

2.- RESUMEN EJECUTIVO

1.- PROCEDENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO

En el punto 2. del artículo Nueve de la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se recoge literalmente:

2.-Se añade un nuevo apartado 3 al artículo 19, y se reenumera el siguiente con la siguiente redacción:

"3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1, y que deberá expresar en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

Como quiera que nuestro documento trate de un Estudio de Detalle, como instrumento de planeamiento, procede la elaboración del presente resumen ejecutivo

2.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE DE LOS TERRENOS

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente al actual Plan Parcial SP-21 "Reserva del Higuerón", concretamente la ubicación de las zonas afectadas por éste se localizan en la zona central de la manzana U-3 (parcelas ST-U3.1 y U-3,6) y manzana U-10 según se indica en los planos de situación.

Las superficies de la manzana y parcelas que son objeto de este Estudio de Detalle son las siguientes:

Manzana U-10	7.293,43 m ² s
Parcela ST-U3.1	30,00 m ² s
Parcela U-3.6	<u>1.822,50 m²s</u>
Suma	9.145,93 m ² s

3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Parcela U-10.1

Propietario **INMOGERT FUENGIROLA S.L.**
CIF B29840352

Parcela U-10.2

Propietario **RESERVA DEL HIGUERÓN S.L.**
CIF B29549359

Parcela ZVP-10

Propietario **RESERVA DEL HIGUERÓN S.L.**
CIF B29549359

Parcela ST-U3.1

Propietario **GALENO AGUAS S.L.**
CIF B29692118

Parcela U-3.6

Propietario **RESERVA DEL HIGUERÓN PRIVÉ S.L.U.**
CIF B29833787

Manzana PM-1

Propietario **RESERVA DEL HIGUERÓN S.L.**
CIF B29549359

4.- OBJETO Y FINALIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE

Considerando:

1º.- Que las características urbanísticas de la manzana U-10 recogidas en el Texto Refundido del Plan Parcial de 2007 son:

Superficie	7.586 m ² s
Edificabilidad	0.128 m ² t/m ² s
Techo	900 m ² t
Nº viviendas	3 viv
Ordenanza	U5

2º.- Que en el Proyecto de Reparcelación de 2006 se ha producido un error a la hora de definir la parcela U-10.2 en cuanto no se ha descontado la superficie correspondiente a la proyección horizontal de la Zona Verde de servidumbre de la canalización de Rio Verde.

3º.- Que la posición actual de la instalación ejecutada en el Sistema Técnico ST-U3.1 no coincide con la posición en que venía definida en los planos del Proyecto de Reparcelación.

4º.- Que en el "Estudio de Detalle de las parcelas U-9, PM-1 y U-4.1 del SP-21 Reserva del Higuierón", exp. 2020/2032M, existe una densidad de viviendas remanentes de 50 viv , siendo titularidad del promotor del presente Estudio de Detalle LA RESERVA DEL HIGUERÓN SL.

Por lo anterior, **el presente Estudio de Detalle se plantea como OBJETIVO:**

1º.- Establecer una ordenación del volumen en la manzana U-10 a través de una nueva parcelación que tenga como referencia los aprovechamientos definidos en el Texto Refundido del Plan Parcial de 2007, redefiniendo las dos parcelas U-10.1 y U-10.2, eliminando la superficie actual destinada a zona verde privada la cual no venía contemplada en el planeamiento y excluyendo, naturalmente, la superficie de la servidumbre de la canalización de Río Verde que fue cedida al Ayuntamiento en el Proyecto de Reparcelación de 2003.

2º.- Recoger, en la nueva parcelación, los aprovechamientos consumidos en la vivienda construida en la "existente" parcela U-10.1

3º.- Establecer una nueva reubicación y descripción de la parcela de Sistema Técnico ST-U3.1, haciéndola coincidir con la ubicación actual de la instalación existente.

4º.- Consecuentemente, se establecerá también una nueva descripción de la parcela U-3.6, ajustándola a la nueva ubicación del Sistema Técnico ya que queda afectada por el cambio de posición del citado Sistema Técnico ST-U3.1

5º.- Trasvasar 5 unidades de viviendas desde la manzana PM-1 a la parcela U-10.1

5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art. 15 establece las determinaciones para los Estudios de Detalle dentro del capítulo 2 correspondiente a los instrumentos de planeamiento.

Concretamente, en su apartado 1.a) fija lo que sigue:

1.- Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y para ello podrán:

c) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes

Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

d) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2.- Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

- e) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.*
- f) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.*
- g) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.*
- h) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.*

Por otro lado, bajo expediente municipal 545/2004-URB, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria de fecha 28/10/2004 se aprobó Inicialmente la una Modificación de Elementos de PGOU denominada "Modificación de Ordenanzas del PGOU" la cual se elevó a Definitiva publicándose en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 11/02/2005 (BOP nº 29)

En el punto sexto de dicha Modificación de Elementos dice textualmente:

6. En todas las fichas de parámetros correspondientes a las distintas subzonas que tipifica el Plan General, y en concreto en el apartado estudios previos ordenación, debe incluirse lo siguiente:

Se exigirá Estudio de Detalle a toda actuación que suponga:

- a) Reajuste, modificación, creación o definición precisa del trazado local del viario de carácter secundario.*
- b) Reajuste o definición precisa del suelo dotacional público.*
- c) Traspaso de techo edificable o de viviendas entre distintas parcelas de un mismo sector.*
- d) Cualquier otra actuación que aconseje, a juicio de la administración, por su complejidad, actuar mediante un documento previo a la licencia de obras, a fin de conocer el impacto de la misma sobre el entorno, o que interese que la misma cuente con información pública.*

Desde el punto de vista de la LOUA, nuestro Estudio de Detalle es compatible con el artículo 15 en cuanto que, si bien, no se pretende establecer nuevas alineaciones ni rasantes en el viario, si es intención de este documento ordenar el volumen en cuanto a número de viviendas y edificabilidad en la manzana U-10 generando una nueva

parcelación en base a las determinaciones del Texto refundido del Plan Parcial.

De la misma manera, la nueva definición de la parcela U-3.6 obligada por el cambio de ubicación de la parcela ST-U3.1 (sistema técnico) encaja dentro del articulado referido anteriormente

El trasvase de las cuatro unidades de viviendas que proponemos en este documento desde la manzana PM-1 a la parcela U-10.1, está plenamente justificado en el apartado "c" de la Modificación de Elementos aprobada por Pleno de 28/10/2001

Por otro lado, es evidente que estamos ante un ámbito reducido pues la superficie contemplada en la en la manzanas U-10 y parcelas U3.6 y ST-U3.1 supone una escasísima proporción dentro del Suelo Urbano Consolidado.

Por último, procede la redacción y justificación de este Estudio de Detalle en tanto que cumplimos con:

- a.- Con el artículo 15 de la LOUA anteriormente referido.
- b.- Con la Modificación Puntual de Elementos del PGOU cuya Aprobación Definitiva fue publicada en el BOP de fecha 11/02/2005 (BOP nº 29
- c.- Además, no modificamos ningún uso urbanístico del suelo fuera de los límites de las manzanas objeto del Estudio de Detalle."
- d.- No incrementamos el aprovechamiento urbanístico del Sector.
- e.- No se suprime ni se reduce el suelo dotacional público ni tampoco se afecta negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada.
- f.- Tampoco se altera las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

6.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES

Superficies de actuación

Las superficies de la manzana y parcelas que son objeto de este Estudio de Detalle son las siguientes

	Texto Refundido	Proyecto reparcelación	Medición real
Manzana U-10	7.586	7.586	7.293,43
Parcela ST-U3.1	30	30	30
Parcela U-3.6	no se define	(Escrit 357) 1.851	1.822,50

Aprovechamientos según el planeamiento vigente

	Texto Refundido		Proyecto Modificado de Reparcelación	
	Edificabilidad	nº viviendas	Edificabilidad	nº viviendas
Manzana U-10	900 m ² t	3+5 viv (3)	-----	-----
Parcela ST-U3.1	0 m ² t	0 viv	-----	-----
Parcela U-3.6	no se define (1)	no se define (1)	260 m ² t	1 viv(2)

- (1) Dado que la parcela U-3.6 se encuentra dentro de la Manzana U-3, en el Texto Refundido no aparece una edificabilidad concreta para la misma sino que establece una edificabilidad total para toda la manzana U-3 de 5.751 m²t con un índice de edificabilidad de 0.21 m²t/m²s con un total de 40 viviendas y Ordenanza U-1
- (2) En la descripción de las parcelas del Proyecto de Reparcelación no se define el número de viviendas que corresponde a cada parcela, no obstante, este Estudio de Detalle asigna una vivienda a la parcela U-3.6
- (3) Las 3 viviendas corresponden al Plan Parcial y las 5 restantes al trasvase efectuado desde la Manzana PM-1

Aprovechamientos resultantes del Estudio de Detalle: Cuadro

	Superficie (m ² s)	Techo edificable (m ² t)	nº viviendas
Parcela U-10.1	6.581,23	750	2+5=7
Parcela U-10.2	<u>712,20</u>	<u>150</u>	<u>1</u>
Suma manzana U-10	7.293,43	900	3+5=8
Parcela ST-U3.1	30,00	0	0
Parcela U-3.6	1.822,50	260	1

Cuadro comparativo

TEXTO REFUNDIDO y/o PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
Manzana/parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	nº viviendas	Ordenanza
U-10.1	-----	-----	-----	
U-10.2	-----	-----	-----	
Total manzana U-10	7.586,00	900,00	3+5 (1)	U5

ST-U3.1	30,00	0,00	0	Sistema Tco.
U-3.6	1.822,50	260,00	No se define	U1
Σ ST-U3.1+U-3.6	1.852,50	260,00	No se define	

(1). Las 3 viviendas corresponden al Plan Parcial y las 5 restantes al trasvase efectuado desde la Manzana PM-1

ESTUDIO DE DETALLE				
Manzana/parcela	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	nº viviendas	Ordenanza
U-10.1	6.581,23	750,00	2+5 (2)	U5
U-10.2	712,20	150,00	1	U5
Total manzana U-10	7.293,43	900,00	3+5	U5

ST-U3.1	30,00	0,00	0	Sistema Tco.
U-3.6	1.822,50	260,00	No se define	U1
Σ ST-U3.1+U-3.6	1.852,50	260,00	No se define	

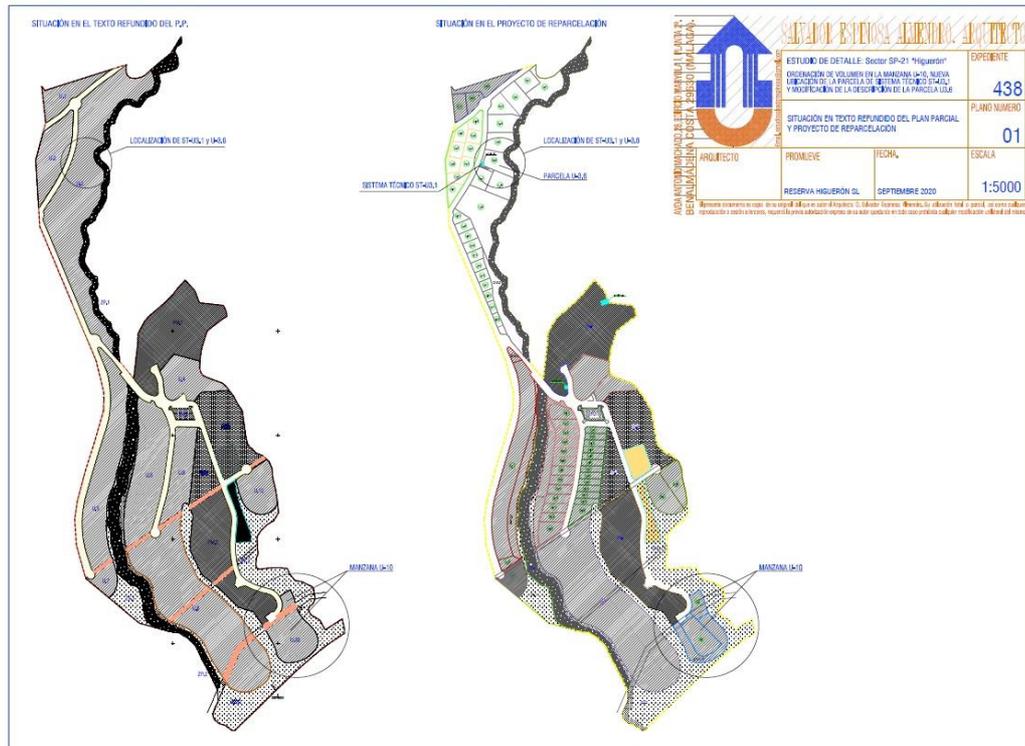
(1). Las 3 viviendas corresponden a la densidad establecida por el Plan Parcial y las 5 restantes al trasvase efectuado desde la Manzana PM-1

(2). Las 2 viviendas corresponden a la ordenación de volumen de este Estudio de Detalle y las 5 restantes al trasvase efectuado desde la Manzana PM-1

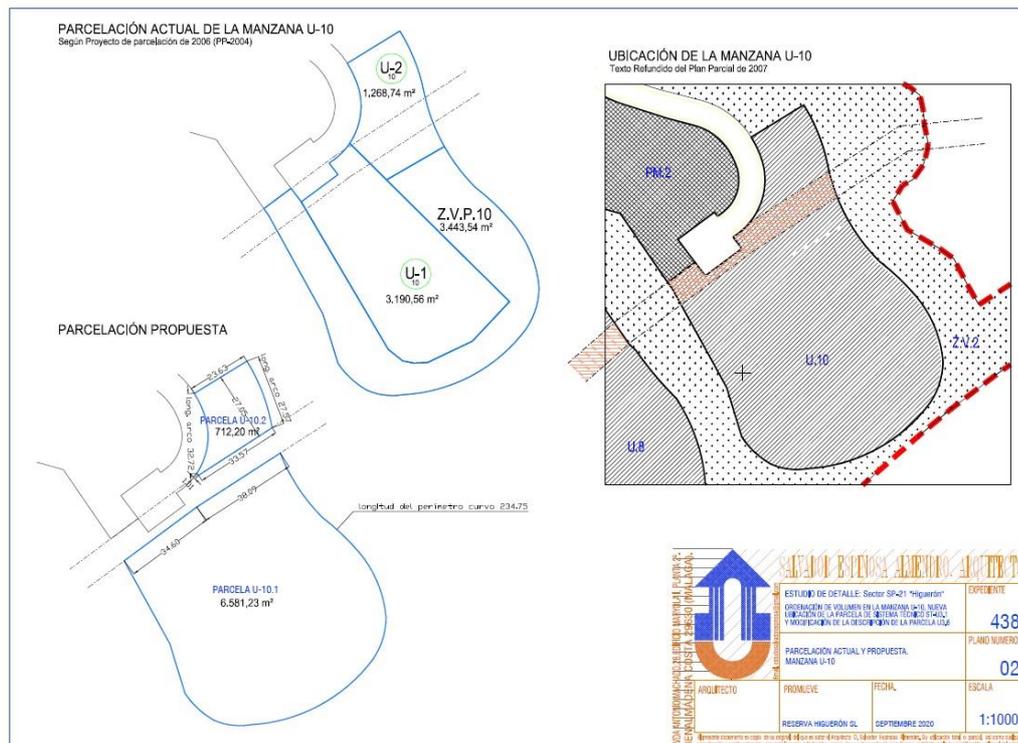
Como podemos observar en los cuadros anteriores, la edificabilidad no varía respecto a lo que determina el Texto Refundido. En cuanto al número de viviendas tampoco varía en la Manzana U-10 si bien se aumentan en 5 unidades como consecuencia del trasvase efectuado desde la manzana PM-1 y por último, se adjudica una vivienda en la parcela U-3.6 la cual no venía definida en el Proyecto de Reparcelación

7.- PLANOS

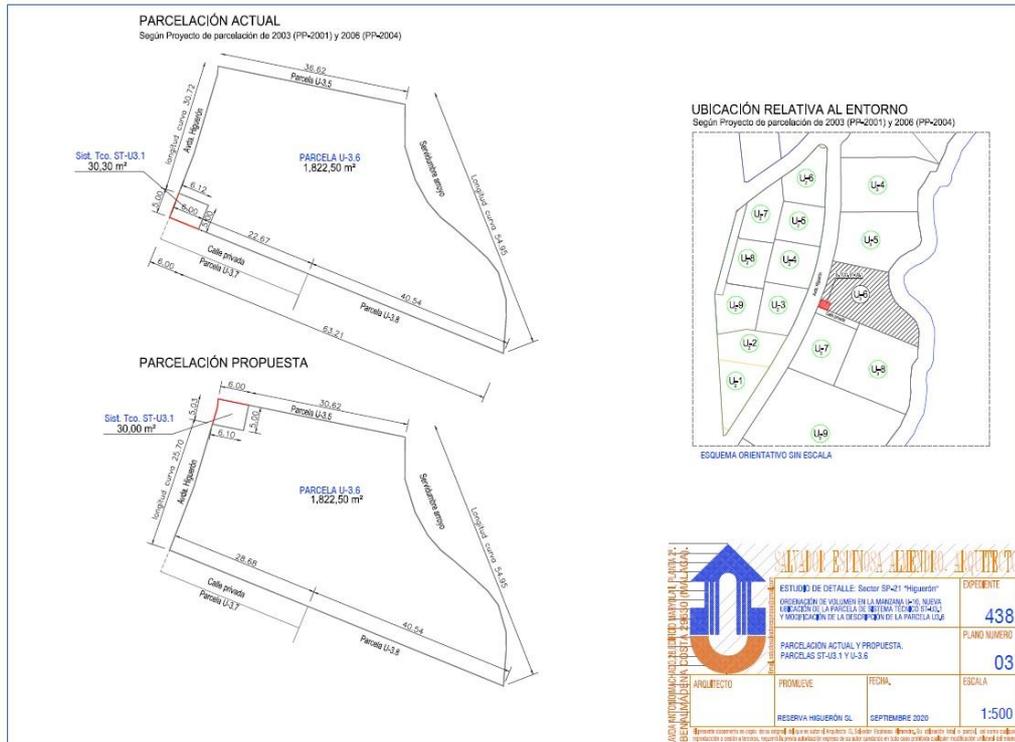
SITUACIÓN EN EL TEXTO REFUNDIDO DEL PLAN PARCIAL Y PROYECTO DE REPARCELACION



ORDENACION MANZANA U-10



ORDENACION PARCELAS ST-U3.1 y U-3.6



Benalmádena, 28 septiembre 2020
El Arquitecto

Salvador Espinosa Almendro