



Area de Arquitectura y Urbanismo

RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACION DE ELEMENTOS
DEL PGOU DE BENALMADENA DE LOS ÁMBITOS
SUNC-70A Y SUNC-70B "LOS NADALES"
BENALMÁDENA

SECCIÓN DE PLANEAMIENTO
El Arquitecto Municipal

José Luis Cerezo Moreno

EQUIPO REDACTOR
Arquitecto:

Guillermo Bandera Moyano

FECHA: JULIO 2018

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA DE LOS ÁMBITOS SUNC-70º Y SUNC-70B “LOS NADALES” SITUADOS EN BENALMÁDENA PUEBLO.

RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento del Artículo 19.3 de la LOUA, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación de elementos del PGOU de Benalmádena en el ámbito de las unidades de ejecución 70A y 70B, conocido por “Los Nadales”; a considerar como uno de los documentos mínimos en que debe formalizarse todo instrumento de planeamiento, debiendo contener los objetivos y finalidades del instrumento del que forma parte y de las determinaciones del Plan, de manera que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos.

Este Resumen Ejecutivo se estructura en los apartados siguientes:

- A.- Objeto de la Modificación de elementos.**
- B.- Comparativa urbanística de los datos actuales y los propuestos de la Modificación de Elementos.**
- C.- Suspensión de licencias municipales.**
- D.- Delimitación del ámbito donde se altera la ordenación vigente.**

A.- Objeto de la Modificación de elementos.

El documento que se redacta y del que se informa pretende impulsar el desarrollo de los terrenos que se localizan al Oeste de Benalmádena Pueblo, limitados al Norte con la carretera A-368 en dirección Mijas; al Este, con el recinto ferial “Los Nadales”; y al Sur y Oeste con viales de urbanizaciones ya desarrolladas.

Estos terrenos se incluyen en el ámbito de las unidades de ejecución 70A y 70B, conocido por “Los Nadales”; en Plan General de Benalmádena.

Con esta modificación se pretende las siguientes finalidades:

- Desarrollar y urbanizar estos terrenos que actualmente son los únicos en la zona que no tienen calles ni están ordenados;
- Posibilitar la ejecución de hasta 250 viviendas para la expansión de Benalmádena Pueblo, de las cuales al menos 75 viviendas serán protegidas.
- Creación de un gran parque para el municipio, jardines y equipamiento público.

- Aperturas de vías de comunicación entre las urbanizaciones al Sur de la carretera a Mijas con el centro del pueblo por calle San Miguel, como alternativa al uso de la citada carretera.

B.- Comparativa urbanística de los datos actuales y los propuestos de la Modificación de Elementos.

PARAMETROS URBANÍSTICOS			DIFERENCIAS	
	PGOU 2003	MODIFICACIÓN		
Nombre:	LOS NADALES	LOS NADALES		
Identificación:	UE70(A) – UE70(B) U1/U2 del SP-6(A)	SUNC-70		
Superficie (m ² s):	38.218 (1)	38.218		
Techo edificable (m ² t):	8.921,55	29.068,52	+20.146,97	
Número de viviendas:	55	250	+195	
Densidad (viv/Ha):	14,4	65,4	+51,0	
Edificabilidad Media (m ² /m ²):	0,23	0,76	+0,53	
Condiciones de Aprovechamiento:				
Zona residencial				
Tipología:	Unifamiliar (U-A)	Pueblo		
Superficie (m ² s):	32.868,65	17.865,96	-15.002,69	
Techo edificable (m ² t):	8.921,55	25.000,00	+16.078,45	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,27	1,40	+1,13	
Densidad Suelo/Vivienda (m ² /viv):	597,61	71,46	-526,15	
Ocupación:	25% - 25% 30%	-----	-----	
Parcela Mínima (m ² s):	600	-----	-----	
Altura Máxima (plantas):	2	Baja + 2	+1	
Comercial				
Techo edificable (m ² t):	-----	4.068,52	+4.068,52	
Condiciones de Gestión:				
Sistema de actuación:	Cooperación Compensación (SP-6A)	Compensación	-----	
Cesiones:				
Espacios Libres Local (m ² s):	267,00	4.110,91	+3.843,91	
Espacios Libres Generales (m ² s):	-----	4.591,08	+4.591,08	
Equipamientos (m ² s):		2.421,10	+2.421,10	
Viario (m ² s):	4.411,00	9.229,21	+4.818,21	
Plazas de aparcamientos (uds):	53	198	+145	
10% Aprov.	Techo edi. (m ² t):	859 (2)	2.500	+1.641
	N. viviendas:	5	25	+20
Observaciones:	-----	Mín. 30% VPO	+75	

(1) Incluida los terrenos procedentes del SP-6(A).

(2) Cesión correspondiente UE70(A) (431m²t) y UE70(B) (428m²t). La cesión correspondiente a las parcelas U1 y U2 del SP6(A) se encuentran cedidas en el propio sector de procedencia.

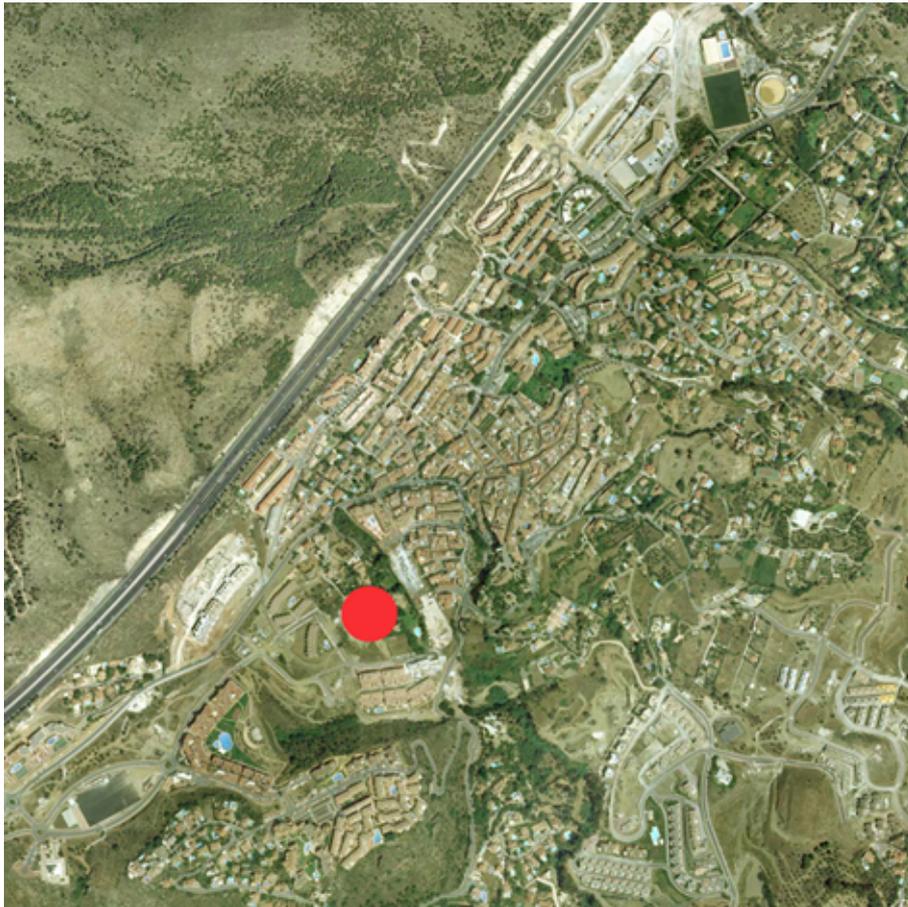
C.- Suspensión de licencias municipales.

El acuerdo de Aprobación Inicial de la presente Modificación determinará la suspensión por el plazo de dos años del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área objeto de esta innovación.

La suspensión se extingue, en todo caso, con la publicación de la Aprobación Definitiva del instrumento de planeamiento.

D.- Delimitación del ámbito donde se altera la ordenación vigente.

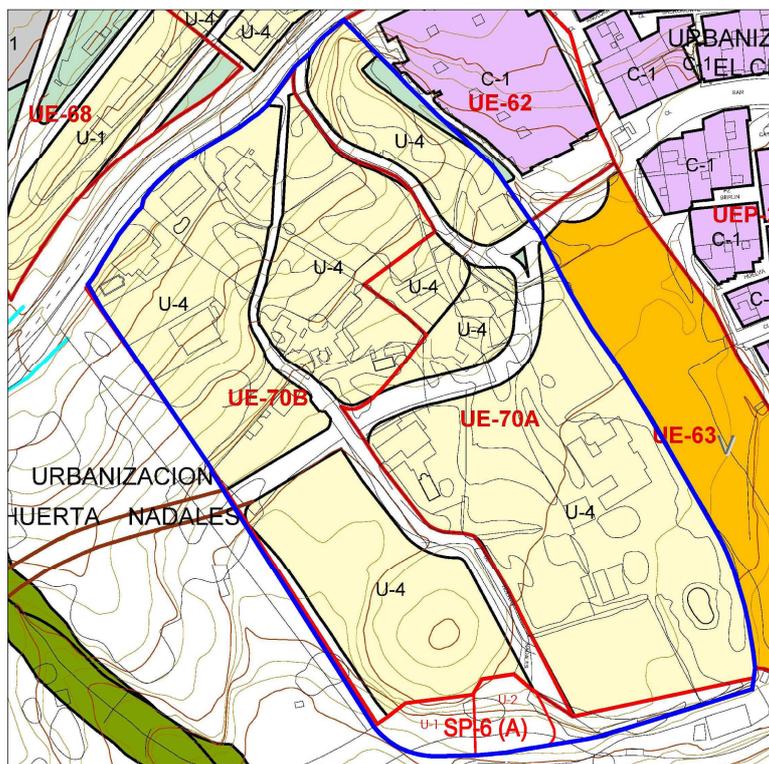
1.- Plano de situación de la Innovación en el municipio.



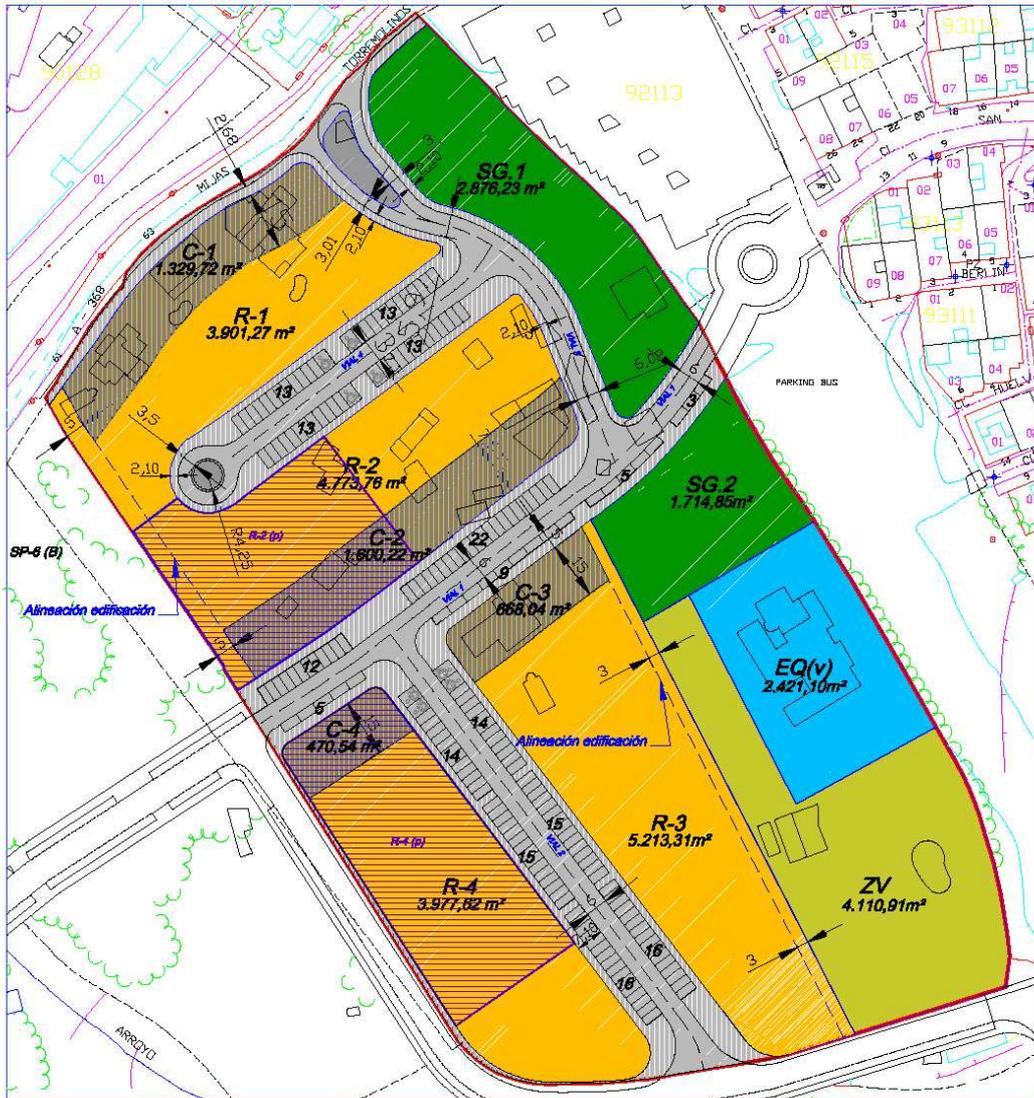
2.- Ámbito donde se altera la ordenación vigente y se suspenden licencias.



3.- Calificación actual del suelo.

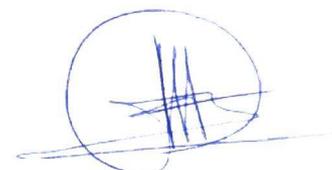


4.- Calificación propuesta.



Escala 1/2000

Benalmádena, julio de 2018
Los arquitectos,



Fdo. José Luis Cerezo Moreno

Fdo. Guillermo Bandera Moyano