



EXPEDIENTE de "MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS" DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BENALMÁDENA PARA LA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA UE-51

MEMORIA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General de Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde, para incorporar mediante los tramites oportunos al Planeamiento del Municipio los compromisos asumidos en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento con la Mercantil Versailles S.L. y Vaquería Santa Ana S.L. con fecha 24 de Julio de 2.002 , convenio que se une a esta Modificación como anexo.

En dicho documento el Ayuntamiento consideró la conveniencia de acordar la adquisición del suelo y los inmuebles necesarios a las mercantiles antes citadas para posibilitar la ampliación del Centro Municipal de Exposiciones de Benalmádena-Costa, y ello mediante una contraprestación consistente en la asignación de un incremento en el actual aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Benalmádena-Costa "UE-51" propiedad de ellas.
Este Incremento de aprovechamiento, de acuerdo con la valoración municipal que igualmente se adjunta como anexo a esta modificación, tiene un valor equivalente al de los inmuebles a ceder al Ayuntamiento.

La presente Modificación afecta a un suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de este tipo de suelo, con la fijación de su uso pormenorizado y de su ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.





SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA FINCAS AFECTADAS

FICHA ACTUAL DE UE-51 ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº2

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle: Obligatorio

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: No Especificado

Conservación: No Especificado

Observaciones: Deberá justificarse la posibilidad de ingerir en las redes de Torrequebrada.

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		<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		<input type="checkbox"/>		
Viario		<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	0			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>		Viviendas:
Observaciones:				



CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA PREVISTA PARA LA AMPLIACIÓN DEL CENTRO DE EXPOSICIONES MUNICIPAL DE BENALMÁDENA

Superficie: 641,33 m².
Calificación: IC-3.
Edificabilidad: 1 m²/m²
Aprovechamiento: 641,33 m² x 1m²/m² = 641,33 m²/C.
Observaciones: Sobre esta parcela, se encontraban edificados diversos inmuebles que componen el edificio festival, sito en Plaza Olé de Benalmádena Costa. Este edificio está formado por las fincas registrales números 12558, 13590, 13860, 13862, 13864, 13866, 13868, 13870, 13872, 13874.





Parámetros característicos

FICHA ZUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL 3

Usos Permitidos	Vivienda Industrial Comerciales Otros Usos	V-7 1ª, 2ª y 3ª categoría CO;EP CU;SA-1,2,3,4,5;AD;ES;DR CT-1,2,4,5.
-----------------	--	--

Usos Prohibidos	Vivienda Industrial Comerciales Otros Usos	V-1,2,3,4,5,6 4ª categoría H RL;CT-3;VA;SA-6.
-----------------	--	--

Estudios previos ordenación (0)
Superficie mín. para ellos.....1000 m2
Edificabilidad máx.m2/m2..... 1 m2/m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v.....1 viv/local
Parcela mín.M2..... 100 m2
Altura máx.....8,5 m (1)
Número máx.de plantas.....3 PL (2PL en fachada)

Separación Linderos públicos
Linderos privados..... (2)

Entre edificios $h+h'/2$

Ocupación En planta baja..... No se fija
En otras plantas(3)

Fondo edificable:..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.

Alineaciones:Alineación a vial
Composición estética: (4)

(0) Siempre Estudio de Detalle o proyecto completo con Parcelación.

(1) 8,50 m. luz libre. Por encima de ellos puede haber flechas en las cerchas.

(2) En general adosado a lindero. Sin embargo deberán obligatoriamente separarse de los linderos de zonas a distancia $h/2 > = 3m$.

(3) La tercera planta deberá retranquearse una distancia igual a su altura.

(4) de acuerdo con el art. 70 PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN PROPUESTA DE LA FINCAS AFECTADAS

FICHA PROPUESTA DE UE-51 ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº2



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

S: 199
1805
3397

Identificación

Nombre:	ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº 2		
Identificación:	UE-51		
Superficie total (m2):	5.840	Techo edificable total (m2/c)	5.199
Número de viviendas	52	Edificabilidad media (m2/m2)	0,89

Área de Reparto

Nombre:	U-6	Uso Característico:	Pueblo
Aprovechamiento Tipo (m2/m2)	0,152		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
Uso	Coefficiente		
Unifamiliar	1,00		
Bloque	1,00		
Pueblo	1,00		
Comercial	0,87		

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1			
Superficie (m2):	3.366	Nº Máximo Viviendas:	52
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	45%
Techo Edificable (m2/c)	5.199	Parcela Mínima (m2):	(*)
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	1,545	Altura Máxima:	4 PB+3
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	64,72	Usos:	(*)

UE-51

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Obligatorio

Proyecto de Parcelación: Optativo

Proyecto de Urbanización: Optativo

Conservación: No Especificado

Observaciones: Deberá justificarse en el Estudio de Detalle la posibilidad de ingerir en las redes de Torrequebrada.

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo				
Social				
Religioso				
Infraestructura				
Turístico				
Varios	641			
Cultural				
Educativo				
Administrativo				
Sanitario				
Espacios Libres G				
Espacios Libres L	1.583			
Vario	246			
Total Cesiones:	2.471			

10 % Aprov. Medio:

Viviendas:

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 consolidado, 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.
Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene el carácter de estructural.
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 las parcelas 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. La presente modificación posibilitará la ampliación del Centro de Exposiciones de Benalmádena, el cual lleva delante una importante actividad cultural la cual una vez se realicen las obras de ampliación del edificio existente, se obtengan nuevas salas y se amplien las existentes, gozará de nuevas y amplias posibilidades, que complementarán la oferta turística del municipio.
 2. La LOUA establece en su artículo 9.B, la obligación de mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistente en la ciudad consolidada, salvo en una zona que provenga de procesos inadecuados en el desarrollo urbano.
Pues bien tal como se puede apreciar en el plano de zonificación actual de la UE-51, esta se conforma como una isla para 10 viviendas unifamiliares con una edificabilidad de 0,27 m²/m²., en medio de un entorno perteneciente fundamentalmente al plan especial de reforma interior de las manzanas C-10 a C-15 de la Urbanización Torrequebrada, que cuenta con una tipología de



pueblo mediterráneo, una altura máxima de 5 plantas, una edificabilidad media de 1 m²/m², equivalente a una densidad de 100 viv/ha, de 100 m². cada una.

El desarrollo de una zona de viviendas unifamiliares aisladas rodeadas de bloques de 5 plantas, no se puede considerar un desarrollo urbano adecuado, por tanto se plantea como una opción urbanísticamente correcta, el ajustar el aprovechamiento de este enclave, a las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades del entorno.

3. En base a los razonamientos anteriores se propone el dotar a esta parcela, de una edificabilidad de 1 m²/m², y de una densidad máxima de 100 vivds/ha, lo cual da origen a los siguientes parámetros:

Superficie UE-51:	5,199 m ² .
Edificabilidad media:	1 m ² /m ² .
Techo edificable:	5,199 m ² /C.
Densidad máxima:	52 viviendas.

- D. 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 antigua UE-51, deberán de mantenerse, el nivel dotacional y los estándares de la zona afectada

1. Como estándares de referencia partiremos de los actualmente existentes como sistemas locales, en la Urbanización Torrequebrada en la que se encuentra enclavada la UE-51 objeto de esta modificación, y a ellos le sumaremos el incremento legal de 5 m²/hab en concepto de Sistemas Generales de Espacios libres.

2. Estándares actuales de sistemas locales en la Urbanización Torrequebrada:

Sistema Local de Espacios Libres:	13,5 m ² /suelo/100 m ² /C.
Equipamientos:	6,9 m ² /suelo/100 m ² /C.



3. Cálculo de la previsión de dotaciones en la nueva unidad:

Sistema Local de Espacios Libres: $13,5 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 52 = 702 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Sistema General de Espacios Libres: $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 3 \text{ hab/vivd} \times 52 \text{ vivds} = 780 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Total Espacios Libres a proveer: $1.482 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Total Espacios Libres previstos en la Nueva Unidad: $1.583 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Equipamientos: $6,9 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 52 = 358,8 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Total Equipamientos a proveer: $358,8 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Total Equipamientos previstos: $641 \text{ m}^2.$

CONDICIONES DE GESTIÓN:

De acuerdo con lo previsto en la ficha de la Nueva Unidad de Actuación, el sistema de gestión contemplado es el de compensación.

PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

De acuerdo con la valoración municipal anexa a esta modificación, el valor de los inmuebles que ocupan el terreno de equipamiento a ceder al Ayuntamiento, es equivalente al de el incremento en el techo edificable asignado en la presente propuesta a la nueva UE-51.

3 de octubre de 2003

EL ARQUITECTO MUNICIPAL
FDO. JOSÉ LUIS CEREZO

Avenida de Juan Luis Peralta nº 10 ■ C.P. 29639 ■ Benalmádena(Málaga)