793
Reparaciones y conservación			-2,09%	-150.000
Seguros			-0,56%	-40.000
Comunicaciones			-0,33%	-24.000
Publicidad			-2,09%	-150.000
Tributos			-4,00%	-400.000
Material de oficina			-0,70%	-50.000
Varios			-1,04%	-75.000
Total gastos generales			-12,38%	-889.000
PREVISIÓN DE EBITDA			77,62%	5.575.484

Se prevé por tanto un EBITDA contribuido por el proyecto de en torno a los 5,58 millones de euros.

5.2. Periodificación de magnitudes

A continuación, se desarrolla una proyección de EBITDA e inversión para el proyecto de acuerdo al cronograma presentado al objeto de tener una base sobre la que desarrollar las cuentas previsionales del proyecto así como los flujos esperados de tesorería.

5.2.1. Horizonte temporal

Dado el perfil patrimonialista del promotor (es decir, mantendrá de forma indefinida la propiedad de los activos), se ha hecho una proyección indefinida en el tiempo de las cuentas previsionales del proyecto.

5.2.2. Proyección de EBITDA

El cronograma del proyecto implica que no será posible comenzar a generar EBITDA hasta la ejecución completa del proyecto a finales de 2025, tal y como se expresa en el siguiente cuadro:

Año	EBITDA	EBITDA total proyectado
2021	0	0
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0
2025	464.624	464.624
2026	5.575.484	5.575.484
2027	5.575.484	5.575.484
...		

5.2.3. Proyección de la inversión

Se procede de forma análoga a con el EBITDA para obtener la proyección de inversiones de acuerdo al cronograma:

Año	OBRAS DE URBANIZACIÓN		OBRAS DEL CENTRO COMERCIAL			Total inversión
	Obras	Desarrollo	Costes de suelo	Obra	Desarrollo	
2021	0			0	0	0
2022	0		26.144.000	0	0	26.144.000
2023	1.552.493			895.833	3.454.950	5.903.276
2024	7.762.459			10.750.000	308.150	18.820.609
2025	0			9.854.167	582.470	10.436.637
2026	0			0	0	0
2027	0			0	0	0
...						
Total	9.314.952		26.144.000	21.500.000	4.345.570	61.304.522

6. ESTRUCTURA FINANCIERA

El objetivo de este epígrafe es presentar una estructura financiera para la ejecución del proyecto sobre la que efectuar un análisis de los flujos de caja arrojados por el mismo. La previsión de la financiación del proyecto se ha ajustado al máximo a la realidad, partiendo de tres fuentes de financiación:

- Fondos propios. El promotor del proyecto aportará el suelo, sobre el que tiene titularidad libre de cargas y gravámenes, como fondos propios. Asimismo, aportará un 20% de fondos propios para la ejecución de las obras de urbanización, construcción y gastos de desarrollo del proyecto.

- b) Deuda. Se negociará la concesión de un préstamo hipotecario, garantizado con el suelo, por un importe de en torno al 44% de las necesidades de las necesidades financieras del proyecto.

6.1. Cuantificación de las fuentes de financiación

Los siguientes cuadros cuantifican y ponderan las diversas fuentes de financiación consideradas:

Elemento	Costes	Fuente de financiación	Fondos propios aportados	Fondos propios aportados	Deuda necesaria	Ratio de apalancamiento
	EUR		%	EUR	EUR	%
Suelo	26.144.000	Recursos propios	100%	26.144.000	0	
Costes de construcción	30.814.952	Recursos propios / deuda	20%	6.162.990	24.651.962	
Costes de desarrollo	4.345.570	Recursos propios / deuda	20%	869.114	3.476.456	
	61.304.522			33.176.104	28.128.418	45,88%

Estas cifras implican un ratio de apalancamiento de en torno al 46 % de los costes totales del proyecto (incluido el suelo que se aporta como fondos propios a la actuación tal y como se detalló anteriormente). Este porcentaje de apalancamiento financiero, para un proyecto de estas características, es completamente viable, teniendo además en cuenta la solvencia financiera del promotor.

6.2. Caracterización de la deuda

Se ha previsto el uso de un instrumento financiero de deuda tipo préstamo hipotecario, afianzado mediante garantía real (hipotecaria) sobre el suelo, con las siguientes características:

Elemento	Condiciones	Cantidad
EUR		
Principal		28.128.418
Tasa de interés	3,0%	
Plazo (años)	10	
Cuota anual		3.297.509

La aplicación de tales condiciones al horizonte temporal previsto, arroja el siguiente cuadro de amortización del préstamo:

6.3. Rentabilidad exigida a los fondos propios

Año	Disposiciones de deuda	Intereses	Devolución de principal total	Servicio de la deuda	Amortización pendiente
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
2021	0	0			0
2022	0	0			0
2023	4.722.621	0			4.722.621
2024	15.056.487	141.679			19.779.108
2025	8.349.310	593.373			28.128.418
2026	0	843.853	2.453.656	3.297.509	25.674.762
2027	0	770.243	2.527.266	3.297.509	23.147.496
2028	0	694.425	2.603.084	3.297.509	20.544.412
2029	0	616.332	2.681.176	3.297.509	17.863.236
2030	0	535.897	2.761.612	3.297.509	15.101.624
2031	0	453.049	2.844.460	3.297.509	12.257.164
2032	0	367.715	2.929.794	3.297.509	9.327.371
2033	0	279.821	3.017.688	3.297.509	6.309.683
2034	0	189.290	3.108.218	3.297.509	3.201.465
2035	0	96.044	3.201.465	3.297.509	0
2036	0	0	0		0
2037	0	0	0		0
2038	0	0	0		0
2039	0	0	0		0
2040	0	0	0		0

A efectos de analizar la rentabilidad prevista del proyecto, y de poder estimar el coste del capital ponderado del proyecto, se ha usado el método de comparación con activos financieros (CAPM) para estimar la rentabilidad exigida a los fondos propios para un proyecto de estas características, de acuerdo a los parámetros contenidos en la siguiente tabla:

Item	%
Bonos / obligaciones a 10 años	1,20%
Prima de riesgo	4,80%
Ke	6,00%

6.4. Coste medio del capital ponderado

Con los ratios de apalancamiento previstos, así como la rentabilidad exigida los fondos propios e intereses previstos de la deuda es posible calcular el coste medio del capital ponderado del proyecto. Este cálculo se resume a continuación:

Elemento	Cantidad	%	Coste	WACC
	EUR		(Ke, Kd)	%
Fondos propios	33.176.104	54%	6,00%	3,25%
Deuda	28.128.418	46%	3,00%	1,38%
Total	61.304.522	100%		4,63%

7. PREVISIÓN DE RESULTADOS

7.1. Flujos de tesorería previstos

Una vez desarrolladas todas las premisas y proyección de ingresos e inversiones previstas se puede realizar la previsión de las cuentas de resultados, movimientos de masas patrimoniales del balance y flujos de tesorería del proyecto.

	EBITDA bruto	Gastos de desarrollo	EBITDA neto	Amortizaci ón	Intereses	Impuesto de sociedades	EAT	Amortización	Intereses netos	Cash Flow de las Operaciones	Inversiones de capital	Cash Flow Libre	Intereses netos	Cambios de la deuda	Cash Flow Accionista	
	(-)	(=)	(-)	(-)	(-)	(=)	(+)	(+)	OCF	FCF	(-)	(+/-)	(-)	(+/-)	ECF	
2021	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	26.144.000	-26.144.000	0	0	0	-26.144.000
2023	0	3.454.950	-3.454.950	0	0	0	-3.454.950	0	0	-3.454.950	2.448.326	-5.903.276	0	4.722.621	-1.180.655	
2024	0	308.150	-308.150	0	141.679	0	-449.828	0	106.259	-343.569	18.512.459	-18.962.287	106.259	15.056.487	-4.012.059	
2025	464.624	582.470	-117.847	0	593.373	0	-711.220	0	445.030	-266.190	9.854.167	-10.565.387	445.030	8.349.310	-2.661.107	
2026	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	843.853	0	3.190.884	1.540.748	632.889	5.364.521	0	4.731.631	632.889	-2.453.656	1.645.086	
2027	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	770.243	816.123	2.448.370	1.540.748	577.682	4.566.800	0	3.989.118	577.682	-2.527.266	884.170	
2028	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	694.425	835.078	2.505.234	1.540.748	520.819	4.566.800	0	4.045.981	520.819	-2.603.084	922.079	
2029	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	616.332	854.601	2.563.803	1.540.748	462.249	4.566.800	0	4.104.551	462.249	-2.681.176	961.125	
2030	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	535.897	874.710	2.624.129	1.540.748	401.923	4.566.800	0	4.164.877	401.923	-2.761.612	1.001.343	
2031	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	453.049	895.422	2.686.266	1.540.748	339.787	4.566.800	0	4.227.013	339.787	-2.844.460	1.042.767	
2032	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	367.715	916.755	2.750.266	1.540.748	275.786	4.566.800	0	4.291.014	275.786	-2.929.794	1.085.434	
2033	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	279.821	938.729	2.816.186	1.540.748	209.866	4.566.800	0	4.356.934	209.866	-3.017.688	1.129.381	
2034	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	189.290	961.361	2.884.084	1.540.748	141.968	4.566.800	0	4.424.832	141.968	-3.108.218	1.174.646	
2035	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	96.044	984.673	2.954.019	1.540.748	72.033	4.566.800	0	4.494.767	72.033	-3.201.465	1.221.269	
2036	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
2037	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
2038	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
2039	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
2040	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
2041	5.575.484	0	5.575.484	1.540.748	0	1.008.684	3.026.052	1.540.748	0	4.566.800	0	4.566.800	0	0	4.566.800	
...	

7.2. Flujos de tesorería previstos

La siguiente tabla contienen un resumen de los flujos de tesorería anuales previstos y el cálculo de diversos parámetros de rentabilidad:

Año	Cash Flow libre	Cash Flow del accionista
	EUR	EUR
2021	0	0
2022	-26.144.000	-26.144.000
2023	-5.903.276	-1.180.655
2024	-18.962.287	-4.012.059
2025	-10.565.387	-2.661.107
2026	4.731.631	1.645.086
2027	3.989.118	884.170
2028	4.045.981	922.079
2029	4.104.551	961.125
2030	4.164.877	1.001.343
2031	4.227.013	1.042.767
2032	4.291.014	1.085.434
2033	4.356.934	1.129.381
2034	4.424.832	1.174.646
2035	4.494.767	1.221.269
2036	4.566.800	4.566.800
2037	4.566.800	4.566.800
2038	4.566.800	4.566.800
2039	4.566.800	4.566.800
Perpetuidad	98.773.507	76.113.332
Rentabilidad (TIR)	7,49%	7,49%

El proyecto arroja, según este análisis, una rentabilidad esperada después de impuestos de en torno a un **7,49 %**. Dado que ambas rentabilidades son mayores que el coste medio ponderado del capital y la rentabilidad exigida por el inversor, cabe deducir la viabilidad económica financiera de los planteamientos realizados en este estudio.

8. IMPACTO SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS

Tal y como se concluye en el Informe de Sostenibilidad Económica que acompaña a la presente Modificación del PGOU, el proyecto no supondrá ningún impacto negativo sobre el patrimonio municipal.

Anexo 4. Documento Ambiental Estratégico.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 5. Estudio de Inundabilidad y Análisis de Recursos Hídricos.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 6. Justificación del cumplimiento del Decreto de Accesibilidad 293/2009.

JUNTA DE ANDALUCIA

Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
BOJA nº 140, de 21 de julio de 2009
Corrección de errores. BOJA nº 219, de 10 de noviembre de 2009

DATOS GENERALES FICHAS Y TABLAS JUSTIFICATIVAS*



* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

DATOS GENERALES	
DOCUMENTACIÓN	
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor" DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"	
ACTUACIÓN	
PLANEAMIENTO	
ACTIVIDADES O USOS CONCURRENTES	
COMERCIAL, OCIO, RESTAURACIÓN, APARCAMIENTO	
DOTACIONES	NÚMERO
Aforo (número de personas)	8,405
Número de asientos	
Superficie	263.218,48 m ²
Accesos	5
Ascensores	
Rampas	
Alojamientos	
Núcleos de aseos	2
Aseos aislados	
Núcleos de duchas	
Duchas aisladas	
Núcleos de vestuarios	
Vestuarios aislados	
Probadores	
Plazas de aparcamientos	985
Plantas	2
Puestos de personas con discapacidad (sólo en el supuesto de centros de enseñanza reglada de educación especial)	
LOCALIZACIÓN	
C/ Alfonso Ponce de León, 3. 29004 Málaga	
TITULARIDAD	
DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2 S.L.	
PERSONA/S PROMOTORA/S	
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA	
PROYECTISTA/S	
José García Pulido. Director del Proyecto /Tristán Martínez Auladell. Arquitecto / José Ortiz García. Geógrafo. Urbanista	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO*

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO
Descripción de los materiales utilizados
<u>Pavimentos de itinerarios accesibles</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Pavimentos de rampas</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Pavimentos de escaleras</u> Material: Color: Resbaladicidad:
<u>Carriles reservados para el tránsito de bicicletas</u> Material: Color:
<input type="checkbox"/> Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...) cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.
<input type="checkbox"/> No se cumple alguna de las condiciones constructivas, de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimiento. (BOJA núm. 12, de 19 de enero).

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES				
NORMATIVA	O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES. (Rgto. art. 15, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 46)				
Ancho mínimo	≥ 1,80 m (1)	≥ 1,50 m	1,50 m	
Pendiente longitudinal	≤ 6,00 %	--	--	
Pendiente transversal	≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	2,00 %	
Altura libre	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	2,10 %	
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados).	--	≤ 0,12 m	0,14 m	
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	<input checked="" type="checkbox"/> En itinerarios peatonales	Ø ≤ 0,01 m	--	0,02 m
	<input type="checkbox"/> En calzadas	Ø ≤ 0,025 m	--	
Iluminación homogénea	≥ 20 luxes	--	20 luxes	
(1) Excepcionalmente, en zonas urbanas consolidadas se permite un ancho ≥ 1,50 m, con las condiciones previstas en la normativa autonómica.				
VADOS PARA PASO DE PEATONES (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 20,45 y 46)				
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,00 m	≤ 10,00 %	≤ 8,00 %	
	<input type="checkbox"/> Longitud ≤ 2,50 m	≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)		≥ 1,80 m	≥ 1,80 m	
Anchura franja señalizadora pavimento táctil		= 0,60 m	= Longitud de vado	
Rebaje con la calzada		0,00 cm	0,00 cm	
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto art.16, Orden VIV/561/2010 arts. 13,19,45 y 46)				
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m		= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %	
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m		--	≤ 6,00 %	
Pendiente transversal		= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %	
PASOS DE PEATONES (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 21, 45 y 46)				
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)		≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones	
<input type="checkbox"/> Pendiente vado 10% ≥ P > 8%. Ampliación paso peatones.		≥ 0,90 m	--	
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80 m	--
		Longitud	= Hasta línea fachada o 4 m	--
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,60 m	--
		Longitud	= Encuentro calzada-vado o zona peatonal	--
ISLETAS (Rgto art. 17, Orden VIV/561/2010 arts. 22, 45 y 46)				
Anchura		≥ Paso peatones	≥ 1,80 m	
Fondo		≥ 1,50 m	≥ 1,20 m	
Espacio libre		--	--	
Señalización en la acera	Nivel calzada (2-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,40 m	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60 m	--
		Anchura pavimento direccional	= 0,80 m	--

PUENTES Y PASARELAS (Rgto art. 19, Orden VIV/561/2010 arts. 5 y 30)				
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		≥ 20 lux	--	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l.tin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,65 m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
	Diámetro del pasamanos		De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m.	≥ 0,04 m.	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	--	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto art. 20, Orden VIV/561/2010 art. 5)				
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.				
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m	
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		≥ 20 lux	≥ 200 lux	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	--	= l.tin. peatonal	
	Longitud	--	= 0,60 m	
ESCALERAS (Rgto art. 23, Orden VIV/561/2010 arts. 15, 30 y 46)				
Directriz	<input checked="" type="checkbox"/> Trazado recto			
	<input type="checkbox"/> Generatriz curva. Radio	--	R ≥ 50 m	
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10	12
Peldaños	Huella	≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	≤ 0,16 m	≤ 0,16 m	0,16 m
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	--	--
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	--	--
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	--	--
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1,20 m
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera	
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m	1,20 m
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de escalera		--	≥ 1,50 m	--
Círculo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		--	≥ 1,20 m	--
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura escalera	Anchura esc.
	Longitud	= 1,20 m	= 0,60 m	1,00 m
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	0,90 m
	(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m			

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura.	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,90 m y 0,95m	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	0,04 a 0,05	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	--	0,30 m	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto art. 24, Orden VIV/561/2010 arts. 16, 17 y 46)						
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	--	1,50 m.	
	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Anchura puerta	--	anchura puerta	
		Longitud	= 1,20 m	--	1,20 m	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	--	De 0,90 a 1,20	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		≥ 0,035 m	--	0,02 m	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	--	a ras	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 1,00 m	--	0,80 m	
Dimensiones mínimas interiores de la cabina	<input type="checkbox"/> Una puerta	1,10 x 1,40 m	--	1,10 m x 1,40m		
	<input type="checkbox"/> Dos puertas enfrentadas	1,10 x 1,40 m	--			
	<input type="checkbox"/> Dos puertas en ángulo	1,40 x 1,40 m	--			
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho tapiz	--		
		Longitud	= 1,20 m	--		
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	= Ancho escaleras	--	ancho escalera	
		Longitud	= 1,20 m	--	1,20	
RAMPAS (Rgto art. 22, Orden VIV/561/2010 arts. 14, 30 y 46)						
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6% o desnivel > 0,20 m.						
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			--	R ≥ 50 m		
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	1,20 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 10,00 m	≤ 9,00 m	10,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	8 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	6 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	-	
(1) En la columna O. VIV/561/2010 se mide en verdadera magnitud y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal						
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	2 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	Ancho rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	<input checked="" type="checkbox"/> Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	1,50 m	
	<input type="checkbox"/> Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura		= Anchura rampa	= Anchura meseta	Ancho rampa	
	Longitud		= 1,20 m	= 0,60 m	1,20 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura(1)		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m	0,90	
			≥ 1,10 m	≥ 1,10 m		
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,65m y 0,75 m 0,95 m y 1,05 m	De 0,90 a 1,10 m	0,90 - 0,95	
Diámetro del pasamanos			De 0,045 m a 0,05 m	De 0,045 m a 0,05 m	0,04 m-0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.						

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO
Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO OBRAS E INSTALACIONES					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VÍA PÚBLICA (Rgto art. 27, Orden VIV/561/2010 arts. 30, 39 y 46)					
Vallas	Separación a la zona a señalizar	--	≥ 0,50 m		
	Altura	--	≥ 0,90 m		
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo	≥ 0,90 m	--		
	Anchura libre de obstáculos	≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		
	Altura libre de obstáculos	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
Señalización	<input type="checkbox"/> Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho	= 0,40 m	--		
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado	≤ 50 m	--		
	<input type="checkbox"/> Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	--	≥ 0,10 m	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto art. 30, Orden VIV/561/2010 arts. 35 y 43)					
Dotación de aparcamientos accesibles		1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción	1 cada 50	
Dimensiones	Batería o diagonal	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--	5 x 2,40+ZT	
	Línea	≥ 5,00 x 2,20 m + ZT(1)	--		
(1) ZT: Zona de transferencia: - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 1,50 m Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS					
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto arts. 34 y 56 Orden VIV/561/2010 arts. 7 y 26)					
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:					
Compactación de tierras	90 % Proctor modif.	90 % Proctor modif.	90% PROC.MO		
Altura libre de obstáculos	--	≥ 2,20 m	2,10 m		
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal	--	De 0,90 a 1,20 m	--		

Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m	-	
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio	-	
		Espacio libre	Ø ≥ 1,50 m a un lado	0,90 m x 1,20 m	-	
Rejillas	Resalte máximo		--	Enrasadas	-	
	Orificios en áreas de uso peatonal		Ø ≥ 0,01 m	--	0,02 m	
	Orificios en calzadas		Ø ≥ 0,025 m	--		
	Distancia a paso de peatones		≥ 0,50 m	--		
SECTORES DE JUEGOS						
Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:						
Mesas de juegos accesibles	Anchura del plano de trabajo		≥ 0,80 m	--		
	Altura		≤ 0,85 m	--		
	Espacio libre inferior	Alto	≥ 0,70 m	--		
		Ancho	≥ 0,80 m	--		
		Fondo	≥ 0,50 m	--		
Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)		Ø ≥ 1,50 m	--			

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL						
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa						
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 2,50 m	≥ 1,50 x 2,30 m		
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %		
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %		

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO MOBILIARIO URBANO						
NORMATIVA		O. VIV/561/2010	DEC.293/2009 (Rgto)	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA	
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN						
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	2,10 m		
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		≤ 0,15 m	--	0,05 m		
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		--	≥ 1,60 m			
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	--			
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo de mostrador adaptado		De 0,70 m a 0,75 m	De 0,70 m a 0,80 m		
	Longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m		
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		
	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,90 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m		
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	--		
		Diámetro pulsador	≥ 0,04 m	--		

Máquinas expendedoras e informativas, cajeros automáticos, teléfonos públicos y otros elementos.	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Altura dispositivos manipulables		De 0,70 m a 1,20 m	$\leq 1,20$ m		
	Altura pantalla		De 1,00 m a 1,40 m	--		
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	--		
Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		--	$\leq 0,80$ m			
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 m a 0,90 m	De 0,70 m a 1,20 m		
	Altura boca buzón		--	De 0,70 m a 1,20 m		
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 m a 0,90 m	--		
	Área utilización libre obstáculos		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura franja pavimento circundante		--	$\geq 0,50$ m		
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	--		
	Espacio libre no barrido por las puertas		$\varnothing \geq 1,50$ m	--		
	Anchura libre de hueco de paso		$\geq 0,80$ m	--		
	Altura interior de cabina		$\geq 2,20$ m	--		
	Altura del lavabo (sin pedestal)		$\leq 0,85$ m	--		
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		$\geq 0,80$ m	--	
		Altura del inodoro		De 0,45 m a 0,50 m	--	
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 m a 0,75 m	--	
	Longitud		$\geq 0,70$ m	--		
	Altura de mecanismos		$\leq 0,95$ m	--		
Ducha	Altura del asiento (40 x 40 cm.)		De 0,45 m a 0,50 m	--		
	Espacio lateral transferencia		$\geq 0,80$ m	--		
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		
	Altura Respaldo		$\geq 0,40$ m	De 0,40 m a 0,50 m		
	Altura de reposabrazos respecto del asiento		--	De 0,18 m a 0,20 m		
	Ángulo inclinación asiento- respaldo		--	$\leq 105^\circ$		
	Dimensión soporte región lumbar		--	≥ 15 cm.		
	Espacio libre al lado del banco		$\varnothing \geq 1,50$ m a un lado	$\geq 0,80 \times 1,20$ m		
Espacio libre en el frontal del banco		$\geq 0,60$ m	--			
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		--	$\geq 1,20$ m		
	Diámetro		$\geq 0,10$ m	--		
	Altura		De 0,75 m a 0,90 m	$\geq 0,70$ m		
(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		--	De 1,45 m a 1,75 m		
	Altura libre bajo la marquesina		--	$\geq 2,20$ m		
(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca		De 0,70 a 0,90 m	--	
		Altura parte inferior boca		$\leq 1,40$ m	--	
	No enterrados	Altura de elementos manipulables		$\leq 0,90$ m	--	

Anexo 7.1. Estudio de Tráfico y Movilidad.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 7.2. Plan de movilidad para empleados.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 8. Carga Externa Viaria. Estudio de trazado de la Carretera del Parador.

1. Objeto y breve descripción del proyecto:

El proyecto de Mejora de la carretera Guadalmar tiene por finalidad mejorar las condiciones de tráfico en su entorno, aumentando considerablemente la capacidad de acceso a los sectores 2 y 3 del SUNP.BM3 (actualmente con un alto grado de parcelas ya desarrolladas, tales como Porcelanosa, Bricomar, Verdecora, Plaza Mayor, (más las pendientes de edificar) y parte del sector SUS.G.1 (también pendiente de edificar).

La estructuración del viario propuesto obedece al objetivo marcado inicialmente en su concepción, consistente en favorecer la salida del centro comercial hacia Málaga ciudad, evitando usar la rotonda existente del Parador de Málaga Golf, actualmente con problemas de congestión en horas punta.

Se compone de dos tramos bien definidos, a saber:

TRAMO 1

Comprendido entre la rotonda existente de la urbanización Guadalmar y el Puente Guadalmar (que atraviesa la autovía MA20).

Su sección tipo está formada por dos calzadas de 7 m. cada una, separadas por isleta central de 1,50m de ancho, acerado de 3.50 m. en su extremo Este y carril bici de 2,60 m y acera de 2,00m de ancho en su margen Oeste.

TRAMO 2

Comprendido entre el Puente Guadalmar y la rotonda de acceso al Parador de Málaga Golf.

Actualmente la empresa constructora SANDO está ejecutando una nueva tubería de impulsión para reforzar la EBAR Campo de Golf (proyecto promovido por EMASA). El trazado de esta tubería discurre bajo parte la carretera existente de Guadalmar.

En nuestra propuesta de actuación se tuvieron en consideración las mejoras incluidas en el proyecto anteriormente citado, tales como la repavimentación de la calzada existente tras la ejecución de la tubería.

A continuación enumeramos las mejoras propuestas.

1. Refuerzo del pavimento de calzada y aparcamiento del tramo que queda por ejecutar (resto del tramo ya ejecutado por SANDO). La actuación consistiría en el fresado de 4cm del aglomerado existente y ejecución de nueva capa de m.b.c. AC16 Surf de 5cm de espesor.

2. Ampliación de la sección tipo mediante nuevo acerado en la margen Oeste de vial existente de, 2,50 m de ancho en el tramo comprendido entre el final del Tramo 1 y la isleta deflectora existente en la urbanización, y de 2,00 m en el tramo comprendido entre el final de la urbanización y la rotonda del Parador de Málaga de Golf.
3. Demolición y reposición en nueva ubicación de las isletas deflectoras existentes.
4. Mejora de la pavimentación existente en franjas de aparcamientos del tramo donde SANDO ha realizado su actuación (esta mejora no fue incluida en su proyecto), consistente en el fresado de 4 cm de espesor y ejecución de nueva capa de m.b.c. AC16 Surf de 5cm de espesor.
5. Reparación del acerado existente en la margen Oeste del vial (actuación estimada en el 50% de su superficie) y ampliación de su sección hasta 2,00 m de ancho.
6. Reparación o sustitución del bordillo existente situado en la margen Oeste del vial (actuación estimada en el 30% de su longitud total).
7. Sustitución de las luminarias existentes por modelo CLAP M de 140w de potencia y tecnología LED del fabricante SALVI (o equivalente), montadas sobre el báculo existente.
8. Rediseño de los badenes peatonales existentes (actualmente con pendientes excesivas)

2. Coste estimado del proyecto

En el siguiente cuadro se muestra el coste estimado para la ejecución de ambos tramos.

	Coste P.E. Contrata / m2 (6% Gastos + 13% Beneficio, sin IVA)	Superficie Actuación (m2)	PRESUPUESTO TOTAL (Contrata sin IVA)
TRAMO 1	98.37	30,414.00	2,991,706.71 €
TRAMO 2	44.77	7,043.00	315,300.21 €
			3,307,006.92 €

TRAMO 1

TRAMO 1 : Presupuesto Estimado

Demolicion		precio	medicion	coef.	Presupuesto
Demolición y levantado de bordillo	m	2.80	828	1.000	2,318.40
Demolición de pavimento vial existente	m2	5.32	13005	1.000	69,186.60
Desmantelamiento infraestructuras enterradas	m	7.23	1000	1.000	7,230.00
Desmontaje de vallado con malla s/t o chapa	m	3.00	1335	1.000	4,005.00
Desmontaje de punto de alumbrado público	ud	174.16	50	1.000	8,708.00
Demolición de arqu./imbor. y cegado ingerencia a pozo	ud	63.20	50	1.000	3,160.00
Cambio de tapa de arqueta existente	ud	304.60	50	1.000	15,230.00
Talado de arboles	ud	520.00	120	1.000	62,400.00
Corte pavimento aglomerado existente	ud	3.31	335	1.000	1,108.85

Total Capitulo **173,346.85**

Movimiento de Tierras

Desbroce y limpieza del terreno (e=25cm)	m3	2.70	19845	1.000	53,581.50
Excavación cualquier terreno caja calzada (e=1.15)	m3	5.65	38655	1.000	218,400.75
Regularización y compactación del terreno	m2	0.61	33100	1.000	20,191.00
Relleno con suelo seleccionado S3 CBR>20 (préstamos, e=50cm)	m3	9.80	12460	1.000	122,108.00

Total Capitulo **414,281.25**

Pavimentacion

Zahorra artificial huso ZA-25	m3	22.04	6465	1.000	142,488.60
Solera hormigón HM-15 e=20 cm.	m2	12.61	24012	1.000	302,791.32
M.B.C. tipo AC 16 Surf D60/70 S i/betún y filler	tn	55.32	916	2.450	124,149.14
M.B.C. tipo AC 22 Bin S Base B60/70 S i/betún y filler	tn	52.77	1832	2.450	236,852.87
Pav. loseta hidráulica de terrazo 40x40 cm. 36 tacos gris	m2	30.12	6305	1.000	189,906.60
Pav.Hormigón fratasado mecánico cuarzo gris e=20 cm.	m2	17.05	3651	1.000	62,249.55
Bordillo hormigón bicapa gris tipo C-5 25x15 cm.	m	15.98	4857	1.000	77,614.86
Bordillo hormigón bicapa gris tipo A-2 20x10 cm. recto	m	10.50	3782	1.000	39,711.00
Relleno con suelo seleccionado S3 CBR>20 (préstamos, Aceras e=65cm)	m3	9.80	6950	1.000	68,110.00
Pavimento adoquín isleta central	m2	25.35	1760	1.000	44,616.00

Total Capitulo **1,288,489.94**

Saneamiento Pluviales

Exc. en zanjas/pozos cualquier terreno c/entibación	m3	9.00	3120	1.000	28,080.00
Relleno de arena en zanja	m3	18.90	675	1.000	12,757.50
Relleno localizado en zanjas suelo seleccionado	m3	10.29	1872	1.000	19,262.88
Relleno en zanja HM-20	m3	60.80	117	1.000	7,113.60
Tubería de PVC liso, tipo "teja", Ø 630 mm., SN-8	m3	120.50	1500	1.000	180,750.00
Pozo reg. (tipo I) calz. fund. <=1.5 m.	ud	488.25	32	1.000	15,624.00
Absorbedor calzada fundición 50x50 cm, D-400 buzón	ud	288.50	208	1.000	60,008.00

Total Capitulo **323,595.98**

Abastecimiento de Agua

Exc. en zanjas/pozos cualquier terreno	m3	5.76	648	1.000	3,732.48
Relleno de arena en zanja	m3	18.90	252	1.000	4,762.80
Relleno localizado en zanjas suelo seleccionado	m3	10.29	396	1.000	4,074.84
CONDUC.FUNDICIÓN DÚCTIL C/ENCH. DN=150	m	36.32	1200	1.000	43,584.00
parte proporcional de valulas y elementos de union (25%)	ud	9.08	1200	1.000	10,896.00

Total Capitulo **67,050.12**

Red de Alumbrado

Exc. en zanjas/pozos cualquier terreno	m3	5.90	570	1.000	3,363.00
Relleno de arena en zanja	m3	18.90	280	1.000	5,292.00
Relleno localizado en zanjas suelo seleccionado	m3	10.29	290	1.000	2,984.10
Canalización PE Ø 90 mm.	m	2.50	3120	1.000	7,800.00
Línea de alumbrado público 4(1X10) 0,6/1kV Cu.	m	6.09	1560	1.000	9,500.40
Línea de tierra alumbrado público 1x16 0,6/1kV Cu.S/E	m	2.00	1560	1.000	3,120.00
Cuadro maniobra modular	ud	7,210.35	2	1.000	14,420.70
Doble punto de luz SGS254 GB CP de PHILIPS a 12,00m.	ud	1780.28	38	1.000	67,650.64
Punto de luz SGS254 GB CP de PHILIPS a 12,00m.	ud	1217.00	8	1.000	9,736.00
Punto de luz CDS570 A TP de PHILIPS a 5,00 m.	ud	1312.61	8	1.000	10,500.88
Arqueta 50x50x70 cm. pié de báculo	ud	99.06	54	1.000	5,349.24
Proyecto de legalización y DO	ud	2625.00	1	1.000	2,625.00

Total Capitulo **142,341.96**

Red de Riego

Exc. en zanjas/pozos cualquier terreno	m3	5.80	900	1.000	5,220.00
Relleno de arena en zanja	m3	18.90	270	1.000	5,103.00
Relleno localizado en zanjas suelo seleccionado	m3	10.29	900	1.000	9,261.00
Conducción de polietileno PE-100 PN 10 Ø63 mm.	m	6.55	200	1.000	1,310.00
Rieg.superf.Líneas.PEBD16mm.c/33cm.c/Got.Integ.2,2l/h.c/40cm	m2	4.10	900	1.000	3,690.00
parte proporcional de valulas y elementos de union (25%)	ud	2.66	900	1.000	2,396.25

Total Capitulo **26,980.25**

Tratamiento de zonas libres

Washingtonia Robusta 3-4 m. tronco cepellón	ud	352.10	30	1.000	10,563.00
Celtis australis 14-16 cm. cepellón	ud	119.43	30	1.000	3,582.90
Formación de césped áreas costeras <1000 m2	m2	4.20	900	1.000	3,780.00
Aporte de tierra vegetal	m3	17.70	450	1.000	7,965.00
reposicion de arboles	ud	250.00	120	1.000	30,000.00

Total Capitulo **55,890.90**

Señalización horizontal y vertical

Marca vial continua spray 10 cm.	m	1.20	5000	1.000	6,000.00
Marca vial discontinua spray 10 cm.	m	1.40	2300	1.000	3,220.00
Pintura en cebrados y simbolos	m2	25.30	140	1.000	3,542.00
Señal vertical reflexiva E.G. D=60 cm.	ud	155.00	60	1.000	9,300.00

Total Capitulo **22,062.00**

TOTAL coste P.E.M. **2,514,039.25**

TOTAL coste P.E.C. (+19% sin IVA) **2,991,706.71**

superficie Actuacion TRAMO 1 30,414.00

COSTE UNITARIO TRAMO 1 (euros/m2) 98.37

TRAMO 2

TRAMO 2 : Presupuesto Estimado

		precio	medicion	coef.	Presupuesto
Demolicion					
Demolición y levantado de bordillo	m	6.96	240	1.000	1,670.40
Demolición de pavimento vial existente	m2	6.38	1163	1.000	7,419.94
Fresado de pavimento aglomerado (5 cm)	m2	4.90	5000	1.000	24,500.00
Desmontaje de vallado con malla s/t o chapa	m	3.50	440	1.000	1,540.00
Desmontaje de punto de alumbrado público	ud	174.16	45	1.000	7,837.20
Cambio de tapa de arqueta existente	ud	304.60	10	1.000	3,046.00
Corte pavimento aglomerado existente	ud	3.31	500	1.000	1,655.00
Trasplante de palmera de entre 5 y 8 m de altura	ud	450.00	40	1.000	18,000.00

Total Capitulo	65,668.54
----------------	------------------

Movimiento de Tierras					
Desbroce y limpieza del terreno (e=25cm)	m3	2.70	480	1.000	1,296.00
Excavación cualquier terreno caja calzada (e=1.15)	m3	5.65	904	1.000	5,107.60
Regularización y compactación del terreno	m2	0.61	1880	1.000	1,146.80
Relleno con suelo seleccionado S3 CBR>20 (préstamos, e=50cm)	m3	9.80	670	1.000	6,566.00

Total Capitulo	14,116.40
----------------	------------------

Pavimentacion					
Zahorra artificial huso ZA-25	m3	22.04	43.5	1.000	958.74
Solera hormigón HM-15 e=20 cm.	m2	12.61	1690	1.000	21,310.90
M.B.C. tipo AC 16 Surf D60/70 S i/betún y filler (5 cm)	tn	55.32	250	2.450	33,883.50
M.B.C. tipo AC 22 Bin S Base B60/70 S i/betún y filler	tn	52.77	20	2.450	2,585.73
Pav. loseta hidráulica de terrazo 40x40 cm. 36 tacos gris	m2	30.12	2215	1.000	66,715.80
Bordillo hormigón bicapa gris tipo C-5 25x15 cm.	m	15.98	665	1.000	10,626.70
Bordillo hormigón bicapa gris tipo A-2 20x10 cm. recto	m	10.50	795	1.000	8,347.50
Relleno con suelo seleccionado S3 CBR>20 (préstamos, Aceras e=65cm)	m3	9.80	305	1.000	2,989.00

Total Capitulo	147,417.87
----------------	-------------------

Red de Alumbrado					
Cuadro maniobra modular	ud	7,210.35	1	1.000	7,210.35
Luminaria tipo CLAP M de Salvi, led 140w	ud	450.00	45	1.000	20,250.00
Proyecto de legalización y DO	ud	2625.00	1	1.000	2,625.00

Total Capitulo	30,085.35
----------------	------------------

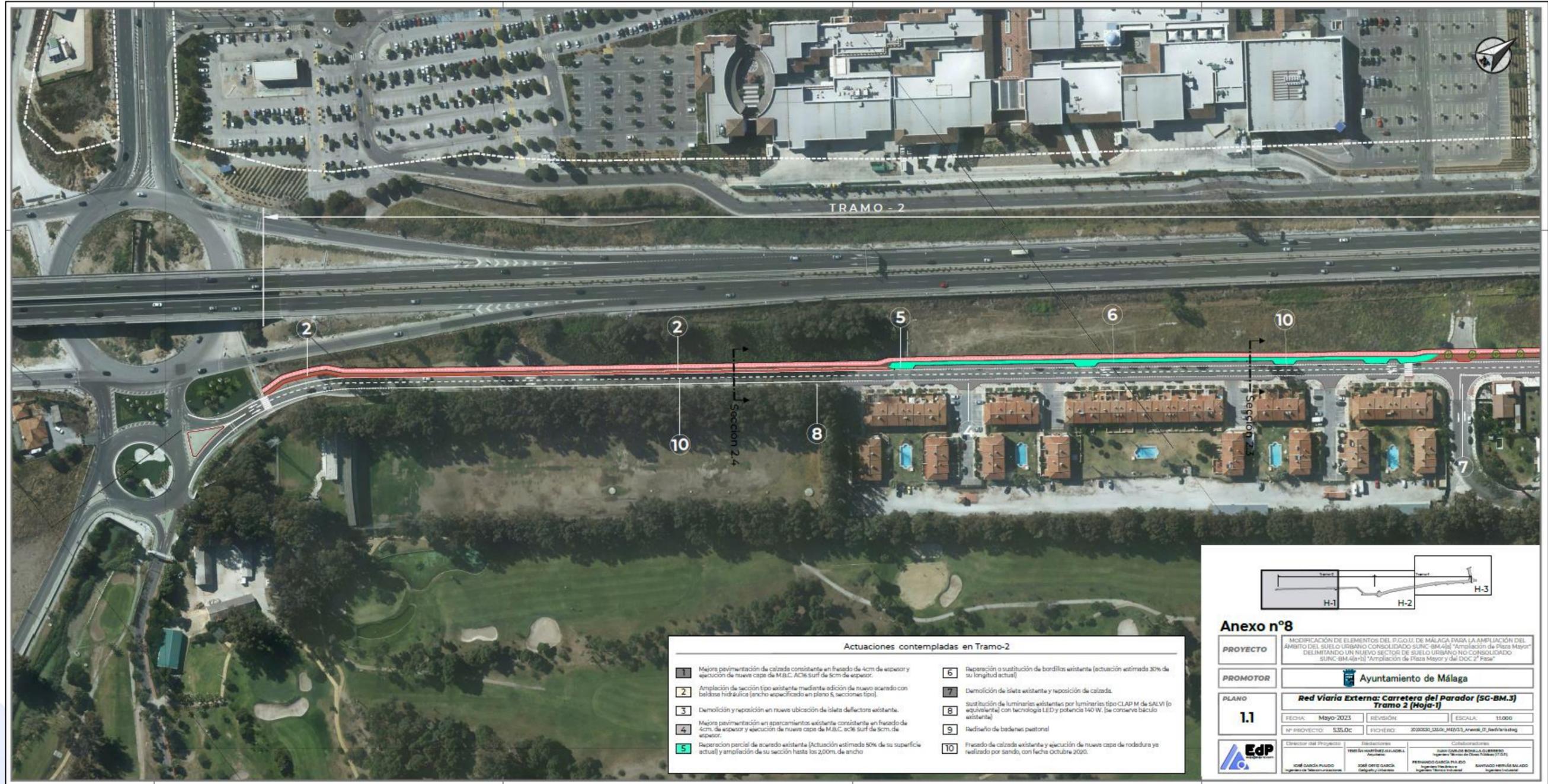
Señalización horizontal y vertical					
Marca vial continua spray 10 cm.	m	1.20	1460	1.000	1,752.00
Marca vial discontinua spray 10 cm.	m	1.40	730	1.000	1,022.00
Pintura en cebrados y simbolos	m2	25.30	120	1.000	3,036.00
Señal vertical reflexiva E.G. D=60 cm.	ud	155.00	12	1.000	1,860.00

Total Capitulo	7,670.00
----------------	-----------------

TOTAL coste P.E.M.	264,958.16
TOTAL coste P.E.C. (+19% sin IVA)	315,300.21

superficie actuacion TRAMO 2 7,043.00

COSTE UNITARIO TRAMO 2 (euros/m2)	44.77
-----------------------------------	--------------

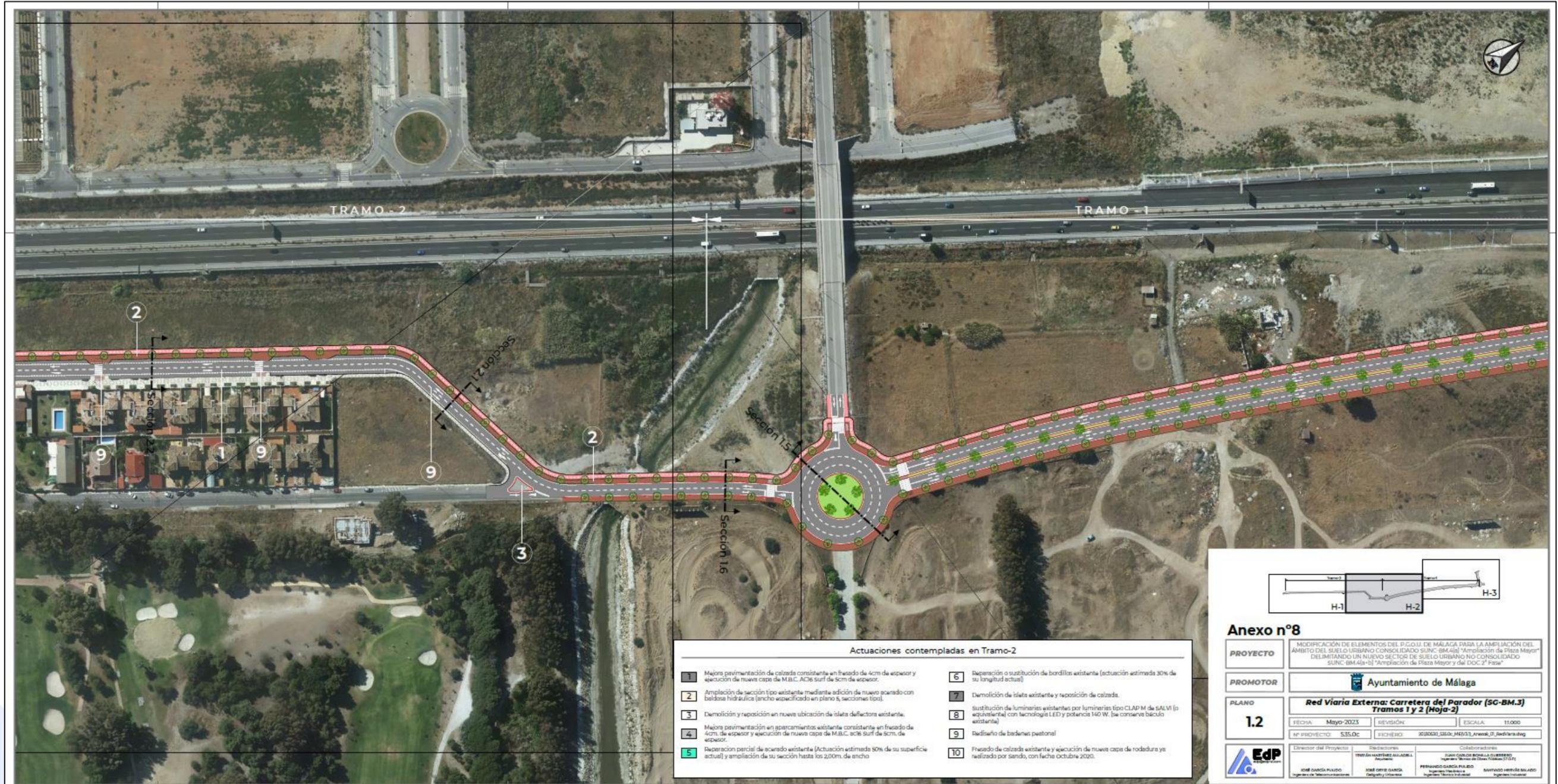


Actuaciones contempladas en Tramo-2

<p>1 Mejora pavimentación de calzada consistente en frizado de 4cm de espesor y ejecución de nuevo cape de M.B.C. AC16 surf de 5cm de espesor.</p> <p>2 Ampliación de sección tipo existente mediante edición de nuevo acerado con baldosa hidráulica (ancho especificado en plano 5, secciones tipo).</p> <p>3 Demolición y reposición en nueva ubicación de isleta de deflactora existente.</p> <p>4 Mejora pavimentación en aparcamientos existente consistente en frizado de 4cm de espesor y ejecución de nuevo cape de M.B.C. ac16 surf de 5cm de espesor.</p> <p>5 Reparación parcial de acerado existente (actuación estimada 50% de su superficie actual) y ampliación de su sección hasta los 2,00m. de ancho</p>	<p>6 Reparación o sustitución de bordillos existente (actuación estimada 30% de su longitud actual)</p> <p>7 Demolición de isleta existente y reposición de calzadas.</p> <p>8 Sustitución de luminarias existentes por luminarias tipo CLAP M de SALVI (o equivalente) con tecnología LED y potencia 140 W. (se conserve balcúlo existente).</p> <p>9 Rediseño de badenas peatonal</p> <p>10 Frizado de calzada existente y ejecución de nuevo cape de rodadura ya realizado por sendo, con fecha octubre 2020.</p>
--	---

Anexo nº8

PROYECTO	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor" DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM-4(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2º Fase"		
PROMOTOR	 Ayuntamiento de Málaga		
PLANO	Red Vial Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3) Tramo 2 (Hoja-1)		
1.1	FECHA: Mayo-2023	REVISIÓN:	ESCALA: 1:3000
	Nº PROYECTO: 535.0C	ARCHIVO: 303003_0304_11615_1_Anejo_01_RedVialMHg	
	Director del Proyecto: IZABEL GARCÍA PALUDO Ingeniera de Telecomunicaciones	Redactores: IZABEL GARCÍA PALUDO Ingeniera de Telecomunicaciones	Colaboradores: JUAN CARLOS BOMALLA GIBERNO Ingeniero Técnico de Obras Públicas (ITOP)



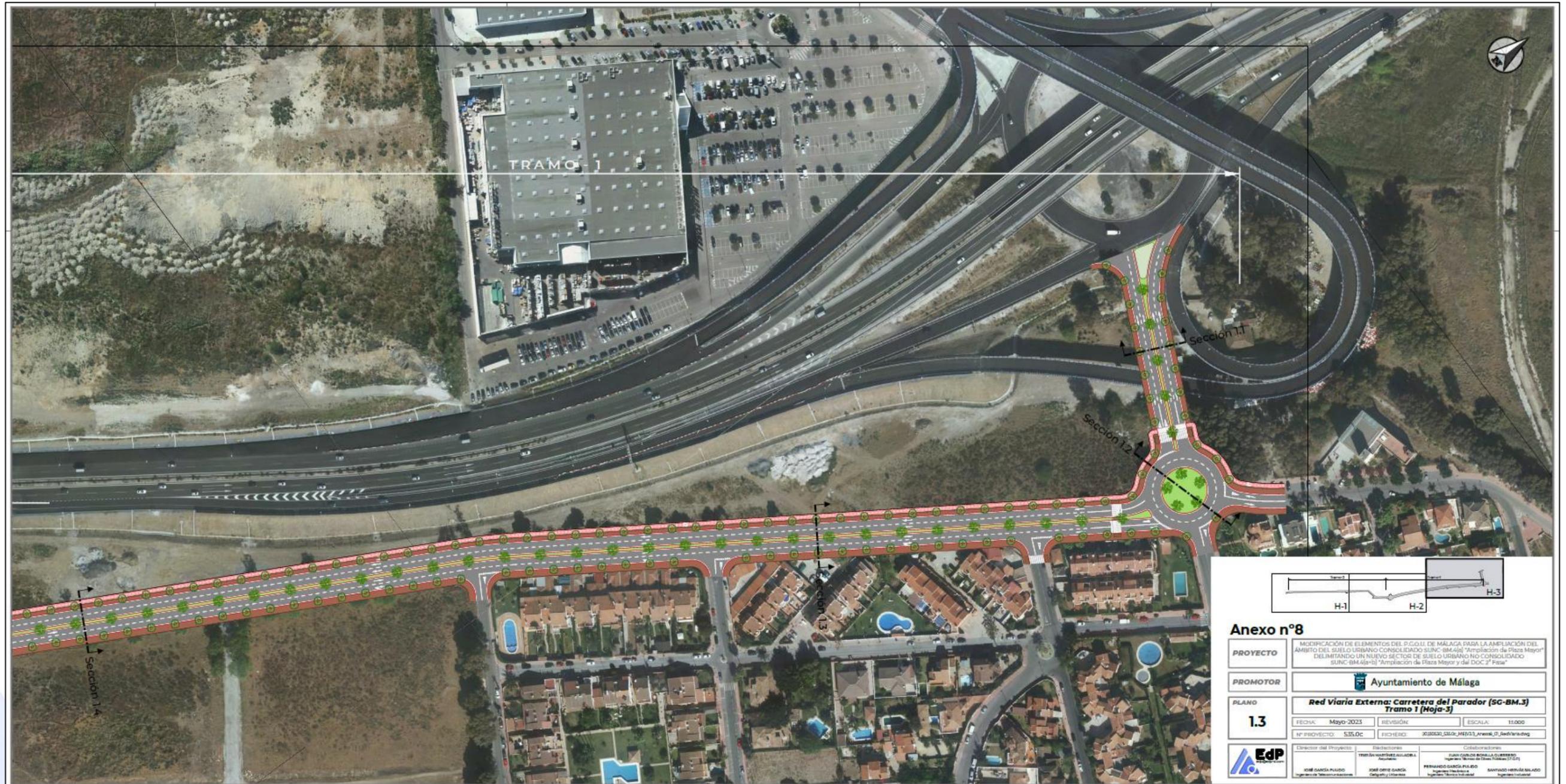
Actuaciones contempladas en Tramo-2

1	Mejora pavimentación de calzada consistente en frizado de 4cm de espesor y ejecución de nueva capa de M.B.C. AC16 surf de 5cm de espesor.	6	Reparación o sustitución de bordillos existente (actuación estimada 30% de su longitud actual)
2	Ampliación de sección tipo existente mediante adición de nuevo acarado con baldosa hidráulica (ancho especificado en plano 5, secciones tipo).	7	Demolición de isleta existente y reposición de calzada.
3	Demolición y reposición en nueva ubicación de isleta deflectora existente.	8	Sustitución de luminarias existentes por luminarias tipo CLAP M de SALM (o equivalente) con tecnología LED y potencia 140 W. (se conserva cálculo existente)
4	Mejora pavimentación en aparcamientos existente consistente en frizado de 4cm de espesor y ejecución de nueva capa de M.B.C. AC16 surf de 5cm. de espesor.	9	Diseño de badenes peatonal
5	Reparación parcial de acarado existente (actuación estimada 50% de su superficie actual) y ampliación de su sección hasta los 2,00m. de ancho	10	Frizado de calzada existente y ejecución de nueva capa de rodadura ya realizada por Sando, con fecha octubre 2020.



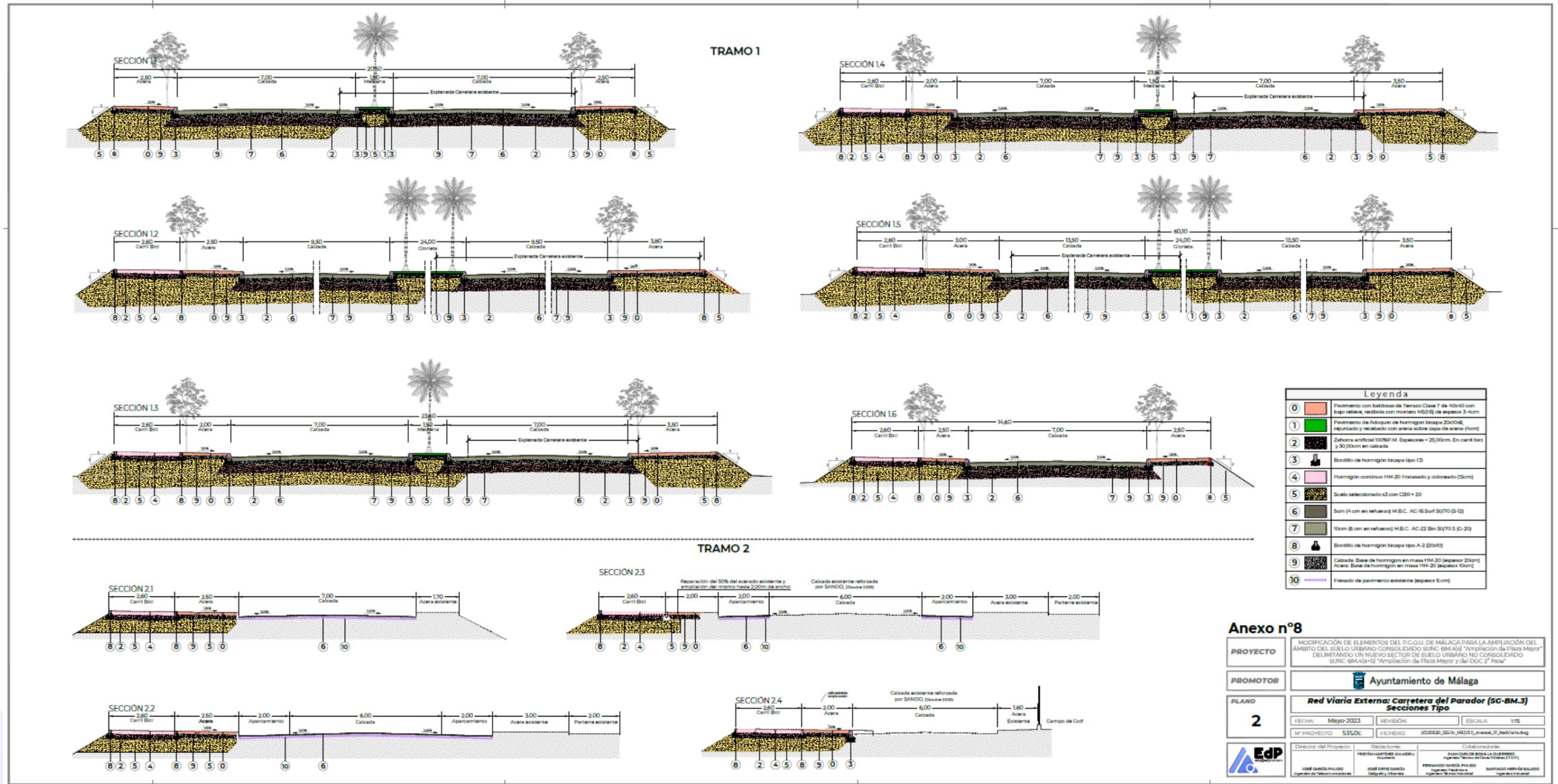
Anexo nº8

PROYECTO	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC. BM.4(a) "Ampliación de Plaza Mayor" DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC. BM.4.(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2º Fase"		
PROMOTOR	 Ayuntamiento de Málaga		
PLANO	Red Vial Externa: Carretera del Parador (SG-BM.3) Tramos 1 y 2 (Hoja-2)		
1.2	FECHA: Mayo-2023	REVISIÓN:	ESCALA: 1:5000
	Nº PROYECTO: 535.0c	FICHERO:	3030601_535.0c_MEGA3_Annex8_02_RedVialExterna
	Director del Proyecto: JOSE GARCIA PUJOL Ingeniero de Edificación	Redacciones: TRISTÁN MARTÍNEZ ALVARADO Ingeniero	Colaboradores: JUAN CARLOS BOLAÑA GONZÁLEZ Ingeniero de Obras Urbanas (27/07) FERNANDO GARCÍA PÉREZ Ingeniero Técnico Superior SERGIO HERRERA BALADO Ingeniero de Edificación



Anexo nº8

PROYECTO	MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL P.G.O.U. DE MÁLAGA PARA LA AMPLIACIÓN DEL ÁMBITO DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO SUNC.BM.4(a) "Ampliación de Plaza Mayor" DELIMITANDO UN NUEVO SECTOR DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC.BM.4(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"		
PROMOTOR	Ayuntamiento de Málaga		
PLANO	Red Viaria Externa: Carretera del Parador (SC-BM.3) Tramo 1 (Hoja-3)		
1.3	FECHA: Mayo-2023	REVISIÓN:	ESCALA: 1:5000
	Nº PROYECTO: 535.0c	FICHERO:	JG08031_0404_11EVI3_Anejo_07_SedViaria.dwg
EdP	Director del Proyecto: JOSÉ GARCÍA PULIDO Ingeniero de Telecomunicaciones	Redactores: TERESA MARTÍNEZ AGUILERA Arquitecta	Colaboradores: JUAN CARLOS BOMALLA CORTESANO Ingeniero de Obras Civiles (I.C.T.) FERNANDO GARCÍA PULIDO Ingeniero de Obras Civiles (I.C.T.) SANTOS VENTURA SALADO Ingeniero Industrial



Anexo 9. Comunicaciones con las compañías suministradoras.**1. EMASA**

Edp General <edp@edp-sl.com>

Fwd: Respuesta automática: Solicitud confirmacion suficiencia infraestructuras y pto de conexion

1 mensaie

----- Forwarded message -----

De: **REGISTRO GENERAL DE EMASA** <registro@emasa.es>

Date: mar, 9 feb 2021 a las 10:39

Subject: Respuesta automática: Solicitud confirmacion suficiencia infraestructuras y pto de conexion

To: Carlos Bonilla Guerrero <carlos.bonilla@edp-sl.com>

Gracias por contactar con EMASA.

Su petición se tramitará a la mayor brevedad posible.

Reciba un cordial saludo.

<p style="font-family:calibri;font-size:10px;font-style:italic;">

Este correo electrónico y, en su caso, cualquier fichero anexo al mismo, contiene información de carácter confidencial exclusivamente dirigida a su destinatario o destinatarios. Si usted no es el destinatario de este correo, le rogamos nos lo haga saber a la dirección que aparece como remitente, además de solicitarle que lo elimine sin divulgarlo.

Le recordamos que la divulgación del contenido de este correo, sin previo consentimiento del emisor, está prohibida.

Asimismo, le informamos que los datos personales que pueda facilitarnos a través del correo electrónico serán tratados por Empresa Municipal de Aguas de Málaga S.A., con la única finalidad de atender y gestionar correctamente aquellos trámites, comunicaciones, solicitudes y peticiones realizados por usted en relación con nuestra entidad.

Este tratamiento de datos puede estar basado, dependiendo del caso, en la ejecución de un contrato, en el interés legítimo de la entidad o también puede estar basada en su consentimiento. Sus datos no serán comunicados o cedidos a terceros y los mismos serán suprimidos cuando dejen de ser necesarios para la finalidad para la que fueron recabados.

Le recordamos que podrá ejercer sus derechos como persona afectada, en los términos previstos por la normativa, así como presentar una reclamación ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos www.aepd.es). En este sentido, podrá dirigirse a la dirección: Plaza General Torrijos 2, Edificio Hospital Noble, 29016 Málaga o contactar a través del email: protegedcp@emasa.es</p>

Este correo electrónico y, en su caso, cualquier fichero anexo al mismo, contiene información de carácter confidencial exclusivamente dirigida a su destinatario o destinatarios. Si usted no es el destinatario de este correo, le rogamos nos lo haga saber a la dirección que aparece como remitente, además de solicitarle que lo elimine sin divulgarlo.

Le recordamos que la divulgación del contenido de este correo, sin previo consentimiento del emisor, está prohibida.

Asimismo, le informamos que los datos personales que pueda facilitarnos a través del correo electrónico serán tratados por Empresa Municipal de Aguas de Málaga S.A., con la única finalidad de atender y gestionar correctamente aquellos trámites, comunicaciones, solicitudes y peticiones realizados por usted en relación con nuestra entidad.

Este tratamiento de datos puede estar basado, dependiendo del caso, en la ejecución de un contrato, en el interés legítimo de la entidad o también puede estar basada en su consentimiento. Sus datos no serán comunicados o cedidos a terceros y los mismos serán suprimidos cuando dejen de ser necesarios para la finalidad para la que fueron recabados.

Le recordamos que podrá ejercer sus derechos como persona afectada, en los términos previstos por la normativa, así como presentar una reclamación ante la Autoridad de Control (Agencia Española de Protección de Datos www.aepd.es). En este sentido, podrá dirigirse a la dirección: Plaza General Torrijos 2, Edificio Hospital Noble, 29016 Málaga o contactar a través del email: protegedcp@emasa.es

**EMASA,
Empresa Municipal de Aguas de Málaga S.A.
Plaza General Torrijos,2
29016 Málaga****ASUNTO:** Solicitud de suficiencia de Infraestructuras Saneamiento y Agua Potable**PROYECTO:** MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS para AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUNC.BM-4(a) "Ampliación de Plaza Mayor" Delimitando un nuevo sector SUNC.BM(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase".**REFERENCIA:** 535.0b/001

D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro, mayor de edad, de nacionalidad portuguesa, con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de la Aurora 55 Entreplanta, 29006 Málaga, con N.I.E. Y-0411691-M, actuando en representación de la Sociedad DOC MALAGA SITECO PHASE 2 SL con C.I.F. B88195342.

EXPONE

Que la citada sociedad es la promotora del Parque de Ocio "Plaza Mayor" ubicado en el sector nº2 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga".

Que de acuerdo con la propuesta presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se presentará a tramitación una Modificación de Elementos del PGOU de Málaga para la Ampliación del Ámbito del suelo urbano consolidado SUNC.BM-4 (a) "Ampliación de Plaza Mayor" Delimitando un Nuevo Sector de Suelo Urbano no Consolidado SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase".

Que en dicha modificación se propone la ampliación de 21.500 m²t de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m²t son el incremento propuesto y 3.915,70 m²t se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1(97).

Que según las dotaciones de agua potable recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, para el uso de Centros Sociales y Comerciales se estable un consumo mínimo diario de 10 l/m². Atendiendo al aumento neto de edificabilidad anteriormente detallada, estaríamos ante el incremento de la demanda diaria de agua potable equivalente a 17.584,30 m²t x 10 l/m² = 175.843 l/día, o lo que es lo mismo **175,84 m³/día** para el nuevo sector SUNC.BM-4 (a+b).

Que el caudal de aguas grises generadas estará en consonancia con el calculado para el abastecimiento de agua potable, aplicándose los coeficientes de mayoración y retorno que la compañía de servicios estime oportunos.

En virtud de lo anterior, **SE SOLICITA**, sea admitido el presente escrito y la documentación que lo acompaña y certifique técnicamente sobre la suficiencia de las infraestructuras y servicios de saneamiento de aguas residuales, pluviales y abastecimiento de agua potable existentes para satisfacer la demanda generada con la implantación de la nueva superficie comercial, así como los puntos de acometidas e infraestructuras existentes que pudieran verse afectadas por el nuevo desarrollo.

Málaga, 8 de Febrero de 2021



Fdo. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro

Contacto para tramitación del expediente:

Fernando García Pulido

Telf.: 618 647 898

Mail: fernando.garcia.pulido@edp-sl.com

Juan Carlos Bonilla Guerrero

Telf.: 617 692 057

Mail: carlos.bonilla@edp-sl.com



Empresa Municipal
Aguas de Málaga

Plaza General Torrijos, 2
Edif. Hospital Noble 29016 Málaga
900 777 420 LAMADA GRATUITA

DOC MALAGA SITECO PHASE 2 SL.

D. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro

Avenida de la Aurora nº 55, Entrepanta
29.001 Málaga

N/Ref.: JCTM/igr
E-2021-4880
Expte.: 2021/081

Málaga, 16 de noviembre de 2021

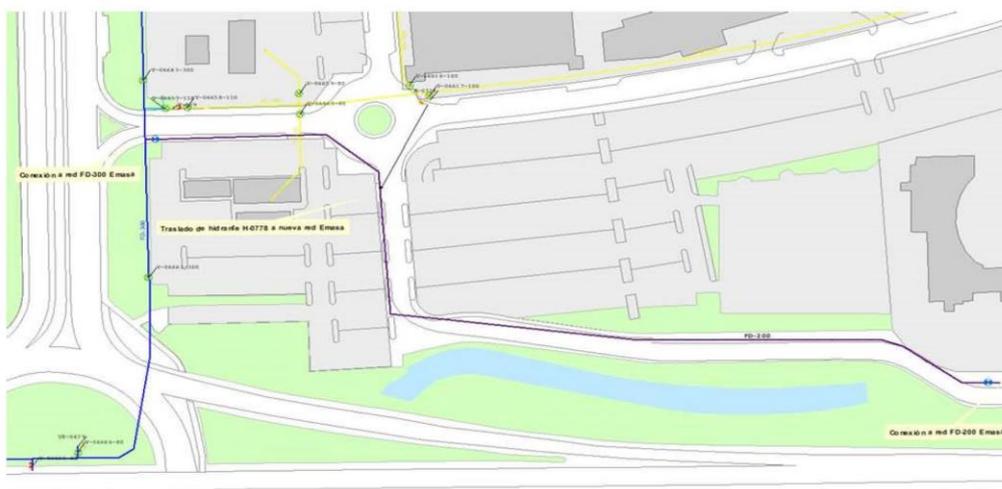
**ASUNTO: SOLICITUD SUFICIENCIA INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO Y AGUA POTABLE
PARA EL SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase"**

Estimado cliente:

En contestación a su e-mail referenciado, en base a su solicitud de suficiencia de infraestructuras de saneamiento y agua potable para el SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase", les informamos lo siguiente:

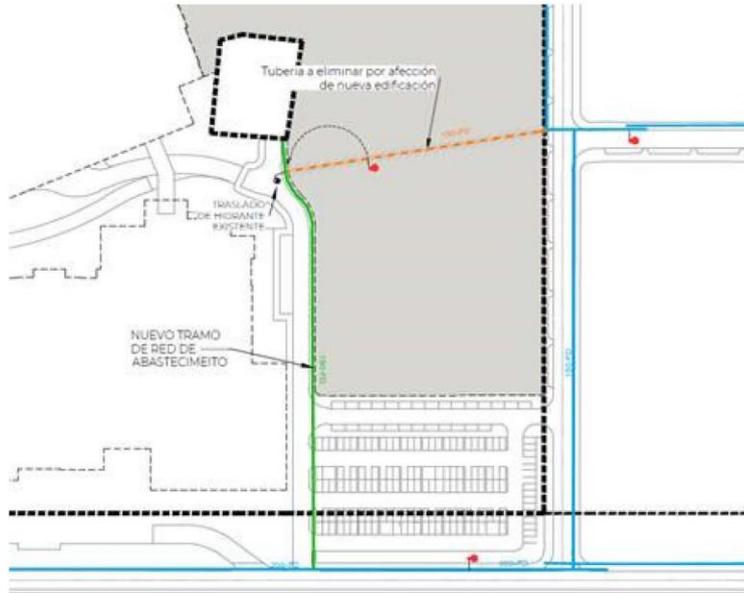
REDES E INSTALACIONES DE AGUA POTABLE

El nuevo de tramo de red FD-200 que van ejecutan por el vial sur (calle Teresa Carreño) han de conectarlo a la red FD-300 gestionada por EMASA, y no a la red privada de Plaza Mayor. Si se estima oportuno, y siempre a petición de Bomberos, se puede trasladar el hidrante existente en la glorieta de Alfonso Ponce de León al punto indicado en el plano adjunto.





El nuevo tramo de red que proponen como reposición de la que se va a eliminar por afección de la nueva edificación, junto con el hidrante existente, entendemos que no es necesaria ya que se disponen de suficientes en la zona de influencia del hidrante que se va a retirar.



La nueva red de FD-100 que proponen para abastecer a las parcelas 13.1, 13.2, 14 y 15.2 no sería necesaria, ya que con las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector 3 del SUNP BM-3 se instalaron redes de distribución de agua potable, si bien, se deben revisar para ver si cumplen con los condicionantes técnicos exigidos por EMASA para su conexión y puesta en servicio. Adjuntamos plano con la red ejecutada.





REDES E INSTALACIONES DE AGUAS RESIDUALES

Nos parecen correctas las conexiones de las injerencias propuestas para las parcelas 5, 7.2, 15.1 y 15.2.

Las conexiones de las parcelas 13.1, 13.2, 13.3 y 14 se proyectan conectar a una red ejecutada pero no recepcionada. La red se ejecutó con las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución UE-2 del Sector 3 del SUNP BM-3, pero en la actualidad no están recepcionadas por el Ayuntamiento. La conexión de estas injerencias será posible a ese colector, siempre y cuando esta infraestructura esté recepcionada por el Ayuntamiento. Si no lo estuviera, habría que proyectar un nuevo colector hasta conectar al actual en la Calle Clara Schumann.

El material de los colectores deberá ser PVC liso SN-8, y los pozos de registro serán prefabricados de PVC tipo "SANECOR". En cuanto a los marcos y las tapas, serán de fundición dúctil y cierre abisagrado En la tapa debe llevar las inscripciones de EMASA y SANEAMIENTO. Actualmente recomendamos las tapas REXESS de la empresa SAINT GOBAIN o las BRIO de empresa EJ para su uso en calzada.

Las conexiones de las injerencias de edificación se realizarán como norma general a pozo con junta elástica. En caso de conexión directa a tubería deberá utilizarse unión mecánica o clip con piezas de PVC.

Las arquetas de arranque de las injerencias deberán situarse próximas a las edificaciones previstas y en la medida de lo posible coordinarlas con los proyectos de edificación. Serán de PVC o PE sifónicos (con T y tapón), con al menos 40 cm de arenero bajo el sifón, para las fecales. El tamaño interior de la arqueta debería ser al menos de diámetro 600 mm. En el caso de las pluviales la arqueta puede ser de paso.



ARQUETA PREFABRICADA SIFÓNICA CON "T" Y TAPÓN



ARQUETA PREFABRICADA DE PASO LIBRE

REDES E INSTALACIONES DE AGUAS PLUVIALES

Aún cuando las redes de drenaje de aguas pluviales no son competencia de EMASA, dada la similitud en cuanto a su funcionamiento con las redes de saneamiento y a la fuerte relación existente entre ambas infraestructuras, les trasladamos nuestra opinión técnica al respecto.

En cuanto a las conexiones previstas a la red de pluviales sucede lo mismo que en las residuales, las injerencias de las parcelas 13.1, 13.2, 13.3 Y 14, están previstas conectarlas a una red que no está recibida por el Ayuntamiento. Se ejecutaron con las obras de urbanización de la UE-2 del Sector del SUNP BM-3, pero están pendientes de recepción.

El material de los colectores deberá ser PVC liso SN-8. La ubicación de los imbornales en los viales deberá priorizar la instalación del tipo rejilla y buzón, en la línea de agua y junto a bordillo. Las arquetas deberán disponer de un arenero de no menos de 40 cm. de profundidad. Las rejillas deberán ser de 50x30 cm. C-250 mm.

El proyecto de urbanización contemplará técnicas de drenaje sostenible. Estas técnicas reducen la contaminación vertida, reducen los caudales de evacuación y potencia el flujo natural del agua pluvial hacia el subsuelo. Estas técnicas se deben emplear tanto para el drenaje de los viales y zonas verdes como para el drenaje de las parcelas privadas.

Atentamente.

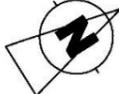
Fdo.: Juan Carlos Tejero Moreno
Técnico Dpto. Ingeniería, Obras y Proyectos



RED DE SANEAMIENTO			
	RED UNITARIA		PUNTO DE VERTIDO
	RED FECALES		POZO CON REGISTRO
	RED PLUVIALES		UNION SIN REGISTRO
	CONDUCTO ALIVIADERO		PUNTO DE VERTIDO
	RED DE IMPULSION		BUZON
	INJERENCIA UNITARIA		REJILLA / REJILLA CON BUZÓN
	INJERENCIA FECALES		REJILLA TRANSVERSAL / REJILLA TRANSVERSAL CON BUZON
	INJERENCIA PLUVIALES		ARQUETA INJERENCIA CON REGISTRO
	ALIVIADERO		INICIO INJERENCIA SIN REGISTRO



**Empresa Municipal
Aguas de Málaga**



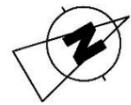
ESCALA: 1/3.500	PLANO: RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE AMPLIACIÓN DE PLAZA MAYOR (EXP. 2021/0081)	HOJA Nº: 1
FECHA: 05/11/2021	OPERADOR GRÁFICO: JAIME JIMÉNEZ, INMACULADA	



RED DE ABASTECIMIENTO			
	RED DE TRANSPORTE		VÁLVULA ABIERTA/ VÁLVULA CERRADA
	RED ARTERIAL		VÁLVULA FRONTERA ABIERTA/ VALVULA FRONTERA CERRADA
	RED PRINCIPAL		VÁLVULA DESAGÜE
	RED DISTRIBUCIÓN		HIDRANTE - BOCA DE RIEGO
	RED IMPULSIÓN		VENTOSA
	RED FUERA DE SERVICIO PROVISIONAL		CAUDALIMETRO
	RED FUERA DE SERVICIO DEFINITIVO		CONTADOR
	RED PROYECTADA		BOMBA
	RED EN SERVICIO PROVISIONAL		VÁLVULA DE CONTROL AUTOMÁTICO
	RED AJENA		PUNTO DE CONTROL
	ACOMETIDA		FILTRO
	DEPOSITO		VÁLVULA ANTIRRETORNO



EMASA
 Empresa Municipal
 Aguas de Málaga



ESCALA: 1/3.500	PLANO: RED DE ABASTECIMIENTO EXISTENTE AMPLIACIÓN DE PLAZA MAYOR (EXP. 2021/0081)	HOJA Nº: 1
FECHA: 05/11/2021	OPERADOR GRÁFICO: JAIMÉ JIMÉNEZ, INMACULADA	

EMASA,
Empresa Municipal de Aguas de Málaga S.A.
Plaza General Torrijos,2
29016 Málaga

ASUNTO: Solicitud de suficiencia de Infraestructura Riego.
PROYECTO: MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS para AMPLIACION DEL AMBITO DEL SUNC.BM-4(a)
"Ampliación de Plaza Mayor" Delimitando un nuevo sector SUNC.BM(a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y
del DOC 2ª Fase".

REFERENCIA: 535.0b/001

D. ALEXANDRE GAMBOA ABREU PESSEGUIRO, mayor de edad, de nacionalidad portuguesa, con domicilio a efectos de notificaciones en Avenida de la Aurora 55 Entreplanta, 29006 Málaga, con N.I.E. nº Y-0411691-M, actuando en representación de la sociedad DOC MALAGA SITECO PHASE 2, SL con CIF B-88195342.

EXPONE

Que la citada sociedad es la promotora del Parque de Ocio "Plaza Mayor" ubicado en el sector nº2 del SUNP.BM-3 "Bahía de Málaga".

Que de acuerdo con la propuesta presentada en el Excmo. Ayuntamiento de Málaga, se está tramitando una Modificación de Elementos del PGOU de Málaga para la Ampliación del Ámbito del suelo urbano consolidado SUNC.BM-4 (a) "Ampliación de Plaza Mayor" Delimitando un Nuevo Sector de Suelo Urbano no Consolidado SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación de Plaza Mayor y del DOC 2ª Fase".

Que en dicha modificación se propone la ampliación de 21.500 m² de la superficie edificable en el uso comercial, de los cuales 17.584,30 m² son el incremento propuesto y 3.915,70 m² se trasladan desde la UE-2 del Sector 3 del PAM.BM-1 (97).

Que según las dotaciones para riego recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU, se estable un consumo diario de 10 l/m² en zonas verdes y jardines. Atendiendo al aumento neto de zonas verdes (ZLP) para esta nueva ampliación, en el siguiente cuadro se detallada la demanda estimada para riego.

TABLA Nº 1 - DEMANDA ESTIMADA PARA RIEGO - SUNC.BM-4 (a+b) "Ampliación Plaza Mayor y del Doc 2ª Fase"										
USO	ORDENACION	Superficie (m ²)	Tratamiento paisajístico	70 % Zonas Destinadas a Jardín	Dotación diaria		Caudal Medio diario (m ³ /día)	Caudal Medio (l/s)	Coef. Punta (Cp)	Caudal Punta (l/s)
					Dotación	unidad				
ZONA LIBRE PUBLICA	ZLP 13.1	19.366,56	Z. V. PUBLICA	13.556,59	10,00	l/m ² xdía	135,57	1,569	2,40	3,766
	ZLP 13.2	12.181,00	"	8.526,70	10,00	l/m ² xdía	85,27	0,987	2,40	2,369
	ZLP 13.3	5.501,44	"	3.851,01	10,00	l/m ² xdía	38,51	0,446	2,40	1,070
	ZLP 14	4.550,00	"	3.185,00	10,00	l/m ² xdía	31,85	0,369	2,40	0,885
	ZLP 15.1	12.126,00	"	8.488,20	10,00	l/m ² xdía	84,88	0,982	2,40	2,358
TOTALES		53.725,00					376,08	4,353		10,447

Que el caudal para riego demandado podría ser satisfecho desde la tubería de agua residual regenerada contemplada en el proyecto de "Dotación de Infraestructuras Generales para Riego de la Zona Oeste de Málaga con Agua Residual Regenerada Procedente de la EDAR del Guadalhorce", redactado por Cemosa con fecha abril 2022.

Que a la presente solicitud se adjunta plano P.I de zonificación propuesta denominado "PGOU Actual y PGOU Modificado" y plano nº 3, hoja 2 de trazado de la tubería de agua regenerada proyectada.

En virtud de lo anterior, SE SOLICITA, sea admitido el presente escrito y la documentación que lo acompaña e informado técnicamente sobre la suficiencia de la infraestructura proyectada para satisfacer la demanda de agua de riego generada con la implantación de la nueva superficie comercial, así como punto de acometida para el nuevo desarrollo.

Málaga, 28 de octubre de 2.022

GAMBOA
 ABREU
 PESSEGUIERO
 ALEXANDRE
 Y0411691M

Asinado de forma digital por GAMBOA ABREU PESSEGUIERO ALEXANDRE - Y0411691M
 Datos: 2022.10.28 15:26:34 +02'00'

Fdo. Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro

Contacto para tramitación del expediente:

Fernando García Pulido
 Telf.: 618 647 898
 Mail: fernando.garcia.pulido@edp-sl.com
 Juan Carlos Bonilla Guerrero
 Telf.: 617 692 057
 Mail: carlos.bonilla@edp-sl.com



Empresa Municipal
Aguas de Málaga

Registro Electrónico en emasa.es
900777420 Llamada gratuita

DOC MALAGA SITECO PHASE 2, S.L.

Avenida del Aurora nº55 Entreplanta

29006 Málaga

A./A.: Alexandre Gamboa Abreu
Pessegueiro

N/Ref.: JCTM/igr
E-2022-54090
Expte.: 2018/00137

Málaga, 25 de noviembre de 2022

**ASUNTO: SOLICITUD SUFICIENCIA DE INFRAESTRUCTURA DE RIEGO PARA PARQUE DE OCIO
"PLAZA MAYOR" DEL SECTOR Nº2 BAHÍA DE MÁLAGA**

Estimados Sres.:

En relación a su solicitud relativa al uso de agua regenerada para el sector de referencia, le informamos lo siguiente:

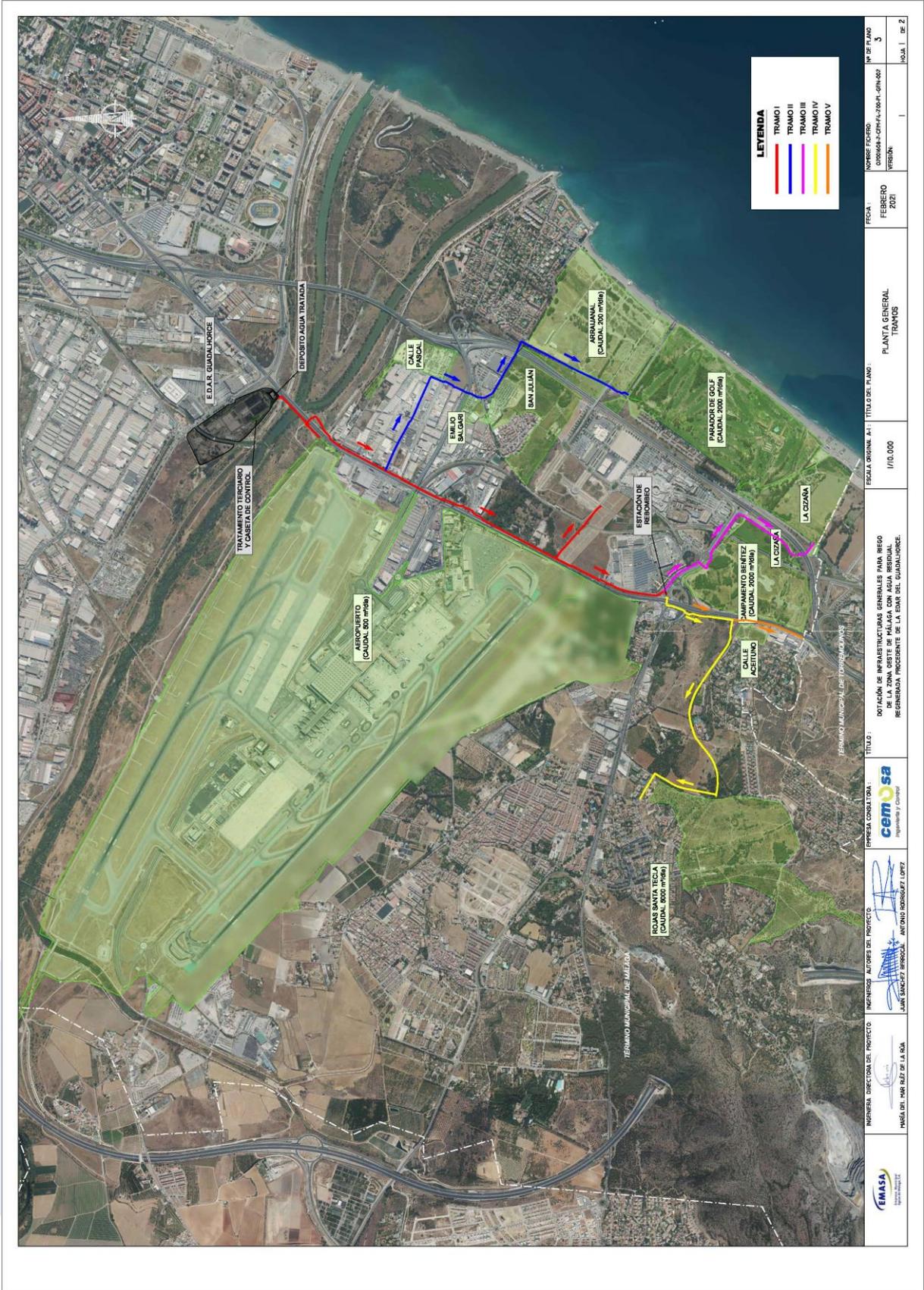
- Se ha redactado un proyecto para el abastecimiento a la zona oeste de Málaga desde la E.D.A.R. Guadalhorce, proyecto que también incluye el abastecimiento al parque de ocio "Plaza Mayor". Se adjunta plano de planta del trazado de las tuberías incluidas en el proyecto.
- En el caso de que la red proyectada no esté construida en el momento de desarrollo de su Sector, el punto de acometida de agua regenerada será la E.D.A.R. Guadalhorce.
- En el caso de que el proyecto ya esté ejecutado, **con la colaboración de todos los Sectores implicados**, el punto de conexión será la red más próxima a su sector.

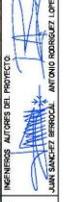
Atentamente.

07012545Y
JUAN CARLOS
TEJERO (R:
A29185519)

Firmado digitalmente
por 07012545Y JUAN
CARLOS TEJERO (R:
A29185519)
Fecha: 2022.11.25
11:05:56 +01'00'

Fdo.: Juan Carlos Tejero Moreno
Técnico Dpto. Ingeniería, Obras y Proyectos



				TÍTULO: DOTACION DE INFRAESTRUCTURAS GENERALES PARA REGO DE LA ZONA OESTE DE MÁLAGA CON AGUA RESIDUAL REGENERADA PROCEDENTE DE LA ISLA DEL GUADALUPE.	TÍTULO DE PLANO: PLANTA GENERAL TUBOS	FECHA: FEBRERO 2021	NOMBRE TÉCNICO: OSORIOA-S-CHE-4-2004-09H-007	Nº DE PLANO: 3
INGENIERA DIRECTORA DEL PROYECTO: MARÍA DEL MAR RÍEZ DE LA RUA	INGENIEROS AUXILIARES DEL PROYECTO: JUAN SANCHEZ BARRAL, ANTONIO RODRIGUEZ LOPEZ	ESCALA ORIGINAL: A1	ESCALA: 1/10.000	FECHA:	FECHA:	FECHA:	FECHA:	FECHA:
REGIMINO MUNICIPAL DE FOSFORALINAS	REGIMINO MUNICIPAL DE FOSFORALINAS	REGIMINO MUNICIPAL DE FOSFORALINAS	REGIMINO MUNICIPAL DE FOSFORALINAS	REGIMINO MUNICIPAL DE FOSFORALINAS				

2. ENDESA



Edp General <edp@edp-sl.com>

Fwd: Solicitud punto conexión SUNC BM-4 Málaga
1 mensaje

----- Forwarded message -----
De: **Santiago Hervás Salado** <santiago.hervas@edp-sl.com>
Date: vie, 5 feb 2021 a las 11:44
Subject: Solicitud punto conexión SUNC BM-4 Málaga
To: Solicitudes.NNSS <solicitudes.nss@endesa.es>

Buenos días.

Por la presente se solicita punto de suministro para la ampliación de la superficie comercial del sector SUNC.BM-4 , Málaga.

Sobre dicho sector se está tramitando una modificación de elementos del Plan General, aumentando su superficie edificable comercial en 21.500m².

Adjunto se remite la siguiente documentación para que se pueda realizar el estudio correspondiente:

- Plano de situación del sector en el término municipal.
- Plano de emplazamiento.
- Autorización de los propietarios a favor de Ejecución del Planeamiento para realizar las gestiones en su nombre.
- Poderes de las personas firmantes en nombre de la propiedad.
- Modelo de petición de suministro.
- Tabla de asignación de potencias.
- Plano con la ubicación aproximada de los centros de transformación previstos.

En espera de sus noticias, reciban un cordial saludo.

	PETICIÓN DE SUMINISTRO	PRESOLICITUD		
SOLICITANTE (Promotor, Constructor, Industrial, Organismo Oficial, particular, etc.)				
Razón social / Nombre:	DOC MALAGA SITECO PHASE 2 S.L. Y PLAZA MAYOR SHOPPING SA	CIF/NIF: B-88195342 Y A-82873084		
Dirección	Via: C/Goya	Nº: 22 Piso: 3 Planta		
Población:	Madrid	C.P.: 28001 Provincia: Madrid		
Teléfono contacto:	91 575 8966	Correo electrónico ⁽¹⁾ : apesseguero@sonaesierra.com-Joseluis.Arenas@mcarthurglen.com		
Persona de contacto:	Alexandre Pesseguero y José Luis Arenas Naón			
<small>(¹) Para agilizar el envío de las condiciones técnicas económicas o cualquier comunicación asociada, rogamos nos indique su correo electrónico. Este dato no será utilizado para otro propósito.</small>				
REPRESENTANTE (SI EXISTE²). (Empresa instaladora, Ingeniería, Asesoría Energética, Comercializadora, etc.)				
Razón social / Nombre:	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, S.L.	CIF/NIF: B-29546408		
Dirección	Via: Avenida de la Aurora	Nº: 55 Piso: Entrepantaa		
Población:	Málaga	C.P.: 29006 Provincia: Málaga		
Teléfono contacto:	630064455	Correo electrónico ⁽¹⁾ : santiago.hervas@edp-sl.com		
Persona de contacto:	Santiago Hervás Salado			
<small>(²) En caso de que el solicitante realice la petición a través de un representante, se deberá adjuntar el documento de autorización firmado por el solicitante.</small>				
DATOS DE LA PETICIÓN DE SUMINISTRO				
TIPO DE PETICIÓN:	<input checked="" type="checkbox"/> Nuevo suministro <input type="checkbox"/> Ampliación de potencia <input type="checkbox"/> Provisional de obras / Eventual			
Potencia Solicitada:	4.794,64 kW	Tensión Solicitada: AT Nivel de tensión solicitada: 20kV		
DIRECCIÓN PETICIÓN DE SUMINISTRO				
Dirección	Via: Calle Antón García Abril y Calle Teresa Carreño	Nº: Piso:		
Población:	Málaga	C.P.: 29004 Provincia: Málaga		
Aclarador:				
(*) Cordenadas UTM	Huso: x: 674.7818 y: 206.0661			
USO DE LA FINCA:	<input type="checkbox"/> Local Comercial <input type="checkbox"/> Industria <input type="checkbox"/> Urbaniz. Residencial <input type="checkbox"/> Parcela <input type="checkbox"/> Otros <input type="checkbox"/> Inmueble Viviendas <input checked="" type="checkbox"/> Edificio Comercial <input type="checkbox"/> Polígonos <input checked="" type="checkbox"/> Vehículo Eléctrico <input type="checkbox"/> Bombeo <input type="checkbox"/> Viv. Unifamiliares <input type="checkbox"/> Edificio Oficinas <input type="checkbox"/> Urbaniz. Indust. <input type="checkbox"/> Alumbr. Público <input type="checkbox"/> Edificio Público			
ESTRUCTURA DE LA FINCA				
Desglose por finca:	Nº	Superficie (m2)	P. Unit (kW)	P. Total (kW)
Viviendas electrif. básica (≤ 160 m2):				
(**) Viviendas electrif. elevada (> 160 m2):				
Locales comerciales/oficinas/industriales:	1	21.500	0,20	4.300
Plazas totales de aparcamiento:				
(***) Plazas recarga de vehículo eléctrico:	25		0,368	92,00
¿Se va a instalar Sistema de Protección de la línea gral. de alimentación (SPL)?:				SI / NO
Servicios Generales:				
Ascensor:				
Escalera (kW):				
Garajes:				
Otros (kW):			402,64	402,64
Nº DE ESCALERAS:		Nº DE PLANTAS:		Nº DE PISOS POR PLANTA:
<small>Este formulario deberá imprimirse a doble cara, o en su defecto, deberán graparse las dos hojas.</small>				
<small>Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.</small>				
Razón Social / Nombre:		EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO S.L.		
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:		 DEL PLANEAMIENTO CIF: B29564408 952 04 10 47 - edp@edp-sl.com Avda. de la Aurora 55, entp.ta. 29006 Málaga (Spain)		
Documento NSYSR-001	Fecha:		4/02/2021	
<small>23/10/2018 Versión v2.9</small>				

Esta presolicitud será considerada solicitud firme en un plazo de 48 horas a partir de su recepción, una vez validada la información contenida en la misma. En caso de ser precisa información adicional nos pondremos en contacto con usted para solicitarla.

e-distribución	PETICIÓN DE SUMINISTRO	<i>PRESOLICITUD</i>
ANEXO		
OBSERVACIONES		
Se adjunta al presente escrito planos de ubicación del sector en el centro comercial, así como hoja aclaratoria del desglose de potencias.		
NOTAS: (*) El cliente debe aportar plano parcelario con la ubicación del suministro o coordenadas UTM, si éste no se encuentra en suelo urbano con nombre de calle y número conocidos. (**) A las viviendas con previsión de aire acondicionado o calefacción eléctrica y a las viviendas unifamiliares con instalación de recarga para vehículo eléctrico les corresponde electrificación elevada independientemente de su superficie. (***) El nº mín. de plazas de recarga VE será del 10% del total en aparcamientos en régimen de propiedad horizontal y de 1 por cada 40 plazas en aparcamientos colectivos de cualquier otro tipo. La Potencia unitaria mínima debe ser de 3,68 kW. (****) Si se trata de un suministro eventual, se deberá facilitar la fecha de inicio y final de necesidad del suministro		
DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APERTURA DE SOLICITUDES DE SUMINISTRO		
- EL PRESENTE FORMULARIO CUMPLIMENTADO		
Si se trata de suministros eventuales o provisionales de obra, o cuando no es posible identificar la dirección del suministro por población, nombre de calle y número de portal o la calle es de nueva urbanización:		
- PLANO DE SITUACIÓN DEL SUMINISTRO		
Si es una petición de "ampliación de potencia" o ha existido un suministro previamente:		
- NÚMERO DE CUPS		
Si la solicitud está dentro del intervalo de potencia entre 90 y 100kW, o para PROMOCIONES DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES, INMUEBLES DE VIVIENDAS O MIXTAS, o para URBANIZACIONES DE POLÍGONOS INDUSTRIALES O RESIDENCIALES:		
- PLANO DE PLANTA Y DISTRIBUCIÓN DE LAS PARCELAS en el que se identifiquen claramente pisos, locales y potencias de forma que se pueda validar la previsión de cargas. En urbanizaciones de polígonos, opcionalmente con propuesta de ubicación de los centros de transformación.		
Si el solicitante realiza la petición a través de un representante:		
- DOCUMENTO ACREDITATIVO DE LA REPRESENTACIÓN DEL SOLICITANTE. Este documento también será necesario cuando el solicitante sea un Organismo Oficial (Ayuntamientos, MOPT, etc.). Si se trata de una ampliación de potencia y el solicitante no coincide con el titular del contrato, será obligatorio presentar el documento acreditativo de la representación del titular del contrato.		
La documentación anterior deberá ser remitida por correo electrónico a la siguiente dirección: conexiones.edistribucion@enel.com		
NOTA: Para proceder a la apertura de la petición de suministro de forma rápida, es imprescindible que incluya toda la documentación necesaria.		
INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES		
RESPONSABLE	EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.	
FINALIDAD	• Atender la solicitud de nuevo suministro/servicio.	
LEGITIMACIÓN	• Tratamientos necesarios para atender la solicitud de nuevo suministro: cumplimiento de una obligación legal y, en su caso, ejecución del contrato.	
DESTINATARIOS	No se cederán los datos facilitados a terceros, salvo obligación legal. Adicionalmente, podrán tener acceso a los datos personales los proveedores de servicios que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. contrate o pueda contratar y que tengan la condición de encargados del tratamiento. Asimismo, es posible que algunos de estos encargados del tratamiento se encuentren localizados fuera del Espacio Económico Europeo.	
DERECHOS	Acceso, rectificación, cancelación, limitación del tratamiento y portabilidad de los datos en los casos y con el alcance que establezca la normativa aplicable en cada momento.	
INFORMACIÓN ADICIONAL	Puede consultar más información sobre la política de protección de datos de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. en la página web, www.edistribucion.com .	
Declaro bajo mi responsabilidad, a efectos de solicitud de suministro eléctrico en la dirección arriba indicada, que tengo interés legítimo para efectuar la presente solicitud puesto que dispongo del título suficiente en relación a la propiedad o posesión de la finca, representación del titular de la finca, expectativa de adquirir la propiedad o el alquiler, etc. Esta manifestación es fiel y auténtica, y asumo las responsabilidades legales de toda falsedad u omisión, con total indemnidad para EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L.		
Razón Social / Nombre:		EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO, S.L.
Firma Solicitante/Representante debidamente acreditado:		 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO C.I. B2956440B 952 04 16 47 - edp@edp-sl.com Avda. de la Aurora 55, entreplanta 29006 Málaga (Spain)
Documento NSYSR-001		Fecha: 04/02/2021
23/10/2018 Versión v2.9		



e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 SevillaTipo de solicitud **SUMINISTRO****EJECUCION DEL PLANEAMIENTO S.L.**
ATT/ D. SANTIAGO HERVÁS SALADO
AVDA DE LA AURORA, Nº55, ENTREPLANTA
29006, MÁLAGAReferencia Solicitud: **436106****ASUNTO:** propuesta previa de acceso y conexión

Muy Sres. Nuestros:

En relación a su solicitud de permisos de acceso y conexión a la red de distribución de e-distribución de su instalación de consumo por una potencia de **4.794,64 kW** en MT en **CALLE ANTÓN GARCÍA ABRIL Y CALLE TERESA CARREÑO, 29004 (MÁLAGA)**, les comunicamos que, una vez evaluada, la propuesta previa de las condiciones en las que existe capacidad de acceso y que hacen viable la conexión es la siguiente:

- o Punto de conexión: **BARRAS 20 kV SET MANANTIALES**
- o Coordenadas UTM del punto de conexión: **H30 ; X368211.77; Y4058065.67**
- o Refuerzos para aumentar la capacidad: **Nueva LMT, cerrando con LMT SANJULIAN de SET Cizaña.**
- o Capacidad de acceso propuesta (kW): **4.794,64 kW en MT**
- o Tensión nominal (V): **20.000 V**
- o Potencia de cortocircuito máxima de diseño (MVA): **866 MVA**
- o *Restricciones temporales* del derecho de acceso:
 - De conformidad con lo previsto en el artículo 33.2 de la Ley 24/2013, de 26 de diciembre, el derecho de acceso en el punto de conexión propuesto podrá ser restringido temporalmente por situaciones que puedan derivarse de condiciones de operación o de necesidades de mantenimiento y desarrollo de la red.

Estas indicaciones técnicas se facilitan para atender su solicitud, sin que puedan ser aplicadas para condiciones distintas a las consideradas (potencia, ubicación, etc.).

Además, conforme a lo establecido en la legislación vigente acompañamos la siguiente documentación:

- **Pliego de Condiciones Técnicas**, donde le informamos de los trabajos que se precisan para atender su solicitud, distinguiendo entre los correspondientes a refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio y los que se requieren entre el punto de conexión con la red de distribución y el punto frontera con la instalación de generación.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

- **Presupuesto** detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de la red de distribución existente en servicio.

De acuerdo a la legislación vigente, todas las instalaciones detalladas en el Pliego de Condiciones Técnicas deben ser ejecutadas a cargo del solicitante.

Conforme prevé el RD 1183/2020, le informamos que dispone de un plazo máximo de 30 días para comunicarnos la aceptación de la propuesta previa. Para ello deberá hacernos llegar cumplimentado y firmado el documento de aceptación incluido como anexo "ACEPTACION DE LA PROPUESTA PREVIA". Transcurrido este plazo sin haber recibido comunicación por su parte, se considerará no aceptada la propuesta previa, lo que supondrá la desestimación de la solicitud de los permisos de acceso y conexión, debiendo, en su caso, ser nuevamente formulada por Vd. dando lugar a una nueva comunicación, de acuerdo a la legislación vigente, por parte de esta compañía distribuidora que atenderá a las condiciones existentes en la red en ese momento, sin necesaria vinculación con la actual.

Para que esta propuesta previa pueda considerarse aceptada será requisito imprescindible, conforme al art. 14.9 del RD 1183/2020, la formalización, en este mismo plazo, de un acuerdo de pago por las infraestructuras incluidas en el pliego de condiciones técnicas, mediante la aceptación de la propuesta incluida en dicho anexo.

En caso de que acepte la propuesta previa con el punto de conexión, las condiciones técnicas y las condiciones económicas, procederemos a emitir, como gestores de la red, los permisos de acceso y conexión.

Para el inicio de obras y trabajos por parte de e-distribución será requisito imprescindible la formalización de un acuerdo en el que se defina la forma de pago, titularidades, plazos y otros aspectos relativos a la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones. El importe podrá ser objeto de revisión en el caso de que el acuerdo se vaya a producir transcurridos seis meses desde el envío de esta comunicación, o bien si se apreciase la necesidad de algún tipo de actuación adicional debidamente justificada y no contemplada inicialmente en este presupuesto.

Una vez ejecutadas las instalaciones de extensión y enlace, el usuario final de la energía podrá formalizar el contrato de suministro, a través de una empresa Comercializadora de electricidad de su libre elección.

La lista de empresas comercializadoras existentes en la actualidad se encuentra disponible en la página web de la CNMC (www.cnmc.es, apdo. Energía/Operadores energéticos/Listado de comercializadores).

El usuario final de la energía deberá abonar, tras la puesta en servicio de la instalación, la cuota de acceso conforme al importe por kW contratado o ampliado según tarifas, junto con la cantidad correspondiente a derechos de enganche y el depósito de garantía que proceda.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

Quedamos a su disposición para cualquier aclaración en el teléfono **900 920 959**, o a través del correo electrónico conexiones.edistribucion@enel.com. En nuestra página web www.edistribucion.com, podrá obtener mayor información respecto de la tramitación de este proceso y legislación aplicable.

Atentamente,

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. Unipersonal



27 de abril de 2022

PLIEGO DE CONDICIONES TECNICAS**1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio.**

Los trabajos incluidos en este apartado, que suponen actuaciones sobre instalaciones ya existentes en servicio, serán realizados directamente por la empresa distribuidora propietaria de las redes, por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro:

- Refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones en servicio (a cargo del solicitante):
 - **SE MANANTIALES:**
 - Nueva posición de LÍNEA MT 20kV interior doble barra Ormazabal
 - Ampliación remota existente
 - Suministro, tendido y conexión de la nueva salida de la línea de 20 kV.

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Comprenden las nuevas instalaciones de red a construir desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante.

Conforme establece el artículo 25.3 del Real Decreto 1048/2013, estos trabajos podrán ser ejecutados, a requerimiento del solicitante, por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada, o por la empresa distribuidora:

- Nueva LMT desde la subestación Manantial hasta el sector
- Cierre con la actual LMT SANJULIAN de SET Cizaña.
- Circuitos de MT y nuevos CD's en el interior de la urbanización.

De acuerdo con la legislación vigente, las nuevas instalaciones necesarias desde la red de distribución existente hasta el primer elemento propiedad del solicitante que vayan a formar parte de la red de distribución, y sean realizadas directamente por el solicitante, habrán de ser cedidas a e-distribución, quien se responsabilizará de su operación y mantenimiento. Adjuntamos en el anexo IV el detalle de los trámites a seguir en caso de que opte por encargar su ejecución a una empresa instaladora. En cualquier caso, las instalaciones que vayan a ser utilizadas por más de un consumidor tendrán la condición de red de distribución.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato en el que se definirá entre otros aspectos la información necesaria a entregar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal antes y después de la realización de las instalaciones.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

PRESUPUESTO

1. Trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio.

Adjuntamos presupuesto detallado de los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red existente en servicio a realizar por e-distribución, y de los materiales utilizados en el entronque, cuyo importe asciende a:

136.788 € (I.V.A. no incluido)

No está incluido el presupuesto de eventuales adecuaciones para la conexión del cierre indicado en el pliego de condiciones técnicas

De acuerdo a la legislación vigente, los trabajos detallados en este presupuesto serán realizados, en todo caso, por esta empresa distribuidora, en su condición de propietario de esas redes y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad del suministro, siendo a costa del solicitante.

La operación de entronque y conexión de las nuevas instalaciones de extensión con la red existente será realizada a cargo de esta empresa distribuidora. El coste de los materiales utilizados en la operación de entronque y conexión, en base a la legislación vigente, son a cargo del solicitante.

El importe a abonar a e-distribución, por los trabajos correspondientes al apartado 1, es el que le indicamos a continuación.

- Trabajos de reforma, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones existentes:	136.788 €
- I.V.A. en vigor (21 %) ¹ :	28.725 €
- Total importe abonar SOLICITANTE:	165.513 €

2. Trabajos necesarios para la nueva extensión de red.

Los trabajos indicados en el apartado 2 del pliego de condiciones técnicas podrán ser ejecutados por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada.

En este caso, conforme a la legislación vigente, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal debe supervisar las infraestructuras realizadas por el instalador autorizado de su elección, percibiendo por ello los derechos de supervisión baremados según la Orden ITC 3519/2009 de 28 de diciembre. Antes de la puesta en servicio de las instalaciones, y una vez dispongamos de toda la información necesaria para su cálculo, les notificaremos el importe de los mismos.

La cesión de las instalaciones a desarrollar directamente por parte del solicitante se materializará a través del correspondiente contrato en el que se definirá entre otros aspectos la información

¹ Importe calculado con el impuesto vigente en el momento de emitir estas condiciones económicas. Caso de producirse una variación en el mismo, el importe a abonar deberá actualizarse con el impuesto en vigor a la fecha del pago.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

necesaria a entregar a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal antes y después de la realización de las instalaciones.

Este presupuesto no sufrirá modificaciones a no ser que sean precisos cambios sustanciales en la solución técnica que se ha definido, por factores debidamente justificados y ajenos a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, que puedan aparecer durante la gestión de las autorizaciones, permisos o ejecución de los trabajos.

No obstante, podrá ser revisado si transcurrido un año desde su eventual aceptación no fuera posible el inicio de los trabajos por falta de disponibilidad de las instalaciones interiores que han de ser realizadas por el solicitante.

ANEXO I – PRESUPUESTO
SE Manantiales

MATERIAL POSICIONES MEDIA TENSION:			
Suministro, transporte y montaje de celdas blindadas media tensión con relé de protección incorporado.			
POS.	BLINDADA	24KV	DB SALIDA LINEA
			1 85.101
			85.101
MATERIAL CONTROL Y PROTECCIONES			
AMPLIACIÓN/ADECUACIÓN REMOTA TELECONTROL			
SUMINISTRO PROTECCIONES Y MATERIAL TELECONTROL POSICIONES AT Y MT			
			11.657
			9.992
			1.665
OBRA CIVIL Y EDIFICIOS			
OBRA CIVIL ASOCIADA A LAS POSICIONES DE ALTA Y MEDIA TENSION			
			420
			420
MONTAJE			
MONTAJE ELECTROMECÁNICO EQUIPOS ALTA Y MEDIA TENSION			
			10.768
			3.480
			769
			6.519
OTROS			
Adecuación obra civil en bancada de edificio MT			
			5.490
			3.660
			1.830
CONDICIÓN DE TERCEROS			
Tendido y Conexión de llegadas de cliente			
			5.904
OBRA CIVIL			
ZANJAS PUENTES DE CABLE AT Y MT			
			3.963
			3.963
MONTAJE			
TENDIDO CABLE MT (METROS), MONTAJE TERMINALES EXTERIORES MT (UD),			
			1.941
			1.238
			703
Trabajos de CONDICIÓN a Red Existente asumidos por ENDESA (Art.24 y 25 RD1048)			
TRABAJOS DE CONDICIÓN a posición MT EXTERIOR de la SUBESTACIÓN. Incluye la conexión de los terminales.			
			0
			0
COSTE MATERIAL Y MONTAJE			
			119.340
			13.579
			2.408
			1.460
TOTAL			
			136.788

I.V.A. NO incluido

ANEXO II – CONDICIONES COMPLEMENTARIAS

- Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la reglamentación con las disposiciones mínimas para la protección frente al riesgo eléctrico, la normativa legal de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y a los criterios y las Especificaciones Particulares de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal que apliquen en cada caso, aprobadas por el Ministerio competente y disponibles en los siguientes enlaces:
 - o Líneas eléctricas de alta tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/lineas-alta-tension/Paginas/especificaciones-empresas-suministradoras.aspx>
 - o Instalaciones eléctricas de alta tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/instalaciones-alta-tension/Paginas/reglamento-alta-tension.aspx>
 - o Instalaciones de baja tensión: <https://industria.gob.es/Calidad-Industrial/seguridadindustrial/instalacionesindustriales/baja-tension/Paginas/especificaciones-particulares.aspx>
- El coste incluye la realización de los proyectos, dirección de obra, seguridad y salud, suministro de equipos, montaje, pruebas, ensayos, puesta en servicio y trámites de legalización.
- El coste de visados, tasas de licencias de obras y tramitaciones y pago de permisos a particulares se ha considerado a los precios habituales, si hubiera dificultades especiales en la consecución de permisos se informaría al solicitante, y el exceso de coste sería facturado aparte.
- En caso de que la ejecución y/o posterior explotación de las instalaciones a desarrollar para atender su solicitud implique el pago de un canon exigido por una Administración o Entidad Pública, el correspondiente coste se determinará una vez sea conocido dicho canon y será asumido por su parte.
- Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro y una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.
- El presupuesto deberá ser concretado en su valoración definitiva tras la realización del correspondiente proyecto y teniendo en cuenta además los eventuales condicionantes que puedan surgir durante la gestión de las autorizaciones, los permisos o la ejecución de los trabajos.

e-distribución

EDISTRIBUCIÓN Redes
Digitales S.L. Unipersonal
Avd. de la Borbolla, 5
41004 Sevilla

ANEXO III – ACEPTACIÓN DE LA PROPUESTA PREVIA

En, a de de,

Yo, con NIF nº, con domicilio a estos efectos en,
en nombre y representación de de, con C.I.F.
..... de acuerdo con los poderes otorgados ante el notario con fecha
y número de protocolo

De acuerdo a lo establecido en el RD 1183/2020, de 29 de diciembre, de acceso y conexión a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica, procedo a notificar la **ACEPTACIÓN** de la propuesta previa de fecha y referencia **436106**.

Esta aceptación incluye las condiciones de pago, consistentes en un abono del 20% del importe total a la firma del contrato de ejecución y el resto de los hitos de pago conforme sean acordados en dicho contrato.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos,

Sr. Nombre y Apellidos
Cargo Cliente
Firmado en fecha:

EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal R.M. de Madrid, Tomo 36900, Folio 136, Hoja M 272552, Inscripción 3ª - Domicilio Social C/ Ribera del Loira nº60, 28042 Madrid C.I.F. B02846817

**ANEXO IV - TRÁMITES NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIÓN DE
INSTALACIONES.**

- Previo al inicio de las obras, deberá presentar 1 copia del Proyecto Eléctrico, preferiblemente en formato digital, **antes de su visado** en el Colegio Oficial correspondiente, para su revisión por nuestros Servicios Técnicos.
- Una vez revisado podrán proceder a su tramitación **a su nombre** ante el Servicio Provincial de Industria, y ante el Ayuntamiento para obtener la licencia municipal.
- Antes del comienzo de los trabajos se realizará una **reunión** con el Promotor donde se designarán las personas que a lo largo de la realización se constituirán en interlocutores permanentes para analizar y decidir aquellos aspectos que surjan durante la realización de los trabajos. Asimismo, se decidirán las responsabilidades de cada parte, así como los hitos de ejecución: el Promotor avisará a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal con la suficiente antelación sobre la previsión de las diferentes etapas de realización, y en especial de aquellas partidas que una vez concluidas quedarán fuera de la simple visualización in situ. Se definirá también la documentación a aportar por el Promotor relativa a la calidad de las instalaciones: ensayos, etc.
- En caso de que las instalaciones a ceder incluyan uno o varios centros de transformación, se deberá tener en cuenta que sus cuadros de baja tensión deberán estar adaptados para el nuevo requerimiento legal de telegestión de los contadores según Normas e-distribución FNZ001 (10ª ed.), FNL002 (3ª ed.), FNZ002 (3ª ed.) o FNL001 (5ª ed.), según corresponda. Estos incluirán fusibles de protección del circuito de concentrador, además de un conector (conjunto macho/hembra) previsto para la conexión del citado concentrador.
- Finalizada la obra y con anterioridad de 30 días mínimo a la puesta en servicio de la instalación, será preciso que nos faciliten la documentación siguiente:
 - Dos copias del Proyecto.
 - Autorización administrativa del Proyecto.
 - Permisos de paso de los propietarios y Organismos Oficiales afectados, y licencia municipal de obras.
 - Dirección Técnica de Obra visada (con planos acotados de detalle si incluye red subterránea) Certificado de ejecución de la empresa contratista que realice las instalaciones.
 - Documentación definida en la mencionada reunión.
- Una vez dispongamos de esta documentación y se haya verificado por nuestros técnicos la correcta ejecución de las instalaciones conforme al Proyecto, se realizará un Convenio de cesión de instalaciones a EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal y procederemos a solicitar la Autorización de Puesta en Marcha y cambio de titularidad a favor de la empresa distribuidora, al Servicio Provincial de Industria y Energía. Una vez asumida la nueva titularidad, EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal se encargará del mantenimiento y operación de las instalaciones.
- La puesta en servicio se realizará bajo la supervisión de EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales S.L. Unipersonal, una vez efectuadas por el Promotor las pruebas y ajustes de los equipos y cumplimentados los protocolos correspondientes.
- La Recepción Definitiva de la instalación se efectuará doce meses después de la Recepción Provisional, si durante este tiempo su funcionamiento ha sido satisfactorio (entendiéndose como tal su disponibilidad para la explotación normal). La fecha del Acta de Recepción Provisional de la instalación define el comienzo del Período de Garantía cuya duración será hasta la Recepción Definitiva. Si se comprobase que cualquier elemento o dispositivo fuese defectuoso, dentro del plazo de garantía, el Promotor estará obligado a reparar o sustituirlo por su cuenta y riesgo en el plazo más breve, asumiendo todos los gastos correspondientes a la sustitución o reparación (transporte, desmontaje y montajes, etc.).

3. GAS NATURAL



Edp General <edp@edp-sl.com>

Fwd: S-MLG-20210011 Punto de conexión y desvío de canalización existente SUNC.BM-4.

1 mensaje

----- Forwarded message -----

De: **desplazamientos red, Servicio** <sdesplazamien@nedgia.es>

Date: jue, 25 feb 2021 a las 7:33

Subject: RE: S-MLG-20210011 Punto de conexión y desvío de canalización existente SUNC.BM-4.

To: Santiago Hervás Salado <santiago.hervas@edp-sl.com>, desplazamientos red, Servicio <sdesplazamien@nedgia.es>

Cc: Briz Martínez, Ricardo <rbriz@nedgia.es>

Buenos días,

Les adjuntamos la documentación relativa al desplazamiento de la infraestructura de red propiedad de Nedgia afectada por su actuación:

- Solución técnica y ficha maniobra.
- Presupuesto PARA PROYECTO
- Condiciones Generales y Particulares.
- Ficha de solicitud de datos para cumplimentar el Convenio en caso de Aceptación
- Memoria/Acuerdo con la zanja tipo y condiciones e instalación de la tubería, en el caso que la obra civil la ejecute el peticionario.

La comunicación por escrito siempre será respondiendo a este email, respondiendo a todos los destinatarios del email.

Pasados 6 meses y en el caso de que no se hubiera firmado el acuerdo, se comunicará a este solicitante la caducidad del expediente procediendo a la anulación del mismo, o si indican que efectivamente se ejecutará se procederá a la revisión de la solución técnica y económica para proceder a la firma del mismo si procede en un plazo no superior a 20 días.

Reciban un cordial saludo.



Isabel María Romero Muñoz

Ciclo de Infraestructuras

NEDGIA, S.A.

Carretera Sevilla-Cádiz, Km 547 Pineda pl. 01

41012 Sevilla (España)

www.nedgia.es

PRESUPUESTO ACTUACIÓN

DATOS GENERALES		DATOS TÉCNICOS	
Solicitante:	Santiago Hervas	Longitud:	885 m
Peticionario:	Edp	Presión:	150 mbar
Expte. SISS - Versión:	0011 - v.1 PE 160-90 Y 4 AC.	Tipo de legalización:	PACA
Fecha Presupuesto:	24/02/2021	Tipo de Obra:	Solo Obra Mecánica
Población:	Málaga	SIGEP:	na
Provincia:	Málaga	Presupuesto Orientativo	No
Denom. Proyecto:	SUNC.BM-4		
Sociedad Propietaria Red	Nedgia Andalucía S.A.		
Expropiaciones por cuenta de Nedgia:	No		
Expropiaciones por cuenta de peticionario:	No		
Obtención de Permisos de ejecución:	Peticionario		



DESCRIPCIÓN OBRA

PRESUPUESTO PARA PROYECTO, A desplazar aprox. 670 metros de PE DN-160, 215 de PE DN-90, incluyendo 4 nuevas acometidas y 4 válvulas de red, por modificación de sector SUNC.BM-4, ampliación de las superficies comerciales de Plaza Mayor Shopping y del Designer Outlet Center "SOLO OBRA MECÁNICA"

DESCRIPCIÓN PARTIDAS DEL PRESUPUESTO	IMPORTE
MATERIALES	11.771 €
Suministro de Tubería	8.133 €
Suministro de Accesorios	3.638 €
SERVICIOS DE OBRA	20.431 €
OBRA CIVIL BÁSICA	0 €
Excavaciones Básicas	0 €
Demolición y reposición de pavimentos	0 €
OBRA MECÁNICA	18.955 €
Instalación de tubería	18.955 €
Ensayos no destructivos	0 €
Maniobras	0 €
Estudio y ejecución de protección catódica	0 €
SUPLEMENTOS OBRA MECÁNICA Y PROTECCIONES	1.476 €
OTROS CONCEPTOS	6.888 €
Dirección de obra, supervisión y coordinación de seguridad y salud	5.023 €
Estudio y ejecución de proyecto de obra	1.865 €
Permisos y tasas	0 €
Servidumbres de Paso y Expropiaciones	0 €
GASTOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS	4.895 €
SUBTOTAL PRESUPUESTO	43.985 €
IMPREVISTOS (0%)	0 €
TOTAL PRESUPUESTO (sin IVA)	43.985 €

Vigencia del Presupuesto 6 meses.

5. TELEFÓNICA

15/9/21 13:33

Correo de Ejecución del Planeamiento, S.L. - Fwd: Punto de conexión ampliación SUNC.BM-4



Edp General <edp@edp-sl.com>

----- Forwarded message -----

De: **Santiago Hervás Salado** <santiago.hervas@edp-sl.com>
Date: mié, 3 feb 2021 a las 17:27
Subject: Punto de conexión ampliación SUNC.BM-4
To: <variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com>

Buenas tardes.

Por la presente se solicita punto de conexión y asesoramiento para el desvío de instalaciones existentes de Telefónica, propiciadas por la ampliación de los centros comerciales DOC MÁLAGA SITECO y PLAZA MAYOR SHOPPING, situados en el sector SUNC.BM-4 de Málaga. Para ello se aportan:

- Plano de situación en el término municipal.
- Plano de emplazamiento.
- Hoja de datos de peticionario cumplimentada.
- Plano dwg donde se muestran las superficies comerciales que necesitan punto de conexión, las infraestructuras existentes y propuesta de desvíos de las mismas.

En espera de sus noticias, reciban un cordial saludo.



Santiago Hervás Salado
Ingeniero Industrial

952 04 10 47
630 06 44 55

santiago.hervas@edp-sl.com
www.edp-sl.com

Avda. de la Aurora, 55, entreplanta
29006 Málaga (Spain)

*Nota.: Este mensaje se dirige exclusivamente a su destinatario y puede contener información privilegiada y confidencial. Si no es vd. el destinatario indicado, queda notificado de que la utilización, divulgación y/o copia sin autorización está prohibida en virtud de la legislación vigente. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos que nos lo comunique inmediatamente por esta misma vía y proceda a su destrucción.

<https://mail.google.com/mail/u/0?ik=cd8b98bf41&view=pt&search=all&permthid=thread-f%3A1690692131738209737%7Cmsg-f%3A1710967096...> 1/2

Datos de identificación de la persona solicitante

Razón Social: Ejecución del Planeamiento S.L.
Nombre y apellidos: Santiago Hervás Salado
Dirección: Avenida de la Aurora, nº55, Entreplanta
Provincia y población: Málaga Código Postal: 29006
Teléfono: 630064455 Correo electrónico: santiago.hervas@edp-sl.com

Datos de identificación del Promotor de la obra

Razón Social: DOC MÁLAGA SITECO PHASE 2 S.L. N.I.F. B-88195342
Nombre y apellidos: Alexandre Gamboa Abreu Pessegueiro y José Luis Arenas Naón D.N.I.Y-0411691-M y 05428039Q
En su condición de (presidente, director, gerente, apoderado, etc.): Apoderados
Dirección (Razón Social): Calle Goya nº22, 3ª Planta
Provincia y población: Madrid..... Código Postal: 28001
Teléfono: 91 575 8986 Correo electrónico: apessegueiro@sonaesierra.com y JoseLuis.Arenas@mcarthurglen.com

Datos de identificación de la obra

Nº COP: **Obligatorio en caso de nuevo edificio sujeto a normativa ICT**
(lo facilitará el colegiado que ha visado el proyecto de telecomunicaciones)

Emplazamiento de la obra (Dirección o coordenadas (UTM/GEO) (UTM31N /ETRS89)):
X:674.7818 Y:206.0661

Provincia y población: Málaga

Marcar con una cruz: Edificio Nº Escaleras: Total nº de viviendas/locales:
 Viviendas unifamiliares Total nº de viviendas:
 Parcelas o naves industriales Total nº:

¿Existen cables a modificar por la ejecución de la obra? No Si

¿Deben de realizar el derribo previo de edificación existente? No Si

¿La arqueta ICT está conectada con la arqueta de Telefónica? No Si

Datos de contacto responsable edificio/jefe de obra:

Santiago Hervás Salado

Breve explicación de las obras a realizar (**indicar si hay referencia anterior -convenio, asesoramiento, expediente**)

Se trata de la ampliación del Outlet ubicado junto a Plaza Mayor en Málaga. También se amplía el centro comercial

Plaza Mayor Shopping. Con la implantación de la nueva superficie comercial se hace necesario dar punto de suministro así como desviar instalaciones existentes de Telefónica. Se hizo un desvío de prisma existente en su día con número de referencia PC1079. Se adjuntan planos de implantación de las superficies y de las infraestructuras afectadas.

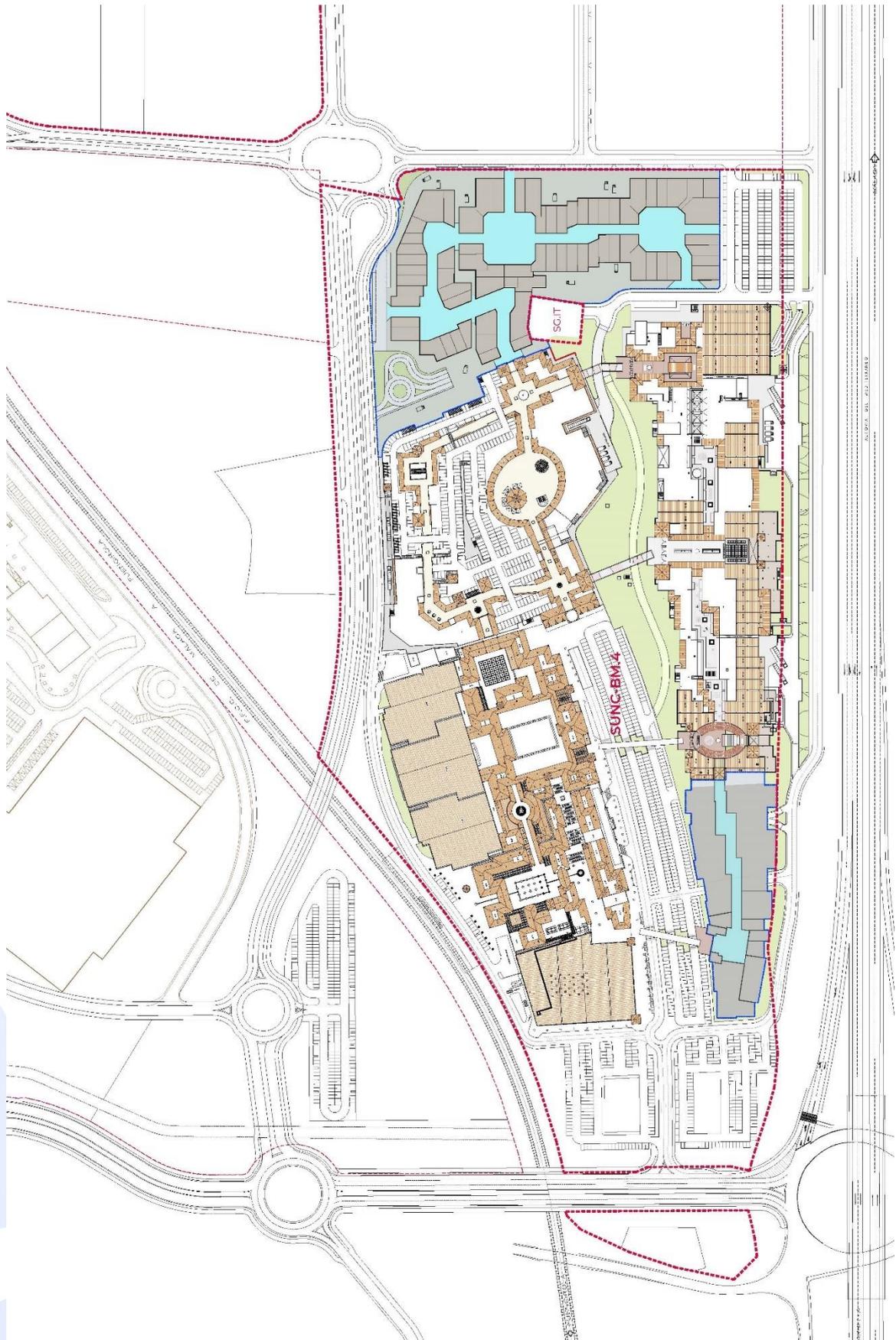
Documentación a aportar

- Plano de situación y plano de emplazamiento.
- Plano con su propuesta de instalaciones telefónicas y/o elementos a modificar
- Foto actual del estado de la fachada o zonas por donde pase el cableado telefónico, si solicitan modificarlo.
- Plano de parcelación (sólo si se trata de nuevo polígono industrial o urbanización) formato dgn, dggw

En el caso de ser nuevo edificio o viviendas además de la documentación anterior deberán de enviar:

- Proyecto de telecomunicaciones del edificio, más concretamente los planos y datos del edificio que aparecen en el PUNTO 2.3.C.3 de la memoria técnica
- Certificado o cédula catastral
- Plano con ubicación de arquetas ICT.

Esta documentación debe ser remitida en formato pdf a: variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com



Correo de Ejecución del Planeamiento, S.L. - Expdtes nº 37828 y 37830... <https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=f459432a07&view=pt&search=a...>



Santiago Hervás Salado <santiago.hervas@edp-sl.com>

Expdtes nº 37828 y 37830 - Punto de conexión ampliación SUNC.BM-4 - ampliación de los centros comerciales DOC MÁLAGA SITECO y PLAZA MAYOR SHOPPING, situados en el sector SUNC.BM-4 de Málaga

TE_VARIACIONES_Y_ASESORAMIENTOS <variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com>

13 de octubre de 2021, 11:17

Para: Santiago Hervás Salado <santiago.hervas@edp-sl.com>

Cc: ALBERTO TEYSSIERE GARCIA <at.garcia@telefonica.com>, MIGUEL GONZALEZ GONZALEZ <miguel.gonzalezgonzalez@telefonica.com>

Buenos días Santiago.

Para la modificación de instalaciones se han creado 2 expedientes. Como es una variación solicitada en vuestra propia red, debéis asumir el 100% del coste de la modificación, tenéis que aportar tanto la obra civil necesaria, como el pago de la modificación de nuestros cables, por el nuevo trazado.

EXPEDIENTE 37828 para la Variación OUTLET Centro Comercial DOC MÁLAGA SITECO:

Han analizado la propuesta de canalización descrita en el plano elaborado por el peticionario y es suficiente para realizar la variación, tanto por el tipo de prisma (4x. PVC 63 mm + 1 tritubo) como por el tipo de arquetas (casi todas "H" y una "D").

Además el trazado propuesto permite dar la continuidad necesaria para poder abandonar la canalización que ahora pasa por la parcela a remodelar.

EXPEDIENTE 37830 para la Variación - Centro Comercial Plaza Mayor Shopping, S.A.

Han analizado la propuesta de canalización descrita en el plano elaborado por el peticionario y tenéis que hacer una modificación del prisma:

- El prisma propuesto de 8c. PVC 110 mm no es apto para utilizar con arquetas, además es excesivo respecto a los cables a albergar. En su lugar se propone un prisma de 4c. 110mm + 1 tritubo PE 40.

Respecto al trazado propuesto es válido puesto que permite dar la continuidad necesaria para poder abandonar la canalización que ahora pasa por la parcela a remodelar.

Una vez finalizada la obra de cada uno de los expedientes y a fin de gestionar su aceptación, deben enviarnos la siguiente documentación al correo:

variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com

- As built de final de obra, donde conste la obra realmente ejecutada, a ser posible sobre el mismo plano que les facilitamos.
- Resaltando las modificaciones, si las hubiera, indicando los metros construidos de canalización con el número de conductos y diámetro y tipo de arquetas construidas, plantillas y cualquier otro elemento.
- Certificación de que la infraestructura se ha mandrilado e instalado hilo guía en los conductos.
- Certificados del fabricante de todos los materiales instalados.
- Fotos de la ejecución de la infraestructura realizada

Recibido lo anterior, firmado por Contratista, Dirección Facultativa y Promotor: Mandaremos revisar la obra civil y le haremos llegar Acta de Aceptación para su firma. Al mismo tiempo haremos la valoración de la modificación de nuestros cables de cada uno de los expedientes, para vuestra aprobación.

Atentamente,



Atendido por: Miguel González González
Ingeniero Técnico
Telefónica de España
Variaciones Planta Exterior Sur.
Centro de Control
variaciones_y_asesoramientos@telefonica.com

De: Santiago Hervás Salado <santiago.hervas@edp-sl.com>

Enviado el: martes, 14 de septiembre de 2021 9:07

Para: MIGUEL GONZALEZ GONZALEZ <miguel.gonzalezgonzalez@telefonica.com>

Asunto: Re: Expdtes nº 37828 y 37830 - Punto de conexión ampliación SUNC.BM-4 - ampliación de los centros comerciales DOC MÁLAGA SITECO y PLAZA MAYOR SHOPPING, situados en el sector SUNC.BM-4 de Málaga

Correo de Ejecución del Planeamiento, S.L. - Expdtes nº 37828 y 37830... <https://mail.google.com/mail/u/0/?ik=f459432a07&view=pt&search=a...>

Buenos días Miguel.

A final de semana tenemos que presentar la modificación de elementos del PGOU de Málaga para la ampliación de los centros comerciales Plaza Mayor y DOC Málaga Siteco, sobre el que os solicité punto de conexión y desvíos de infraestructuras existentes de Telefónica.

El asesoramiento que me indicabas AS1330 se ejecutó con las obras del Outlet en 2018.

Necesitamos el punto de conexión a las nuevas superficies comerciales que se van a implantar, ya que el Ayuntamiento lo requiere para poder informar la modificación del PGOU. La solicitud de punto de conexión se realizó el 03/02/2021.

Muchas gracias y un saludo.

El lun, 5 abr 2021 a las 8:57, Santiago Hervás Salado (<santiago.hervas@edp-sl.com>) escribió:

Buenos días Miguel

Las canalizaciones que me adjuntas en el PDF, Asesoramiento 1330, se ejecutaron para la fase 1 del Outlet.

Te adjunto plano en formato pdf que me solicitas.

Si necesitas más información no dudes en solicitarla.

Muchas gracias y un saludo.

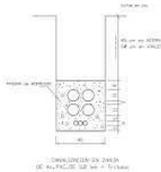
El mié, 31 mar 2021 a las 12:47, MIGUEL GONZALEZ GONZALEZ (<miguel.gonzalezgonzalez@telefonica.com>) escribió:

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

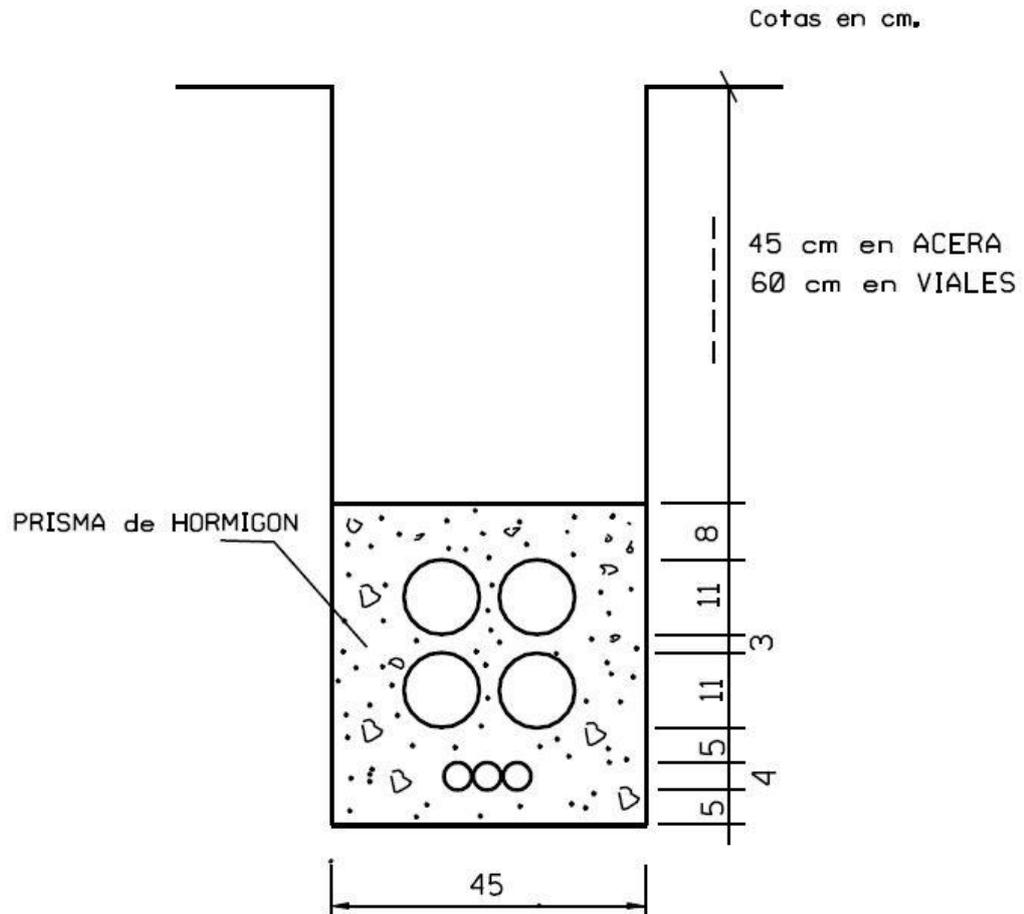
[El texto citado está oculto]

4 adjuntos

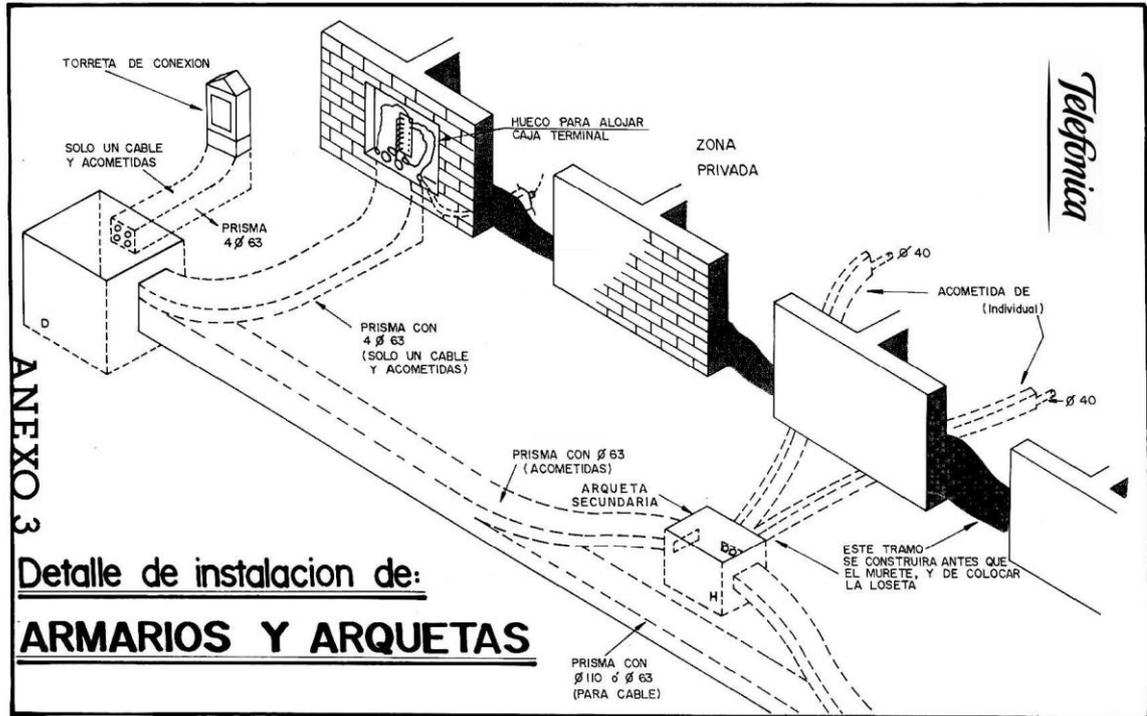


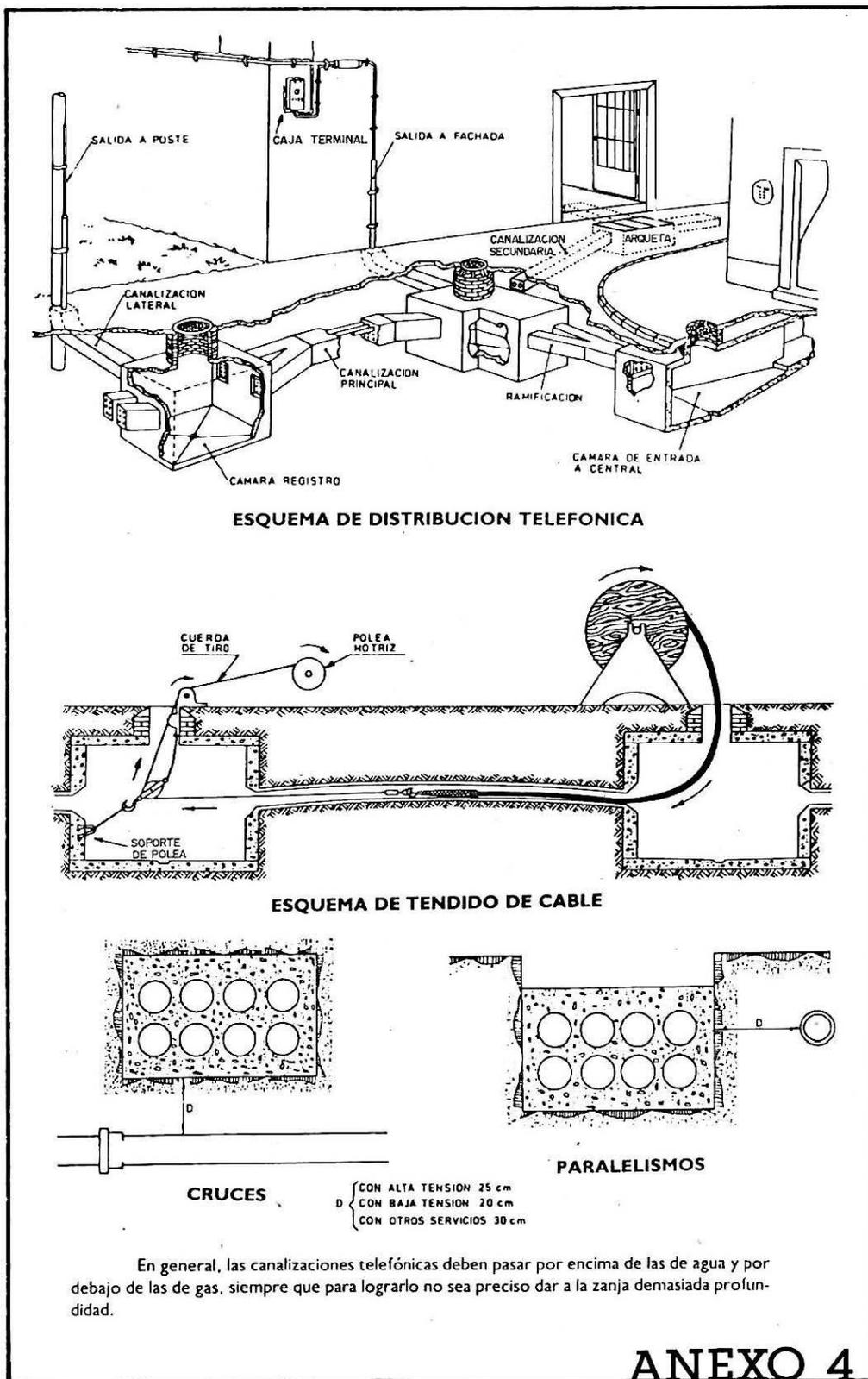
PRISMA 4 C 110mm + Tritubo 40mm.JPG
51K

-  **Propuesta asesoramiento telefónica.pdf**
2140K
-  **DETALLES PRISMAS Y ARQUETAS.pdf**
1452K
-  **Catalogo suministradores materiales APORTACIONES AJENAS - sin postes.pdf**
249K



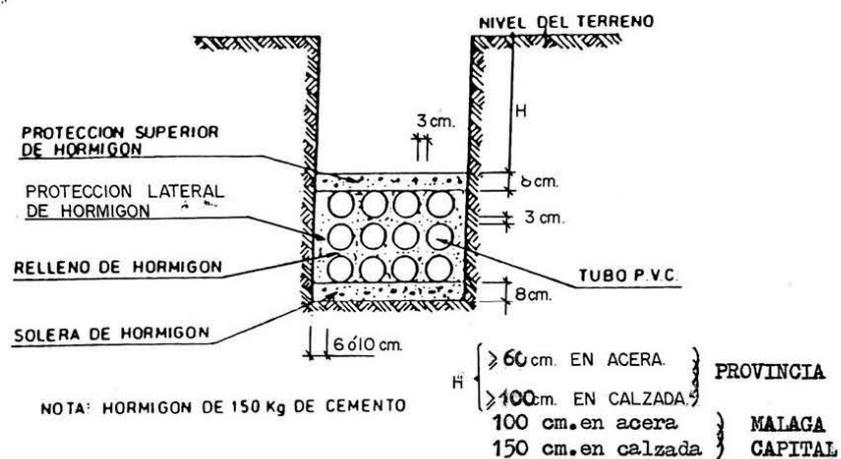
CANALIZACION EN ZANJA
 DE 4c. PVC. DE 110 mm + Tritubo





Telefónica

CANALIZACION CON TUBOS P.V.C.

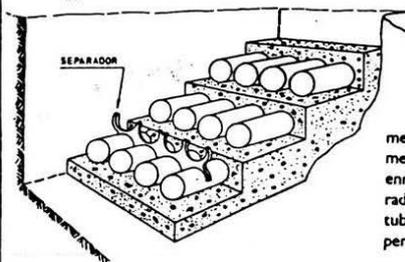


CANALIZACION CON TUBOS P.V.C.

Las canalizaciones con tubos de P.V.C. están constituidas por un conjunto resistente, formado por tubos de cloruro de polivinilo (P.V.C) recubiertos por una protección completa de hormigón, denominándose al conjunto prisma de canalización.

El prisma está compuesto por las siguientes capas:

- Solera de hormigón de 8 cm. de espesor.
- Haz de tubos con una separación entre sí de 3 cm., consiguiéndose esta mediante la utilización de soportes distanciadores, rellenándose los espacios libres con hormigón.
- Protección lateral de 6 ó 10 cm. de hormigón, según el número de conductos.
- Protección superior de 8 cm. de hormigón.



Para la construcción del prisma de canalización primero se excava la zanja con las dimensiones adecuadas y en su fondo se extiende la solera de hormigón, colocando posteriormente la primera capa de tubos con los separadores correspondientes, hormigonándose hasta enrasar con los orificios libres del separador, situando otra nueva capa de tubos con sus separadores y hormigonando de igual manera, haciendo la misma operación con cuantas capas de tubo tenga el prisma y sobre la última capa de tubos se completará este con la protección superior de hormigón, pudiéndose apreciar cada una de las fases en la figura «.

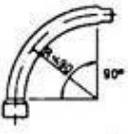
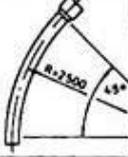
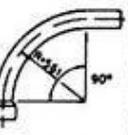
CONSTRUCCION SEGUN METODO TRADICIONAL

ANEXO 5

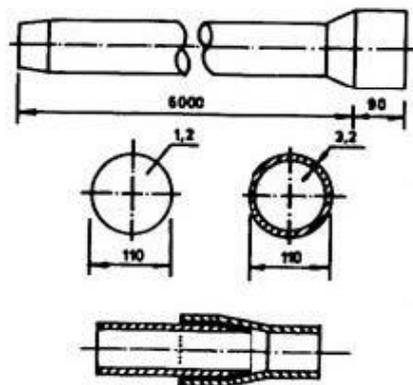
Codos de P.V.C.

Son tramos curvos de tubo de 110 mm y 63 mm de diámetro exterior y 3,2 mm. de espesor, utilizados para los cambios bruscos de dirección de la canalización.

Existen varios modelos normalizados con distintas curvaturas cuyas formas, dimensiones y aplicaciones se reflejan en la figura.

CODO	Ø ext/m	Rm/m	CURV	INDICADO PARA
	110	490	90°	CURVAS EN CANALIZACIONES LATERALES SALIDAS A POSTE O FACHADA SALIDAS A BASE DE ARMARIOS
	110	5000	45°	CURVAS EN CANALIZACIONES PRINCIPALES Y LATERALES
	63	2500	45°	CURVAS EN CANALIZACIONES EN ZONAS RESIDENCIALES
	63	561	90°	SALIDAS A BASE DE ARMARIOS EN ZONAS RESIDENCIALES

CODOS DE PVC



UNION DE TUBOS

ANEXO 6



Anexo 10. Documento de valoración del impacto en la salud.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 11. Estudio Acústico.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 12. Estudio de la estructura comercial existente. Análisis comercial, sociodemográfico, territorial y valoración de los criterios contenidos en la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 13. Separata de cumplimiento de la Ley de Carreteras.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 14. Separata de cumplimiento de las Servidumbres Aeronáuticas.

Se aporta en documento adjunto.

Anexo 15. Justificación de parcelas construidas y techo consumido en el ámbito

Se aporta en documento adjunto.