

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

RESUMEN EJECUTIVO

ÍNDICE

1.	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	OBJETO.....	4
1.2	ENTIDAD PROMOTORA.....	4
1.3	EMPLAZAMIENTO.....	4
1.4	JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DEL PLAN ESPECIAL.....	5
2.	SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.....	7
3.	JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN DE LA ACTUACIÓN.....	8
4.	CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.....	9
5.	PLANOS.....	11

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 Objeto.

El objeto es el desarrollo de un necesario un proyecto asistencial, -sanitario, en suelo clasificado en la actualidad como rústico, que permita implantar un nuevo Hospital que de servicio al área de la Axarquía.

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 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 m². 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.

1.4 Justificación de la procedencia del Plan Especial.

Aunque el objeto de esta actuación sea la implantación de un equipamiento público 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 PGOU de Vélez-Málaga.

Dado que lo que se pretende es la implantación de un establecimiento sanitario sobre una parcela superior a 1.000 m², 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 m² 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 m² 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.

3. JUSTIFICACIÓN Y MOTIVACIÓN 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.

4. CARACTERÍSTICAS DE LA ACTUACIÓN.

Como se ha descrito antes, la propuesta 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.

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

Las condiciones principales de implantación de la propuesta serían:

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

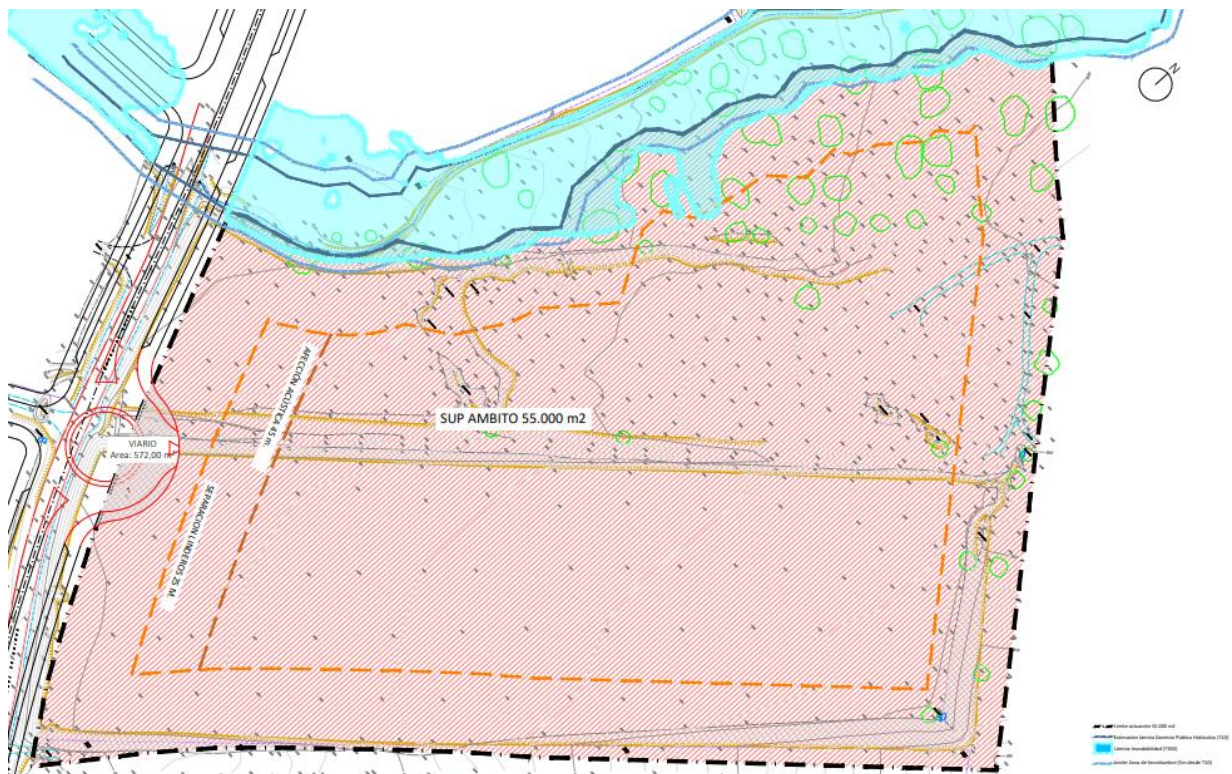
Límite de la actuación: 55.000,00 m² de superficie.

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

Edificabilidad: 13.750,00 m²t.

Altura máxima permitida: 12 m. PB+2.

Separación a linderos: 25 m.



Propuesta de actuación.

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 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.

5. PLANOS.

Se adjuntan los siguientes planos:

- *11. Situación actual.*
- *1 Definición actuación extraordinaria.*

Estepona, noviembre 2024



Fdo: D^a. Carmen Torralba Loyo
Arquitecta



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

