

DOCUMENTACION COMPLEMENTARIA AL EXPEDIENTE DE
INNOVACION DEL PGOU DE BENALMADENA
DEL SISTEMA GENERAL RECREATIVO
"AMPLIACION DEL PUERTO DEPORTIVO DE BENALMADENA".

1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

El objeto del presente documento es subsanar las deficiencias e incorporar las observaciones puestas de manifiesto por la Empresa Pública de Puertos de Andalucía con fecha 16 de Mayo de 2005 al Proyecto de Ampliación del Puerto de Benalmádena redactado por Axel Logis S.L. y Berenguer Ingenieros (presentado el 5 de Noviembre de 2004 por el Ayuntamiento de Benalmádena) que, en consecuencia, han de ser incorporadas al presente documento urbanístico de Innovación como paso previo para la tramitación de aquél.

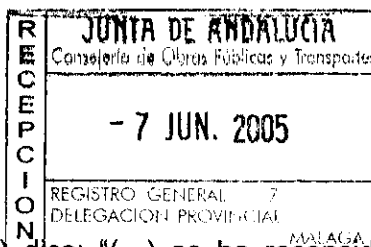
2.- CONTENIDO DEL INFORME DE LA EPPA.

Como se dice en el apartado B del referido informe), de las zonas previstas en la Ampliación, *"las que por su dimensión, situación y usos sugieren mayores objeciones son la parcela A por su indefinición de uso, y la B que supone la realización de unos rellenos no justificados por ninguna razón propia del objeto de la concesión administrativa que pretende obtenerse"*.

En el apartado D) consigna la existencia de algunos errores materiales en la documentación.

En el apartado "Nuevos análisis", concreta las observaciones referentes a las zonas B y D. En el primer caso dice *"consecuentemente se propone limitar el suelo destinado a actividades complementarias, que son las que se indican en la ficha técnica, sin las limitaciones de "uso exclusivo de tripulaciones y embarcaciones", a una superficie de suelo de 19.609 m². Se deben mantener los parámetros de ocupación y altura, y elevar la edificabilidad a 0,75 m² (techo) por m² (suelo), lo que equivale a 14.706,75 m² de techo. La superficie de la lámina de agua abrigada sería después de esta modificación y la que se propone a continuación de 197.630 m², que supone un aumento sobre el proyecto del Ayuntamiento de Benalmádena de 26.686 m²".*





En cuanto a la Zona D (varadero) dice: "(...) se ha reconsiderado esta superficie y se propone ampliar la superficie hasta 25.722 m², es decir, 4.276 m² más de la prevista en el citado proyecto, de forma rectangular, con una línea de muelle de más de 170 metros, que parece razonable situarla paralela a la alineación del nuevo dique. En cuanto al techo para almacenamiento en altura se proponen 4.100 m². Para edificios de servicio y talleres se prevén 650 m².

Por último, en su capítulo de "CONCLUSIONES" dice:

El proyecto de AMPLIACION DEL PUERTO DE BENALMADENA presentado por el Ayuntamiento en 5 de Noviembre de 2004, una vez adaptado a las dimensiones y parámetros que se indican para las Zonas B y D en los apartados anteriores de este informe y que se indican en la columna "Alternativa" de la tabla de comparación, cumple los criterios que se han establecido por esta Empresa mediante las Bases Estratégicas para las ampliaciones de los puertos deportivos.

Los suelos de la nueva concesión serían:

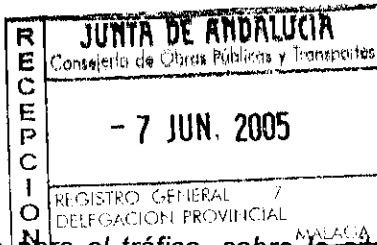
Alternativa	Superficie (m ²)	Techo (m ²)	Altura	Espacio no Edif. (m ²)
Zona "A"	29.358	14.679	PB	14.679
Zona "B"	19.609	14.707	PB+1	9.804
Zona "C"	3.441	2.366	PB+2	775
Zona "D"	25.733	4.748	11 m	20.985 (*)

(*) Corresponden al área técnica de varada.

Respecto a la zona "C", se dispondrá el suelo requerido para las actividades administrativas y servicios de acogida a los usuarios. Salvo el edificio denominado de capitanía, que por razones funcionales puede contener PB+2, los restantes deben mantener la altura de Planta Baja. Se entiende que dentro de la superficie de la zona "C" de 3.441 m² propuesta por el Ayuntamiento se incluyen no sólo la capitanía sino otros edificios (2 ó 3) dedicados a servicios sanitarios que se localizarán de manera que puedan ser utilizados razonablemente por los tripulantes.

Sobre el acceso al puerto, se enciende conveniente un nuevo acceso desde la Avda Antonio Machado, si bien las actividades complementarias que se proponen en el proyecto del Ayuntamiento en la zona "B" quedan divididas por 1,8 en la alternativa, que resulta inferior al

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto



C/ Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfono 952 12 24 59
29016-MÁLAGA

factor de incremento previsto ~~para el tráfico, sobre la situación actual,~~ en el supuesto de realizarse aquel incluido el aparcamiento subterráneo.

Respecto a los aparcamientos se limitan a 374 plazas en superficie próxima al muelle central, que se aumentarán con las que se dispongan en el acceso al área técnica y sobre el dique. Esto supone una disminución sensible de la capacidad de congestionar los accesos atribuida al proyecto.

Finalmente, debe indicarse que el Reglamento de Explotación recogido en el anejo 23 del Proyecto de Ampliación del Puerto de Benalmádena remitido por el Ayuntamiento en 05/11/2004, requiere determinadas correcciones que deberán realizarse con anterioridad al otorgamiento de la concesión administrativa, pero que no debe ser obstáculo para la continuación de los trámites pendientes.

Por consiguiente, subsanados los aspectos recogidos en el presente escrito, se entiende que pueden proseguirse los trámites a realizar ante la Comisión Provincial de Urbanismo que posibiliten, en su caso, la continuación del expediente.

3.- MODIFICACIONES AL EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN COMO CONSECUENCIA DE LA INCORPORACIÓN DE LAS OBSERVACIONES.

Como consecuencia de las observaciones consignadas en el apartado anterior, el Expediente de Innovación queda MODIFICADO en los siguientes aspectos y determinaciones:

3.1.- Ficha Técnica del Sistema General Recreativo “Ampliación del Puerto Deportivo de Benalmádena”.

Identificación: Ampliación del Puerto Deportivo de Benalmádena.

Superficie total: 365.521 m²

Superficie de explanadas terrestres: 78.141 m²

Superficie viario, aparcamiento y espacios libres: 33.220 m²

Superficie de suelo: 111.361 m².

Superficie amarres: 56.530 m².

Superficie agua abrigada: 197.630 m².



SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCIA	
	Consejería de Obras Públicas y Transportes	
	- 7 JUN. 2005	
	REGISTRO GENERAL	7
	DELEGACION PROVINCIAL MALAGA	

Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfono 952 12 24 59
29016-MALAGA

Techo máximo edificable: 36.500 m2t.

Condiciones de Aprovechamiento y uso

ZONA A

Superficie: 29.358 m2.

Techo edificable: 14.679 m2.

Espacio No edificado: 14.679 m2. (ocupación máxima: 50%).

Edificabilidad: 0,50 m2t/m2s

Altura máxima edificable: PB (5 metros).

Usos permitidos: Actividades complementarios, concretadas en los usos Industrial (categorías 1ª, 2ª y 3ª), Comercial (CO) y Deportivo (DR-2) de los establecidos por el PGOU de Benalmádena.

ZONA B

Superficie: 16.609 m2.

Techo edificable: 14.707 m2.

Espacio No edificado: 9.804 m2. (ocupación máxima: 50%).

Edificabilidad: 0,75 m2t/m2s

Altura máxima edificable: PB+1 (7 metros).

Usos permitidos: Actividades complementarios, concretadas en los usos Industrial I (categorías 1ª, 2ª y 3ª), Comercial (CO) y Deportivo (DR-2) de los establecidos por el PGOU de Benalmádena.

ZONA C

Superficie: 3.441 m2.

Techo edificable: 2.366 m2.

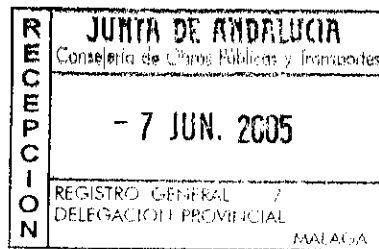
Espacio No edificado: 775 m2. (ocupación máxima: 77%).

Edificabilidad: 0,69 m2t/m2s

Altura máxima edificable: PB+2 (10 metros).

Usos permitidos: AD (Administrativo: capitanía) y SA (Sanitarios y asistenciales).

SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto



C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfono 952 12 24 59
29016-MÁLAGA

ZONA D (Area Técnica).

Superficie: 25.733 m2.

Techo edificable: 4.748 m2.

Espacio No edificado: 20.985 m2. (correspondiente al área técnica de varada).

Edificabilidad: 0,18 m2/m2s

Altura máxima edificable: (11 metros).

Usos permitidos: Industrial I (categorías 1ª, 2ª y 3ª).

APARCAMIENTOS

En el conjunto se disponen de 374 plazas en superficie próximas al muelle central que se aumentará con las que se dispongan en el acceso al Area Técnica y sobre el dique.

OTROS USOS.

Para el normal funcionamiento del puerto se permiten los usos de Comunicaciones y Transportes (CT) limitados a CT-1 (servicio de correos) y CT-2 (locutorios), así como los varios (VA), limitado a VA-1 (Bomberos) y VA-3 (servicio de limpieza).

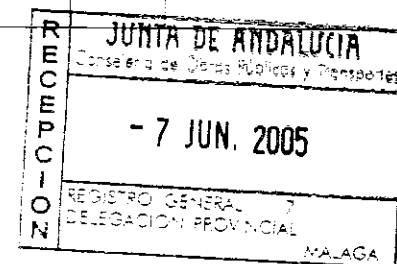
3.2.- Cuadro Resumen del Sistema General.

El Cuadro Resumen del Sistema General queda modificado, en consecuencia, de la siguiente forma:



	ZONA	SUPERFICIE (m2)	TECHO EDIFICABLE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2v/m2a)	ESPACIO NO EDIFICADO (m2)	OCUPACIÓN MÁXIMA (%)	ALTURA MAX. (m) (1)	ALTURAS (1)	USOS		TRAMITACIÓN	
									DESCRIPCIÓN	CATEGORÍA SEGÚN PGOU		
ZONAS DE SERVICIO	A	29.358	14.679	0,50	14.679	50	5	PB	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	I. CATEGORÍA 1ª, 2ª Y 3ª CO Y DR2	Estudio de Detalle con Ordenación de Volúmenes	
		19.609	14.707	0,75	9.804	50	7	PB + 1	ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS	I. CATEGORÍA 1ª, 2ª Y 3ª CO Y DR2	Estudio de Detalle con Ordenación de Volúmenes	
		3.441	2.366	0,69	775	77	10	PB + 2	CAPITANÍA Y SERVICIOS HIGIÉNICOS Y ASISTENCIALES	AD y SA	Proyecto	
		25.733	4.748	0,18	20.985	18	11	-	AREA TÉCNICA (Varadero)	I. Categorías 1ª, 2ª y 3ª	Proyecto	
	SUB. TOTAL	78.141	36.500	--	--	--	--	--	--	--	--	
	RESTO DE EXPLANADAS TERRESTRES	33.220	--	--	--	--	--	--	--	Varios, aparcamientos y espacios libres	--	--
	TOTAL ZONAS DE SERVICIO	111.361	36.500	--	--	--	--	--	--	--	--	--
LÁMINA DE AGUA	SUPERFICIE AGUA ABRIGADA	197.630	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	SUPERFICIE AMARRES	56.530	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
	TOTAL LAMINA DE AGUA	254.160	--	--	--	--	--	--	--	--	--	
TOTAL AMPLIACIÓN		365.521	--	--	--	--	--	--	--	--	--	

(1): Se exceptúan de este precepto los elementos técnicos, fijos y móviles, de las instalaciones portuarias.



SALVADOR MORENO PERALTA
Arquitecto

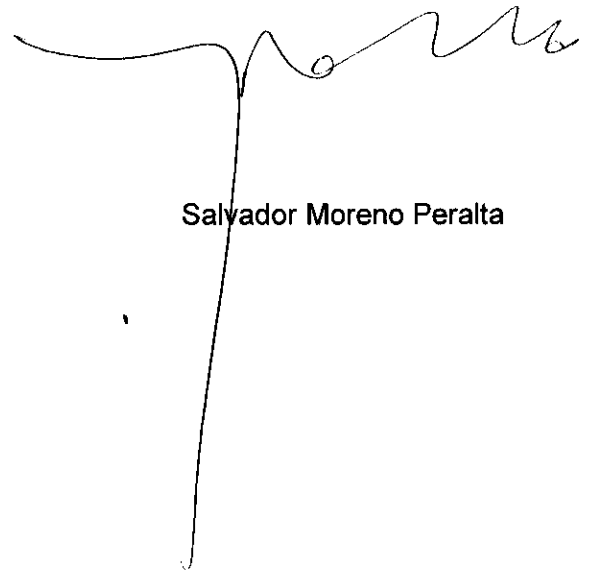
R E C E P C I O	JUNTA DE ANDALUCÍA Consejería de Obras Públicas y Transportes
	- 7 JUN. 2005
	REGISTRO GENERAL 7 DELEGACION PROVINCIAL MALAGA

C/. Ibarra nº 6, portal 1, 2º A
Teléfono 952 12 24 59
29016-MÁLAGA

El cuadro precedente tiene su traducción en el Plano adjunto, cuya expresión gráfica en todo lo que no se refiera a parámetros urbanísticos debe entenderse **orientativa**, quedando pendiente su definición última del correspondiente Proyecto de Ejecución que haya de redactarse en coherencia con este documento.

Benalmádena, 1 de Junio de 2005

El Arquitecto,



Salvador Moreno Peralta