

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO UE-131 “EL DIABLITO”.



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 una nueva alineación para la parcela situada en la Avenida Blas Infante esquina a Calle Vega, conocida como “El Diablito”, que mejore el sistema local viario de una de las arterias principales del casco de Arroyo de la Miel.

Dicha alineación se establecerá en el ámbito de una nueva Unidad de Ejecución que se creará con esta Modificación de Elementos y que posibilitará la obtención del suelo que ha de pasar a formar parte de la vía pública, incrementando la altura actual permitida en la parcela en una planta y permitiendo un vuelo cerrado de 20,90 m de longitud y 0,70 m de ancho, para compensar de esta forma, el techo edificable que podía construir en la parte de la parcela que ahora se recalifica como red viaria, ensanchando la acera sur de la Avenida Blas Infante y adaptando la curva de esta Avenida con Calle Vega, ampliando el radio de giro que facilite la entrada del tráfico rodado a esta calle, que con la peatonalización de un tramo de la Avenida Blas Infante se ha visto incrementado por esta vía.

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 nueva ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento, al estar incluidas en el apartado 2.A del Art. 10 “Determinaciones de los Planes Generales” de la 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 PARCELA
AFECTADA

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA

Se trata de la finca 43990 del Registro de la Propiedad nº 2 de Benalmádena, cuya descripción es la siguiente:



“URBANA. Casa situada en la Barriada de Arroyo de la Miel de la villa de Benalmádena, de planta baja y alta, con una superficie de doscientos treinta y seis metros veintisiete decímetros cuadrados. Carece de número de orden. Linda: por la derecha entrando, con solar de los herederos de Doña Josefa Gutiérrez Quijano; izquierda, con terrenos que fueron de los señores Briales; y por su fondo o espalda, con los mismos señores Briales, dando su fachada al Norte.”

Referencia catastral: 2714604UF6521S0001JS

Superficie: 236,27 m²

Calificación: C-3

Edificabilidad: El Plan General no fija índice de edificabilidad para esta subzona, siendo la misma la resultante de la aplicación del resto de parámetros, es decir, ocupación y altura.

Ocupación 100%

Altura: 5 Plantas

Aprovechamiento: $236,27 \times 5 = 1.181,35 \text{ m}^2\text{c.}$

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
2714604UF6521S0001JS

DATOS DEL INMUEBLE

DOMICILIO TRIBUTARIO
AV BLAS INFANTE 25
BENALMADENA [MALAGA]

USO LOCAL PRINCIPAL
Residencial

AÑO CONSTRUCCIÓN
1945

COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN
100,000000

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
393

DATOS DE LA FINCA A LA QUE PERTENECE EL INMUEBLE

SITUACIÓN
AV BLAS INFANTE 25
BENALMADENA [MALAGA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]
393

SUPERFICIE SUELO [m²]
238

TIPO DE FINCA
Parcela con un unico inmueble

ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN

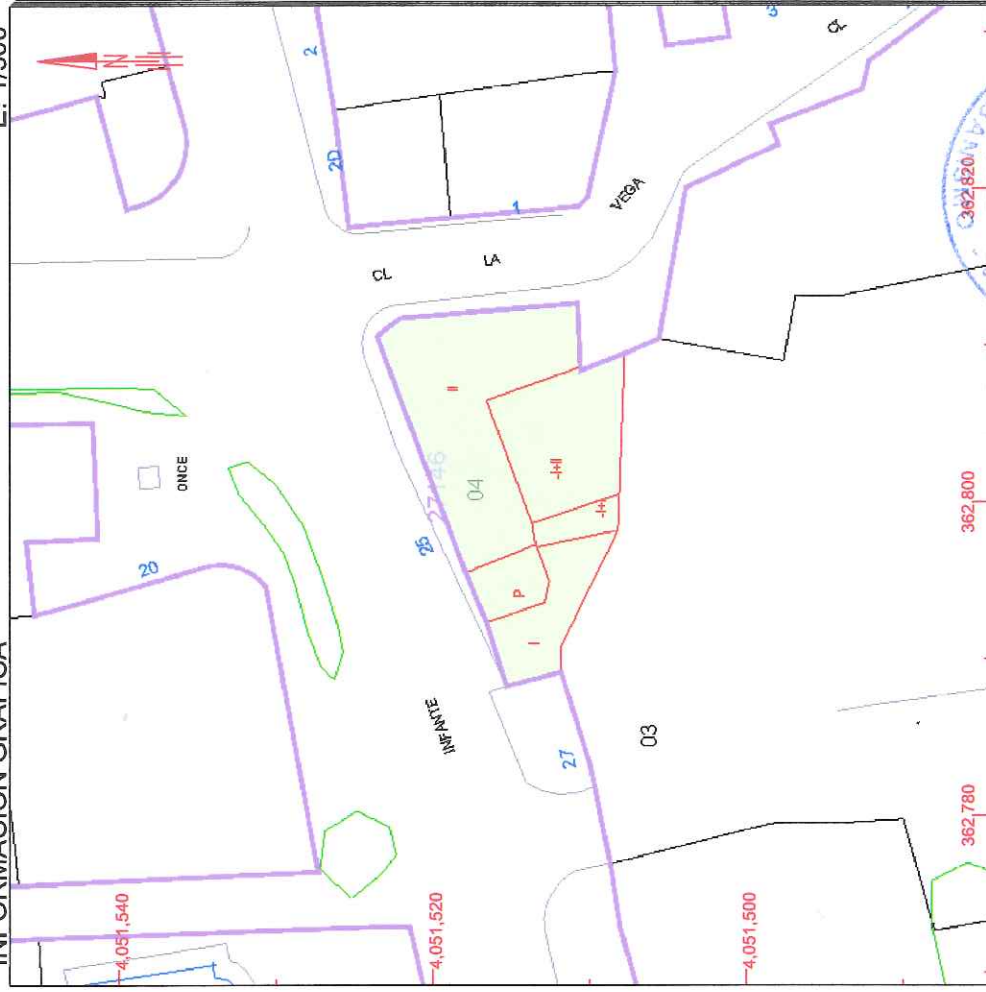
Uso	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m ²
OTROS USOS				77
COMERCIO				189
OTROS USOS				31
VIVIENDA				96

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES
BIENES INMUEBLES DE NATURALEZA URBANA

Municipio de BENALMADENA Provincia de MALAGA

INFORMACIÓN GRÁFICA

E: 1/500



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la OVC.

- 362,820 Coordenadas UTM, en metros.
- Límite de Manzana
- Límite de Parcela
- Límite de Construcciones
- Mobiliario y aceras
- Límite zona verde
- Hidrografía

Miércoles, 17 de Octubre de 2007





FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE-131 "EL DIABLITO"



Plan General Ordenación Urbana 2003 Benalmádena

Texto Refundido

UNIDADES DE EJECUCIÓN



Identificación

Nombre:	EL DIABLITO		
Identificación:	UE-131		
Superficie Total(m2):	247	Techo Edificable Total(m2/c):	(*)
Número de Viviendas:	(*)	Edificabilidad Media(m2/m2):	(*)

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	C-3a		
Superficie(m2):	183	Nº Máximo Viviendas:	(*)
Superficie para ED(m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo Edificable(m2/c):	(*)	Parcela Mínima(m2):	
Edificabilidad Máxima(m2/m2):	(*)	Altura Máxima:	B + 5
Densidad Suelo/Vivienda (m2/viv):	(*)	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

Condiciones de Gestión

Sistema de actuación:	Compensación		
Estudio de detalle:	No Especificado	Urbanización	
Proyecto de Parcelación:	No Especificado	Nueva:	<input type="checkbox"/>
Proyecto de Urbanización:	No Especificado	Subsanación Deficiencias:	<input type="checkbox"/>
Conservación:	Ayuntamiento		
Observaciones:			

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	0	<input type="checkbox"/>		
Social	0	<input type="checkbox"/>		
Turístico	0	<input type="checkbox"/>		
Varios	0	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres Local	0	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres General	0	<input type="checkbox"/>		
Viario	64	<input type="checkbox"/>		
TOTAL CESIONES:	64			
10% Aprov. Medio:	<input type="checkbox"/>	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 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.

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. Mediante la misma, y como consecuencia de la cesión de viario que se plantea en la nueva unidad, se consigue eliminar el estrangulamiento de la acera en este tramo de la Avenida Blas infante y mejorar la embocadura a Calle vega desde esta Avenida, lo que supone una mejora tanto para el tránsito peatonal como para el tráfico rodado, en una zona de gran tráfico peatonal al estar situada en pleno centro de Arroyo de la Miel.
 2. La ordenación propuesta mantiene la tipología de manzana cerrada, con que actualmente cuenta la parcela, en su vigente calificación de C-3.
 - c. No se plantea en la presente Modificación incremento del aprovechamiento, por lo que los estándares de las dotaciones de la zona no se ven alterados.



APROVECHAMIENTOS ACTUALES:

Parcela de Suelo Urbano Directo "C-3"
Superficie parcela: 236,27 m²
Altura: 5P
Ocupación por planta: 100%
Aprovechamiento = $236,27 \text{ m}^2 \times 100\% \times 5 = \underline{1.181,35 \text{ m}^2/\text{c.}}$

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

Parcela de Suelo Urbano Directo "C-3a"
Superficie parcela: 184,71 m²
Altura: 6P
Ocupación por planta: 100%
Aprovechamiento (6P) = $184,71 \text{ m}^2 \times 100\% \times 6 + 20,90 \text{ m.} \times 0,70 \text{ m.} \times 5 \text{ P} = \underline{1.181,45 \text{ m}^2/\text{c.}}$ (Se permite un vuelo cerrado a partir de planta 1ª de 0,70 m. de ancho y 20,90 m. de longitud a la avenida Blas Infante).

Con la presente Modificación de Elementos se crea una nueva ordenanza "C-3a", como variante de la "C-3" existente cuya única diferencia con la C-3 es la altura máxima permitida que será de seis plantas (PB+5).

CONDICIONES DE GESTION:

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

PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Al desarrollarse la nueva unidad por el sistema de compensación, no existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 17 de Marzo de 2.008

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno