

# PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SANITARIO HOSPITALARIO SOBRE SUELOS DEL SECTOR SUNS.VM-1 CAMINO DE ALGARROBO (VÉLEZ- MÁLAGA).

DOCUMENTO PRELIMINAR

AUTORES

ENRIQUE DE LA TORRE LARA

CARMEN TORRALBA LOYO

FECHA

NOVIEMBRE 2024

## CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

**DOCUMENTO Nº 0 ANTECEDENTES**

**DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA**

**DOCUMENTO Nº 2 NORMATIVA**

**DOCUMENTO Nº 3 COMUNICACIÓN CON COMPAÑÍAS E INFORMES SECTORIALES**

**DOCUMENTO Nº 4 PLANOS**

**DOCUMENTO Nº 5 ANEJOS**

- **ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**
- **ANEXO 1: PLANOS**
- **ANEXO 2: BIBLIOGRAFÍA**
- **ANEXO 3: DOCUMENTO DE ALCANCE**
- **ANEXO 4: DOCUMENTO PARA CONSULTAS PREVIAS EN SALUD Y RESOLUCIÓN**
- **ANEXO 5: MEMORIA DE PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA Y REGISTRO DE ENTRADA**
- **ANEXO 6: ESTUDIO ACÚSTICO**
- **ANEXO 7: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO DEL ARROYO DE LAS CAMPIÑUELAS**

## RESUMEN EJECUTIVO DE LA INNOVACIÓN.

**MEMORIA**

**PLANOS**

Estepona, noviembre 2024



**Fdo: D<sup>a</sup>. Carmen Torralba Loyo**  
**Arquitecta**



**Fdo: D. Enrique de la Torre Lara**  
**Ingeniero de Caminos,**  
**Canales y Puertos**

# PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SANITARIO HOSPITALARIO SOBRE SUELOS DEL SECTOR SUNS.VM-1 CAMINO DE ALGARROBO (VÉLEZ-MÁLAGA).

DOCUMENTO PRELIMINAR

AUTORES

ENRIQUE DE LA TORRE LARA

CARMEN TORRALBA LOYO

FECHA

NOVIEMBRE 2024

## **DOCUMENTO 0: ANTECEDENTES.**

## ÍNDICE

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN. ....</b>	<b>4</b>
-----------	---	----------

## 1. ANTECEDENTES EN LA TRAMITACIÓN.

Con fecha 21 de julio de 2023 se presentó en el Ayuntamiento de Vélez Málaga el Avance del Plan Especial, junto con el Documento Inicial Estratégico, para dar comienzo a la Evaluación Ambiental. Esta documentación se tramita en el Ayuntamiento de Vélez Málaga creándose el Expediente 15-23 Plan.

Con fecha 29 de septiembre de 2023 tuvo lugar la Admisión a Trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial, iniciando el expediente EA/MA/31/23.

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se procede realizar consultas ante la consejería de Sanidad para saber si el documento está sometido a Valoración de Impacto en la Salud y cuál sería su alcance. Se notifica la Resolución el 3 de junio de 2024, en la que se determina que no tiene que someterse al trámite de Evaluación de Impacto en la Salud mientras se cumplan las condiciones exigidas.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 se emite Documento de Alcance a la solicitud de inicio de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria (EAE O) del Plan Especial de Dotaciones para la Implantación de un Equipamiento Sanitario sobre el sector SUNS VM-1 "Camino de Algarrobo" (Vélez Málaga) EA/MA/31/23.

ORGANISMOS CONSULTADOS	FECHAS DE RESPUESTA
<b>DELEGACIÓN TERRITORIAL DE SOSTENIBILIDAD Y MEDIO AMBIENTE EN MÁLAGA</b>	
Departamento de calidad del aire	03/01/2024
Servicio de gestión del medio natural	04/03/2024
Departamento de residuos y calidad del suelo	21/12/2023
<b>DELEGACIÓN TERRITORIAL DE AGRICULTURA, AGUA, PESCA Y DESARROLLO RURAL EN MÁLAGA</b>	
Servicio de D.P.H. y calidad de las aguas	10/05/2024
<b>DELEGACIÓN TERRITORIAL DE TURISMO, CULTURA Y DEPORTE EN MÁLAGA</b>	
Servicio de bienes culturales	09/01/2024
<b>DELEGACIÓN TERRITORIAL FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA EN MÁLAGA</b>	
Oficina de Ordenación del Territorio	31/07/2024

De los informes recibidos se aportan a continuación las conclusiones de aquellos que implican la redacción de estudios complementarios.

- Se presenta el Estudio Hidrológico e Hidráulico, junto con su modelo de cálculo, para ser informado en Aguas.
- Se han realizado los trabajos correspondientes a la prospección arqueológica solicitada.
- Se acompaña Estudio Ambiental Estratégico.

Estepona, noviembre 2024



**Fdo: D<sup>a</sup>. Carmen Torralba Loyo**  
**Arquitecta**



**Fdo: D. Enrique de la Torre Lara**  
**Ingeniero de Caminos,**  
**Canales y Puertos**

# PLAN ESPECIAL DE DOTACIONES E INFRAESTRUCTURAS PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN EQUIPAMIENTO SANITARIO HOSPITALARIO SOBRE SUELOS DEL SECTOR SUNS.VM-1 CAMINO DE ALGARROBO (VÉLEZ-MÁLAGA).

DOCUMENTO PRELIMINAR

AUTORES

ENRIQUE DE LA TORRE LARA

CARMEN TORRALBA LOYO

FECHA

NOVIEMBRE 2024

## **DOCUMENTO 1: MEMORIA.**

## ÍNDICE

<b>1</b>	<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
1.1	OBJETO.....	5
1.2	ENTIDAD PROMOTORA.....	5
1.3	REDACTOR.....	5
1.4	EMPLAZAMIENTO.....	5
1.5	CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN ESPECIAL.....	6
1.6	JUSTIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	7
1.7	DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....	7
<b>2</b>	<b>ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>9</b>
2.1	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y NATURALES.....	9
2.2	SITUACIÓN ACTUAL DE LOS TERRENOS.....	12
2.3	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	12
<b>3</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>14</b>
3.1	PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA (MÁLAGA) POTCSO.....	14
3.2	PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE VÉLEZ MÁLAGA (PGOU).....	14
3.3	LEY 7/2021, DE 1 DE DICIEMBRE, DE IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO EN ANDALUCÍA (LISTA).....	18
<b>4</b>	<b>PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....</b>	<b>22</b>
4.1	ARROYO DE LAS CAMPIÑUELAS.....	22
<b>5</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>24</b>
5.1	UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL DE LA ACTUACIÓN.....	24
5.2	RAZONES DE NATURALEZA URBANÍSTICA Y TERRITORIAL QUE FUNDAN LA PROCEDENCIA Y PERTINENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE ESTA ACTUACIÓN.....	24
5.3	RAZONES TÉCNICO-HOSPITALARIAS QUE AMPARAN Y MOTIVAN LA PROCEDENCIA Y PERTINENCIA DE LA IMPLANTACIÓN DE ESTA ACTUACIÓN SANITARIA.....	26
5.4	CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y EJECUCIÓN PARA EL DESARROLLO E IMPLANTACIÓN DE UN HOSPITAL.....	32
<b>6</b>	<b>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>34</b>
6.1	CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.....	34
6.2	CONDICIONES DE ORDENACIÓN MUNICIPALES.....	35
6.3	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.....	35
<b>7</b>	<b>DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.....</b>	<b>42</b>
7.1	ACCESO.....	42
7.2	CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN.....	42
7.3	CARACTERÍSTICAS DEL EQUIPAMIENTO.....	43
<b>8</b>	<b>SERVICIOS URBANÍSTICOS.....</b>	<b>45</b>
8.1	ACCESO DESDE LA AUTOVÍA A-7.....	45
8.2	RED VIARIA.....	46
8.3	ABASTECIMIENTO.....	47
8.4	SANEAMIENTO.....	49
8.5	ELECTRICIDAD.....	50
<b>9</b>	<b>PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.....</b>	<b>51</b>
<b>10</b>	<b>MEMORIA ECONÓMICA.....</b>	<b>52</b>
10.1	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	52
10.2	VIABILIDAD ECONÓMICA DE LAS ALTERNATIVAS Y DE LAS MEDIDAS DIRIGIDAS A PREVENIR, REDUCIR O PALIAR LOS EFECTOS NEGATIVOS DEL PLAN.....	52
10.3	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	55
<b>11</b>	<b>PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.....</b>	<b>58</b>

<b>12</b>	<b>DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>59</b>
12.1	REGULACIÓN Y CONDICIONES DE ORDENACIÓN SEGÚN REGLAMENTO GENERAL DE LA LISTA.....	59
12.2	OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR DE LA ACTIVIDAD, QUE AL MENOS ESTARÁN CONSTITUIDAS POR: .....	62

## 1 INTRODUCCIÓN.

### 1.1 Objeto.

El objeto de este Plan es el desarrollo de un necesario proyecto asistencial - sanitario que permita implantar un nuevo Hospital que de servicio al área de la Axarquía, en suelo clasificado conforme las previsiones de la Disposición Transitoria Primera de la LISTA como rústico, si bien, los terrenos se encuentran clasificados por el PGOU de Vélez como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en concreto se corresponde con el SUNS VM-1.

### 1.2 Entidad Promotora.

La Entidad Promotora del Plan Especial para implantación de Hospital en Vélez Málaga es la titular de los terrenos, la sociedad Vélez Málaga Inversiones, S.L., B 72727582, y domicilio en Plaza conde Valle Suchil, nº 2, CP 28015 Madrid, España.

### 1.3 Redactor.

La empresa encargada de la redacción del Plan Especial es (i) CAI SOLUCIONES DE INGENIERÍA, S.L. proyecto dirigido y redactado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Enrique de la Torre Lara, colegiado Nº 16917 y por la arquitecta Carmen Torralba Loyo, colegiada Nº 1969 Y (ii) ESTMOR ABOGADOS, dirigido y redactado por el abogado Ricardo Estévez.

### 1.4 Emplazamiento.

Los terrenos sobre los que se sitúa la actuación se encuentran en el núcleo de Vélez-Málaga, dentro del término municipal del mismo nombre. Se encuentran al sureste de la localidad, por encima de la Autovía A-7.



Situación de los terrenos en el término municipal.

El terreno se encuentra en un entorno rústico, cercano a un desarrollo de la ciudad como ampliación del núcleo urbano. Cuenta con una superficie total de 55.000,00 m<sup>2</sup>. Sus límites son:

- Suroeste: Vía "Camino de Torrox". Se está desarrollando como Sistema General. Al oeste de la vía se encuentra el sector SUO VM-13.
- Norte: Arroyo de las Campiñuelas y fincas rústicas.
- Este: Fincas rústicas.



Ámbito de la actuación.

Se encuentran en una porción de la parcela catastral 29094A019000980000OT, con superficie catastral total de 363.437 m<sup>2</sup>s.

El ámbito del sector SUNS VM-1 está delimitado por una serie de hitos ambientales y sectoriales como son la Vereda del Camino Bajo del Algarrobo, que define el límite Noreste y Sureste, el actual Camino de Torrox define el límite Noroeste y Suroeste y el límite Sur que lo realiza con un Sistema General Viario paralelo a la Autovía del Mediterráneo A-7.

### **1.5 Contenido documental del Plan Especial.**

El contenido documental en su versión preliminar de este Plan Especial, cumple las determinaciones de los artículos 62 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA), y 85 de su Reglamento General (en adelante RGLISTA), es el siguiente:

- Documento 0: Antecedentes.
- Documento 1: Memoria.
- Documento 2: Normativa.
- Documento 3: Comunicación con compañías e informes sectoriales.
- Documento 4: Planos.

- Documento 5: Anejos.
- Resumen Ejecutivo.

### **1.6 Justificación de la redacción del Plan Especial.**

Respecto a la implantación de actividades en los suelos urbanizables no sectorizados, sobrevenidos como rústicos tras la aprobación de la LISTA, resulta que conforme los mandatos de los artículos 16.3, 19.1.b) y 20 y 22 de dicha Ley, podrán autorizarse actuaciones extraordinarias de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social.

A estos efectos, la actuación tendrá la consideración de actuación extraordinaria en suelo rústico.

Además, para este caso, y debido a la regulación del planeamiento municipal, por aplicación del art. 364 y 405 del PGOU/96 y del Expediente de Adaptación a la LOUA, es necesario formular un Plan Especial ya que se trata del establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, suponen un cambio sustancial del territorio o de partes de él, contemplando necesariamente una ordenación en detalle.

En este caso, se estará al régimen del artículo 70.3.b) de la LISTA, y el Decreto 550/2022, para la redacción del Plan Especial al que remite el PGOU para las actuaciones de interés público.

### **1.7 Determinaciones del Proyecto de Actuación.**

Al tratarse de una actuación extraordinaria en suelo rústico, este Plan Especial contiene a su vez las determinaciones de un Proyecto de Actuación, según el artículo 33 del RGLISTA:

- 1.** Identificación de la Administración Pública, entidad o persona promotora de la actuación.
- 2.** Descripción detallada de la actuación, que incluirá:
  - a)** Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.
  - b)** Caracterización física y jurídica de los terrenos.
  - c)** Características socioeconómicas de la actuación.
  - d)** Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
  - e)** Justificación, en su caso, de las condiciones de implantación.
  - f)** Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- 3.** Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:
  - a)** Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.
  - b)** Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.
  - c)** Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.
  - d)** Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.
  - e)** Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

- f)** Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
- g)** Viabilidad económico-financiera de la actuación.
- h)** En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.
- i)** Pago impuesto suelo rural
- j)** Demás previstas en el Decreto 550/2022.

## 2 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

### 2.1 Características físicas y naturales.

#### 2.1.1 Ámbito territorial

Como ha quedado señalado, los terrenos objeto del presente Plan Especial se localizan en su totalidad dentro del término municipal de Vélez Málaga.

El término municipal de Vélez Málaga está situado en el tercio oriental de la provincia de Málaga, a unos 30 km al este de la ciudad de Málaga, y dentro de este territorio, en la zona central de la mitad sur de la comarca de La Axarquía, siendo el principal núcleo y motor económico, administrativo y asistencial de la comarca, compuesta por 31 localidades.

Su borde sur se encuentra en contacto con el mar Mediterráneo, conformando una costa de aproximadamente 22 kilómetros de longitud que junto con la presencia del Río Vélez son los principales ejes vertebradores de su territorio y, a la vez, dos de las zonas del municipio con mayor relevancia ambiental, especialmente en el punto en que ambas confluyen, el delta del río Vélez.

La situación geográfica de Vélez-Málaga (en la cuenca del Río Vélez), le confiere unas condiciones bioclimáticas y ecológicas especiales a las que se le suma su situación geográfica en el cordón litoral mediterráneo y las peculiaridades geográficas, climáticas y ecológicas que ello implica.

Esta conjunción configura una elevada variedad paisajística de gran atracción para el sector turístico que como ya se ha indicado tiene su culmen en el delta del río Vélez. Por su parte la presencia en el término municipal de hasta doce núcleos de población con cierta relevancia poblacional, siete de ellos situados en el borde litoral (Chilches-Costa, Benajafe, Almayate, Torre del Mar, Caleta de Vélez, Mezquitilla y Lagos) y otros cinco localizados en el interior (Chilches, Cajíz, Vélez-Málaga, Trapiche y Triana), y la base de su economía, mixta de agriculturas intensivas y turismo, marcan la relación de los usos y urbanismo existentes en el municipio con su territorio y sus valores medioambientales.

Así se pueden identificar patrones de conflicto en función de las características del territorio, que determinan los usos predominantes y el tipo de presiones y afecciones a que se verá expuesto. En el caso de las vegas fluviales la saturación del espacio agrícola disponible amenaza la ocupación del terreno forestal colindante, mientras que en el litoral es la presión urbanística vinculada al turismo la que amenaza los espacios libres litorales. Por su parte el ámbito rural es en el municipio de Vélez-Málaga otro de los elementos definitorios del paisaje y del territorio de mayor significación, tanto por su extensión como por su valor ambiental, estando amenazado por un proceso progresivo de ocupación, principalmente por la extensión de usos agrícolas intensivos y por la implantación de usos residenciales y las edificaciones asociadas.

#### 2.1.2 Clima

El clima de una localidad se encuentra definido por las estadísticas a largo plazo de los caracteres que describen el tiempo de ese lugar como son la temperatura, humedad, viento, precipitación, etc.; siendo el tiempo el estado de la atmósfera en un lugar y momento determinados. De esta forma, el clima de una región es el resultado de un conjunto de las condiciones atmosféricas que se presentan típicamente en ellas a lo largo de los años.

Las características climáticas del municipio vienen condicionadas por su latitud, por su situación y por su emplazamiento. Se encuentra en una zona de clima mediterráneo.

El municipio de Vélez-Málaga se encuentra en las latitudes más bajas de la península, esto favorece una mayor insolación, lo que va a motivar que se registren en verano temperaturas muy elevadas. En el litoral, el efecto llamado "maritimidad" va a suavizar dichas temperaturas.

Para la caracterización de la climatología existente en la zona de estudio, se han obtenido los datos de la Estación Termo-Pluviométrica del I.N.M Torre del Mar "Azucarera", al ser la estación térmoplumiométrica más cercana al ámbito de estudio.

Los datos obtenidos, a partir del Sistema de Información Agrario (SIGA), perteneciente al Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, de Torre del Mar "Azucarera" quedan reflejados a continuación:

<b>ESTACIÓN:</b>	<b>TORRE DEL MAR "AZUCARERA".</b>
SITUACIÓN	36°44'N 04°05'W
ALTITUD (m)	6
ETP Anual (Thornwaite)	903,30
Pluviometría media anual (mm)	417
Temperatura media anual (°C)	18,40
Periodo cálido	0 meses
Periodo frío o de heladas	0 meses
Periodo seco o árido	5 meses
Temperatura media de las máximas del mes más cálido (°C)	29,80
Temperatura media de las mínimas del mes más frío (°C)	8,50
Temperatura máxima anual (°C)	37,7
Temperatura mínima (°C)	2,7
Clasificación climática de Papadakis	Mediterráneo Subtropical

Las temperaturas son suaves y la media anual es de 18,4°C, según el registro de Estación Termo-Pluviométrica del I.N.M Torre del Mar "Azucarera". No existe riesgo de heladas.

Las precipitaciones suelen ser intensas e irregulares. De forma general, las precipitaciones son prácticamente nulas en junio, julio y agosto.

En los meses más lluviosos (noviembre, diciembre y enero) el régimen de lluvias suele ser torrencial.

La precipitación media anual en el ámbito de estudio es de 417 l/m<sup>2</sup>.

El ámbito de estudio disfruta de 2.850 horas de sol al año. Por término medio se puede decir que 150 días se presentan totalmente despejados, en 170 días se alternan nubes y claros y solamente en 45 días el cielo puede aparecer totalmente encapotado y permanecer así todo o la mayor parte del día.

La nubosidad se produce sobre todo en los meses de Noviembre a Abril.

### 2.1.3 Geomorfología.

La geomorfología se encarga de estudiar las formas de la superficie terrestre y los procesos que las generan. La geomorfología está muy relacionada tanto con la geografía física como con la geografía humana (que se refiere a los riesgos naturales y la relación del hombre con el medio).

Los rasgos geomorfológicos más relevantes de la zona, están condicionados por las características litológicas de los materiales, por la red fluvial existente y por la orografía del terreno.

El sector se encuentra en una formación de colinas en pie de monte. La altura de los terrenos que forman parte del sector oscila entre 34 y 50 metros sobre el nivel del mar (m.s.n.m.). La pendiente de la mayoría de la parcela es menor al 5%. Por lo que es una parcela bastante llana.

#### 2.1.4 Vegetación y Usos del suelo

##### 2.1.4.1 Biogeografía y bioclimatología.

Son dos los factores ambientales estrechamente relacionados con la distribución de la vegetación en la tierra: el suelo y el clima. Existe una estrecha relación entre el clima y la vegetación de forma que los datos climatológicos la han utilizado desde hace bastante tiempo como un excelente índice climático.

Los datos que a continuación se exponen, han sido recogidos del libro "Los datos botánicos aplicados a la Gestión del Medio Natural Andaluz, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, los cuales a su vez están basados en las publicaciones de RIVAS-MARTINEZ, 1996b, RIVAS MARTINEZ & LOIDI, 1999 y RIVAS-MARTINEZ et al. (2002).

La clasificación bioclimática correspondiente a la zona de estudio sería:

- Microbioclima Mediterráneo, determinado por un intervalo latitudinal de 23º a 52º N/S y con sequía al menos dos meses tras el solsticio de verano.
- Bioclima: pluviestacional ocnánico, caracterizado por un índice de continentalidad ( $I_c = \text{Temperatura media del mes más cálido} - \text{Temperatura media del mes más frío}$ )  $\leq 21^\circ\text{C}$ ; y un índice ombrotérmico ( $I_o = \text{cociente entre la suma de la precipitación media en mm de los meses cuya temperatura media es superior a } 0^\circ\text{C y la suma de las temperaturas medias mensuales superiores a } 0^\circ\text{C}$ )  $> 2.0$ .
- Termotipo: Termomediterráneo, dado que el índice de termicidad compensado ( $I_{tc}$ , el cual trata de equilibrar en zonas extratropicales de la Tierra el "exceso" de frío o de templanza que acaece durante el invierno en los territorios de clima continental acusado o en los marcadamente oceánicos, de modo que los valores de este índice de temperatura puedan compararse entre sí) varía entre 450 a 351 o cuando la temperatura positiva ( $T_p = \text{suma en décimas de grado de las temperaturas medias de los meses de media superior a cero grados}$ ) oscila entre 2150-2450. A nivel altitudinal se presenta aproximadamente entre el nivel del mar hasta los (500) 600-700 (900) m, dependiendo de la situación geográfica, orientación, etc.
- Ombrotipo: seco, ocupa aquellos territorios cuyo índice ombrotérmico ( $I_o$ ) está comprendido entre 2,0-3,0
- Tipo Térmico: Templado-cálido, que se establecen cuando la temperatura media se encuentra entre 16 y 21º.

Para dicha clasificación se han tenido en cuenta los datos termo-pluviométricos de la estación meteorológica más cercana a la zona de actuación que es la de Torre del Mar "Azucarera".

Se entiende por Biogeografía "la disciplina que estudia las causas de la distribución y localización de las especies y biocenosis en la Tierra. Así mismo, teniendo en cuenta las áreas actuales y pretéritas de taxones y sintaxones, así como la información procedente de otras ciencias de la naturaleza trata de establecer una tipología o sistemática de los territorios emergidos del planeta, cuyas unidades en orden jerárquico decreciente son Reino, región, provincia, sector y distrito" (RIVAS-MARTÍNEZ, 1996 a).

De acuerdo con la clasificación de Rivas-Martínez et al (1997), la zona de estudio quedaría encuadrada en la siguiente clasificación biogeográfica:

**Clasificación biogeográfica para la zona:**

Reino Holártico.  
Región Mediterránea.  
Subregión Mediterránea Occidental  
Superprovincia Mediterránea-Ibero-Atlántica  
Provincia Bética  
Sector Malacitano almirajense  
Distrito Malacitano-Axarquense

#### 2.1.4.2 Usos del suelo según REDIAM.

En la parcela objeto de estudio se encuentran al norte olivar y en el resto se encuentran otros espacios con vegetación escasa.

En el ámbito de estudio predominan las zonas de cultivo y las zonas urbanas o urbanizadas.

## 2.2 Situación actual de los terrenos.

Los terrenos en los que se propone la implantación de la actuación se encuentran formando un vacío en los cultivos de alrededor, pues no son objeto de cultivo actual ni de otra explotación productiva. Tampoco cuentan con infraestructuras o edificaciones en la actualidad.

## 2.3 Estructura de la propiedad del suelo.

El ámbito de la actuación se encuentra dentro de la parcela catastral situada en Real Bajo 68, Polígono 19, parcela 98. Se identifica con la referencia catastral **29094A01900098**. La parcela catastral tiene un total de 363.681 m<sup>2</sup>.



Estructura de la propiedad según Catastro.

Dentro de esta parcela, la promotora de la actuación, Vélez Málaga Inversiones, S.L., tiene los derechos sobre un ámbito de 55.000 m<sup>2</sup> de superficie para el desarrollo de la actuación para la implantación del equipamiento sanitario. Con esta razón se suscribió el 14 de marzo de 2022 escritura pública, ante el notario de Vélez-Málaga, Don Juan Deus Valencia, con número 704 de protocolo, entre DOÑA MARIA TERESA RUS DUMORTIER y DOÑA CELINA RUS DUMORTIER, y "DESARROLLOS ASISTENCIALES SUR, S.L.", en la que se estructuraron y regularon las condiciones y régimen de esta enajenación y formalizaron la operación sobre la parcela catastral número 98, polígono 19, referencia catastral 29094A019000980000OT, que se corresponde con la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número 2 de Vélez Málaga, al tomo 1270, libro 335, folio 143, finca registral número 24.186, inscripción 1º.

Posteriormente, en escritura pública del 19 de octubre de 2023, también ante el notario de Vélez-Málaga, don Juan Deus Valencia, se suscribió un complemento - adenda de la escritura de 14 de marzo de 2022 cuyo objeto ha sido redelimitar y concretar con más detalle el perímetro de los terrenos (los descritos en este documento tanto en memoria como planos), excluyendo el Dominio Público Estimado mediante la redacción de un Estudio Hidrológico e Hidráulico. Se modificó por ello el límite de los terrenos que conforman el objeto de la opción de compra suscrita el 14 de marzo de 2022 de manera que quede excluido el ámbito del probable cauce de arroyo de las Campiñuelas, siendo este último obviamente el que se contempla en el ámbito de planeamiento de este instrumento.

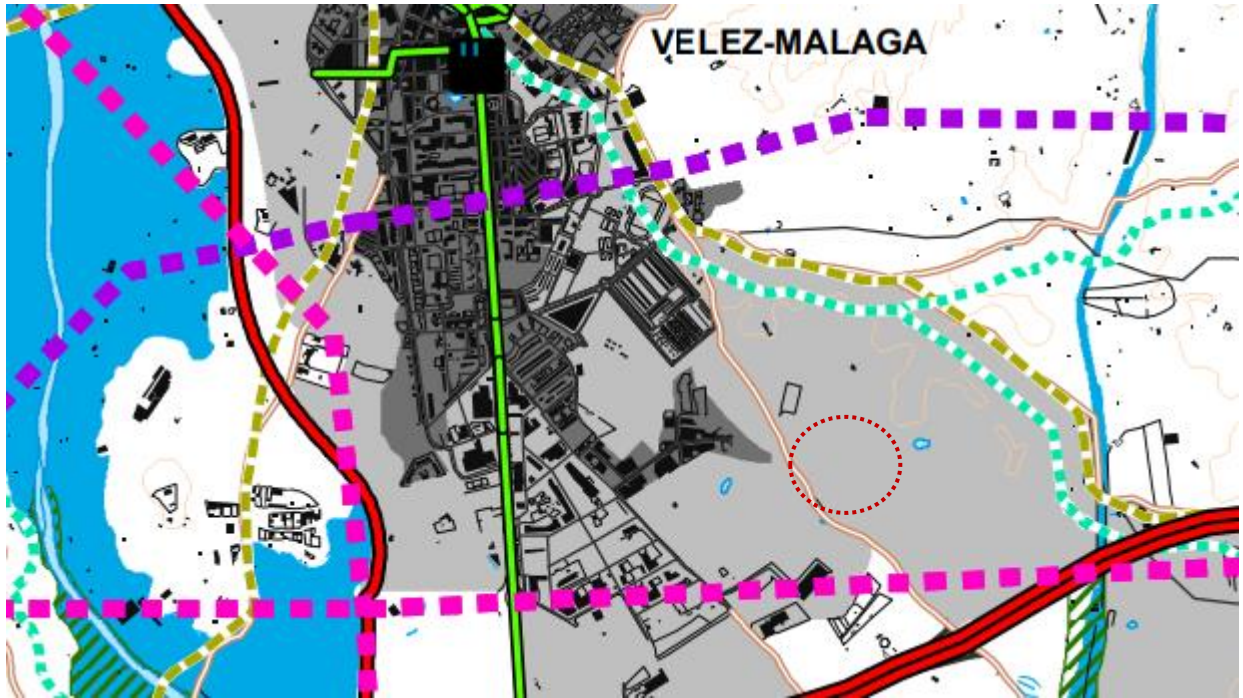
En cualquier caso, esta figura de ordenación igualmente opera como instrumento para contemplar y regularizar la división de la meritada finca, que debe segregarse previa o simultáneamente a la escritura de compra, estando aquella en fase de formulación técnica y tramitación para habilitar la concesión de la licencia que ampare dicha segregación, y con ello, pueda pacíficamente inscribirse la nueva finca resultante de esta división, -que es sobre la que se proyecta esta actuación-, en el Registro de la Propiedad.

### 3 SITUACIÓN URBANÍSTICA.

#### 3.1 Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (Málaga) POTCSO.

Se recoge a continuación su situación en el planeamiento de rango superior.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (Málaga) se aprueba por Decreto 147/2006, de 18 de julio. (BOJA nº 192 de 3 de octubre de 2006).



Cartografía del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental.

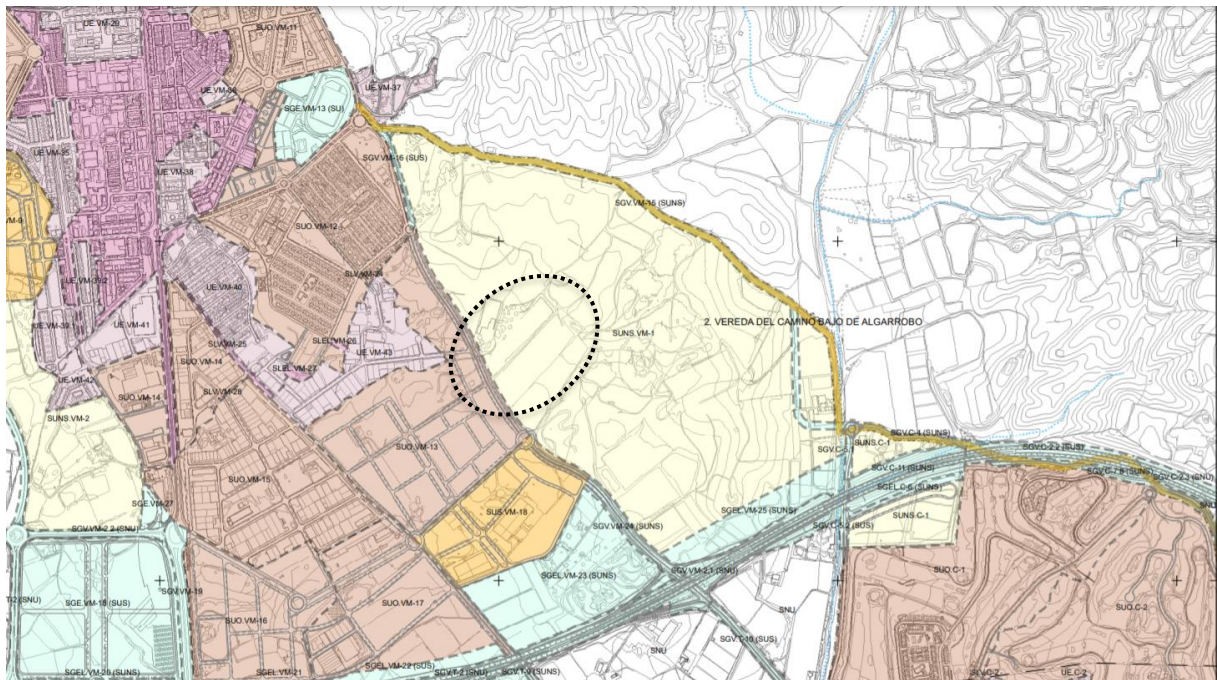
En la cartografía se muestra en gris claro la zona en la que se ubica la actuación, indicando el ámbito de posible crecimiento marcado por el plan para Vélez Málaga. En un entorno cercano, se muestra en gris oscuro el casco urbano de la localidad.

#### 3.2 Plan General de Ordenación Urbana de Vélez Málaga (PGOU).

La Consejería de Obras Públicas y Transportes de Delegación Provincial de Málaga, Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga resolvió el 27 de febrero de 1996, aprobar definitivamente el PGOU de Vélez Málaga expediente EM-VM-79 (BOP N.º 63 de 29 de marzo de 1996).

Entre la documentación técnica, aprobada definitivamente, se encuentran el plano de Estructura General y Orgánica (A) que clasifica los terrenos objeto del presente análisis como Suelo Urbanizable No Programado.





Plano A de Estructura General y Orgánica.

Estudiando el régimen del suelo no urbanizable en la ADP a la LOUA del PGOU, se encontraría como uso compatible el “equipo público”, en el artículo 368 del PGOU.

No obstante lo anterior, y dado que lo que se pretende es la implantación de un establecimiento sanitario sobre una parcela superior a 1.000 m<sup>2</sup>, el artículo 405 de la normativa urbanística del PGOU de Vélez-Málaga, Adaptado parcialmente a la derogada LOUA subroga el desarrollo a la tramitación de un **Plan Especial de Dotaciones**.

**Art. 405.- Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones públicas o privadas singulares.**

1. *Definición: Se entienden como tales los edificios o complejos de edificios que siendo de titularidad pública o privada y/o teniendo una manifiesta utilidad pública, deben localizarse en áreas rurales para satisfacer sus objetivos funcionales. Se incluyen dentro de esta categoría edificios tales como centros sanitarios especiales, centros de enseñanza, y edificios vinculados a la defensa nacional, comunidades religiosas, centros de retiro, etc.*

2. *La parcela tendrá una dimensión inferior\* a 15.000 m<sup>2</sup> y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros.*

3. *Se separará 50 metros de cualquier otra edificación y de 25 metros de los linderos de la finca.*

4. *La ocupación máxima de parcela será del 25%.*

5. *La altura máxima de la edificación será de 12 metros y en ningún caso se superarán las 3 plantas.*

6. *El problema de aparcamiento de vehículos los resolverá en el interior de la parcela.*

7. *Las actividades que superen los 1.000 m<sup>2</sup> construidos, requerirán la redacción de un Plan Especial de Dotaciones con Evaluación de Impacto Ambiental, cuyo contenido se ajustará a la normativa medioambiental.*

8. *El proyecto de la edificación pública ó privada singular, podrá contar con vivienda guardería del complejo, contabilizando como parte de la ocupación de la finca.*

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión de 28 de junio de 2022, adopta y aprueba sobre propuesta del Sr. Alcalde para la corrección de error material detectado en la Normativa del planeamiento

General Vigente (Documento de Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbana de Vélez-Málaga) en relación al art. 405.2 (EXP. 15/22).

Según Informe de la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo, de fecha 14 de junio de 2022, el error material afecta al art. 405.2. relativo a las "Condiciones particulares de edificación de las construcciones y edificaciones públicas y privadas singulares"; concretamente en su apartado segundo se ha cometido un error al omitirse el adverbio negativo "no" en relación a las dimensiones en la parcela mínima exigible para la implantación de edificaciones singulares en SNU. Del sentido propio del precepto en relación a todos los artículos del PGOU relativos a las condiciones particulares de la edificación en SNU se deduce que existe un error material, pues en vez de expresarse:

"La parcela tendrá una dimensión **no** inferior a 15.000 m2 y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros".

Resultó la siguiente expresión:

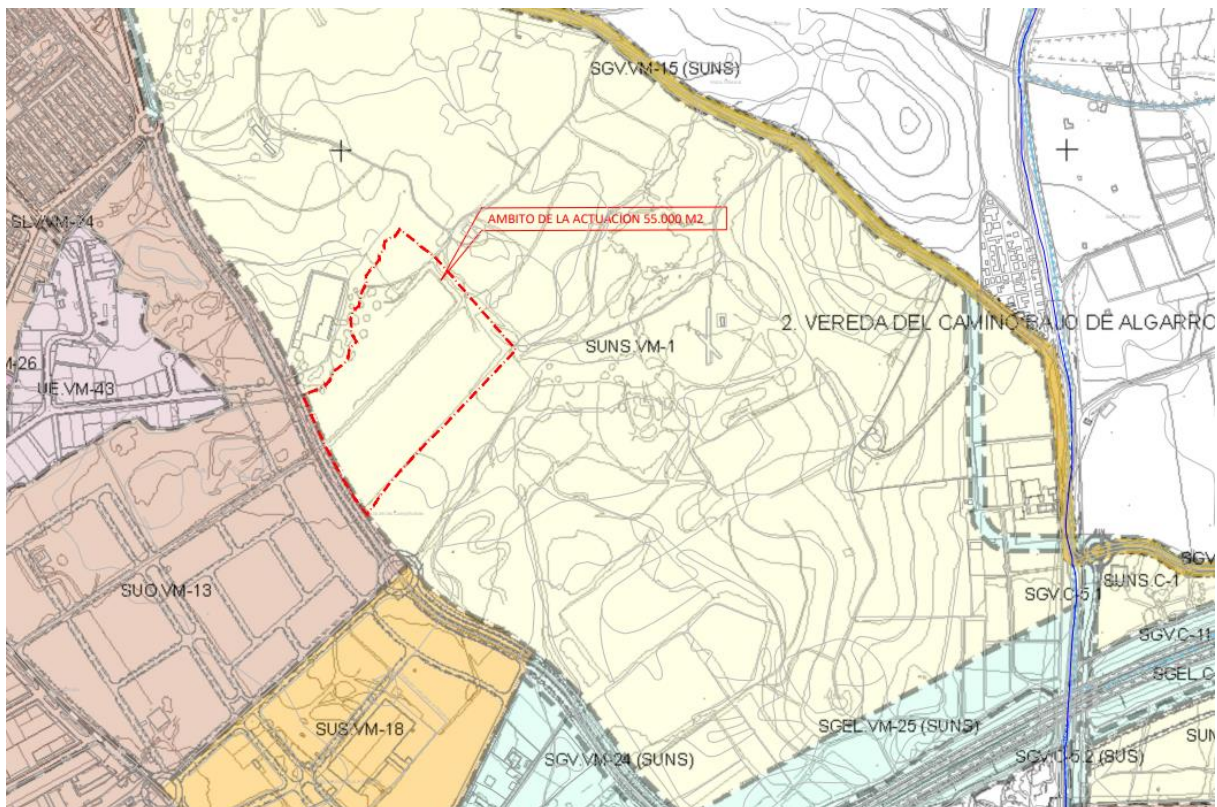
"La parcela tendrá una dimensión inferior a 15.000 m2 y un diámetro mínimo del círculo inscribible de 50 metros".

Actualmente está corregida esta errata y queda regulado que las parcelas objeto de este tipo de actuación no podrán tener una dimensión inferior a 15.000 m2, cumpliéndose por tanto en este caso dicha previsión.

Igualmente, se cumplen el resto de condiciones como ocupación, separación a linderos y separación a otra edificación. Se entenderá esta última a las edificaciones exteriores a la actuación propuesta, ajenas a la parcela o ámbito del proyecto, existentes actualmente. Dentro del ámbito, la actuación se podrá componer por varias edificaciones.

### 3.2.1 Sistema General "Camino de Torrox".

El camino principal de acceso al equipamiento se realizaría por la actual vía pecuaria "camino de Torrox" y terrenos anexos, clasificados como Sistema General. En la ADP a la LOUA se contempla la adecuación de este camino como vial principal. Para su ejecución, se divide en distintos tramos que se incorporan a varios sectores, como vemos en la imagen:



Plano A de Estructura General y Orgánica.

- SUO VM-13: el sector cuenta con proyecto de reparcelación y de urbanización aprobado con fecha de 2017. Actualmente el Ayuntamiento está ejecutando parte del vial correspondiente a este tramo.
- SUS VM-18: En realidad, se trata de un suelo ordenado, con PPO aprobado definitivamente con fecha 22 de diciembre de 2008. Cuenta con proyecto de urbanización aprobado con fecha de 2010.
- SGV VM-24: su ejecución corresponde al sector SUS VM-18, que deberá asumir como carga externa la ejecución de las obras de urbanización. La ejecución está regulada en el Proyecto de urbanización de este sector.

La obtención de los terrenos del SGV-24 se encuentra tramitándose por el Ayuntamiento, mediante expediente de expropiación (expte. 7/21).

Se trata por tanto de un Sistema General en desarrollo, cuya ejecución se prevé que esté finalizada previa a la construcción del equipamiento hospitalario.

### **3.3 Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA).**

Entra en vigor el 24 de diciembre de 2022 la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía, la LISTA.

Esta ley distingue dos clases de suelo, urbano y rústico, desapareciendo la clasificación de suelo urbanizable establecida en la derogada LOUA.

#### **Disposición transitoria primera.**

*La presente Ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:*

a) *Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.*

*1.ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera.*

*El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.*

Según esta disposición, el suelo tendrá la consideración de Suelo Rústico Común. A igual conclusión jurídica llegamos al amparo del Decreto 550/2022 y su régimen transitorio.

### 3.3.1 Actuaciones extraordinarias en Suelo rústico.

Para suelo rústico la ley diferencia entre actuaciones ordinarias, que son aquellas vinculadas por su naturaleza al suelo rústico, y actuaciones extraordinarias, que son aquellas que pueden implantarse con carácter extraordinario en suelo rústico.

En este caso, nos encontraríamos ante una actuación extraordinaria, (ya que la naturaleza de la misma no está vinculada al suelo rústico), regulada en el artículo 22 de la LISTA:

#### "Artículo 22. Actuaciones extraordinarias.

*1. En suelo rústico, en municipios que cuenten con instrumento de ordenación urbanística general o en ausencia de este, podrán implantarse con carácter extraordinario y siempre que no estén expresamente prohibidas por la legislación o por la ordenación territorial y urbanística, y respeten el régimen de protección que, en su caso, les sea de aplicación, **usos y actuaciones de interés público o social** que contribuyan a la ordenación y el desarrollo del medio rural, o que hayan de emplazarse en esta clase de suelo por resultar incompatible su localización en suelo urbano.*

*2. **Las actuaciones podrán tener por objeto la implantación de equipamientos, incluyendo su ampliación, así como usos industriales, terciarios o turísticos y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.** Asimismo, vinculadas a estas actuaciones, podrán autorizarse conjuntamente edificaciones destinadas a uso residencial, debiendo garantizarse la proporcionalidad y vinculación entre ambas.*

*En los términos que se establezcan reglamentariamente podrán autorizarse viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no induzcan a la formación de nuevos asentamientos conforme a lo dispuesto en el apartado b del artículo 20 ni impidan el normal desarrollo de los usos ordinarios del suelo rústico.*

*3. Las actuaciones extraordinarias sobre suelo rústico requieren, para ser legitimadas, de una autorización previa a la licencia municipal que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse, conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente.*

*Durante el procedimiento de autorización previa, se someterá la actuación a información pública y audiencia de los titulares de los terrenos colindantes y de las Administraciones Públicas que tutelan intereses públicos afectados, por plazo no inferior a un mes. El plazo máximo para notificar la resolución del procedimiento será de seis meses y el silencio tendrá efecto desestimatorio.*

*La resolución del procedimiento corresponderá al Ayuntamiento, previo informe vinculante emitido por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio cuando la actuación afecte o tenga incidencia supralocal conforme a lo dispuesto en el artículo 2.*

4. Reglamentariamente, y para concretos y determinados usos o actividades, se podrá establecer una duración limitada de la cualificación con la obligación de restitución de los terrenos finalizada la misma.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establece una prestación compensatoria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo con una cuantía del diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos. Esta cuantía podrá ser minorada conforme a los criterios que se establezcan reglamentariamente. Para las viviendas unifamiliares aisladas será, en todo caso, del quince por ciento.

Estarán obligadas al pago de la prestación compensatoria las personas físicas o jurídicas que promuevan las actuaciones y se devengará con motivo de la licencia urbanística.

Las Administraciones Públicas estarán exentas del pago de la prestación compensatoria para los actos que realicen en ejercicio de sus competencias."

### 3.3.2 Plan Especial de Dotación de Infraestructuras.

Aunque el objeto de esta actuación sea la implantación de un equipamiento privado, de utilidad pública en suelo rústico, y por tanto una actuación extraordinaria en suelo rústico según la legislación vigente, se redacta el Plan Especial de Dotación por mandato reglamentario del artículo 405 del PGOU de Vélez-Málaga. Este Plan Especial puede quedar igualmente recogido en el artículo 70 de la LISTA.

*Artículo 70.3.b):*

*"Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger servicios, infraestructuras o equipamientos, debiendo valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, en su caso, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales, garantizando la accesibilidad universal y la eficiencia energética en los términos que se establezca reglamentariamente."*

### 3.3.3 Proyecto de Actuación.

Según informe técnico municipal, en armonía con las previsiones del Decreto 550/2002, y con objeto de adecuar esta actuación a dicho régimen, para la declaración de interés público o social debe procederse a la paralela tramitación de un **proyecto de actuación** que la legitime.

Dicho documento se considera integrado y se incardinará junto a las determinaciones de este instrumento, aunque se separe para su mejor comprensión y justificación técnica de sus previsiones. Por ello, **será necesario presentar como anexo documento específico de Proyecto de Actuación**, sin perjuicio de cuanto ya se contempla y regula al respecto en este instrumento.

Por tanto, y según lo dispuesto en el PGOU/96 vigente, por aplicación del art. 405 y 364 del PGOU/96 y Expediente de Adaptación a la LOUA del mismo, sería necesaria la formulación de un **Plan Especial**, dado que: "se habrán de redactar Planes Especiales en los siguientes casos: establecimiento de usos que, autorizados por este Plan General, supongan un cambio sustancial del territorio o de partes de él...La necesidad de una ordenación en detalle, que comprenda accesos, aparcamientos, urbanización etc... exige la redacción del Plan Especial".

Por lo que, de manera concordante con lo especificado por el art. 70 de la LISTA, se trata de un Plan Especial, y es además un Plan Especial de Dotaciones establecido en el instrumento de ordenación urbanística vigente (PGOU/96 y EADP a la LOUA que así lo determinan) ya que además tiene por objeto el establecimiento y desarrollo de un gran equipamiento.

Por tanto, el **contenido específico del mismo cumplirá con los documentos integradores de los proyectos de actuación** a la vez que los propios de un Plan Especial, que en este caso integra el Plan Especial de Dotaciones.

**En conclusión**, es viable y posible la implantación del uso pretendido en estos terrenos al ser suelo rústico y ser admisible su desarrollo urbanístico mediante un Plan Especial y someter a la cualificación y declaración de interés social del uso planteado, mediante la **presentación y formalización de un documento integrado como Proyecto de Actuación**, con las determinaciones previstas en el art.33. y ss del RLISTA.

#### 4 PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

Las áreas ambientales que se identifican como relevantes en el ámbito de estudio son las siguientes:

- Vías pecuarias. En el ámbito de estudio se encuentra la vereda del Camino Bajo de Algarrobo que se encuentra al este y norte del ámbito de actuación.
- Espacios protegidos: No existen espacios protegidos afectados por el sector ni en el ámbito de estudio.
- Yacimientos arqueológicos: No existen yacimientos arqueológicos afectados. Se ha realizado un proyecto de Prospección Arqueológica para verificar esta situación.
- Arroyos: Al noroeste de la parcela existe un cauce que denominaremos arroyo de las Campiñuelas.
- Hábitats de Interés Comunitario: Existe el HIC 6310 al norte del ámbito de estudio, pero alejado del ámbito de actuación.

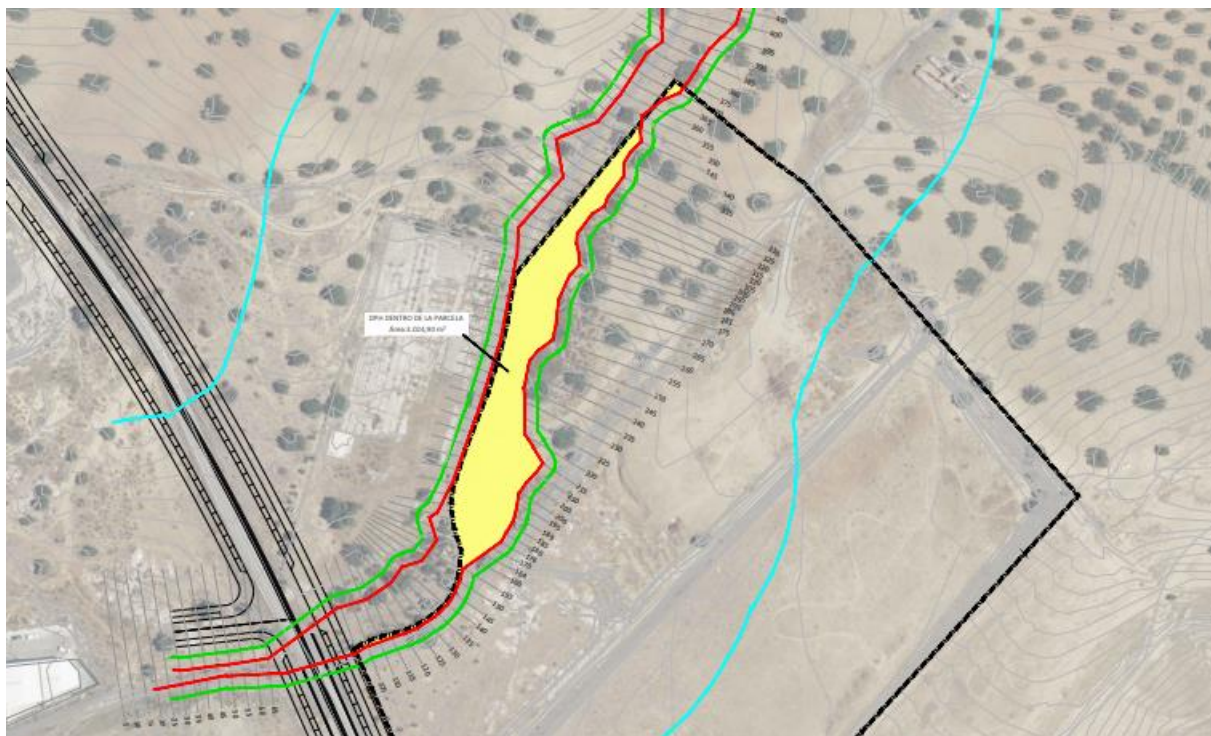
Se acompaña como Anejo el Estudio Ambiental Estratégico y la normativa ambiental, recogiendo en mayor desarrollo las características ambientales del ámbito.

##### 4.1 Arroyo de las Campiñuelas.

En la margen noroeste del ámbito del sector, luego excluido del ámbito, se ha identificado la presencia de un probable cauce que aparece identificado como Arroyo de las Campiñuelas. Al quedar esa zona de posible afección fuera del ámbito que se ordena en este Plan Especial simplemente se señala para su mera observación y confirmación que no afectará, ni tiene incidencia alguna en la planificación diseñada al quedar completamente fuera del perímetro ordenado.

Por ello, se ha redactado un Estudio Hidrológico Hidráulico cuya finalidad es la estimación y delimitación, desde el punto de vista hidráulico, de las zonas de protección asociadas al cauce, en aplicación de la normativa actual vigente, para poder realizar las reservas necesarias en el instrumento de planeamiento. Así, para conocer los posibles riesgos fluviales asociados a este cauce, se calculan y grafían las láminas de inundabilidad (correspondiente a los caudales con periodo de retorno T500) y superficie asociada a las crecidas ordinarias (caudales con periodo de retorno T10 años). Esta última se utiliza como límite de contacto entre cauce y sector, no existiendo afección al sector por esta lámina.

Se acompaña este Estudio Hidrológico e Hidráulico como Anejo.



Estimación del Dominio Público Hidráulico del EHH.

## 5 JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ACTUACIÓN.

### 5.1 Utilidad pública e interés social de la actuación.

Tras la pandemia mundial provocada por el Covid 19 es necesario generar nuevos escenarios sanitarios – asistenciales para dinamizar y recualificar el territorio, ya que en este sobrenido y atípico contexto este sector ha sido uno de los más golpeados por la crisis del coronavirus. Ahora, se muestra necesario generar y diversificar nuevos proyectos sanitarios, debiendo la Administración ofrecer y posibilitar servicios, equipamientos, garantías y ventajas para garantizar una asistencia sanitaria amplia y diversificada a la ciudadanía.

Es necesario potenciar este tipo de dotaciones para incrementar los recursos, en concreto las camas suficientes, en un sector estratégico para la salud como es la asistencia sanitaria. De esta manera, se pretende implantar nuevas actuaciones bajo perspectivas de seguridad, sostenibilidad, responsabilidad y compromiso.

Desde esta posición, y conociendo las necesidades de la zona de la Axarquía, que cuenta solamente con un Hospital que da servicio a la comarca, el Ayuntamiento de Vélez Málaga considera conveniente y necesario para el desarrollo del municipio la potenciación del uso sanitario, siendo imprescindible que se haga de forma equilibrada y sostenible. A tal fin, se suscribe el convenio urbanístico para posibilitar la implantación de un equipamiento hospitalario.

### 5.2 Razones de naturaleza urbanística y territorial que fundan la procedencia y pertinencia de la implantación de esta actuación

En concreto en el ámbito de implantación, la zona es necesaria como mecanismo para lograr el necesario reequilibrio intersectorial, pues es pertinente que se desarrollen proyectos que recalifiquen el territorio y logren colateralmente conectar áreas colindantes. Así se demuestra en los distintos planes y proyectos del municipio. Es un ámbito en potencial desarrollo, con sectores en proceso de ejecución, que formarán parte de una ampliación de la ciudad de forma continuada. Cuenta ya con un acceso directo desde la Autovía hasta el casco urbano, en proceso de mejora, el denominado "Camino de Torrox"- SGV VM-24. Por estos motivos, todo el ámbito es una actuación estratégica para el crecimiento del municipio.

El desarrollo de esta área es necesario como mecanismo que logre el necesario reequilibrio intersectorial señalado, pues es pertinente que se desarrollen proyectos que recalifiquen el territorio y logren colateralmente conectar áreas colindantes. Y lo igualmente importante, la debida interconexión de estas zonas con el resto del municipio para mejorar la capacidad y calidad de estos suelos incardinándolos en un uso eficiente como bien de interés colectivo, con la integración de una actuación que logrará revitalizar este ámbito atendiendo las necesidades de usos de interés público.

Posibilitará la mejor funcionalidad de este ámbito, y de los colindantes, lo que fomentará la reconversión del carácter polifuncional de esta actuación para fomentar un mayor grado de integración sostenible en el presente y futuro crecimiento dotacional del municipio.

Es necesario que esta área por fin se vertebre con usos que son necesarios y demandados y que se conecten las infraestructuras y servicios integrales proyectados para que sea real que está produciéndose un desarrollo sostenible del municipio. Y esta actuación operará como catalizador y posibilitará este necesario objetivo ya que conseguirá la funcionalización de estos suelos. La actuación potenciará la actividad asistencial sanitaria como nuevo motor complementario de la economía local, mediante su diversificación y cualificación, catalizando esta actuación como generadora de sinergias para la potenciación y mejora de los restantes sectores económicos.

El crecimiento urbanístico que esta localidad debe seguir desarrollando es uno de los pilares de la admisibilidad de esta nueva actuación, máxime cuando el modelo urbanístico preconcebido se asienta en un proyecto como el que se pretende desarrollar, pues muestra la necesidad de este tipo de cualificadas actuaciones en consonancia con el régimen del art. 3.2.a, b, c, y 3.4.a),b) de la LISTA, ya que gracias a esta ordenación:

i.- Se planificará un equipamiento estratégicamente localizado que operará como rótula dotacional natural para asumir este necesario servicio, toda vez que sus hechos determinantes, ubicación geográfica, superficie y necesaria interconexión con el resto de infraestructuras de los ámbitos colindantes, fomentará la transformación cualitativa de este extremo, aún sin desarrollar, del municipio favoreciendo la necesaria diversificación de usos y aprovechamientos dotacionales mediante una actuación que mejorará las condiciones sanitarias.

El desarrollo de esta área es necesario como mecanismo que logre el necesario reequilibrio intersectorial señalado, pues es pertinente que se desarrollen proyectos que recualifiquen el territorio y logren colateralmente conectar áreas colindantes. Y lo igualmente importante, la debida interconexión de estas zonas con el resto del municipio para mejorar la capacidad y calidad de estos suelos incardinándolos en un uso eficiente como bien de interés colectivo, con la integración de una actuación que logrará revitalizar este ámbito atendiendo las necesidades de usos de interés público.

ii.- Posibilitará el mejor desarrollo de este ámbito, y de los colindantes, lo que fomentará la reconversión del carácter polifuncional de esta actuación para fomentar un mayor grado de integración sostenible en el presente y futuro crecimiento dotacional del municipio. Es necesario que esta área por fin se vertebre con usos que son necesarios y demandados y que se conecten las infraestructuras y servicios integrales proyectados para que sea real que está produciéndose un desarrollo sostenible del municipio. Y esta actuación operará como catalizador y posibilitará este necesario objetivo ya que conseguirá la funcionalización de estos suelos.

iii.- Garantizará la incorporación de nuevos elementos que permitirán aumentar la capacidad productiva del territorio de manera sostenible impulsando el desarrollo de un nuevo área dotacional de naturaleza asistencial – sanitaria actualmente sin posibilidades de transformación en otras áreas del municipio, poniendo en valor estos suelos y el crecimiento racional y equilibrado del ámbito, avalando un nuevo proyecto que será respetuoso con los valores ambientales, climáticos, acústicos y paisajísticos, pues está situado estratégicamente en una zona privilegiada que lleva décadas intentando ser desarrollada y convertirse en el paradigma del nuevo modelo de actuaciones dotacionales que demanda este extremo de la ciudad.

iv.- Potenciará la actividad asistencial – sanitaria como nuevo y complementario motor de la economía local, mediante su diversificación y cualificación, catalizando esta actuación como generadora de sinergias para la potenciación y mejora de los restantes sectores económicos, y de esta concreta área, de ahí la procedencia de al menos convenir la admisibilidad de tramitar la implantación de este tipo de proyectos por su interés singular y estratégico.

En efecto, esta área en sucesivas ocasiones se intentó infructuosamente desarrollar y no se pudo por la intensidad de los parámetros propuestos que no combinaban congruente y equilibradamente usos, aprovechamientos y densidades, lo que ha impedido la necesaria interconexión sectorial que demanda este ámbito, ergo una vertebración del territorio ordenada y funcional.

v.- Creará un emblemático proyecto asistencial – sanitario con unos parámetros de excelencia que actualmente este municipio no dispone y necesita para competir en términos cualitativos con otras localidades y atraer y mantener residentes estables nacionales e internacionales. Es necesario que Vélez pueda ofertar un hospital privado de máximo nivel y calidad que le permita competir con la oferta que presentan otros municipios de la Costa del Sol. Debe reseñarse que no existe en el municipio ningún complejo hospitalario de estas características.

Por tanto, la implantación en este espacio de un proyecto de esta naturaleza, amén que coherente con el concepto que preconizan las Memorias del PGOU, armoniza con las actuales necesidades de Vélez, pues prestaría un rosario de servicios y atendería una demanda sanitaria privada actualmente deficitario, no sólo en este municipio, sino en toda la orla litoral de la Axarquía y el interior de esta comarca, por extensión, se superará la ausencia de centros de esta índole, siendo estos terrenos idóneos para que la

iniciativa privada promueva la implantación de un complejo sanitario destinado a residentes y extranjeros que venga a reforzar la imagen de destino no estacional.

**vi.-** Corresponde a la Administración promover el bienestar de los ciudadanos, atendiendo sus problemas específicos de salud y asistencia médica – sanitaria. Y todo ello dentro de las necesidades que exige el mercado. Por tanto, es necesario implantar un centro sanitario - asistencial en la Axarquía que será único en su segmento que satisfaga estas necesidades.

**vii.-** Esta actuación contribuirá a que esta Administración promueva las condiciones laborales necesarias para facilitar y mejorar el empleo, debiendo tenerse presente los puestos de trabajo que resultarán de la implantación de este proyecto urbanístico, que se convertirá en un factor que ayudará a que sea más equitativa la redistribución de la renta de esta localidad. Por tanto, favorecerá a mejorar la calidad de vida, así como a que se incrementen las posibilidades de encontrar una colocación para los habitantes del término.

En base a estos objetivos resulta necesaria esta actuación, pues será motivo y causa para que se refuerce, impulse y diversifique la actividad económica que se desarrolla en Vélez, por tanto, impulsar su consecución es promover las condiciones necesarias para lograr el progreso social del municipio.

Es necesario fomentar procesos que ayuden al desarrollo urbanístico de esta área, y, por ende, que le dote de elementos de atracción económica y social dentro de una coherente política de apoyo a las iniciativas que vengan a paliar la carencia actual de equipamientos como las señaladas, y todo ello, con el propósito de incrementar las condiciones y servicios sanitarios del municipio. Por tanto, de propiciar una política urbanística compatible con el desarrollo económico, de forma que los aprovechamientos ordenados de los recursos sanitarios redunden en beneficio de nuestra sociedad.

Y lo anterior se hace tributario de la localización e idoneidad de estos suelos para absorber la futura demanda en este concreto segmento, que no dispone de ninguna actuación de estas características. Lo anterior pone de manifiesto que, gracias a esta actuación, y con causa en esta ordenación se estaría previniendo el crecimiento necesario para garantizar su desarrollo cumpliendo con la obligación que fija el art. 3.1.c), d), f) y 3.2.a) de la LISTA y concordantes del RGLISTA.

### **5.3 Razones técnico-hospitalarias que amparan y motivan la procedencia y pertinencia de la implantación de esta actuación sanitaria.**

La actividad daría servicio a la comarca de la Axarquía, principalmente a los municipios de Vélez-Málaga, Torrox, Nerja y Algarrobo, extendiéndose también hacia Rincón de la Victoria o a los municipios de la costa granadina, en la franja litoral, y a otros municipios menores situados en el interior como Cómpea, Canillas del Aceituno o Macharaviaya.

En esta área de influencia no existe ningún hospital privado, ni en la actualidad ni programado, de estas características y servicios. Desde el punto de vista público, solamente existe el Hospital Comarcal de la Axarquía. Esto nos indica la necesidad real de dar respuesta asistencial a la zona.

El objetivo es la creación de un hospital privado en la costa oriental de Málaga, que ofrezca atención sanitaria tanto a la población residente nacional con aseguramiento privado, a los residentes extranjeros de la zona, y a la población temporal, principalmente turistas, que la visiten.

Respecto a la población española residente, las compañías privadas vienen determinadas a ofrecer estos servicios, ya que tienen obligación de disponer de dotación hospitalaria donde la tenga el Servicio Andaluz de Salud. Este concierto es obligatorio cuando las poblaciones exceden de los 20.000 habitantes, como sucede en Vélez Málaga, que cuenta con más de 80.000 habitantes.

Por otro lado, la avanzada edad media de la población extranjera residente y gran demandante, unido al alto grado de aseguramiento privado, hace que sean unos de los potenciales clientes objetivos del hospital.

Por último, la población flotante podría representar entre un 20% y un 30% de los pacientes, ya que las compañías extranjeras y los seguros de viaje tienen previsto este servicio sanitario.

El hospital operará como centro hospitalario grupo I según homologación de la Consejería de Salud, dimensionado en proporción a la demanda de la población de la zona estudiada, pero con capacidad de crecimiento y desarrollo en cada una de sus unidades. Estas unidades incluirían los servicios de urgencias, policlínico, diagnóstico, área de agudos e internamiento de ingresos agudos.

El gasto sanitario en España se situaba en el 7,8,0% del PIB en 2020, valor similar al registrado en los últimos años. En cuanto a su distribución, el gasto sanitario privado representa más de 25% del gasto sanitario total. En relación con el peso del gasto sanitario privado sobre el gasto sanitario total, España es uno de los países en donde es más elevado, posicionándose por encima de la media de la OCDE y de los principales países de nuestro entorno.

España cuenta aproximadamente con 8,5 millones de asegurados que contribuyen a la descarga y al ahorro del sistema público, ya que, al tratarse de un modelo de doble aseguramiento, los ciudadanos que cuentan con un seguro privado no consumen, o consumen solo en parte, recursos de la sanidad pública. El ahorro que genera el aseguramiento sanitario privado al Sistema Nacional de Salud varía en función del uso del sistema público. En este sentido, se estima que el ahorro producido por un paciente que use exclusivamente el sistema privado es aproximadamente de 1.224 euros. La estimación de este dato, que no incluye el gasto farmacéutico, ni el gasto destinado a mutualidades de funcionarios. En el caso de un paciente que realice un uso mixto de la sanidad, utilizando por tanto la sanidad pública y la privada, se estima un ahorro a la sanidad pública de 546 euros.

Teniendo en cuenta el número de asegurados existentes en España se estima que el ahorro total generado al Sistema Nacional de Salud se sitúa en un rango de entre 4.643 millones de euros y 10.409 millones de euros. Según las últimas cifras publicadas por el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social, el gasto sanitario público per cápita se situó en 1.432 euros en 2016. En base a las estimaciones realizadas partiendo de los presupuestos iniciales del Ministerio, se estima que el gasto sanitario público per cápita en 2018 ha sido de 1.521 euros, 89 euros más que en 2016.

En relación con el gasto sanitario privado per cápita, éste ha evolucionado de 540 euros registrados en 2016 a 573 euros que ha alcanzado en 2018, 33 euros más que en 2016, de los que 431 euros corresponden a gasto de bolsillo y 142 a gasto en aseguramiento.

Por comunidad autónoma, País Vasco, Aragón y Asturias son las que en 2016 registraron un mayor gasto sanitario per cápita con 2.319 euros, 2.175 euros y 2.130 euros respectivamente. Andalucía, Castilla-La Mancha y Comunidad Valenciana, por el contrario, son las que contaron con un menor gasto sanitario per cápita con 1.593 euros, 1.723 euros y 1.784 euros respectivamente.

El sector sanitario privado lleva a cabo una actividad asistencial muy significativa que contribuye a descongestionar y disminuir la presión asistencial del sistema público y, por tanto, las listas de espera. En concreto, los hospitales privados llevaron a cabo en 2016 el 30,9% (1,6 millones) de las intervenciones quirúrgicas, registraron el 23,7% (1,3 millones) de las altas y atendieron el 24,1% (7,1 millones) de las urgencias de todo el territorio nacional. Los datos de actividad de 2016 indican un crecimiento en la actividad del sector privado respecto a 2015, especialmente en intervenciones quirúrgicas (+1,6pp), consultas (+1,2pp), ingresos (+0,8pp) y urgencias (+0,7pp).

No obstante, hay que tener en cuenta que estos datos de actividad del sector privado no incluyen aquellos centros con conciertos sustitutorios o aquellos que están integrados en una red de utilización pública, ya que la actividad de estos centros es considerada por el Ministerio de Sanidad, Consumo y Bienestar Social como actividad de hospitales públicos-SNS.

En este sentido, si en las estadísticas presentadas del sector privado se incluyesen los conciertos sustitutorios y los hospitales privados que forman parte de una red de utilización pública, el peso y la representatividad del sector privado crece de manera significativa. En concreto, el sector privado pasa a

realizar el 37,5% (1,9 millones) de las intervenciones quirúrgicas que se realizan en nuestro país, el 30,1% (1,6 millones) de las altas y el 29,4% (8,7 millones) de las urgencias.

Por área asistencial, aquellas que registran un mayor número de estancias en el sector privado son Medicina y Especialidades Médicas (2,2 millones), Psiquiatría (1,4 millones) y Larga Estancia (1,1 millones). Realizando el mismo ejercicio que en el caso anterior, es decir, incluir en la actividad del sector privado los conciertos sustitutorios y los hospitales privados integrados en una red de utilización pública, las estancias del sector privado de Medicina y Especialidades Médicas alcanzan los 3,0 millones, las de Larga Estancia suponen 3,1 millones y las de Psiquiatría 2,7 millones de estancias.

En relación con el volumen de altas, cirugía y especialidades quirúrgicas con 394.852 altas (29,7%), medicina y especialidades médicas con 373.354 (18,1%) y traumatología con 223.404 (35,1%) son las áreas asistenciales que registran un mayor número de altas en el sector privado. Al igual que en el caso anterior, si se tienen en cuenta los conciertos sustitutorios y los hospitales privados integrados en una red de utilización pública en la actividad privada, la actividad del sector privado en Larga Estancia pasa de representar el 10,1% al 44,7% de la actividad total. Caso similar ocurre en Psiquiatría, en donde pasa de representar el 10,1% a suponer el 25,8% de las altas registradas en nuestro país.

En términos de intervenciones quirúrgicas, la sanidad privada realizó 729.246 (34,1%) de las intervenciones con hospitalización y 462.334 (27,8%) de las intervenciones de CMA registradas en 2016. Teniendo en cuenta en la actividad del sector privado, los conciertos sustitutorios y los hospitales privados integrados en una red de utilización pública, la sanidad privada llevó a cabo 832.118 (38,9%) intervenciones con ingreso y 576.569 (34,7%) intervenciones de CMA.

Por especialidad, los hospitales privados realizaron el 36,6% de las intervenciones de Cirugía Ortopédica y Traumatología, el 34,2% de las intervenciones de Neurocirugía, el 33,9% de las intervenciones de Cirugía General y Digestivo, y el 33,0% de las intervenciones de Angiología y Cirugía Vascul. Al igual que en los casos anteriores, asumiendo como actividad privada los conciertos sustitutorios y los hospitales privados integrados en una red de utilización pública, los porcentajes de intervenciones que lleva a cabo la sanidad privada ascenderían al 42,4% en el caso de Cirugía Ortopédica y Traumatología, 37,0% en Neurocirugía, 39,9% en Angiología y Cirugía Vascul y 39,5% en Cirugía General y Digestivo.

El sector sanitario privado, a través de su amplia red asistencial, facilita y mejora la accesibilidad de la población a la atención sanitaria, prestando una asistencia ágil, diversa y de calidad. Esta mejora de la accesibilidad que proporciona la sanidad privada se ve claramente ratificada por los resultados obtenidos en el último Estudio de Indicadores de Resultados de Salud de la Sanidad Privada (RESA 2018). En este sentido, los hospitales privados presentan una elevada agilidad en la respuesta a las necesidades de la población, como demuestran los siguientes datos:

- Los tiempos medios de espera tras la citación se mantienen por debajo de los 12 días y dentro de la línea histórica de los últimos cinco años.
- Los tiempos de entrega de informes de pruebas complementarias están por debajo de los 4 días, 2 días en el caso de mamografía.
- Los tiempos de espera de citación para consultas en las especialidades más frecuentadas se sitúan por debajo de las 2 semanas, excepto en dermatología donde se alcanzan los 18,6 días.
- Los tiempos medios de atención facultativa en urgencias son inferiores a los 30 minutos (23:27 minutos), incluyendo el triage que se encuentra en 08:14 minutos.
- La espera media global para una intervención quirúrgica es de 29,1 días.
- El tiempo transcurrido entre el diagnóstico y el tratamiento en oncología es inferior a los 15 días en los procesos más frecuentes, como son mama, colon y pulmón.

El sector hospitalario privado representa más del 58% del total de los centros hospitalarios de nuestro país, con una dotación de camas que suponen más del 32% del total de camas existentes. España se sitúa en un nivel intermedio respecto a otros países europeos analizados, tanto en porcentaje de hospitales privados sobre el número total de hospitales, como en el porcentaje del número de camas privadas sobre el número total de camas. Por finalidad asistencial, el 63% de los hospitales privados (289 hospitales) son generales, médico-quirúrgicos y materno-infantiles, mientras que el 37% (171 hospitales) son hospitales de larga estancia, psiquiátricos, geriátricos y monográficos. Si se analiza la finalidad asistencial de los hospitales públicos y privados, utilizando la diferenciación comentada anteriormente, se observa que el porcentaje de hospitales privados generales, médico-quirúrgicos y materno-infantiles sobre el total de hospitales con esta tipología se sitúa en el 52%, mientras que el porcentaje en número de camas es del 25%.

**Recordamos que, según el Instituto Nacional de Estadística, a 1 Enero 2022, la población de la provincia de Málaga era 1.716.303 habitantes, siendo Vélez Málaga de los municipios que más ha crecido en la Axarquía potenciando su capitalidad.**

Analizando variables como la tasa de natalidad, envejecimiento, inmigración, perfil turístico de la provincia y la evolución de su población, se detecta claramente la necesidad de implementar y mejorar cualitativa y cuantitativamente la oferta sanitaria en la Axarquía.

En efecto, el envejecimiento de la población, la cronicidad de las enfermedades y la constante evolución de los avances tecnológicos y científicos suponen un reto para la sostenibilidad de los sistemas de salud modernos. Y ante esta situación, el sector sanitario privado se posiciona como un aliado estratégico fundamental del sistema público, mediante la liberación de recursos y la generación de ahorro, mejorando, a su vez, la accesibilidad de los pacientes a través de su extensa red de centros y profesionales, y la calidad de la atención sanitaria.

En este marco reseñamos que el Hospital HM Vélez se encuentra situado estratégicamente dentro de la rótula natural de la Axarquía entre áreas sanitarias con una importante densidad de población, algunas de ellas zonas muy consolidadas, y otras como áreas en expansión que incrementarán su población y por tanto la necesidad de estos servicios sanitarios.

**I.- Área de influencia:** La ubicación en Vélez hace que el área de influencia del hospital sean al menos las tres zonas sanitarias básicas más orientales de la provincia de Málaga (Vélez, Torrox y Nerja) además de la costa granadina (Motril, Salobreña, Almuñécar).



Municipio	Población	Población Extranjeros	Porcentaje de extranjeros	Principio de Origen	% s/ total extranjeros
Nerja	21811	6319	28,97	U.K	40.40 %

	Frigiliana	3071	942	30,67		U.K	%	53.61
	Torrox	16890	5944	35,19	a	Alemaní	%	41.17
	Competa	3854	1574	40,84		U.K	%	56.16
Albaida	Canillas de	918	318	34,64		U.K	%	68.87
	Archez	440	121	27,50		U.K	%	71.07
	Sayalonga	1564	513	32,80		U.K	%	41.52
Malaga	Velez	74190	8923	12,03	a	Rumani	%	13.18
	Algarrobo	6219	1050	16,88	a	Alemaní	%	41.71
	Arenas	1391	257	18,48		U.K	%	42.02
	Salares	214	42	19,63		U.K	%	78.57
	Sedella	699	232	33,19		U.K	%	72.84
	Canillas de	2323	403	17,35		U.K	%	53.10
	Aceituno							
	Alcaucín	2576	1009	39,17		U.K	%	73.84
	Viñuela	1994	780	39,12		U.K	%	76.15
a	Macharaviay	501	73	14,57	a	Alemaní	%	28.77
	Iznate	927	122	13,16		U.K	%	71.31
a	Benamocarr	3061	141	4,61		U.K	%	54.61
	Almachar	1888	63	3,34		U.K	%	68.25

a	Benamargos	1631	286	17,54	U.K	%	67.83
							74.07
	Cutar	682	108	15,84	U.K	%	67.83
	Periana	3611	469	12,99	U.K	%	74.07
	Alfarnate	1348	26	1,93	U.K	%	67.83
	Alfarnatejo	538	118	21,93	U.K	%	74.07
	Riogordo	3102	408	13,15	U.K	%	67.83
	Moclinejo	1256	101	8,04	U.K	%	74.07
	Totalan	722	41	5,68	U.K	%	67.83
	El Borge	1026	43	4,19	U.K	%	77.19
	Comares	1591	513	32,24	U.K	%	19.25
	Almuñecar	27696	5366	19,37	U.K	%	61.65
	Jete	892	206	23,09	a	Rumani %	73.64
	Itrabo	1140	110	9,65	a	Rumani %	83.62
	Molvizar	3273	531	16,22	a	Rumani %	21.85
	Salobreña	12747	1474	11,56	U.K	%	46.39
	Motril	60279	5898	9,78	a	Rumani %	41.40
	Otivar	1150	157	13,65	a	Rumani %	
	Total	267215	44681				

La población española residente en el área de influencia tiene una ratio de doble aseguramiento inferior a la media andaluza (18%), alcanzando un 12%. El porcentaje de residentes extranjeros oscila entre un 20 y un 30 por ciento de la población, y en este caso, casi el 80% disponen de seguro de salud privado, no sólo por su concienciación sobre la sanidad privada y su nivel de rentas, sino también por imposición legal de cara al permiso de residencia. Los principales países de origen, conforme se constata en el cuadrante, son Reino Unido y Alemania, y además resulta que son extranjeros con una población mayor. Por tanto, podemos estar cifrando la población protegida privada en el área de influencia en un total de 267.215 españoles y 44.681 extranjeros residentes, además de la población flotante derivada de los hospedajes hoteleros de la zona.

**II.- Oferta actual:** En el área de influencia no existe ningún hospital privado, ni en estos momentos existe programado ningún proyecto en construcción de estas características y servicios, es más, desde el punto de vista público sólo existe el hospital comarcal de la Axarquía, lo que da una idea de la necesidad de respuesta desde el punto de vista privado de este proyecto, ya que tenemos que precisar que la actual dotación asistencial privada de toda esta área se limita a centros de día o policlínicos, luego con las limitaciones propias de no ser centro hospitalario, sino estar clasificados como "hospital de día", por tanto, sin internamiento.

**III.- Objetivo:** el objetivo es la creación del único hospital privado en la costa oriental de Málaga, encaminado a la atención sanitaria de tres clientes principales, esto es, (i) tanto la población española residente con aseguramiento privado, (ii) residentes extranjeros y atención a población flotante mediante acuerdos con tour-operadores y (iii) hoteles de nuestra área.

**Población española residente.-** Las compañías privadas vienen determinadas forzadas a firmar ya que por el convenio suscrito con MUFACE tienen obligación de disponer de dotación hospitalaria donde la tenga el Servicio Andaluz de Salud, y es manifiesto que sería el único hospital privado del área, no debiendo señalarse que es obligatorio este concierto cuando las poblaciones exceden de los 20.000 habitantes (criterio de disponibilidad de medios 3.2.1 apartado B y el anexo 3 del convenio de MUFACE), como sucede con Vélez que reseñamos que al tener 74.000 habitantes tiene obligación de concertar un hospital nivel II de asistencia.

**Residentes extranjeros.-** La avanzada edad media de la población extranjera residente (por tanto, gran demandadora de servicios sanitarios) unido al alto grado de aseguramiento privado hacen de esta población unos de los potenciales clientes objetivos del hospital ante la necesidad de satisfacer estos servicios.

**Población flotante.-** Puede representar entre un 20-30 % de los paciente atendidos, ya que las compañías extranjeras y los seguros de viaje tienen previsto este servicio sanitario.

**IV.- Dotación asistencial y equipamiento:** la actuación a planificar por necesaria es la implantación de un hospital privado que operará como un centro hospitalario grupo I según homologación de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía (hospital médico quirúrgico) que estará dimensionado en proporción a la demanda de la población –paciente de la zona estudiada, pero con capacidad de crecimiento y desarrollo en cada una de sus unidades. Las unidades asistenciales contempladas irían encaminadas a la atención sanitaria de patologías de baja complejidad asistencial y procesos ambulatorios y de urgencias, con hasta cinco unidades asistenciales que englobarían el proyecto, que se implantarán como en toda actuación sanitaria por fases.

#### **5.4 Convenio Urbanístico de Planeamiento y Ejecución para el desarrollo e implantación de un Hospital.**

Para el desarrollo de esta actuación, se aprueba un convenio urbanístico con el Ayuntamiento de Vélez-Málaga, que cumple con sus compromisos municipales al potenciar y permitir la inversión privada en la ciudad.

Por Decreto del señor Alcalde, número 2544, de fecha 25 de abril de 2022, se somete a información pública el convenio urbanístico de planeamiento y ejecución para desarrollo e implantación de hospital en el SUNS VM-1 del PGOU de Vélez-Málaga (expediente 2/22-Plan).

A los efectos de lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio Andaluz (LISTA), se identifican los siguientes datos del documento sometido a información pública:

OTORGANTES	De una parte, el excelentísimo Ayuntamiento de Vélez Málaga y, de otra, la entidad mercantil Desarrollos Asistenciales del Sur, SL, CIF B 88019005.
ÁMBITO	Finca catastral: Parcela 98 del polígono 19 (29094A019000980000OT) del término municipal de Vélez-Málaga. Finca registral 24.186, tomo 1270, libro 335, folio 143 Registro de la Propiedad número 2 de Vélez-Málaga. Terrenos del PGOU de Vélez-Málaga –ámbito denominado SUNS VM-1– (suelo rústico común LISTA (artículo 14 Ley 7/2021).
OBJETO	Implantación de equipamiento hospitalario (uso “asistencia sanitaria”) en terrenos del PGOU de Vélez-Málaga –ámbito denominado SUNS VM-1 (autorización de actuación extraordinaria en suelo rústico según artículo 22 Ley 7/2021 LISTA).
PLAZO DE VIGENCIA	Desde su aprobación por el Pleno hasta un máximo de 4 años (prorrogables) o hasta la materialización de sus previsiones.

## 6 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

### 6.1 Criterios de sostenibilidad.

Los objetivos urbanísticos y ambientales de la actuación se recogen en los siguientes puntos:

- La ordenación se basa en el interés general, teniendo en cuenta la demanda hospitalaria previsible de la zona.
- Mejorar los equipamientos e infraestructuras existentes en la zona.
- Realizar una utilización racional y sostenible del suelo.
- Garantizar la continuidad del viario y la conexión con el resto de las infraestructuras.
- Garantizar la ejecución de dotaciones y servicios acordes con la actuación prevista.
- Se priorizará la protección de los recursos naturales y paisajísticos para la conformación de un medio urbano sostenible ambientalmente. Se adoptan medidas para preservar y potenciar la calidad del paisaje y su percepción visual.
- Se adoptan medidas para la adaptación, mitigación y reversión de los efectos del cambio climático.
- La ordenación se adapta a la topografía existente y a la modificada en el resto de proyectos. Minimización de la infraestructura viaria, apoyándose en el Sistema General en desarrollo. Se propone una red viaria, lo más adaptada al terreno para evitar los costes de ejecución y los movimientos de tierras.
- Detrae del ámbito los terrenos asociados a las crecidas ordinarias del arroyo (caudales con periodo de retorno T10 años) y tienen en cuenta las zonas asociadas a posibles riesgos fluviales de inundabilidad.
- Garantiza la accesibilidad al ámbito, potenciando la movilidad peatonal, los recorridos amables del entorno, el uso de transporte no motorizado y la comodidad de personas con movilidad reducida.
- Incorporación de zona ajardinada, especialmente en los terrenos colindantes al arroyo y de forma periférica como elemento de protección de borde y transición ecológica.
- Se realizará una integración paisajística de la actuación, sin afectar los valores y usos propios de las fincas rústicas que bordean el ámbito.
- Se mantendrán las zonas arboladas existentes integrándolas con el desarrollo urbano en la medida de lo posible.
- Se incentivarán medidas de ahorro y uso racional de agua en el riego de zonas ajardinadas.
- En el diseño de las zonas verdes se emplearán especies autóctonas y criterios de xerojardinería, fomentando un mantenimiento reducido de las zonas verdes, limitando el uso de productos fitosanitarios y el empleo de maquinaria.
- Desarrollar una ordenación eficaz, racional, proporcionada y flexible, que permita posibles ampliaciones del equipamiento sanitario.
- La utilización racional de los recursos naturales y de eficiencia energética. La actuación será compatible con una gestión sostenible e integral de los recursos naturales, en especial de los recursos hídricos.
- Promover la reducción de la producción de residuos y su peligrosidad.
- Se incentivará la eficiencia energética de las instalaciones, de forma que se puedan implantar en las edificaciones o equipamiento externo de la urbanización elementos de energía renovables.
- El viario se implanta de forma racional, dando acceso al equipamiento y a las distintas unidades que lo necesitan, como el área de urgencias, así como al aparcamiento. Se permite así la mayor zona de suelo drenante en el ámbito posible.
- La dotación de aparcamientos abastece de forma suficiente las necesidades de la actuación, sirviendo tanto a los pacientes como a los trabajadores del hospital.

## 6.2 Condiciones de ordenación municipales.

Se tendrán en cuenta las condiciones establecidas en el PGOU para las actuaciones de equipamiento público, así como las generales del ámbito SUNS VM-1 recogidas en el Convenio urbanístico.

- |                         |                                       |
|-------------------------|---------------------------------------|
| ▪ Núcleo                | Vélez Málaga                          |
| ▪ Separación a linderos | 25 m.                                 |
| ▪ Altura máxima         | 12 m. (PB + 2)                        |
| ▪ Ocupación máxima      | 25%                                   |
| ▪ Parcela mínima        | 15.000 m2 (inscripción diámetro 50m.) |

## 6.3 Alternativas de ordenación.

En cumplimiento de la LISTA, y de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental (GICA), se adjunta el estudio de alternativas con el objeto de definir la mejor ordenación técnicamente viable desde el punto de visto ambiental. Estas alternativas han sido valoradas durante la Evaluación Ambiental Estratégica a la que se ha sometido el documento.

### 6.3.1 Alternativa 0.

La alternativa 0 supone la no ejecución de la actuación extraordinaria, dejando el terreno en su estado actual.

Esta alternativa dejaría los terrenos sin ejecutar, pendientes de las futuras novedades que el planeamiento pudiera prever. Hasta ahora, se ha tratado de suelos en los que se plantea un futuro desarrollo, pero sin estar planificados en la actualidad.

Los sectores situados al sur se han ido planificando a lo largo del tiempo, teniendo ahora su ejecución prevista. El desarrollo de estos ámbitos crearía una bolsa de suelo ejecutado a un lado del Camino de Torrox, mientras que al otro lado quedarían fincas rústicas.

Esto podría provocar un uso inadecuado de estos suelos, pues al estar tan cercanos al ámbito urbano, podría haber una contaminación de los mismos, una afección al desarrollo agrícola de los cultivos, contaminación de las aguas, etc. Estos usos inadecuados además podrían afectar a la población nueva residente que se instale en los sectores al sur.

Por el contrario, la implantación de un equipamiento haría que se ejecutara una parte del ámbito, sin estar condicionada al desarrollo de todo el Suelo No Sectorizado. Esto permitiría un impulso del ámbito, dados los nuevos servicios que se ofrecen, y un mejor funcionamiento del vial de "camino de Torrox". Además, al tratarse de un equipamiento sanitario, provocaría una mejora en la salud de las personas.

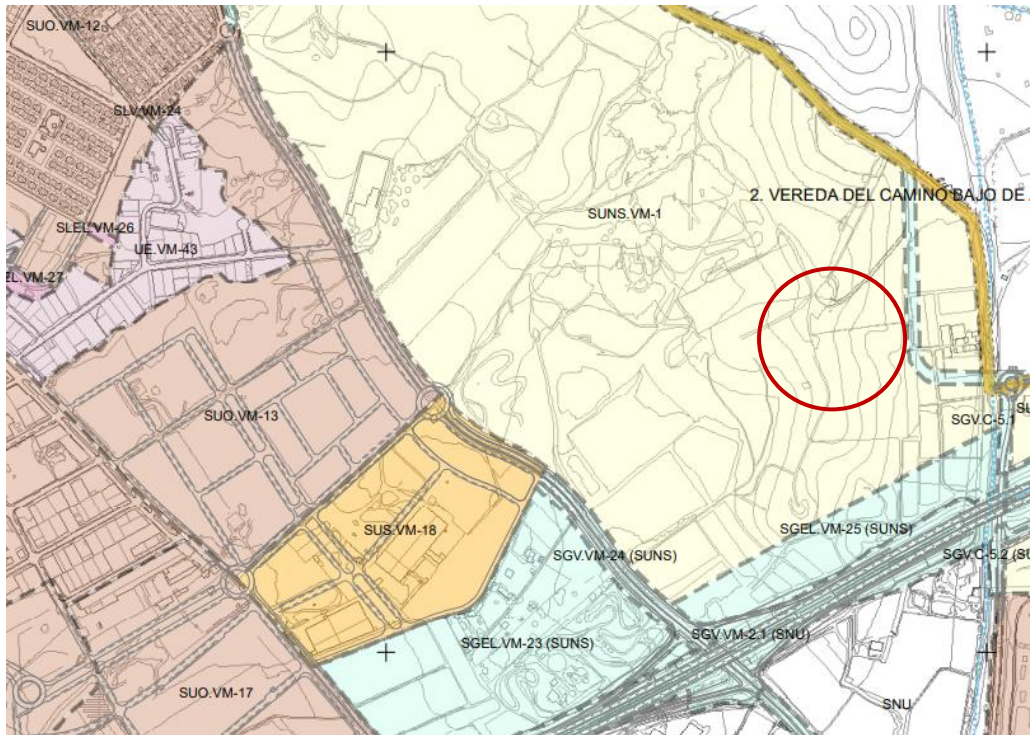
Desde el punto de vista ambiental, técnico y urbanístico se descarta esta alternativa en base a estos motivos.

### 6.3.2 Alternativa 1.

Esta alternativa plantea la implantación de un equipamiento sanitario, como actuación extraordinaria en Suelo Rústico.

Esta implantación se situaría en el ámbito denominado actualmente en el PGOU como SUNS VM-1. Estos suelos, clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, tendrían la consideración de suelos rústicos tras la entrada en vigor de la LISTA.

Su acceso se realizaría a través del SGV.C-5.1, que conecta con la actual Vía Pecuaria Camino de Algarrobo.



Situación de la alternativa 1 en el PGOU de Vélez.



Implantación de la alternativa 1 en el PGOU de Vélez.

Esta implantación, si bien es técnicamente viable, dependería del desarrollo de este sistema General para permitir su funcionamiento. Al no estar previsto en la actualidad, conllevaría la ejecución de una gran infraestructura para permitir el desarrollo de esta alternativa.

Las condiciones de implantación de esta alternativa serían:

**Situación de los terrenos:** ámbito situado al oeste del Río Seco de Vélez Málaga y al norte de la autovía A-7. Linda a su alrededor con más fincas rústicas.

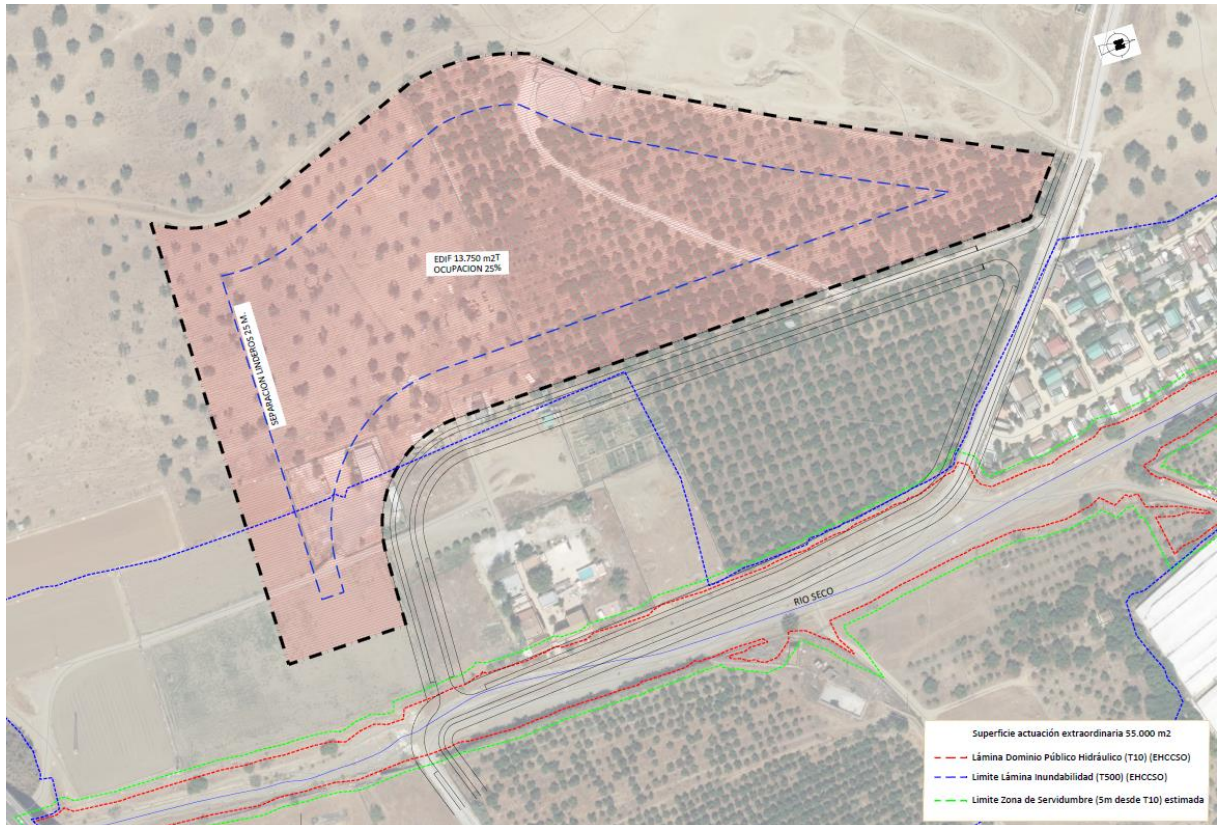
**Límite de la actuación:** 55.000 m<sup>2</sup> de superficie.

**Acceso:** sería necesario ejecutar el Sistema General C-5.1. para permitir el acceso. En la actualidad el ámbito se **encuentra** conectado solamente a la vía pecuaria "Vereda del Camino Bajo de Algarrobo".

**Edificabilidad:** 13.750 m<sup>2</sup>t.

**Altura máxima permitida:** 12 m. PB+2.

**Separación a linderos:** 25 m.



Ámbito de actuación de la alternativa 1.

Esta alternativa, en comparación con la implantación propuesta, estaría más alejada del núcleo urbano. Esto provocaría mayor número de desplazamientos en vehículos motorizados, siendo más difícil el servicio de este equipamiento a la ciudadanía veleña, pues esta posición no favorecería la movilidad peatonal.

Actualmente en el ámbito encontramos una vegetación importante, correspondiente al uso agrícola, que sería complicada de mantener en su mayoría. El terreno se encuentra situado en ladera, por lo que habría que considerar los movimientos de tierra necesarios para la adecuada implantación de la actuación.

Su localización sería cercana a la ubicación del "Río Seco". Consultando la planimetría de los datos de las cuencas de la Junta de Andalucía, no se situaría en principio sobre zona inundable. Sin embargo, este equipamiento, que podría tener posibilidades de crecimiento y de impulsar este territorio, se vería limitado en este ámbito. Además, podría afectar a las condicionales ambientales de este entorno del río, más naturalizado.



Situación de la implantación de la alternativa 1.

Por estos motivos, se descarta la alternativa 1.

### 6.3.3 Alternativa 2.

Los terrenos sobre los que se sitúa la actuación se encuentran en el núcleo de Vélez-Málaga, dentro del término municipal del mismo nombre. Se encuentran al sureste de la localidad, por encima de la Autovía A-7.

El terreno se encuentra en un entorno rústico, pero cercano al núcleo urbano. Cuenta con una superficie total de 55.000,00 m<sup>2</sup>. Sus límites son:

- Suroeste: Vía "Camino de Torrox". Se está desarrollando como Sistema General.

Al oeste de la vía se encuentra el sector SUO VM-13.

- Norte: Arroyo de las Campiñuelas y fincas rústicas.
- Este: Fincas rústicas.

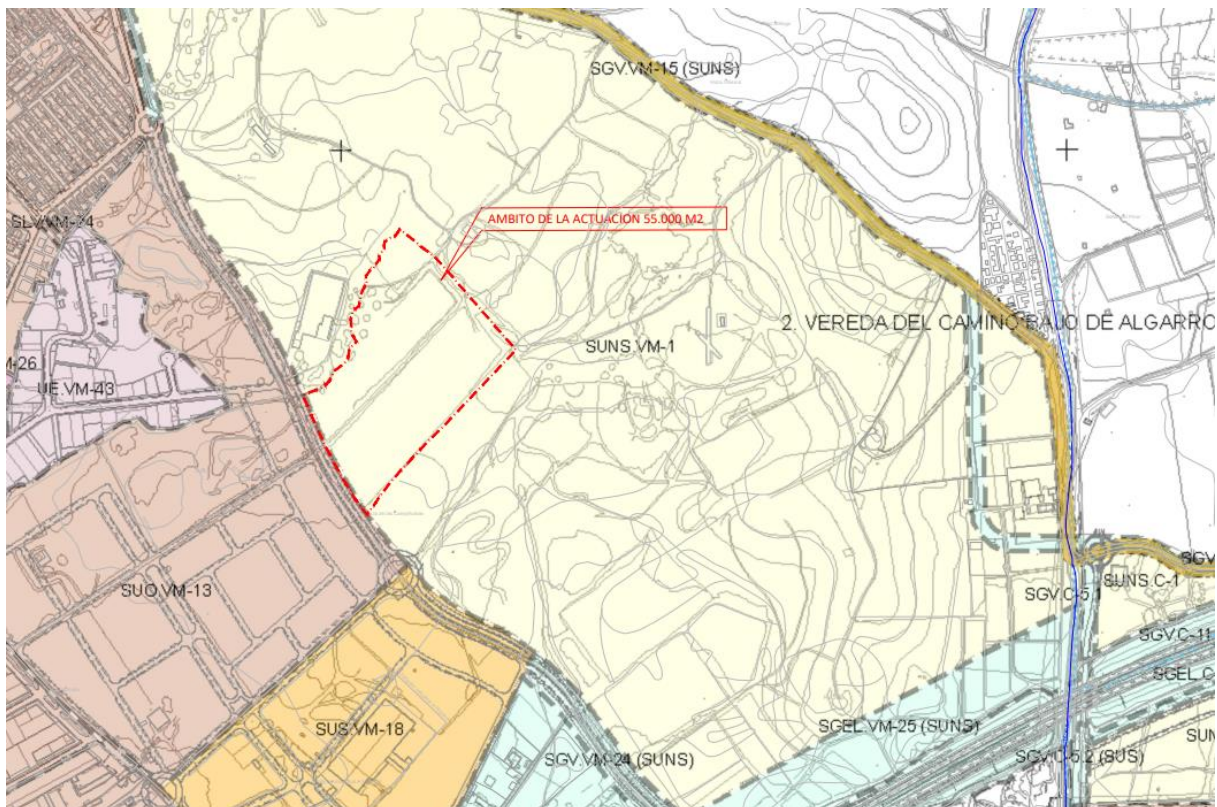
Al igual que la alternativa 1, esta alternativa plantea la implantación de un equipamiento sanitario, como actuación extraordinaria en Suelo Rústico.



Ámbito de la actuación alternativa 2.

Esta implantación se situaría en el ámbito denominado actualmente en el PGOU como SUNS VM-1. Estos suelos, clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, tendrían la consideración de suelos rústicos tras la entrada en vigor de la LISTA.

Cuenta ya con un acceso directo desde la Autovía hasta el casco urbano, en proceso de mejora, el denominado "Camino de Torrox"- SGV VM-24.



Plano A de Estructura General y Orgánica.

Las condiciones de implantación de esta alternativa serían:

**Situación de los terrenos:** al suroeste del Sistema General "Camino de Torrox".

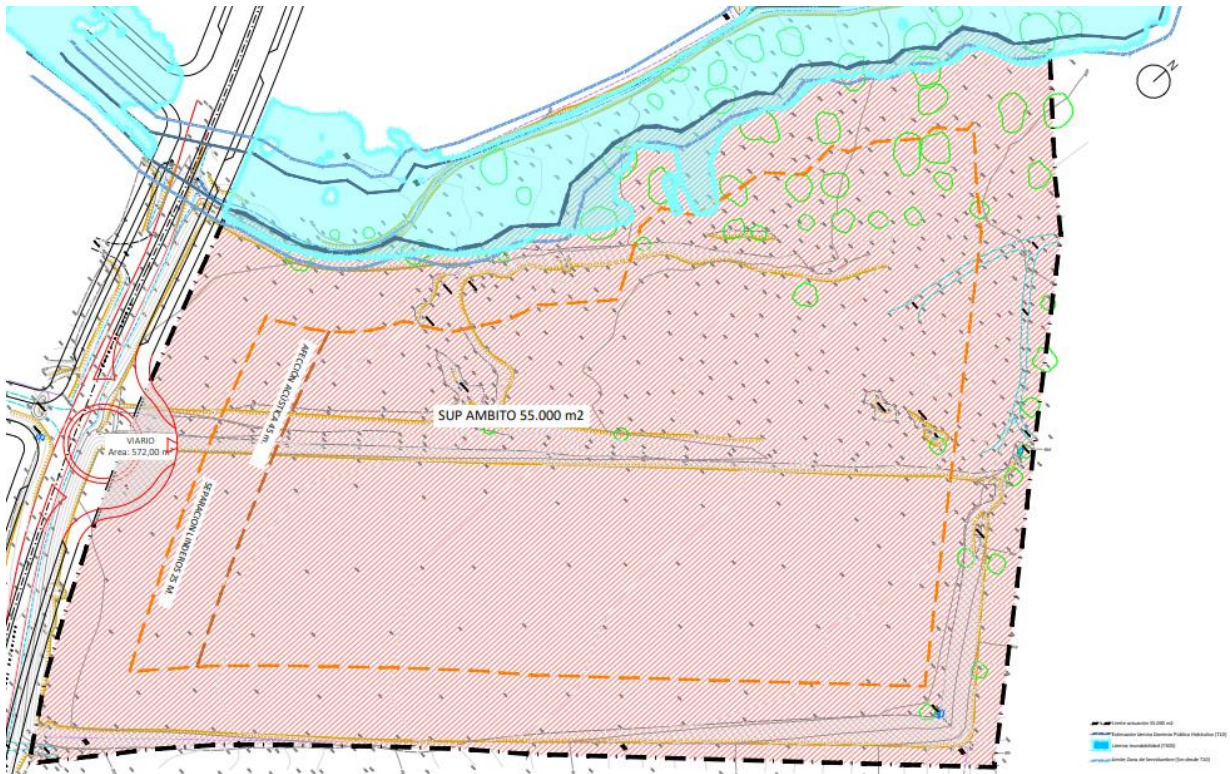
**Límite de la actuación:** 55.000,00 m<sup>2</sup> de superficie.

**Acceso:** directo desde el sistema general "Camino de Torrox" en desarrollo.

**Edificabilidad:** 13.750,00 m<sup>2</sup>t.

**Altura máxima permitida:** 12 m. PB+2.

**Separación a linderos:** 25 m.



Propuesta de actuación de la alternativa 2.

Se trata de un ámbito que estando en suelo rústico, se encuentra fácilmente conectado con el núcleo urbano. Linda en un borde con el sistema general que le da acceso, y cuyo desarrollo se está llevando a cabo, por lo que la nueva actuación no conllevaría la creación de una nueva infraestructura.

La ejecución de este Sistema General permite que la actuación quede conectada en cuanto a movilidad peatonal con el casco urbano, tráfico rodado local con el núcleo de Vélez y de mayor nivel con los núcleos cercanos a través de la autovía, y con las distintas redes de infraestructuras.

Se implanta por tanto un equipamiento que permite una movilidad de proximidad, permitiendo así que los trabajadores puedan vivir cerca y desplazarse andando, o que tanto este personal como los pacientes puedan desplazarse en bicicleta o transporte público. Para los desplazamientos que se hagan en vehículo, cuenta con un acceso privilegiado desde la autovía, que conecta de forma directa con los núcleos costeros.

A pesar de esa conectividad, la actuación respeta el entorno rústico en el que se encuentra. Plantea la implantación de una edificación que no suponga un gran impacto visual, y que se encuentra separada de los bordes. El borde norte se encuentra cercano a un arroyo del que se ha realizado un Estudio Hidrológico e Hidráulico para estudiar el impacto sobre este suelo concreto. Tras calcular sus láminas de inundabilidad, se estima su dominio público para respetar su cauce, y se propone la implantación de la edificación fuera de la lámina de inundabilidad. Las edificaciones también se separarán a una distancia de 45 m. del Sistema General, evitando así que los usuarios se vean afectados por el impacto acústico del tráfico rodado que circule en este vial.

El resto de zonas de borde se plantearán como zonas ajardinadas para cumplir varios objetivos. Se plantea que el vial general de acceso sea un paseo agradable para la ciudadanía, acompañándolo de estas zonas. Por otro lado, las zonas que limitan con el resto de fincas rústicas servirán de transición a estos terrenos. Por último, se permite mantener la vegetación existente, la cual se sitúa solamente en la parte más al norte.

Por estos motivos, la alternativa 2 es el ámbito seleccionado para la implantación.

## 7 DEFINICIÓN DE LA ACTUACIÓN.

A continuación, se concluyen las condiciones que regirán la autorización de esta actuación extraordinaria.

### 7.1 Acceso.

El acceso se realizaría desde el vial general denominado "Camino de Torrox"- SGV VM-24. Se incorpora el trazado de este vial en el proyecto, aunque su ejecución corresponde a otro sector. Los suelos pertenecientes a este sistema se encuentran ya adquiridos por el Ayuntamiento de Vélez Málaga y han comenzado las obras de la primera fase de su ejecución.

Para permitir un acceso cualificado al ámbito, se plantea una glorieta de acceso desde el sistema general. Teniendo en cuenta el trazado del Proyecto del vial general, la glorieta respeta la circulación Vélez-SUNS VM-13-autovía, invadiendo solamente la parte correspondiente al ámbito de la actuación, en dirección autovía-Vélez. De esta forma se permite la entrada desde ambos sentidos.

### 7.2 Condiciones generales de implantación.

El objeto principal de la actuación sería la implantación de un equipamiento de interés público de uso hospitalario. Las condiciones generales de implantación de la actuación extraordinaria son:

**Superficie del ámbito de la actuación:** 55.000,00 m<sup>2</sup> de superficie.

**Acceso:** glorieta de acceso desde el sistema general "Camino de Torrox" en desarrollo.

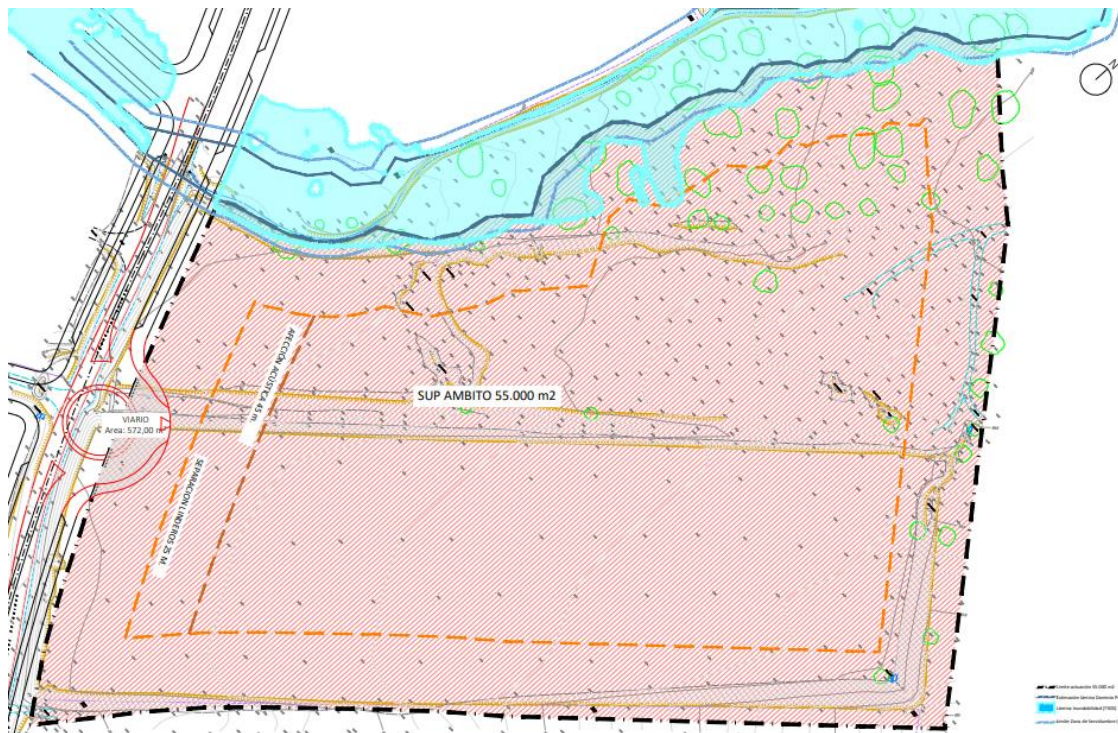
**Edificabilidad:** 13.750,00 m<sup>2</sup>t.

**Altura máxima permitida:** 12 m. PB+2.

**Separación a linderos:** 25 m.

**Ocupación máxima de la edificación:** 25%.

Se permitirá la ampliación de la edificación en siguientes fases, siempre que estas necesidades estén justificadas.



Propuesta de actuación extraordinaria.

### 7.3 Características del equipamiento.

A continuación, se describen las características principales de las edificaciones y usos a implantar en los terrenos para los que se solicita su adecuación.

La actuación consiste en la implantación de un hospital privado, centro hospitalario grupo I según homologación de la Consejería de Salud de la Junta de Andalucía. Para el buen funcionamiento del hospital, las zonas exteriores contemplarán:

- Zonas ajardinadas que beneficien su adecuación ambiental y el bienestar de los usuarios. Respetarán especialmente las zonas de borde y la vegetación existente.
- Aparcamiento suficiente para trabajadores, pacientes y visitantes.
- Viario de acceso peatonal y rodado, distinguiendo:
  - Glorieta de acceso principal.
  - Viario principal rodado y peatonal.
  - Acceso y viario reservado a proveedores.
  - Acceso y viario ambulancias y urgencias.
  - Viario interno de aparcamiento.

En las edificaciones se ubicarán las distintas unidades asistenciales contempladas irían encaminadas a la atención sanitaria de patologías de distintas complejidades y procesos ambulatorios y de urgencias, con hasta cinco unidades asistenciales que englobarían el proyecto. Contará además con los servicios necesarios para llevar a cabo labores de investigación, formación y educación de profesionales del sector. Se implantarían por fases propias de actuaciones sanitarias:

- Fase básica: urgencias, policlínico (consultas externas) y diagnóstico.
- Fase agudos: quirófanos e ingresos.

#### **Urgencias:**

Estarían dotadas de box de atención, sala de espera y zona de observación.

#### **Policlínico:**

Incluiría área de consultas externas, siendo algunas consultas polivalentes mientras que otras serían de uso específico, como odontología o podología.

#### **Diagnóstico:**

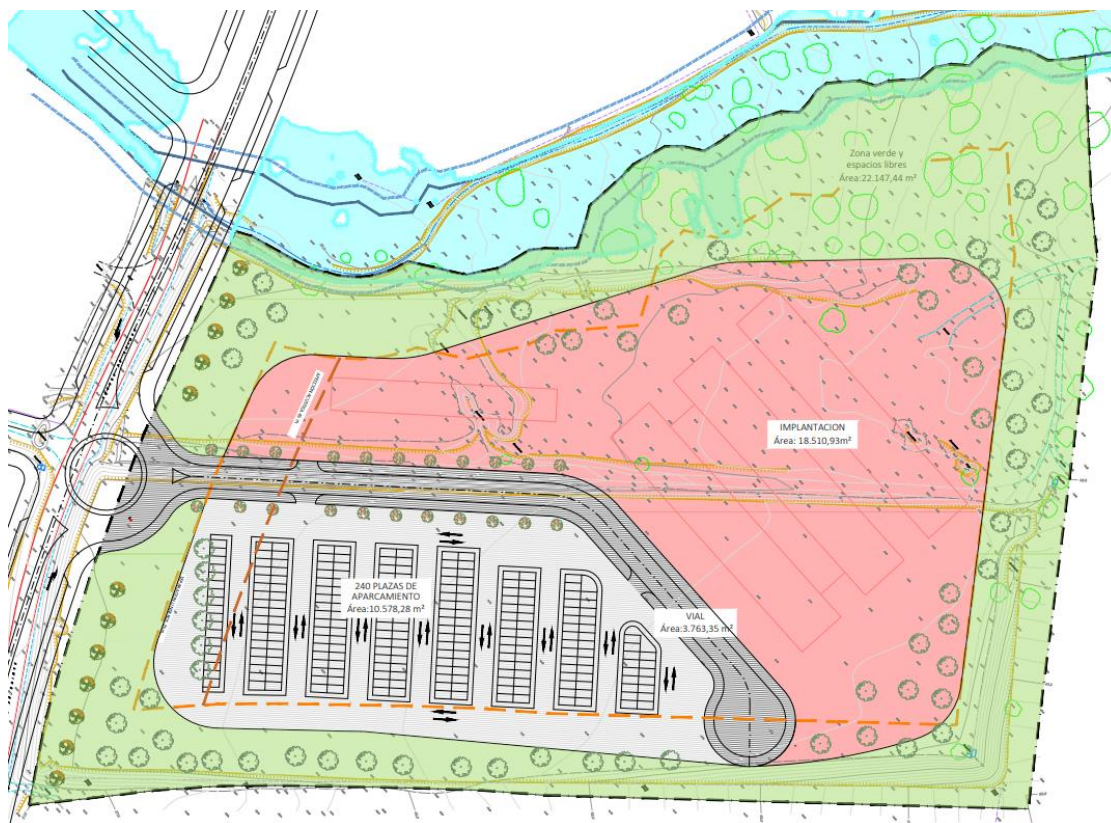
Incluye salas de analíticas y radiología.

#### **Agudos:**

Incluirían quirófanos polivalentes, sala de endoscopias-quirófano séptico, sala de despertar, hospital de día y habitaciones individuales. Se realizaría cirugía plástica, cirugía general, traumatología y procesos básicos en urología, maxilofacial y digestiva.

Además, las construcciones contarían con los servicios auxiliares propios del equipamiento como administración, recepción, cafetería, cocina, despachos, aseos, o almacén.

Se muestra ahora una imagen como posible desarrollo de la implantación de este equipamiento en los terrenos sobre los que se solicita la autorización, para su mayor comprensión. Si bien la definición detallada de las edificaciones, así como de la urbanización interior del ámbito vendrá recogida en el **Proyecto Básico** correspondiente con el que se solicitará licencia urbanística. Por tanto, esta implantación no es vinculante.



Esquema de implantación no vinculante.

## 8 SERVICIOS URBANÍSTICOS.

Como se indicaba anteriormente, el desarrollo de la actuación es posible gracias a la ejecución prevista del Sistema General Viario "Camino de Torrox". Este sistema se divide en tres tramos.

El primer tramo, corresponde su desarrollo al Sector SUP VM-13, cuyo proyecto de reparcelación se aprobó el 30 de octubre de 2008, estando inscrito en el Registro de la propiedad. Por tanto, esta franja del vial está obtenida. Su ejecución está programada en la separata del Proyecto de Urbanización aprobada el 23 de octubre de 2017. Actualmente la primera fase de estas obras se encuentra en ejecución. En los siguientes apartados se desarrollan las infraestructuras previstas en esta separata.

El segundo tramo es un viario del sector SUP VM-18. La ejecución está regulada en el Proyecto de Urbanización aprobado con fecha de julio de 2010.

El tercer tramo es un viario que se denomina SG VM-24. Estos terrenos están siendo obtenidos por el Ayuntamiento mediante expediente expropiatorio (expte. 7/21).

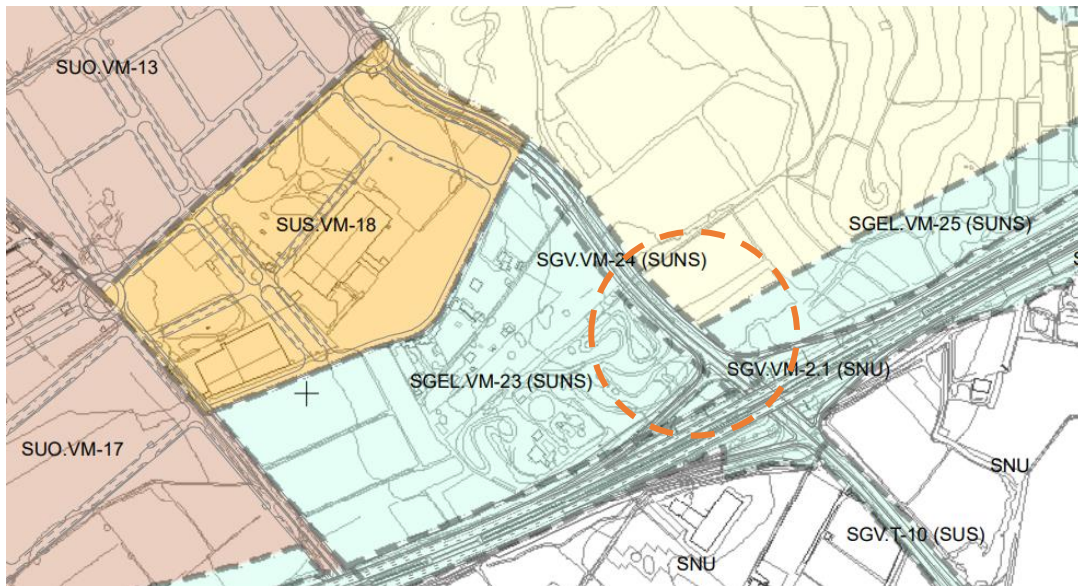
### 8.1 Acceso desde la Autovía A-7.

En la actualidad, el Camino de Torrox cuenta con acceso directo desde la Autovía A-7. Conecta en la salida 274 a la altura de Caleta de Vélez. Esta salida permita la entrada al municipio en sentido Málaga-Algarrobo.



Situación del enlace.

El acceso a este punto desde la autovía en sentido Algarrobo-Málaga obliga a realizar un cambio de sentido en la rotonda de acceso a Vélez-Málaga, Torre del Mar y centro comercial El Ingenio. Por ello, está previsto remodelar este acceso en el proyecto de semienlace de la A-7. Este proyecto está siendo impulsado por el ayuntamiento, para adoptar todas las medidas legales de gestión y coordinación con el Ministerio de Fomento, para que se proceda por aquel con la mayor celeridad posible la ejecución de las obras.



Plano A de Estructura General y Orgánica.

## 8.2 Red viaria.

Se plantea una red viaria interior para el funcionamiento de las circulaciones viarias motorizadas interiores, y dar servicio a los usuarios (profesionales trabajadores del centro, pacientes, visitantes, etc.) y al servicio de ambulancia.

Esta red organiza las circulaciones principales, el área de aparcamiento, y el acceso desde el Sistema General Camino de Torrox.

Se permitirá el acceso peatonal accesible al equipamiento desde el acerado proyectado en el Sistema General. Para su acceso y conexiones a las infraestructuras se tendrán en cuenta las obras planteadas en la separata del Proyecto de Urbanización aprobada el 23 de octubre de 2017. Este proyecto ha sido recibido por Cai Soluciones de Ingeniería al estar en contacto con la Junta de Compensación del Sector y el Ayuntamiento.



Ámbito del Proyecto de la Separata de Urbanización.

Así mismo, se tendrán en cuenta las modificaciones que este proyecto pueda sufrir durante su ejecución, para la conexión de las infraestructuras.

#### 8.2.1 Aparcamientos.

Se propone una dotación de aparcamientos privada en el interior de la parcela, para dar servicio al Hospital.

Esta dotación cumplirá un estándar mínimo de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup>.

Se reservará 1 plaza cada 40 para personas con movilidad reducida.

Las plazas tendrán una dimensión de 2,5 m. x 5,0 m.

El aparcamiento deberá proporcionar espacios de sombra, bien mediante elementos de pérgola, o con arbolado. En caso de introducir elementos de pérgola se permitirá la instalación de placas fotovoltaicas en su superficie de techo.

#### 8.2.2 Firmes y pavimentos.

La definición de la pavimentación será objeto del Proyecto de Urbanización en cumplimiento de la normativa al respecto que regulan las NNUU del PGOU de Vélez Málaga, la Orden FOM/3460/2003, de 28 de noviembre, por la que se aprueba la norma 6.1 IC secciones de firme, de la Instrucción de Carreteras (BOE de 12 de diciembre de 2003) y la Instrucción para el Diseño de Firmes de la Red de Carreteras de Andalucía.

No obstante lo anterior, se establecen los siguientes mínimos de superficies permeables, en cumplimiento de lo indicado en el Documento de Alcance recibido:

- a). El 20% como mínimo en las aceras de ancho superior a metro y medio.
- b). El 50% como mínimo en bulevares y medianas.
- c). El 35% como mínimo en las plazas y zonas verdes urbanas.

Al tratarse de una actuación extraordinaria, donde toda la parcela se entiende como una actuación única, se estable un mínimo general de 35% del ámbito para superficies permeables.

#### 8.2.3 Jardinería.

Se propondrán especies propias del clima mediterráneo, con bajas necesidades hídricas.

La vegetación tapizante de las superficies ajardinadas evitará el uso de césped o similares, apostando por herbáceas y arbustivas como el romero, lavanda, stipa, margaritas o similares.

Se mantendrá el arbolado existente siempre que no sean especies invasoras.

Se introducirá y mantendrá arbolado suficiente para mitigar los efectos de cambio climático, en una proporción total de 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup>.

### 8.3 Abastecimiento.

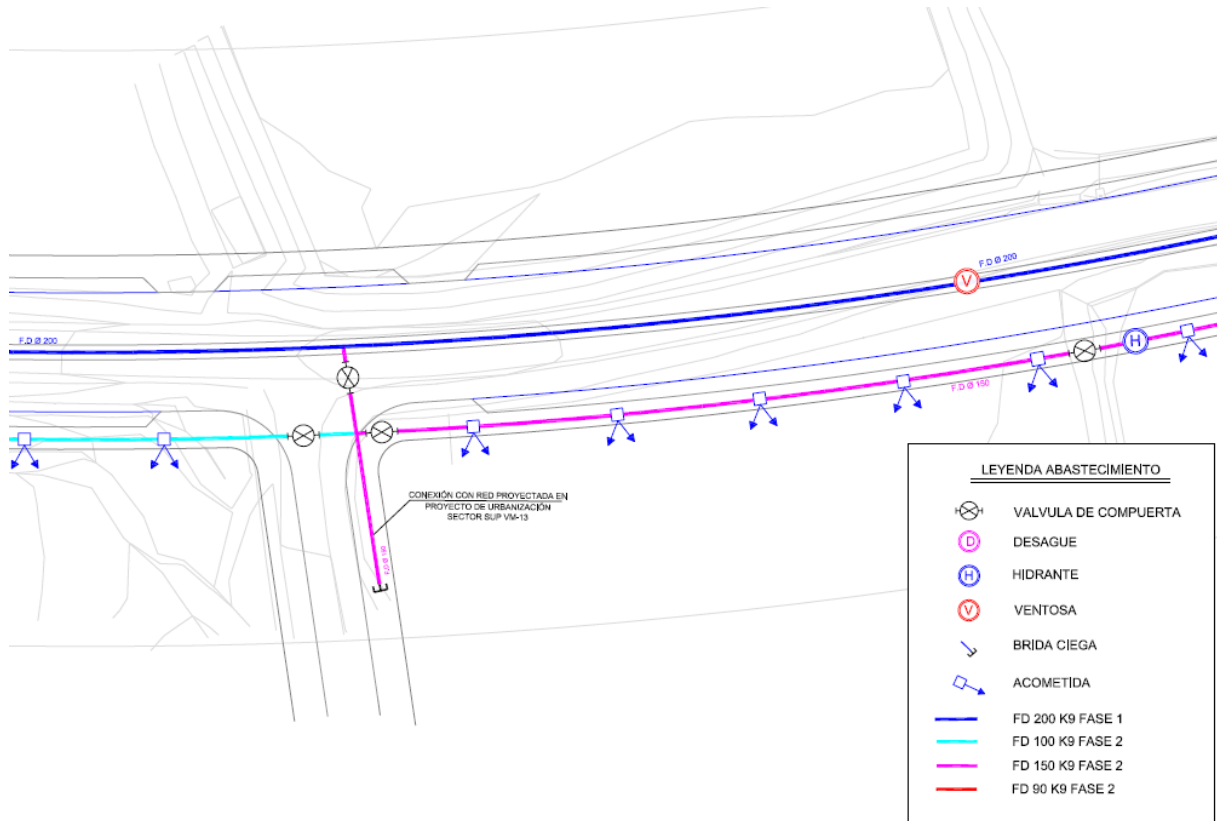
#### 8.3.1 Normativa urbanística.

La definición de la infraestructura para el abastecimiento de agua dará cumplimiento a las condiciones técnicas que establezca la compañía gestora y la normativa al respecto que regulan las NNUU del PGOU de Vélez Málaga.

#### 8.3.2 Punto de suministro.

Para garantizar el suministro de agua potable a la actuación se deberá asegurar la conexión a las redes que se ejecuten en el Sistema General de Camino de Torrox, así como confirmar el suministro y punto de conexión con Aqualia.

Esta red proyectada se realizará mediante tubería de 200 mm de fundición dúctil K9. Actualmente se está ejecutando la fase 1 por el Ayuntamiento, necesaria para la conexión de esta actuación. La fase 2 es la correspondiente al desarrollo del sector SUP-VM 13.



Plano de red de abastecimiento del Proyecto de Urbanización Separata Camino de Torrox.

Se solicitará a Aqualia punto de suministro durante la tramitación urbanística del Plan.

### 8.3.3 Dotación.

Se acompaña estimación de las necesidades de dotación de agua.

USO	DOTACIÓN DE AGUA		CAUDAL MEDIO (l/s)	COEF PUNTA	CAUDAL PUNTA (l/s)		
	CUANTIA	UNIDAD					
HOSPITALARIO	13.750,00	m2t	15,00	l/m2 y día	2,3872	2,4	5,7292
RIEGO	19.250,00	m2s	0,50	l/m2 y día	0,1114	1,0	0,1114
BALDEO VIARIO	3.763,34	m2s	0,10	l/m2 y día	0,0044	1,0	0,0044
HIDRANTES	2,00	UD			0,5	1,0	0,5000
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>55.000,00</b>	<b>m2s</b>			<b>3,0029</b>		<b>6,34</b>

### 8.3.4 Incendios.

Se dispondrán de hidrantes normalizados por el Ayuntamiento de Vélez Málaga.

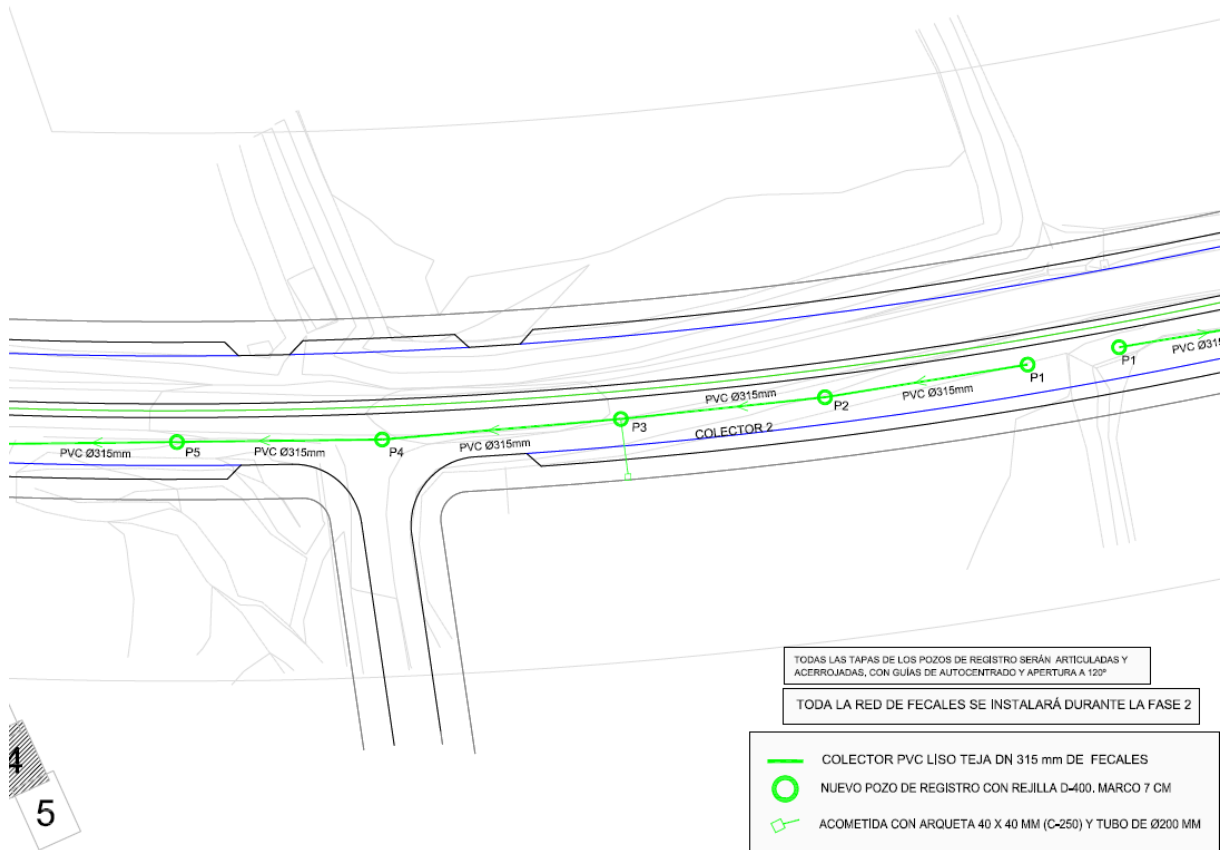
### 8.3.5 Materiales.

La red de abastecimiento se proyecta en fundición. El cálculo de la red se hará en el correspondiente proyecto de urbanización. El diámetro mínimo será de 150,00 mm para la red en general 100,00 mm para las conexiones.

## 8.4 Saneamiento

### 8.4.1 Fecales.

Se confirmará el punto de vertido con Aqualia durante la tramitación urbanística. Al no estar ejecutado aún el saneamiento en el Sistema General Camino de Torrox, se prevé la conexión a la red municipal en su punto más cercano en el Polígono de la Pañoleta, junto a calle Velázquez.

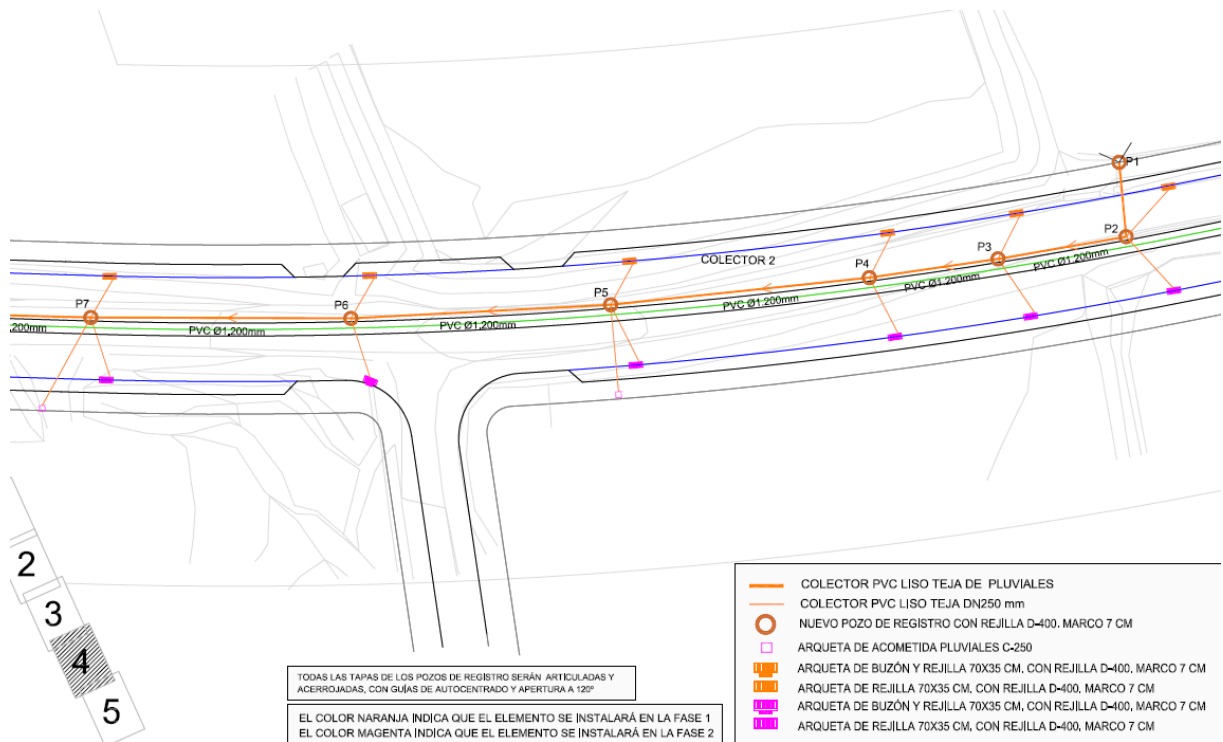


Plano de red de fecales del Proyecto de Urbanización Separata Camino de Torrox.

Estas redes se confirmarán con las posibles modificaciones del Proyecto que haya, así como, antes de la autorización de la actuación, con las obras que se ejecuten finalmente.

### 8.4.2 Saneamiento de pluviales.

Se propone punto de vertido para la red de pluviales el arroyo de las Campiñuelas, si se autoriza dicho vertido. En caso contrario, se llevará hasta la red planteada en el Sistema General Camino de Torrox.



Plano de red de pluviales del Proyecto de Urbanización Separata Camino de Torrox.

### 8.4.3 Materiales.

El diseño de la red dará cumplimiento a las condiciones técnicas que establezca la compañía gestora y la normativa al respecto que regulan las NNUU del PGOU de Vélez Málaga.

Las tuberías de fecales y pluviales serán de PVC. El diámetro mínimo de las redes será de 400 mm.

## 8.5 Electricidad.

### 8.5.1 Infraestructuras eléctricas existentes:

En la actualidad el Sector no se encuentra afectado por infraestructuras eléctricas de Media ni Alta tensión.

### 8.5.2 Punto de suministro en Media Tensión.

Para poder estimar un posible punto de conexión eléctrico, previamente se analizará la posible potencia a demandar por el Sector, que es la que se solicitará formalmente a la compañía suministradora (Endesa Distribución Eléctrica S.L.U.).

### 8.5.3 Dotación.

Las dotaciones eléctricas se han estudiado para la mayor capacidad requerida.

USO	POTENCIA ELÉCTRICA				POTENCIA (kw)
	CUANTIA	UNIDAD	CUANTIA	UNIDAD	
HOSPITALARIO	13.750,00	m2t	150,00	w/m2t	2.062,50
ALUMBRADO Y EXTERIORES					20,00
<b>TOTAL ÁMBITO</b>	<b>55.000,00</b>	<b>m2s</b>			<b>2.082,50</b>

Potencia a suministrar (kva)

**1.573,44**

## 9 PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA.

La tramitación seguida hasta la fecha ha cumplido con todos los periodos de información pública establecidos legalmente.

Se presentó el Avance en el Ayuntamiento, con fecha 21 de julio de 2023, junto con el Documento Inicial Estratégico, dando comienzo a la Evaluación Ambiental. Esta documentación se tramita en el Ayuntamiento de Vélez Málaga creándose el Expediente 15-23 Plan. El Avance se publica en la página web de la sede corporativa.

Con fecha 29 de septiembre de 2023 tuvo lugar la Admisión a Trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan Especial, iniciando el expediente EA/MA/31/23, publicándose en la página web de la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Con fecha 17 de septiembre de 2024 se publica el Documento de Alcance por la Consejería de Sostenibilidad y Medio Ambiente.

Una vez presentado este Plan Especial en el Ayuntamiento de Vélez Málaga, este se someterá a Aprobación Inicial. La administración aprobará inicialmente el instrumento de ordenación urbanística y lo someterá a información pública por plazo no inferior a cuarenta y cinco días, junto con el Estudio Ambiental Estratégico, y los demás documentos que integran este instrumento, como así establece el artículo 78 de la LISTA.

## 10 MEMORIA ECONÓMICA.

El objeto de este instrumento es permitir la cualificación de unos terrenos rústicos para la implantación de un equipamiento sanitario.

No se trata de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, sino de una actuación extraordinaria en suelo rústico que permite la implantación de un equipamiento privado de interés público.

Toda la parcela, una vez cualificada y ejecutada, seguirá perteneciendo a la propiedad promotora de la actuación. De la misma forma, toda la actuación se explotará y mantendrá por la propiedad, tanto las infraestructuras necesarias como las edificaciones.

### 10.1 Estudio económico financiero.

Se acompaña a continuación una estimación económica de la actuación de ejecución.

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN PROPUESTA				
	Ud	Medicion	Precio Unitario	Importe (€)
<b>EDIFICACIÓN</b>				
Ejecución edificación	m2t	13.750,00	1.000,00	13.750.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>13.750.000,00</b>
<b>URBANIZACION INTERIOR</b>				
Trabajos previos	m2	55.000,00	1,00	55.000,00
Urbanización viales	m2	3.763,35	200,00	752.670,00
Urbanización aparcamiento	m2	10.578,28	15,00	158.674,20
Urbanización Espacios Libres	m2	19.250,00	10,00	192.500,00
<b>TOTAL</b>				<b>1.158.844,20</b>
<b>VIARIO EXTERIOR</b>				
Acceso	m2	500,00	110,00	55.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>55.000,00</b>
<b>CONEXIONES EXTERIORES</b>				
Subestación*		a determinar		500.000,00
Conexión Eléctrica	ml	200,00	250,00	50.000,00
Conexión Saneamiento fecales	ml	200,00	200,00	40.000,00
Conexión Red de Saneamiento pluviales	ml	100,00	180,00	18.000,00
Depósitos	m3	50,00	500,00	25.000,00
Conexión Abastecimiento Agua	ml	100,00	200,00	20.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>153.000,00</b>
<b>TOTAL ACTUACION</b>				<b>15.116.844,20</b>

### 10.2 Viabilidad económica de las alternativas y de las medidas dirigidas a prevenir, reducir o paliar los efectos negativos del plan.

Como se expresa en el apartado anterior, la propuesta no supone impacto a la Hacienda Municipal. En ninguna de las alternativas se trata de una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización, si no de una actuación extraordinaria en suelo rústico que permite la implantación de un equipamiento privado.

La Hacienda Municipal por tanto no adquiere terrenos dotacionales, como zonas verdes, viario o equipamiento de los que se tenga que hacer cargo posteriormente.

En cuanto a su valoración económica, pasamos a distinguir a continuación las alternativas planteadas y su distinto impacto económico y ambiental.

#### 10.2.1 Alternativa 1.

Esta alternativa se sitúa en el entorno de Río Seco, junto a la vía pecuaria "camino de Algarrobo".

En comparación con la implantación propuesta, estaría más alejada del núcleo urbano. Esto provocaría tener que hacer mayores obras de conexión de infraestructuras para su puesta en funcionamiento. En la actualidad se trata de un terreno en el que predomina el olivar, y hay algunas construcciones, por lo que se contemplan mayores trabajos como demoliciones o trasplantes de vegetación. También habría que llevar a cabo medidas para la defensa y protección del entorno de río seco y de la vía pecuaria.

Se acompaña la estimación de gastos prevista:

VALORACIÓN ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN ALTERNATIVA 1				
	Ud	Medicion	Precio Unitario	Importe (€)
<b>EDIFICACIÓN</b>				
Ejecución edificación	m2t	13.750,00	1.000,00	13.750.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>13.750.000,00</b>
<b>URBANIZACION INTERIOR</b>				
Trabajos previos	m2	55.000,00	2,50	137.500,00
Urbanización viales	m2	3.763,35	200,00	752.670,00
Urbanización aparcamiento	m2	10.578,28	15,00	158.674,20
Urbanización Espacios Libres	m2	19.250,00	15,00	288.750,00
<b>TOTAL</b>				<b>1.337.594,20</b>
<b>VIARIO EXTERIOR</b>				
Acceso	m2	500,00	110,00	55.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>55.000,00</b>
<b>CONEXIONES EXTERIORES</b>				
Subestación*		a determinar		500.000,00
Conexión Eléctrica	ml	800,00	250,00	200.000,00
Conexión Saneamiento fecales	ml	800,00	200,00	160.000,00
Conexión Red de Saneamiento pluviales	ml	800,00	180,00	144.000,00
Depósitos	m3	50,00	500,00	25.000,00
Conexión Abastecimiento Agua	ml	100,00	200,00	20.000,00
<b>TOTAL</b>				<b>549.000,00</b>
<b>TOTAL ACTUACION</b>				<b>15.691.594,20</b>

Dentro de estos gastos, se destinarán varias partidas presupuestarias a incorporar medidas para prevenir, paliar o reducir los efectos negativos de su desarrollo:

VALORACION ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS ALTERNATIVA 1		
	% total	Importe (€)
<b>EDIFICACIÓN</b>		
Utilización de energías renovables	2,00%	275.000,00
Instalaciones eficientes	1,00%	137.500,00
Red saneamiento separativa	1,50%	206.250,00
Aislamiento térmico y acústico	8,00%	1.100.000,00
Medidas en fase de construcción	0,10%	13.750,00
Gestión de residuos y reciclaje	0,40%	55.000,00
<b>Total medidas edificación</b>	<b>13,00%</b>	<b>1.787.500,00</b>
TOTAL EDIFICACIÓN		13.750.000,00
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>		
Plantación de especies arbóreas adaptadas al clima	0,50%	6.687,97
Trasplantes vegetación	1,00%	13.375,94
Superficies permeables	5,00%	66.879,71
Medidas contra la inundabilidad	2,00%	26.751,88
Mejora de la vía pecuaria	2,00%	26.751,88
Reutilización y ciclo integral del agua	3,50%	46.815,80
Riego eficiente	0,50%	6.687,97
Utilización de energías renovables	1,00%	13.375,94
Alumbrado eficiente	2,00%	26.751,88
Medidas en fase de construcción	0,20%	2.675,19
Gestión de residuos y reciclaje	0,30%	4.012,78
<b>Total medidas urbanización</b>	<b>18,00%</b>	<b>240.766,96</b>
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR		1.337.594,20
<b>TOTAL MEDIDAS CORRECTORAS</b>		<b>2.028.266,96</b>

Por tener un mayor impacto ambiental, y ser mayores las medidas que se tienen que llevar a cabo para paliar sus efectos negativos, se descarta esta alternativa.

### 10.2.2 Alternativa 2.

Esta alternativa es la seleccionada para el desarrollo del plan.

En esta alternativa, al llevar tener menor impacto en un primer momento, se puede apostar por invertir en mayor medida en otras medidas como la incorporación de energías renovables o incorporación de mayor arbolado. Estas medidas mejorarán sustancialmente el estado actual de los terrenos, que ahora están en baldío y con escasa vegetación.

Se acompaña a continuación una estimación de las distintas medidas propuestas para mejorar su impacto ambiental.

VALORACION ECONÓMICA DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTA		
	% total	Importe (€)
<b>EDIFICACIÓN</b>		
Utilización de energías renovables	2,00%	275.000,00
Instalaciones eficientes	1,00%	137.500,00
Red saneamiento separativa	1,50%	206.250,00
Aislamiento térmico y acústico	8,00%	1.100.000,00
Medidas en fase de construcción	0,10%	13.750,00
Gestión de residuos y reciclaje	0,40%	55.000,00
<b>Total medidas edificación</b>	<b>13,00%</b>	<b>1.787.500,00</b>
TOTAL EDIFICACIÓN		13.750.000,00
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>		
Plantación de especies arbóreas adaptadas al clima	1,00%	11.588,44
Trasplantes vegetación	0,10%	1.158,84
Superficies permeables	7,00%	81.119,09
Reutilización y ciclo integral del agua	4,00%	46.353,77
Riego eficiente	0,50%	5.794,22
Utilización de energías renovables	2,00%	23.176,88
Alumbrado eficiente	3,00%	34.765,33
Medidas en fase de construcción	0,10%	1.158,84
Gestión de residuos y reciclaje	0,30%	3.476,53
<b>Total medidas urbanización</b>	<b>18,00%</b>	<b>208.591,96</b>
TOTAL URBANIZACIÓN INTERIOR		1.158.844,20
<b>TOTAL MEDIDAS CORRECTORAS</b>		<b>1.996.091,96</b>

### 10.3 Memoria de sostenibilidad económica.

En base a lo dispuesto en el 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana "La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos" y así mismo por lo dispuesto en el artículo 62.a) 4.º de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio en Andalucía (LISTA) de "Contenido documental de los instrumentos de ordenación urbanística" establece que los instrumentos de ordenación urbanística deben incorporar una Memoria económica, que contenga un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica.

#### 10.3.1 Cuantificación de la Inversión Pública Municipal (IM).

- **Ejecución de las obras necesarias para la transformación del suelo (IMURB):**

Este Plan Especial no implica obras para la transformación del suelo por parte del Ayuntamiento, encontrándose ya en ejecución las correspondientes al Sistema General.

$$IMURB = 0$$

- **Ejecución de Espacios Libres o Infraestructuras correspondientes a los Sistemas Generales o de redes primarias (IMSSGG):**

Este Plan Especial no implica obras para la transformación del suelo por parte del Ayuntamiento, encontrándose ya en ejecución las correspondientes al Sistema General.

**IM<sub>SSGG</sub> = 0**

- **Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora (IMEQ):**

Este Plan Especial no califica nuevas parcelas destinadas a equipamientos públicos, por lo que no se prevé la edificación de ningún equipamiento.

**IMEQ = 0**

#### 10.3.2 Evaluación del Aumento Patrimonial (AP).

- **Obtención de parcelas destinadas a equipamientos (AP<sub>EQ</sub>):**

Este Plan Especial no contempla obtención de parcelas destinadas a equipamientos públicos.

**AP<sub>E1</sub> = 0**

- **Obtención de parcelas lucrativas (AP<sub>PL</sub>)**

Este Plan Especial no contempla obtención de parcelas lucrativas.

**AP<sub>PL</sub> = 0**

- **Obtención de los suelos dotacionales urbanizados (AP<sub>DU</sub>):**

Este Plan Especial no contempla obtención de suelos destinados a dotación pública urbanizados.

**AP<sub>DU</sub> = 0**

#### 10.3.3 Estimación de gastos e ingresos corrientes tras la recepción de la urbanización.

- **Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal:**

Este Plan Especial no prevé la obtención de nuevos suelos públicos por lo que no existirán nuevos gastos corrientes.

- **Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:**

- **Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria (ING<sub>i</sub>):**

Este Plan Especial no modifica la previsión de actividad inmobiliaria con respecto de la existente en la actualidad, por lo que no se consideran nuevos ingresos por Impuesto de Bienes e Inmuebles (IBI), Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) o Impuesto de Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU).

**ING<sub>i</sub> = 0**

- **Otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria (ING<sub>o</sub>):**

Este Plan Especial no producirá nuevos ingresos por Impuesto de Actividades Económicas (IAE), Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), o tasas y otros tributos, por lo que no se consideran.

**ING<sub>o</sub> = 0**

#### 10.3.4 Análisis del saldo fiscal de la nueva ordenación.

Este apartado analiza el efecto de la nueva ordenación sobre el presupuesto municipal, desde el desarrollo temporal recesivo, normalizado y extensivo.

Como ya se ha mencionado en los puntos anteriores el Plan Especial no implica una actuación de nueva ordenación en suelo urbano ni obtención de terrenos por parte del Ayuntamiento, por lo que no es necesario el estudio económico de sostenibilidad de su desarrollo temporal en ninguno de los escenarios.

#### 10.3.5 Análisis de los estados de ingresos y gastos de la nueva ordenación.

Como consecuencia del alcance del Plan Especial no se esperan alteraciones en el estado de gastos e ingresos con respecto del actual.

#### 10.3.6 Análisis del resultado propuesto esperado.

En base a los resultados obtenidos se concluye que este Plan Especial no supone impacto desde el punto de vista económico a la Hacienda Pública Municipal, resultando esta propuesta inocua.

**11 PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.**

Las obras podrán comenzar en un plazo máximo de 1 año desde la obtención de la correspondiente licencia urbanística y presentación del proyecto de ejecución, (sin perjuicio de las posibles prórrogas que en su caso y justificadamente deban interesarse), finalizando en un plazo máximo de tres años desde la obtención de la licencia y aprobación del proyecto de ejecución. Se solicitarán las licencias en función de las distintas fases de ejecución del equipamiento.

## 12 DETERMINACIONES DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN.

### 12.1 Regulación y condiciones de ordenación según Reglamento General de la LISTA.

Conforme al artículo 22.2 de la LISTA, las actuaciones extraordinarias **podrán tener por objeto la implantación de dotaciones**, así como usos industriales, terciarios o turísticos **y cualesquiera otros que deban implantarse en esta clase de suelo**, incluyendo las obras, construcciones, edificaciones, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo.

Conforme al artículo 22.3 de la Ley, las actuaciones extraordinarias requieren, para ser legitimadas, de una autorización del Ayuntamiento previa a la licencia que cualifique los terrenos donde pretendan implantarse. En este caso, se redacta este Plan Especial e inicial anexo de Proyecto de Actuación (que será objeto de su posterior desarrollo pormenorizado a nivel técnico y constructivo) conteniendo las determinaciones necesarias para cualificar estos terrenos y que se declare la actuación de interés público o social, en los supuestos del artículo 30.2b) del Reglamento.

En todo caso, y como determina el **art. 33 y ss del Decreto 550/2022 (RGLISTA)**, este Plan para la implantación de esta actuación extraordinaria sanitaria, como se explicará en el apartado siguiente, contiene todas las previsiones exigidas, ya que:

- i. Identifica la Administración Pública y la entidad o persona promotora de la actuación.
- ii.- Describe detalladamente actuación incluyendo situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación, así como la caracterización física y jurídica de los terrenos.
- iii.- Señala y describe las características socioeconómicas de la actuación.
- iv.- Señala y describe las características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- v.- Señala el Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.
- vi.- Justifica, fundamenta y define el interés público y social, así como la procedencia y necesidad de su implantación en suelo rústico, así como la ubicación concreta propuesta partiendo de su compatibilidad con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación, amén el cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañando documentación pertinente.
- vii.- Justifica el cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.
- viii.- Analiza la incidencia territorial, paisajística y ambiental y define las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.
- ix.- Acredita la viabilidad económico-financiera de la actuación.
- x.- Determina el plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

Dentro de este marco el promotor de esta actuación voluntariamente asume las siguientes obligaciones:

- i.- Todas las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- ii.- Mantendrá la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y a devolver los terrenos a su estado natural cómo y conforme determina el decreto 550/2002.
- iii.- Pago de la prestación compensatoria del art. 22.5 de la Ley.
- iv.- Solicitud de licencia urbanística, conforme al Proyecto de Actuación aprobado, y la ordenación contemplada en el Plan Especial, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa.

Se asume que la autorización de esta actuación extraordinaria establecerá un plazo ilimitado para la cualificación de los terrenos y que advertirá que el cese de las actividades que se desarrollan en la misma durante más de cinco años seguidos dará lugar, previa audiencia al interesado, a la pérdida de vigencia de la autorización con obligación de restituir los terrenos a su estado natural. Pero nos encontramos ante una actuación extraordinaria sanitaria que estamos convencidos se prolongará y prorrogará conforme los plazos máximos autorizables conforme la legislación vigente en ese momento. Estas condiciones se harán constar en la licencia que autorice la ejecución de la actuación y en el Registro de la Propiedad, conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria.

Además, conforme al **art. 22.5 de la Ley**, con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter extraordinario del suelo, se establecerá y abonará una prestación compensatoria de naturaleza no tributaria que gestionará el municipio y que se destinará al Patrimonio Municipal de Suelo. Esta cuantía que puede ser de hasta el diez por ciento del presupuesto de ejecución material de las obras que hayan de realizarse, excluido el coste correspondiente a maquinaria y equipos, podrá minorarse y reducirse, como desde esta parte se interesará, conforme prevengan las ordenanzas municipales según los siguientes criterios, que podrán ser acumulativos:

- a) Volumen de las inversiones para la implantación de usos productivos
- b) Impacto de la actuación en la economía y el empleo local.
- c) Contribución a la protección del patrimonio histórico y el medio ambiente.
- d) Incorporación de instalaciones de energía a partir de fuentes renovables.
- e) Medidas adicionales a las estrictamente necesarias para la integración ambiental y paisajística de la actuación.
- f) Otros criterios de oportunidad de similar naturaleza.

Cualificación de los terrenos.

Este Plan Especial contiene las determinaciones necesarias para la implantación de una actuación extraordinaria:

**1. Identificación de la entidad promotora de la actuación.**

Recogido en el apartado 1.2. de esta memoria.

**2. Descripción detallada de la actuación, que incluirá:**

a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos que son objeto de la cualificación.

Recogido en el apartado 1.4. de esta memoria.

b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Recogido en el apartado 2. de esta memoria.

c) Características socioeconómicas de la actuación.

Recogido en el apartado 5.3. de esta memoria.

d) Características de las edificaciones, construcciones, obras, viarios, infraestructuras y servicios técnicos necesarios para su desarrollo, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

Recogido en los apartados 7 y 8 de esta memoria.

f) Plazo de inicio y terminación de las obras con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

Recogido en el apartado 11 de esta memoria.

### **3. Justificación, fundamentación y definición, según las características de la actuación, de los siguientes extremos:**

a) Interés público o social o incompatibilidad para localizar la actuación en suelo urbano, según proceda, conforme al artículo 30.

Recogido en el apartado 5.1. de esta memoria.

b) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo rústico y justificación de la ubicación concreta propuesta.

Recogido en el apartado 6. de esta memoria.

c) Compatibilidad de la actuación con el régimen del suelo rústico y con la ordenación territorial y urbanística de aplicación.

Recogido en el apartado 3. de esta memoria.

d) Justificación del cumplimiento de la normativa sectorial afectada, acompañada de la documentación que resulte exigible por la misma.

Recogido en el apartado 4. de esta memoria.

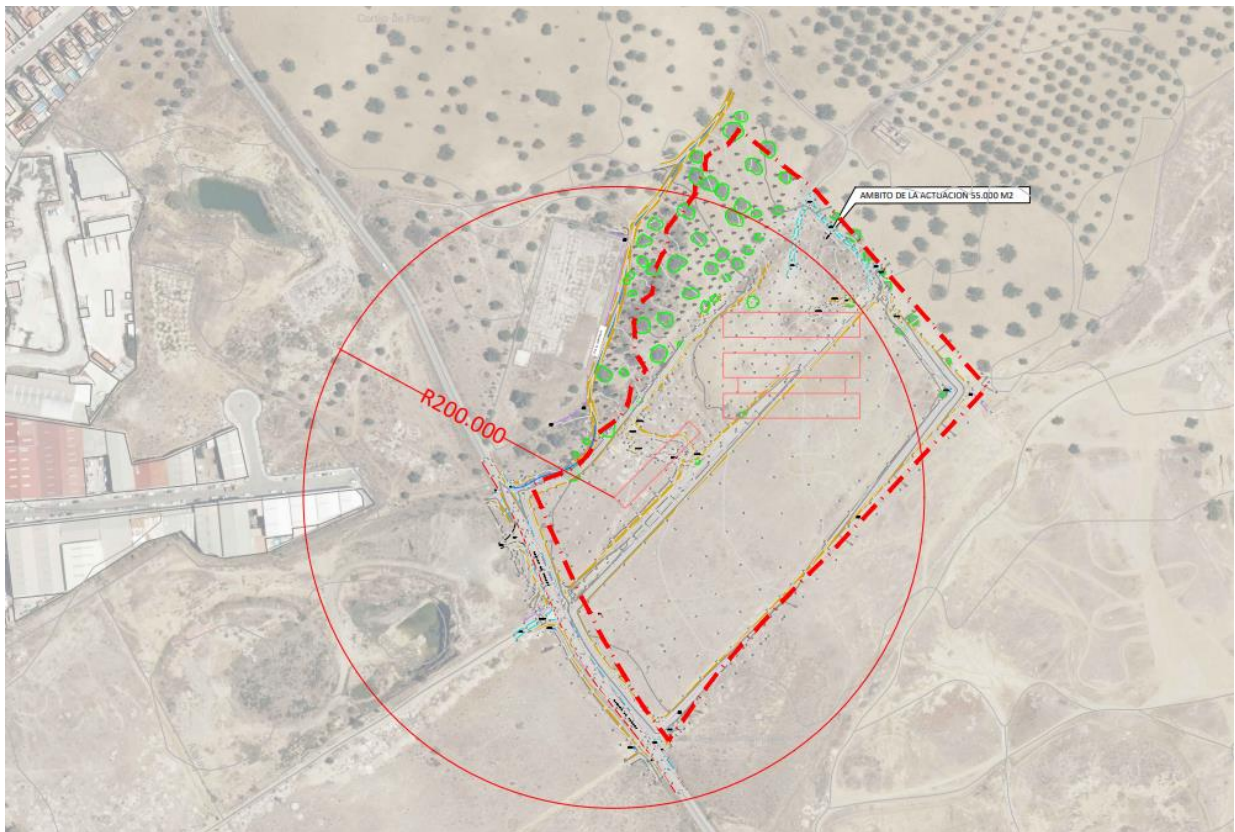
e) Cumplimiento de las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

A continuación se justifica el cumplimiento de la no formación de nuevos asentamientos, según el Artículo 24, del RGLISTA, " Actos que inducen a la formación de nuevos asentamientos".

- No se producen divisiones o parcelaciones que puedan lugar a la asignación a nuevos propietarios, compraventas, o destinos distintos al equipamiento sanitario propuesto.
- No se da lugar a transmisiones de proindivisos de fincas.
- No da lugar a más de 10 construcciones nuevas en un radio de 200m.

En el entorno solamente se ubican actualmente 2 naves industriales.

Los conjuntos edificatorios que forman parte de esta actuación extraordinaria autorizada computarán como una única edificación, tomándose como referencia la edificación principal.



- No se propone la edificación de nuevas viviendas.
- Se propone un viario de acceso únicamente al equipamiento, y de servicio a este equipamiento sanitario, permitiendo su correcto funcionamiento. No se propone una nueva malla viaria que pudiera dar lugar a parcelaciones irregulares.
- Del mismo modo, las infraestructuras y aparcamientos que se desarrollen serán únicamente las necesarias para permitir la autorización de esta actuación extraordinaria.
- Se previene la admisibilidad y posibilidad de implantar en las techumbres de los edificios placas solares, así como en las zonas de aparcamiento implantar marquesinas con ese objeto de energía renovable pero igualmente destinada a cubrir las zonas de los aparcamiento.

f) **Análisis de la incidencia territorial, paisajística y ambiental y definición de las medidas correctoras de los impactos que pudiera generar.**

Recogido en el Estudio Ambiental Estratégico que se acompaña.

g) **Viabilidad económico-financiera de la actuación.**

Recogido en el apartado 10. de esta memoria.

h) **En su caso, plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.**

Este plazo será indeterminado.

## **12.2 Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:**

- a) Las correspondientes a los deberes legales del régimen del suelo rústico.
- b) Compromiso de mantener la vinculación entre las edificaciones y los usos del suelo rústico que justifican su autorización y de devolver los terrenos a su estado natural en los supuestos previstos en el Reglamento.
- c) Pago de la prestación compensatoria en suelo rústico, conforme al artículo 22.5 de la Ley.

d) Solicitud de licencia urbanística, conforme al Plan Especial aprobado, en el plazo máximo de un año desde la resolución del procedimiento de autorización previa. El transcurso de dicho plazo determinará la caducidad de la autorización, que será declarada previa audiencia al interesado.

Estepona, noviembre 2024



**Fdo: D<sup>a</sup>. Carmen Torralba Loyo**  
**Arquitecta**



**Fdo: D. Enrique de la Torre Lara**  
**Ingeniero de Caminos,**  
**Canales y Puertos**