

INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO QUE COMPRENDE:

- **SEGREGACIÓN DEL SECTOR DEL PGOU SURNS-3 EN SURNS-3^a Y 3^b**
- **SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SEGREGADO SURNS-3^a**
- **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SEGREGADO SURNS-3^a.**



INDICE**a.- MEMORIA****1.- INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO****1.1.- Antecedentes****1.2.- Memoria expositiva****1.2.2 Autor del encargo****2.- DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.****2.1.- Memoria descriptiva****2.1.1.- Objeto de la actuación****2.1.2.- Conveniencia de la actuación****2.1.3.- Determinaciones de la modificación****2.1.4.- Plan de SECTORIZACIÓN****1.- Justificación****2.- Memoria de Ordenación****2.1.- Conveniencia****2.1.1. Localización de suelos terciarios en el PGOU****2.1.2. Necesidad de delimitación de un sector Terciario****2.2.- Uso global y pormenorizado.****2.2.1. Uso global****2.2.2. Uso Pormenorizado****2.3.- Uso pormenorizado superficie minorista****2.4.- Justificación de delimitación del sector.****2.4.1. Disponibilidad de superficie para sectorizar.****Cumplimiento del POTA****2.4.2. Justificación bordes del sector****2.5.- Justificación de los parámetros****2.5.1. Cálculo del coeficiente de homogeneización****2.5.2. Justificación del aprovechamiento****2.5.3. Reservas de espacios libres y equipamientos****2.6.- Infraestructuras**

2.1.5.-Condiciones del PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.**2.1.5.1 Determinaciones del POTAUM****2.1.5.2 Justificación de los coeficientes de ponderación****2.1.5.3 Cuantificación y Justificación de suelos dotacionales****2.1.5.3.1 Justificación de las infraestructuras y servicios****2.1.5.3.2 Red viaria****Plan de Etapas****Normas y Ordenanzas****2.1.5.3.3 Compromisos del Urbanizador****Estudio Económico Financiero****3.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS****4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.****5.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA.****6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.****7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.****8.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.****b.- PLANOS****RESUMEN DE PLANOS:****1.1- SITUACIÓN EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.****1.2- SITUACIÓN SEGÚN EL TÉRMINO.****1.3- SITUACIÓN SEGÚN EL POTAUM.****1.4- SITUACIÓN SEGÚN PGOU 2010.****1.5- SITUACIÓN SEGÚN PGOU 1994.****1.6- EMPLAZAMIENTO.****1.7- SEGREGACIÓN DEL SECTOR SEGREGADO.****1.8- TOPOGRÁFICO ACTUAL.****1.9- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.****P-1- ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN.****P-2- RED VIARIA.****P-5- SECCIONES TRANSVERSALES TIPO.****P-6- ALUMBRADO PÚBLICO.****P-7- RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES.**

P-8- RED GENERAL DE SANEAMIENTO: PLUVIALES.

P-9- RED GENEAL DE SANEAMIENTO: FECALES.

P-10- RED GENERAL DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.

P-11- RED GENEAL DE TELECOMUNICACIONES.

P-12- RED GENERAL DE GAS.

c. NORMAS URBANÍSTICAS

1.- Régimen jurídico

2.- Normativa

d. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

2.- MAPAS DE RIESGOS NATURALES

e. RESUMEN EJECUTIVO

f. ANEXOS

1.- ESTUDIO/PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

2.-ESTUDIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTES

3.- INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

4.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD



a.- MEMORIA

1.- INFORMATIVA Y DE DIAGNÓSTICO

1.2.2.- AUTOR del ENCARGO.

Se redacta el presente documento por encargo de Fernández Materiales de Construcción, S.L. AVDA.MIJAS 66, CP 29120 de Alhaurín el Grande (Málaga).

Todo ello de acuerdo al artículo 31.3 de la Ley 7/2002 (LOUA) que especifica que corresponde, entre otros, a los particulares las “propuestas o peticiones de modificaciones del Plan general de Ordenación Urbanística”.

El contenido del presente documento se considera el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones que afecta e integra la documentación necesaria vista su NATURALEZA Y ALCANCE.

Que sirva para proceder ante las diferentes administraciones competentes para su tramitación y aprobación.: Consejería de Medio Ambiente, Agencia Andaluza del Agua, Obras Públicas y Ordenación del Territorio...

2.- DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

2.1.- Memoria descriptiva

2.1.1.- Objeto de la actuación

El objeto del encargo es la redacción de la presente innovación de planeamiento, que pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector con gran número de propietarios y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, residencial, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, y se pretende Sectorizar y Ordenar el segregado como SURNS-3a, quedando como SURO - 3a (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado).



2.1.2.-Conveniencia de la actuación.

Los suelos Urbanizables No Sectorizados (SURNS), están constituidos por los terrenos susceptibles de cambio de categoría mediante Plan de Sectorización a Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan de Sectorización, incluido en la presente Innovación, representará una innovación del planeamiento general vigente complementando la ordenación establecida por éste. Estos suelos, en virtud de la LOUA, no tienen asignado uso global alguno, regulándose como usos prohibidos, los usos incompatibles con el uso residencial. Las determinaciones que el planeamiento vigente objeto de adaptación establece para estos suelos son orientativas.

Ficha del Sector en el PGOU de Alhaurín el Grande:

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP3	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	70.920

DOTACIONES:

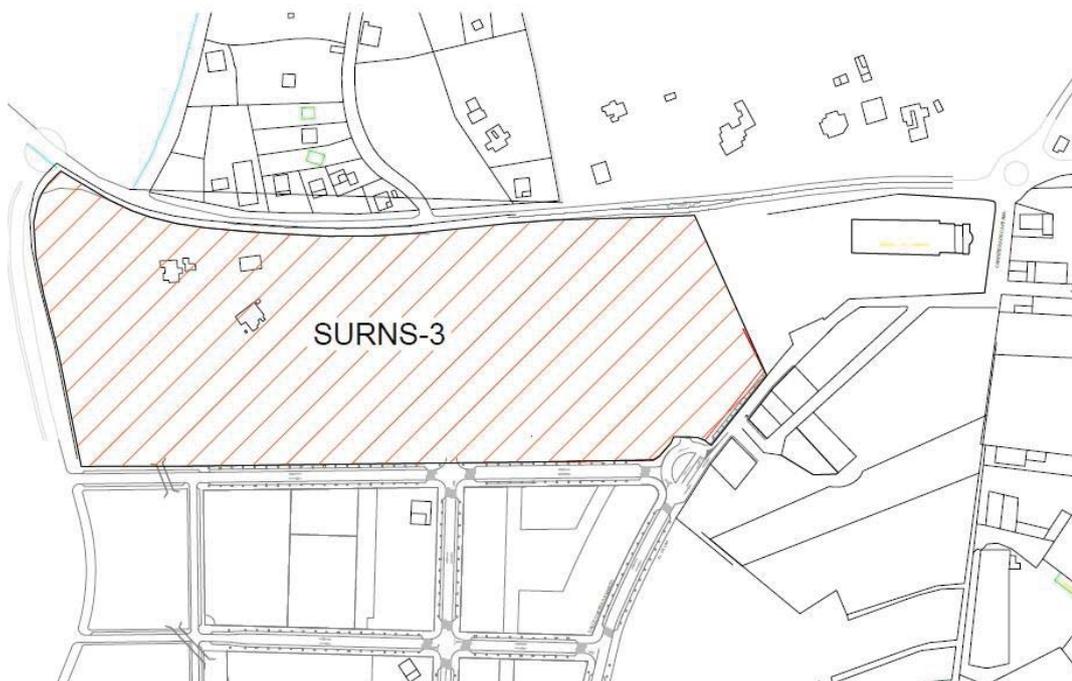
ZONA VERDE EQUI.ESCOLAR EQUI.DEPORTIVO EQUI.SOC-COM.

USO PRINCIPAL TIPOLOGÍA DENSIDAD EDIFICABILID.

RESID. MANZ.CERRADA/ADOSADA 40VIV./HA(284VIV.) 0,7 M2/M2

La presente innovación de planeamiento pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector que tiene gran número de propietarios, sin intención de desarrollarlo, y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal del Sector. Las zonas segregadas en la innovación se mantendrán como SURNS- 3b en la parte oeste, y en la parte este denominado como SURO -3a.





Dicho sector se encuentra delimitado por el norte por la carretera A-404, que es un bulevar previsto en el PGOU. Por el sur linda con dos sectores de suelo urbano, el UR-5a y UR-5b, que aunque no se ha desarrollado, tienen sus respectivos Planes Parciales aprobados y los Proyectos de Reparcelación inscritos. Por el este linda con la UE-36, un sector sin desarrollo pero considerado urbano, que a su vez linda con el equipamiento del Mercado de Abastos. Por el oeste linda con un SGv, conocido el vial actual como Calle Cruz de San Roque o popularmente “cuesta del señorito”.



División del SURNS-3 en SURO-3a y SURNS-3b.



Las fichas de los subsectores resultantes son:

Ficha del Sector en el PGOU de Alhaurín el Grande:

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
SURNS-3a	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	24.410,32

DOTACIONES:

ZONA VERDE EQUI.ESCOLAR EQUI.DEPORTIVO EQUI.SOC-COM.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
COMERCIAL	Comercial	-	0,7 M2/M2

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
SURNS-3b	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	46.509,68

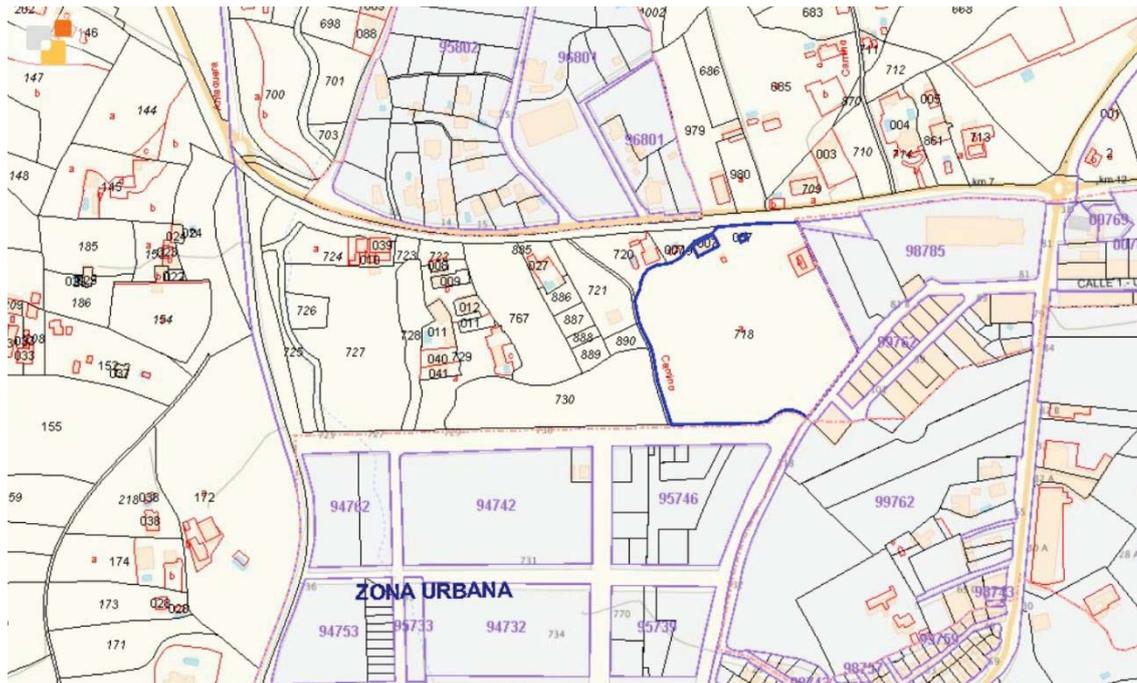
DOTACIONES:

ZONA VERDE EQUI.ESCOLAR EQUI.DEPORTIVO EQUI.SOC-COM.

USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESID. MANZ.CERRADA/ADOSADA	40VIV./HA(284VIV.)	0,7 M2/M2	

La presente innovación de planeamiento incluye el Plan de Sectorización del subsector SURNS-3a y el plan Parcial que lo Ordena, al objeto de transformarlo en un Sector Urbanizable Sectorizado Ordenado, es decir, para que para su desarrollo sólo sea necesario el Proyecto de Urbanización, por lo que se pasará a llamar SURO- 3a.





Como se observa en la imagen del catastro, en la zona este del sector se localiza la finca La Federica, que es la que se queda, tras esta aprobación como SURO-3a. También se observa la gran cantidad de propiedades existentes, con gran cantidad de edificaciones ya edificadas, por lo que existe dificultad para poder desarrollar esta zona, por lo que se mantiene como SURNS-3b.

ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS DEL SECTOR SURNS-3

La edificabilidad bruta asignada por el Plan a éste sector es de 0,70 m²t/m²s, lo que supone un total de 49.664 m²t. La superficie del sector, según el PGOU es de 70.920 m²s. La del topográfico actualizado es de 78.578 m²s. Nos vamos a centrar en la superficie que indica el PGOU

Los dos sectores quedan con una superficies de 24.410,32 m²s el SURNS-3a y 46.509,68 m²s en SURNS-3b.

El Plan de Sectorización incluido en la Innovación de Planeamiento, se centra en el subsector segregado SURNS-3a. Las características de este Nuevo sector son:

Superficie: 24.817,20 m²s

Techo edificable Bruto: 24.817,20 m² * 0,7 = 17.372,04 m²t

Superficie áreas libre: 2.489,59 m²s (10%)

Superficie Equipamiento: 1.221,83 m²s(5%)

Superficie Comercial: 15.722,86 m²s (63%)

Cód. Validación: C2W6G4DZ4X9S70LJEDPPLM73J
Verificación: https://alhairin.grande.se/electronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 83



<u>Superficie de Red Viaria:</u>	<u>5.382,72 m²s (22%)</u>
<u>TOTAL PARCELA:</u>	<u>24.817,20 m²s(100%)</u>

Haciendo un estudio de las cesiones que dicha ordenación deberá contemplar, podemos prever que la superficie libre de parcela lucrativa resultante puede rondar el 63% de la superficie de uso global (tras ceder un 15,% en zonas verdes y sistemas locales y un 22% en viales). Es decir, aproximadamente 15.722,86m² de suelo lucrativo.

Por lo tanto, la edificabilidad neta de la parcela commercial del sector SURNS-3a es 1,124 m²t/m²s (17.672,04m²t).

El otro subsector segregado SURNS-3b, esta innovación lo sigue manteniendo como Urbanizable No Sectorizado.

Las características de este Nuevo sector son:

- Superficie: 46.509,68 m²s
- Edificabilidad Bruta: 46.509,68 x 0,70 m²t/m²s = 32.556,78m²t
- Zona Verde: 46.509,68 x 0,10 = 4.650,97 m²s (10%)
- Equipamiento: 46.509,68 x 0,04 m²t/m²s = 1.860,39 m²s (4%)

Las zonas verdes y los equipamientos aquí indicados son los mínimos admisibles para el sector.

2.1.3.-Determinaciones de la modificación

La presente innovación de planeamiento pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b.

El subsector SURNS-3a, en esta misma Innovación, se pretende sectorizar y redactar un Plan Parcial, de manera que pase a ser un Suelo Urbanizable, Sectorizado y Ordenado (SURO), de tal forma que para su desarrollo sólo se necesite el proyecto de urbanización.

Todas estas propuestas persiguen mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

La propuesta planteada no altera la capacidad o funcionalidad, ni desvirtúa las opciones básicas de la ordenación originaria, **MEJORA LAS CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS Y LAS ZONAS VERDES PARA SERVIR A LA POBLACIÓN.**



ESTADO ACTUAL DEL SUELO

El suelo tiene una topografía no muy accidentada descendiendo de este a oeste. El sector se ordena como una zona de desarrollo del municipio, consolidando la urbanización de los terrenos colindantes, ubicando una zona, con un desarrollo algo anárquico y mal estructurado, la propuesta mejora claramente el trazado viario del entorno y las infraestructuras en todo el sector y su entorno.



El sector se encuentra rodeado en su parte sur por los sectores UR-5 a y b, al sureste con la calle Cuesta de Marzo y por el norte con la A-404, y al este con el mercado de abastos, encontrándose en el desarrollo de crecimiento natural del municipio, por lo que se entiende muy adecuado para la ubicación de una gran parcela de comercial, por lo que se redacta la presente innovación del PGOU.



2.1.4. EL PLAN DE SECTORIZACIÓN INCLUIDO EN LA INNOVACIÓN DE PLANEAMIENTO.

1 JUSTIFICACIÓN DE LA SECTORIZACIÓN

El subsector SURNS-3a, en esta misma Innovación, se pretende **sectorizar** y redactar un Plan Parcial, de manera que pase a ser un Suelo Urbanizable, Sectorizado y Ordenado (SURO), de tal forma que para su desarrollo sólo se necesite el proyecto de urbanización.

2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1 CONVENIENCIA DE LA DELIMITACIÓN DE UN NUEVO SECTOR TERCIARIO

Según indica al PGOU de Alhaurín el Grande:

Artículo 9. - Suelo urbanizable

Constituye el Suelo Urbanizable los terrenos delimitados en el Plano de Ordenación, los cuales son aptos para ser urbanizados, por no ser necesarios preservar de la urbanización y sean suficientes para satisfacer las necesidades de expansión.

Se establecen las siguientes categorías:

a) Suelo programado: constituido por aquel cuyo planeamiento parcial deba ser aprobado en el plazo previsto en el programa de este Plan General.

b) Suelo no programado: constituido por aquel que solo puede ser objeto de urbanización, mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

La nomenclatura actual del planeamiento los define como suelo Urbanizable Sectorizado y no Sectorizado.

El sector que nos atañe tiene la categoría de Suelo Urbanizable no Sectorizado (anterior no programado).

2.1.1 LOCALIZACIÓN DE CRECIMIENTOS TERCIARIOS PROPUESTOS EN EL P.G.O.U.

El PGOU de Alhaurín el Grande en relación con el suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS), constituido por los terrenos susceptibles de cambio de categoría mediante Plan de Sectorización a Suelo Urbanizable Sectorizado.

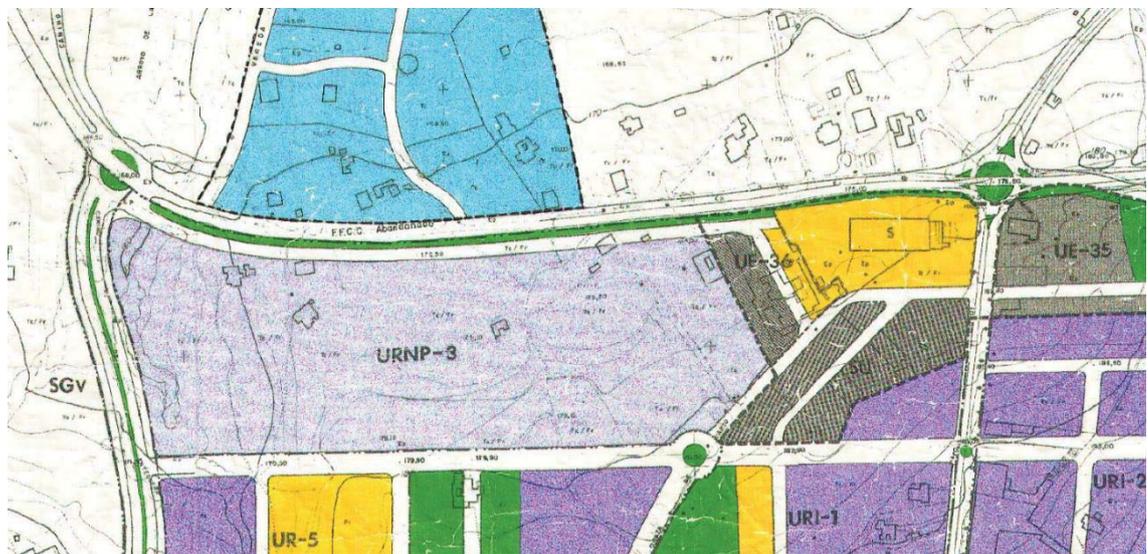
El Plan de Sectorización representará una innovación del planeamiento general vigente complementando la ordenación establecida por éste. Estos suelos, en virtud de la LOUA, no tienen asignado uso global alguno, regulándose como usos prohibidos, los



usos incompatibles con el uso residencial. Las determinaciones que el planeamiento vigente objeto de adaptación establece para estos suelos son orientativas.

El Sector URNP-3, tiene las siguientes características:

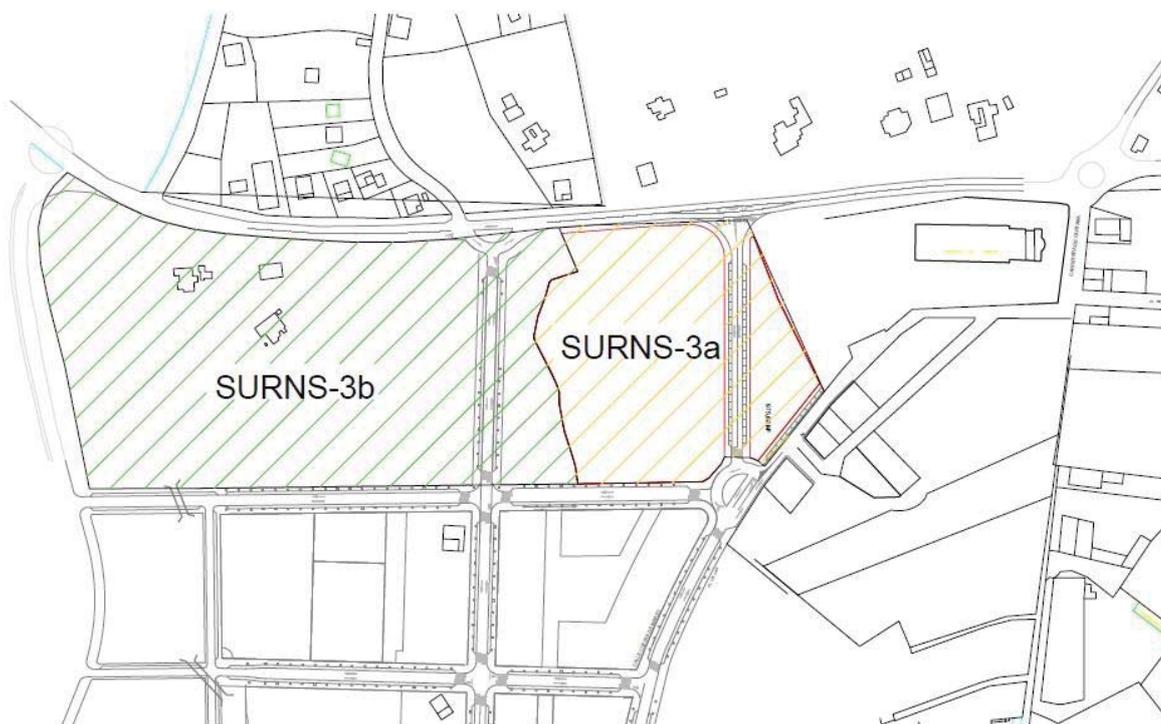
SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP3	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	70.920
DOTACIONES			
ZONA VERDE	EQUI.ESCOLAR	EQUI.DEPORTIVO	
EQUI.SOC-COM.			
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
RESIDENCIAL	MANZ.CERRADA ADOSADA	40 VIV./HA(284VIV.)	0,7M2/M2



La presente Sectorización pretende introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, tipología Manzana Cerrada, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, denominado como SURNS -3a.

Dicho sector se encuentra delimitado por el norte por la carretera A-404, que es un bulevar previsto en el PGOU. Por el sur linda con dos sectores de suelo urbano, el UR-5a y UR-5b, que aunque no se ha desarrollado, tienen sus respectivos Planes Parciales aprobados y los Proyectos de Reparcelación inscritos. Por el este linda con la UE-36, un sector sin desarrollo pero considerado urbano, que a su vez linda con el equipamiento del Mercado de Abastos. Por el oeste linda con un SGV, conocida el vial actual como Calle Cruz de San Roque o popularmente “cuesta del señorito”.





División del SURNS-3 en SURNS-3a y SURNS-3b.

ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS DEL SECTOR SURNS-3

La edificabilidad bruta asignada por el Plan a éste sector es de 0,70 m²t/m²s, lo que supone un total de 49.664 m²t. La superficie del sector, según el PGOU es de 70.920 m²s. La del topográfico actualizado es de 78.578 m²s. Nos vamos a centrar en la superficie que indica el PGOU

Los dos sectores quedan con una superficies de 24.410,32 m²s el SURNS-3a y 46.509,68 m²s en SURNS-3b.

El presente Plan de Sectorización se centra en el subsector segregado SURNS-3a. Las características de este Nuevo sector son:

Superficie: 24.817,20 m²s

Techo edificable Bruto: 24.817,20 m² * 0,7 = 17.371,90 m²t

Superficie áreas libre: 2.489,59 m²s (10%)

Superficie Equipamiento: 1.221,83 m²s(5%)

Superficie Comercial: 15.722,86 m²s (63%)

Superficie de Red Viaria: 5.382,72 m²s (22%)

TOTAL PARCELA: 24.817,20 m²s(100%)



Haciendo un estudio de las cesiones que dicha ordenación deberá contemplar, podemos prever que la superficie libre de parcela lucrativa resultante puede rondar el 63% de la superficie de uso global (tras ceder un 15% en zonas verdes y sistemas locales y un 22% en viales). Es decir, aproximadamente 15.722,86 m² de suelo lucrativo.

2.1.2 NECESIDAD DE DELIMITACIÓN DE UN NUEVO SECTOR TERCIARIO

Según el PGOU de Alhaurín el Grande, en su Artículo 4. – Modificación:

Será posible, la modificación de este P.G.O.U- en los siguientes supuestos:

a) **Cambios puntuales en la clasificación del suelo que no afecten al modelo territorial ordenado en él.**

b) Cambios en la calificación del suelo, excepto sí éstos se refieren a alterar usos de "equipamiento público" (definido en Hormas Reguladoras de Usos) por otros de aprovechamiento privado.

c) Establecimiento de sistemas generales, no previstos en el P.G.O.U., que no modifiquen el modelo territorial ordenado en él.

Aun cuando el sector SURNS-3 delimitado por el PGOU de La Alhaurín el Grande se encuentra en estos momentos pendiente de desarrollo, se genera la necesidad de definir un nuevo sector de uso terciario dentro del municipio. Dicha necesidad obedece a:

PRIMERO: La implantación de una tipología comercial inexistente en La Alhaurín el Grande, bajo el formato de "SUPERFICIE MINORISTA".

Por tanto, y a tenor de lo dispuesto en la legislación autonómica, y como objetivo principal de la actuación propuesta, se pretende dotar a La Alhaurín el Grande de un espacio de carácter comercial, y bajo la oportunidad de instalar firmas comerciales de prestigio. Así mismo, y como consecuencia de ello, una actuación de este tipo propicia el desarrollo económico del territorio, fundamentalmente activando las actividades comerciales y la generación de empleo estable.

SEGUNDO: En la actualidad, los suelos previstos desde el PGOU de Alhaurín el Grande, es decir desde 1994, para obtener suelos industriales y comerciales, en concreto el URI-1 y el URI-2, no han sido desarrollados por sus propietarios. Por lo tanto no existe este tipo de uso en el municipio.



Cabe decir que Alhaurín el Grande, teniendo una población de 25.000 habitantes, no tiene ningún supermercado en superficie, al no tener suelos previstos para ello. Esta circunstancia evidencia claramente la necesidad de la presente Innovación Urbanística.

TERCERO: La localización del sector SURNS-3 junto a la trama urbana de carácter residencial, a lo largo de una gran extensión. La presente innovación crea dos sectores que quedan con una superficies de 24.410,22 m²s el SURNS-3a y 46.509,68 m²s en SURNS-3b, debido a dificultad de desarrollar este último, al haber gran cantidad de propietarios, se propone la sectorización y ordenación con tipología Comercial del sector resultante SURNS-3a.

El viario que se propone en su ordenación resuelve problemas de encuentros y conexiones con el núcleo urbano. Esto implica la generación de un tráfico de camiones y vehículos pesados, que reducirán el tráfico de estos vehículos por la carretera de cártama, lo que supone una clara mejora, modificando las condiciones actuales.

Al norte del sector se reserve suelo para continuar el trazado del bulevar que prevé el PGOU y que únicamente se ha desarrollado en el sector colindante de la UE-36.

CUARTO: La localización del sector SURNS-3a dentro del área delimitada como SURNS-3, en la zona más inmediata en continuidad con el crecimiento natural, hacia el norte de la zona urbana, propicia una buena movilidad y fácil acceso de las superficies que allí se puedan implantar desde el núcleo de Alhaurín el Grande. Pero, a su vez, al suponer un crecimiento lineal a raíz de la carretera A-404 (Churriana-Coín), y dada la importancia de este eje viario y su funcionalidad como conector del entorno, con tanto peso estratégico ya que comunica el Polígono Industrial y el Mercado de Abastos, promueve una mayor trascendencia comercial del municipio.

Entendiendo que el desarrollo urbanístico actual se ha dirigido casi exclusivamente a las necesidades internas generadas por la población autóctona, la accesibilidad del nuevo sector, desde la A-404, es vital para la comprensión de la propuesta y localización de la actividad terciaria a la que se enfoca este Plan de Sectorización.

QUINTO: Asimismo este proyecto busca la eliminación de vacíos en la trama urbana futura. Cabe recordar que en un futuro toda esta zona Norte del término municipal promueve importantes proyectos urbanísticos a nivel municipal recogidos en el PGOU de alhaurín el Grande:



- Desarrollo de los sectores UR-5a y UR-5b, con creación de un parque y un gran equipamiento educativo.
- Regularización de la Urbanización UE-44 “Las Malvinas” y conexión con el resto del municipio.
- Ampliación del polígono industrial con la llamada “Tecnópolis”.

2.2 USO GLOBAL Y PORMENORIZADOS.

2.2.1 USO GLOBAL

Según el PGOU de Alhaurín el Grande en este ámbito en concreto se establece como USO RESIDENCIAL, que solo tiene como uso INCOMPATIBLE el INDUSTRIAL, en algunas categorías, siendo compatibles todos los demás. Este uso Industrial ya queda definido por el propio Plan General en el Capítulo 222, de las Normas Urbanísticas.

Aun cuando el uso residencial según el Plan General sería compatible en los terrenos objetos de esta sectorización, el uso global propuesto es **el USO TERCIARIO**.

2.2.2 USOS PORMENORIZADOS

Se propone expresamente como uso pormenorizado característico el de "SUPERFICIE MINORISTA", con las circunstancias expresadas en el D.L. 1/2012 de 20 de marzo.

No obstante como usos compatibles se permiten todos aquellos especificados por el Plan General de Alhaurín el Grande como Uso Terciario, definidos en el Artículo 90 de sus Normas Urbanísticas, así como los Usos Dotacionales.

2.3 USO PORMENORIZADO DE SUPERFICIE MINORISTA

Como se ha expresado con anterioridad, entre los planteamientos básicos que llevan a solicitar esta sectorización es atender la demanda creciente de una tipología comercial inexistente en La Alhaurín el Grande. El PGOU indica del Uso Terciario:

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo comercial como financiero, de gestión etc.
2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Comercio: Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertas al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:



A.I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.II) Agrupación comercial. Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo



2.4 JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR

2.4.1 DISPONIBILIDAD DE SUPERFICIE PARA SECTORIZAR. CUMPLIMIENTO P.O.T.A.

La **Norma 45.4** del POTA conmina al planeamiento general con carácter general a no proponer "*crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años*", ni "*crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente*".

El área "SURNS-3", dentro de la cual se sitúan los terrenos del SURNS-3a, determina como uso incompatible el industrial, en alguno de sus tipos, siendo compatibles todos los demás. Aun cuando el uso residencial sería compatible en los terrenos objetos de esta sectorización, este uso no se propone, siendo el uso terciario el uso incluido. Como consecuencia de esto el sector SURNS-3a **no incrementa la población del municipio**.

Sin embargo si se produce un incremento del suelo urbanizable, que no podrá ser superior al 40% del suelo urbano existente.

La sectorización del SURNS-3a supone un incremento en superficie de 24.410,32 m²

En el Suelo Urbanizable tenemos:

Ámbito	Uso	Superficie	Clasif. Vig	Denom.	Viv. Eje. V. Máx.	V.Máx.adap.
UR-1(UE-1)	R	42.948	Urb. Prog.	SUC	172	
UR-3B	R	33.271	Urb. Prog.	SURO-2	133	
UR-5A	R	36.250	Urb. Prog.	SURO-3	218	218
UR-7	R	1.414.170	Urb. Prog.	SUC	1.414	
UR-8(UE-1)	R	478.815	Urb. Prog.	SUC	479	
UR-8(UE-2)	R	49.312	Urb. Prog.	SURO-9	49	49
UR-9A	R	2.500.000	Urb. Prog.	SURO-6	200	2.300 2.300
SJA (UE-1)	R	101.000	Urb. Prog.	SUC	50	
SJA(UE-2)	R	30.000	Urb. Prog.	SURO-8	15	15
TOTAL		4.685.766 m²				VIVIENDAS 2.582

ÁMBITOS DE SUELOS URBANIZABLES NO COMPUTABLES SI TIENEN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO E INSCRITO (Y SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS).



Obteniéndose el siguiente resumen del Suelo Urbano:

AMBITOS	m ²	VIVIENDAS
SUELO URBANO CONSOLIDADO (medido en plano).	2.010.789	
VILLAFRANCO	233.795	
<u>CENTRO MUNICIPIO ALHAURIN EL GRANDE:</u>	<u>1.776.994</u>	

SUELOS URBANOS COMPUTABLES	6.015.379	5.908
SUELO URBANO (COMPUTABLE)	1.329.613	3.326

SUELOS URBANIZABLES COMPUTABLES SI TIENEN EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN APROBADO E INSCRITO (Y SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS).

4.685.766 2.582

SISTEMAS GENERALES/EQUIPAMIENTO (Suelo Urbano) 270.498

SISTEMAS GENERALES	191.718
<u>EQUIPAMIENTO</u>	<u>78.780</u>

TOTAL SUPERFICIE SUELO URBANO 8.296.666 m2

5.908 viv.

SUPERFICIE URBANIZABLE

SIST. GEN.	7.400	
SURO + SURS	2.009.290	
TOTAL	2.016.690 m²	40% 5 .041.725

SUELO URBANO MAYOR

TOTAL 3.318.666 m² 40% 8 .296.666 SUELO URBANOEXISTENTE

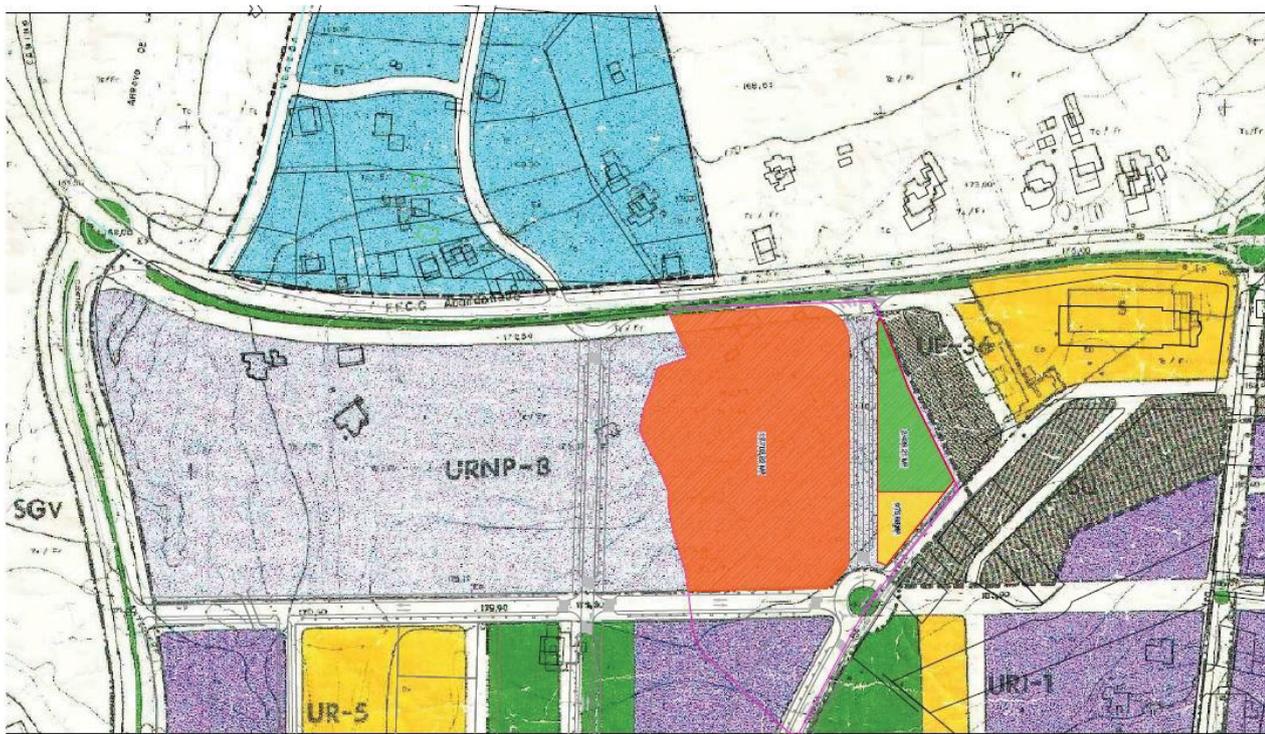
1 .301.976 m² DIFERENCIA ENTRE SUELO URBANO EXISTENTE Y

URBANIZABLE PREVISTO EN EL MUNICIPIO.

Sabiendo que el sector SURNS-3a supone un incremento en superficie de 24.410,32 m2, que es admisible conforme a los criterios de la Norma 45 del POTA.



2.4.2 JUSTIFICACIÓN DE LOS BORDES DEL SECTOR



La presente Sectorización pretende introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, tipología Manzana Cerrada, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, denominado como SURNS -3a.

Dicho sector se encuentra delimitado por el norte por la carretera A-404, que es un bulevar previsto en el PGOU. Por el sur linda con dos sectores de suelo urbano, el UR-5a y UR-5b, que aunque no se ha desarrollado, tienen sus respectivos Planes Parciales aprobados y los Proyectos de Reparcelación inscritos. Por el este linda con la UE-36, un sector sin desarrollo pero considerado urbano, que a su vez linda con el equipamiento del Mercado de Abastos. Por el oeste linda con un SGV, conocida el vial actual como Calle Cruz de San Roque o popularmente “cuesta del señorito”.



2.5 JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS PARA LA ORDENACIÓN

2.5.1 CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENEIZACIÓN DEL USO "SUPERFICIE MINORISTA" Y "TERCIARIO GENÉRICO".

Como consecuencia de la aparición de una nueva tipología terciaria, el uso "Superficie Minorista", se hace necesario el cálculo de un nuevo coeficiente de uso y tipología (coeficiente de homogeneización) asignado a dicho uso, con el fin de relacionarlos con el resto.

La legislación urbanística en su artículo 61, cuando nos habla de los coeficientes de uso y tipología, establece:

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

2. Cuando el Plan General de Ordenación Urbanística, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización prevean, dentro de un área de reparto, usos o, en su caso, tipologías diferenciados que puedan dar lugar a rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras muy diferentes, en el cálculo del aprovechamiento medio deberán utilizarse coeficientes de ponderación que valoren estas circunstancias.

- 5. El instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución en el área urbana o sector correspondiente podrá concretar y, en su caso, fijar, respetando los criterios del Plan General de Ordenación Urbanística o del Plan de Ordenación Intermunicipal, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. No podrá en ningún caso disminuir el aprovechamiento objetivo otorgado por el planeamiento general.*
- 6. El establecimiento de los coeficientes a que se refieren los apartados anteriores deberá motivarse en su procedencia y proporcionalidad."*

En este sentido no se deben olvidar dos cuestiones importantes: primero que la acción urbanística es dilatada en el tiempo y el mercado cambiante, por lo que la proporción entre los distintos usos y tipología es inestable; y en segundo lugar, el grado



de precisión de la ordenación (desde planeamiento general a su ordenación detallada) irá creando nuevas diferencias entre los distintos suelos.

El PGOU de Alhaurín el Grande no recoge la ordenanza commercial ni su coeficiente de homogeneización, si bien, en el **Artículo 240. - Aprovechamiento medio**, dice:

De acuerdo con la Disposición Adicional Segunda de la vigente Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Primera (que fija la no obligatoriedad de delimitación de áreas de reparto en suelo urbano para municipios con población inferior a veinticinco mil habitantes), para el suelo urbano se determinará el aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución, que se calculará dividiendo la edificabilidad total, incluida la dotacional privada correspondiente a la misma, previamente homogeneizadas con los coeficientes de ponderación relativa que se definan, por la superficie total de la unidad de ejecución, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes.

La determinación de los coeficientes de ponderación en cada una de las unidades de ejecución que se incluyen dentro del suelo urbano, se ha realizado teniendo en cuenta la localización de la edificación dentro del término y su rentabilidad económica según su tipología edificatoria, determinándose para cada zonificación de ordenanza un valor relativo. Para nuestro caso estos valores de rentabilidad económica han sido:

Ordenanza	Valor Absoluto	Valor relativo
CH	4,5	0,82
MC	4,0	0,73
BQ	3,8	0,69
AD	4,5	0,82
AI	5,5	1,00
IN	3,0	0,55

Con estos últimos valores, tomados como coeficientes de ponderación y según las ordenanzas de aplicación en cada unidad de ejecución, se han obtenido las unidades de aprovechamiento de la misma (producto de las superficies construidas por los citados coeficientes de ponderación), unidades que divididas por la superficie total de la unidad



de ejecución nos da el aprovechamiento medio en la ordenanza indicada en la ficha, para obtenerlas superficies edificables correspondientes a las otras ordenanzas, bastará dividir las unidades de aprovechamiento correspondientes por los coeficientes de ponderación establecidos en la ficha, quedando el aprovechamiento en superficie construida de la ordenanza característica igual a las unidades de aprovechamiento, al tener siempre esta el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

Para aquellas unidades de ejecución en las que sólo existe una única ordenanza, el aprovechamiento medio coincide con el índice de edificabilidad bruto de la unidad. Con el establecimiento de los anteriores coeficientes de ponderación y su aplicación concreta a cada una de las fichas quedan garantizados los instrumentos necesarios para obtener la justa distribución de beneficios y cargas de todos los propietarios incluidos dentro de cada unidad de ejecución.

2.5.2 JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO INCLUIDO

Como **encuadre normativo** en relación al aprovechamiento urbanístico hay que destacar:

El **artículo 12.4.a)** de la LOUA establece que los Planes de Sectorización adoptarán las "*determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A) f)*". Dicho apartado indica que forma parte de la ordenación estructural la "*delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable*".

Por otra parte, el proceso de equidistribución de beneficios y cargas que supone la acción urbanizadora, se desarrolla según la legislación urbanística vigente mediante el mecanismo de "*Áreas de reparto*". Según lo establecido en el **artículo 58** de la LOUA: "*La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*"

En el **artículo 59.3** de la LOUA se define el aprovechamiento medio como: "*la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.*"



El **artículo 60**, también de la LOUA, determina: "*El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo de la siguiente forma: (...)*

- c) *Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10 %, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.*

Del articulado anterior cabe concluir lo siguiente:

- La delimitación del área o áreas de reparto y el cálculo de su aprovechamiento medio es una determinación estructural que corresponde al planeamiento general, y por lo tanto a los planes de sectorización. Si bien corresponde a la ordenación pormenorizada, en su caso, completar el cálculo como resultado de las determinaciones de ordenación que le son propias (calificación final del suelo, ajuste de compatibilidades, determinaciones de tipologías, etc).
- La diferencia entre los aprovechamientos medios de las áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado no debe ser superior al 10%, salvo casos en los que se aconseje un tratamiento diferenciado.



**APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
DEL P.G.O.U. VIGENTE**

El presente plan de Sectorización es sobre el sector resultante SURNS-3a:

AR-SURNS-3a	EDIFICABILIDAD (m ² t)			APROVECHAMIENTO (UAs)						EXCESOS
	TOTAL	USO GLOBAL	COEF.	TOTAL	POR USOS	COEF. POND	POR USOS	OBJETIVO	SUBJETIVO	
SURNS-3a	24.817,20	15.722,86 m ² s	0,70	17.372,04	CO: 17.372,04	1,00	17.372,04	17.372,04	15.634,84	

EDIF.BRUTA DEL ÁREA DE REPARTO APROV.MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	17.372,04	2	24.410,32	0,70	m ² t/m ² s
				0,70	UA/m ² s
	17.372,04	A	24.410,32 M2		

El otro área de reparto que resulta de la segregación es:

SURN S-3b	SUPERFICIE SUELO (m ² S)		EDIFICABILIDAD (m ² t)			APROVECHAMIENTO (Aus)				
	TOTAL	USO GLOBAL	COEF.	TOTAL	POR USOS	Coef. Pond.	USOS	A.OBJETIVO	A.SUBJETIVO	EXCESOS
	46.509,68		0,70	32.556,78	MC:32.556,78	1	MC:32.556,78	32.556,78	29.301,10	

EDIF.BRUTA DEL ÁREA DE REPARTO APROV.MEDIO DEL ÁREA DE REPARTO	32.556,78	2	46.509,68	0,7	m ² t/m ² s
				0	UA/m ² s
	32.556,78	A	46.509,68 M2	0,7	
				0	



CÁLCULO Y ANÁLISIS DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL AR-SURNS-3a EN CUMPLIMIENTO DEL ART. 60 c DE LA L.O.U.A.

Si tenemos presente la limitación establecida en el artículo 60.c de la LOUA (*las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al 10 %*), podemos indicar que el aprovechamiento medio del nuevo área de reparto AR-SURNS-3a y del área de reparto SURNS-3b son iguales.

2.5.3 RESERVA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

Los módulos mínimos de reserva para dotaciones que deben considerarse en el desarrollo del presente Plan de Sectorización se corresponden con los marcados por el art. 17 de la LOUA y el art. 12 del Anexo al Reglamento de Planeamiento. A continuación se recoge el cuadro resumen de los valores mínimos necesarios para garantizar el cumplimiento de la legislación urbanística vigente.

Mínimos según LOUA y Anexo al Reglamento del Planeamiento:

% superficie Superficie

Espacios Libres	10 %	2.489,59	m ²
S.I.P.S.	4,92 %	1.221,83	m ²

2.6 INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN PREVISTAS

Las principales infraestructuras que forman parte de la ordenación estructural se concretan en las conexiones a efectuar de las diferentes redes previstas en la actuación con la red general municipal existente.

- La conexión de la **red de saneamiento** se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora. Se prevé enlace en el pozo del colector situado en la Carretera A-404.
- La acometida de la **red de abastecimiento** se prevé en la tubería de fibrocemento de 500 mm de diámetro, cuyo trazado discurre por la calle Cuesta de Marzo. La localización precisa de los puntos de enlace se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora.
- La conexión de la **red de electricidad** se llevará a cabo con la línea de media tensión más próxima al sector, adecuándose a las indicaciones que haga la compañía suministradora. La localización exacta de los puntos de



acometida con dicha línea se adecuará a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora.

- La **red de telecomunicaciones** prevista en la ordenación enlaza con la línea de telefonía que discurre por la calle Cuesta de Marzo. Los puntos de conexión se supeditan a lo indicado por el informe correspondiente de la empresa suministradora.

2.1.5.- CONDICIONES DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

El presente Plan Parcial de Ordenación se redacta como desarrollo del Plan General de Ordenación de Alhaurín el Grande, el cual lo incluye entre los suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado que será sectorizado tras la presente innovación, y por tanto, susceptibles de desarrollo durante la vigencia del mismo.

Se redacta sobre la finca segregada del SURNS-3, que una vez sectorizada se transforma en la SURS-3a.

El Plan Parcial se configura como el instrumento que desarrolla el suelo incluido en el sector (después de la sectorización incluida en la presente dentro del Plan General como suelo urbanizable sectorizado). Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada el suelo llamado a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituye parte de un ámbito territorial de planificación completo y sobre el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada. El nuevo Plan General, requiere de esta figura en todos los ámbitos del urbanizable sectorizado.

La ordenación de los suelos de este sector se realiza conforme a los objetivos, criterios y directrices vinculantes recogidas en la ficha del sector contemplada en esta innovación:

- 1.- Creación de una zona verde, que sera un parque urbano de 1.616,10 m2.
- 2.- Cesión de una superficie de 1.221,83 m2 se suelo para equipamiento municipal.
- 3.- Creación de viario Nuevo que comunica la calle Cuesta de Marzo con la A-404, a través del sector SURS-3a, dotando a este.
- 4.- Generación de parcela comercial para dotación de comercio minorista en el municipio.
- 5.- Creación Y cesión del bulevar previsto en el PGOU, en el tramo del sector SURS-3a.

Por todo lo expuesto, se presenta el presente Plan Parcial de Ordenación mediante en el que se plasman los diferentes objetivos, criterios y directrices antes descritas, aspirando a que con su Aprobación Definitiva, dentro de la innovación, puedan redactarse los oportunos proyectos de urbanización y de reparcelación que impulsen el desarrollo del sector y proporcionen el suelo comercial en el Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande.



**MARCO URBANISTICO DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
DETERMINACIONES DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE
ANDALUCÍA, L.O.U.A.**

La ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su *Capítulo I. Los instrumentos de planeamiento, Sección Segunda. Planes de desarrollo, Artículo 13. Los planes parciales de ordenación*, define su objeto y determinaciones.

En ese mismo capítulo, en su *Sección Cuarta. Determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión*, en el *Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores*, determina las reglas sustantivas y los estándares de ordenación que deberán cumplir los Planes Generales de Ordenación Urbana, Planes Parciales, o en su caso, Planes Especiales, en los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

La *Sección Quinta. Documentación, Artículo 19. Contenido documentos de los instrumentos de planeamiento*, define los documentos mínimos que deberán contener los distintos planes.

A esta ley, así como al Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, Reglamento de Planeamiento en lo que es compatible con la ley 7/2002, y a las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande, se da cumplida respuesta en el documento.

Exigencias de la L.O.U.A.

El artículo 17 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que los Planes Parciales de Ordenación deberán cumplir con las siguientes reglas sustantivas y estándares de ordenación.

1. La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores y, por tanto, proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de la ley ajustada al carácter del sector.
2. Las reservas para dotaciones deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

El artículo 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, precisiones sobre las unidades de ejecución, sistemas de actuación y plazos, determina que:

1. Los instrumentos de planeamiento podrán contener la delimitación de las unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación, conforme a la ley.
2. Podrán fijar plazos máximos para:
 - a) La ordenación detallada de sectores.



- b) La ejecución de unidades de ejecución.
- c) La edificación de solares y rehabilitación de edificios existentes.

2.1.5.1.DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA, POTAUM

El artículo 18 del POTAUM determina los requisitos de ordenación de los nuevos crecimientos urbanos en sus puntos 18.4, 18.5 y 18.7.

Art. 18

4 *Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo y los proyectos de urbanización introducirán criterios de sostenibilidad ambiental, teniendo en cuenta en el diseño de las actuaciones urbanísticas los siguientes criterios:*

- *La mejora en la gestión del ciclo del agua mediante la racionalización de los consumos, la reducción de pérdidas, la generalización de la depuración y la reutilización de aguas residuales depuradas.*
 - *La gestión de los residuos urbanos con criterios de reducción, reutilización, reciclado y depósito en condiciones seguras.*
 - *La mejora de la calidad del aire mediante la reducción del tráfico motorizado.*
 - *La reducción de la contaminación acústica a través del control del tráfico, de las fuentes emisoras puntuales y de las condiciones de aislamiento acústico de la edificación.*
 - *La mejora de la eficiencia energética mediante una mayor adaptación de la edificación a las condiciones climáticas y mediante la reducción del uso del vehículo privado en las relaciones de movilidad metropolitana.*
 - *La minimización de la contaminación lumínica fomentando la eficiencia lumínica y energética del alumbrado público.*
 - *La dotación de infraestructuras de telecomunicaciones con un ancho de banda que permita la prestación de servicios interactivos avanzados.*
5. *Los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo y los proyectos de urbanización introducirán criterios ambientales y de integración paisajística, que garanticen que en la ejecución de las actuaciones urbanísticas se respeten los siguientes criterios:*
- a) *Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.*
 - b) *Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias estableciendo los medios para que éstas no sean superiores a las que se producen en el ámbito en régimen natural. Para ello se estimarán los*



caudales de avenidas ordinarias y extraordinarias antes, durante y con posterioridad a la ejecución de la actuación.

- c) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias. En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.*
- d) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.*
- e) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración. La superficie ocupada por los terrenos con perfiles edáficos naturales o modificados pero con capacidad filtrante suficiente tendrá como mínimo una extensión superior al doble de la abarcada por las superficies impermeabilizadas.*

OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SURS-3a.

El presente Plan Parcial de Ordenación recoge las determinaciones fundamentales de la ordenación urbanística de los terrenos que integran el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-3a del Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande, ubicado en la zona norte del municipio, junto al Mercado y por encima de los sectores UR-5 a y b.

Los propietarios de éste sector tienen la intención de ordenarlos urbanísticamente para su conversión en suelo urbano y llevar a cabo el desarrollo edificatorio planteado en la de ordenación aprobada definitivamente y conforme a los parámetros de este planeamiento.

Este documento constituye la propuesta que se presenta al Departamento de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excelentísimo Ayuntamiento de Alhaurín el Grande para su tramitación, que deberá culminar con la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación. Dicha aprobación conllevará la calificación de los terrenos de este sector como Suelo Urbano Edificable, con uso preferencial comercial.

La ordenación propuesta enriquecerá y mejorará el entorno en que se ubica y, de forma indirecta, constituye un acicate para el desarrollo de los sectores colindantes y su mejora.

El desarrollo del Plan Parcial se ha realizado bajo las directrices de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Reglamento de Planeamiento y en el de Gestión Urbanística, el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM) y el Plan General de Ordenación Urbana de Alhaurín el Grande.

DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROYECTADA

La ordenación del sector respeta escrupulosamente los criterios de ordenación de la LOUA.

De este modo y tal y como queda reflejado en la ficha justificativa del apartado, se logran con creces todas las dotaciones de equipamientos y áreas libres establecida en la misma, tanto en su valores porcentuales como cuantitativos.



El sector se ordena, entre la calle cuesta de Marzo y la A-404, con una calle nueva (vial-1) que las comunica y sirve de eje para el desarrollo del sector en torno a ella. Se crea otro viario (vial-2), paralelo a la A404, para formar el bulevar que exige el PGOU, incluyendo la zona verde del mismo.

La otra bolsa de zona verde del sector, servirá para un parque urbano, paralelo al vial-1 que se ajardinará como tal.

Pegado a esta zona verde y el sector anejo de la SUNC.RT-15, queda la parcela de equipamiento.

El presente Plan de Parcial se centra en el subsector segregado SURNS-3a. Las características de este Nuevo sector son:

Superficie: 24.817,20 m²s

Techo edificable Bruto: 24.817,20 m² * 0,7 = 17.371,90 m²t

Superficie áreas libre: 2.489,59 m²s (10%)

Superficie Equipamiento: 1.221,83 m²s(5%)

Superficie Comercial: 15.722,86 m²s (63%)

Superficie de Red Viaria: 5.382,72 m²s (22%)

TOTAL PARCELA: 24.817,20 m²s(100%)

JUSTIFICACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL ART. 17 DE LA L.O.U.A. Y RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS CONFORME AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LAS PRESCRIPCIONES DEL P.G.O.U.

La dotación de suelo en para los diferentes tipos de equipamiento en los sectores de suelo urbanizable queda determinada por el artículo 17 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Real Decreto 2159/1976, de 23 de junio de 1976, de Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el P.G.O.U. de Málaga, de julio de 2011.

Las determinaciones básicas, que constituyen el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación SURS-3a son las que de forma resumida exponemos a continuación:

Definición y características del plan propuesto.

- Modo de ejecución, compromisos, garantías y medios económicos.
- Limitaciones de densidades de comercial.
- Usos pormenorizados del Plan Parcial de Ordenación.
- Reservas de terrenos para uso público y equipamiento.
- Trazado y características de las redes de comunicaciones e infraestructuras.
- Definición detallada del Plan de Etapas.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios de las obras de urbanización.
- Sistema de actuación para la ejecución de las previsiones.

Justificación del Art. 49 del Reglamento de Planeamiento

En cuanto a la justificación correspondiente respecto al art. 49 del Reglamento de Planeamiento, que alude a la obligatoriedad de fijar las reservas para los distintos usos de “jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión”, en el presente plan parcial se establecen distintos usos dentro de las áreas libres abordadas en esta memoria.



La reserva de suelo para uso deportivo queda incluida dentro de la dotación de suelos que contempla la ficha urbanística del sector para SIPS. El uso concreto de estos suelos no está determinado por el Plan Parcial, queda pendiente su definición de la decisión última del Ayuntamiento. El uso deportivo es compatible con el uso de Zonas Verdes, pero debe estar motivada por el Ayuntamiento la iniciativa para destinar parte de la superficie de dichas Zonas Verdes a este uso, en cumplimiento de lo indicado en el PGOU.

2.1.5.2. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Se expone a continuación los motivos que han llevado a la corrección de los coeficientes de ponderación recogidos en la ficha urbanística del sector.

APROVECHAMIENTO RECOGIDO EN LA FICHA URBANÍSTICA

Uso	Sup. Techo	C.P.	Aprov. O.	Tipología
Comercial	17.672,04m ² t	1	17.672,04uu.aa.	Co
Equipamiento				

ESTUDIO DEL APROVECHAMIENTO DEL SECTOR Y CÁLCULO DEL 10% DE CESIÓN MUNICIPAL

Conforme al artículo 54.2.b de la L.O.U.A. corresponde una cesión de suelo al Ayuntamiento del 10 % del aprovechamiento real (Art. 54.2.b de la L.O.U.A) que se corresponde con 2.257,35 m²t. De acuerdo con lo expuesto en este Plan Parcial, el cálculo de los aprovechamientos del sector, excesos y cesiones al municipio queda recogido en la tabla anexa. Se recogen aquí también, los CP relativos ajustados a las ordenanzas de aplicación y el valor de mercado del suelo contrastado en la zona.

CÁLCULO DE CESIONES

Sup. Sector	Edificabilidad	A. Objetivo	Cesión Ayto	A. Subjetivo
24.817,20 m ² s	0,70M ² t/m ² s	17.372,04 uu.aa.	1.737,20 uu.aa.	15.634,84 uu.aa.
Cesiones por usos	Sup. Suelo	Índice Ed.	Edificabilidad	Cesión ayto
Comercial	15.722,86 m ² s	1,124m ² t/m ² s	17.372,04m ² t	1.737,20 m ² t

JUSTIFICACIÓN DE PLAZAS DE APARCAMIENTOS PRIVADAS

Tal y como recoge el punto 158 del PGOU, Las dotaciones mínimas de aparcamiento serán de 1 aparcamiento por cada 100 m² construidos o por vivienda más 1 aparcamiento por cada 50 m² de locales comerciales. La obligatoriedad o no de dejar dichos aparcamientos dentro de la parcela, se señala en las ordenanzas particulares.

2.1.5.3. CUANTIFICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONES

La dotación de suelos para los distintos equipamientos ha sido recogida y justificada en el apartado 4.2.3 JUSTIFICACIÓN DE LAS DIRECTRICES DEL ART. 17 DE LA L.O.U.A. Y



RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS CONFORME AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LAS PRESCRIPCIONES DEL P.G.O.U.**2.1.5.3.1. JUSTIFICACION DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANISTICOS**

Las soluciones recogidas en el presente Plan Parcial de Ordenación relativas al acceso rodado, el suministro de agua, red de B.T. y el saneamiento se han basado en las prescripciones determinadas por las diferentes administraciones y compañías de servicios.

Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con el objeto de favorecer la mejor integración de los servicios municipales con las previsiones contempladas con el futuro desarrollo urbano del sector.

El Plan Parcial de Ordenación compagina las propuestas para los diferentes servicios urbanísticos con la propuesta viaria y sus respectivos perfiles longitudinales y transversales, definiendo un sistema conjunto coherente.

Las previsiones de dotación de infraestructuras quedan recogidas en los diferentes planos que reflejan el esquema de las mismas, que deberán ser desarrolladas en el posterior *Proyecto de Urbanización*.

2.1.5.3.2. RED VIARIA

La ordenación del sector incluye un vial que comunica la calle cuesta de marzo y la A-404, organizando el sector en torno a ella.

También se desdobra la A-404, a su paso por el sector, tal y como se recoge en el PGOU, incluyendo el vial de desdoblamiento y la zona verde del bulvar.

Aparcamientos

La dotación de aparcamientos en los sectores de suelo urbanizable de uso característico residencial queda determinada por el artículo 17 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cuál y siguiendo su Art. 1. 2ª a) se establece que *deberán destinarse entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable*, referido este techo edificable al del uso característico puesto que en este mismo apartado se calculan las dotaciones públicas en función de los metros cuadrados del mismo, que en este caso es el comercial, resultando:

$17.372,04\text{m}^2/100\text{m}^2 = 173$ plazas.

De este número de plazas de aparcamiento mínimas, el 50% irán en parcelas privadas y el 50% en vía pública.



La ordenación del sector contiene un total de 89 plazas de aparcamiento.

De los cuales, en cumplimiento del 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, se cumple la ratio establecido por el mismo de, 1 plaza de aparcamiento accesible por cada 40 plazas de aparcamientos, lo que arroja una necesidad de 3 plazas de aparcamiento accesibles en el sector.

Por otro lado, y según lo indicado por ENDESA, en cumplimiento de la ratio fijada por la ITC-BT 52 de 1 estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamientos serán para vehículos eléctricos, en total, 7 plazas.

Normas técnicas de urbanización.

Las obras de la red viaria se realizarán de acuerdo con las especificaciones marcadas por el Plan General de Ordenación Urbana, y en su defecto o complemento, por el Pliego de Condiciones del Ministerio de Obras públicas y Urbanismo (PG -3), así como las Normas de Abastecimiento y Saneamiento a Poblaciones de la D.G.O.H.

Dichas especificaciones se recogerán específicamente en el oportuno Proyecto de Urbanización. No obstante se marcan las siguientes:

1. *Del viario:* para cada categoría de vías se adoptarán las soluciones mínimas especificadas en el cuadro adjunto al final de este artículo, pudiendo ser el firme rígido o flexible.
 - Sub-base de 25 cms de suelo seleccionado (en caso necesario).
 - Capa de firme H15 de 25 cms.
 - 6 cms de mezcla bituminosa en caliente tipo AC22 bin S.
 - 6 cms de mezcla bituminosa en caliente tipo AC16 surf S.
2. *Aceras y calles peatonales:* En aceras se empleará una capa de hormigón HA-15 de 10 cm. de espesor armado sobre la que se dispondrá del pavimento elegido en el proyecto de urbanización.
3. *Aparcamientos en vía pública:* Se empleará una base de suelo seleccionado S-1 ó S-2 de 20 cm. de espesor (en caso necesario), solera de hormigón HA-15 de 20 cm. de espesor con mallazo #□6/15, terminado con fratasado mecánico con adición de cuarzo.
4. Todos los viales se dotarán de drenajes superficiales que evite en cualquier caso que los pavimentos lleguen a deteriorarse por el discurrir de las aguas de lluvia. A nivel de proyecto de Urbanización, y en conexión con la solución que se ofrezca al dimensionamiento de la red de saneamiento, se definirán todos los elementos necesarios para resolver adecuadamente éste tema.
5. Las bandas de circulación o sendas peatonales en las zonas verdes se realizarán con enlosado artificial coloreado.



MEDIDAS Y ACTUACIONES PREVISTAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

El presente documento deberá contar con el pertinente periodo de información pública en el que serán recogidas cuantas alegaciones se presenten.

El Ayuntamiento propiciará el conocimiento de la actuación prevista por los medios de comunicación propios (página web, contacto con los vecinos, etc.), así como todos aquellos que considere oportunos para el mejor conocimiento del proyecto por parte de los habitantes del municipio.

PLAN DE ETAPAS Y POLÍGONOS DE ACTUACIÓN

JUSTIFICACION

Tal y como se recoge en las determinaciones fundamentales de la vigente Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, y en el cuadro de características establecido en la ficha que el P.G.O.U. de Málaga, marca para este Sector, se fijan en éste apartado las previsiones de fases y plazos de ejecución de las obras de urbanización correspondientes al presente Plan Parcial de Ordenación, incluido en la Innovación.

Dado el tamaño y naturaleza de la ordenación contemplada, que no soportaría su desarrollo sin la ejecución del cien por cien del sistema viario, todo el sector de constituye como una única unidad de ejecución.

De una manera lógica y acorde al tamaño y naturaleza de la ordenación contemplada, se desarrollarán las obras de urbanización en una única etapa ya que todo el sector constituirá una única unidad de ejecución, dada su particular estructura viaria, y de forma que queden garantizados los servicios de infraestructuras que permitan el desarrollo de la edificación y el subsiguiente uso de las mismas.

De esta forma se recogen las previsiones de dicha única etapa de, entendiendo que deberá incluir aquellos elementos de uso general de la urbanización (transformadores, colectores, redes de electricidad y abastecimiento de aguas, etc.) que sean necesarios para el completo y correcto desarrollo de las infraestructuras de la única etapa en cuestión.

POLIGONOS DE ACTUACION

Este Plan Parcial de Ordenación se desarrollará como un solo polígono de actuación, con su correspondiente Junta de Compensación. El desarrollo de las obras se realizará en una sola fase que se describe a continuación.

DIVISIÓN EN UNIDADES DE EJECUCIÓN. JUSTIFICACIÓN

Dado el tamaño y naturaleza de la ordenación contemplada, que no soportaría su desarrollo sin la ejecución del cien por cien del sistema viario, todo el sector de constituye como una única unidad de ejecución.



NORMAS Y ORDENANZAS

• ORDENANZAS GENERALES

Será de obligado cumplimiento para el desarrollo y ejecución de todas las zonas calificadas por este Plan Parcial la siguiente normativa de carácter general del Plan General de Ordenación:

Capítulo 2 Régimen del suelo urbano y urbanizable. Adquisición gradual de facultades urbanísticas.

- Artículo 11. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio.
- Artículo 12. Deberes legales para la adquisición gradual de facultades.
- Artículo 13. Facultades urbanísticas de la propiedad.
- Artículo 14. Adquisición del derecho a urbanizar.
- Artículo 15. Extinción del derecho.
- Artículo 16. Adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 17. Aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.
- Artículo 18. Derecho al aprovechamiento en actuaciones sistemáticas.
- Artículo 19. Concreción del aprovechamiento urbanístico.
- Artículo 20. Reducción del derecho al aprovechamiento urbanístico en actuaciones sistemáticas.
- Artículo 21. Adquisición del derecho a edificar.
- Artículo 22. No adquisición del derecho a edificar.
- Artículo 23. Plazos para la edificación.
- Artículo 24. Efectos de la extinción del derecho a edificar.
- Artículo 25. Adquisición del derecho a la edificación.
- Artículo 26. Edificación sin licencia e incompatible con el planeamiento.
- Artículo 27. Edificación sin licencia compatible con el planeamiento.

Capítulo 3 Normas de planeamiento y ejecución

- Artículo 28. Suelo urbano.
- Artículo 29. Suelo urbanizable programado.
- Artículo 30. Suelo urbanizable no programado.
- Artículo 31. Suelo no urbanizable.
- Artículo 32. Planes Parciales.
- Artículo 33. Planes Especiales.
- Artículo 34. Estudios de Detalle.
- Artículo 35. Proyectos de Actuación.
- Artículo 36. Proyectos de Obras Ordinarias.
- Artículo 37. Sistema de Compensación.
- Artículo 38. Sistema de Cooperación.
- Artículo 39. Sistema de Expropiación.
- Artículo 40. Determinaciones del Sistema de Actuación.
- Artículo 41. Cambio del Sistema de Actuación.

• ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 90.- Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo **comercial** como financiero, de gestión etc.
2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:



A) **Comercio:** Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertas al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

A.I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.II) **Agrupación comercial.** Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

B) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

B.I) Servicios de la Administración.

B.II) Oficinas privadas.

B.III) Despachos profesionales. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación.

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

D.I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

D.II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de peguemos espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización. En cualquiera caso se adecuará a la Legislación Vigente.

D.III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en gen/eral, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición/, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 112.- Condiciones de Edificación del Sistema General de Equipamiento



1. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales. 2. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario en suelo urbanizable se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y comercial:

Tipo de Edificación Exenta. Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m² .t/m² .s. Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta. Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m² .t/m² .s. Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada. Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m² .t/m² .s. Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%. Edificabilidad: 0,5 m² .t/m³ .

Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

2.1.5.3.3.COMPROMISOS ENTRE URBANIZADOR Y AYUNTAMIENTO Y FUTUROS PROPIETARIOS EN ORDEN A PLAZOS DE EJECUCIÓN, CONSTRUCCIÓN EN SU CASO DE EDIFICIOS COMUNITARIOS Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Compromisos entre el urbanizador y el Ayuntamiento

Mediante la aprobación definitiva del presente Plan Parcial de Ordenación, el urbanizador se compromete con el Ayuntamiento a los siguientes aspectos:

- a) A cumplir los plazos de ejecución de las obras de urbanización y de implantación de los servicios según etapas previstas para que puedan ser recibidas definitivamente por el Ayuntamiento.
- b) A establecer unas previsiones sobre el momento en el que el Ayuntamiento podrá ocupar de hecho los terrenos objeto de cesión obligatoria y gratuita en cada etapa, sin perjuicio de la facultad de la cesión de derecho que la Ley le otorga tras la aprobación de los proyectos de reparcelación o compensación.
- c) Compromiso explícito de cesión al Ayuntamiento de la propiedad de la red viaria y zonas verdes del sector.

De acuerdo con todo lo expuesto anteriormente, los compromisos a contraer para el desarrollo del conjunto edificatorio y su posterior evolución, se centran en los aspectos siguientes:

- a) Los plazos de ejecución de la urbanización están recogidos en la Memoria Justificativa del presente Plan Parcial de Ordenación, donde se define el plan de etapas de realización de las obras.



- b) El desarrollo de la edificación que irá a continuación de la urbanización por etapas.
- c) La Junta de Propietarios cuidará de la conservación de las obras hasta que, finalizada la urbanización, se haga cargo de la misma la Entidad Urbanística de Conservación o la Comunidad de propietarios que se constituya a tal efecto, o sean recibidas por el Ayuntamiento.
- d) El urbanizador se compromete a sufragar el importe de los sistemas Generales y las obras contenidas en el plan Especial de infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma en que se determinen en el planeamiento vigente.

Como garantía el Ayuntamiento podrá exigir el 7,00% del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización que se calculan a continuación. Esta cantidad se aportará en forma de aval o de cualquier otra que ofrezca garantías suficientes, de forma tal que refrende la voluntad de ejecución de esta propiedad promotora.

Compromisos entre urbanizador y los futuros propietarios

- d) Compromiso de recoger explícitamente en los contratos de compraventa de suelo quién se hace cargo de la urbanización y demás cargas que afecten a la parcela vendida, con especial relevancia de lo referente al pago del saldo de la cuenta de liquidación o en lo referente a la incorporación a la Junta de Compensación.
- e) En el caso de que el vendedor siga haciéndose responsable de dichas cargas, a recoger explícitamente en los contratos de compraventa de suelo los plazos en los que, según la etapa de ejecución que le corresponda, habrá de estar concluida la urbanización del tramo en que se ubica la parcela, y en su caso (sistema de compensación) recibidas las obras por el Ayuntamiento.
- f) A recoger en los mismos contratos los compromisos que el Plan Parcial de Ordenación establece al sujeto sobre la conservación de la urbanización de la urbanización, así como el comienzo y duración del periodo.
- g) A explicitar en los contratos de compraventa de suelo, el grado de urbanización al que se compromete el vendedor respecto a los terrenos objetos de la venta, que nunca podrá ser inferior al previsto en el proyecto de urbanización correspondiente, y que habrá de definirse en cuanto a:
 - a. Acometidas previstas a la parcela de los distintos servicios, con sus características, incluyendo arquetas y demás instalaciones.
 - b. Condiciones de utilización de los servicios.
 - c. Servidumbres que pueden afectarles.

Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización correrá a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que será la que reciba las obras de urbanización una vez finalizada y a la cual estarán asociados todos los parcelistas y propietarios de la urbanización en la proporción estipulada en la División Horizontal.



ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**1.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL**

Con base en los esquemas de las redes de infraestructuras y servicios que se establecen en este Plan Parcial y sin perjuicio de su definitiva definición y valoración en el preceptivo proyecto de urbanización, el coste de ejecución de las obras de implantación de los servicios se estima en las siguientes cantidades, que incluyen las conexiones viarias de acceso al sector y con las urbanizaciones colindantes:

CAPITULO	euros
Movimiento de tierras	60.198,26
Red viaria	361.189,55
Saneamiento	216.713,72
Agua	120.396,51
Electricidad y alumbrado	204.674,08
Otras instalaciones	120.396,52
Jardinería	120.396,52
TOTAL	1.203.965,16

2.- PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

Presupuesto de Ejecución Material	:	781.741,80€euros
19% Gastos Generales y Beneficio Industrial	:	148.531 euros
10% IVA	:	78.174 euros
Presupuesto Ejecución por Contrata	:	1.008.447euros

La repercusión por metro cuadrado de techo edificable referida a un total de 17.372,04 metros cuadrados de techo, resulta ser de 58,05 euros/m2t.

Esta repercusión económica resulta asumible en base al tipo de promoción que se plantea, lo que avala la viabilidad de la ejecución del presente Plan Parcial.

En Alhaurín el Grande, a 12 de Agosto de 2021
 El Arquitecto
 Francisco J. Marín Domínguez



3.- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

3.1.1- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

RESUMEN DE LA SELECCIÓN, Y DE LOS MOTIVOS QUE LLEVARON A ESTA, DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Se aporta un resumen de la selección y de las alternativas contempladas. Por otro lado también se justificación de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.

3.1.1.1.ALTERNATIVA 0, MANTENER LA SITUACIÓN ACTUAL

En esta alternativa se mantiene el suelo en las mismas condiciones que tiene hoy día. Actualmente se mantiene como Suelo Urbanizable No Sectorizado, que al tener numerosos propietarios y un gran número de edificaciones existentes, se hace muy complejo su desarrollo.

Esta alternativa evita que se desarrolle, manteniendo los usos agrarios, a pesar de ser un suelo Urbanizable. También supone que no se desarrolle ninguna parte del sector, por lo que no se hará la parte del bulevar que plantea el PGOU en esta zona.

Tampoco se haría el viario, que se entiende importante para el desarrollo del municipio. Ni las cesiones de zonas verdes y equipamiento.

3.1.1.2 ALTERNATIVA 1, INNOVACIÓN PROPUESTA

que pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector con gran número de propietarios y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, residencial, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, y se pretende Sectorizar y Ordenar el segregado como SURNS-3a, quedando como SURO -3a (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado).

En esta alternativa se mejoran claramente las condiciones de estos suelos en el PGOU.

Los suelos Urbanizables No Sectorizados (SURNS), están constituidos por los terrenos susceptibles de cambio de categoría mediante Plan de Sectorización a Suelo Urbanizable Sectorizado. El Plan de Sectorización, incluido en la presente Innovación



representará una innovación del planeamiento general vigente complementando la ordenación establecida por éste. Estos suelos, en virtud de la LOUA, no tienen asignado uso global alguno, regulándose como usos prohibidos, los usos incompatibles con el uso residencial. Las determinaciones que el planeamiento vigente objeto de adaptación establece para estos suelos son orientativas.

Ficha del Sector en el PGOU de Alhaurín el Grande:

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
URNP3	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	70.920

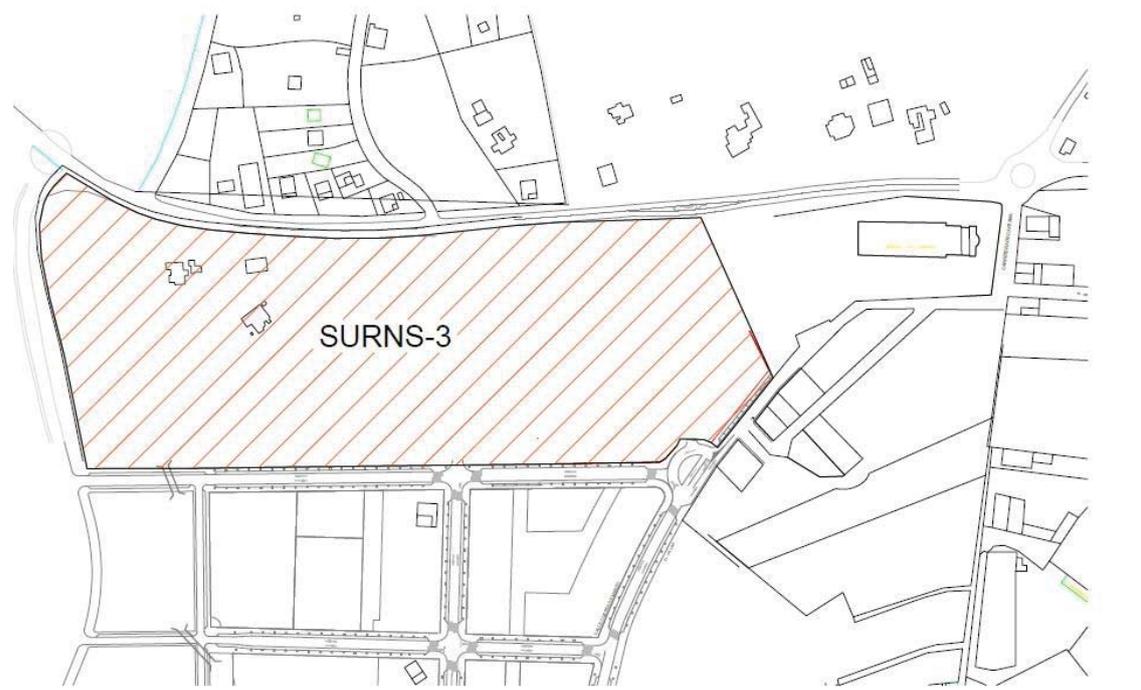
DOTACIONES:

ZONA VERDE EQUI.ESCOLAR EQUI.DEPORTIVO EQUI.SOC-COM.

USO PRINCIPAL TIPOLOGÍA DENSIDAD EDIFICABILID.

RESID. MANZ.CERRADA/ADOSADA 40VIV./HA(284VIV.) 0,7 M2/M2

La presente Alternativa de la innovación de planeamiento pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector que tiene gran número de propietarios, sin intención de desarrollarlo, y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal del Sector. Las zonas segregadas en la innovación se mantendrán como SURNS- 3b en la parte oeste, y en la parte este denominado como SURO -3a.



Dicho sector se encuentra delimitado por el norte por la carretera A-404, que es un bulevar previsto en el PGOU. Por el sur linda con dos sectores de suelo urbano, el UR-5a y UR-5b, que aunque no se ha desarrollado, tienen sus respectivos Planes Parciales aprobados y los Proyectos de Reparcelación inscritos. Por el este linda con la UE-36, un sector sin desarrollo pero considerado urbano, que a su vez linda con el equipamiento del Mercado de Abastos. Por el oeste linda con un SGv, conocido el vial actual como Calle Cruz de San Roque o popularmente “cuesta del señorito”.



División del SURNS-3 en SURO-3a y SURNS-3b.

Las fichas de los subsectores resultantes son:

Ficha del Sector en el PGOU de Alhaurín el Grande:

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
SURNS-3a	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	24.410,32
DOTACIONES:			
ZONA VERDE	EQUI.ESCOLAR	EQUI.DEPORTIVO	EQUI.SOC-COM.
USO PRINCIPAL	TIPOLOGÍA	DENSIDAD	EDIFICABILID.
COMERCIAL	Comercial	-	0,7 M2/M2

SECTOR	TIPO	NÚCLEO	SUPERFICIE M2
SURNS-3b	ENSANCHE	ALH. EL GRANDE	46.509,68
DOTACIONES:			



ZONA VERDE EQUI.ESCOLAR EQUI.DEPORTIVO EQUI.SOC-COM.

USO PRINCIPAL TIPOLOGÍA DENSIDAD EDIFICABILID.

RESID. MANZ.CERRADA/ADOSADA 40VIV./HA(284VIV.) 0,7 M2/M2

La presente innovación de planeamiento incluye el Plan de Sectorización del subsector SURNS-3a y el plan Parcial que lo Ordena, al objeto de transformarlo en un Sector Urbanizable Sectorizado Ordenado, es decir, para que para su desarrollo sólo sea necesario el Proyecto de Urbanización, por lo que se pasará a llamar SURO- 3a.

3.1.1.3 ALTERNATIVA 2,

Esta otra alternativa también pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector que tiene gran número de propietarios, sin intención de desarrollarlo, y de construcciones irregulares, e introducir el uso de RESIDENCIAL, que es el uso principal del Sector. Las zonas segregadas en la innovación se mantendrán como SURNS- 3b en la parte oeste, y en la parte este denominado como SURO -3a.

La alternativa es igual que la nº1, pero introduciendo el desarrollo residencial en lugar del comercial.

Pues bien, como ya se ha dicho el uso comercial no existe actualmente en el municipio y es necesario incorporarlo al planeamiento, ya que hay mucha demanda. Sin embargo el uso residencial, del que hay varios sectores en Alhaurín el Grande no demuestra tener mucho mercado, ya que los suelos que actualmente existen no se han desarrollado, por lo que no resulta muy coherente realizar una innovación de planeamiento como la actual para desarrollo de suelos residenciales. Por este motivo se descarta esta alternativa.

Al sur se localizan los sectores UR-5, a y b, que teniendo los planeamientos de desarrollo aprobados definitivamente y alguno incluso con el Proyecto de Urbanización aprobado, no se ha ejecutado, ya que se trata de desarrollos residenciales en el que los promotores no tienen mucha confianza actualmente.

Además, la presente alternativa, al incluir viviendas supone un crecimiento de la población del Municipio, que incumpliría las condiciones que marca el POTA. Es por ello que se descarta esta alternativa.



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

En el marco de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994 y Disposición Adicional Octava de la Ley 7/2002, los Planes Generales de Ordenación Urbanística contendrán, junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios su pramunicipales y recursos naturales básicos, así como su repercusión en el sistema de asentamientos.

INCIDENCIA DE LA INNOVACIÓN EN LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO.

El alcance de la Innovación que se plantea del Planeamiento vigente se considera estructural debido a que afecta a un suelo Urbanizable no Sectorizado, que se desarrolla y se ceden los sistemas locales de Áreas Libres, y de equipamiento social. Se pretende el cambio de Calificación del suelo sobre el que se actúa, que en la actualidad es urbanizable no sectorizado.

Además se ha justificado en el presente documento la mejora expresa y concretamente las mejoras que supone para el bienestar de la población.

5.- PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Durante el trámite el documento deberá ser expuesto a la ciudadanía a efectos de que por los interesados se realicen las alegaciones oportunas. **SE UTILIZARÁN LOS MAYORES MEDIOS DE DIFUSIÓN CON LA CORRESPONDIENTE PUBLICACIÓN EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA Y MEDIOS INFORMATIVOS TANTO DE PRENSA ESCRITA COMO DIFUSIÓN DIGITAL QUE DISPONGA EL MUNICIPIO.**

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción:

Ingresos (Vv) > Costes (CP)

Los ingresos correspondientes a la actuación urbanizadora son los procedentes de la enajenación de los solares resultantes de la ejecución de las obras de urbanización (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).



COSTES Y GASTOS DEL PROYECTO

Los costes de Producción son los que se originan por la satisfacción de las cargas y deberes de la promoción inmobiliaria.

La cuantificación de las obras de urbanización en el caso de las actuaciones integradas se determina a través de la redacción de un Proyecto de Urbanización (Presupuesto de Ejecución Material o PEM).

Para calcularlos utilizaremos el coste de las obras de urbanización, calculados sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC), añadiendo al PEM los Gastos Generales (GGen) y el Beneficio Industrial (BI), si bien pueden tenerse en cuenta valores estimativos derivados de métodos simplificados:

Costes de Urbanización (PEC) = PEM + GGen + BI

Los Gastos Generales (GGen) son el 13 % y el **Beneficio Industrial (BI)** el 6% de las obras.

A los gastos de Urbanización del terreno hay que añadir los Gastos de Gestión (gastos técnicos y jurídicos, de promoción y gestión, o los gastos financieros)

Finalmente, habrá que añadir las eventuales indemnizaciones, derivadas de la aplicación del derecho de realojo o de la eliminación de usos o actividades preexistentes, lícitamente realizadas, incompatibles con la Ordenación.

También, en su caso, los gastos de conservación de las obras de urbanización.

Descripción de los costes totales de la promoción estimando los siguientes apartados:

- Urbanización
- Honorarios técnicos
- Indemnizaciones
- Financiación
- Puesta en marcha
- Subvenciones



6.1 Urbanización

Tomando como costes de referencia los valores medios estimativos de la construcción 2021 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, para una superficie viaria menor del 20% del total del sector y una superficie bruta menor de 10 hectáreas, el precio del metro cuadrado de las obras globales de urbanización sería de 35 €/ m² de suelo.

El presupuesto de ejecución material estimado es:

P.E.M.e = 868.602 €

Este presupuesto de referencia es utilizado para el cálculo del desarrollo urbanístico. En este caso se ha considerado una minora de un diez por ciento como rebaja en concepto de baja en la licitación, quedando un P.E.M.e de 781.741,80€

La distribución entre los diferentes capítulos de obra es el siguiente:

Demoliciones y movimientos de tierra	115.811,35 €
Red viaria, pavimentación y acerado	194.764,18 €
Electrificación y alumbrado	93.486,81 €
Abastecimiento de agua	54.533,97 €
Saneamiento y depuración	77.905,67 €
Otras instalaciones: Telecomun. gas	140.230,21 €
Zonas verdes y espacios libres	105.009,61 €

Sobre esta cifra resultante se calculan los Gastos Generales y el Beneficio Industrial, que sumado al Presupuesto de Ejecución Material minorado y sobre el que se aplica el 21% de IVA correspondiente, nos dará como resultado los Costes de Urbanización



COSTES DE URBANIZACIÓN	
PEM (0,9 PMEe)	781.741,80€
GG+BI	148.530,94€
Presupuesto Ejecución	930.272,74€
IVA Ejecución (10%)	93.027,27 €
Total	1.008.446,74 €

6.2. Honorarios técnicos

Los honorarios técnicos se han calculado en función de un porcentaje sobre el PEM calculado anteriormente.

Proyecto: 3,5 % P.E.M.

Dirección de Obra: 2,5 % P.E.M.

Dir. de Ejecución y Seguridad y Salud: 2,0 % P.E.M. Los valores calculados se reflejan en la siguiente tabla:

HONORARIOS TÉCNICOS	
Proyecto de urbanización	27.266,99 €
Dirección de obra.....	19.476,42 €
Dirección de ejec.+ S.S.....	15.581,13.€
Honorarios técnicos	62.324,54 €
IVA Honorarios.....	13.088,15€
Total... ..	75.412,69 €

El coste estimado de los honorarios técnicos asciende a setenta y cinco mil cuatrocientos doce euros con sesenta y nueve céntimos de euro (75.412,69 €)

6.3 Coste de indemnizaciones

Como ya se ha indicado existen 3 edificaciones a cuyos propietarios habrá que indemnizar. Para ello hacemos una valoración apriorística, con los valores estimativos del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

El coste por metro es de **VIVIENDAS EDIF. UNIF. AUTOCONSTRUIDA: 488€/m2t.**

Luego el coste será: 315 m2t x 488€/m2t= 153.720,00€



6.4 Financiación

Se ha considerado la hipótesis de desarrollar el planeamiento de manera que no supongan la necesidad de financiación mediante endeudamiento.

6.5 Puesta en marcha

Se establece un tiempo para el desarrollo del planeamiento y para el desarrollo de la urbanización de diez años. En este tiempo se ejecutará la urbanización con el siguiente desarrollo de los costes:

1. Redacción de documentación urbanística:

Proyecto de reparcelación: a pagar en un plazo el último año de la fase de planeamiento.

2. **Costes de urbanización:** a repartir en certificaciones de igual valor durante los años de construcción.

3. **Honorarios técnicos:** a repartir de la siguiente manera:

Proyecto: a pagar de forma previa al comienzo de las obras.

Dirección de obra: a pagar en un número de plazos igual a los plazos necesarios para la ejecución de las obras (año 1, año 2...).

Dirección de ejecución y seguridad y salud: a pagar en los plazos de la ejecución de las obras (año 0, año 1, año 2...).

6.6 Posibles ayudas o subvenciones

No se prevén posibles subvenciones para el desarrollo de la urbanización.

COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

Se han considerado un precio por metro cuadrado de la construcción de las edificaciones.

Precio construcción edificios comerciales m 2: 855 €. Tenemos: $800 \times 15.000 = 12.825.000,00€$



CAPITULO INGRESOS

Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los Costes de producción:

Ingresos (Vv) > Costes (CP)

Los ingresos correspondientes a la actuación urbanizadora son los procedentes de la enajenación de los solares resultantes de la ejecución de las obras de urbanización (o de las edificaciones en las actuaciones de dotación).

El valor de venta (Vv) de los solares se determinará a través del Valor de Repercusión del Suelo (VRS): a) bien por el mercado inmobiliario (Estudio de Mercado)

$$\text{Suelo} = \sum VRS_i (\text{€/ m}^2) \times S_i (\text{m}^2)$$

El $\sum VRS_i$ es la suma de los productos correspondientes a cada uno de los VRS_i (Valores de Repercusión del Suelo según el Uso correspondiente) por las superficies edificables atribuidas a cada Uso.

CAPITULO EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA

Una vez conocidos los costes del futuro desarrollo y los ingresos que es capaz de generar, se puede tener una visión de la oportunidad en términos económicos que supone el proyecto de la Innovación aquí propuesta.

Presentamos el siguiente cuadro resumen de los costes necesarios para el desarrollo del Planeamiento.



El promotor comercializa parcelas urbanizadas.

COSTES	
Precio del suelo	494.639,20€
Costes Ejecución	12.050.000,00€
Costes de Urbanización	1.121.763,80€
Honorarios técnicos	75.412,69€
Impuestos	1.588.363,14€
Total	15.330.178,83€

Superficie total del terreno a urbanizar: 21.051,67m²

Precio venta edificio comercial: 1.500 €. Tenemos: $1.500 \times 16.767,61 = 25.151.415,00€$

TOTAL: 25.151.415,00€

$25.151.415,00€ > 15.330.178,83 €$

CONCLUSIONES

Como conclusión de este estudio se puede observar que los valores obtenidos resultan muy razonables incluso en la coyuntura económica actual y aportan un margen de seguridad elevado.

A la vista tanto de la repercusión de los costes de urbanización como del valor del suelo aportado como en el supuesto de la construcción de las edificaciones previstas, hay que concluir que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico asociado a la innovación propuesta, **resulta viable económicamente.**

Málaga, agosto 2.021

El Arquitecto

Francisco J. Marín Domínguez



7.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS
2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS
 - 2.1. VALORACIÓN DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS.
 - 2.2. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACIÓN.
3. EL BALANCE FISCAL.

1. JUSTIFICACIÓN DE LA EXISTENCIA DE SUELO PARA USOS PRODUCTIVOS.

- En primer lugar, el artículo 10.1.b del Texto Refundido de la Ley de Suelo contiene una previsión básica que dispone que las Administraciones deberán velar y garantizar por el destino de suelo adecuado y suficiente para usos de equipamientos sociales. Tal previsión constituye un cambio radical del principio inspirador en la configuración del modelo de ciudad propuesto en la legislación estatal anterior (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) donde el suelo urbanizable tenía carácter residual. La justificación de la suficiencia, adecuación e idoneidad de este suelo, constituirá en este sentido determinación básica del informe de sostenibilidad económica referido a los instrumentos de planeamiento general.
- En segundo lugar, la adecuación del suelo previsto y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, ha de referirse igualmente a la determinación contenida en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre los límites de crecimiento territorial que expresamente se refiere a los usos dotacionales de equipamiento privado.
- En tercer lugar, el análisis de sostenibilidad referido a la suficiencia del suelo será objeto de valoración en el informe de incidencia territorial del instrumento de planeamiento de que se trate, en función del contenido que para éste regula la Norma 165 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía al disponer que abarcará, entre otros aspectos, el modelo de crecimiento y su incidencia sobre la estructura de asentamientos, en relación a la capacidad de carga del territorio. En definitiva, el Informe de Sostenibilidad Económica, en la vertiente donde analiza la justificación de la existencia de suelo suficiente para los usos previstos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, trata de viabilizar un desarrollo urbano, en lo referente a los usos, cohesionado con el diseño y vertebración del territorio en



base a los criterios territoriales establecidos al respecto en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, tanto en lo referente al volumen y tamaño de crecimiento posible, como a la forma de prever la implantación de las nuevas actuaciones urbanísticas sobre el territorio, evitando de este modo el desorden o la dispersión en el crecimiento de la ciudad que acarrearán como consecuencia una ineficiencia económica en implantación, mantenimiento y conservación de las infraestructuras precisas y servicios urbanísticos básicos.

EN CONSECUENCIA, SE PUEDE CONCLUIR, QUE LA PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE LA INNOVACIÓN CON DESTINO A USOS DE COMERCIALES ES SUFICIENTE Y ADECUADA, NO SÓLO PARA SATISFACER LAS FUTURAS NECESIDADES DE CARÁCTER LOCAL, SINO TAMBIÉN PARA LAS QUE SE DERIVAN DE LOS REQUERIMIENTOS DE LA PERTENENCIA DE ALHAURÍN EL GRANDE AL VALLE DEL GUADALHORCE.

2. EL IMPACTO DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El segundo aspecto a considerar en el informe de sostenibilidad económica de los instrumentos de planeamiento urbanístico tiene por objeto el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. Respecto a la implantación remitirnos al estudio Económico-Financiero incorporado en la Memoria de Ordenación de la Innovación, que se resume aquí en los siguientes cuadros: Respecto a la sostenibilidad de la actuación para las arcas públicas desde el momento de su puesta en carga, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración competente respecto de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que



se tienen presentes para la elaboración del presente Informe, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS:
- CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.
- CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.
- INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELECTRICO.
- CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.
- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y MOBILIARIO URBANO
- FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIOS DE TRANSPORTES PÚBLICO.
- FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA DE CALLE.

La estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- COSTES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, y el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetaria reales del presente año.

Para la determinación de los ingresos se procede al cálculo de los ingresos municipales realizando las oportunas estimaciones de las bases imponibles de los impuestos y aplicando a las mismas los tipos de gravamen de acuerdo con las Ordenanzas Fiscales vigentes del Ayuntamiento en la actualidad, y considerando, en su caso, las exenciones y bonificaciones. En consecuencia, la estimación de los ingresos parte de la misma presión fiscal (cuota tributaria) derivada de las ordenanzas vigentes para cada hecho imponible. Desde el punto de vista teórico la ejecución de la actuación urbanizadora provoca los siguientes ingresos corrientes:

- Aportaciones del Estado derivados de los habitantes que se empadronen
- Impuesto de Bienes Inmuebles• Impuesto de Actividades Económicas
- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.
- Tasas de licencias de obra y primera ocupación.



- Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos
- Impuesto de circulación de vehículos a motor
- Tasas de vados de vehículos
- Tasas de basuras
- Tasas de abastecimiento de agua
- Tasas de alcantarillado
- Tasas de depuración.

No obstante, no todos estos conceptos son permanentes, sino que algunos de ellos son puntuales. Los ingresos puntuales o pago único son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. Son ingresos puntuales:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- Las tasas de la Licencia de Obras y de primera ocupación.
- Las tasas por autorizaciones de actividades: instalación y funcionamiento de una actividad
- El Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos en las ventas (Plusvalías). Sólo la "nueva ciudad construida", una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, es la que aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. La estimación de los ingresos permanentes parte de los tipos, tasas y tarifas unitarios del presupuesto anual del año (es decir, conforme a las Ordenanzas Fiscales vigentes) en este momento en que se realiza el presente Informe de Sostenibilidad Económica. Estos estándares consideran el "precio" a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales son homogéneas en todo el municipio.

Por tanto, en la fase en que estén contruidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- El impuesto de tasas de vado
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado, por incremento de población).



- Ingresos Patrimoniales El ingreso corriente permanente de mayor peso específico es el correspondiente al IBI.

En el presente Informe de Sostenibilidad, no se tiene en consideración los Ingresos provenientes de Transferencias Corrientes, por considerarse que los mismos están afectados en el Plan de Estabilización Presupuestaria del Ayuntamiento.

2.1. VALORACION DE GASTOS DE CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y PRESTACION DE SERVICIOS.

La valoración de los costes de mantenimiento o de puesta en marcha y prestación de servicios se estiman de la siguiente manera:

A. COSTES DE CONSERVACIÓN INFRAESTRUCTURAS VIARIAS: En principio la presente innovación no afecta a este apartado.

B. COSTES DE CONSERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO.

En materia de abastecimiento, una vez obtenida, realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las edificaciones finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa municipal suministradora. La gestión del abastecimiento de agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, etc.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio de abastecimiento, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento. Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio de la red de abastecimiento para la nueva actuación prevista es el siguiente: Para su cálculo se parte que este gasto de mantenimiento sólo se genera tras la construcción de edificios, se edificará una media ponderada anual del 45% en un periodo de diez años (los dos primeros años se dedican a gestión y ejecución de infraestructuras). En consecuencia, el gasto total de mantenimiento y conservación del servicio de la red de abastecimiento sería el siguiente extrapolando la cantidad actual anual de 61,11 euros que es el importe aproximado unitario por usuario, el coste total de conservación de las infraestructuras de abastecimiento imputable a los usos residenciales para el período que integra desde la tercera anualidad hasta la anualidad 12. De igual modo se calcula, el importe de los costes de conservación de la red de abastecimiento imputable al resto de usos; estimando que se van a materializar el 45% de la edificabilidad prevista por el PGOU para los usos comerciales y turísticos, como media anual en un período de 10 años; considerando a estos efectos que cada 300 m2



de edificabilidad de estos usos cuenta con un coste similar a una vivienda, teniendo presente que el tiempo de consumo de estos usos es menor.

Gastos Abastecimiento por Usos Sociales: 45% (17.500 m²/300 m²/ae)X 2,4 hab/viv. X 61,11 euros X 10 = **38.499,30 euros.**

C. COSTES DE CONSERVACIÓN DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN.

Los costes de explotación y conservación cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas, en función de su consumo. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento y conservación, además del consumo. Los resultados de extrapolar los gastos actuales de mantenimiento y conservación del servicio de la red de saneamiento (incluyendo alcantarillado, depuración y pluviales) para las nuevas actuaciones previstas en la innovación se consideran incluidas en los costes de conservación infraestructuras de abastecimiento.

D. INFRAESTRUCTURA DE SUMINISTRO ELÉCTRICO.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa concesionaria (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal. El coste del mantenimiento de estas infraestructuras eléctricas, por actuaciones similares, se estima en 2.850 euros/MVA o 9,50euros / edif. / año.

Para un total de (45%x 17.500m²/300 m²/ae) edificaciones, resulta un total de 26,25 euros / año, 26,25 euros / año x 10 años = 262,30 euros, que el coste total de conservación de las infraestructuras de suministro eléctrico para el período comprendido desde la tercera anualidad hasta la anualidad 12.

Como se ha adelantado, a los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento de la infraestructura eléctrica no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora, sin que tenga repercusión en la Administración Local.

E. COSTE DE CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO PÚBLICO.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística. Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados



no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo. Teniendo presente los plazos de urbanización establecidos Es preciso tener presente, los gastos generados por los siguientes conceptos:

- Mantenimiento general de la red
- Coste de consumo servicio: 40 euros/ luminaria/año.
- Potencia energética. 15 euros/Kw/año
- En área estanciales potencia: 70 w. En viario, potencia: 150 w.

COSTE MANTENIMIENTO CONSUMO Y CONSERVACIÓN DEL ALUMBRADO

PÚBLICO: $(65\% \times 17.500 \text{ m}^2/300 \text{ m}^2/\text{ae}) \times 10/\text{Edif.} \times 10 \text{ años} = 5.833,33 \text{ euros}$

F. CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE ZONAS VERDES PÚBLICAS Y

MOBILIARIO URBANO Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego. Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto. Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aún cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de conservación y mantenimiento. Las labores de conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano en la actualidad son de:

COSTE DE CONSERVACION DE ZONAS VERDES GASTOS CORRIENTES EN BIENES Y SERVICIOS

El valor medio de gasto de conservación es de 25,84 euros /hab..

De estas previsiones se estima que la ejecución de la urbanización de estos parques alcanzará un porcentaje del 65% durante los diez años finales del periodo de programación. Aplicando el coste medio anual de 25,84 euros /hab. de espacios libres, resulta una proyección de coste total para los diez años de $25,84 \times 50 \text{ hab.} \times 10 = 12.920$ euros, para el mantenimiento de parques y jardines.

G. COSTE DE FUNCIONAMIENTO DEL SERVICIO DE RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE RESIDUOS Y LIMPIEZA DE LA CALLE.

El gasto actual de este servicio, conforme la información suministrada por la Intervención Municipal es el siguiente: Para la proyección de este gasto, se procede a



calcular los dos conceptos que se integran de la siguiente forma: El importe unitario por usuario del servicio de recogida y tratamiento de residuos es de 26,53 euros.). A los efectos del presente estudio se considera que el 45% de las nuevas edificaciones posibles, se estima para los usos comerciales y turísticos considerando a estos efectos que cada 300 m² de edificabilidad de estos usos cuenta con un coste similar a una vivienda, teniendo presente que el tiempo de consumo de estos usos es menor. Proyección del gasto del servicio de recogida y tratamiento de residuos: Gastos por Usos Industriales y Comerciales: $45\%((17.500 \text{ m}^2\text{t} / 300 \text{ m}^2\text{t/ae})) \times 2,4\text{hab/edif.} \times 26,53 \text{ euros/hab.} \times 10 = 37.142 \text{ euros.}$

Los Gastos Totales del Servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos para el conjunto de los nuevos usos es de 37.142 euros en 10 años.



2.2. INGRESOS DE LAS ACTUACIONES PARA LA ADMINISTRACION.

Son los ingresos que obtiene la administración por la total ejecución de las obras previstas por el Nuevo Plan General, si bien no todos sirven para financiar el mantenimiento de las nuevas infraestructuras y la prestación de los nuevos servicios.

A. TASAS DE LAS LICENCIAS DE OBRAS.

Según las Ordenanzas Fiscales vigente la cuota tributaria de la licencia de obra mayor es el siguiente:

- Hasta 100.000 euros, el 2´88% (PEM)
- Desde 100.001 hasta 200.000 euros, el 3´06% (PEM)
- Desde 200.001 hasta 500.000 euros, el 3´25% (PEM)
- A partir de 500.001 euros, el 3´44% (PEM) Ha de advertirse que el porcentaje de la tasa se encuentra referenciado al precio de ejecución material (PEM). Ha de aclararse que el presente informe toma como porcentaje el 3,06%, presuponiendo que la mayor parte de las licencias de obra que se expidan, el precio de ejecución material de las mismas se localizará en ese intervalo económico. Para ello, se aplican los siguientes valores medios de cálculo extraídos de las tablas empleadas por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga para el cálculo simplificado de los presupuestos estimativos de ejecución material de las distintas obras de 2019:
- Servicios Terciarios (edificio geriatrico de nueva planta): 847 euros/m2
- Tasas por Servicios Terciarios: Edificabilidad terciaria 17.500, el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos terciarios.

Cálculos tasas: $65\% \times 17.500 \times 847 \text{ euros/m}^2 \times 3,06\% = \mathbf{294.819, 52 \text{ euros}}$

RESULTADO TOTAL INGRESOS POR TASAS DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN =294.819, 52 euros

Ahora bien, este ingreso de pago único, no tiene por objeto la financiación de los costes de mantenimiento de los servicios urbanos, sino los de funcionamiento de los servicios administrativos municipales para la prestación del control de la licencia. Por ello, aun cuando se haya calculado no se incluye como ingreso efectivo destinado a los gastos de funcionamiento en el análisis de sostenibilidad económica.

B. IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS: 3,327%

- Tasas por Servicios Terciarios Edificabilidad terciaria 17.500 m2t. En el año 12 programado se culminará el 65% de las edificaciones vinculadas a los usos terciarios.

Cálculos tasas: $65\% \times 17.500 \times 847 \text{ euros/m}^2 \times 3,327\% = \mathbf{320.544,97 \text{ euros}}$

Los ingresos del Impuesto de Construcciones, son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los costes de



mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

c. IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS: INGRESOS POR TRASMISIONES

Según las Ordenanzas Fiscales, la base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de veinte años. Para determinar el importe de la base imponible se aplicará sobre el valor del terreno en el momento del devengo, estimado a los efectos del IBI (el Valor Catastral) el porcentaje que corresponda en función del número de años durante los cuales se hubiese generado dicho incremento. El porcentaje anteriormente citado será el que resulte demultiplicar el número de años transcurrido entre las transmisiones, por el correspondiente porcentaje anual según el siguiente cuadro: La cuota del impuesto será la resultante de aplicar a la base imponible el siguiente tipo impositivo, según que el período de generación del incremento de valor será:

PERÍODO DE GENERACIÓN DEL INCREMENTO DE VALOR

PERÍODO DE GENERACIÓN DEL INCREMENTO DE VALOR	PORCENTAJE ANUAL
1 hasta 5 años	3,70
5 años hasta 10 años	3,50
10 años hasta 15 años	3,20
15 años hasta 20 años	3,00

TIPO IMPOSITIVO: 1 hasta 5 años 30,00% hasta 10 años 30,00% hasta 15 años 30,00% hasta 20 años 29,91%.

A los efectos, del presente Informe de Sostenibilidad, se considera que el plazo medio entre transmisiones (en una media ponderada) tendrá lugar a los 2 años. Y se considera que la comercialización de las naves industriales y las edificaciones vinculadas a servicios terciarios en el plazo de los doce años, será del 45% (considerando que al final de la anualidad doce están edificadas en el 65%). Porcentaje aplicable al Valor catastral, para dos años, según Ordenanzas Fiscales: Período hasta 10 años: 3,50 anual. Cuota del Impuesto: Período de hasta 10 años: 30,00%.

INGRESOS POR TRANSMISIÓN

•Servicios Terciarios Edificabilidad terciaria 131.123,23m²t Valor catastral medio: 362 euros. Total Cuota de servicios terciarios: 90% (17.500 m²t x 362) x 2 años x 3,50 x 30% = **13.303,5euros** TOTAL INGRESOS IMPUESTO DE INCREMENTO DE VALOR TERRENOS: **13.303,5euros**

Los ingresos del Impuesto de Incremento de Valor de los Terrenos son de pago único, eventuales (sometidos al desarrollo urbanístico y económico), y, en consecuencia, no permanentes; por ello, no tiene por objeto la financiación de los



costes de mantenimiento de los servicios urbanos, si bien pueden destinarse a financiar inversiones municipales.

D. INGRESOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

• IBI de los Usos Terciarios IBI edificaciones terciarias edificadas.

Valor catastral: 462 euros /m²t (50% del valor de mercado corregido).

La edificabilidad total con destino a usos terciarios propuesta por la Innovación asciende a 17.500 m²t. Se calcula que el 45% de los locales y edificaciones vinculadas a usos propuestos se encontrarán edificados como promedio durante el plazo de 10 años, desde la anualidad 2 a la 12. Total Ingresos: 45% (17.500m²t) x 462 euros m²t x 0,0504% (cuota impositiva) x 10 años = **18.336,7 euros**.

TOTAL TEÓRICO DE INGRESOS POR PARCELAS URBANIZADAS Y EDIFICADAS ES DE: **18.336,7 euros**

F. TASA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS

Según las Ordenanzas vigentes reguladoras de la Tasa por recogida de basuras y los datos facilitados por el ayuntamiento de Alhaurín de la el Grande en relación a los ingresos que se derivan de este servicio, se estima que la tasa media anual por contribuyente en relación con el citado servicio asciende a 116,76 euros. A los efectos de la presente evaluación, se considera de forma simplificada que el pago de este impuesto, acontecerá de manera proporcional a la edificación y ocupación de la edificación, estimándose las edificaciones se van a ir ocupando conforme se vayan finalizando las mismas. A los presentes efectos, se estima que los nuevos contribuyentes serán los mismos que en el capítulo de gastos se han tenido presente para calcular el concepto de mantenimiento del servicio de recogida de residuos, esto es un 45% del número total de edificaciones nuevas posibles como media durante el plazo de 10 anualidades (desde la tercera a la anualidad 12). Los usos comerciales que se consideran al 45% de la edificabilidad previstas para los mismos, y aplicando una ratio de 300 m²t equivalen a una vivienda (igual método que el utilizado para el cálculo de los gastos por estos conceptos). Por ello, la proyección da el siguiente resultado:

RECAUDACIÓN TEÓRICA POR equipamiento comercial : 45% (17.500 m²t/300 m²t/ae) x 116,76 euros

x 10 = 30.649,50 euros.

TOTAL RECAUDACIÓN TEÓRICA POR EL SERVICIO DE RECOGIDA DE BASURAS **30.649,50 euros**.

G. INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO.

Los costes de funcionamiento, mantenimiento y conservación (ordinaria y extraordinaria) de la infraestructura de abastecimiento se financian con la cuota de



servicio (no con la cuota de consumo). El importe unitario de 48,20 euros anuales, luego son $48,20 \times 2,4$ usuarios/viv. = 115,68 euros, resultado de la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes.

Se calcula para los usos del sector, con la misma metodología calculada para evaluar su coste (45% de materialización de edificabilidad de estos usos, y realizando la equivalencia de cada 300 m²t de estos usos representa una vivienda):

RECAUDACIÓN TEÓRICA POR EQUIPAMIENTO COMERCIAL: 45% (17.500 m²t/300 m²t/ae) x 115,68. X 10 = 67.480euros.

TOTAL RECAUDACIÓN TEÓRICA POR EL SERVICIO DE ABASTECIMIENTO **67.480euros.**

H.INGRESOS CUOTA DEL SERVICIO DE SANEAMIENTO. Los costes de funcionamiento, mantenimiento y conservación (ordinaria y extraordinaria) de la infraestructura de saneamiento se financian con la cuota de servicio. El importe unitario de 12,12 euros anuales, luego son $12,12 \times 2,4$ hab/viv = 29,10 euros/vivienda., resultado de la aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes. Por ello, para calcular el ingreso proveniente de este concepto por las nuevas actuaciones, se realiza la siguiente proyección:

RECAUDACIÓN TEÓRICA POR COMERCIO: 45% (17.500 m²t/300 m²t/ae) x 29,10 euros x 10 =7.638,75 euros.

TOTAL RECAUDACIÓN TEÓRICA DEL SERVICIO DESANEAMIENTO **7.638,75 euros.**

DOCUMENTO VIII: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

EL BALANCE FISCAL

La ecuación básica de "Balance Fiscal Municipal", que es el equivalente al ahorro bruto es: **BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.**

En resumen, el ahorro bruto es la diferencia entre los ingresos y los gastos corrientes. Establece con carácter general, la capacidad de financiación (si esta es positiva) que un municipio puede destinar a inversiones reales, de reposición y de la nueva ciudad, sin tener que recurrir a fuentes de financiación externa. Ahora bien, la conclusión última del análisis de Balance Fiscal Municipal, es un dictamen sobre el grado de sostenibilidad económica de un Municipio. En efecto, la Hacienda Municipal debe perseguir que los ingresos de carácter permanente sean suficientes para



compensar los gastos de funcionamiento, de forma que los ingresos de carácter "puntual" (de plusvalías, licencias de obras, etc.) puedan aplicarse a aumentar la capacidad de inversión, ya sea con destino a disminuir la carga financiera o directamente a la inversión. En definitiva, sólo se podrá reconocer a un municipio sostenible económicamente cuando los ingresos extraordinarios derivados del nuevo crecimiento urbanístico no sean imprescindibles para financiar el gasto corriente. Por el contrario, si la conclusión obtenida es que los ingresos de carácter permanente derivados de la actuación de nueva urbanización son insuficientes para cubrir los gastos de funcionamiento que genera, de forma que los ingresos de carácter puntual son imprescindibles para cubrir parte de los gastos de funcionamiento y la totalidad de la carga financiera; ello implicaría que para financiar el nivel de gasto actual es necesario el crecimiento urbanístico y edificatorio, o lo que es lo mismo, que el municipio es insostenible económicamente si no crece o no aumenta la presión fiscal (IBI, etc.).

En el caso de la Innovación que aquí se desarrolla tenemos:

GASTOS DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS

- Coste de mantenimiento y conservación red viaria:-
- Costes de conservación de infraestructuras de abastecimiento: 38.499,30 euros.
- Costes de conservación de la red de saneamiento y depuración: -
- Infraestructura de suministro eléctrico (sin incidencia en Hacienda Municipal): 262,30 euros
- Coste de consumo y conservación del alumbrado público: 5.833,33 euros
- Coste de conservación de zonas verdes: 12.920 euros
- Coste de funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos y limpieza de la calle: 37.142 euros.

TOTAL COSTES DE MANTENIMIENTO: 94.656,93EUROS.

INGRESOS CORRIENTES

- Ingresos Recaudación IBI:.
 - Tasas licencia: **294.819,52 euros**
 - ICIO: **320.544,97 euros**
- Ingresos Impuesto transmisiones: **13.203,50 euros.**
- Ingresos por el servicio de recogida de basuras: **30.649,50euros.**
- Ingresos Cuota del Servicio de Abastecimiento: **67.480 euros.**
- Ingresos Cuota del Servicio de Saneamiento: **7.638,75 euros..**



TOTAL INGRESOS: 734.336,24 euros

BALANCE FISCAL = AHORRO BRUTO = INGRESOS CORRIENTES - GASTOS
DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS = 734.336,24 euros - 94.656,93 euros =
639.679,31 euros SUPERAVIT.



8.- VIABILIDAD ECONÓMICA DE ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO.

1. OBJETO.

El presente Informe tiene por objeto la justificación del cumplimiento de la exigencia contenida en el artículo 22 del texto 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 su desarrollo a través del Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo (Real Decreto 1492/2011 de 24 de octubre (B.O.E. 270 de 9 de noviembre de 2.011) sobre :

“la necesidad de todo instrumento de ordenación de las actuaciones de urbanización de incluir en su documentación un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se deberá ponderar, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”

Esta exigencia de la Ley se desarrolla en el citado Reglamento de valoraciones, en su artículo 3, en cuyo apartado 2 del punto 1 se dice que

“específicamente y en relación con el impacto económico para la Hacienda local, se cuantificarán los costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación y se estimará el importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.”

De igual modo el artº 22 en su punto 5 establece:

“La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en terminus 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, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a 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 e 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.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de infraestructuras que les compete, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.



2. GESTION DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La iniciativa para la gestión del desarrollo de la unidad de ejecución se llevará a cabo por los propios propietarios del suelo incluido en la misma en función de la proporción de suelo que representen.

Al proponerse un sistema de actuación de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la futura actuación urbanística correrán a cargo de los promotores del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública.

En efecto, tanto las obras exteriores correspondientes a la adecuación de los accesos al sector y su enlace con las infraestructuras existentes, se llevarán a cabo íntegramente por los promotores de la actuación sin que, como se ha dicho, afecten a la economía de los presupuestos de ningún órgano de la Administración pública.

Todas estas infraestructuras se describirán extensa y detalladamente en la Memoria del Proyecto de Urbanización que posteriormente se redacte.

El presente expediente contempla la Innovación del P.G.O.U. de Alhaurín EL Grande mediante un expediente de Modificación Puntual de elementos del suelo Urbanizable No Sectorizado.

Son los objetivos del presente documento:

El objeto del encargo es la redacción de la presente innovación de planeamiento, que pretende segregar el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector con gran número de propietarios y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, residencial, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, y se pretende Sectorizar y Ordenar el segregado como SURNS-3a, quedando como SURO -3a (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado).



b.- PLANOS

RESUMEN DE PLANOS:

- 1.1- SITUACIÓN EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA.
- 1.2- SITUACIÓN SEGÚN EL TÉRMINO.
- 1.3- SITUACIÓN SEGÚN EL POTAUM.
- 1.4- SITUACIÓN SEGÚN PGOU 2010.
- 1.5- SITUACIÓN SEGÚN PGOU 1994.
- 1.6- EMPLAZAMIENTO.
- 1.7- SEGREGACIÓN DEL SECTOR SEGREGADO.
- 1.8- TOPOGRÁFICO ACTUAL.
- 1.9- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- P-1- ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN.
- P-2- RED VIARIA.
- P-5- SECCIONES TRANSVERSALES TIPO.
- P-6- ALUMBRADO PÚBLICO.
- P-7- RED GENERAL DE ABASTECIMIENTO E HIDRANTES.
- P-8- RED GENERAL DE SANEAMIENTO: PLUVIALES.
- P-9- RED GENERAL DE SANEAMIENTO: FECALES.
- P-10- RED GENERAL DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN.
- P-11- RED GENERAL DE TELECOMUNICACIONES.
- P-12- RED GENERAL DE GAS.

c. NORMAS URBANÍSTICAS

- 1.- Régimen jurídico
- 2.- Normativa

1.- Régimen jurídico**ORDENACIÓN PROPUESTA.LIMITACIONES DE LA LEGISLACIÓN. MARCO LEGAL.**

Establece el **artº 10.2 de la actual Ley 7/2002 (L O U A)** que los PGOU establecen la ordenación pormenorizada mediante, entre otras, las siguientes determinaciones:

Preceptivas. *Para el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales .*



Y con **carácter potestativo** la ordenación urbanística detallada con el trazado pormenorizado de la trama urbana, localización de sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, completando de este modo la ordenación estructural. Determinando, de igual modo, usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

En el caso que nos ocupa la delimitación del área que constituye la UE propuesta, así como la asignación de usos, densidades y edificabilidad es globales, ya viene recogido en la ficha particular de desarrollo que se adjunta a la presente innovación. De igual modo la ordenación de la trama urbana con localización de las reservas de equipamiento y zonas verdes.

La unidad de ejecución es un ámbito de Gestión históricamente contemplado por la legislación urbanística con diferentes identificaciones según el momento, POLIGONO en la LS1956, UNIDAD DE ACTUACIÓN EN LA LS 1976 , O UNIDAD DE EJECUCIÓN en las últimas leyes : LS 1990, Ley 1/1997 y la actual Ley 7/2002 (LOUA).

De igual modo el Reglamento de Gestión Urbanística de 1.978 (RGU) transitoriamente en vigor, pormenoriza aún con mayor claridad todo lo expuesto anteriormente ratificando en su art. 38.2 la legitimidad de formular, cuando sea procedente, la modificación de polígonos o unidades de actuación ya delimitadas (actuales unidades de ejecución).

Establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía,

en su Artículo 36 **RÉGIMEN DE LA INNOVACIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTABLECIDA POR LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO** , que:

“ ...

1. ^a *La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán*



cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. *a) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá 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 unas y otro.*

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal

cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley

1 Régimen jurídico

La presente Innovación del Plan General de Ordenación Urbana se justifica en base a las razones urbanísticas aludidas anteriormente y en base a lo previsto en los artículos 36 y 37 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) Ley 7/2002 y en el Artículo 154.2 del Reglamento de Planeamiento, todavía vigente.



Artículo 36. *Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.*

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª) La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª) Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, deberá 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 unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

En los supuestos en que la nueva calificación de los suelos desafectados sea el residencial, el destino de dichos suelos será el previsto en el artículo 75.1 a) de esta Ley.⁴⁴

3ª) Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª) Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

5ª)⁴⁵ Toda innovación que tenga por objeto el cambio de uso de un terreno o inmueble para su destino a uso residencial habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos



en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

6ª) En el caso de una modificación de planeamiento en la que se motive adecuadamente que los terrenos que fueran necesarios para mantener la adecuada proporcionalidad y calidad no tienen entidad suficiente para quedar integrados en la red de dotaciones públicas del municipio, atendiendo a las ya existentes, se podrá prever a cargo de los propietarios de los suelos objeto de modificación la sustitución por su equivalente en dinero, regulada en el artículo 55.3.a).

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª) La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C) de esta Ley.

2ª) Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A).b), requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Respecto a estas modificaciones no cabrá la sustitución monetaria a la que se refiere el artículo 55.3.a).

3ª) En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrarse medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concorra el supuesto del apartado 3 c) del artículo 35.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del régimen local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá en todo caso proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. *Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.*

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2.ª La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.



Normativa vigente.

Artículo 90.- Uso terciario

1. Es el destinado a la prestación de servicios al público, las empresas u organismos, tanto de tipo **comercial** como financiero, de gestión etc.

2. Como una división de usos pormenorizados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) **Comercio:** Es el destinado a la compraventa de mercancías en régimen minorista, que se desarrolla en locales abiertas al público y donde se efectúa su almacenamiento inmediato. Puede subdividirse en los siguientes usos detallados:

A.I) Locales comerciales. Establecimientos independientes en planta baja. Hostelería. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.II) **Agrupación comercial.** Varios establecimientos con acceso e instalaciones comunes. Este uso sólo se admite en planta baja y primera.

A.III) Grandes centros comerciales. Establecimientos exclusivos independientes con resolución de accesos, aparcamientos e instalaciones. Este uso sólo se admite en edificio exclusivo.

B) Oficinas. Es el destinado a las actividades administrativas, burocráticas, técnicas o profesionales de carácter público o privado. Pueden distinguirse los siguientes usos detallados:

B.I) Servicios de la Administración.

B.II) Oficinas privadas.

B.III) Despachos profesionales. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación.

C) Hotelero. Es el destinado al hospedaje o a alojamiento temporal de personas; incluye hoteles, hostales, pensiones etc. Este uso se admite en cualquier situación en la edificación o incluso, en edificio de uso exclusivo. En las determinaciones propias del diseño de la edificación se estará sujeto, además de por las condiciones edificables impuestas por este planeamiento, a lo dispuesto por la Reglamentación específica de la materia.

D) Salas de reunión. Es el destinado a actividades ligadas a la vida de relación, tales como los siguientes usos detallados:

D.I) Uso recreativo-relación social. Es el destinado al servicio al público para su recreo y diversión mediante la explotación privada de diversos medios tales como: máquinas tragaperras, mesas de billar, juegos electrónicos, boleras, pistas de patinar, etc. La explotación privada de estas actividades, que de por sí constituyen lugar de relación social, es la característica que las diferencia de otros locales similares pero que son regentados por entidades sin fin de lucro, como peñas, clubs y asociaciones en general. Este uso sólo se admite en planta baja de la edificación.

D.II) Uso de discotecas y salas de fiestas. Es el destinado al servicio al público para la práctica del baile y audición de música, generalmente reproducida en los primeros y de orquesta en los restantes, en los que además suele acompañarse con mucha más frecuencia que en aquéllos, de pequeños espectáculos de variedades y, en ambos, del servicio de bar e, incluso, restaurante. La diferencia fundamental de estos locales con los demás de la hostelería, además de su horario de utilización, y otras características de tipo formal como ausencia de huecos al exterior, ventilación forzada, etc, la constituye la gran potencia sonora instalada en los mismos. Por tanto, este uso sólo se admite en edificio exclusivo, debidamente insonorizado en la pared



medianera. Se exceptúan los casos de planta baja de vivienda o viviendas ocupadas por la propiedad o personas que, expresamente, manifiesten su aceptación a tal utilización. En cualquiera caso se adecuará a la Legislación Vigente.

D.III) Uso socio-cultural. Es el destinado a la realización de actividades propias de asociaciones, peñas, clubs, partidos políticos, y agrupaciones en gen/eral, y a las propiamente culturales, tales como salas de exposición/, conferencias, bibliotecas, museos, etc. Este uso se admite en cualquier localización dentro de la edificación.

Artículo 112.- Condiciones de Edificación del Sistema General de Equipamiento

1. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario existentes en suelo urbano, se respetarán sus condiciones particulares de edificación. Los de nueva ordenación se adaptarán a la normativa específica de la instalación de que se trate, reglamentada por el organismo que tenga a su cargo el control de la misma. Tendrán en cuenta los límites máximos de altura y edificación de las ordenanzas particulares que les correspondan. Los Planes Especiales podrán establecer condiciones especiales.

2. Para los elementos del Sistema General de equipamiento comunitario en suelo urbanizable se aplicarán las siguientes condiciones de edificación:

a) Educativo, sanitario y **comercial**:

Tipo de Edificación Exenta. Ocupación máxima: 40%.

Edificabilidad: 1 m2t./m2s. Altura máxima: 3 plantas.

Separación a linderos: 5,00 metros.

b) Deportivo:

Tipo de edificación: Exenta. Ocupación máxima: 10%

Edificabilidad: 0,20 m2 .t/m2 .s. Altura máxima: 2 plantas.

Separación a linderos: 3,00 metros.

c) Lúdico-recreativo:

Tipo de edificación: Alineada. Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1 m2 .t/m2 .s. Altura máxima: 3 plantas.

d) Cementerio:

Ocupación máxima: 40%. Edificabilidad: 0,5 m2 .t/m3 .

Altura máxima: 10,00 metros.

3. En suelo no urbanizable las condiciones de edificación son las reguladas en la normativa correspondiente.

d. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

2.- MAPAS DE RIESGOS NATURALES

1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.

Tras consultar a la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible sobre el posible procedimiento de prevención ambiental de aplicación para la presente Innovación del PGOU de Alhaurín el Grande, se indica desde la Delegación, que al tratarse de una Innovación que afecta a la ordenación pormenorizada de un instrumento de planeamiento



general, que posibilita la implantación de actividades o instalaciones cuyos proyectos deban someterse a Evaluación de impacto Ambiental, de acuerdo con el Anexo I de la Ley 7/2007, como afecta a la ordenación del suelo urbanizable no sectorizado o a elementos o espacios que requieran especial protección por su valor natural o paisajístico, altera el uso del suelo, por lo que se encuentra en los supuestos señalados en los artículos 40.2 y 40.3 de la ley 7/2007, Está sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

RESPECTO A LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

A efectos de esta Ley se entiende por:

Órgano ambiental: el que ostenta la competencia para formular cualquiera de las medidas de prevención ambiental previstas en el artículo anterior.

Órgano con competencia sustantiva: la autoridad que ha de conceder la autorización, aprobación, licencia o concesión, conforme a la legislación que resulte aplicable.

Evaluación de impacto ambiental: Análisis predictivo destinado a valorar los efectos directos e indirectos sobre el medio ambiente de aquellas actuaciones sometidas a los procedimientos de prevención y control ambiental que corresponda en cada caso.

Dentro del anexo 1º en su epígrafe 12.3 se fija que están sometidos a este trámite:

Epígrafe 12.3 “Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como las innovaciones que afecten al suelo no urbanizable. “

Epígrafe 12.7 “Planes de desarrollo del Planeamiento General Urbanístico cuando este último no haya sido objeto de evaluación de Impacto Ambiental.

Al tratarse de una Innovación del Planeamiento General del municipio, que afecta a su ordenación estructural, necesita el consiguiente trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, que se deriva de esta circunstancia, en base a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de Calidad Ambiental. Se adjunta Documento Inicial Estratégico.

2.- MAPAS DE RIESGOS NATURALES

El informe de sostenibilidad ambiental de los instrumentos de ordenación de actuaciones de urbanización deberá incluir un mapa de riesgos naturales del ámbito objeto de ordenación. Al ser necesario el citado informe, será necesario adjuntar mapa de riesgos naturales.

RESPECTO A LA AFECTACIÓN DE LA LIMITACIONES ESTABLECIDAS POR EL POTA A LA LUZ DEL CONTENIDO DEL DECRETO LEY 5 /2012 DE 27 DE NOVIEMBRE Y LA NUEVA INSTRUCCIÓN 1 / 2014 DE LA SECRETARÍA GENERAL DE OT YCC DE LA CONSEJERÍA MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO .



El Decreto- Ley 5/20121 de 27 de noviembre de medidas urgentes en materia urbanística y para protección del litoral de Andalucía establece medidas urgentes de adecuación del planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, que son:

1. Se establece un plazo máximo para la aprobación de nuevos Planes Generales adaptados al POTA de 8 años.
2. Transcurrido dicho plazo, la Junta puede tomar las competencias para redactar el PGOU, previo requerimiento al municipio.
3. No se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que superen los límites de la norma 45 del POTA

El expediente que se presenta para su tramitación es una Innovación del PGOU vigente, que únicamente incorpora suelos dotacionales, no considerándose, por tanto, planeamiento de desarrollo conforme a las definiciones de la Sección

Segunda “PLANES DE DESARROLLO” del título I LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA de la LOUA vigente.

En el punto II de la citada instrucción se define el Ámbito de aplicación de la norma 45 del POTA y fija en otras cosas:

“ ...

Los límites de crecimiento superficial y poblacional establecido por la Norma 45 del plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y normativa complementaria deberán cumplirse en los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Nuevos Planes General y sus revisiones totales.*
- revisiones Parciales y modificaciones de planeamiento general que propongan NUEVOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS*
- planes de Ordenación Intermunicipal.*
- Planes de sectorización.*

”

...

Con la innovación propuesta no se propone un aumento de población, se mantiene el número de viviendas que ya estaban proyectadas en el PGOU vigente, no es objeto del citado expediente la creación de nuevo crecimiento urbanístico, esto es una nueva delimitación de un ámbito de crecimiento, que únicamente incorpora suelos comerciales para el municipio.



Conforme a lo dispuesto en el Art. 3.2 del Decreto-Ley 5/2012, para el caso de instrumentos de planeamiento urbanístico general no adaptado al POTA, transcurrido el plazo para la revisión sin que ésta se haya aprobado, '... no se podrán tramitar instrumentos de planeamiento de desarrollo que supongan para el municipio un crecimiento superior a los límites establecidos en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los criterios para su desarrollo".

En aplicación de esta disposición, no podrán tramitarse aquellos instrumentos de planeamiento de desarrollo que ordenen crecimientos urbanísticos (en superficie o población) que, sumados a los de aquellos planeamientos aprobados definitivamente y pendientes de ejecución, superen los parámetros establecidos en la Norma 45 del POTA.

Se ha justificado en el apartado de la Sectorización de esta Innovación.



e. RESUMEN EJECUTIVO

Objeto de la actuación

El objeto del encargo es la redacción de la presente innovación de planeamiento, que pretende segregarse el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b, al objeto de poder desarrollar un sector con gran número de propietarios y de construcciones irregulares, e introducir el uso de Comercial, que es compatible con el uso principal, residencial, en la zona segregada en la innovación, en la parte Este del sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande, y se pretende Sectorizar y Ordenar el segregado como SURNS-3a, quedando como SURO - 3a (Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado).

La presente innovación de planeamiento pretende segregarse el Sector SURNS-3 del PGOU de Alhaurín el Grande en dos nuevos sectores, el SURNS-3a y SURNS-3b.

El subsector SURNS-3a, en esta misma Innovación, se pretende sectorizar y redactar un Plan Parcial, de manera que pase a ser un Suelo Urbanizable, Sectorizado y Ordenado (SURO), de tal forma que para su desarrollo sólo se necesite el proyecto de urbanización.

Todas estas propuestas persiguen mejoras para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.

Dicho sector se encuentra delimitado por el norte por la carretera A-404, que es un bulevar previsto en el PGOU. Por el sur linda con dos sectores de suelo urbano, el UR-5a y UR-5b, que aunque no se ha desarrollado, tienen sus respectivos Planes Parciales aprobados y los Proyectos de Reparcelación inscritos. Por el este linda con la UE-36, un sector sin desarrollo pero considerado urbano, que a su vez linda con el equipamiento del Mercado de Abastos. Por el oeste linda con un SGv, conocido el vial actual como Calle Cruz de San Roque o popularmente “cuesta del señorito”.





División del SURNS-3 en SURO-3a y SURNS-3b.

La presente innovación de planeamiento incluye el Plan de Sectorización del subsector SURNS-3a y el plan Parcial que lo Ordena, al objeto de transformarlo en un Sector Urbanizable Sectorizado Ordenado, es decir, para que para su desarrollo sólo sea necesario el Proyecto de Urbanización, por lo que se pasará a llamar SURO- 3a.

USO GLOBAL

Según el PGOU de Alhaurín el Grande en este ámbito en concreto se establece como USO RESIDENCIAL, que solo tiene como uso INCOMPATIBLE el INDUSTRIAL, en algunas categorías, siendo compatibles todos los demás. Este uso Industrial ya queda definido por el propio Plan General en el Capítulo 222, de las Normas Urbanísticas.

Aun cuando el uso residencial según el Plan General sería compatible en los terrenos objetos de esta sectorización, el uso global propuesto es **el USO TERCARIO**.

ANÁLISIS DE LOS PARÁMETROS DEL SECTOR SURNS-3

La edificabilidad bruta asignada por el Plan a éste sector es de $0,70 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$, lo que supone un total de $49.664 \text{ m}^2\text{t}$. La superficie del sector, según el PGOU es de $70.920 \text{ m}^2\text{s}$. La del topográfico actualizado es de $78.578 \text{ m}^2\text{s}$. Nos vamos a centrar en la superficie que indica el PGOU

Los dos sectores quedan con una superficies de $24.410,32 \text{ m}^2\text{s}$ el SURNS-3a y $46.509,68 \text{ m}^2\text{s}$ en SURNS-3b.



El presente Plan de Sectorización se centra en el subsector segregado SURNS-3a. Las características de este Nuevo sector son:

Superficie: 24.817,20 m²s

Techo edificable Bruto: 24.817,20 m² * 0,7 = 17.371,90 m²t

Superficie áreas libre: 2.489,59 m²s (10%)

Superficie Equipamiento: 1.221,83 m²s(5%)

Superficie Comercial: 15.722,86 m²s (63%)

Superficie de Red Viaria: 5.382,72 m²s (22%)

TOTAL PARCELA: 24.817,20 m²s(100%)

CÁLCULO DE CESIONES

	Sup. Sector	Edificabilidad	A. Objetivo	Cesión Ayto	A. Subjetivo
	24.817,20 m ² s	0,70M ² t/m ² s	17.372,04 uu.aa.	1.737,20 uu.aa.	15.634,84 uu.aa.
Cesiones por usos	Sup. Suelo	Índice Ed.	Edificabilidad	Cesión ayto	
Comercial	15.722,86 m ² s	1,124m ² t/m ² s	17.372,04m ² t	1.737,20 m ² t	

En Alhaurín el Grande, a 12 de Agosto de 2021

El Arquitecto

Francisco J. Marín Domínguez



f. ANEXOS

1.- ESTUDIO/PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

El alcance de la innovación que se propone no incide, ni altera el número de viviendas contempladas en el documento de planeamiento general vigente, al no ser objeto de la misma alterar la densidad de viviendas fijados por el Planeamiento actual para este suelo. Única y exclusivamente la innovación afecta al incremento de zonas verdes, equipamientos y usos comerciales.

2.-ESTUDIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTOS Y TRANSPORTES.

Se afecta la red de tráfico con la innovación propuesta, en concreto a la carretera 404, desde donde se accede a la finca que se desarrolla junto a dicha carretera.

Se mejora el tráfico del municipio en esta zona, al generar un nuevo viario que comunica la calle Cuesta de Marzo con la 404. Este vial va a mejorar el tráfico, sobre todo de camiones, evitando aumentar el tráfico por la calle carretera de cártama, para tener acceso directo a la A-404.

Aparcamientos.

En suelos con uso característico industrial o terciario se necesitan entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 m² de techo edificable.

En nuestro caso, al tener 15.722m², corresponden $15.722 \text{ m}^2 / 100 = 157$ plazas como mínimo.

Se cumple sobradamente, ya que vía pública hay 89 plazas.

3.- INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Debido a la clase de Innovación del PGOU que se plantea, no se considera necesario este estudio.

4.- VALORACIÓN DE IMPACTO EN LA SALUD

Debido a la clase de Innovación del PGOU que se plantea, no se considera necesario este estudio.

En Alhaurín el Grande, a 12 de Agosto de 2021
El Arquitecto
Francisco J. Marín Domínguez

