

**EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PARA LA CREACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO, UE-125 “EL QUINTO”, CON EL OBJETIVO DE OBTENER UN VIAL DE CIRCUNVALACIÓN DE BENALMÁDENA PUEBLO. DOTANDO A UNA ZONA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS DE UNA ORDENANZA DE VIVIENDAS ADOSADAS, CON UN MAYOR APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

---

**MEMORIA**

**OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN**

La presente innovación del P.G.O.U. de Benalmádena, mediante modificación puntual de uno de sus elementos sobre suelo urbano, tiene por finalidad el cumplimentar las instrucciones recibidas del Sr. Alcalde, para incorporar mediante los trámites oportunos a dicho Plan los compromisos asumidos por la Corporación en el convenio suscrito el 21 de enero de 2.003 con la entidad (Toyaga, S.A.) entonces propietaria de la parcela denominada “Huerta de El Quinto” o “finca El Quinto”, previa aprobación por el Pleno municipal mediante acuerdo adoptado el 19 de diciembre de 2.002; dichos convenio y acuerdo están unidos a este documento como anexos.

El objeto del convenio es la inmediata obtención de parte de los terrenos destinados al sistema general constituido por el vial público (y su zona de seguridad) que ha de servir de circunvalación Sur al Centro del Casco Urbano de Benalmádena Pueblo.

A tales efectos se proponen los siguientes cambios en el actual P.G.O.U.:

1. Remodelación de la Unidad de Ejecución UE-71 deduciendo de dicha unidad la parcela que nos ocupa, manteniendo proporcionalmente, en la misma, el resto de parámetros sin modificar.
2. Creación de la Unidad de Ejecución UE-125 ‘El Quinto’, cuyo ámbito sería la referida parcela, ordenándola detalladamente con los parámetros derivados del convenio (cesiones, techo edificable, tipología y número de viviendas).

En el siguiente cuadro (nº 1) se detallan los parámetros que corresponden actualmente a la UE-71, y como quedará ésta una vez deducida la parcela objeto de esta modificación.



### CUADRO Nº 1

Unidad de Ejecución UE-71	Actual	Modificada
Superficie (m2)	154.211	148.564
Nº de viviendas (Ud)	199 (*)	192
Techo edificable (m2)	32.354	31.169,24
Sistema Espacios Libres	13.538	13.538

(\*) El número máximo de viviendas se ha calculado por aplicación de la parcela mínima en la zona U4, que es de 600 m2, a la superficie residencial de la unidad, es decir, 119.831 m2.

Y en el cuadro (nº 2) que sigue aparecen comparados los parámetros actuales y propuestos para la parcela de “El Quinto”:

### CUADRO Nº 2

	Actual (**)	Modificación	Diferencia
Situación	UE-71	UE-125	
Techo edificable (m2)	1.184,77	3.000,00	1.815,23
Número de Viviendas (Ud)	7	30	23
I. Edificabilidad (m2/m2)	0,21	0,53	0,32
Subzona	U4	U1	

(\*\*) Las condiciones de aprovechamiento actual de la parcela son obtenidas por aplicación sobre las magnitudes actuales de la UE-71 del porcentaje de participación en ésta de aquella (en función de su superficie bruta) :  $5.647 \text{ m}^2 / 154.211 \text{ m}^2 \times 100 = 3,6619 \%$

La presente Modificación afecta a un suelo urbano, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de este tipo de suelo, con la fijación de sus usos pormenorizados y de sus ordenanzas de edificación.





**FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN**  
**UE-71 'EL VILLORDO'**



# Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



## UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Identificación

<b>Nombre:</b>	EL VILLORDO		
<b>Identificación:</b>	UE-71		
Superficie total (m2):	154.211	Techo edificable total (m2/c):	32.354
Número de viviendas:	1	Edificabilidad media (m2/m2)	0,21

### Área de Reparto

Nombre:	P-2	Uso Característico:	Unifamiliar
Aprovechamiento Tipo (m2/m2): 0,286			
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
<b>Uso</b>	<b>Coefficiente</b>		
Unifamiliar	1,00		
Pueblo	0,71		

### Condiciones de Aprovechamiento

<b>Zona</b>	<b>U-4</b>		
Superficie (m2):	119.831 <i>OK</i>	Nº Máximo Viviendas:	1 <i>149</i>
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	1
Techo Edificable (m2/c):	32.354 <i>OK</i>	Parcela Mínima (m2):	800 <i>OK</i>
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,270	Altura Máxima:	1
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	119.831,37	Usos:	(*)

*804,21*

UE-71

Observaciones: (1) Aplicación directa de la Ordenanza.



### Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación ✓  
Estudio de Detalle: Obligatorio ✓  
Proyecto de Parcelación: No Especificado ✓  
Proyecto de Urbanización: Obligatorio ✓  
Conservación: No Especificado ✓  
Observaciones:

#### Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

#### Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	3.422 ✓	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	5.575 ✓	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	7.963 ✓	<input type="checkbox"/>		
Viario	17.420 ✓	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>34.380</b>			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>		

Viviendas:

Observaciones: Los 3422 m2 de Equipamiento serán de Sistema de Infraestructura.  
\* Iniciativa Municipal. El Ayuntamiento podrá actuar mediante Plan Especial previa delimitación poligonal de su ámbito, en caso de ser necesaria la fijación de polígonos de reparcelación.  
\* Se permite el uso U-2, manteniendo la densidad.

## CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA "HUERTA EL QUINTO", INCLUIDA EN LA UE-71

---



Superficie: 5.467 m<sup>2</sup>.  
Calificación: U-4.  
Edificabilidad bruta: 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Aprovechamiento: 3,6619 % s/ 32.354 m<sup>2</sup>c = 1.184,77 m<sup>2</sup>/c.  
Número de viviendas: 3,6619 % s/ 199 vdas.  $\cong$  7 vdas.

Porcentaje de la superficie de esta parcela respecto a la superficie de la UE-71 en la que se encuentra:

$$5.647 \text{ m}^2 / 154.211 \text{ m}^2 \times 100 = 3,6619 \%$$



**FICHAS PROPUESTAS PARA LAS UNIDADES DE  
EJECUCIÓN NÚMEROS 71 Y 125**



# Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



## UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Identificación

<b>Nombre:</b>	EL VILLORDO		
<b>Identificación:</b>	UE-71		
Superficie total (m2):	148.564	Techo edificable total (m2/c):	31.169
Número de viviendas:	192	Edificabilidad media (m2/m2):	0,21

### Área de Reparto

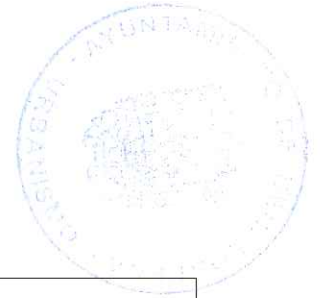
Nombre:	P-2	Uso Característico:	Unifamiliar
Aprovechamiento Tipo (m2/m2): 0,286			
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
<b>Uso</b>	<b>Coefficiente</b>		
Unifamiliar	1,00		
Pueblo	0,71		

### Condiciones de Aprovechamiento

<b>Zona</b>	<b>U-4</b>		
Superficie (m2):	115.319	Nº Máximo Viviendas:	192
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo Edificable (m2/c):	31.169	Parcela Mínima (m2):	800
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,271	Altura Máxima:	1
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	598,58	Usos:	(*)



Observaciones: (\*) Aplicación directa de la Ordenanza.



## Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle: Obligatorio

Proyecto de Parcelación: No Especificado

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

Conservación: No Especificado

Observaciones:

### Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

### Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observacione
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	3.422	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	5.575	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	7.963	<input type="checkbox"/>		
Viario	16.285	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>33.245</b>			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones: Los 3422 m2 de Equipamiento serán de Sistema de Infraestructura.  
\* Iniciativa Municipal. El Ayuntamiento podrá actuar mediante Plan Especial previa delimitación poligonal de su ámbito, en caso de ser necesaria la fijación de polígonos de reparcelación.  
\* Se permite el uso U-2, manteniendo la densidad.



# Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



## UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Identificación

<b>Nombre:</b>	EL QUINTO		
<b>Identificación:</b>	UE-125		
Superficie total (m2):	5.647	Techo edificable total (m2/c):	3.000
Número de viviendas:	30	Edificabilidad media (m2/m2):	0,53

### Área de Reparto

<b>Nombre:</b>	P-2	<b>Uso Característico:</b>	Unifamiliar
Aprovechamiento Tipo (m2/m2): 0,286			
<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>			
<b>Uso</b>	<b>Coefficiente</b>		
Unifamiliar	1,00		
Pueblo	0,71		

### Condiciones de Aprovechamiento

<b>Zona</b>	U-1		
Superficie (m2):	3.257	Nº Máximo Viviendas:	30
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo Edificable (m2/c):	3.000	Parcela Mínima (m2):	(*)
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,921	Altura Máxima:	2 PB+1
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	108,53	Usos:	(*)

Observaciones: (\*) Según Ordenanza General



### Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación  
Estudio de Detalle: Obligatorio  
Proyecto de Parcelación: No Especificado  
Proyecto de Urbanización: Obligatorio  
Conservación: No Especificado

#### Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Observaciones:

Esta Unidad sumará el coste del encauzamiento y embovedado del arroyo situado al sur de la parcela ( en la parte que afecte a la misma).

#### Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	1.255	<input type="checkbox"/>		
Viaro	1.135	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>2.390</b>			
10 % Aprov. Medio:	0	<input type="checkbox"/>		Viviendas: 0

Observaciones:

## JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. Estamos ante una innovación de la ordenación establecida actualmente para los terrenos objeto de este expediente, por el Plan General Vigente.
2. La presente Modificación afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de un nuevo uso pormenorizado y de una nueva ordenanza de edificación.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA, en el que se establece el régimen de las innovaciones en la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, cabe hacer las siguientes consideraciones:
  - A. La presente innovación en la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una modificación del Plan General.
  - B. Justificación de las mejoras que la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.
    1. Tal y como contempla el convenio del que deriva, la presente modificación supone, ante todo, la inmediatez de la obtención de parte de los terrenos, actualmente calificados como sistema general que integran el vial público que servirá como circunvalación Sur al centro del casco urbano de Benalmádena Pueblo, actualmente colapsado por el estrangulamiento que supone la única posibilidad existente: la utilización alternativa en ambos sentidos (regulada por semáforo) de la vía principal que es la carretera A-368 (de Torremolinos a Mijas) a su paso por dicho centro. Además, precisamente, se obtiene la porción que permite entroncar el nuevo vial con la carretera de Benalmádena Pueblo a la Costa.

Además, la propiedad ha aceptado asumir el coste del encauzamiento y embovedado del arroyo situado al Sur de la parcela (en la parte que afecta a la misma), a fin de posibilitar la ejecución de dicho vial.
    2. La ordenación propuesta para la nueva zona edificable, mantiene la tipología de viviendas unifamiliares adosadas, actualmente prevista para las ordenanzas de la UE-71.

C. De acuerdo con el artículo 36.2-2° de la LOUA, al plantearse en la presente modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela que forma la UE-125, deberán de mantenerse, el nivel dotacional y los estándares de la zona afectada.

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

**APROVECHAMIENTO ACTUAL:**

Porcentaje correspondiente a esta parcela dentro de la unidad UE-71: 1.184,77 m2/c.

**APROVECHAMIENTO PROPUESTO:**

Aprovechamiento de la Nueva UE-125: 3.000,00 m2/C.

Aumento del aprovechamiento propuesto: **1.815,23 m2/C.**

Equivalente a 18 vdas. de 100 m2./C aproximadamente.

2. Como estándares de referencia partiremos de los actualmente existentes en la Unidad de Ejecución UE-71.

3. Estándares actuales de sistemas locales en la UE-71.

Sistema de Espacios Libres:

$(5.575 + 7.963) / 32.354 \times 100 = 41,84$  m2 por cada módulo de 100 m2c.

Cálculo de la previsión de dotaciones en la nueva unidad:

$$30 \text{ viv de } 100 \text{ m}^2/\text{c} \times 41,84 \text{ m}^2/\text{viv} = 1.255,20 \text{ m}^2$$

Total Espacios Libres a prever: 1.255,20 m2/suelo.

Lo que supone 41,84 m2 por vivienda.



**CONDICIONES DE GESTION:**

De acuerdo con lo previsto en la ficha de las Nuevas Unidades de Ejecución, el sistema de gestión contemplado es el de compensación.

**PLAN DE ETAPAS**

Primer Cuatrienio.

**ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**

Al desarrollarse las nuevas unidades por el sistema de compensación, no existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 15 de Marzo de 2.004  
El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno