



Excmo. Ayuntamiento  
de

*Benalmádena*



c)

- De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, al plantearse en la presente Modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la actual parcela, deberá mantener la calidad de las dotaciones previstas en la zona, que de acuerdo con los artículos 36 y 37 de la Memoria de la Revisión, cuentan con los estándares que a continuación se relacionan:

Estandar de Zona Verde Arroyo de la Miel. ....	13,57 m <sup>2</sup> /v.
Estandar de Equip. Deportivo Arroyo-Costa. ....	2,08 m <sup>2</sup> /v.
Estandar de Equip. Comunitario Arroyo-Costa. ...	9,38 m <sup>2</sup> /v.
Estandar de Equip. Escolar Arroyo-Costa. ....	3,84 m <sup>2</sup> /v.

- Por otra parte conforme a los estándares urbanísticos previstos por la LOUA, en su artículo 17 apartado 2b, ..... para suelo de uso característico terciario, se deberá reservar para las dotaciones de los mismos al menos los siguientes mínimos: al menos entre el 14 y el 20% de la superficie del Sector, teniendo que destinarse como mínimo el diez por ciento a Parques y Jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

4.- El aumento de aprovechamiento planteado en la presente Modificación de Elementos es el siguiente:

**APROVECHAMIENTOS ACTUALES:**

Parcela de Suelo Urbano Directo: U-4  
Aprovechamiento:  $430,50 \text{ m}^2 \times 0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 116,24 \text{ m}^2/\text{c}.$

**APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:**

Aprovechamiento (IC-5) =  $325,58 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 325,58 \text{ m}^2/\text{c}.$   
Aprovechamiento (ZV) =  $0,00 \text{ m}^2/\text{c}.$   
Aumento de aprovechamiento propuesto =  $209,34 \text{ m}^2/\text{c}.$   
Equivalente a 2,09 módulos de  $100 \text{ m}^2/\text{c}.$  aproximadamente.



Excmo. Ayuntamiento  
de

*Benalmádena*



5.- Los estándares de referencia son los recogidos en el apartado "C" anterior, referidos a la zona de Arroyo de la Miel y Benalmádena Costa, relativos a las dotaciones de zona verde, de zona deportiva, equipamientos varios y equipamiento escolar.

6.- Calculo de las dotaciones que deberán preverse en la nueva Unidad de Ejecución.

6.1.- Conforme a los estándares del Municipio de Benalmádena.

#### **Sistema General de Espacios Libres**

- $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 4 \text{ hab./mod} \times 2,09 \text{ mod.} = 41,80 \text{ m}^2/\text{suelo.}$

#### **Sistema Local de Espacios Libres**

- $2,09 \text{ mod.} \times 13,57 \text{ m}^2/\text{mod.} = 28,36 \text{ m}^2/\text{suelo.}$

#### **Sistema de Equipamiento Comunitario**

- $2,09 \text{ mod.} \times 11,46 \text{ m}^2/\text{mod.} = 23,95 \text{ m}^2/\text{suelo.}$

#### **Sistema de Equipamiento Escolar**

- $2,09 \text{ mod.} \times 3,84 \text{ m}^2/\text{mod.} = 8,03 \text{ m}^2/\text{suelo.}$

**TOTAL DE LAS CESIONES. .... 102,14 M2.**

6.2.- Conforme a los estándares que aparecen en el artículo 17. apartado 2b de la LOUA.

- 20% de la superficie de la parcela  
 $430,50 \text{ m}^2 \times 0,20 = 86,10 \text{ m}^2.$
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> edificados (edificación prevista 325,58 m<sup>2</sup>). Entre una y tres plazas de aparcamientos.



Excmo. Ayuntamiento  
de

*Benalmádena*



Vemos que los estándares de Benalmádena son más desfavorables en cuanto a la superficie de cesión, aunque en los mismos no figure una cesión para plazas de aparcamientos.

Por tanto el total de superficie para dotaciones a prever como consecuencia del incremento de aprovechamiento de esta parcela, asciende a 102,14 m<sup>2</sup>., considerándose que es conveniente unificar los tipos de cesiones (Sistema de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario y Escolar), dada la escasa entidad de las mismas, en dos concepto: la ampliación de acerado dando lugar a una plazoleta pública y la creación de plazas de aparcamientos.

La parcela actual tiene planteada en su fachada principal una fila de aparcamientos en hilera, la cual para una fachada de 17,5 m. de longitud y aparcamientos de 5 m. de longitud supone un total de 3,5 plazas (4 plazas). En la propuesta se crean 6 plazas en batería, con lo cual se ha incrementado en dos plazas el número existente (este incremento cubre las exigencias del Art. 17 2c de la LOUA).

### **CONDICIONES DE GESTION**

Suelo Urbano de Actuación Directa.

### **PLAN DE ETAPAS**

Primer Cuatrienio

### **ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

No existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 16 de Diciembre de 2.005  
El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno