



MEMORIA



Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



**MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL, DESTINADA A LA REMODELACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO UE-19 PARA SACAR DE ELLA UNA PARCELA CALIFICADA DE P-1 CON VOLUMEN AGOTADO Y DESTINARLA AL SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTOS DEL MUNICIPIO; Y REAJUSTAR EL VIARIO EN LA UNIDAD.**

## MEMORIA

### ■ OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente innovación del PGOU de Benalmádena tiene por finalidad el cumplimentar los objetivos de la Corporación, de obtener un solar situado en el centro de Benalmádena Costa, con el fin de que sobre él se construyan distintos equipamientos comunitarios, de los que en este momento está deficitaria esa zona del municipio, zona consolidada con unas tipologías de bloque, que producen unas altas densidades de población y cuyo perfil está cambiando, pasando de segunda vivienda a residencia habitual, y demandando, por tanto, entre otros, este tipo de equipamientos. También se plantea en la presente modificación el reajuste del sistema viario en la Unidad de Ejecución en la que se encuentra la parcela, con el fin de obtener más plazas de aparcamiento público tan necesarias en esta zona, al estar cerca de la playa.

A tales efectos se proponen los siguientes cambios en el actual PGOU:

1. Remodelación de la Unidad de Ejecución UE-19, deduciendo de dicha unidad una superficie de 3.068,93 m<sup>2</sup>, de los cuales 1.961,88 m<sup>2</sup> están actualmente calificados con ordenanza P-1 y tienen su aprovechamiento agotado al estar totalmente consolidada la unidad, y 1.107,05 m<sup>2</sup> corresponden a red viaria. Dejando inalterados el resto de parámetros de la Unidad, es decir, el número máximo de viviendas y el total de su techo edificable, el cual como se dijo antes ya está materializado en los edificios construidos en la Unidad.
2. De los 3.068,93 m<sup>2</sup> que salen fuera de la Unidad, calificar 1.572,37 m<sup>2</sup> de sistema local de equipamiento comunitario y el resto, 1.496,56 m<sup>2</sup> de red viaria pública.
3. Dentro de la Unidad de Ejecución resultante, y en concreto una superficie de 956,38 m<sup>2</sup> calificados actualmente como P-1 y con el





Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



volumen agotado se recalifican de red viaria pública para posibilitar la ampliación del número de plazas de aparcamiento existentes en la actualidad.

## ■ SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS

Las parcelas objeto de esta Modificación se encuentran actualmente incluidas en la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-19 'Sofico - Avenida de García Lorca', la cual tiene los siguientes parámetros generales:

- Superficie Total: 39.974 m<sup>2</sup>
- Techo Edificable Total: 29.400 m<sup>2</sup>
- Número de Viviendas: 286 ud.
- Edificabilidad Media: 0,74 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Esta Unidad de Ejecución está compuesta por las siguientes parcelas o zonas urbanísticas:

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| 1. IC-1         | 2.352,71 m <sup>2</sup>  |
| 2. P-1          | 1.041,28 m <sup>2</sup>  |
| 3. P-1          | 11.370,59 m <sup>2</sup> |
| 4. P-1          | 10.900,99 m <sup>2</sup> |
| 5. ZV Privada   | 180,64 m <sup>2</sup>    |
| 6. EQ Sanitario | 255,15 m <sup>2</sup>    |
| 7. Zona Verde   | 3.097,41 m <sup>2</sup>  |
| 8. Viario       | 10.775,52 m <sup>2</sup> |
| TOTAL           | 39.974,29 m <sup>2</sup> |

Para llevar a cabo la Modificación que se propone, se reducirá el ámbito de la Unidad de Ejecución tal como se indica en el cuadro adjunto:

| Unidad de Ejecución UE-19 | PGOU Actual | Modificación | Diferencia   |
|---------------------------|-------------|--------------|--------------|
| IC-1                      | 2.352,71    | 2.352,71     | -            |
| P-1                       | 1.041,28    | 0,00         | (A) 1.041,28 |
| P-1                       | 11.370,59   | 10.449,99    | (B) 920,60   |
| P-1                       | 10.900,99   | 10.900,99    | -            |
| ZV Privada                | 180,64      | 180,64       | -            |
| EQ Sanitario              | 255,15      | 255,15       | -            |



Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



|            |           |           |              |
|------------|-----------|-----------|--------------|
| Zona Verde | 3.097,41  | 3.097,41  | -            |
| Viario     | 10.775,52 | 9.668,47  | (C) 1.107,05 |
| TOTALES    | 39.974,29 | 36.905,36 | 3.068,93     |

Así mismo, la parcela de 10.449,99 m<sup>2</sup> calificada anteriormente en su totalidad como P-1 se divide en dos, una de 956,38 m<sup>2</sup> que denominaremos (D) que pasa a red viaria y el otra resto de 9.493,61 m<sup>2</sup> que se mantiene como P-1.



Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento

---



FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-19 'SOFICO-AVENIDA DE GARCIA LORCA'



# Plan General Ordenación Urbana 2003

## Benalmádena

### Texto Refundido

### UNIDADES DE EJECUCIÓN



#### Identificación

|                        |                                       |                               |       |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------|
| <b>Nombre:</b>         | <b>SOFICO-AVENIDA DE GARCIA LORCA</b> |                               |       |
| <b>Identificación:</b> | <b>UE-19</b>                          |                               |       |
| Superficie Total(m2):  | 39974                                 | Techo Edificable Total(m2/c): | 29400 |
| Número de Viviendas:   | 286                                   | Edificabilidad Media(m2/m2):  | 0,74  |

#### Condiciones de Aprovechamiento

|                                  |             |                      |              |
|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------|
| <b>Zona</b>                      | <b>IC-1</b> |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 2353        | Nº Máximo Viviendas: | 0            |
| Superficie para ED(m2):          | (*)         | Ocupación:           | (*)          |
| Techo Edificable(m2/c):          | 1221        | Parcela Mínima(m2):  | No se limita |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 0,52        | Altura Máxima:       | 2 PB+1       |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): |             | Usos:                | (*)          |
| <b>Zona</b>                      | <b>P-1</b>  |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 23313       | Nº Máximo Viviendas: | 286          |
| Superficie para ED(m2):          | (*)         | Ocupación:           | (*)          |
| Techo Edificable(m2/c):          | 28179       | Parcela Mínima(m2):  | (*)          |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 1,21        | Altura Máxima:       | 5 PB+4       |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): | 81,51       | Usos:                | (*)          |
| <b>Zona</b>                      | <b>ZV</b>   |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 181         | Nº Máximo Viviendas: |              |
| Superficie para ED(m2):          |             | Ocupación:           |              |
| Techo Edificable(m2/c):          | 0           | Parcela Mínima(m2):  |              |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 0           | Altura Máxima:       |              |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): |             | Usos:                |              |

Observaciones: (\*) De acuerdo con la Normativa General El número máximo de viviendas es de 286 ó 429 apartamentos

#### Condiciones de Gestión

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Sistema de actuación: | Compensación |
|-----------------------|--------------|





|                           |                                     |                                                  |
|---------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Estudio de detalle:       | No Especificado                     | <b>Urbanización</b>                              |
| Proyecto de Parcelación:  | Obligatorio                         | Nueva: <input type="checkbox"/>                  |
| Proyecto de Urbanización: | Obligatorio                         | Subsanación: <input checked="" type="checkbox"/> |
| Conservación:             | Ayuntamiento                        | Deficiencias:                                    |
| Observaciones:            | 1) De acuerdo con Normativa General |                                                  |

### Cesiones

| Tipo                    | Superficie (m2) | Cedido                     | Fecha Cesión | Observaciones |
|-------------------------|-----------------|----------------------------|--------------|---------------|
| Administrativo          |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Cultural                |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Deportivo               |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Educativo               |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Infraestructura         |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Religioso               |                 | 0 <input type="checkbox"/> |              |               |
| Sanitario               | 255             | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Social                  | 0               | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Turístico               | 0               | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Varios                  | 0               | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Espacios Libres Local   | 3097            | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Espacios Libres General | 0               | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| Viario                  | 10776           | <input type="checkbox"/>   |              |               |
| <b>TOTAL CESIONES:</b>  | 14128           |                            |              |               |

10% Aprov.

Medio:

☒ Viviendas:

Observaciones: El equipamiento sanitario corresponde al edificio de la Cruz Roja.



■ **CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS ACTUALES DE LAS PARCELAS, AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**

- Parcela (A)  
Superficie: 1.041,28 m<sup>2</sup>.  
Calificación: P-1  
Techo Edificable: 1.259,95 m<sup>2</sup>/c. Ya edificados
- Parcela (B)  
Superficie: 920,60 m<sup>2</sup>.  
Calificación: P-1  
Techo Edificable: 1.113,93 m<sup>2</sup>/c. Ya edificados
- Parcela (C)  
Superficie: 1.107,05 m<sup>2</sup>.  
Calificación: Red Viaria Pública  
Techo Edificable: 0,00 m<sup>2</sup>/c.
- Parcela (D)  
Superficie: 956,38 m<sup>2</sup>.  
Calificación: P-1  
Techo Edificable: 1.157,22 m<sup>2</sup>/c. Ya edificados

■ **DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS PROPUESTAS, PARA LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA PRESENTE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS.**

- Parcela (A)  
Superficie: 1.041,28 m<sup>2</sup>.

**CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO**

**ZONIFICACIÓN**

- Sistema Local de Equipamiento Comunitario.  
Superficie: 700,44 m<sup>2</sup>.





Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



USOS: Según el artículo 51 del PGOU 'limitaciones de uso', el aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.

- Red Viaria Pública.  
Superficie: 340,84 m<sup>2</sup>.

- Parcela (B)  
Superficie: 920,60 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

##### ZONIFICACIÓN

- Sistema Local de Equipamiento Comunitario.  
Superficie: 533,35 m<sup>2</sup>.  
USOS: Según el artículo 51 del PGOU 'limitaciones de uso', el aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.

- Red Viaria Pública.  
Superficie: 387,25 m<sup>2</sup>.

- Parcela (C)  
Superficie: 1.107,05 m<sup>2</sup>.

#### CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

##### ZONIFICACIÓN

- Sistema Local de Equipamiento Comunitario.  
Superficie: 338,58 m<sup>2</sup>.  
USOS: Según el artículo 51 del PGOU 'limitaciones de uso', el aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.

- Red Viaria Pública.  
Superficie: 768,47 m<sup>2</sup>.



Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento

---



- Parcela (D)  
Superficie: 956,38 m<sup>2</sup>.

## CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

### ZONIFICACIÓN

- Red Viaria Pública.  
Superficie: 956,38 m<sup>2</sup>.



Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



FICHA PROPUESTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN  
UE-19 'SOFICO-AVENIDA DE GARCIA LORCA'





# Plan General Ordenación Urbana 2003

## Benalmádena

### Texto Refundido

### UNIDADES DE EJECUCIÓN



#### Identificación

|                        |                                       |                               |       |
|------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|-------|
| <b>Nombre:</b>         | <b>SOFICO-AVENIDA DE GARCIA LORCA</b> |                               |       |
| <b>Identificación:</b> | <b>UE-19</b>                          |                               |       |
| Superficie Total(m2):  | 36.905                                | Techo Edificable Total(m2/c): | 29400 |
| Número de Viviendas:   | 286                                   | Edificabilidad Media(m2/m2):  | 0,80  |

#### Condiciones de Aprovechamiento

|                                  |             |                      |              |
|----------------------------------|-------------|----------------------|--------------|
| <b>Zona</b>                      | <b>IC-1</b> |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 2353        | Nº Máximo Viviendas: | 0            |
| Superficie para ED(m2):          | (*)         | Ocupación:           | (*)          |
| Techo Edificable(m2/c):          | 1221        | Parcela Mínima(m2):  | No se limita |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 0,52        | Altura Máxima:       | 2 PB+1       |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): |             | Usos:                | (*)          |
| <b>Zona</b>                      | <b>P-1</b>  |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 20395       | Nº Máximo Viviendas: | 286          |
| Superficie para ED(m2):          | (*)         | Ocupación:           | (*)          |
| Techo Edificable(m2/c):          | 28179       | Parcela Mínima(m2):  | (*)          |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 1,38        | Altura Máxima:       | 5 PB+4       |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): | 71,31       | Usos:                | (*)          |
| <b>Zona</b>                      | <b>ZV</b>   |                      |              |
| Superficie(m2):                  | 181         | Nº Máximo Viviendas: |              |
| Superficie para ED(m2):          |             | Ocupación:           |              |
| Techo Edificable(m2/c):          | 0           | Parcela Mínima(m2):  |              |
| Edificabilidad Máxima(m2/m2):    | 0           | Altura Máxima:       |              |
| Densidad Suelo/Vivienda(m2/viv): |             | Usos:                |              |

Observaciones: (\*) De acuerdo con la Normativa General El número máximo de viviendas es de 286 ó 429 apartamentos

#### Condiciones de Gestión

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Sistema de actuacion: | Compensación |
|-----------------------|--------------|



|                           |                                     |                                                 |
|---------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Estudio de detalle:       | No Especificado                     | <b>Urbanización</b>                             |
| Proyecto de Parcelación:  | Obligatorio                         | Nueva: <input type="checkbox"/>                 |
| Proyecto de Urbanización: | Obligatorio                         | Subsanación <input checked="" type="checkbox"/> |
| Conservación:             | Ayuntamiento                        | Deficiencias:                                   |
| Observaciones:            | 1) De acuerdo con Normativa General |                                                 |

### Cesiones

| Tipo                       | Superficie<br>(m2) | Cedido                   | Fecha<br>Cesión | Observaciones |
|----------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|---------------|
| Administrativo             | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Cultural                   | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Deportivo                  | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Educativo                  | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Infraestructura            | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Religioso                  | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Sanitario                  | 255                | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Social                     | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Turístico                  | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Varios                     | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Espacios Libres<br>Local   | 3097               | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Espacios Libres<br>General | 0                  | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| Viario                     | 10625              | <input type="checkbox"/> |                 |               |
| <b>TOTAL<br/>CESIONES:</b> | 13997              |                          |                 |               |

10% Aprov.

Medio:



Viviendas:

Observaciones: El equipamiento sanitario corresponde al edificio de la Cruz Roja.



Excmo. Ayuntamiento  
de

Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



## ■ JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

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 innovación del PGOU de Benalmádena afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano, y tiene por objetivo la ordenación detallada de los mismos, con la fijación de un nuevo uso pormenorizado.
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 el cumplimiento de los criterios de la LOUA

La presente Modificación supone incrementar las dotaciones en la zona de Arroyo Costa y un aumento en el número de plazas de aparcamiento público de la misma, incrementando la superficie destinada a viales en esta zona.

- c) De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, no se plantea aumento en el aprovechamiento lucrativo de la parcela, por lo tanto no sólo se mantiene el nivel dotacional y los estándares de la zona afectada sino que aumentan en el caso de los equipamientos comunitarios.

## ■ CONDICIONES DE GESTIÓN:

La obtención de estos terrenos destinados a SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, se hará por alguno de los procedimientos previstos en el artículo 139 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, es decir, expropiación u ocupación directa.





Excmo. Ayuntamiento  
de  
**Benalmádena**

Area de Arquitectura y Urbanismo - Sección de Planeamiento



## ■ PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio.

## ■ ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Como se especifica en las condiciones de gestión de la propia Modificación de Elementos, la obtención de los terrenos correspondientes a las parcelas de equipamiento y red viaria a que se refiere este expediente, podrán ser por expropiación o por ocupación directa, en el primer supuesto lo usual es compensar económicamente al propietario de la parcela, en el segundo supuesto, es decir en el de obtención de los terrenos por el sistema de ocupación directa, el pago de la parcela se hará mediante el reconocimiento a su titular a integrarse en otra unidad o polígono de actuación con exceso de aprovechamiento. Ambos supuestos requieren la tramitación de unos expedientes independientes de esta Modificación de Elementos, en los que se concretarán las particularidades de la forma de pago elegida.

Benalmádena a 19 de agosto de 2005

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno