

Promotor:

**PROFORCO, S.L.**

## INNOVACIÓN DEL PGOU

**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE,  
CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA,  
PARA LA IMPLANTACIÓN DE CENTRO SOCIO-SANITARIO  
EN CALLE CARRETERA DE CÁRTAMA S/N**

**Fecha: Febrero de 2.022**

HERNANDO PEREZ VICTOR  
333798888

Firmado digitalmente por  
HERNANDO PEREZ VICTOR  
333798888  
Fecha: 2022.02.18 20:22:39  
+01'00'

**D. VÍCTOR HERNANDO PÉREZ**

Ingeniero Civil  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas  
e-mail: proyectosvhp@yahoo.es



**INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE, CON ORDENACIÓN  
PORMENORIZADA, PARA LA IMPLANTACIÓN DE CENTRO SOCIO-SANITARIO EN CALLE  
CARRETERA DE CÁRTAMA S/N.**

**ÍNDICE GENERAL**

- **DOCUMENTO Nº1.- MEMORIA**
- **DOCUMENTO Nº2.- PLANOS**
- **RESUMEN EJECUTIVO**



## DOCUMENTO N°1.- MEMORIA



## **DOCUMENTO Nº1.- MEMORIA**

### **ÍNDICE**

1. MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.....	1
1.1. La idea y el proyecto.....	1
1.2. Promotor.....	1
1.3. Objeto.....	1
1.4. Contenido.....	2
1.5. Encuadre legal.....	2
1.6. Ámbito afectado por esta modificación. Estructura de la propiedad.....	5
1.7. Características del ámbito de actuación.....	6
1.7.1. Encuadre urbano.....	6
1.7.2. Infraestructuras y servicios urbanísticos.....	7
1.7.3. Afecciones ambientales.....	7
1.8. Ordenación urbanística vigente.....	15
1.8.1. Clasificación y Calificación.....	15
1.8.2. Usos.....	15
1.8.3. Alturas.....	15
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	20
2.1. Procedencia, Conveniencia y Oportunidad.....	20
2.1.1. Procedencia.....	20
2.1.2. Conveniencia y oportunidad.....	20
2.2. Alcance de la Innovación propuesta.....	20
2.3. Ordenación urbanística propuesta.....	21
2.4. Justificación del aprovechamiento lucrativo.....	22
2.5. Valoración de la incidencia territorial de la propuesta urbanística.....	24
2.6. Justificación de la Norma 45 del POTA.....	24
2.7. Suficiencia de las infraestructuras.....	25
2.8. Justificación de la conveniencia de la modificación que se propone, acreditando su interés público.....	26
2.9. Tramitación.....	26
3. NORMATIVA URBANÍSTICA.....	29
3.1. Normativa urbanística vigente.....	29
3.2. Normativa urbanística modificada.....	30
4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	31
5. PLAN DE ETAPAS.....	32



## **INNOVACIÓN DEL PGOU DE ALHAURÍN EL GRANDE, CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA, PARA LA IMPLANTACIÓN DE CENTRO SOCIO-SANITARIO EN CALLE CARRETERA DE CÁRTAMA S/N.**

### **1. MEMORIA DE INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

---

#### **1.1. La idea y el proyecto**

---

La necesidad de dar una prestación asistencial privada al colectivo de mayores independientemente de los niveles de cobertura que pueda cubrir el sector público (siempre escasos desde el punto de vista cuantitativo por evidentes razones presupuestarias), se hace más que evidente con echar un simple vistazo a nuestro alrededor. No es difícil encontrar, en nuestro entorno familiar y de amistad más cercano a alguien que no tenga alguna necesidad, más o menos específica y perentoria, de asistencia y cuidados a alguna persona mayor allegada a él.

Con este proyecto pretendemos dar una solución a los problemas referidos en el apartado anterior, poniendo en marcha un Centro capaz de prestar un servicio integral de asistencia e iniciativas geriátricas para personas mayores, mediante la construcción de una Residencia Geriátrica y un Centro de Día.

Esta actividad empresarial se llevará a cabo en un edificio de uso exclusivo ideado, proyectado y construido para los mayores, en el cual puedan desarrollar un alto nivel de calidad de vida acorde a sus necesidades, rodeados de todos aquellos elementos técnicos que nos permitan conseguir ese objetivo, y con un complemento humano que les garantice un trato afable, personal y especializado. Todo ello proporcionará mejoras evidentes que repercutirán en el bienestar de la población del municipio, siendo respetuosos con los objetivos del planeamiento territorial y urbanístico vigente.

#### **1.2. Promotor**

---

El promotor de este documento de Innovación-Modificación de elementos es la empresa **PROFORCO, S.L.**

#### **1.3. Objeto**

---

El núcleo de Alhaurín El Grande y su área de influencia presentan en la actualidad una importante necesidad de cobertura asistencial privada para el colectivo de mayores. Es objeto de esta Innovación obtener una ordenación urbanística coherente y viable que permita implantar, en las parcelas que dispone PROFORCO, S.L. en Calle Carretera de Cártama s/n, un Centro Socio-Sanitario capaz de prestar un servicio integral de asistencia e iniciativas geriátricas para personas mayores, además este Centro generará numerosos puesto de empleo local y es por todo ello, que **es importante destacar el indudable interés general y social de esta iniciativa.**



## 1.4. Contenido

---

El contenido documental de esta Innovación es conforme a lo establecido en el art. 19 de la LOUA y se formaliza en los siguientes documentos:

- Memoria
  - Información, análisis y diagnóstico.
  - Descriptiva y justificación de la ordenación.
  - Estudio Económico-Financiero.
  - Plan de Etapas.
- Planos.
- Resumen Ejecutivo.

## 1.5. Encuadre legal

---

El Ayuntamiento de Alhaurín El Grande tramitó una Innovación que afectaba a la ordenación de alturas de la Ordenanza MC. Esta Innovación del PGOU fue aprobada definitivamente el día 25 de Julio de 2.006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

El PGOU de Alhaurín El Grande fue adaptado parcialmente a la Ley 7/2002 (LOUA) por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 22 de abril de 2.010, manteniendo las determinaciones de ordenación de alturas de la Ordenanza MC.

Esta Innovación del PGOU de Alhaurín El Grande que se propone afectará únicamente a las determinaciones de ordenación de alturas de la Ordenanza MC, en el ámbito de las parcelas objeto de este documento y se ajustará a lo determinado por el artículo 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía según la cual la 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.

Con respecto a la vigencia e innovación, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en su artículo 36, Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, establece:

*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 regula dos 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:*

*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.*

*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.*

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

*4.ª 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.*

*5.ª) 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).*

*6.ª 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:*

*1.<sup>a</sup> 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.*

*2.<sup>a</sup> 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).*

*3.<sup>a</sup> 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 concurra 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.*



## 1.6. Ámbito afectado por esta modificación. Estructura de la propiedad.

Esta Innovación afecta únicamente al ámbito de las parcelas situadas en el núcleo de Alhaurín el Grande (Málaga) y con referencias catastrales **9773502UF4597S0001GE** y **9773501UF4597S0001YE**, ambas propiedad de la mercantil Proforco, S.L., cuyas superficies son de 2.080 m<sup>2</sup> y 885 m<sup>2</sup>, respectivamente, resultando una superficie total de 2.965 m<sup>2</sup>.



Figura nº1.- Situación de la parcela según PGOU.

Fuente: Plano de Ordenación de alturas de la Ordenanza MC que fue aprobada definitivamente el día 25 de Julio de 2.006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.





### **1.7.2. Infraestructuras y servicios urbanísticos.**

---

Las parcelas limitan con viales públicos que cuentan con los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, saneamiento, pavimentación del viario, suministro de energía eléctrica, alumbrado público y telefonía.

### **1.7.3. Afecciones ambientales**

---

Esta actuación, por su ubicación en **suelo urbano consolidado**, posee un limitado alcance y su ámbito de actuación es muy reducido, con una superficie de 2.965 m<sup>2</sup>, estableciéndose en una zona calificada como Manzana Cerrada (MC) y donde únicamente se propone modificar el parámetro de la altura máxima. También es preciso tener en cuenta que todo el entorno de las parcelas se encuentra ya urbanizado y edificado.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, tiene por objeto establecer las bases que deben regir la evaluación ambiental de planes, programas y proyectos que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente, garantizando en todo el territorio del Estado un elevado nivel de protección ambiental, con el fin de promover un desarrollo sostenible. Dicha Ley transpone al ordenamiento interno la Directiva 2001/42/CE, de 27 de junio, sobre evaluación de las repercusiones de determinados planes y programas en el medio ambiente.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, es de aplicación la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, siendo su objeto el establecimiento de un marco normativo adecuado para el desarrollo de la política ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, a través de los instrumentos que garanticen la incorporación de criterios de sostenibilidad en las actuaciones sometidas a la misma. En los artículos 39 y 40 se regula la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada de los instrumentos de planeamiento urbanístico, que debe ser conforme a las determinaciones de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Los artículos 39 y 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, recogen el procedimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada para la emisión del Informe Ambiental Estratégico. En el artículo 40.3 de la citada Ley 7/2007, de 9 de julio, se establecen los instrumentos de planeamiento urbanístico que serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada por el órgano ambiental.

El artículo 8 del Decreto 2/2019, de 21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, así como el Art.7.1 del Decreto del Presidente 3/2020 del 3 de Septiembre sobre reestructuración de Consejerías, establecen que corresponden a la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible las competencias en materia de Medio Ambiente. Por su parte, el Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, establece en su Disposición adicional novena que corresponde a la persona titular de la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible el ejercicio en la provincia de Málaga de las competencias previstas en el artículo 19 de dicho Decreto 226/2020.



El artículo 40.3 a) de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, recoge que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada “las modificaciones que afecten a la ordenación estructural de los instrumentos de planeamiento general que no se encuentren entre los supuestos recogidos en el artículo 40.2 b)”. La Innovación objeto de este documento es una modificación del planeamiento general que afecta a la ordenación estructural del municipio, pero que al no afectar a suelo no urbanizable ni pretender la implantación de actividades recogidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ni alterar el uso global de una zona o sector, se incardina en el artículo 40.3. a) de la citada ley.

Por consiguiente, en aplicación del citado artículo 40.3 a) de la Ley 7/2007, la “Innovación del PGOU de Alhaurín El Grande, con ordenación pormenorizada, para la implantación de Centro Socio-Sanitario en Calle Carretera de Cártama s/n”, en el T.M. de Alhaurín el Grande, se encuentra sometido al trámite de Evaluación Ambiental Estratégica **Simplificada**.

Con fecha 27 de Enero de 2022 dicha Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible emite INFORME AMBIENTAL ESTRATEGICO que se adjunta a esta Innovación como **Anexo nº1**.

Dentro de dicho Informe se definen las Medidas de Prevención, Corrección Ambiental, así como el Seguimiento y Vigilancia Ambiental del Plan y que a continuación trasladamos.

## **VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PROPUESTO.**

### **Consideraciones en materia de contaminación atmosférica, acústica y lumínica.**

#### CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

En lo concerniente al aislamiento acústico de las edificaciones deberá cumplirse por parte del promotor antes de obtener la licencia de primera ocupación lo establecido en el Capítulo III perteneciente al Título III y en la Instrucción Técnica IT.5 del Decreto 6/2012, así como en el Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado todo ello por el Real Decreto 1675/2008, de 17 de octubre.

De igual forma deberá atenderse a lo establecido en el artículo 28.4 del referido Decreto 6/2012 referente al diseño las edificaciones que se destinen a los usos más sensibles en cuanto a ubicación, orientación y la distribución interior de los recintos protegidos para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de su Tabla IV aplicable al espacio interior habitable frente a las fuentes de ruido.

Por otra parte se deberá realizar una serie de mediciones “in situ” de los niveles sonoros una vez la actuación se encuentre finalizada para comprobar que no se superan los índices de ruido correspondientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en caso de ser preciso, llevarse a cabo las medidas correctoras adecuadas.



## CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

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

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

### **Consideraciones en materia de aguas y dominio público hidráulico.**

#### Infraestructuras del ciclo integral del agua. Saneamiento y depuración.

El artículo 13.1 de la Ley 9/2010, de Aguas para Andalucía, así como el artículo 25.2 c) de la Ley de Bases de Régimen Local, establecen que tanto el saneamiento como la depuración de las aguas residuales urbanas es competencia municipal.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá considerar el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

Los vertidos de aguas pluviales no requieren de autorización de vertidos, tal y como dispone el artículo 2 del Decreto 109/2015, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y al Dominio Público Marítimo-Terrestre de Andalucía, mientras que los vertidos de aguas residuales, que no vayan a la red municipal sí la requieren. Empero, si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

#### Medidas correctoras sobre vertidos.

Las acciones que más riesgo de producir vertidos tienen son las generadas por las actividades económicas y las nuevas zonas urbanas en su fase de funcionamiento, aunque también puedan producirse debido a vertidos accidentales durante la fase de ejecución.



En cuanto a los vertidos de aceites, gasolinas, etc., que se puedan producir en los terrenos en cuestión procedentes de la maquinaria que realiza los trabajos de construcción de las edificaciones y movimientos de tierra, tendrán que ser llevados a los talleres más cercanos donde se recoja este tipo de productos. Por último, la maquinaria responsable de las construcciones y movimientos de tierra a realizar deberán llevar a cabo los cambios de aceite y combustible en lugares adecuados para ello, en talleres, así se evitará el vertido de éstos en el suelo o aguas cercanas.

Los vertidos en su mayoría provendrán, por tanto, del uso comercial y terciario, etc., de forma mayoritaria. Si bien, hay que considerar la posibilidad de vertidos provenientes de aceites lubricantes de vehículos o vertidos de transformación no considerados como peligrosos.

Para el resto de vertidos que no se puedan asimilar a municipales, las instalaciones se tendrán que atener estrictamente a la normativa vigente, debiendo ser analizado cada caso al solicitar la Licencia de Apertura mediante el Informe o Calificación Ambiental, lo que en sí mismo constituye una medida correctora del posible impacto.

Con todo esto, se deberán seguir las siguientes medidas para que durante la fase de funcionamiento no se produzcan impactos negativos:

- La infraestructura hidráulica de la zona deberá garantizar el abastecimiento de agua potable, así como la evacuación y depuración de las aguas residuales, mediante la ejecución de las obras correspondientes, justificándose debidamente la existencia de recursos hidráulicos suficientes.
- Las redes de abastecimiento y saneamiento se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las áreas urbanizables o actuaciones programadas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobre saturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
- La red de conducción del saneamiento ha de estar siempre por debajo de la red de abastecimiento de agua, a una distancia mínima de 50 cm entre ellas. Además, ambas redes han de instalarse en franjas diferentes.
- Los sistemas de conducción de aguas residuales y pluviales serán separativas.

Con estas medidas correctoras se controlaría el 100% de los vertidos, por lo que no deben existir impactos sobre las aguas, el suelo, la atmósfera, la vegetación, etc., debidos a estos vertidos.

El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte en base a la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con



incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales (modificación n.º:1 y 2 de la misma), al Documento en trámite, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

El Ayuntamiento de Alhaurín El Grande, una vez haya aprobado inicialmente el instrumento de planeamiento urbanístico, habrá de recabar el preceptivo informe en materia de aguas de la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería y Pesca en Málaga, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

## **Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo.**

### Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, **de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados**. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras realizadas derivadas de la innovación propuesta, se produzcan residuos peligrosos, **la empresa encargada de la ejecución de las obras** deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Real Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Real Decreto.

### Residuos no peligrosos y residuos urbanos o asimilables a urbanos.

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



características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

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

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

### Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un **estudio de gestión de residuos de construcción y demolición**, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

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

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

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

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.



Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

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

### Protección del suelo

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

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

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

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

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



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

### **Consideraciones en materia de cambio climático**

El apartado 14 del nuevo documento ambiental estratégico presentado a raíz del requerimiento de subsanación formulado por la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga previamente a la admisión a trámite de la solicitud de evaluación ambiental estratégica de la innovación propuesta aborda las cuestiones relacionadas con la incidencia que en ésta entraña el cambio climático. En el punto segundo de dicho apartado se incorpora una batería de medidas para fomentar la baja emisión de gases de efecto invernadero y prevenir los efectos del cambio climático. Sin embargo, las disposiciones que se establecen en este epígrafe del documento ambiental estratégico están formuladas de un modo meramente teórico y ambiguo, con lo que la exigencia de su implementación resulta, en algunos casos, cuanto menos complicada. Es por esto que el instrumento de ordenación deberá, previamente a su aprobación definitiva, incorporarlas concretándolas y especificándolas de manera tal que resulten de obligada ejecución y la comprobación de su llevada a la práctica resulte factible. Así, en el primer punto, donde se alude a “utilización en el edificio de energías renovables (solar y eólica) [...], sistemas renovables para la obtención de agua caliente, como es el empleo de placas solares térmicas para ACS o calderas de biomasa”, será preciso especificar qué paneles fotovoltaicos deberán instalarse, con qué dimensión y con qué potencia. En caso de que, como se apunta en el fragmento reproducido del documento ambiental estratégico, la energía eólica vaya a emplearse en el edificio, deberán asimismo precisarse las características de los aparatos o mecanismos que deban instalarse, o de lo contrario – en caso de que se entendiese excesivamente complicado el empleo de este tipo de energía –, retirarse la mención que se ha realizado de un modo meramente teórico y genérico. Este punto citado es sólo un ejemplo de la necesidad de concreción de la cual adolece la mayor parte de las disposiciones incluidas como medidas encaminadas a la reducción de la emisión de gases de efecto invernadero; otro tanto cabe señalar acerca de otras medidas como la consistente en el “empleo de aparatos eléctricos y sistemas de iluminación de alta eficiencia energética” – deberá precisarse cuáles y de qué características específicas –; en “incorporar al centro socio-sanitario sistemas domóticos que permitan reducir el consumo energético mediante control de la iluminación, climatización y aparatos eléctricos”; o en el “diseño del edificio adaptado a la mayor persistencia de días de temperaturas extremas empleando materiales de aislamiento que permitan reducir las pérdidas de temperatura [...]” – concrétese qué materiales de aislamiento habrán de emplearse –.

Las medidas propuestas, pues, son correctas pero adolecen de una falta de concreción que las aboca a la imposibilidad de verificación de su implementación. Empero, con una precisión de las mismas, sirven para justificar la coherencia de la innovación con el plan andaluz de acción por el clima, lo que de una forma motivada y debidamente argumentada, se aborda en el apartado 14.3 del documento ambiental estratégico.

Nótese que no se incorpora ninguna medida tendente a incrementar la capacidad de sumidero de gases de efecto invernadero en el ámbito de actuación – siendo éste uno de los pilares fundamentales del plan andaluz de acción por el clima –, si bien, habida cuenta de la escasa



superficie del ámbito, y de que se trata de un suelo urbano consolidado, resultaría del todo imposible e ineficaz.

## **1.8. Ordenación urbanística vigente**

---

### **1.8.1. Clasificación y Calificación**

---

Según el vigente PGOU de Alhaurín El Grande, el suelo que ocupa la parcela se encuentra clasificado como **suelo urbano consolidado** y su **calificación es Manzana Cerrada (MC)**, siéndole de aplicación los artículos 186 al 195 del PGOU.

### **1.8.2. Usos**

---

Las parcelas objeto de esta Innovación se encuentran en suelo calificado como **Manzana Cerrada (MC)**, en esta zona los usos están regulados por el **artículo 188.- Usos**

*Artículo 188.- Usos*

*El uso fundamental es el Residencial en alojamiento de propiedad vertical u horizontal.*

*Son usos compatibles los "residenciales" definidos en las Normas Reguladoras de los usos con la excepción de los industriales en edificio exclusivo.*

*Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones en función de la superficie de parcela y altura máxima permitida.*

### **1.8.3. Alturas**

---

La ordenación de las alturas que afecta a las parcelas objeto de este documento es la establecida por la Modificación Puntual de Elementos que afecta a la Ordenanza MC y cuyo documento definitivo fue aprobado por CPOTU 3/06 de 25 de julio de 2.006.

A continuación se muestran imágenes tomadas del Plano nº3.- Modificado. Propuesta de Ordenanza de Alturas para MC en donde se comprueba que las distintas fachadas de la parcela se encuentran afectadas de manera distinta en cuanto a las alturas máximas edificables.





LEYENDA DE ALTURAS	
	Planta baja + I
	Planta baja + I + Atico
	Planta baja + II
	Planta baja + II + Atico
	Planta baja + III
	Planta baja + III + Atico



Figura nº4.- Tomada del Plano nº3.- Modificado. Propuesta de Ordenanza de Alturas para MC

Como puede comprobarse, en el Plano Topográfico que se aporta en la Documentación Planos, el solar objeto de esta Innovación posee fachada a cuatro calles y cada Calle posee una altura máxima según el documento de la Modificación de Elementos del PGOU que afecta a la Ordenanza MC y cuyo documento definitivo fue aprobado por CPOTU 3/06 de 25 de julio de 2.006. Las alturas permitidas en las distintas fachadas de la parcela objeto de este documento son:

Fachada	Altura máxima
Calle Carretera de Cártama	Planta Baja + II + Ático
Calle Charlot	Planta Baja + I + Ático
Calle Moreno Carbonero	Planta Baja + I
Calle Pablo Neruda	Planta Baja + I



Entre Calle Carretera de Cártama y Calle Pablo Neruda existe un importante desnivel y si se observa el cuadro anterior, entre Calle Carretera de Cártama y Calle Pablo Neruda existe una diferencia de dos plantas, lo que unido al desnivel entre ambas calles da como resultado un edificio totalmente incongruente y antiestético. En el siguiente cuadro se muestran los distintos anchos de calle obtenidos según plano topográfico:

<b>Id.</b>	<b>Ancho de calle</b>
Calle Carretera de Cártama	20,65 m
Calle Charlot	12,50 m
Calle Moreno Carbonero	8,00 m
Calle Pablo Neruda	10,00 m

Resultando las siguientes alturas máximas por calle y su prolongación como consecuencia de la aplicación de lo dispuesto por el art. 191.

<b>Fachada</b>	<b>Altura máxima</b>	
Calle Carretera de Cártama	Planta Baja + II + Ático	Se prolonga 18,75 metros por Calle Charlot.  Se prolonga 12,00 metros por Calle Moreno Carbonero
Calle Charlot	Planta Baja + I + Ático	Se prolonga 15,00 metros por Calle Pablo Neruda.
Calle Moreno Carbonero	Planta Baja + I	
Calle Pablo Neruda	Planta Baja + I	

Dado que la parcela posee fachadas a calles con diferente altura, será de aplicación lo dispuesto por el art. 191 y se considerará fachada principal la que dé a vía con la mayor, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura y volviendo la misma altura por la calle estrecha hasta una vez y media el ancho de la calle, medida desde la esquina.



A continuación se resumen los principales artículos de aplicación a estas parcelas:

Artículo del PGOU	Descripción
art. 187. Tipos de edificación	Alineada a vial y adosada conformando manzanas cerradas.
art. 188. Usos.	Son usos compatibles los "residenciales" definidos en las Normas Reguladoras de los usos con la excepción de los industriales en edificio exclusivo.
art. 190. Ocupación de la parcela.	<p>Las ocupaciones máximas permitidas serán: Planta Baja: 100% Plantas superiores: 80%</p> <p>El Fondo máximo edificable se fija en 20.00 m. con las condiciones fijadas en las Normas Reguladoras de la edificación.</p> <p><u>No obstante, la profundidad máxima edificable podrá modificarse en parcelas o manzanas con superficie neta edificable superior a 400 m<sup>2</sup>. En este caso, y siempre que la parcela exceda de 400 m<sup>2</sup> de superficie neta edificable, será necesario realizar previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle en donde se recojan las alineaciones exteriores y se fijen las interiores, estudiando la integración del edificio en el entorno urbano y, en su caso, con la edificación colindante.</u></p>
art. 191. Altura máxima	<p>El número máximo de plantas permitido será el que figura en el plano de propuesta de ordenanza de alturas para MC de este documento, con alturas de 7,5 m, para Planta Baja + I, 10,5 m, para Planta Baja + I + Ático y para Planta Baja + II, 13,5 m, para Planta Baja + II + Ático y para Planta Baja + III, y 16.5 m para Planta Baja + III + Ático.</p> <p>La altura de dos plantas (7,50 m) queda asignada con carácter general, siendo preciso para edificar la tercera que al menos la mitad de la longitud total del tramo de manzana en que se encuentra la parcela, esté edificado con altura superior a dos plantas.</p> <p>En el caso de parcelas en esquina a calles con diferente altura, se considerará fachada principal la que dé a vía con la mayor, pudiendo proyectarse el edificio con esa altura y volviendo la misma altura por la calle estrecha hasta una vez y media el ancho de la calle, medida desde la esquina.</p> <p><u>Tratamiento del Ático.</u> Cuando el plano de propuesta de ordenanza de alturas para MC de este documento permita la</p>



	<p>construcción de ático, éste se realizará mediante el retranqueo de los bordes de las cornisas de todas las fachadas -excluidos los bordes de los patios-, con una distancia mínima de 3 metros, para la formación de terrazas, quedando prohibido la formación de pérgolas, belvederes o similares. La altura de cumbrera de la cubierta de la planta ático no podrá tener una altura superior a 1,50 m.</p>
art. 192.- Vuelos	<p>Se permiten vuelos abiertos y excepcionalmente cerrados acristalados a partir del forjado de la planta primera. La ménsula será inferior a 0,80 x el ancho de la acera, con un vuelo máximo de 1,00 metro en cualquier caso.</p> <p>La defensa de ambos (barandilla) será necesariamente liviana y de características diáfanas.</p> <p>La relación entre la longitud total de los vuelos y el ancho de la fachada será inferior a 2/3.</p>
art. 193.-Retranqueos	<p>No se permiten retranqueos en plantas altas ni bajas, a excepción de lo determinado en el Artículo 191, relativo a Áticos.</p>
art. 195.-Aparcamientos	<p>Será obligatorio la inclusión dentro del perímetro de la parcela, de una plaza de aparcamiento por vivienda, más una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> o fracción de la superficie construida destinada a uso distinto del residencial.</p>



## **2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

### **2.1. Procedencia, Conveniencia y Oportunidad**

#### **2.1.1. Procedencia**

Establece la legislación vigente, que los procedimientos de Innovación del planeamiento urbanístico podrán llevarse a cabo bien mediante la revisión de los mismos, bien mediante la modificación de algunos de sus elementos (artículo 36 y siguientes de la Ley 7/2002. De 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA).

La revisión (artículo 37 LOUA) supone la alteración integral de la ordenación establecida por los instrumentos y en todo caso, la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes de Ordenación Urbanística; las alteraciones de ordenaciones distintas de éstas, se entenderán como Modificaciones (artículo 38.1. de la LOUA).

Por esto, y atendiendo a dicha regulación, se ha considerado que la propuesta de actuación contenida en el presente documento, constituye una Innovación-Modificación Puntual que en función de su contenido es de naturaleza estructural, lo que determinará que la competencia para resolver sobre su aprobación definitiva corresponderá a la Consejería competente en materia de urbanismo.

#### **2.1.2. Conveniencia y oportunidad**

La innovación del planeamiento urbanístico es requisito previo para la ejecución del proyecto, el cual, estará condicionado por las determinaciones urbanísticas que se contenga en el instrumento de Innovación-Modificación puntual del planeamiento vigente que se tramita.

Se incluye una ordenación pormenorizada de manera que resulten innecesarios instrumentos de desarrollo urbanísticos previos a las obras de construcción del edificio, que se realizará mediante la contratación y ejecución de un proyecto de obra.

### **2.2. Alcance de la Innovación propuesta.**

Esta Innovación afecta únicamente a las parcelas situadas en el núcleo de Alhaurín el Grande (Málaga) y con referencias catastrales **9773502UF4597S0001GE** y **9773501UF4597S0001YE**, ambas propiedad de Proforco, S.L., cuyas superficies son de 2.080 m<sup>2</sup> y 885 m<sup>2</sup>, respectivamente, resultando una superficie total de 2.965 m<sup>2</sup>.



### 2.3. Ordenación urbanística propuesta

Las parcelas de Proforco, S.L. se encuentran en Carretera de Cártama y en estas parcelas se propone la implantación de un Centro Socio-Sanitario. El entorno donde se ubicaría el Centro se considera idóneo por su proximidad al casco urbano de Alhaurín El Grande se facilita la participación del Centro y de las personas usuarias con el entorno, al disponer en sus proximidades de comercios, parques públicos y servicios de transporte.

La propuesta de esta Innovación consiste en adecuar las alturas aplicables a las parcelas para materializar el nuevo uso residencial (Centro Socio-Sanitario) según los planos y de distribución y volúmenes que se incluyen en el **Documento nº2 Planos a efectos informativos**. Esta propuesta esta vinculada a la funcionalidad de centro socio-sanitario y se proyecta desde la perspectiva tanto del paciente como de los profesionales. La ordenación que se propone en este documento es a efectos informativos y podrá ser objeto de modificación con ocasión de la solicitud de la correspondiente Licencia Urbanística. El edificio proyectado en las parcelas es un edificio exclusivo para la materialización del Centro socio-sanitario propuesto y que se considera compatible con el uso residencial definido en las Normas Reguladoras de los usos del PGOU de Alhaurín El Grande.

Atendiendo a la integración del edificio con el entorno en donde se ubica y las edificaciones colindantes y únicamente, para las parcelas objeto de esta Innovación, las alturas máximas propuestas por calle, se resumen en el siguiente cuadro:

<b>Centro Socio-Sanitario propuesto</b>	
<b>Fachada</b>	<b>Altura máxima propuesta</b>
Calle Carretera de Cártama	Planta Baja + IV+ Ático (Toda la calle)
Calle Charlot	Planta Baja + IV+Ático (27,75 metros desde esquina Calle Ctra. Cártama)  Planta Baja + IV (resto de calle)
Calle Moreno Carbonero	Planta Baja + IV+Ático (27,75 metros desde esquina Calle Ctra. Cártama)  Planta Baja + II (resto de calle)
Calle Pablo Neruda	Planta Baja + II

Ocupación en PB y resto de plantas: Según planos informativos que se incluyen en el Documento nº2 Planos y profundidad máxima edificable de 27,75 metros según el **art. 190 Ocupación de Parcela** del PGOU de Alhaurín El Grande que establece que la profundidad



máxima edificable podrá modificarse en parcelas o manzanas con superficie neta edificable superior a 400 m<sup>2</sup>.

### Usos:

Las parcelas objeto de esta Innovación se encuentran en suelo calificado como **Manzana Cerrada (MC)**, en esta zona los usos están regulados por el **artículo 188.- Usos**

#### *Artículo 188.- Usos*

*El uso fundamental es el Residencial en alojamiento de propiedad vertical u horizontal.*

*Son usos compatibles los "residenciales" definidos en las Normas Regulatoras de los usos con la excepción de los industriales en edificio exclusivo.*

*Se considera compatible el de alojamientos de propiedad horizontal con las siguientes condiciones en función de la superficie de parcela y altura máxima permitida.*

El uso del Centro Socio-Sanitario es asimilable al Uso Asistencial regulado en el **art. 91.- Uso Institucional** de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alhaurín El Grande que se reproduce a continuación.

#### *Artículo 91.- Uso Institucional*

*Es el destinado a aquellas actividades de utilidad pública generalmente gestionadas por las distintas administraciones, organismos o instituciones, tales como los siguientes usos pormenorizados:*

*.....*

*B) Uso asistencial. Es el destinado a la prestación de servicios complementarios a los regentados directamente por la Administración del Estado en materia de Sanidad, educación y beneficencia, y que son mantenidos, por tanto, por entidades semipúblicas o privadas, incluso con explotación de los mismos. Se incluyen en este uso las guarderías, asilos de ancianos, centros de beneficencia, clínicas de urgencia, etc. Este uso se recomienda en planta baja o edificio exclusivo.*

Luego, el **uso asistencial** del centro socio-sanitario propuesto en las parcelas propiedad de Proforco, S.I. se considera compatible con el uso fundamental residencial, además en el caso que nos ocupa, el uso asistencial se efectuará en edificio exclusivo.

## **2.4. Justificación del aprovechamiento lucrativo**

---

Las necesidades de superficie del programa constructivo ligado al proyecto del Centro Socio-Sanitario se resumen en el siguiente cuadro y en la ordenación pormenorizada del volumen edificable que se recoge en los planos informativos que se incluyen en el Documento nº2 Planos.



<b>Centro Socio-Sanitario propuesto</b>		
<b>Id.</b>	<b>Superficie Construida (m2)</b>	<b>Techo computable (m2)</b>
Planta -2	2620	823
Planta -1	2957	2306
Planta 0	2957	2957
Planta 1	1250	1250
Planta 2	2150	2150
Planta 3	2050	2050
Planta 4	2050	2050
Planta Ático	1400	1400
<b>Total</b>	<b>17.434</b>	<b>14.986</b>

La Innovación del PGOU de Alhaurín El Grande propuesta, **afectará únicamente a las determinaciones de ordenación de alturas de la Ordenanza MC**, recogidas en el plano de Ordenación de alturas de la Ordenanza MC que fue aprobada definitivamente el día 25 de Julio de 2.006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.

Según el PGOU vigente la parcela de Proforco, S.L. pertenece a la UE-14 La Fama donde a la ordenanza MC le asigna un índice de edificabilidad de 1,8221. Luego el techo computable de la parcela sería aproximadamente 5402 m2t (2965 m2s x 1,8221 m2t/m2s=5402 m2t) que correspondería a un aprovechamiento de **5.402 UA. (C.P.=1)**.

En el **Artículo 240. Aprovechamiento medio de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alhaurín El Grande** se establecen los coeficientes de ponderación para ordenanza, sin embargo, no se establecen coeficientes de ponderación alguno para los diferentes usos compatibles con el uso residencial, como es el caso del uso sanitario-asistencial que se plantea en la Innovación, es por ello que se adoptará el Coeficiente de ponderación relativa idénticos a los empleados por el Municipio de Benalmádena que establece, en el artículo 163 de sus Normas Urbanísticas. Los coeficientes de ponderación relativos considerados son:

**Uso Residencial Turístico: 1**  
**Uso Hotelero: 0,333**  
**Uso Sanitario-Asistencial: 0,19**

Con estos coeficientes de ponderación resulta que un aprovechamiento (U.A) en esta Innovación de 14.986 m2t \* 0,19 = **2.847,34 U.A. muy inferior a los 5.402 UA. según el PGOU vigente.**



**Luego con la Innovación propuesta no hay incremento de aprovechamiento lucrativo y, por tanto, no es necesario contemplar ninguna medida compensatoria conforme al artículo 36.2.a.2ª de la LOUA:**

*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.*

**2.5. Valoración de la incidencia territorial de la propuesta urbanística.**

No existe ninguna previsión concreta con relación al Sistema de Equipamientos, Infraestructuras o Servicios Supramunicipales, que hubiera de ser considerada a los efectos de la presente Innovación-Modificación. Tampoco queda afectado el ámbito de la propuesta ningún espacio natural protegido.

**2.6. Justificación de la Norma 45 del POTA.**

Por la ubicación de las parcelas en el casco urbano de Alhaurín El Grande, esta Innovación no afecta al modelo de ciudad compacta.

Teniendo en cuenta la finalidad y alcance de la Innovación-Modificación y atendiendo a que se encuentra en **suelo urbano consolidado** y a que no se produce ningún aumento del aprovechamiento lucrativo, ni genera nuevas unidades residenciales que afecten a la población, ni supone un incremento de suelo urbanizable, entendemos que no afecta al cumplimiento de la Norma 45 del POTA.



**CRITERIOS PARA CONTABILIZAR EL CRECIMIENTO URBANÍSTICO (art.45 POTa)**

<b>POBLACIÓN EXISTENTE</b>	Correspondiente con el Padrón Municipal en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan
<b>SUPERFICIE SUELO URBANO EXISTENTE</b>	Correspondiente a la superficie de suelo SUC más superficie de suelo SUNC en el momento del Informe de incidencia territorial o de la aprobación definitiva del Plan

		CÓMPUTO CRECIMIENTO	
		Población	Superficie
<b>SUC</b>	<b>Suelo Urbano Consolidado</b>	No computa	No computa
<b>SUNC</b>	<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	No computa	No computa
<b>SUO /SUS</b>	<b>Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado</b>	2,4 hab/viv x n° de "nuevas viviendas" (1)(2)	Totalidad de los suelos a excepción del uso industrial (2)
<b>SUNS</b>	<b>Suelo Urbanizable No Sectorizado (3)</b>	No computa	No computa
<b>SNU</b>	<b>Suelo No Urbanizable</b>	No computa	No computa

(1) Se entenderá como:	- "nuevas viviendas" las "viviendas propuestas" menos las "viviendas existentes". - "viviendas propuestas" las fijadas como máximo por el Plan como determinación urbanística. - "viviendas existentes" las realmente construidas y terminadas. NOTA: Si no se fija el número de viviendas, el crecimiento poblacional será el resultado de dividir por 40 m <sup>2</sup> la edificabilidad residencial, siguiendo el criterio establecido por el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA.
(2) EN SUO y SUS se incluirán los sistemas generales incluidos y adscritos y se excluyen los suelos correspondientes a infraestructuras o dotaciones de incidencia supramunicipal, las actuaciones urbanísticas contempladas en los POTS y las actuaciones declaradas de interés autonómico.	
(3) El cómputo de población y de superficie se efectuará en el Plan de Sectorización.	

## 2.7. Suficiencia de las infraestructuras

El proyecto del Centro Socio-Sanitario se ubica en suelo urbano consolidado y en una parcela con la Ordenanza Manzana Cerrada (MC). El número total de habitaciones del Centro Socio-Sanitario es de 135 unidades y estimando una ocupación media de 1,5 usuarios/habitación resulta un total de 203 usuarios del Centro.

Considerando el PGOU vigente y el artículo 188.- Usos (zona Manzana Cerrada) de la Normativa Urbanística, el número máximo de alojamientos de propiedad horizontal se calcula en función de la superficie de la parcela (2.965 m<sup>2</sup>) y de la altura máxima permitida (PB+II+Ático), el número máximo de alojamientos es de 1 vivienda por cada 30 m<sup>2</sup> de suelo, resultando un número máximo de 99 viviendas materializable en las parcelas. Considerando una ocupación media de 2,4 personas/vivienda, resultaría un número total de 237 habitantes.

Como puede comprobarse, el número medio de usuarios del Centro (203) va a ser inferior al número medio de habitantes previsto por el PGOU (237), por tanto, se acredita que el Centro Socio-Sanitario no va a producir un incremento de la demanda de las infraestructuras existentes de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración, suministro eléctrico, suministro de telefonía ni de recogida de basuras. Así mismo, debido a que los usuarios del Centro Socio-Sanitario son personas mayores, con movilidad reducida, se justifica que la implantación del Centro no va a provocar un incremento del tráfico en su ámbito de influencia.



## **2.8. Justificación de la conveniencia de la modificación que se propone, acreditando su interés público.**

---

La modificación que se propone es coherente con la salvaguardia del interés general, siendo su conveniencia de interés público por las siguientes razones:

- Necesidad de un espacio en el centro de la ciudad para dar respuesta a las necesidades de una población con mayor esperanza de vida y años. Y hacerlo desde un punto de vista racional, planificado, ajustando las necesidades a los recursos que ya existen en la ciudad, y eficiente en el actual marco coyuntural de sostenibilidad. Ha de recordarse que el TR de la Ley del Suelo refleja en su art. 4 “Derechos del ciudadano” como segundo derecho fundamental después del de la vivienda, el “acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y los equipamientos colectivos abiertos al uso público (...)”.
- El uso del Centro Socio-Sanitario es asimilable al Uso Asistencial regulado en el art. 91.- Uso Institucional de las Normas Urbanísticas del PGOU de Alhaurín. La propia Normativa Urbanística de Alhaurín El Grande define el Usos Institucional como ‘el destinado a aquellas actividades de utilidad pública’.

## **2.9. Tramitación.**

---

Dado que el presente documento constituye una Innovación-Modificación de las contempladas en el artículo 38 de la LOUA, por lo que su aprobación definitiva corresponderá a la Consejería Competente en materia de urbanismo (artículo 31 de la LOUA, apartado 2.B.a).

Por no alterar la zonificación afecta a las zonas verdes prevista en el PGOU se trata de una Modificación no Cualificada que no requiere de acuerdo al art.36 de la LOUA dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

La tramitación de la Innovación-Modificación habrá de ajustarse a las siguientes reglas, de acuerdo con el artículo 32 de la LOUA.

1.<sup>a</sup> Iniciación:

- a) En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal o de sus innovaciones: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o, sólo en los casos de modificaciones, en virtud de propuesta realizada por cualquiera otra Administración o entidad pública o de petición formulada por persona privada.
- b) En los restantes instrumentos de planeamiento: De oficio por la Administración competente para su tramitación, mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia o requerimiento de cualquier otra Administración o entidad pública; o bien a instancia de persona interesada acompañada del



correspondiente proyecto del instrumento de planeamiento, completo en su contenido sustantivo y documental.

En el supuesto de solicitud por iniciativa particular, la Administración competente para la tramitación, salvo que decida no admitirla mediante resolución motivada, podrá requerir al solicitante, dentro del mes siguiente a la recepción de aquélla y en todo caso antes de la aprobación inicial, para que subsane y, en su caso, mejore la documentación. Este requerimiento suspenderá el transcurso del plazo máximo para notificar la resolución.

2.<sup>a</sup> La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes, ni a veinte días si se trata de Estudios de Detalle, así como, en su caso, a audiencia de los municipios afectados, y el requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que deberán ser emitidos en esta fase de tramitación del instrumento de planeamiento y en los plazos que establezca su regulación específica. La solicitud y remisión de los respectivos informes, dictámenes o pronunciamientos podrán sustanciarse a través del órgano colegiado representativo de los distintos órganos y entidades administrativas que a tal efecto se constituya.

Cuando se trate de Plan General de Ordenación Urbanística, Plan de Ordenación Intermunicipal, Plan de Sectorización o Plan Especial de ámbito supramunicipal o cuando su objeto incida en competencias de Administraciones supramunicipales, se practicará, también de forma simultánea, comunicación a los restantes órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos con relevancia o incidencia territorial para que, si lo estiman pertinente, puedan comparecer en el procedimiento y hacer valer las exigencias que deriven de dichos intereses. Igual trámite se practicará con los Ayuntamientos de los municipios colindantes cuando se trate de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Deberá llamarse al trámite de información pública a las personas propietarias de terrenos comprendidos en el ámbito de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales que tengan por finalidad ordenar áreas urbanas sujetas a reforma interior, de ámbito reducido y específico, o Estudios de Detalle. El llamamiento se realizará a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, mediante comunicación de la apertura y duración del periodo de información pública al domicilio que figure en aquéllos.

3.<sup>a</sup> La Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no será preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional deberá contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales.

4.<sup>a</sup> Tras la aprobación provisional, el órgano al que competa su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.<sup>a</sup> y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe.

2. En los procedimientos iniciados a instancia de parte, conforme a lo establecido en el apartado b) de la regla 1.<sup>a</sup> del apartado anterior, transcurridos tres meses desde la entrada de la solicitud y del correspondiente proyecto en el registro del órgano competente sin que sea notificada la resolución de la aprobación inicial, el interesado podrá instar el sometimiento a la información pública de la forma que se establece en el siguiente apartado. Practicada la información pública por el interesado, éste podrá remitir la documentación acreditativa del cumplimiento de este trámite y el proyecto del



instrumento de planeamiento a la Consejería competente en materia de urbanismo para la emisión, si hubiere lugar, del informe previsto en el artículo 31.2.C). Evacuado este informe o transcurrido el plazo para su emisión, se solicitará al órgano competente la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, quien habrá de dictar la resolución expresa y su notificación al interesado en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo informe desfavorable de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Cuando la aprobación definitiva corresponda a la Consejería competente en materia de urbanismo, el solicitante podrá, desde que hayan transcurrido en su totalidad los plazos establecidos en el párrafo anterior, instar ante la misma la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento. Instada ésta, dicha Consejería requerirá de la Administración responsable de la tramitación de la iniciativa particular la remisión del expediente administrativo en el plazo de diez días, siendo esta Administración incompetente para adoptar cualquier decisión o realizar cualquier actuación distinta de la de la remisión del expediente. El plazo máximo para resolver sobre la aprobación definitiva será de tres meses desde la reiteración de la solicitud, transcurrido el cual sin notificación de resolución expresa, el solicitante podrá entender estimada su solicitud, salvo que afecte a la ordenación estructural y cuando se trate de Planes de Sectorización.

3. El trámite de información pública por iniciativa de particular a que hace referencia el apartado anterior habrá de seguir las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> El interesado anunciará la convocatoria de la información pública en el Boletín Oficial que hubiere correspondido de haber actuado la Administración competente para su tramitación. En la convocatoria se identificarán los trámites administrativos realizados y el Ayuntamiento donde se podrá consultar el expediente y dirigir las alegaciones.

2.<sup>a</sup> La Secretaría General del Ayuntamiento estará obligada a disponer lo necesario para la pública consulta de la documentación y emitirá certificación de las alegaciones presentadas, dando traslado de una copia de éstas y de la certificación al interesado.

3.<sup>a</sup> En los casos en los que sea necesario llamar al trámite de información pública a los propietarios de terrenos comprendidos en el correspondiente ámbito de ordenación, la convocatoria se notificará por vía notarial, acreditándose su práctica mediante el oportuno testimonio notarial.

4. La aprobación definitiva por la Consejería competente en materia de urbanismo de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y de los Planes de Ordenación Intermunicipal, así como, en su caso, de sus innovaciones, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

Dentro del primer mes del plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado. El requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo para resolver y notificar.

El transcurso del plazo fijado en el párrafo primero de este apartado, sin notificación de acuerdo expreso alguno, determinará la aprobación definitiva por silencio del correspondiente instrumento de planeamiento en los mismos términos de su aprobación provisional, si bien la eficacia de dicha aprobación estará supeditada a su publicación en la forma prevista en esta Ley.

5. En los procedimientos iniciados de oficio distintos a los regulados en el apartado anterior, el transcurso del plazo máximo para resolver sin adopción de acuerdo expreso determinará la caducidad de éstos.

6. Las Administraciones competentes podrán tramitar los instrumentos de planeamiento urbanístico por medios y procedimientos informáticos y telemáticos. Reglamentariamente se regularán estos procedimientos, de acuerdo con la normativa de aplicación.



### 3. NORMATIVA URBANÍSTICA.

#### 3.1. Normativa urbanística vigente.

En el momento actual se encuentra vigente la Modificación de Elementos del PGOU que afecta a la Ordenanza MC y cuyo documento definitivo fue aprobado por CPOTU 3/06 de 25 de julio de 2.006. En la siguiente figura se muestra el plano de ordenación de alturas:



LEYENDA DE ALTURAS	
	Planta baja + I
	Planta baja + I + Atico
	Planta baja + II
	Planta baja + II + Atico
	Planta baja + III
	Planta baja + III + Atico

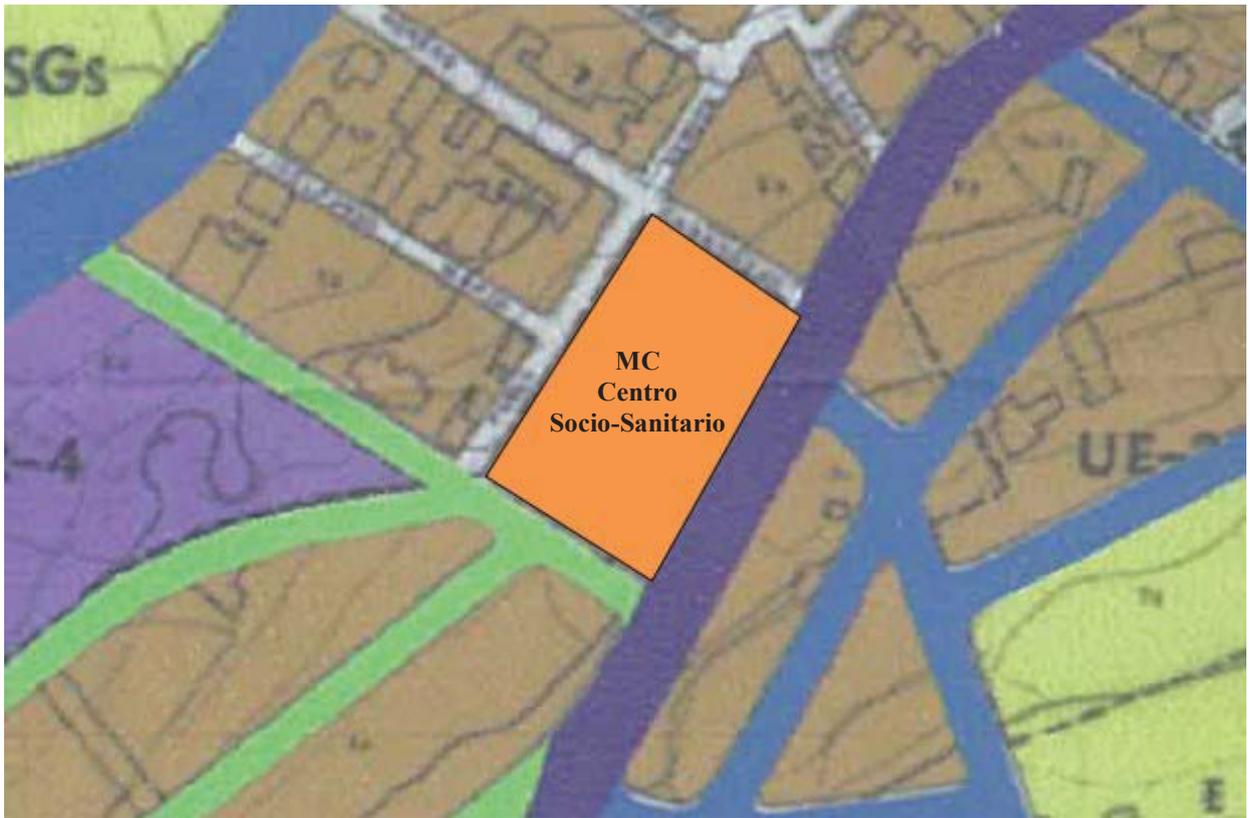


Figura nº5.- Tomada del Plano nº3.- Modificado. Propuesta de Ordenanza de Alturas para MC  
Fuente: Innovación afecta a la Ordenanza MC del PGOU de Alhaurín El Grande  
que fue aprobada definitivamente el día 25 de Julio de 2.006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.



### 3.2. Normativa urbanística modificada.

La siguiente Innovación modificará únicamente el Plano de Ordenanza de Alturas para MC aprobado definitivamente el día 25 de Julio de 2.006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía.



<b>Centro Socio-Sanitario propuesto</b>	
<b>Fachada</b>	<b>Altura máxima propuesta</b>
Calle Carretera de Cártama	Planta Baja + IV+ Ático (Toda la calle)
Calle Charlot	Planta Baja + IV+Ático (27,75 metros desde esquina Calle Ctra. Cártama)
Calle Moreno Carbonero	Planta Baja + IV (resto de calle)
Calle Pablo Neruda	Planta Baja + II (resto de calle)

Figura nº6.- Propuesta Ordenanza de Alturas para MC. Modificado.



#### 4. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

---

La propuesta contenida en la presente Innovación-Modificación incluye exclusivamente inversiones privadas a efectuar por PROFORCO, S.L.

La inversión privada prevista en la ejecución del proyecto es de 25.000.000 €.

Este proyecto no tendrá coste alguno para la Hacienda Pública Local pero, sin embargo, la Administración va a percibir ingresos a través de licencias e impuestos:

- Licencia de construcción del Centro Socio-Sanitario.
- Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO)
- El impuesto de Bienes inmuebles (IBI)
- Impuesto de vehículos de tracción mecánica (IVTM)

Por lo tanto, el Balance es positivo para la Hacienda Pública Local



## 5. PLAN DE ETAPAS

---

El presente Plan de Etapas tiene por objeto señalar los plazos previstos para la ejecución de las inversiones planificadas en la presente Innovación-Modificación. Se estima un plazo de 30 meses desde la aprobación definitiva de esta Innovación.

Primer semestre. Gestión y licencias 10% s/25.000.000 €	= 2.500.000 €
Segundo semestre. Ejecución de obras.....	= 5.625.000 €
Tercer semestre. Ejecución de obras. ....	= 5.625.000 €
Cuarto semestre. Ejecución de obras. ....	= 5.625.000 €
Quinto y último semestre. Entrega y primera ocupación ...	= 5.625.000 €

En Alhaurín El Grande, Febrero de 2.022

**HERNANDO  
PEREZ VICTOR  
- 33379888B**

Digitally signed by HERNANDO  
PEREZ VICTOR - 33379888B  
DN: cn=HERNANDO PEREZ  
VICTOR - 33379888B,  
sn=HERNANDO PEREZ,  
givenName=VICTOR, c=ES,  
serialNumber=IDCES-33379888B  
Date: 2022.02.14 12:49:03 +01'00'

Fdo.: D. Víctor Hernando Pérez  
Ingeniero Civil  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

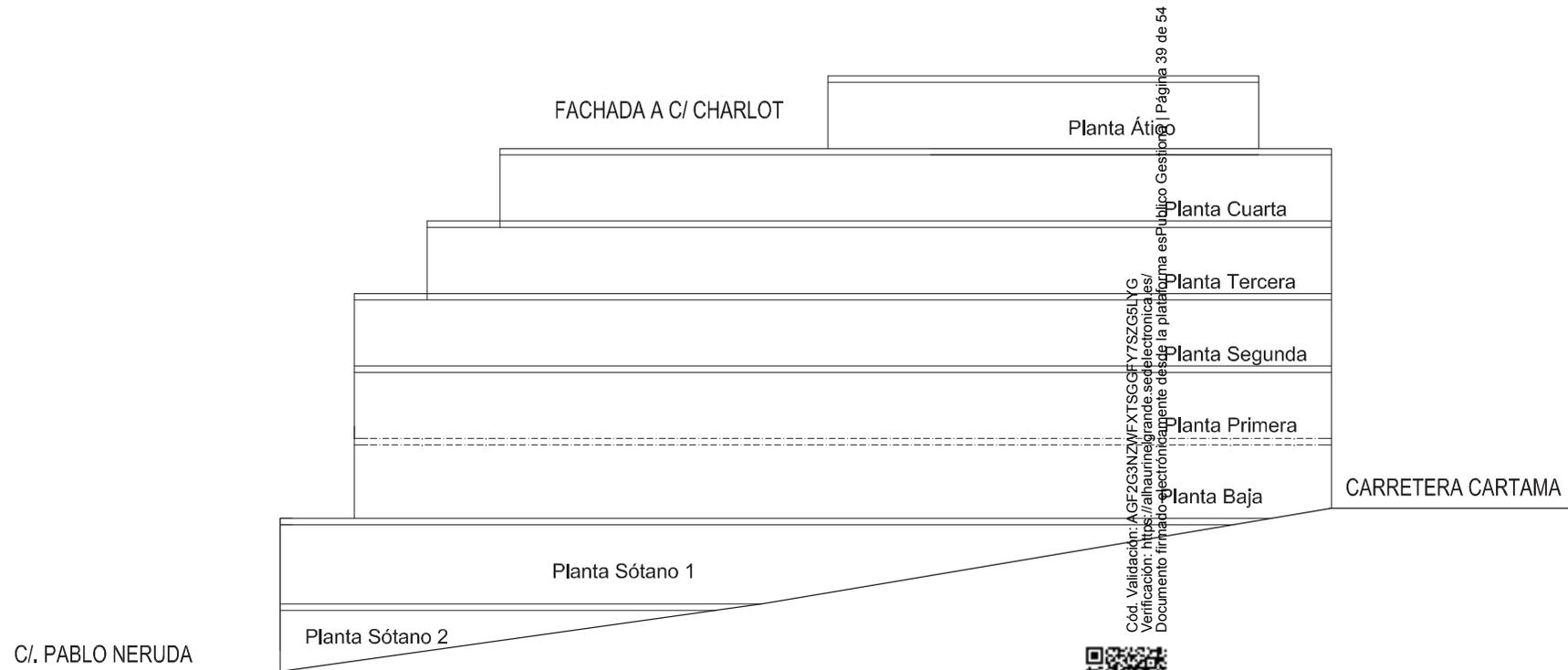
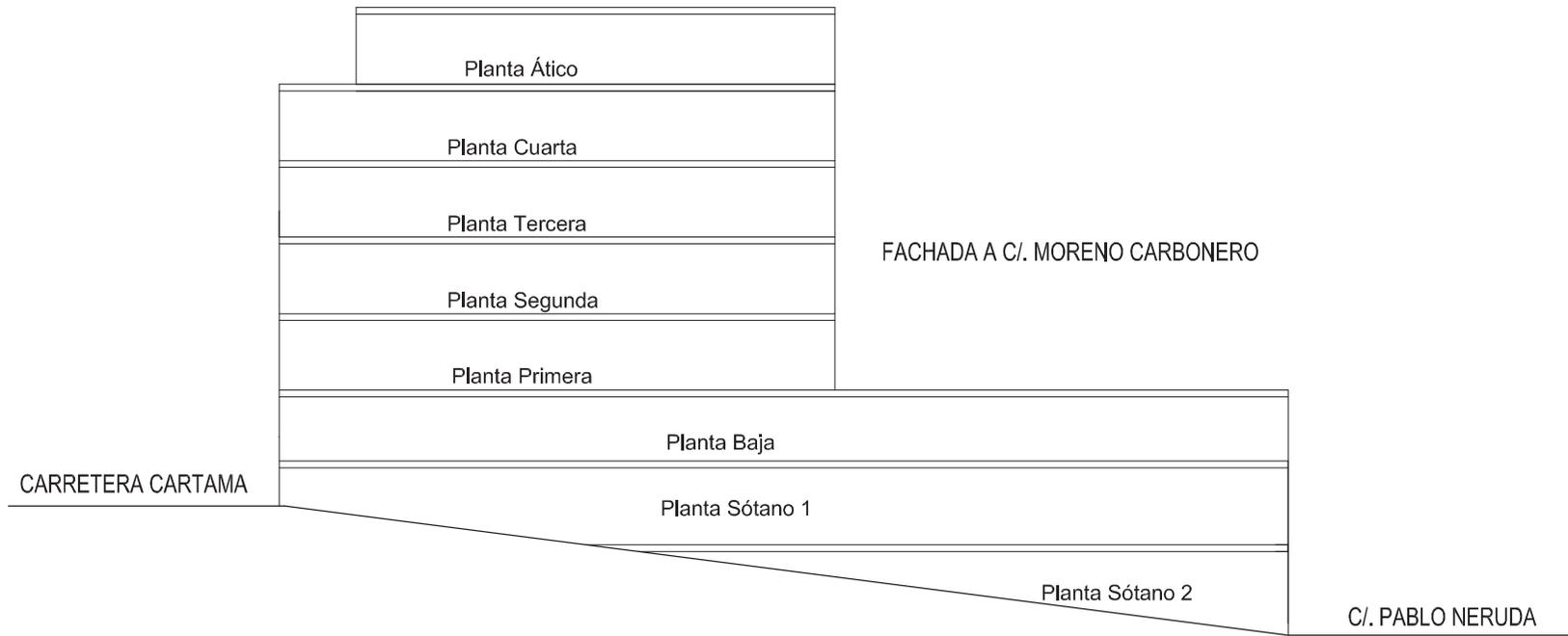


## DOCUMENTO Nº2.- PLANOS



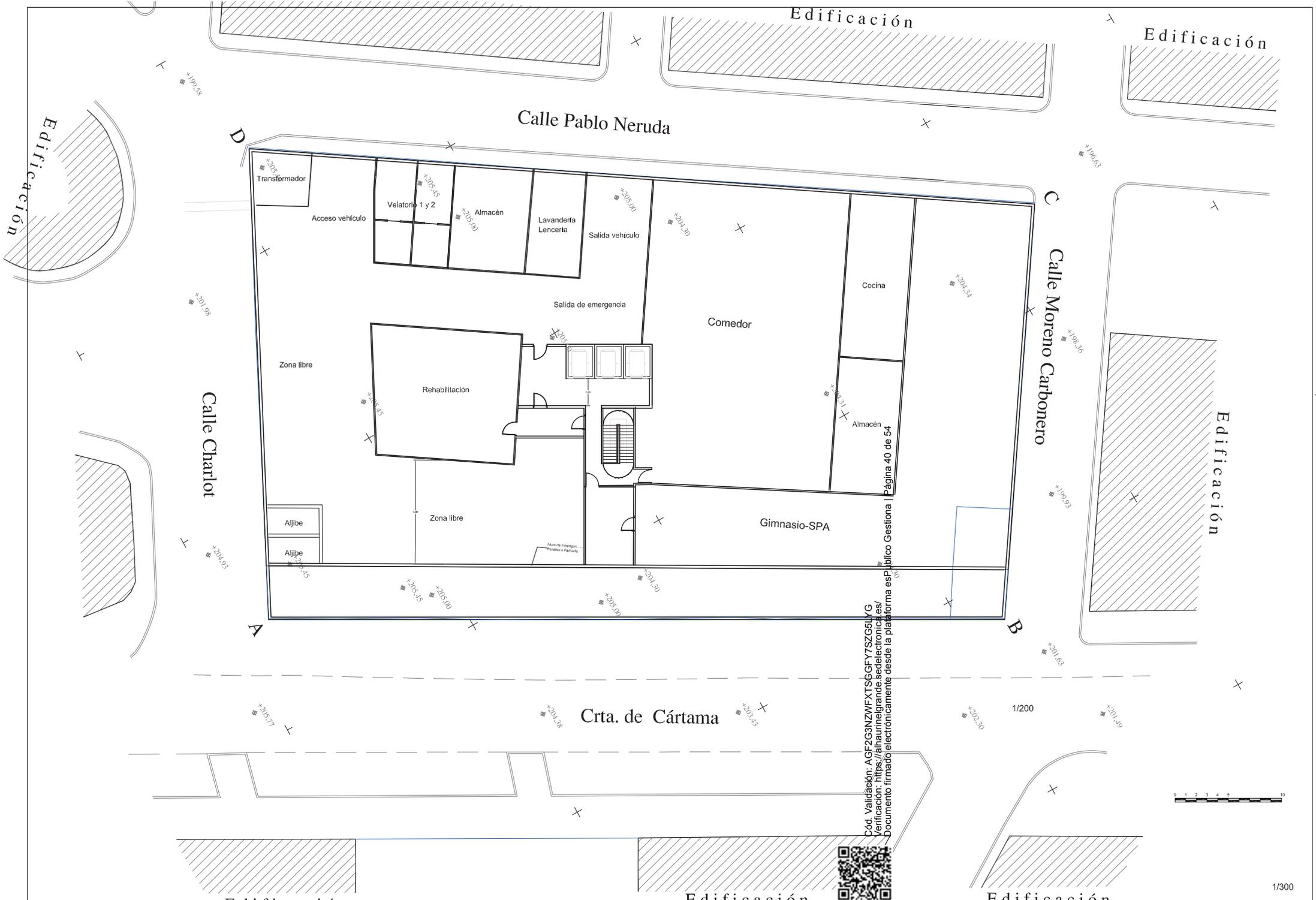
## PLANOS DE INFORMACIÓN





Cód. Validación: AGF2G3NZMEXTSGGFY7SZG5LYG  
 Verificación: <https://alhairingrande.es/electronicas/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona





Edificación

Calle Charlot

Calle Pablo Neruda

Calle Moreno Carbonero

Crta. de Cártama

Edificación

Edificación

Edificación

Edificación

Edificación

Cód. Validación: AGF2G3NZWFXTSGGFY7SZG5LXG  
 Verificación: <https://alhairin.egrande.es/electronicas/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 54



Calle Pablo Neruda

Calle Charlot

Calle Moreno Carbonero

Crta. de Cártama

Cód. Validación: A6F2G3NZWEXTSGGFY7ZG5LYG  
Verificación: <https://alhairinegrande.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 54



Planta Sótano -1

3



1/200

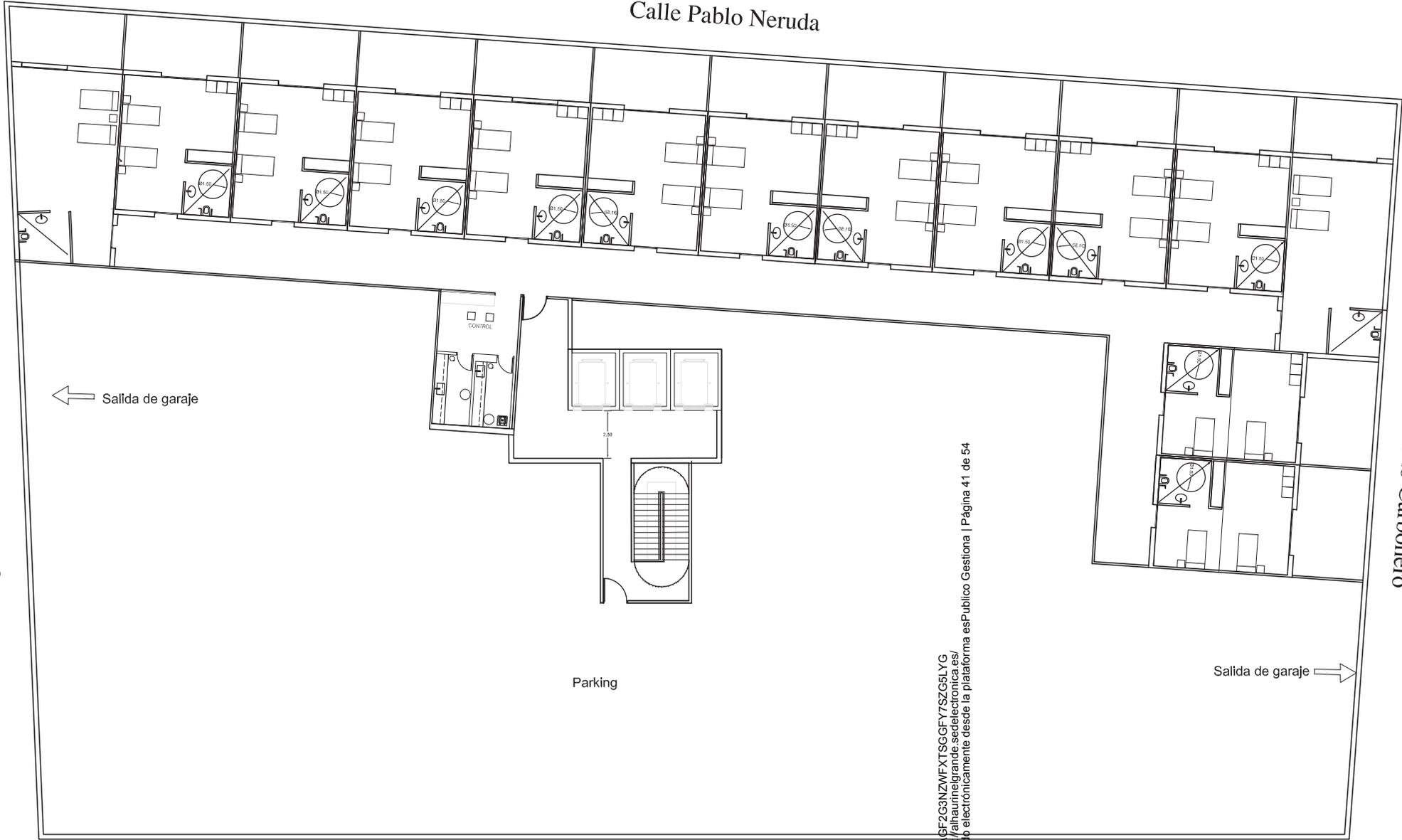
← Salida de garaje

Salida de garaje →

CONTROL

Parking

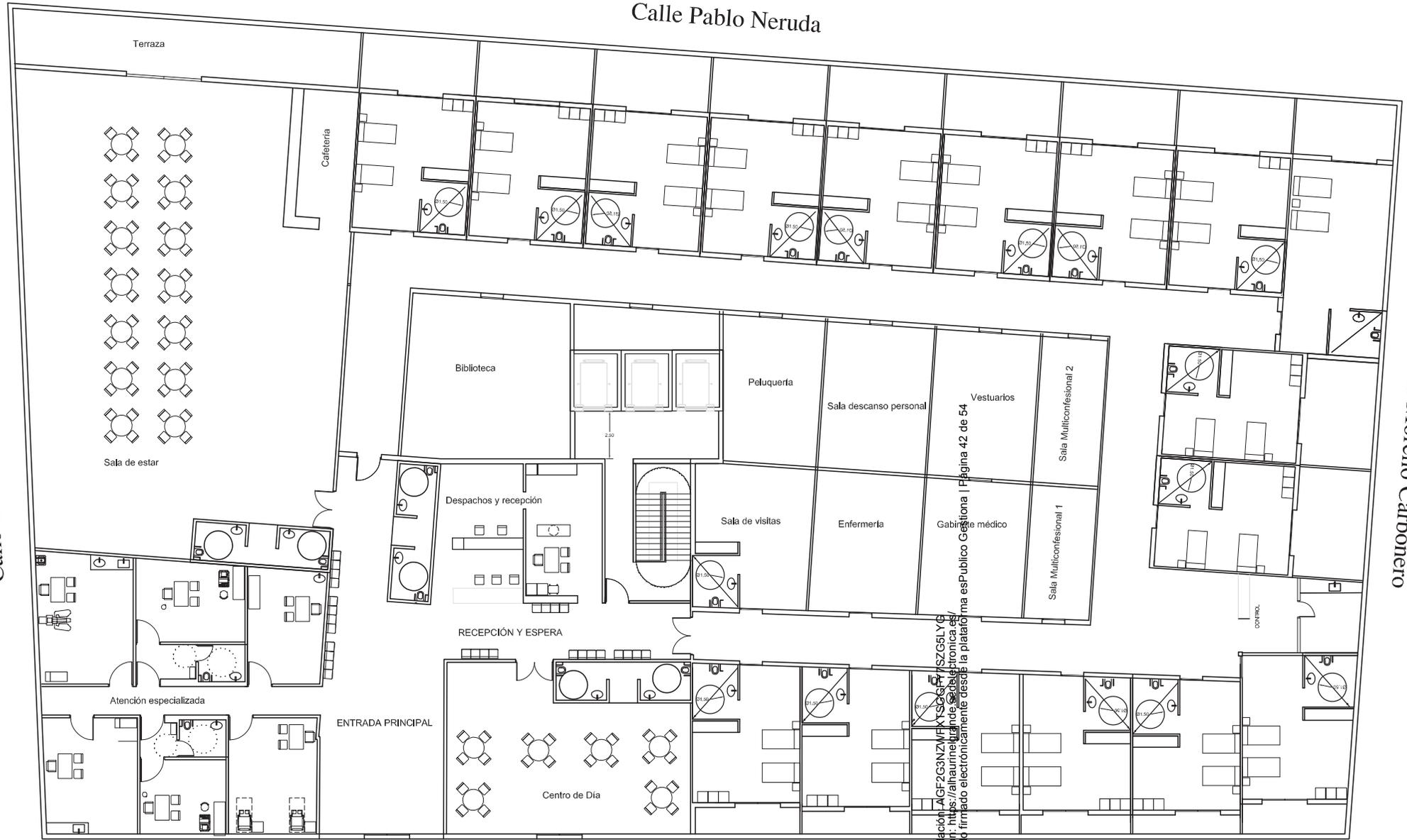
2.00



Calle Pablo Neruda

Calle Moreno Carbonero

Calle Charlot



Crta. de Cártama

Cód. Validación: AGF2G3NZMFKYTSZG5LYG  
 Verificació: https://alhairin.es/verificacio\_electronica.es/  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 42 de 54



Planta Baja 4



Calle Charlot

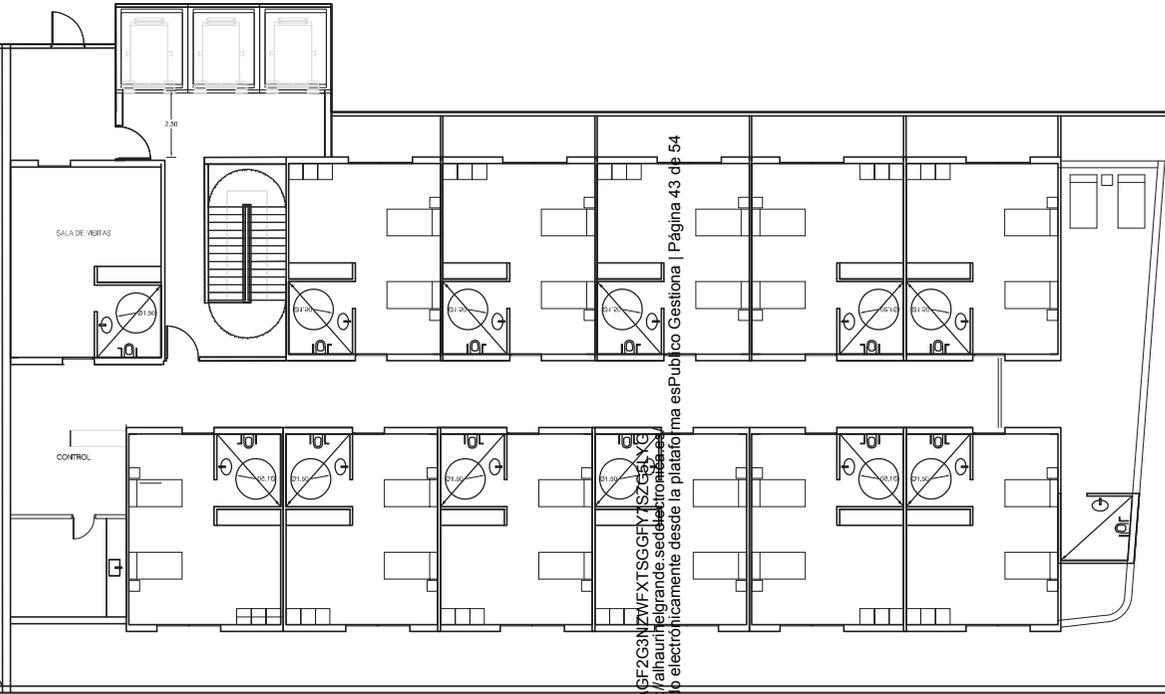
Calle Pablo Neruda

Calle Moreno Carbonero

Crta. de Cártama



TERRAZA / OCIO



Cód. Validación: A6F2G3N2WFX7SGGFY7S765Y  
Verificación: <https://alhurinelgrande.es/validador>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 43 de 54



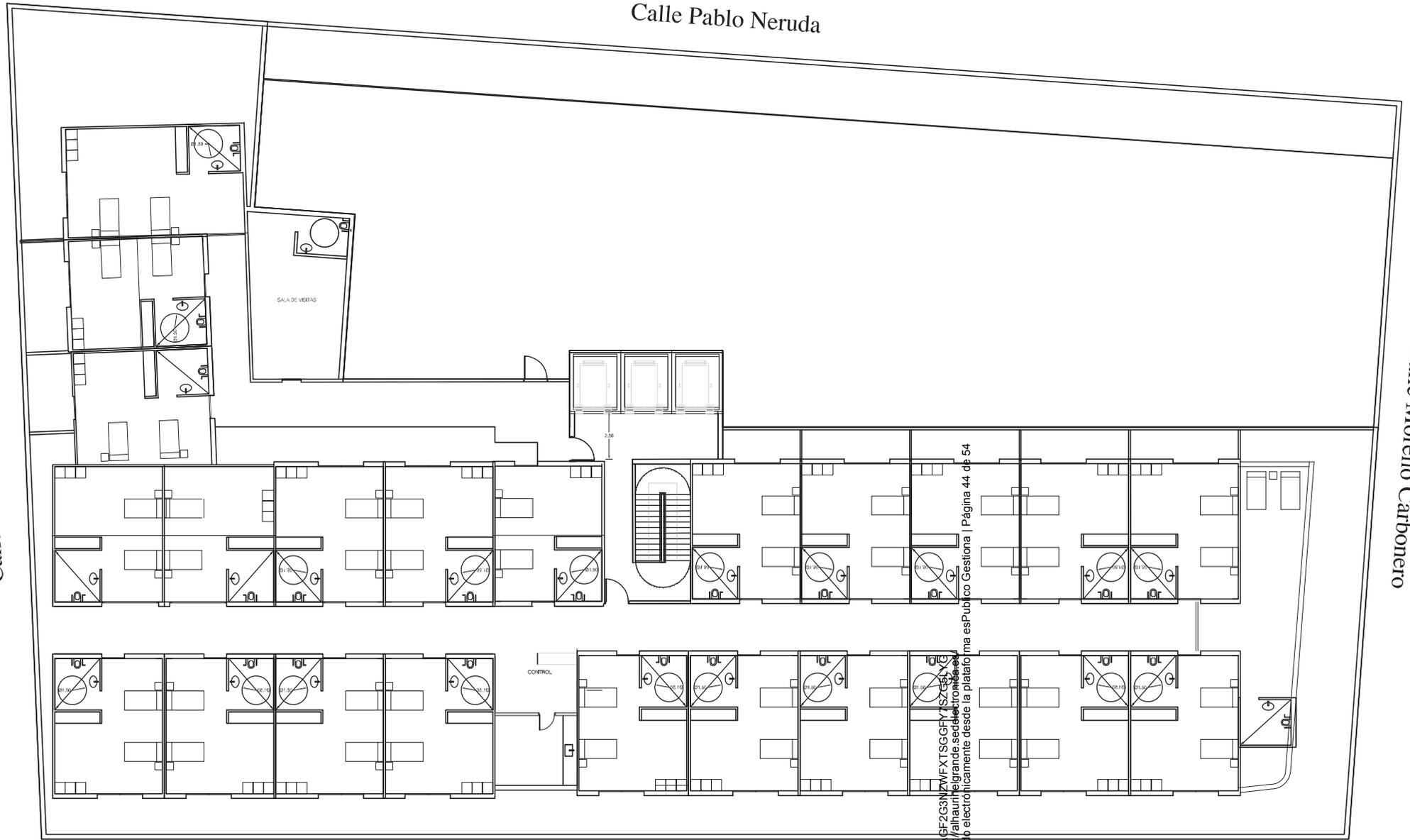
Planta 1 5



Calle Pablo Neruda

Calle Moreno Carbonero

Calle Charlot



Crta. de Cártama

Cód. Validación: A6F2G3N2WFX7SGGFY7S265N  
 Verificación: <https://alhairn.elgrande.es/validador>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 44 de 54



Planta 2

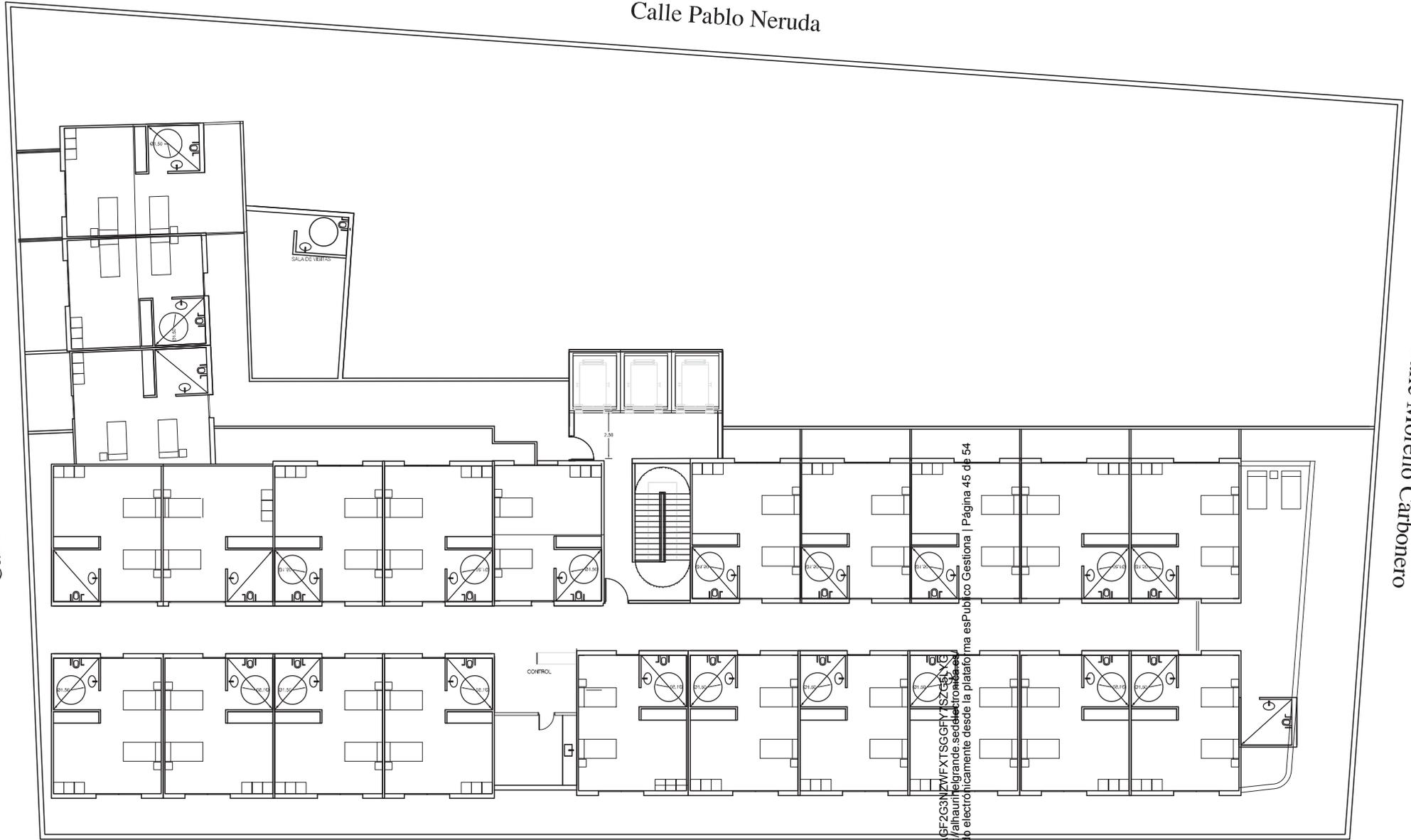
6



Calle Pablo Neruda

Calle Moreno Carbonero

Calle Charlot



Crta. de Cártama

Cód. Validación: A6F2G3N2WFX7SGGFY7S765X  
 Verificación: <https://sede.ayuntamientoalaurin.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 45 de 54



Planta 3

7

Calle Pablo Neruda

Calle Charlot

Calle Moreno Carbonero

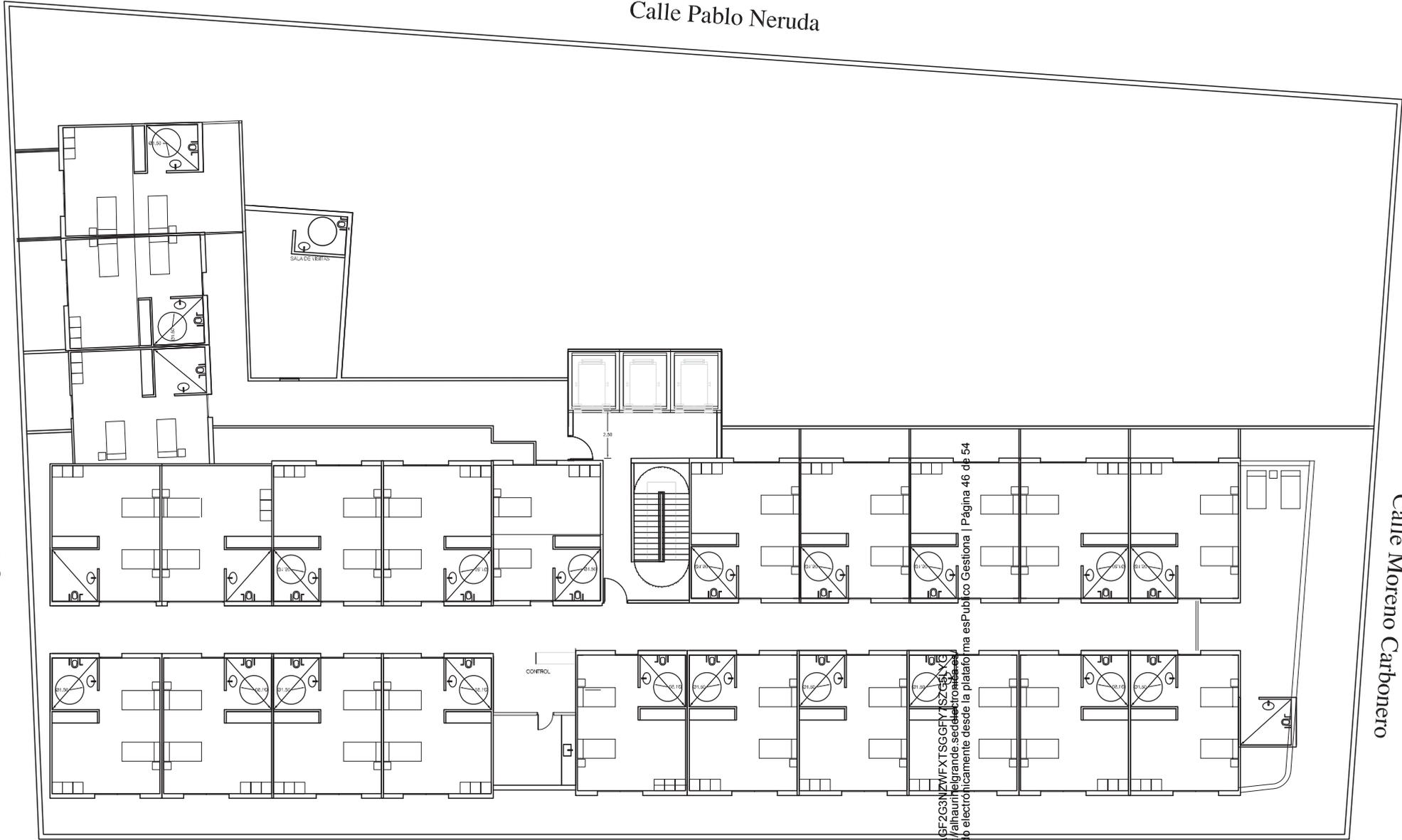
Crta. de Cártama

Cód. Validación: A6F2G3N2WFXTSGGFY7S765X  
Verificación: <https://sede.ayuntamientoalaurin.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 46 de 54



Planta 4

8



Calle Pablo Neruda

Calle Charlot

Calle Moreno Carbonero

Crta. de Cártama

Cód. Validación: AGP2G3NZWXTSGGFY7S05LWS  
Verificación: <https://sede.sede.es/validar>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublica Gestiona | Página 47 de 54



Planta Ático

9

## PLANO TOPOGRÁFICO



X=349620.00m  
Y=4057220.00m

X=349740.00m  
Y=4057220.00m



X=349620.00m  
Y=4057120.00m

X=349740.00m  
Y=4057120.00m

SISTEMA: UTM (SR89)  
USO: E  
DATUM: E  
GEOIDE: 08 (IGN)  
GPS NTRIP: 08

Cód. Validación: AGF2G3NZWEXTSGGF7SZGSLYG  
Verificación: https://alhairn.grande.es/electronicas/es/verificacion  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 49 de 54

SIMBOLOGIA UTILIZADA	
Arqueta llave paso	Línea cabeza de talud
Arqueta abastecimiento	Línea pie de talud
Llave paso	Línea cunetas
Arqueta eléctrica A1	Línea edificación
Arqueta A2 eléctrica	Línea alumbrado
Cuadro de luz	Línea murcia
Arqueta alumbrado público	Línea bordillos
Arqueta de telecomunicaciones	Línea Telefónica
Arqueta de telecomunicaciones	Línea E. Media Tensión
Cuadro de agua	Línea E. Alta Tensión
Boca de incendios	Carretero
Rejilla sumidero	Camino Carretero
Arqueta sin identificar	Camino
Arqueta gas	Curvas de Nivel
Pozo de eléctricas	Punto de Cota
Pozo de saneamiento	
Pozo de pluviales	
Pozo de abastecimiento	
Pozo telecomunicaciones	
Pozo residuos	
Arqueta de saneamiento	
Boca de fuego	
Poste de hormigón	
Poste madera telefónica	
Base de repionte	
Ferrol	
Ferrol sin baculo	
Entrada	

Estos símbolos no tienen que aparecer forzadamente en el dibujo.



Fº JAVIER ARANJUEZ CARDENAS  
C/ Alderete Nº12 3ºE 29013 Málaga  
Teléfono: 652 97 55 76  
Correo: topografiaarca@gmail.com

**PROYECTO**  
Levantamiento Topográfico de una parcela situada en la Ctra de Cartama, Alhaurín el Grande, Málaga.

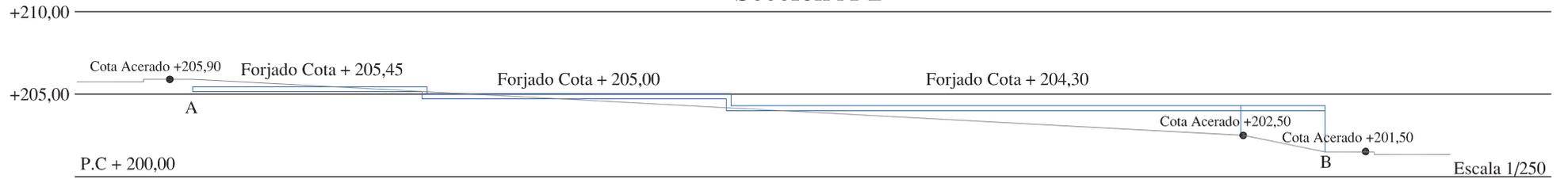
**SITUACION**  
Alhaurín El Grande, Málaga  
**PLANO**  
Topográfico Actual

**PROPIETARIO**  
  
**DIENTE:** P620/16

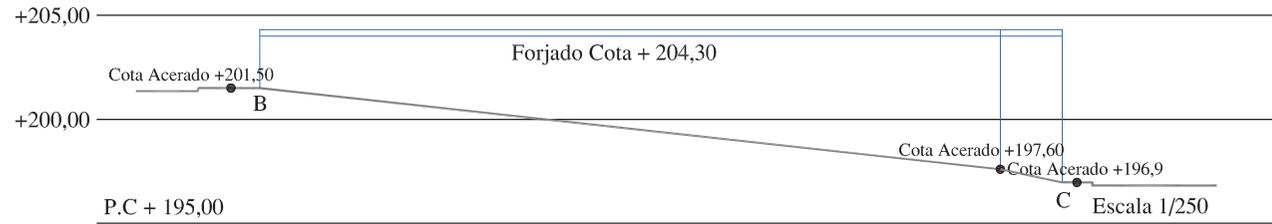
**ESCALA:**  
A3 1/500  
**FECHA:**  
Mayo 2016

**FIRMA:**  
HERNANDO PEREZ VICTOR - 333798888  
Firmado digitalmente por HERNANDO PEREZ VICTOR - 333798888  
Fecha: 2022.02.18 20:24:39 +01'00'

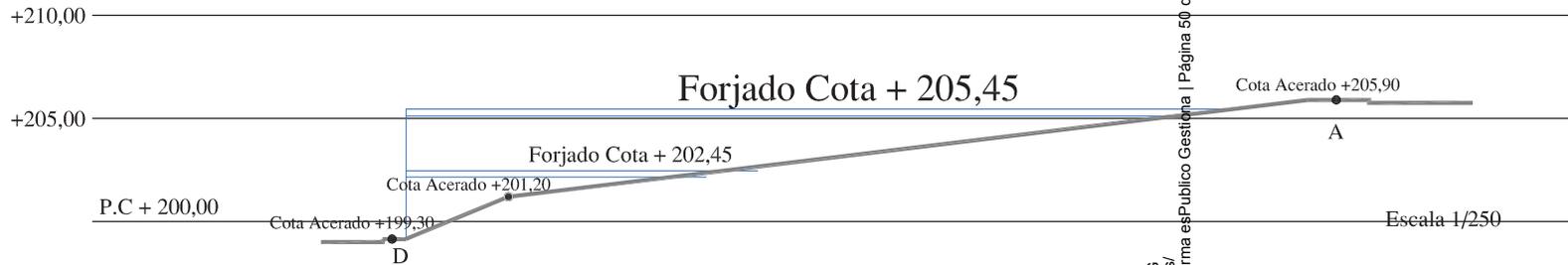
### Sección A-B



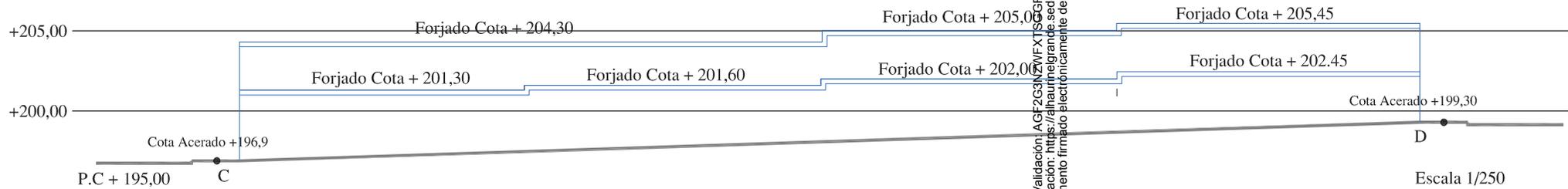
### Sección B-C



### Sección D-A



### Sección C-D



Cód. Validación: AGF2G3N9WEX7S0G6FY7SZG5LYG  
 Verificación: <https://alhairin.grande.sedelectronica.es/>  
 Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 50 de 54



**Fº JAVIER ARANJUEZ CARDENAS**  
 C/ Alderete Nº12 3ºE 29013 Málaga  
 Teléfono: 652 97 55 76  
 Correo: topografiaarca@gmail.com

PROYECTO
Levantamiento Topográfico de una parcela situada en la Crta de Cartáma, Alhaurín el Grande. Málaga.

SITUACION
Alhaurín El Grande, Málaga
PLANO
Secciones

PROPIETARIO
 DIENTE: P620/16

ESCALA:
A3 1/500
FECHA:
Mayo 2016

FIRMA:
HERNANDO PEREZ VICTOR - 33379888B <small>Firmado digitalmente por HERNANDO PEREZ VICTOR - 33379888B                  Fecha: 2022.02.18 20:24:59 +01'00'</small>

## RESUMEN EJECUTIVO



## RESUMEN EJECUTIVO MEMORIA

### 1.- INTRODUCCIÓN

Se redacta este Resumen Ejecutivo del documento de **Innovación del PGOU de Alhaurín El Grande, con ordenación pormenorizada, para la implantación de Centro Socio-Sanitario en Calle Carretera de Cártama, s/n** en cumplimiento del art. 19.3 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía según redacción dada por la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía que establece que “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 su 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.- OBJETO Y FINALIDAD

El núcleo de Alhaurín El Grande y su área de influencia presentan en la actualidad una importante necesidad de cobertura asistencial privada para el colectivo de mayores. Es objeto de esta Innovación obtener una ordenación urbanística coherente y viable que permita implantar, en las parcelas que dispone PROFORCO, S.L. en Calle Carretera de Cártama s/n, un Centro Socio-Sanitario capaz de prestar un servicio integral de asistencia e iniciativas geriátricas para personas mayores, además este Centro generará numerosos puesto de empleo local y es por todo ello, que es importante destacar el indudable interés general y social de esta iniciativa.

### 3.- ORDENACIÓN VIGENTE Y ALCANCE DE LA ALTERACIÓN PROPUESTA.

La ordenación de las alturas que afecta a las parcelas objeto de este documento es la establecida por la Modificación Puntual de Elementos que afecta a la Ordenanza MC y cuyo documento definitivo fue aprobado por CPOTU 3/06 de 25 de julio de 2.006.

A continuación se muestran imágenes tomadas del Plano nº3.- Modificado. Propuesta de Ordenanza de Alturas para MC en donde se comprueba que las distintas fachadas de la parcela se encuentran afectadas de manera distinta en cuanto a las alturas máximas edificables.





LEYENDA DE ALTURAS	
	Planta baja + I
	Planta baja + I + Atico
	Planta baja + II
	Planta baja + II + Atico
	Planta baja + III
	Planta baja + III + Atico



Esta Innovación afecta únicamente a las parcelas situadas en el núcleo de Alhaurín el Grande (Málaga) y con referencias catastrales **9773502UF4597S0001GE** y **9773501UF4597S0001YE**, ambas propiedad de Proforco, S.L., cuyas superficies son de 2.080 m<sup>2</sup> y 885 m<sup>2</sup>, respectivamente, resultando una superficie total de 2.965 m<sup>2</sup>.

La propuesta de esta Innovación consiste en adecuar las alturas aplicables a las parcelas para materializar el Centro Socio-Sanitario. El edificio proyectado en las parcelas es un edificio exclusivo para la materialización del Centro socio-sanitario propuesto y que se considera compatible con el uso residencial definido en las Normas Regulatoras de los usos del PGOU de Alhaurín El Grande.



Atendiendo a la integración del edificio con el entorno en donde se ubica y las edificaciones colindantes y únicamente, para las parcelas objeto de esta Innovación, las alturas máximas propuestas por calle, se resumen en el siguiente cuadro:

<b>Centro Socio-Sanitario propuesto</b>	
<b>Fachada</b>	<b>Altura máxima propuesta</b>
Calle Carretera de Cártama	Planta Baja + IV+ Ático (Toda la calle)
Calle Charlot	Planta Baja + IV+ Ático (27,75 metros desde esquina Calle Ctra. Cártama)  Planta Baja + IV (resto de calle)
Calle Moreno Carbonero	Planta Baja + IV+ Ático (27,75 metros desde esquina Calle Ctra. Cártama)  Planta Baja + II (resto de calle)
Calle Pablo Neruda	Planta Baja + II

#### **4.- ÁMBITO DE SUSPENSIÓN DE ORDENACIÓN, EJECUCIÓN E INTERVENCIÓN.**

No se propone ámbito alguno de suspensión de ordenación, ejecución e intervención.

En Alhaurín El Grande, Febrero de 2.022

**HERNANDO PEREZ VICTOR - 33379888B**  
Digitally signed by  
HERNANDO PEREZ  
VICTOR - 33379888B  
DN: cn=HERNANDO PEREZ  
VICTOR - 33379888B,  
sn=HERNANDO PEREZ,  
givenName=VICTOR, c=ES,  
serialNumber=IDCES-333798  
88B  
Date: 2022.02.14 12:49:39  
+01'00'

Fdo.: D. Víctor Hernando Pérez  
Ingeniero Civil  
Ingeniero Técnico de Obras Públicas

