



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena

Area de Arquitectura y Urbanismo



EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACIÓN DE SUELO COMERCIAL IC-5 EN AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN

MEMORIA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde, para incorporar mediante los trámites oportunos al Planeamiento del Municipio los compromisos asumidos para favorecer la modernización, rehabilitación y viabilidad de las instalaciones y comerciales del municipio.

1.- Como consecuencia de los compromisos mencionados en el apartado anterior, y para darle forma urbanística a los mismos, aplicados al caso concreto de la parcela señalada en los planos adjuntos y ubicada en la Avda. de la Constitución, propiedad de Doña Rosario Sendra Aparisi, quien a lo largo de las diferentes reuniones mantenidas con el Ayuntamiento, ha puesto de manifiesto la necesidad y fuerte demanda de zonas comerciales en el entorno de la Avda. de la Constitución. La zona, de por sí, ya tiene una marcado carácter comercial, por lo que la conversión propuesta, contribuirá no solo a homogeneizar ese carácter, sino que también contribuye a la satisfacción de la demanda existente. Se proponen los siguientes cambios en el planeamiento actualmente vigente, en orden a posibilitar dicha ampliación y mejora.

Conversión de parte de la parcela en la que actualmente se encuentra edificada una vivienda unifamiliar, incluida en el suelo Urbano directo de Benalmádena Costa, y calificada como zona U-4 (Unifamiliar 4), en IC-5 (Industrial y/o Comercial 5).



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



Incremento de 209,34 m²/c. en el techo edificable de esta parcela, respecto de la que tiene asignada en la actualidad por aplicación de la ordenanza U-4, en la que está incluida actualmente.

La presente Modificación, afecta a un Suelo Urbano Consolidado, y tienen por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de este tipo de suelo, con la fijación de su uso pormenorizado y de su 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 7/2.002, 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.



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA PARCELA
AFECTADA



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA

Superficie:	430,50 m2.
Calificación:	U-4
Edificabilidad:	0,27 m2/m2.
Aprovechamiento:	$430,50 \text{ m}^2 \times 0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 116,24 \text{ m}^2/\text{c}.$



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



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 al fijación 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 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración 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 de la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una Modificación del Plan General.
- b) Justificación de las mejoras de la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.
 - Mediante la misma se consigue aumentar la oferta comercial, como respuesta a la demanda que se observa en la zona en cuestión, y se homogeniza la zona que ya tiene un marcado carácter comercial. Se amplía el espacio público vinculado al vial, lo que del mismo modo supone la tónica general de la zona.
 - La ordenación propuesta mantiene la tipología y alineaciones de las edificaciones vecinas, y la altura máxima de 2 plantas, con que actualmente cuentan las parcelas contiguas, en su vigente calificación de IC-5.



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



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, que de acuerdo con los artículos 36 y 37 de la Memoria de la Revisión, cuentan con los estándares que a continuación se relacionan:

Estandar de Zona Verde Arroyo de la Miel.	13,57 m2/v.
Estandar de Equip. Deportivo Arroyo-Costa.	2,08 m2/v.
Estandar de Equip. Comunitario Arroyo-Costa. ...	9,38 m2/v.
Estandar de Equip. Escolar Arroyo-Costa.	3,84 m2/v.

- Por otra parte conforme a los estándares urbanísticos previstos por la LOUA, en su artículo 17 apartado 2b, para suelo de uso característico terciario, se deberá reservar para las dotaciones de los mismos al menos los siguientes mínimos: al menos entre el 14 y el 20% de la superficie del Sector, teniendo que destinarse como mínimo el diez por ciento a Parques y Jardines; además entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

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

APROVECHAMIENTOS ACTUALES:

Parcela de Suelo Urbano Directo: U-4
Aprovechamiento: $430,50 \text{ m}^2 \times 0,27 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 116,24 \text{ m}^2/\text{c}.$

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

Aprovechamiento (IC-5) = $325,58 \text{ m}^2 \times 1,00 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 325,58 \text{ m}^2/\text{c}.$
Aprovechamiento (ZV) = $0,00 \text{ m}^2/\text{c}.$
Aumento de aprovechamiento propuesto = $209,34 \text{ m}^2/\text{c}.$
Equivalente a 2,09 módulos de $100 \text{ m}^2/\text{c}.$ aproximadamente.



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



5.- Los estándares de referencia son los recogidos en el apartado "C" anterior, referidos a la zona de Arroyo de la Miel y Benalmádena Costa, relativos a las dotaciones de zona verde, de zona deportiva, equipamientos varios y equipamiento escolar.

6.- Cálculo de las dotaciones que deberán preverse en la nueva Unidad de Ejecución.

6.1.- Conforme a los estándares del Municipio de Benalmádena.

Sistema General de Espacios Libres

- $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 4 \text{ hab.}/\text{mod} \times 2,09 \text{ mod.} = 41,80 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Sistema Local de Espacios Libres

- $2,09 \text{ mod.} \times 13,57 \text{ m}^2/\text{mod.} = 28,36 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Sistema de Equipamiento Comunitario

- $2,09 \text{ mod.} \times 11,46 \text{ m}^2/\text{mod.} = 23,95 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

Sistema de Equipamiento Escolar

- $2,09 \text{ mod.} \times 3,84 \text{ m}^2/\text{mod.} = 8,03 \text{ m}^2/\text{suelo}.$

TOTAL DE LAS CESIONES. 102,14 M2.

6.2.- Conforme a los estándares que aparecen en el artículo 17. apartado 2b de la LOUA.

- 20% de la superficie de la parcela
 $430,50 \text{ m}^2 \times 0,20 = 86,10 \text{ m}^2.$
- Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados (edificación prevista 325,58 m²). Entre una y tres plazas de aparcamientos.



Excmo. Ayuntamiento
de

Benalmádena



Vemos que los estándares de Benalmádena son más desfavorables en cuanto a la superficie de cesión, aunque en los mismos no figure una cesión para plazas de aparcamientos.

Por tanto el total de superficie para dotaciones a prever como consecuencia del incremento de aprovechamiento de esta parcela, asciende a 102,14 m²., considerándose que es conveniente unificar los tipos de cesiones (Sistema de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario y Escolar), dada la escasa entidad de las mismas, en dos concepto: la ampliación de acerado dando lugar a una plazoleta pública y la creación de plazas de aparcamientos.

La parcela actual tiene planteada en su fachada principal una fila de aparcamientos en hilera, la cual para una fachada de 17,5 m. de longitud y aparcamientos de 5 m. de longitud supone un total de 3,5 plazas (4 plazas). En la propuesta se crean 6 plazas en batería, con lo cual se ha incrementado en dos plazas el número existente (este incremento cubre las exigencias del Art. 17 2c de la LOUA).

CONDICIONES DE GESTION

Suelo Urbano de Actuación Directa.

PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

No existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 16 de Diciembre de 2.005
El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno