

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE BENALMÁDENA EN LA AVENIDA HERMANO FRANCISCO, Nº2.

El documento tiene por objeto tramitar la modificación puntual de elementos del plan general de Benalmádena sobre la finca situada en la avenida Hermano Francisco nº2, propiedad de ASBEN INVER S.L., a través de una innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, según los artículos 35, 36, 37 y 38 de la LOUA.

Se altera la calificación urbanística de un ámbito calificado de verde privado con resultado de aumento de aprovechamiento y densidades, persiguiendo facilitar la obtención de suelo para la construcción de viviendas protegidas (Decreto 11/2008, 22 de enero; Consejería de Obras Públicas y Transporte); En consecuencia se ceden jardines y equipamiento derivado de los cumplimientos de los artículos 10, 17 y 36 de la LOUA, en cuanto a las reservas de suelo para dotaciones de parques, jardines, espacios libres públicos y equipamientos.

En la modificación se circunscriben las zonas verdes privadas de la parcela a su ámbito preciso, compatibilizando la vida residencial y comercial con las masas arbóreas existentes.

Se genera una gran oferta de plazas de aparcamiento destinadas al público en general en Benalmádena Pueblo, con objeto de que amortigüe la demanda diaria de visitas en transporte privado que recibe el municipio y su ayuntamiento. Se trata de un emplazamiento clave para dicho cometido, ya que se encuentra en la principal puerta de acceso al municipio en la avenida Juan Luis Peralta y a escasos metros del ayuntamiento y de sus calle mas emblemáticas.

Para gestionar esta finca se genera una unidad de ejecución que denominamos UE-132 "LOS CASTILLEJOS".



Comparativa PGOU 2003 con la Ordenación Propuesta.



PARÁMETROS URBANÍSTICOS		PGOU 2003	MODIFICACIÓN	DIFERENCIAS
Nombre:		AV HNO FRANCISCO 2	AV HNO FRANCISCO 2	
Identificación:				
Superficie (m2s):		3.622,40	3.622,40	
Techo edificable (m2t):		144,00 (1)	3.622,40	3.478,40
Número de viviendas:		2,00 (2)	27,00	25,00
Densidad (viv/Ha):		5,52	74,50	68,98
Edificabilidad uso residencial (m2/m2)		0,04	0,75	0,71
Edificabilidad Media (m2/m2)		0,04	1,00	0,96
Condiciones de Aprovechamiento:				
Zona residencial:				
Tipología:		VERDE PRIVADO y C1	Pueblo	
Superficie (m2s):		72,00 (1)	1.323,60	1.251,60
Techo edificable (m2t):		144,00 (1)	2.716,80	2.572,80
Edificabilidad Máxima (m2/m2):		2,00	2,05	0,05
Densidad Suelo / Vivienda (m2/viv):		36,00	49,00	
Ocupación:				
Parcela Mínima (m2s)				
Altura Máxima (plantas):		baja + 1	baja + 2	
Comercial:				
Techo edificable (m2t):		---	345,60 + 560	905,60
Condiciones de Gestión:				
Sistemas de actuación:				
Cesiones:				
Espacios Libres Local (m2s):		---	826,90	826,90
Equipamientos (m2s):		---	275,00	275,00
Viario (m2s):		---	538,00	538,00
Plazas de aparcamientos (uds):		---	25,00	25,00
10% Aprov.	Techo edi. Residencial(m2t):	---	271,68	271,68
	N. viviendas	---	2,72	2,72
	Techo edi. Comercial(m2t):	---	90,56	90,56
Observaciones:		---	Min. 30% VPO	8,00

(1)* 202m2 de edificabilidad residencial existente no contemplada en el PGOU de 2003.

(2)* Existe una vivienda mas, no contemplada en el PGOU de 2003.

Aclaración sobre **(2)** Los 144 metros de techo edificable, a los que se les ha asignado un potencial de dos viviendas corresponde a la calificación C1 que el PGOU da a la esquina superior izquierda de la parcela. La vivienda existente en el centro de la parcela con mas de 30 años de antigüedad desaparece del PGOU DE 2003, existiendo en el PGOU de 1990.

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros, arquitecto

