



Área de Arquitectura y Urbanismo

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN
EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.**

mayo de 2012

MEMORIA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

MEMORIA

ANTECEDENTES.

PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de Marzo de 2003.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 29 de Octubre de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de Marzo de 2010 acordó aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la CPOTU de 4 de marzo de 2003, corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente y ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se da cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de Febrero de 2012, acordó aprobar el expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA..

HISTÓRICOS

El Polideportivo Municipal de Arroyo de la Miel, construido hace 30 años en el extrarradio del núcleo urbano de Arroyo de la Miel, se encuentra hoy integrado en el mismo debido al crecimiento experimentado desde la fecha en que se construyó.

Muchas de las viviendas construidas en la zona no cuentan con aparcamiento propio, como es el caso de las viviendas del Patronato San Juan Bautista, lo que provoca un déficit de aparcamientos en la zona tanto para los residentes como para los usuarios de las instalaciones deportivas.

Este déficit de aparcamiento en la zona ha sido valorado negativamente por los usuarios de las instalaciones deportivas, considerándolo el principal problema del polideportivo. Esta valoración viene repitiéndose desde los últimos cinco años.

La pista de atletismo y el campo de fútbol, construidos hace 30 años, presentan múltiples deficiencias debido al uso y al paso del tiempo, lo que hace necesaria su reparación o sustitución para poder seguir ofreciendo estas instalaciones a los usuarios en mejor estado posible.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 28 de Septiembre de 2006, culminó la desafectación del subsuelo del campo de césped del Polideportivo de Arroyo de la Miel, en una superficie de 18.446,67 m², habiendo sido inscrita, dicha desafectación, en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Benalmádena.

En el citado expediente de desafectación, se constata, en cumplimiento de los artículos 8.1 y 5 del Reglamento de Bienes y Ley de Bienes de Andalucía, respectivamente, la necesidad de fomentar la dotación de aparcamientos y el déficit de locales comerciales en la zona.

OBJETO.

El objeto de la presente modificación de elementos del Plan General es dar cumplimiento a las instrucciones del Sr. Concejal Delegado del Área de Deportes, para permitir en el subsuelo del campo de fútbol y de la pista de atletismo del Polideportivo Municipal de Arroyo de la Miel, el uso de aparcamiento y comercial, según el estudio previo realizado por Alonso Balaguer y arquitectos asociados, que se une como anexo a esta modificación de elementos.

De esta forma se podrán construir bajo las instalaciones mencionadas una planta de aparcamiento con unas 700 plazas, que solucionará el déficit actual en la zona, tanto para los residentes como para los usuarios del complejo polideportivo. Y otra planta con 18.446,67 m² de locales comerciales.

El uso comercial se establece para hacer viable una concesión o enajenación de los locales comerciales y los aparcamientos que sufrague los gastos de construcción de las nuevas instalaciones deportivas que se ubicarán sobre ellos, sin reducir la superficie destinada a Sistema General.

La planta de uso comercial tendrá fachada a la Calle Alondra, por lo que habrá que modificar la sección transversal de la mencionada vía, eliminando la banda de aparcamiento público situada en la acera norte y ampliando la acera frente a los locales comerciales hasta un ancho de 3 m. Esta nueva ordenación de la vía se hará dentro de la banda calificada de red viaria, no alterando las calificaciones colindantes.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente modificación de elementos determina los usos pormenorizados de una parcela perteneciente al Suelo Urbano Consolidado del Plan General, por lo que, a tenor de lo preceptuado en el artículo 10.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no tiene carácter estructural.

La regla primera del artículo 36.2 de la LOUA, establece que *"La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley"*

El cumplimiento de esta regla de ordenación queda perfectamente justificado dado que con la modificación del planeamiento que se plantea se solucionará el problema de aparcamiento en la zona.

Y con la gran superficie comercial se crearán puestos de trabajo y se activará el crecimiento de la misma.

Al construir estos dos niveles subterráneos, se construirá sobre ellos una nueva pista de atletismo y un nuevo campo de fútbol de césped artificial. El cual permitirá mayor tiempo de uso por los deportistas.

En cuanto al aumento de aprovechamiento que se plantea en esta modificación de elementos, hay que decir que en su totalidad es de uso comercial, y en consecuencia, al no aumentar la densidad residencial de la zona, no se prevén mayores dotaciones de equipamiento y zonas verdes, aunque sí se aumentan las plazas de aparcamiento en 700 unidades,

DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito en el que se plantea la presente modificación de elementos es básicamente el ocupado en la actualidad por la pista de atletismo y el campo de fútbol del polideportivo de Arroyo de la Miel, y cuyo subsuelo ha sido desafectado, como se explica en el apartado de antecedentes históricos. Está limitado al Norte con la calle de acceso al Polideportivo y resto de instalaciones; al Sur con calle Alondra; Al Este con resto de Sistema General de uso deportivo y al Oeste con la Avenida Salvador Vicente. Ocupa una extensión superficial de 18.446,67 m² de los que 17.288,21 m², están calificados en la actualidad como Sistema General Deportivo, dos trozos de 832,08 m² y 195,21 m² respectivamente, de zona verde del sistema local de espacios libres y otros dos trozos de 74,56 m² y 56,61 m² de red viaria. En el plano nº 4 de los que componen la documentación gráfica se observa la composición de la parcela objeto de esta Modificación de Elementos.

PLAN DE ETAPAS

Se fija un periodo de cuatro años para llevar a cabo la propuesta de la presente modificación de elementos.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La presente modificación de elementos, no supone ningún coste para las arcas municipales, dado que la construcción de las nuevas instalaciones deportivas se hará con el canon de una concesión administrativa o enajenación de las plantas sótano para uso de aparcamiento y comercial..

Benalmádena, 3 de Mayo de 2012

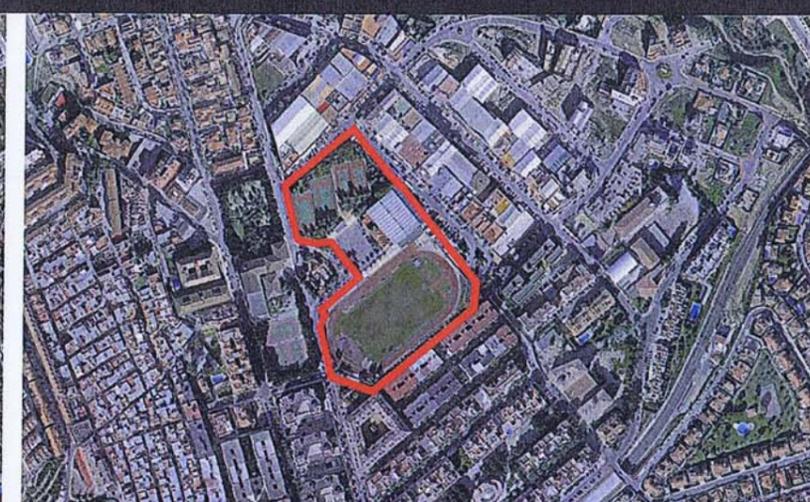
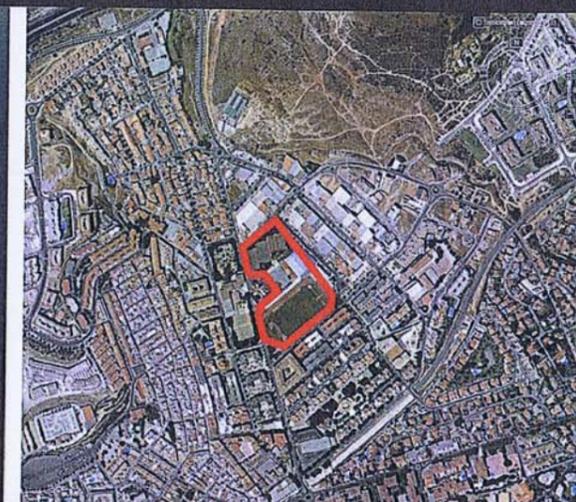
El Arquitecto Municipal,

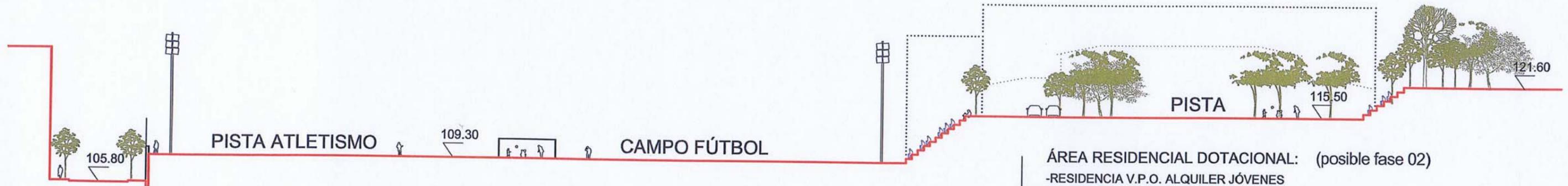
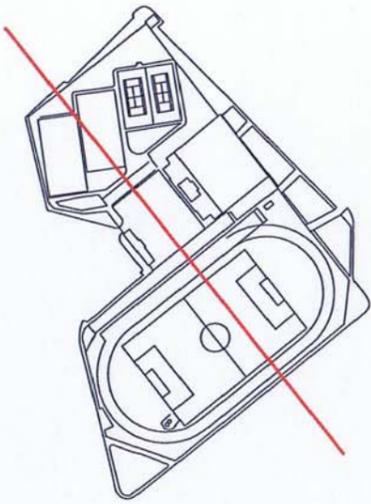
José Luis Cerezo Moreno

Anexo: ESTUDIO PREVIO PARA LA REMODELACIÓN DEL CAMPO DE FÚTBOL Y ÁREA DEPORTIVA ARROYO DE LA MIEL. (Estudio de Alonso y Balaguer. Arquitectos Asociados. Nov 2010)

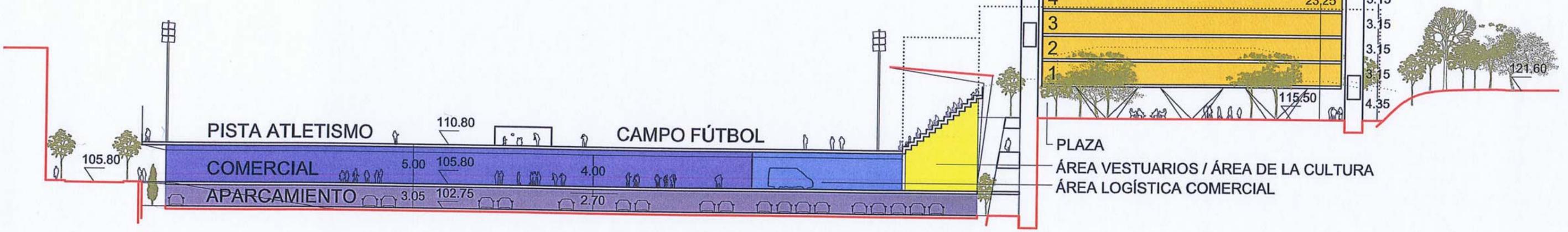


Aspecto de la propuesta:

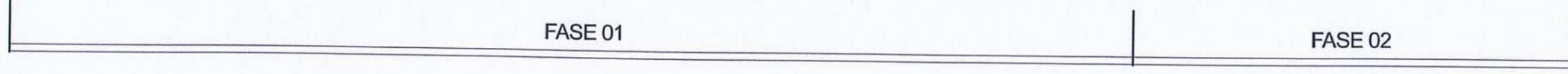




1. SECCIÓN existente
1/500



2. SECCIÓN propuesta
1/500



- 01 área residencial dotacional
- 02 área vestuarios / área de la cultura
- 03 polideportivo pista cubierta
- 04 área administración
- 05 zona de carga / descarga
- 06 área comercial
- 07 área logística / comercial
- 08 aparcamiento (700 plazas)

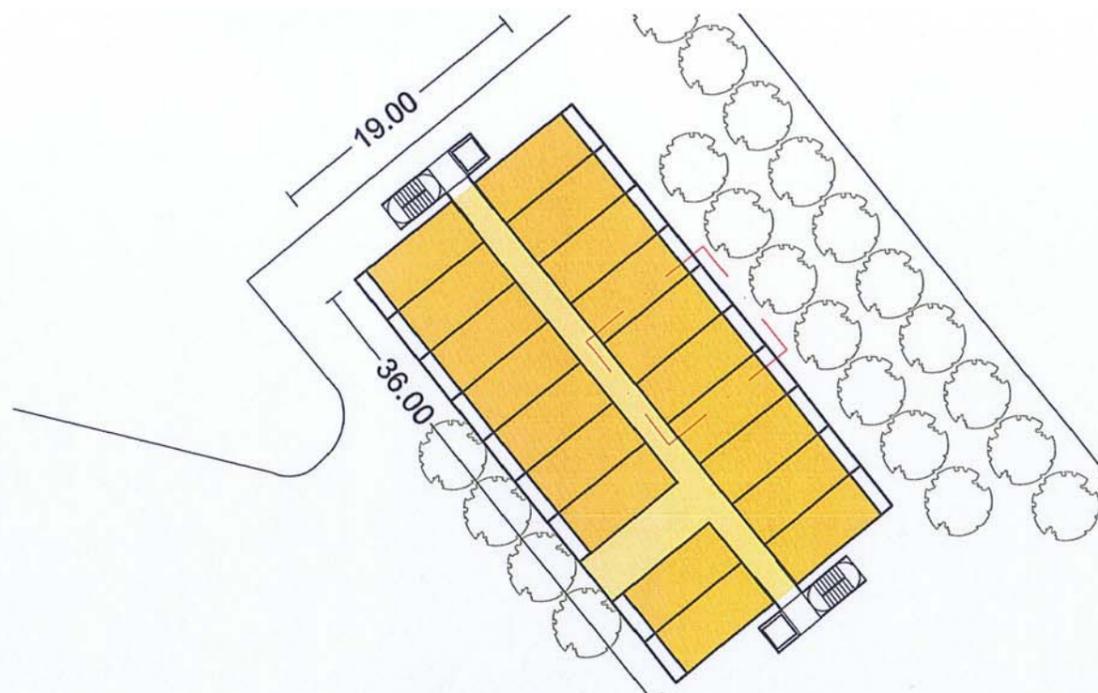
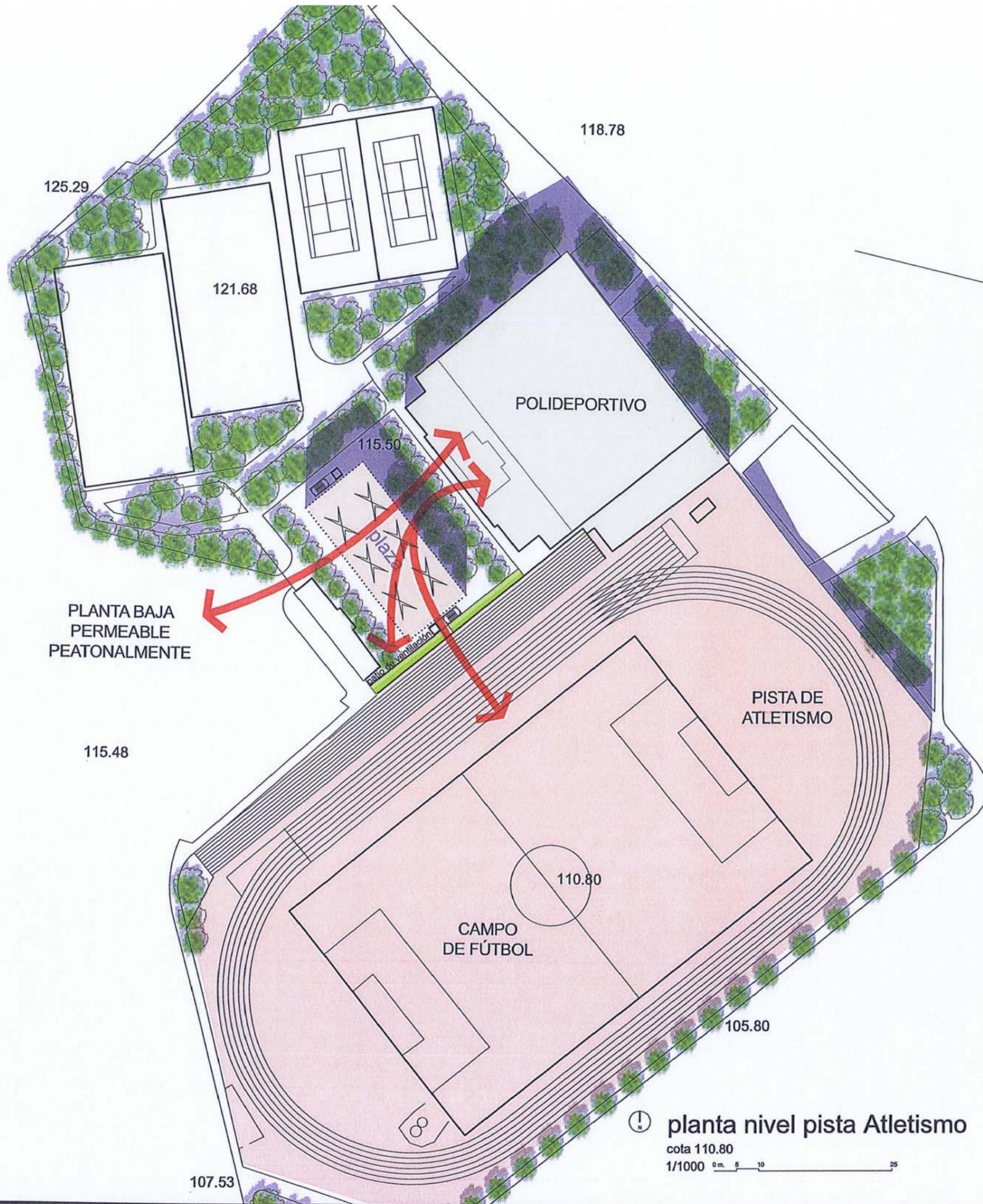


Ideas previas para la remodelación del Campo de Fútbol y Área Deportiva Arroyo de la Miel, Benalmádena

nov. 2010

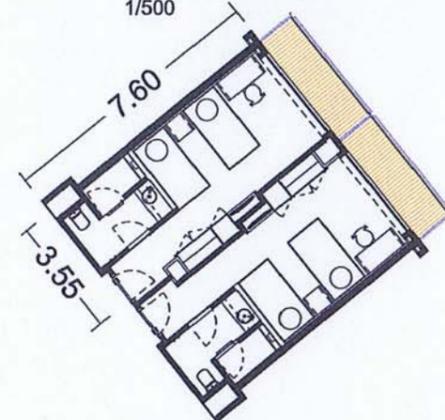


! planta general
1/1000 0m 5 10 25

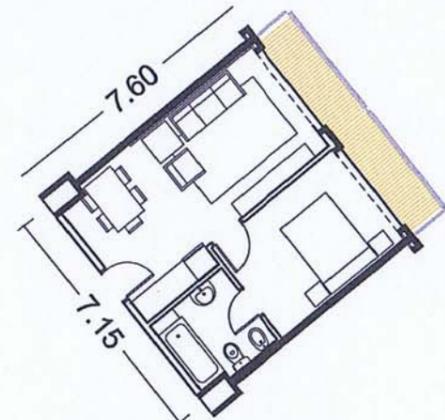


planta esquema residencia

1/500



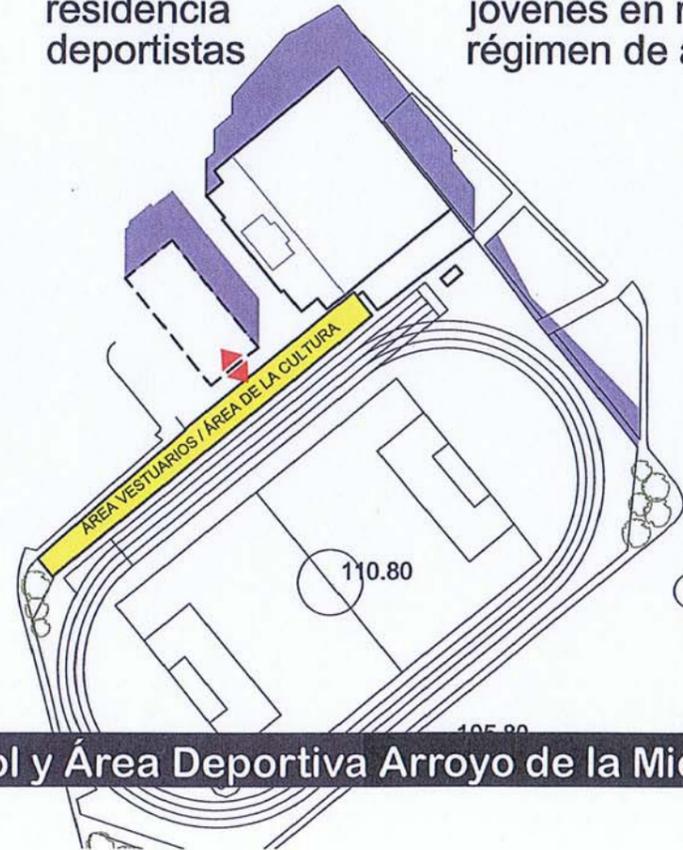
tipologia residencia deportistas



tipologia V.P.O. jóvenes en régimen régimen de alquiler

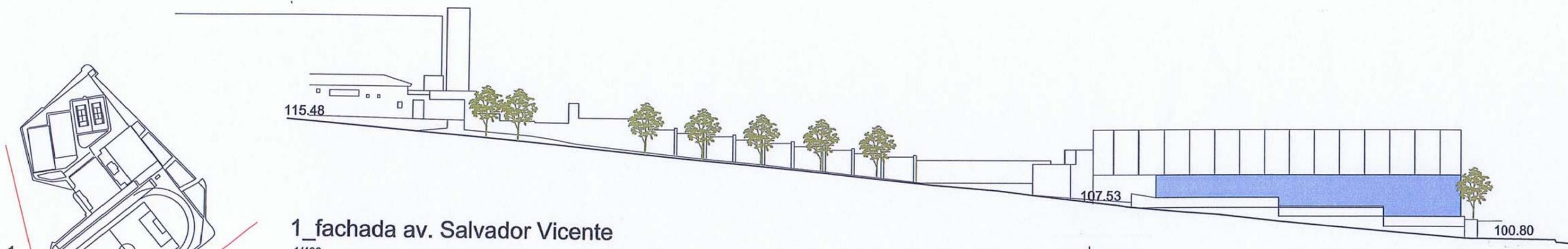
ⓘ planta nivel pista Atletismo

cota 110.80
1/1000 0m 5 10 25



ⓘ Área Vestuarios Área de la cultura

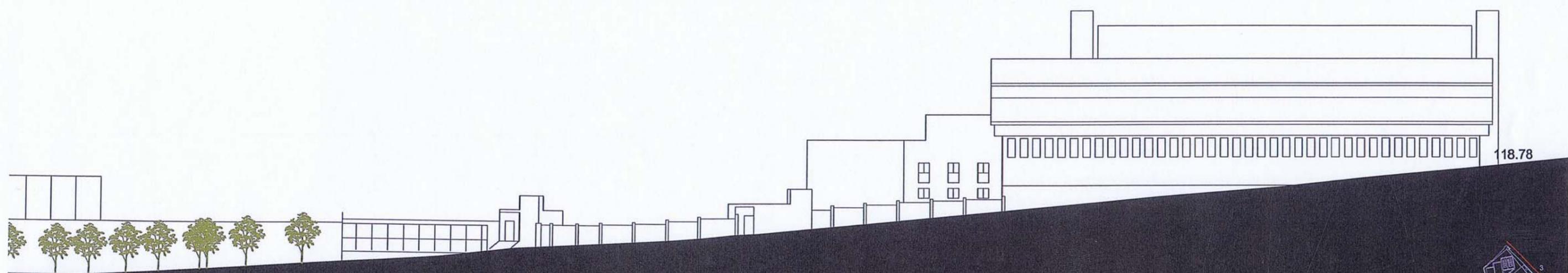
1/2000



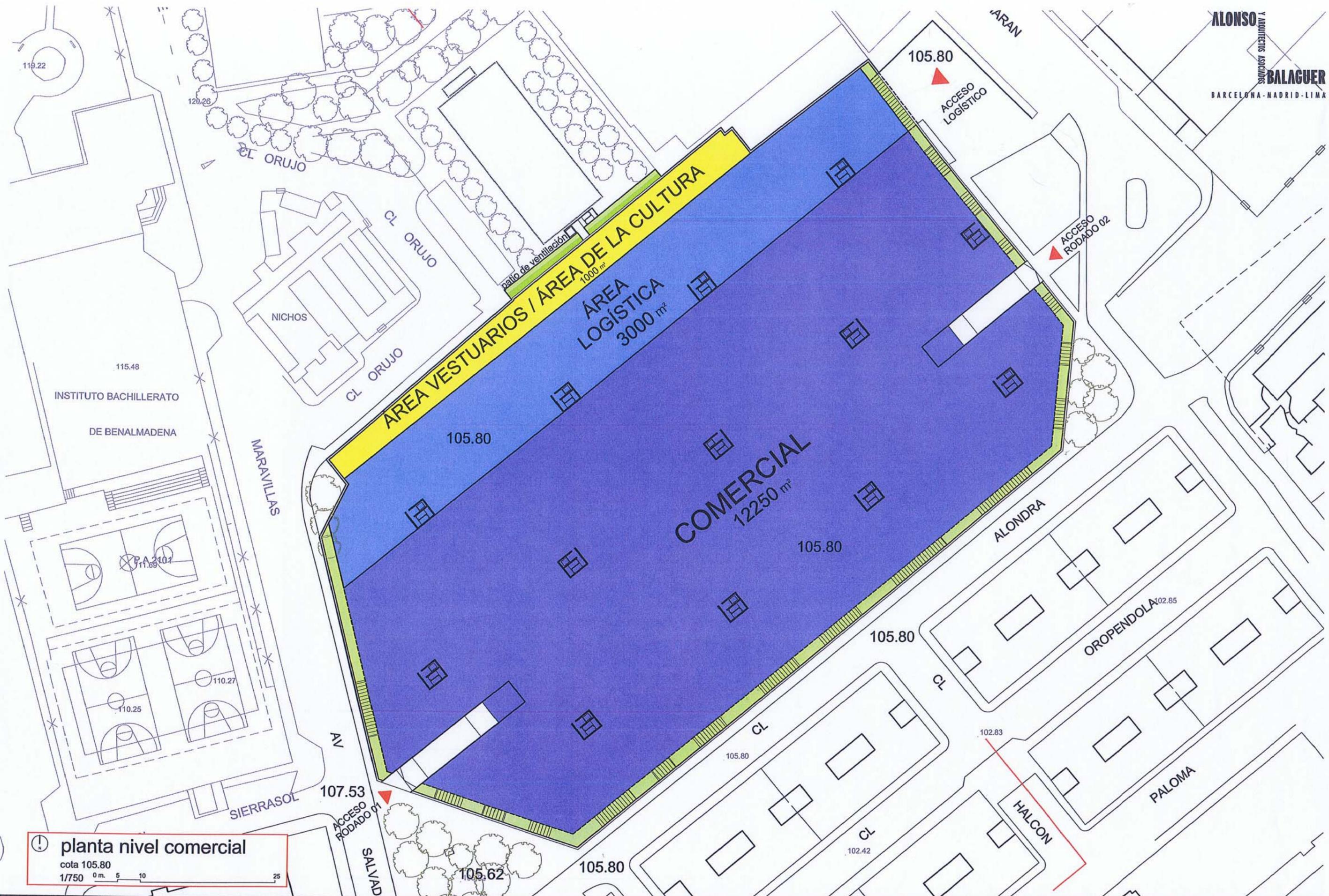
1_fachada av. Salvador Vicente
1/400



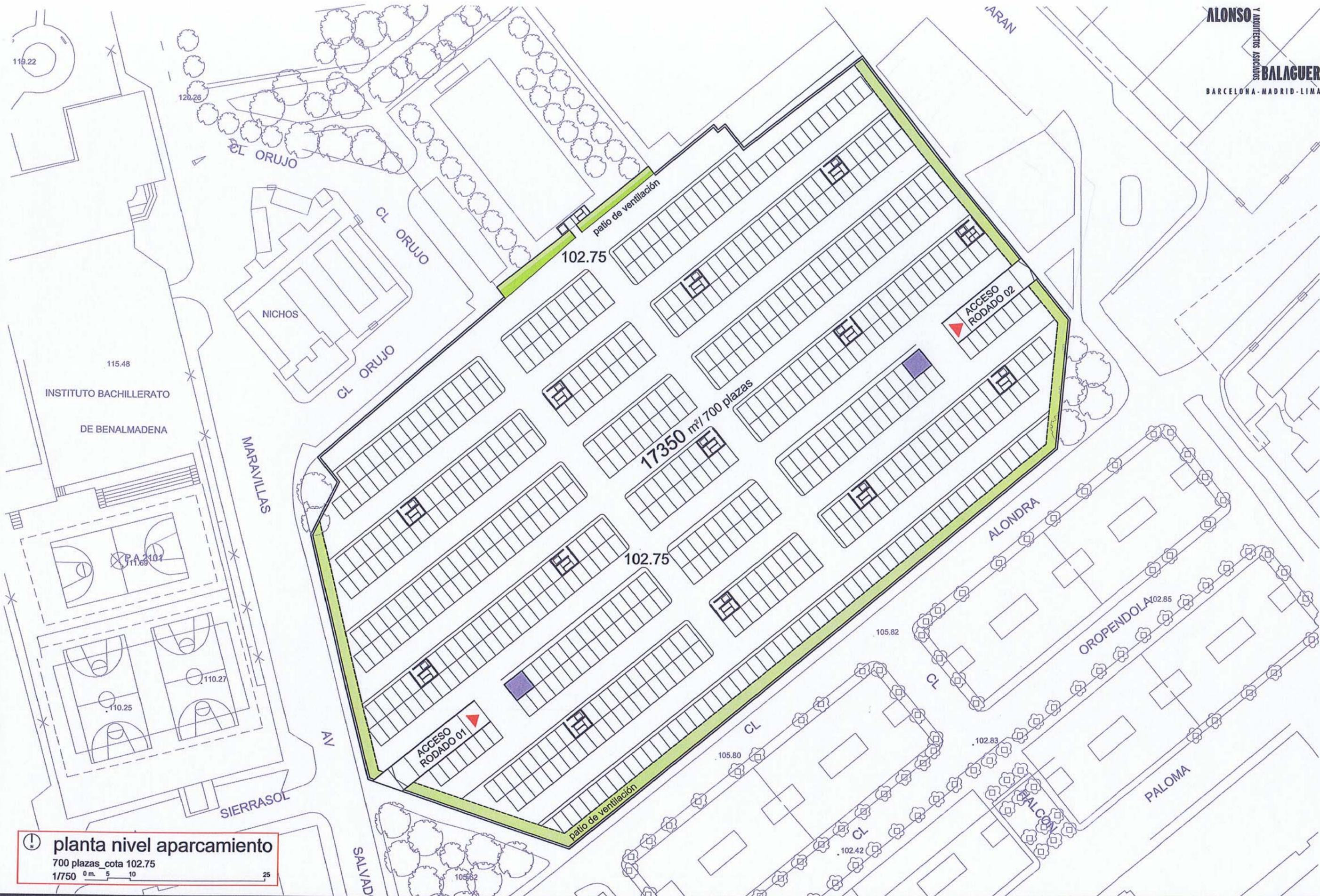
2_fachada c/ alondra
1/500



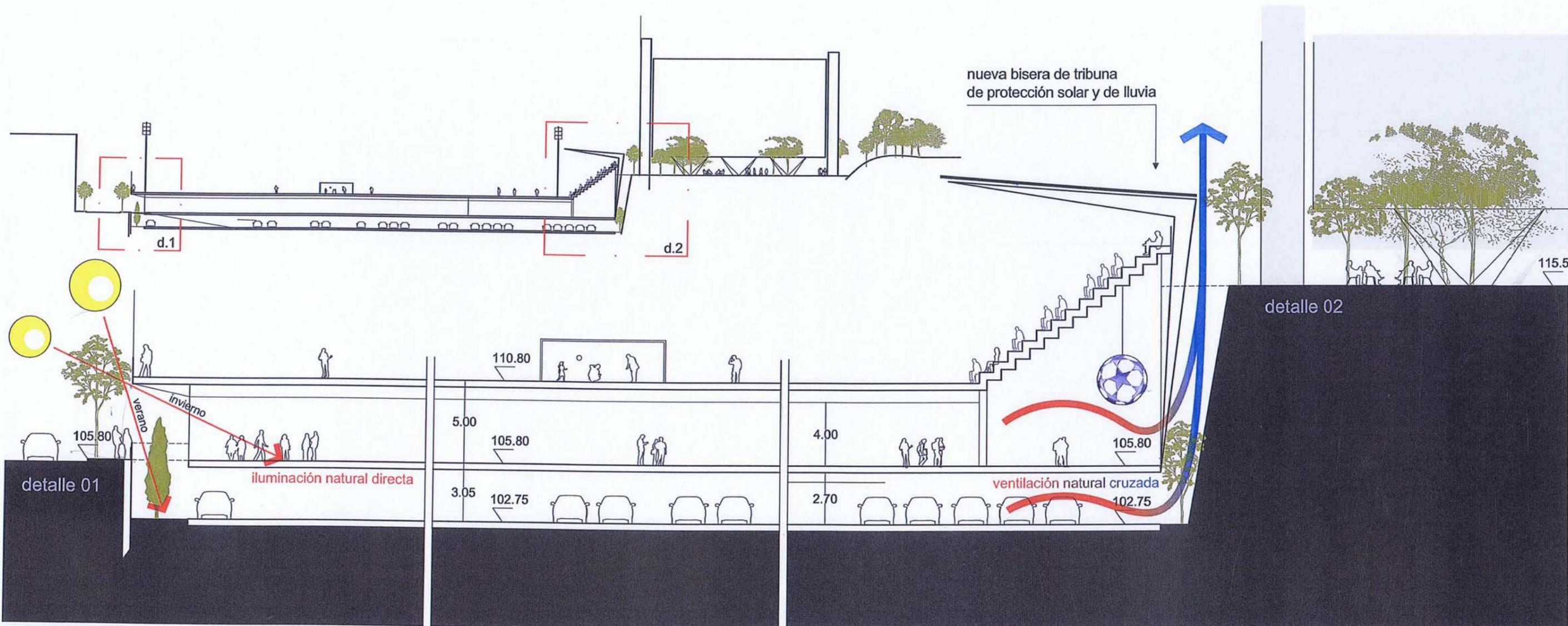
fachada c/ pacharan
1/400



🕒 **planta nivel comercial**
cota 105.80
1/750 0m. 5 10 25



⚠ **planta nivel aparcamiento**
700 plazas_cota 102.75
1/750 0 m. 5 10 25



Proyecto Europolis Cerdenya_Barcelona



Proyecto Baronda_Esplugues de Llobregat

Diagrama FASES:

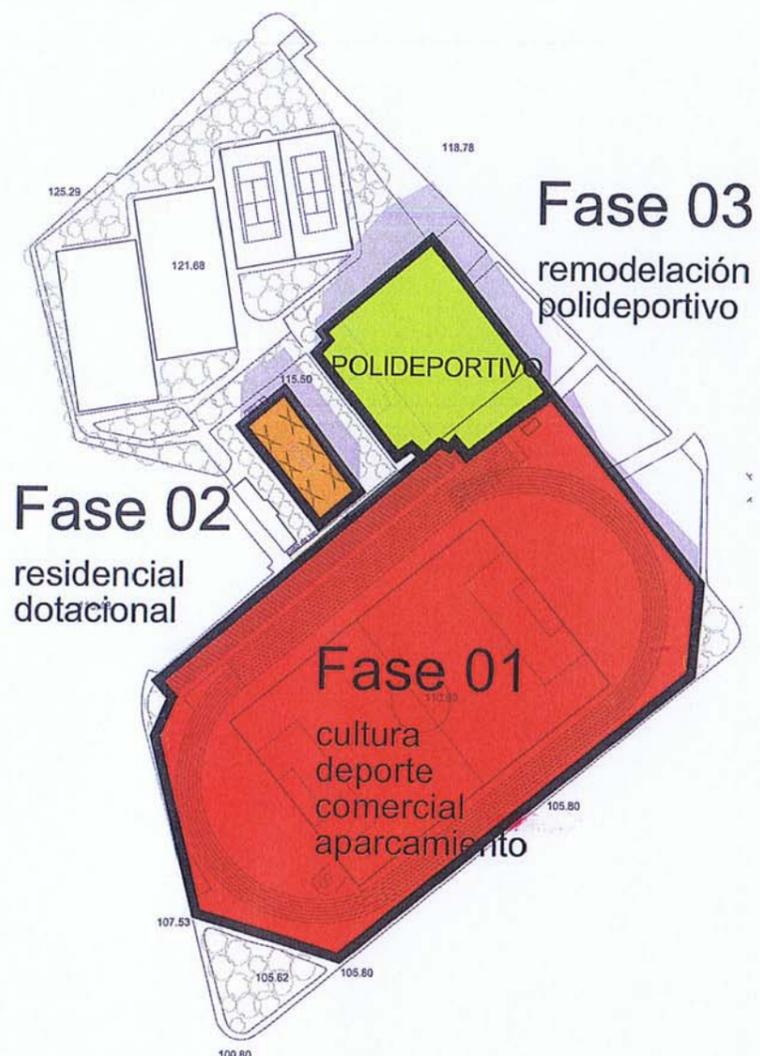
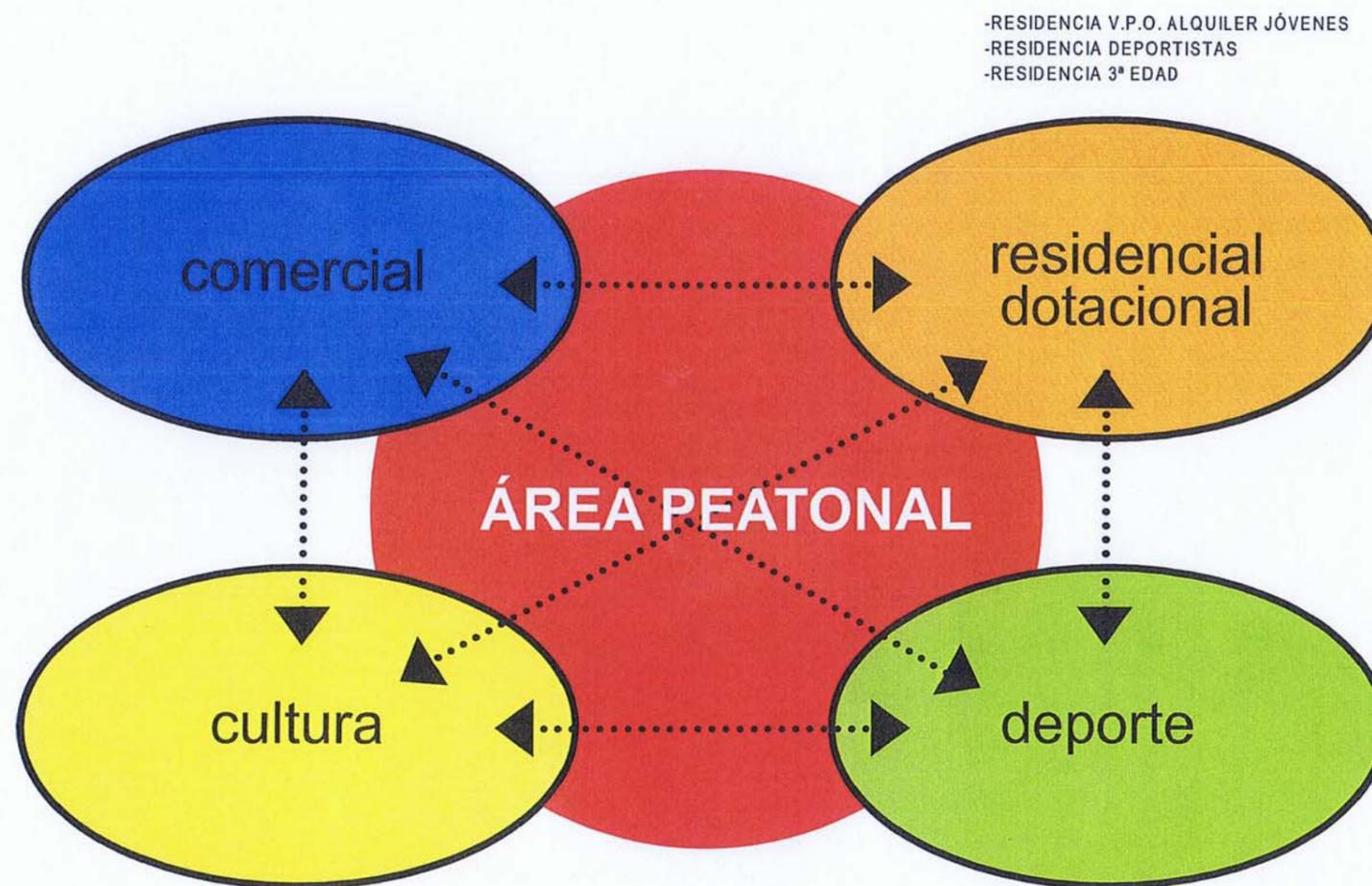
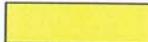
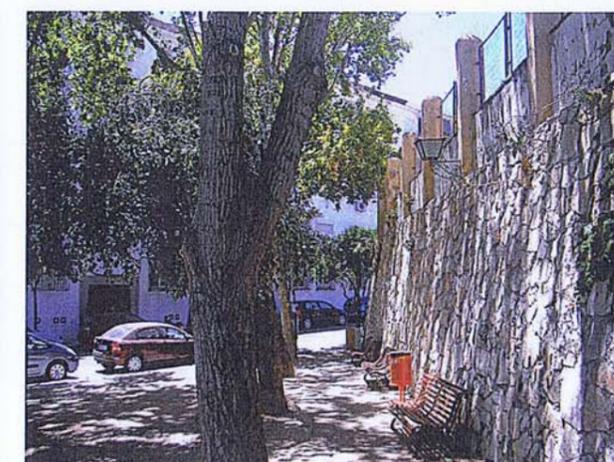


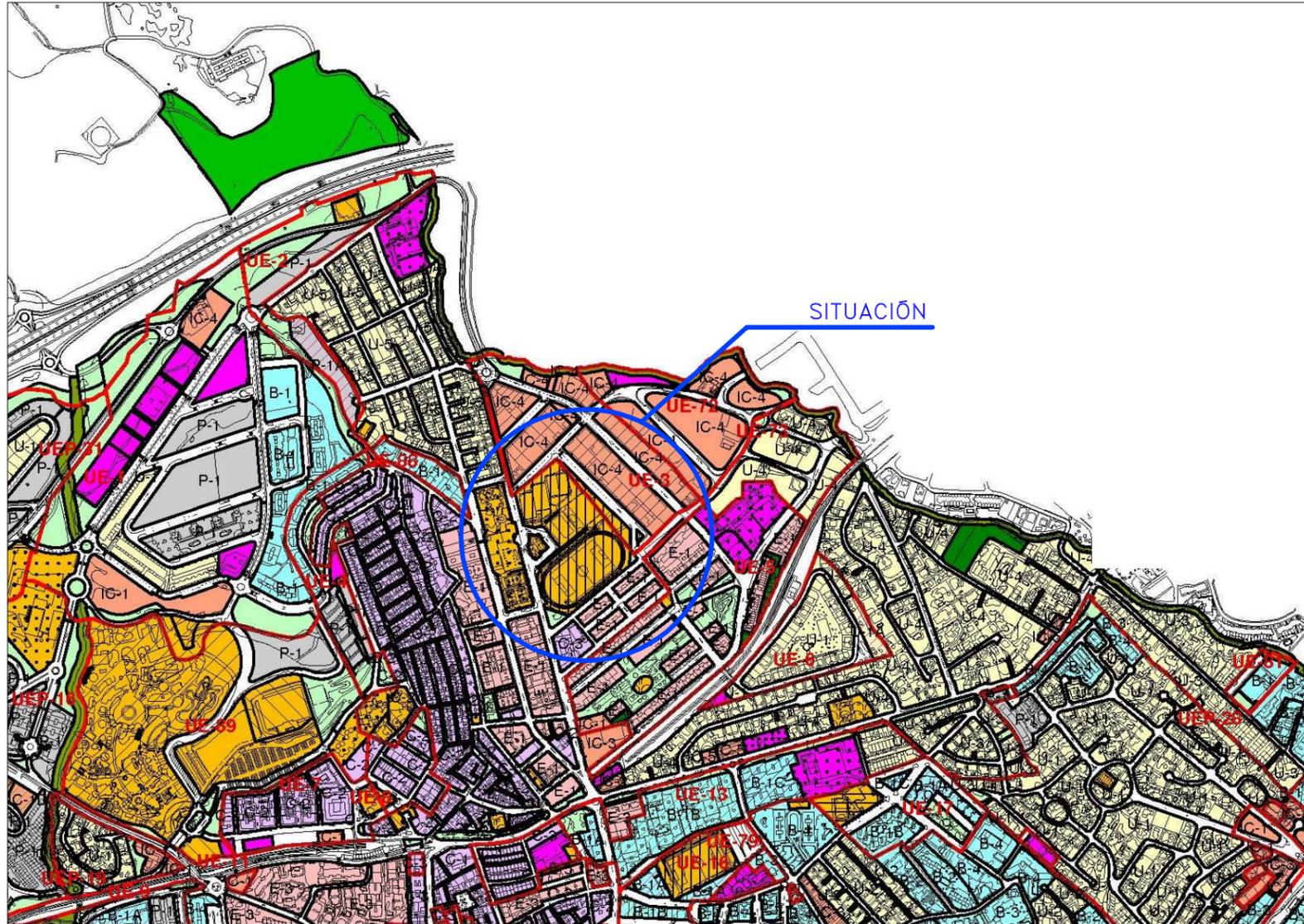
Diagrama PROPUESTA:



	área residencial dotacional	4.500
	área vestuarios / área de la cultura	1.500
	comercial	12.250
	área logística	3.000
	aparcamiento / 700 plazas	17.350
	total sobre rasante	5.000
	total bajo rasante	33.600
	total	38.600



PLANOS



PGOU A-1 CALIFICACIÓN
SITUACIÓN

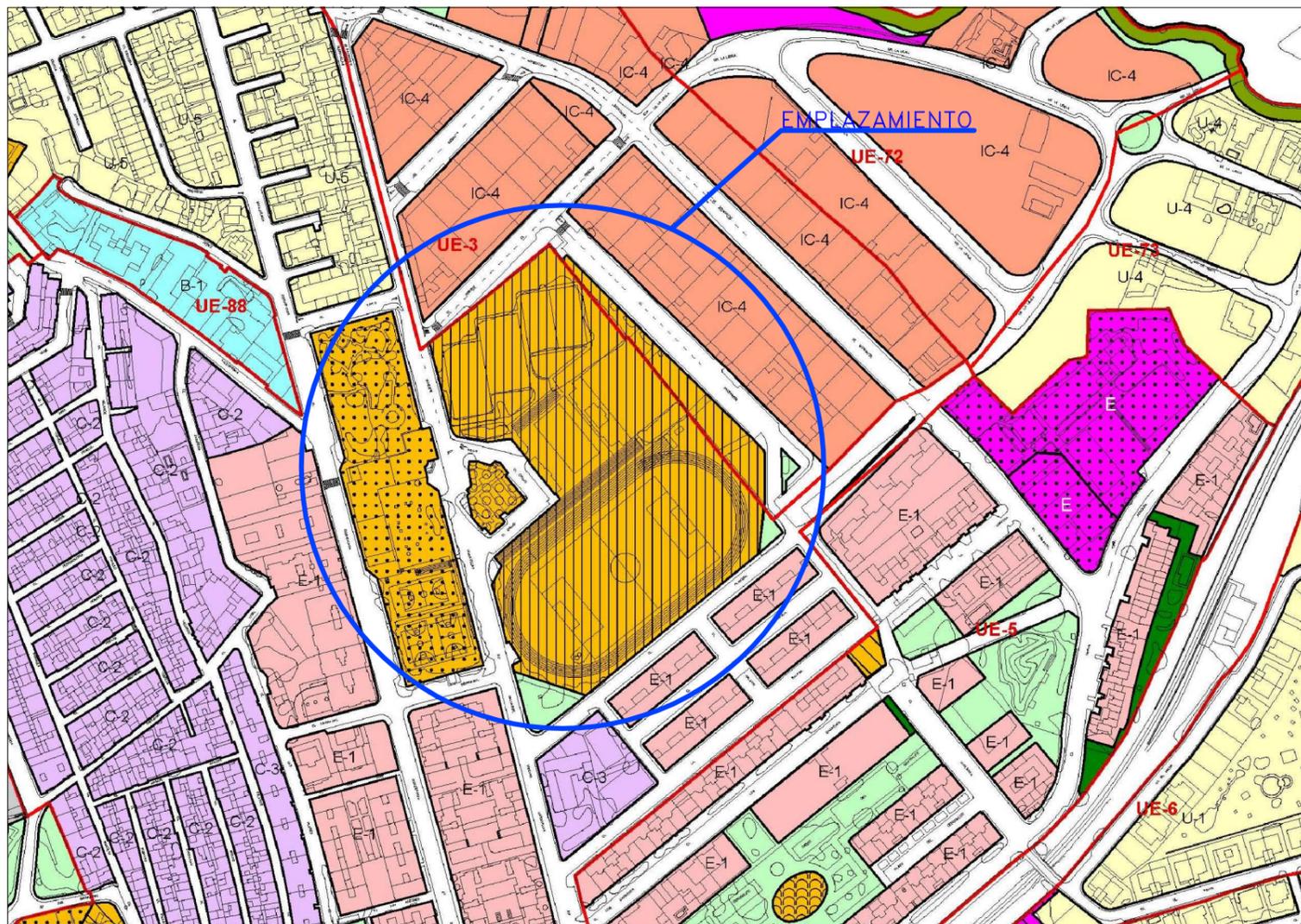


EXCMO. AYUNTAMIENTO
de BENALMADENA Málaga

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

PLANO DE:	Nº:	ESCALA:
SITUACIÓN EN PGOU	1	

AREA DE URBANISMO Sección de Planeamiento	Dibujado por: Valentina Aibar Márquez
El Arquitecto Municipal José Luis Cerezo Moreno	FECHA: MAYO 2.012



PGOU A-1 CALIFICACIÓN
ESTADO ACTUAL



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de BENALMADENA Málaga

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDEN A PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

PLANO DE: EMPLAZAMIENTO EN PGOU N°: 2 ESCALA:

AREA DE URBANISMO Sección de Planeamiento Dibujado por: Valentina Aibar Márquez
El Arquitecto Municipal José Luis Cerezo Moreno FECHA: MAYO 2.012

Calificación:			
Bloque Exento	Industrial / Comercial	P. Mediterráneo	Unifamiliar
B-1.1	IC-1A	P-1A	U-1A
B-1A	IC-1B	P-1B	U-1B
B-1B	IC-1C	P-1C	U-1C
B-1C	IC-1D	P-1D	U-1D
B-1D	IC-1E	P-1E	U-1E
B-1E	IC-1F		U-1F
Casco	IC-1G		
Ext. Casco	IC-1H		
IC-1I			
S.L. Equipamiento	S.G. Equipamiento	S.G. Espacios Libres	S.L. Espacios Libres
Educativo	Educativo	Area de Playas	Públicas
Deportivo	Deportivo	Parque Público	Privadas
Social	Social	Protección	
Religioso	Religioso		
Infraestructura	Infraestructura		
Turístico	Turístico		
Varios	Varios		
Administrativo	Administrativo		
Sanitario	Sanitario		
Cultural	Cultural		



ORTOFOTO 2008
EMPLAZAMIENTO



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de BENALMADENA Málaga

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

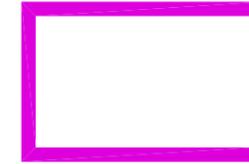
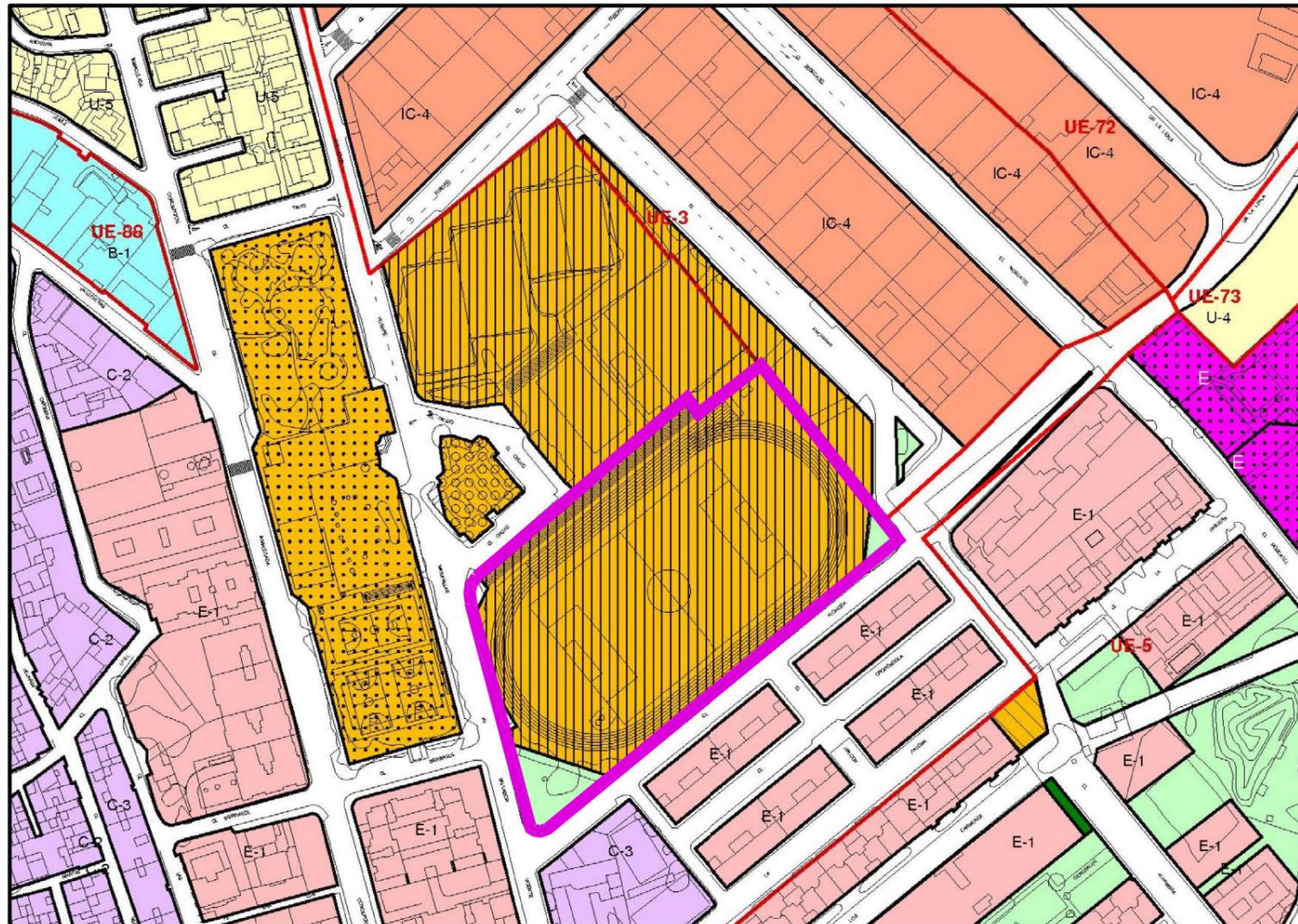
PLANO DE:	Nº:	ESCALA:
EMPLAZAMIENTO EN ORTOFOTO	3	

AREA DE URBANISMO
Sección de Planeamiento

El Arquitecto Municipal
José Luis Cerezo Moreno

Dibujado por:
Valentina Aibar Márquez

FECHA:
MAYO 2.012



ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO
de BENALMADENA Málaga

A-1 CALIFICACIÓN PGOU
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDEN A PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

PLANO DE:

Nº:

ESCALA:

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN SOBRE PGOU

4

AREA DE URBANISMO
Sección de Planeamiento

Dibujado por:
Valentina Aibar Márquez

El Arquitecto Municipal
José Luis Cerezo Moreno

FECHA:
MAYO 2012

Calificación:			
Bloque Exento	Industrial / Comercial	P. Mediterráneo	Unifamiliar
B-1.1	IC-1A	P-1A	U-1A
B-1A	IC-1B	P-1B	U-1B
B-1B	IC-1C	P-1C	U-1C
B-1C	IC-1D	P-1D	U-1D
B-1D	IC-1E	P-1E	U-1E
B-1E	IC-1F		U-1F
Casco	IC-1G		
Ext. Casco	IC-1H		
IC-1I			
S.L. Equipamiento Educativo	S.G. Equipamiento Educativo	S.G. Espacios Libres Área de Playas	S.L. Espacios Libres Públicas
S.L. Equipamiento Deportivo	S.G. Equipamiento Deportivo	S.G. Espacios Libres Parque Público	S.L. Espacios Libres Privadas
S.L. Equipamiento Social	S.G. Equipamiento Social	S.G. Espacios Libres Protección	
S.L. Equipamiento Religioso	S.G. Equipamiento Religioso		
S.L. Equipamiento Infraestructura	S.G. Equipamiento Infraestructura		
S.L. Equipamiento Turístico	S.G. Equipamiento Turístico		
S.L. Equipamiento Varios	S.G. Equipamiento Varios		
S.L. Equipamiento Administrativo	S.G. Equipamiento Administrativo		
S.L. Equipamiento Sanitario	S.G. Equipamiento Sanitario		
S.L. Equipamiento Cultural	S.G. Equipamiento Cultural		



FOTOGRAFÍA AÉREA
 ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN



EXCMO. AYUNTAMIENTO
 de BENALMADENA Málaga

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA PARA PERMITIR EL USO COMERCIAL Y DE APARCAMIENTO EN EL SUBSUELO DEL POLIDEPORTIVO MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL.

PLANO DE:	Nº:	ESCALA:
ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN SOBRE FOTOGRAFÍA AÉREA	5	

AREA DE URBANISMO Sección de Planeamiento	Dibujado por: Valentina Aibar Márquez
El Arquitecto Municipal José Luis Cerezo Moreno	FECHA: MAYO 2.012