

**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL
PARA LA AMPLIACIÓN DE CREACION DE LA UNIDAD
DE EJECUCION EN SUELO URBANO, UE-126 "EL
VILLORDO NORTE".
PROPIEDAD: ALMOG COMERCIAL Y PROGRESO S.A.**

1.- OBJETO.-

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General de Benalmádena, tiene por objeto incorporar mediante los trámites oportunos al Planeamiento del Municipio los compromisos asumidos en el convenio presentado por la propiedad el 9 de Diciembre del 2004, expuesto a exposición publica el 30 de marzo de 2005 y suscrito en Junio del 2005 con la entidad Almog Comercial y Progreso, S.L. co-propietaria de las fincas afectadas.

El objeto del convenio es la inmediata obtención de los espacios verdes, plaza publica, aparcamientos y la realización de la calle que servirá de enlace de la zona con la circunvalación.

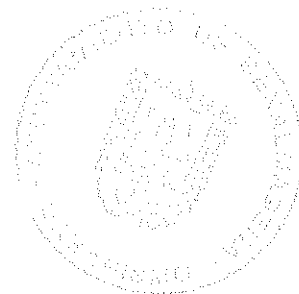
A tales efectos se propone los siguientes cambios en el actual P.G.O.U.:

1.- Remodelación de la Unidad de Ejecución UE-71 deduciendo de dicha unidad la superficie de la parcela que nos ocupa, así como el numero de viviendas que le corresponde y el techo edificable asignado, manteniendo los metros correspondientes a los sistemas de Espacios Libres.

2.- Creación de la Unidad de Ejecución UE-126 "El Villordo Norte", cuyo ámbito sería la parcela referida, ordenándola detalladamente con los parámetros derivados del convenio (cesiones, techo edificable, tipología y número de viviendas).

2.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LA PARCELA AFECTADA.

En los siguientes cuadros se detallan los parámetros que corresponden actualmente a la UE-71, y como quedará una vez deducida la parcela de esta Modificación.



CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA.

Unidad de Ejecución UE-71	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie (m2)	148.564	141.322
Nº Viviendas (Ud)	192	183
Techo Edificable (m2)	31.169,24	29.678
Sistema Espacios Libres	13.538	13.538

El numero máximo de viviendas se ha calculado por aplicación de la parcela mínima de la zona U-4, que es de 800 m2.

CARACTERÍSTICAS MODIFICADAS DE LA PARCELA.

	ACTUAL	MODIFICACION	DIFERENCIA
Situación	UE-71	UE-126	
Superficie	7.242	7.242	
Nº Viviendas (Ud)	9	27	18
Techo Edificable (m2)	1.520,82	5.330	3.809,2
I. Edificabilidad (m2/m2)	0,21	0,73	0,52
Subzona	U4	U1	

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.



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EL VILLORDO		
Identificación:	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		
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
Uso	Coeficiente		
Unifamiliar	1,00		
Pueblo	0,71		

Condiciones de Aprovechamiento

Zona U-4			
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	Observación
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"/>		
Total Cesiones:	33.245			
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.



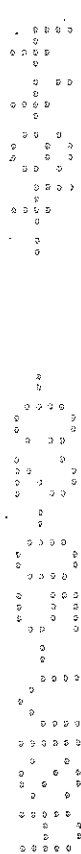
Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EL VILLORDO		
Identificación:	UE-71		
Superficie total (m2):	141.322	Techo edificable total (m2/c):	29.678
Número de viviendas:	183	Edificabilidad media (m2/m2):	0,21



Área de Reparto

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

Condiciones de Aprovechamiento

Zona U-4			
Superficie (m2):	109.635	Nº Máximo Viviendas:	183
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo Edificable (m2/c):	29.678	Parcela Mínima (m2):	800
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	0,27	Altura Máxima:	1
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	600,00	Usos:	(*)

UE-71

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

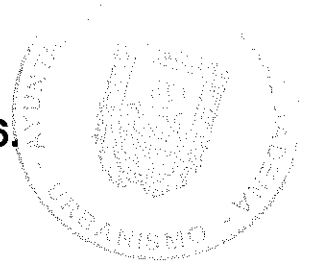
Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observación
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	3.422	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input 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"/>		
Viaro	14.727	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	31.687			

10 % Aprov. Medio:

Viviendas:

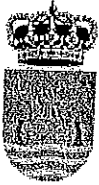
Observaciones: Los 3422 m2 de Equipamiento serán de Sistema de Infraestructura.
* Iniciativa Municipal. El Ayuntamiento podrá actuar mediante Plan Especial previa delimitación poligonal de su ámbito, en caso de ser necesaria la fijación de polígonos de reparcelación.
* Se permite el uso U-2, manteniendo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

5.- FICHA NUEVA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-126



1. E. S. S.
2. S. S. S.
3. S. S. S.
4. S. S. S.
5. S. S. S.
6. S. S. S.
7. S. S. S.
8. S. S. S.
9. S. S. S.
10. S. S. S.

11. S. S. S.
12. S. S. S.
13. S. S. S.
14. S. S. S.
15. S. S. S.
16. S. S. S.
17. S. S. S.
18. S. S. S.
19. S. S. S.
20. S. S. S.



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

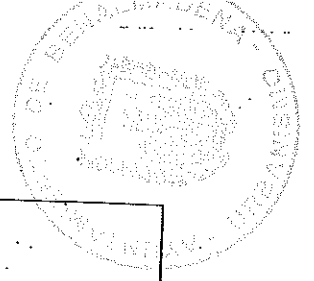
Nombre:			
Identificación:	UE-126		
Superficie total (m2):	7.242	Techo edificable total (m2/c):	5.330
Número de viviendas:	27	Edificabilidad media (m2/m2):	0,73

Área de Reparto

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

Condiciones de Aprovechamiento

U-1			
Zona	3.852		
Superficie (m2):	(*)	Nº Máximo Viviendas:	27
Superficie para ED (m2):	3.000	Ocupación:	
Techo Edificable (m2/c):	0,778	Parcela Mínima (m2):	(*)
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	142,66	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):		Usos:	(*)



Zona IC-1(1)		
Superficie (m2):	1.553	Nº Máximo Viviendas: 0
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:
Techo Edificable (m2/c):	2.330(1)	Parcela Mínima (m2):
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	1,50	Altura Máxima:
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):		Usos: (*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General
(1) 2.230 m2/c bajo la rasante de la plaza pública y 100 m2/c en la propia plaza.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación
Estudio de Detalle:	Obligatorio
Proyecto de Parcelación:	
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio
Conservación:	Ayuntamiento
Observaciones:	(*) De acuerdo con Normativa General La zona IC-1 está situada bajo la rasante Plaza Pública

Urbanización
Nueva: <input type="checkbox"/>
Subsanación Deficiencias: <input checked="" type="checkbox"/>

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	2.563	<input type="checkbox"/>		
Viarío	827	<input type="checkbox"/>		



6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

En la zona donde se resuelve esta propuesta, existe un límite muy brusco, entre la densidad que posee el Casco y la aparición de viviendas unifamiliares de una muy baja densidad.-

Con esta propuesta, se ha planteado un aumento de la densidad en la zona unifamiliar, utilizando la tipología de viviendas adosadas, cuyo objetivo es, generar una transición entre la gran densidad que posee el casco y la escasa densidad que existe en ésta zona, rompiendo el límite tan marcado entre esas dos densidades e integrando el casco con su entorno de forma gradual.

Con esta propuesta además, se ha planteado una plaza pública, dotando a esta zona de espacios de esparcimiento y recreación y una zona comercial, que se encuentra por debajo de ésta plaza, dando respuesta también, a las necesidades de equipamiento de la zona y de la población.-

Se han previsto también zonas verdes, que serán para el esparcimiento y enriquecimiento de la totalidad del conjunto.-

Con esto se justifican mejoras que suponemos serán para el bienestar de la población, siempre fundadas en el cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública y de las reglas y estándares de ordenación reguladas en la LOUA.-

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 los terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de una nuevo índice de edificabilidad dentro de la ordenanza de edificación.-
Estas Determinaciones del 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.-
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. Las cesiones y obras realizadas por la Propiedad al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena. Tal y como se contempla en el convenio del que deriva, la presente modificación se propone la realización de una plaza pública de 1.553 m², la realización de la calle de doble sentido con un ancho de calzada de 6,00 m y dos aceras a ambos lados con una dimensión de 2,10 m cada una situada al sur de la plaza que ayudará a descongestionar la zona.

Dichas cesiones y obras redundarán en beneficio e interés público, ya que las parcelas objeto del presente convenio se encuentran limítrofes a la zona del casco urbano del pueblo de Benalmádena, permitiendo así proceder a una extensión de Pueblo, respondiendo a las necesidades que se han creado naturalmente por el aumento de densidad de población.

Además, la propiedad ha aceptado asumir el coste de la plaza, como de la calle y cederá 40 aparcamientos situados debajo de la zona comercial al Ayuntamiento de Benalmádena.

2. La ordenación propuesta mantiene la tipología de viviendas unifamiliares, actualmente previstas por las ordenanzas de la UE-71.

C. 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 actual parcela, deberá mantener la calidad de las dotaciones previstas en la zona.

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

APROVECHAMIENTO ACTUAL:

Aprovechamiento actual de esta parcela dentro de la unidad UE-71: 1.520,80 m²/c.

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

Aprovechamiento de la nueva UE-126: 5.330,00 m²/c.

Aumento de aprovechamiento propuesto = 3.809,02 m²/c.



Equivalente a 38,10 módulos de 100 m2/c
Aproximadamente.

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

$$(5.575 \text{ m}^2 + 7.963 \text{ m}^2) / 31.169 \text{ m}^2/\text{c} / 100 \text{ m}^2/\text{c} = 43,53 \text{ m}^2$$

(*) por cada módulo de 100 m2c.

- Cálculo de las dotaciones que deberán preverse para la nueva Unidad. (Utilizamos para el cálculo de las dotaciones el mas desfavorable entre la LOUA y las dotaciones propias del sector)

ZONAS VERDES

Usando las dotaciones del sector.
Estándar.....38,10 uds x 43,53m2 = 1.658,50 m2.

EQUIPAMIENTO

Usando los estándares de la LOUA articulo nº 17, ya que el sector no tiene Equipamiento asignado.
Estándar.....12 m2 x 14,8 = 168,00 m2.

APARCAMIENTO

Usando los estándares de la LOUA.
Estándar.....38,10 Uds x 0,5 = 19 plazas.

RESUMEN DE CESIONES

	SEGÚN ESTANDAR LOUA	MODIFICACION DE ELEMENTOS
Zonas Verdes	1.658,50 m2	2.225,98 m2
Equipamiento	168 m2	(**)
Aparcamientos	19 plazas(237 m2)	19 plazas (237 m2)
TOTAL	2.063,50 m2.	2.462,98 m2.(***)

(*) Se debe tener en cuenta que se esta cediendo una superficie 61,04 m2 por cada 100 m2c.en la Modificación.

(**) Dado su escasa entidad se acumula en las zonas verdes.

(***) La cesión efectuada por la propiedad contemplada en esta modificación de elementos supera en aprox. 400 m2 a la requerida por la LOUA.

