

## **2. RESUMEN EJECUTIVO**

## **2. RESUMEN EJECUTIVO PLAN DE SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL NUEVO SECTOR SP-27 “LA VIÑUELA 2”**

2.1.- PROCEDENCIA DEL RESUMEN EJECUTIVO.

2.2.- SITUACION DE LOS TERRENOS

2.2.1.- Superficie

2.2.2.- Limites

2.2.3.- Situación en el plano de clasificación del PGOU

2.3.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

2.4.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA SECTORIZACION; DE LA INNOVACION DEL PGOU DE BENALMADENA.

2.5.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN DE SECTORIZACION Y DE LA INNOVACION DEL PGOU LLAVADA A CABO POR EL PLAN SECTORIZACION

3.5.1.- Del Plan de Sectorizacion

3.5.2.- De la Innovación del PGOU

2.6.- CRITERIOS DE LA ORDENACION Y SOLUCION ADOPTADA EN LA SECTORIZACION Y EN LA ORDENACION.

2.7.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES.

PLANOS

## 2.1.- 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.”*

## 2.2.- 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-27 “La Viñuela 2”.

### 2.2.1.- SUPERFICIE

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

Superficie Bruta del nuevo Sector SP-27 “La Viñuela 2”: **80.686 m<sup>2</sup>**

### 2.2.2.- LIMITES

Los terrenos se encuentran física y perfectamente delimitados por propiedades y el arroyo Hondo circundantes, así tenemos:

-Al Norte:

Con los terrenos pertenecientes a las parcelas catastrales  
29025A004000320000QF y 29025A004002280000QX

-Al Sur:

Sur-oeste con terrenos pertenecientes al SP-11  
Sur con terrenos pertenecientes a la UEP-22  
Sur-este con terrenos pertenecientes a la UE-111

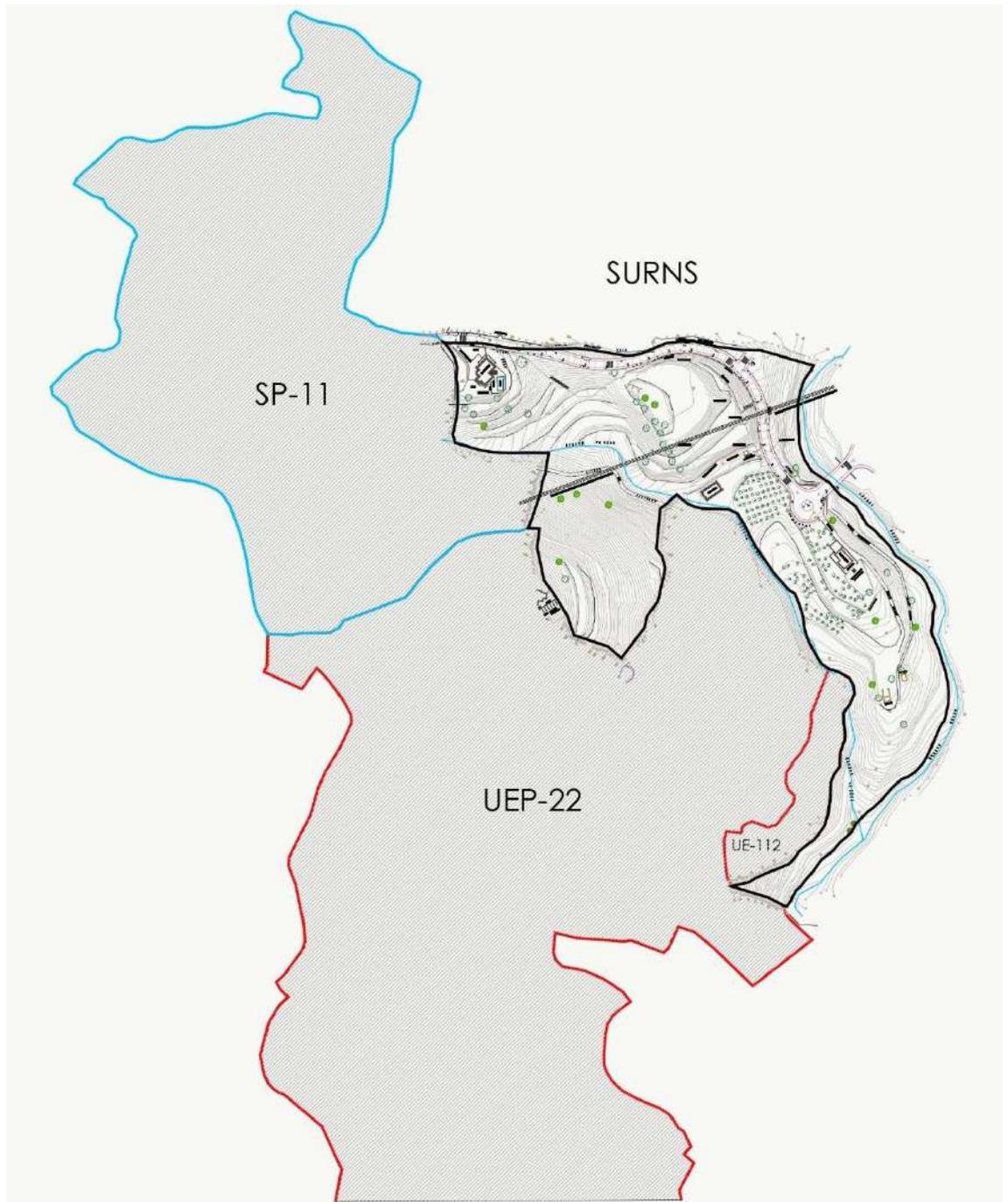
-Al Este

Con el límite del Dominio Público Hidráulico de Arroyo Hondo

-Al Oeste:

Con terrenos pertenecientes al Sp-11 y a la UEP-22 y UE-111.

Plano de los terrenos y su relación con sus límites







## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29025A0040002200000B

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

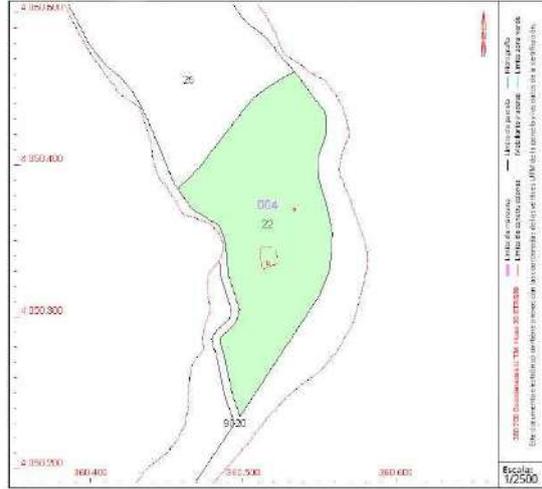
**Localización:**  
 Polígono 4 Parcela 22  
 LA VIÑUELA. BENALMADENA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
a	E. Pastos	00	11.850
b	I-Improductivo	00	195

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 11.974 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



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"

Jueves, 2 de Junio de 2022

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29025A0040002500000QQ

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

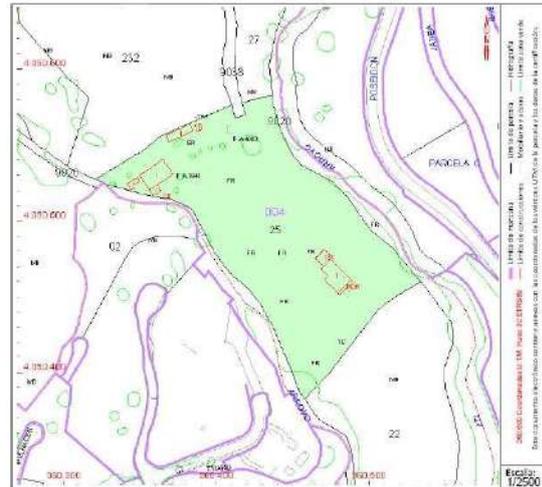
**Localización:**  
 Polígono 4 Parcela 25  
 LA VIÑUELA. BENALMADENA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO  
**Uso principal:** Agrario  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E. Pastos	00	16.422

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 16.096 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase (urbano y rústico)



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"

Jueves, 2 de Junio de 2022













### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29025A004000260000QP

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

Polígono 4 Parcela 26  
LA VIÑUELA. BENALMADENA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

**Cultivo**

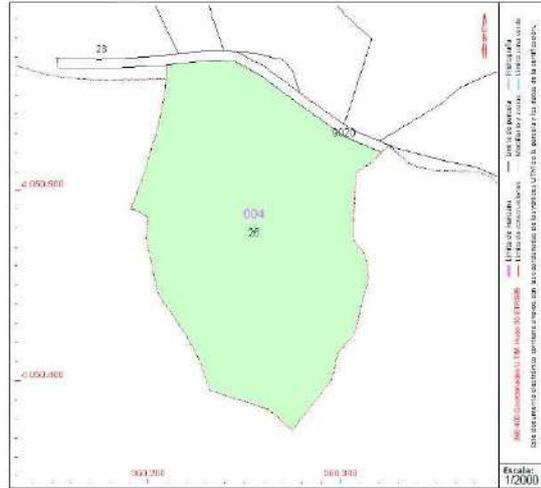
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	E: Pastos	00	16.600

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 16.600 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** 100,00 %

**Tipo:**



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"

Jueves, 2 de Junio de 2022



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 29025A004000260000QQ

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**

Polígono 4 Parcela 260  
LA VIÑUELA. BENALMADENA (MÁLAGA)

**Clase:** RÚSTICO

**Uso principal:** Agrario

**Superficie construida:**

**Año construcción:**

**Cultivo**

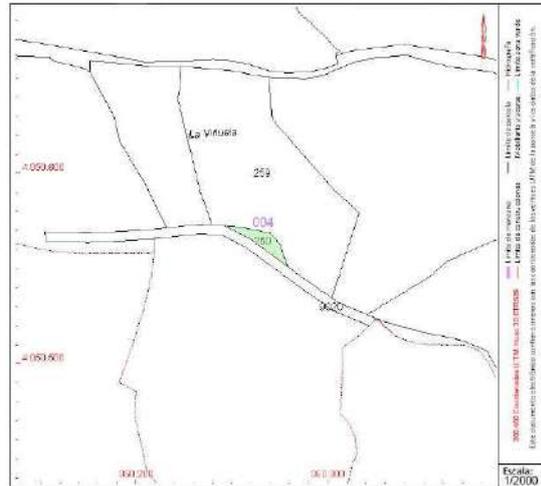
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	C: Labor o Labradío secano	00	188

#### PARCELA

**Superficie gráfica:** 188 m<sup>2</sup>

**Participación del inmueble:** %

**Tipo:**



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"

Jueves, 2 de Junio de 2022





## **2.4.- OBJETO Y FINALIDAD DE LA SECTORIZACIÓN; DE LA INNOVACIÓN DEL PGOU.**

El presente Plan de Sectorización 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 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.- 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.

b.- habida cuenta que el artículo 12 de LOUA no fija la edificabilidad máxima aplicable, también será objetivo de este documento la adopción del índice de edificabilidad del Aprovechamiento Medio del Municipio: 0.158 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

### **2.5.1.- DEL PLAN DE SECTORIZACION**

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.

### **2.5.2.- DE LA INNOVACION DEL PGOU DE BENALMADENA**

a.- Respecto a 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 m<sup>2</sup>.”

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-27 “La Viñuela 2”, no estaríamos en la obligatoriedad del cumplimiento de la exigencia del apartado “f” anterior.

b.- Respecto a la aplicación del Aprovechamiento Medio del municipio 0.158 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, en lugar del índice 0.133 fijado en el artículo 166, cabe su procedencia en tanto que este valor queda también fijado por concordancia con el artículo 21, dado que estamos en un sector de nueva creación:

*“Para los sectores de nueva creación el aprovechamiento medio se fija en **0.158 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s** de aprovechamiento ponderado, siendo las únicas limitaciones que se establecen para la creación de los mismos las siguientes:”*

## **2.6.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y SOLUCIÓN ADOPTADA EN LA SECTORIZACIÓN**

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

- Utilización del uso Residencial como uso principal
- La utilización de las tipologías de Poblado Mediterráneo con altura máxima de 3 plantas y la de Unifamiliar con altura máxima de 2 plantas
- Se fija el Sistema General que supone el vial Camino de la Viñuela y la parte correspondiente del puente sobre el arroyo Hondo, cuya disponibilidad del suelo fue cedido anticipadamente al Ayuntamiento de Benalmádena a través de los convenios urbanísticos originales entre los propietarios y el Ayuntamiento de Benalmádena y cuya cesión definitiva se llevará a cabo en el correspondiente Proyecto de Reparcelación.
- Se define el Límite de Dominio Público Hidráulico de los arroyos Hondo y El Moño y también el Sistema General de protección de arroyos según resultado del estudio hidráulico.
- Se constata que la comunicación con los suelos urbanos y urbanizables colindantes, así como al pueblo y la costa, queda totalmente garantizada por el propio vial Camino de la Viñuela y la conexión a la zona este a través del puente sobre el arroyo Hondo.
- Por todo lo anterior, entendemos que queda garantizada la conexión con la estructura urbana colindante, considerando igualmente que la futura localización, que se llevara a cabo en el Plan Parcial, para las áreas libres y equipamientos justificaran, sin lugar a dudas, una adecuada integración funcional del territorio ordenado por este Plan Parcial.

## 2.7.- DENSIDADES Y VOLUMENES RESULTANTES

### RESERVAS MINIMAS DE SUELOS DOTACIONALES SECTOR SP-27 "LA VIÑUELA 2"

En cumplimiento de las dos normativas expuestas anteriormente, las reservas mínimas de suelos dotacionales serán las que siguen:

Sistemas de espacios libres		≥ 8.069 m <sup>2</sup>
Centros Docentes	E.G.B.	≥ 1.950m <sup>2</sup>
Servicios de Interés Público y Social		
	Equipamiento comercial	≥ 390 m <sup>2</sup> t
	Equipamiento social	≥ 390 m <sup>2</sup> t
Aparcamientos		
	Plazas totales	≥ 156 uds
	Plazas personas de movilidad reducida (incluidas en las anteriores)	≥ 3 uds

### FICHA DE CARACTERISTICAS DEL NUEVO SECTOR SP-27 LA VIÑUELA 2

#### a). Identificación

Nombre ..... "La Viñuela 2"

Identificación ..... SP-27

Superficie bruta ..... **80.686 m<sup>2</sup>** (incluye los terrenos cedidos anticipadamente en convenios urbanísticos para ejecución de vial y puente)

Índice edificabilidad bruta (AM) ..... **0,158 ua/m<sup>2</sup>s**

Aprovechamiento Medio del Sector... **12.748 ua**

Cesión 10% del Aprovechamiento .... **1.274,80 ua**

Techo máximo ponderado ..... **15.591,08 m<sup>2</sup>t**

Uso ..... Residencial

Nº máximo viviendas ..... 195 viv. (incluye las VPO)

Densidad ..... 24 viv/Ha. (incluye las VPO)

#### b). Condiciones de Aprovechamiento

Superficie bruta del Sector	80.686 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento Medio suelo urbano y urbanizable	0.158 ua/m <sup>2</sup> s
	<hr/>
0.158 ua/m <sup>2</sup> s x 80.686 m <sup>2</sup>	12.748 ua
<b>Total aprovechamiento medio</b>	<b>12.748 u.a.</b>

Coefficientes de ponderación o correctores:  
(art. 3.3.2 Expte de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena)

Coefficiente de ponderación Residencial PM y U 1.00  
Coefficiente de ponderación VPO. (art. 3.3.2.2 Expte Adaptación) 2.55

USO Y TIPOLOGIA	unidades de aprovechamiento	coeficientes correctores	edificabilidad m2 techo	%
PM Y UNIFAMILIAR	10.913,76 ua	1	10.913,76 m2t	70%
VPO	1.834,25 ua	2,55	4.677,32 m2t	30%
<b>TOTAL</b>	<b>12.748,00 ua</b>		<b>15.591,08 m2t</b>	<b>100%</b>

Corresponden al municipio las cesiones de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizado, que precisa para materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (1.274,80 ua).

Índice de edificabilidad ponderado bruto 15.591,08m2t/80.686m2  
**0.1932 m2t/m2s**

#### Densidad de viviendas

Como quiera que estemos en un Plan de Sectorización en el que las características topográficas del suelo inducen a que la tipología más usada sea la de Poblado Mediterráneo frente a la de Unifamiliar, se estima una media de una vivienda por cada ochenta metros cuadrados, por lo que tendríamos:

Número máximo de viviendas en el Plan de Sectorización

15.591,08 m2t / 80 m2t 195 viv

**Total número máximo de viviendas 195 viv**

Número máximo de viviendas Poblado Mediterráneo y/o Unifamiliar

10.913,76 m2t / 80 m2t 136 viv

**Total viviendas PM y/o U 136 viv**

Número máximo de viviendas protegidas

4.677,32 m2t / 80 m2t 59 viv

**Total viviendas VPO 59 viv**

Tipología: Poblado Mediterráneo (P-1) y Unifamiliar

Altura máxima: 3 plantas

**c). Condiciones de Gestión**

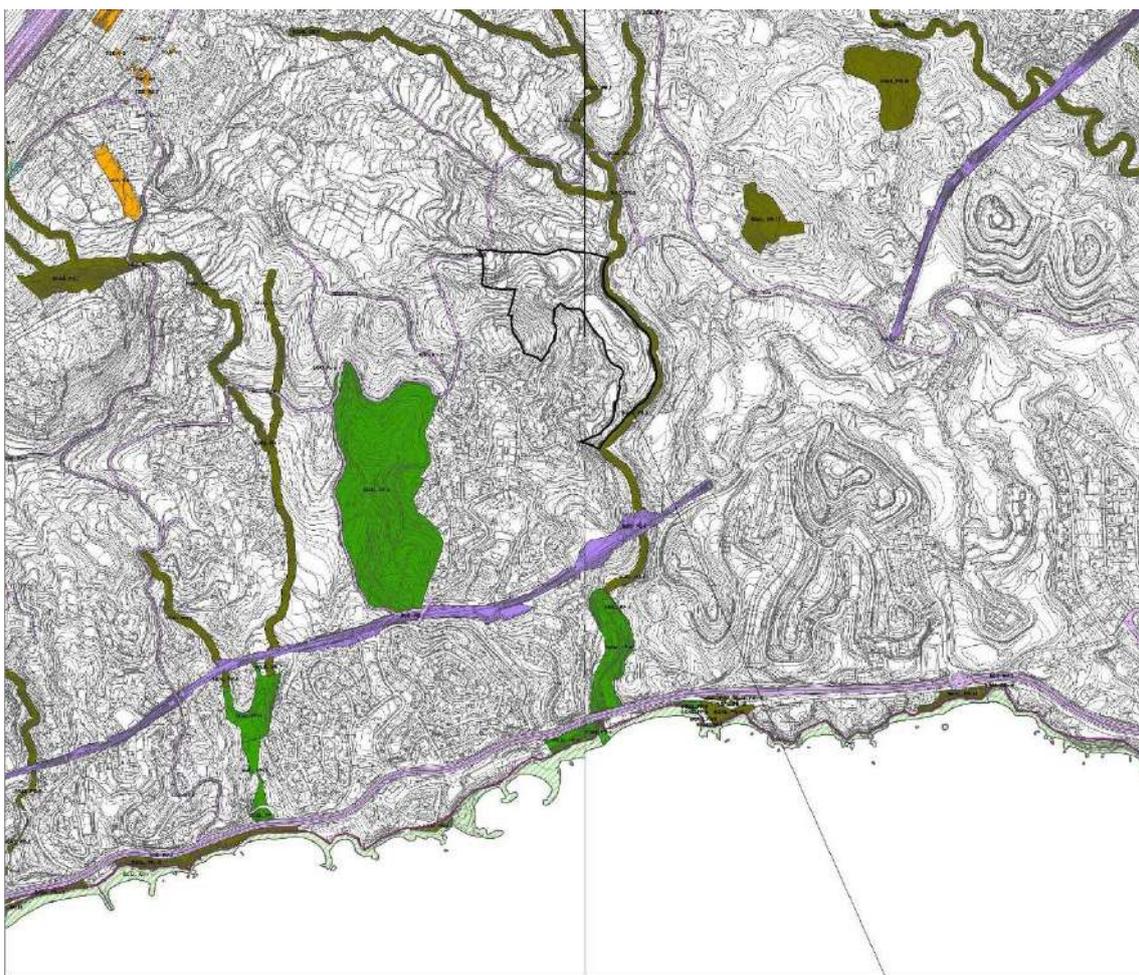
Sistema de actuación	Compensación
Proyecto de Urbanización	Obligatorio
Proyecto de Reparcelacion	Obligatorio. Deberá tenerse en cuenta el acuerdo incorporado en el Anexo 5, de fecha 16-02-2016
Conservación	Entidad de conservación
Observaciones:	El Proyecto de Urbanización contendrá todas las determinaciones para dotar al Sector de todos los servicios e infraestructuras urbanísticas exigidas por la Ley del Suelo.

**d). Cesiones.**

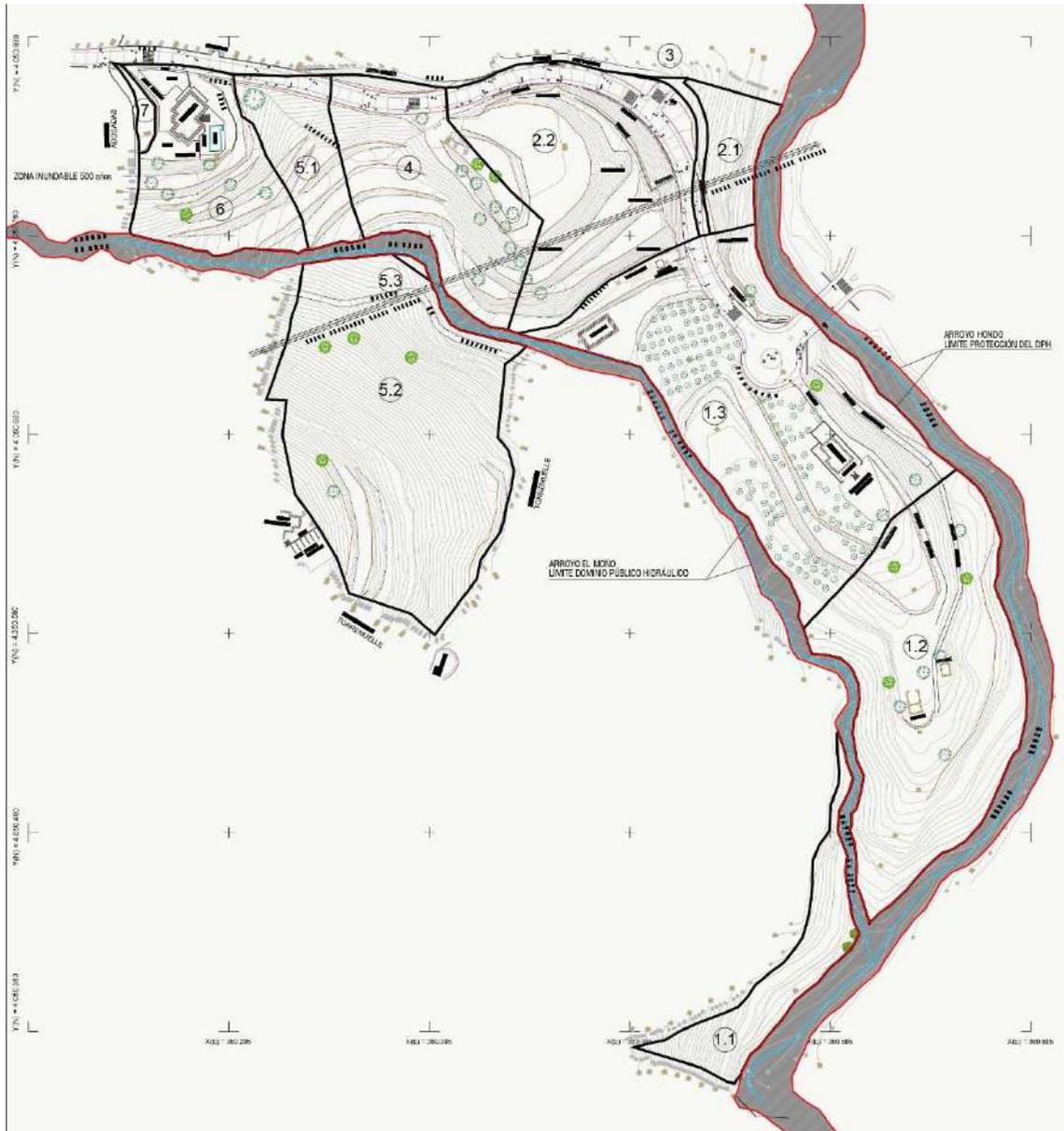
Aunque los terrenos para la ejecución del vial camino de la Viñuela y puente sobre arroyo Hondo ya fueron cedidos anticipadamente en los convenios urbanísticos entre los propietarios del suelo y el Ayuntamiento de Benalmádena, deberá recogerse en el futuro proyecto de reparcelación. Igualmente, se cumplirá con las cesiones establecidas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento así como el art. 17 de la LOUA relativo a la Unidad de Ejecución.



## SITUACIÓN EN EL PLANO DE SISTEMAS GENERALES DEL PGOU



# ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO



Benalmádena, Abril 2023  
Los arquitectos

Francisco Fernández Ballesteros  
Arturo López Payer