

*El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.
Exp: 426*

3. RESUMEN EJECUTIVO

3. RESUMEN EJECUTIVO PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL NUEVO SECTOR SP-26 "EL OLMEDO"

3.1.- PROCEDENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO.	174
3.2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS	174
3.2.1.- Superficie	
3.2.2.- Límites	
3.2.3.- Situación en el plano de clasificación modificado	
3.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	177
3.4.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN; DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE BENALMÁDENA.	179
3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU LLAVADA A CABO POR EL PLAN SECTORIZACIÓN	179
3.5.1.- Del Plan de Sectorización	
3.5.2.- De la Innovación del PGOU	
3.6.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA EN LA SECTORIZACIÓN Y EN LA ORDENACIÓN.	182
3.7.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.	183
3.8.- CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO	188

3.1.- 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."*

3.2.- SITUACIÓN DE LOS TERRENOS

El presente Sector de Planeamiento es de nueva creación por lo que su ámbito no viene recogido en el actual y vigente P.G.O.U, en lo sucesivo y según fija el Ayuntamiento, este Sector será denominado SP-26 "El Olmedo".

3.2.1.- SUPERFICIE

Según reciente medición taquimétrica, la superficie total del suelo objeto de sectorización es de:

Superficie Bruta del nuevo Sector SP-26 "El Olmedo": **24.058 m²**

Ahora bien, como expusimos en el punto 1.1.4.2.4, relativo a la Disposición de los Sistemas Generales, sobre nuestro suelo discurre parte de las redes viarias: Camino de Fuengirola y Calle El Olmedo.

La ocupación de estos Sistemas sobre los terrenos objetos del sector son las siguientes:

Sistema General S.G.C. RV-7	461 m ²
Sistema General Calle El Olmedo	<u>701 m²</u>
Total ocupación Sistemas	1.162 m ²

Resultando,

Superficie Neta del nuevo Sector SP-26 "El Olmedo": **22.896 m²**

3.2.2.- LÍMITES

Los terrenos se encuentran física y perfectamente delimitados por carreteras y propiedades circundantes, así tenemos:

-Al Norte:

Camino Viejo de Fuengirola.

Todo el límite del frente norte coincide con la actual carretera Camino viejo de Fuengirola.

-Al Sur:

Urbanización de suelo urbano SUC-UEP-11 "El Olmedo", concretamente con la zona verde ubicada en el sur-este.

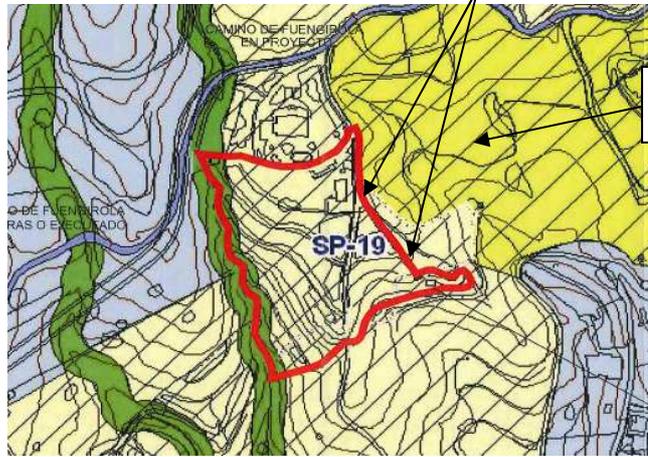
Parcela 230 del Polígono 4 con referencia catastral 29025A004002300000, incluida en SURNS que se sitúa en la parte central de la zona sur

-Al Oeste:

En la zona más al norte con el límite de la parcela 146 del Polígono 4 con referencia catastral 29025A004001460000, incluida en SURNS y el carril contiguo que discurre en dirección sur

En la zona más al sur con el Sector SURS SP-19. Como quiera que sobre este sector se aprobó una modificación de elementos para ajustar precisamente su linde con nuestros terrenos, nosotros hemos ajustado nuestra superficie al límite que fue aprobado en el citado SP-19.

Límite este del sector SP-19
aprobado de forma definitiva que



Sector SP-26, objeto de
este Plan de

-Al Este:

Camino "Los Granados", Carretera El Olmedo.

De forma general, aportamos ahora un esquema de los terrenos y su relación con las carreteras, carriles y propiedades adyacentes.



Titulares D. Bruno Alois Gehrig, D.N.I. nº X-1154008
 Dña. Nélica Asunción Montesinos Martín, D.N.I. nº
 43259224L

Domicilio C/ Ronda del Golf Este nº 41, apto 335
 29630. Benalmádena Costa. Málaga.

Se adjunta a continuación consulta descriptiva y gráfica catastral de la parcela
 objeto de este Plan de Sectorización

El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo. Exp.: 426



REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
29025A004001450000QH

DATOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
 Polígono 4 Parcela 145
 EL OLMEDO. BENALMADENA [MÁLAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL: Agrario AÑO CONSTRUCCIÓN: 2006

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000 SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 24

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
 Polígono 4 Parcela 145
 EL OLMEDO. BENALMADENA [MÁLAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA (m²): 24 SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA (m²): 24,098 TIPO DE FINCA: Parcela construida sin división horizontal

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

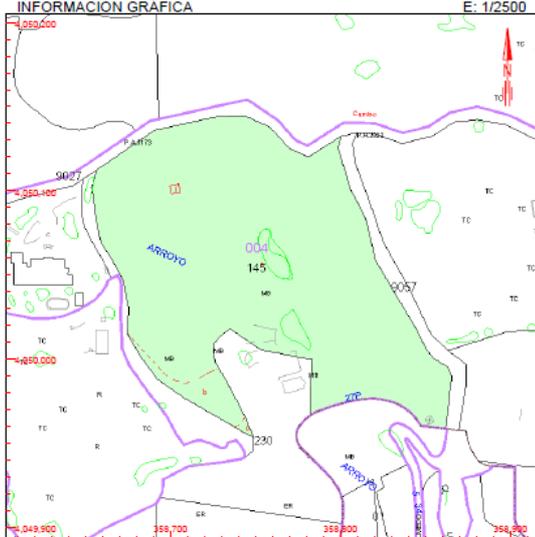
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
AGRARIO		00	01	24

SUBPARCELAS

Subparcela	CC	Cultivo	IP	Superficie [Ha]
a	E-	Pastos	00	2,3165
b	I-	Improductivo	00	0,0859
c	E-	Pastos	00	0,0050

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA RÚSTICA
 Municipio de BENALMADENA Provincia de MÁLAGA

E: 1/2500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos" de la SEC.

358,900 Coordenadas U.T.M. Huso 30 ETR089 Martes , 20 de Septiembre de 2016

- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobilario y accesos
- Límite zona verde
- Hidrografía

3.4.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN; DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU

El presente Plan de Sectorización y Ordenación tiene por objeto el cambio de categoría de los terrenos delimitado en el ámbito de planeamiento pasando de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado innovando el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena Vigente y complementando la ordenación establecida por este.

Además, como innovación del PGOU, este documento también se plantea, para el nuevo sector, los siguientes objetivos:

a.- en el artículo 166.2 del PGOU en relación a la superficie mínima necesaria La anulación de la condición establecida fijada por el planeamiento superior en 5 Ha, haciendo compatible pues la superficie que se plantea en este Plan de Sectorización que resulta ser de 24.058 m²

b.- La supresión del carácter agrícola que sobre estos terrenos fija el PGOU en su plano de clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado Agrícola pasando a Suelo Urbanizable No sectorizado Normal y en consecuencia que no sea preceptivo la aplicación del apartado "f" del artículo 21.2 del PGOU, eliminando por tanto, la condición de que "la única tipología permitida será la de vivienda unifamiliar aislada, en una parcela mínima de 2.000 m².

3.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN Y DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU LLAVADA A CABO POR EL PLAN DE SECTORIZACIÓN.

3.5.1.- DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Por un lado, El artículo 50.C) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (*ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre*) fija el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo que cuando se trata de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado que, entre otros, establece:

El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística mediante la aprobación del Plan de Sectorización

Por otro, el Plan General de Benalmádena no establece ningún criterio concreto para la estimar la procedencia o no del establecimiento de los Planes de Sectorización en el Suelo Urbanizable no Sectorizado. No obstante, en su artículo 166 "Características de los Planes de Sectorización" determina que:

"Sobre los terrenos que constituyen el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán formularse Planes de Sectorización (PS), innovando los Planes Generales de ordenación urbanística y complementando la ordenación establecido por éstos"

Por lo anterior, podemos entender justificada la formulación, oportunidad y conveniencia del presente Plan de Sectorización como instrumento de planeamiento

3.5.2.- DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU DE BENALMÁDENA

a.- Respecto el artículo 166.2 del PGOU en relación a la superficie mínima necesaria: La anulación de la condición establecida fijada por el planeamiento superior en 5 Ha, haciendo compatible pues la superficie que se plantea en este Plan de Sectorización que resulta ser de 24.058 m²

El establecimiento de superficie mínima de 5 Ha lo fija el P.G. enfocado a los sectores destinados al uso residencial, ya que se considera que esta es la superficie aconsejable para la obtención coherente de las dotaciones que establece la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, en cambio, esas dotaciones son de distinta cualificación e intensidad cuando estamos ante suelos destinados a usos distintos del residencial; Hotelero o Terciario (Equipamiento Privado) Sanitario Asistencial, como es nuestro caso.

Esta circunstancia pues, no es novedosa para el Plan General de Benalmádena, en efecto, tratándose de sectores de usos no residenciales, esto es: Hotelero y Sanitarios-Asistencial [La Adaptación del PGOU a la LOUA hace equivalencia de los usos anteriores como Turístico y Terciario (Equipamiento Privado)] encontramos, diferentes casos en los que la superficie de actuación es inferior a las referidas 5 Ha:

SP-17. Cortijo de la Reina	Hotelero	27.100 m ² < 5 Ha
SP-19. El Abulagar	Hotelero	13.871 m ² < 5 Ha
SP-22. Finca Los Caballeros	Hotelero	28.904 m ² < 5 Ha

Por lo anterior, supuesta la aprobación del presente Plan de Sectorización, quedaría innovado el Plan General, para el caso exclusivo del actual planeamiento, en su artículo 166.1.2, estableciendo como superficie mínima la delimitada por nuestra actuación, esto es: 24.058 m² o lo que es lo mismo 2.4058 Ha

b.- La supresión del carácter agrícola que sobre estos terrenos fija el PGOU en su plano de clasificación como Suelo Urbanizable No Sectorizado Agrícola pasando a Suelo Urbanizable No sectorizado Normal y en consecuencia que no sea preceptivo la aplicación del apartado "f" del artículo 21.2 del PGOU, eliminando por tanto, la condición de que "la única tipología permitida será la de vivienda unifamiliar aislada, en una parcela mínima de 2.000 m²."

Resulta obvio que la condición de establecer parcelas de superficie mínima 2.000 m² para viviendas unifamiliares aisladas se deba circunscribir al ámbito del uso residencial pero como sabemos, nuestro sector no desarrolla ese uso residencial sino el Terciario (Equipamiento Privado), llamado en el PGOU de 2003 como Sanitario-Asistencial de forma exclusiva como así se exige por el propio Plan General, por lo que no sería posible el establecimiento de estas parcelas de uso residencial.

No obstante, en relación a la condición real de la cualidad agrícola del suelo objeto de este Plan cabe decir que en el Anexo 1 de este Plan de Sectorización, se acompaña el certificado-dictamen emitido por el Doctor en Ciencias del Medio Ambiente D. Alberto Jiménez Madrid en el que se concluye que:

"Por tanto, según todo lo expuesto anteriormente se puede certificar que en la actualidad el uso agrícola es inexistente tal y como se pone de manifiesto en los alrededores de la parcela donde la alteración del medio por el hombre es patente. Además, la fertilidad del suelo en la actualidad es pobre lo cual imposibilita prácticamente cualquier rentabilidad del suelo relacionado con un uso agrícola"

Por lo anterior, aprobada la innovación del Plan General, en paralelo a la aprobación de este Plan de Sectorización, que supone la supresión del carácter agrícola del suelo a los terrenos correspondientes a este sector SP-26, no estaríamos en la obligatoriedad del cumplimiento de la exigencia del apartado "f" anterior.

3.6.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA EN LA SECTORIZACIÓN Y EN LA ORDENACIÓN

Desde el punto de vista de la ordenación propiamente dicha, se han empleado los siguientes criterios:

Utilización de forma exclusiva el uso Sanitario-Asistencial (SA-6). Residencia de 3ª edad.

La utilización de la tipología de Poblado Mediterráneo con altura máxima de 3 plantas.

Disponer el Sistema General de Áreas Libres apoyado en el Sistema General viario "Carretera El Olmedo". Igualmente, la ubicación del equipamiento con acceso desde la mencionada "Calle El Olmedo"

Ampliación del actual Sistema Viario RV-7 "Camino de Fuengirola" en base al proyecto municipal de ampliación de dicho vial igualmente actuamos en el también Sistema Viario "Calle el Olmedo" ampliando el mismo con inclusión de banda de aparcamientos; se ejecuta, en cumplimiento del convenio urbanístico, la terminación del vial Camino de Fuengirola fuera de los límites del sector desde su estado actual en el arroyo El Piojo hasta la conexión con la carretera que une el pueblo con la costa, todo ello según el proyecto municipal.

En cuanto a la solución adoptada, cabe indicar lo que sigue:

La ordenación propuesta establece una estructura urbana jerarquizada a través de su red viaria. Como situación previa nos encontramos con la existencia de dos carreteras que articulan el ordenamiento del Sector, en efecto: la carretera denominada "Camino de Fuengirola" (SGC RV-7) que discurre por la parte Norte del Sector y atraviesa los terrenos en sentido este-oeste. Por otro lado la carretera de acceso a la Urbanización El Olmedo (SGV Calle El Olmedo) que se sitúa en la zona este del Sector y discurre en sentido norte-sur y por último una carretera (carril) interior que discurre por la zona este del Sector al cual conectar la carretera Camino de Fuengirola con los terreno situados al sur próximos al SP-19 "El Abulagar".

Estas redes viarias forman una especie de semi-anillo alrededor de nuestros terrenos que como desarrollaremos más adelante, una vez realizadas las ampliaciones de las mencionadas redes, nos permitirá la aparición de un suelo continuo en el interior de nuestros terrenos que resultará accesible por el norte, a través de la carretera "Camino de Fuengirola" (SGC RV-7), por el este, desde la calle El Olmedo (SGC "El Olmedo") y por el oeste desde la calle que conecta el camino de Fuengirola con los terrenos situados al sur, próximos al SP-19 "El Abulagar".

Este suelo interior que queda liberado de redes viarias interior que pudiesen vertebrarlo, constituirá la parcela sobre la cual se desarrollará la futura Residencia de 3ª edad, la cual, como hemos expuesto, podrá tener acceso por los tres vientos antes mencionados produciéndose así una fácil versatilidad a la hora de su proyectación.

La ubicación del Sistema General de Áreas Libres y el Equipamiento Público dando frente a la Calle El Olmedo (SGC "El Olmedo"), además de constituir el cumplimiento de las dotaciones exigidas a este Plan Parcial, qué duda cabe que también servirá de esparcimiento de la urbanización El Olmedo que se localiza de forma colindante con nuestros terrenos.

Por todo lo anterior, entendemos que queda garantizada la conexión con la estructura urbana colindante, considerando igualmente que la localización planteada para las áreas libres y equipamientos justifican una adecuada integración funcional del territorio ordenado por este Plan Parcial.

3.7.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES

Cuadro comparativo de los suelos dotacionales

DOTACIONES		L.O.U.A	R.P.	P.S.	P.P.
Sistema Espacios Libres		2.405 m ²	2.000 m ²	---	4.061 m ²
Equipamiento	Servicios Interés Público Social	Total dotaciones ≥ 3.368 m ² Equipamientos 3.368-2.405=963m ²	505m ²	Remisión a la L.O.U.A y al R.P.---	1.103 m ²
Aparcamientos		64	126	---	125

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS PROYECTADAS

Zona	Superficie		Edificabilidad		viviendas	Aparcamientos
	m ² suelo	% s/total	m ² t/m ² s	Techo edificable		
Sanitario-Asistencial SA.6						
SA.6 (1)	12.247	50,90	0,90	11.022	0	(2)
SA.6 (2)	1.361	5,66	1,18	1.606	0	
Total Zona SA.6	13.608	56,56	---	12.628	0	--
Sistema Áreas Libres S-AL						
S-AL.1	1.722	7,16	---	---	---	
S-AL.2	1.803	7,49	---	---	---	
S-AL.3	536	2,23	---	---	---	
Total Zona S-AL	4.061	16,88			0	---
Equipamiento	1.103	4,58	---	(1)		
Total Zona E	1.103	4,58	---	(1)	0	--
Instalaciones	211	0,89	---	---	0	---
Total Zona I	211	0,89	---	---	0	--
Servidumbre de paso	251	1,04	---	---	0	---
Total Servidumbre	251	1,04	---	---	0	---
Red Viaria						
RV7 Camino de Fuengirola	2.400	9,98	---	---	---	73+13
Calle "El Olmedo"	1.264	5,25	---	---	---	24
Vial 1	1.160	4,82	---	---	---	15
Total Red Viaria	4.824	20,05	---	---	0	125 (3)
Total	24.058	100,00		12.628	0	125 (3)

(4) Techo edificable no computable, de acuerdo con el Art. 51 del PGOU por el que las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario Público, no tendrán otras limitaciones que las propias del programa de las instalaciones de que se trate, es decir es un techo añadido a la edificabilidad bruta del Sector.

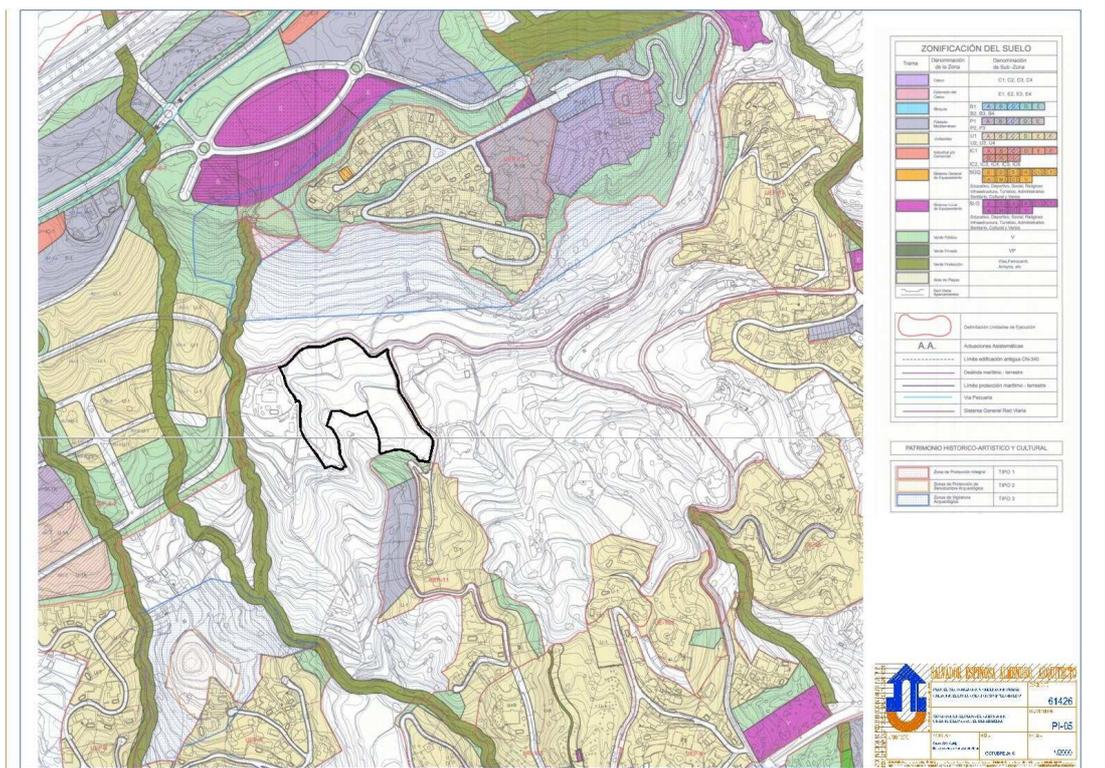
(5) La dotación privada de aparcamientos en el interior de las parcelas se realizará según sus ordenanzas particulares.

(6) En los 125 aparcamientos referidos se incluyen 4 plazas para discapacitados.

SITUACIÓN EN LA ORTOFOTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

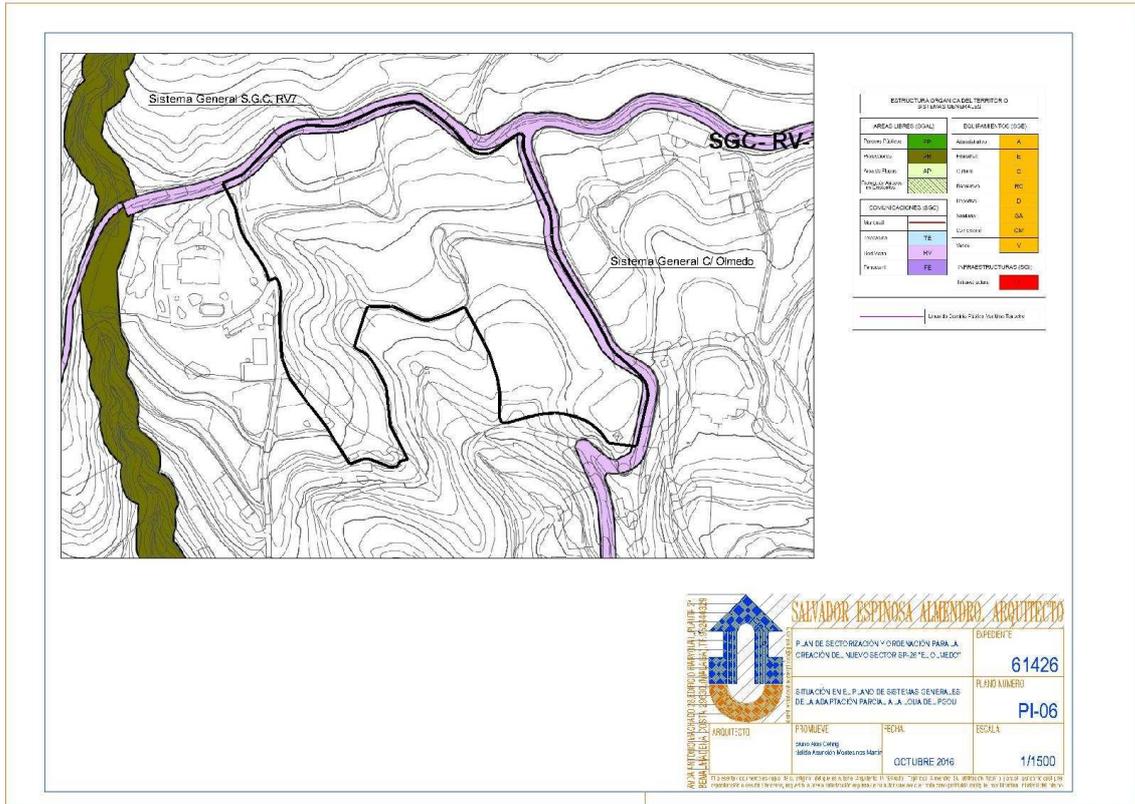


SITUACIÓN EN EL PLANO DE CALIFICACIÓN DEL PGOU

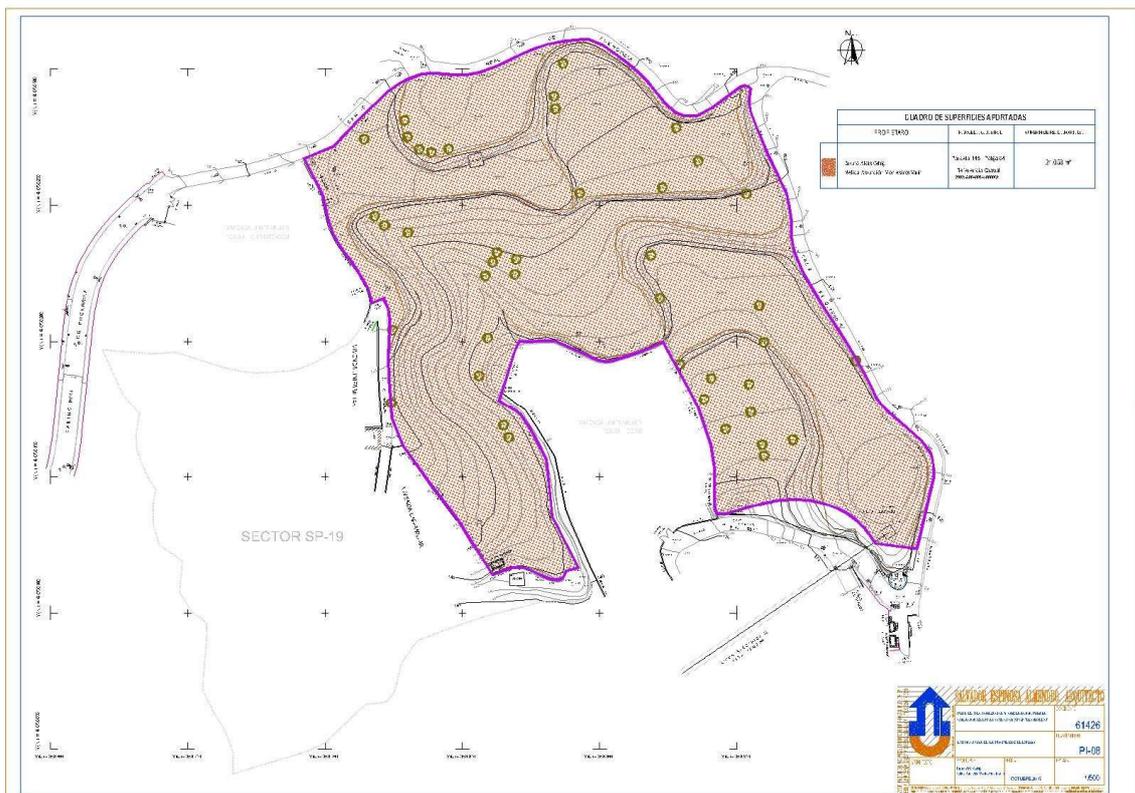


El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.
 Exp. 426

SITUACIÓN EN EL PLANO DE SISTEMAS GENERALES DEL PGOU

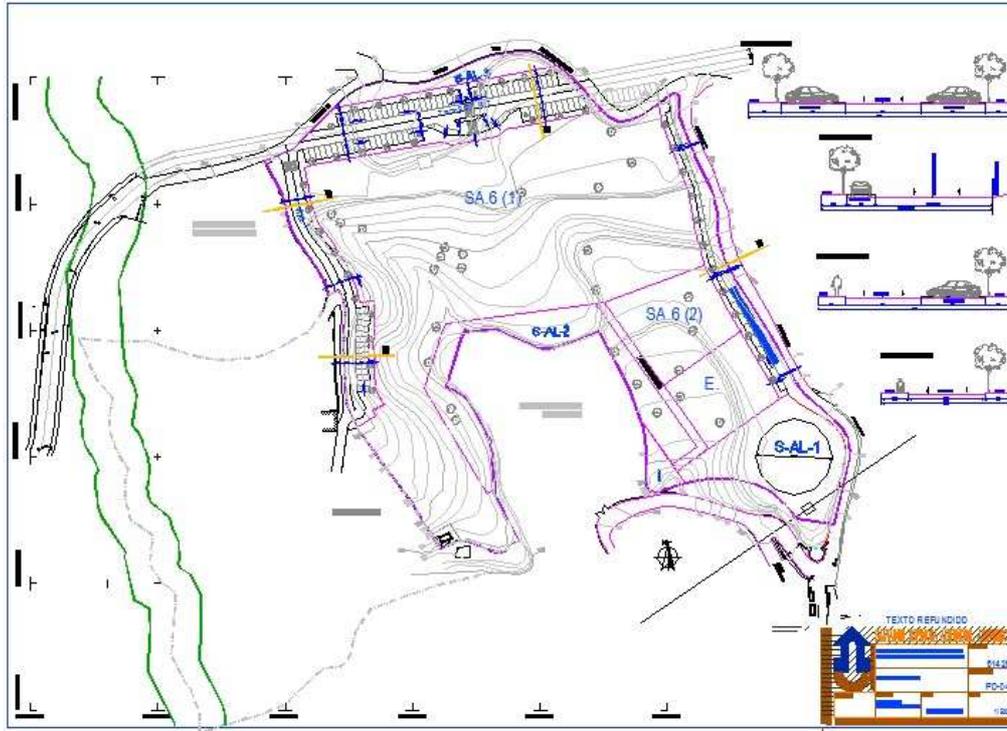


ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO



El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.
 Exp. 426

RED VIARIA



ZONIFICACIÓN



El presente Documento es copia de su original del que es autor el Arquitecto D. Salvador Espinosa Almendro, su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.
Exp: 426

3.8.- CUMPLIMIENTO DEL CONVENIO URBANÍSTICO

Los promotores del presente Plan, asumen las obligaciones contempladas en el convenio urbanístico al que hicimos referencia al principio de este documento. Así, en el Estudio Económico y Financiero se establece una primera estimación económica de las obras de terminación del vial Camino de Fuengirola, el cual habrá de realizarse según el proyecto municipal.

Benalmádena, octubre 2018
El Arquitecto

Salvador Espinosa almendro