



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE BENALMÁDENA RELATIVO A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-86 “EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL”

MEMORIA

Antecedentes:

En la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 11 de Octubre de 2002 se incluyó la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano UE-86 “Edificio Singular”, cuyos parámetros y condiciones de gestión se describen en la ficha que se adjunta como Anexo I.

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Málaga en acuerdo adoptado en su sesión 2/03 de 4 de Marzo de 2003, aprobó definitivamente el Plan General de Benalmádena, denegando las determinaciones de la UE-86 por la elevada altura propuesta, al considerar que no se integraba en la estructura urbana existente en Arroyo de la Miel.

El Ayuntamiento recurrió esta decisión de la CPOTU, en cuanto al Edificio Singular, y el 30 de Enero de 2007 recayó fallo de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Málaga, estimando el recurso del Ayuntamiento de Benalmádena en lo relativo a la Unidad de Ejecución UE-86, anulando el particular de la resolución de 4 de Marzo de 2003 y declarando la validez de los parámetros de altura que figuraban en la ficha para la mencionada Unidad de Ejecución en la aprobación provisional del PGOU.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo precedente, en el denominado Expediente de Cumplimiento a la aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de Benalmádena, elaborado para cumplir con los requerimientos de la resolución de la CPOTU de fecha 4 de Marzo de 2003, y aprobado en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Benalmádena, celebrada el día 8 de Abril de 2003 se incluyó una ficha modificada de la UE-86 rebajando la altura máxima permitida a 5 plantas, (PB + 4), altura existente en el entorno y



correspondiente a la ordenanza C-3 en que se encuentra la citada Unidad de Ejecución. Se acompaña copia de esta ficha como Anexo II.

El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el 24 de Enero de 2008, basándose en la referida Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo de Málaga, adoptó, entre otros, el acuerdo de redefinir la UE-86, aumentando la altura máxima permitida para la parcela del edificio singular a 6 plantas más una retranqueada, en lugar de las 15 plantas de altura estimadas por la Sala.

Se establece, así mismo, en el citado acuerdo de Pleno, un techo máximo edificable en la parcela del edificio singular de la Unidad de Ejecución de 4.110,77 m², frente a los 8.600 m² planteados en la ficha aprobada provisionalmente.

Objeto de la Innovación:

La presente Modificación del Plan General tiene por objeto, el establecer para el denominado "Edificio Singular de Arroyo de la Miel" una ordenanza que, aunque supera ligeramente los parámetros actualmente recogidos para la parcela en la que se pretende ubicar dicho edificio, y que son los propios de la ordenanza C-3 del Plan General vigente, es decir, 5 plantas de altura y 100% de ocupación, se queden muy por debajo de los planteados en la aprobación provisional de Plan General, que han sido objeto de una sentencia judicial favorable.

En tal sentido, la propuesta planteada supone el dotar a la parcela correspondiente al edificio singular, de una altura máxima de seis plantas, más una séptima retranqueada.

Situación y descripción de la finca:

La parcela a la que se le aumenta la altura máxima permitida, a través de la presente modificación de elementos, está situada en la avenida Blas Infante, y hace esquina con la Avenida de la Estación y la calle Cauce, todas en el núcleo de Arroyo de la Miel. La misma está compuesta por las referencias catastrales 2716701UF6521N0001RR, 2716702UF6521N0001DR y 2716703UF6521N0001XR.

Descripción y características de la ordenación propuesta para la Unidad de Ejecución UE-86 “Edificio Singular”:

A continuación se adjunta como Anexo II la ficha propuesta para la Unidad de Ejecución UE-86.

Justificación de la nueva ordenación:

Según el acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 24 de Enero de 2008, “*se trataría de no agotar las posibilidades edificatorias que la sentencia permite y autorizar hasta baja más cinco plantas (más una planta retranqueada), con el cumplimiento de las dotaciones que tal volumen exige, revirtiendo en obras de urbanización la compensación económica que a un tal volumen corresponde*”.

Dado que en la Unidad de Ejecución incluida en el Plan General aprobado provisionalmente, por acuerdo de Pleno de 11 de Octubre de 2002, se contemplaba un techo edificable total de 10.187 m²c., superior al ahora contemplado en la presente modificación, que asciende a 5.706 m²c., y que ya en el Plan aprobado provisionalmente, se justificaba la existencia de dotaciones suficientes en Arroyo de la Miel, para una población y un techo edificable que incluía los aprovechamientos antes mencionados para esta unidad, entiendo que no es necesario prever nuevas dotaciones.

Condiciones de Gestión:

El aumento de aprovechamiento que se produzca en la unidad de ejecución sobre el derivado de aplicar a la misma la ordenanza C-3, deberá ser adquirido al Ayuntamiento al valor de repercusión fijado en la Ponencia de Valores del Catastro en esta parcela.

Plan de Etapas:

Segundo cuatrienio.



Estudio Económico y Financiero:

La presente modificación de elementos no genera cargas urbanísticas para el Ayuntamiento.

El importe obtenido por la compra al Ayuntamiento del techo edificable que exceda al resultante de la aplicación a la parcela del edificio singular, de la ordenanza C-3, revertirá en obras de urbanización en el entorno.

Benalmádena a 17 de octubre de 2008

El Arquitecto Municipal,


D. José Luis Cerezo Moreno



ANEXO I



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL		
Identificación:	UE-86		
Superficie total (m2):	921	Techo edificable total (m2/c):	10.187
Número de viviendas:	42	Edificabilidad media (m2/m2):	11,06

Área de Reparto

Nombre:	A-9	Uso Característico:	Casco
Aprovechamiento Tipo (m2/m2):	2,838		

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN

Uso	Coefficiente
Ensanche	1,10
Casco	1,00

Condiciones de Aprovechamiento

Zona SI

Superficie (m2):	602	Nº Máximo Viviendas:	42
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo Edificable (m2/c):	8.600	Parcela Mínima (m2):	
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	9,346	Altura Máxima:	15
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):	14,34	Usos:	V-3,V-6;CO-1,3,5

Zona C-3

Superficie (m2):	319	N° Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo Edificable (m2/c):	1.587	Parcela Mínima (m2):	
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	4,977	Altura Máxima:	5
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):		Usos:	



Observaciones: (1) El Aprovechamiento Urbanístico de esta Unidad de Ejecución, será el que resulte del desarrollo a nivel de Proyecto Básico, del anteproyecto ganador del Concurso Abierto de Ideas, para la construcción de un Edificio Singular ubicado en la esquina formada por las calles: Blas Infante, Cauce y Avda. de la Estacion.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Expropiación
Estudio de Detalle:	No Especificado
Proyecto de Parcelación:	No Especificado
Proyecto de Urbanización:	No Especificado
Conservación:	Ayuntamiento

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Observaciones: (1) El exceso de aprovechamiento que salga como consecuencia del Proyecto definitivo del Edificio Singular, sobre el techo edificable asignado por la Ordenanza del Plan anterior, para el ámbito de esta Unidad de Ejecución, el cual ascendía a: $(920 \text{ m}^2/\text{suelo} \times 4,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.140 \text{ m}^2/\text{c.})$, corresponde al Ayuntamiento,

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		<input type="checkbox"/>		

Viario

Total Cesiones:

0

10 % Aprov. Medio:

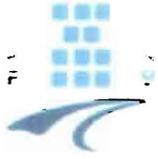
Viviendas:

Observaciones: (1) Plaza Pública situada en la planta baja diáfana del Edificio Singular, tal como se define en el Proyecto definitivo del mismo.





ANEXO II



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL		
Identificación:	UE-86		
Superficie total (m²):	921	Techo edificable total (m²/c):	(1)
Número de viviendas:	(1)	Edificabilidad media (m²/m²):	(1)

Condiciones de Aprovechamiento

Zona C-3			
Superficie (m²):	921	Nº Máximo Viviendas:	(1)
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(*)
Techo edificable (m²/m²):	(1)	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	(1)	Altura Máxima:	5 PB+4
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	(*)

Observaciones: (1) Resultante de la aplicación de la Ordenanza C-3.
(*) 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
Deportivo		<input type="checkbox"/>		

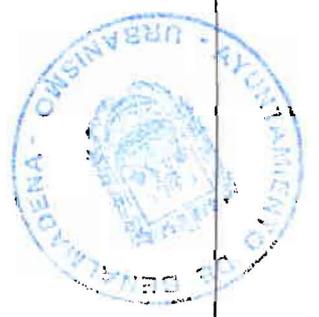
- Social
- Religioso
- Infraestructura
- Turístico
- Varios
- Cultural
- Educativo
- Administrativo
- Sanitario
- Espacios Libres G
- Espacios Libres L
- Viaro

Total Cesiones: 0

10 % Aprov. Medio:

Viviendas:

Observaciones:





ANEXO III



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL		
Identificación:	UE-86		
Superficie total (m²):	921	Techo edificable total (m²/c):	5.706
Número de viviendas:	No se limita	Edificabilidad media (m²/m²):	6,195

Condiciones de Aprovechamiento

Zona SI			
Superficie (m²):	602	Nº Máximo Viviendas:	No se limita
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m²/m²):	4.111 (*)	Parcela Mínima (m²):	602
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	6,829	Altura Máxima:	PB + 5 + Ático (7 pl.) 24,50 m.
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	Igual ordenanza C3
Zona C-3			
Superficie (m²):	319	Nº Máximo Viviendas:	(1)
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m²/m²):	(2)	Parcela Mínima (m²):	(2)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	(2)	Altura Máxima:	5 PB+4
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	(2)

Observaciones: (*) El exceso de aprovechamiento que resulte del proyecto definitivo del Edificio Singular, sobre el techo edificable asignado por la ordenanza C-3 del Plan anterior, a la parcela del mismo, corresponde al Ayuntamiento.



(1) Resultante de la aplicación de la Ordenanza C-3.

(2) De acuerdo con la Normativa General.

El diseño del Edificio Singular, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno, debiendo contemplarse en el mismo un espacio público cubierto delante del edificio.

(3) Las dos plantas comerciales que se incluyen en la documentación técnica del Edificio Singular, constituirán un único inmueble, no siendo posible por tanto su división horizontal de ningún tipo.

El objeto de incluir en la Unidad de Ejecución una parcela con ordenanza C-3, es que mediante una ordenación conjunta de las dos zonas incluidas en la unidad, se pueda acordar la aparición de huecos del edificio singular sobre la zona C-3, por tanto, si se garantiza mediante acuerdo notarial esta posibilidad, ambas zonas podrán desarrollarse independientemente.

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
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

Espacios Libres L

Viano

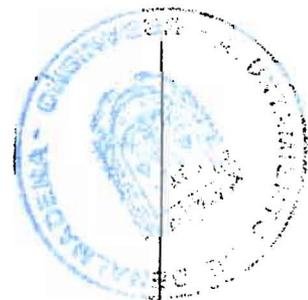
Total Cesiones:

0

10 % Aprov. Medio:

Viviendas:

Observaciones:



FICHA ACTUAL



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL		
Identificación:	UE-86		
Superficie total (m²):	921	Techo edificable total (m²/c):	5.706
Número de viviendas:	No se limita	Edificabilidad media (m²/m²):	6,195

Condiciones de Aprovechamiento

Zona SI			
Superficie (m²):	602	Nº Máximo Viviendas:	No se limita
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m²/m²):	4.111 (*)	Parcela Mínima (m²):	602
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	6,829	Altura Máxima:	PB + 5 + Ático
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	Igual ordenanza C3
Zona C-3			
Superficie (m²):	319	Nº Máximo Viviendas:	(1)
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m²/m²):	(2)	Parcela Mínima (m²):	(2)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	(2)	Altura Máxima:	5 PB+4
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	(2)

Observaciones: (*) El exceso de aprovechamiento que resulte del proyecto definitivo del Edificio Singular, sobre el techo edificable asignado por la ordenanza C-3 del Plan anterior, a la parcela del mismo, corresponde al Ayuntamiento.

(1) Resultante de la aplicación de la Ordenanza C-3.

(2) De acuerdo con la Normativa General.

El diseño del Edificio Singular, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno, debiendo contemplarse en el mismo un espacio público cubierto delante del edificio, con características de plaza pública.

El objeto de incluir en la Unidad de Ejecución una parcela con ordenanza C-3, es que mediante una ordenación conjunta de las dos zonas incluidas en la unidad, se pueda acordar la aparición de huecos del edificio singular sobre la zona C-3, por tanto, si se garantiza mediante acuerdo notarial esta posibilidad, ambas zonas podrán desarrollarse independientemente.

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
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		<input type="checkbox"/>
Viaro		<input type="checkbox"/>
Total Cesiones:	0	
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/> Viviendas:
Observaciones:		

FICHA PROPUESTA



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL		
Identificación:	UE-86		
Superficie total (m²):	921	Techo edificable total (m²/c):	5.706
Número de viviendas:	No se limita	Edificabilidad media (m²/m²):	6,195

Condiciones de Aprovechamiento

Zona SI			
Superficie (m²):	602	Nº Máximo Viviendas:	No se limita
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m²/m²):	4.111 (*)	Parcela Mínima (m²):	602
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	6,829	Altura Máxima:	PB + 5 + Ático (7 pl.) 24,50 m.
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	Igual ordenanza C3
Zona C-3			
Superficie (m²):	319	Nº Máximo Viviendas:	(1)
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m²/m²):	(2)	Parcela Mínima (m²):	(2)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	(2)	Altura Máxima:	5 PB+4
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	(2)

Observaciones: (*) El exceso de aprovechamiento que resulte del proyecto definitivo del Edificio Singular, sobre el techo edificable asignado por la ordenanza C-3 del Plan anterior, a la parcela del mismo, corresponde al Ayuntamiento.

(1) Resultante de la aplicación de la Ordenanza C-3.

(2) De acuerdo con la Normativa General.

El diseño del Edificio Singular, deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno, debiendo contemplarse en el mismo un espacio público cubierto delante del edificio.

El objeto de incluir en la Unidad de Ejecución una parcela con ordenanza C-3, es que mediante una ordenación conjunta de las dos zonas incluidas en la unidad, se pueda acordar la aparición de huecos del edificio singular sobre la zona C-3, por tanto, si se garantiza mediante acuerdo notarial esta posibilidad, ambas zonas podrán desarrollarse independientemente.

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
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		<input type="checkbox"/>
Viario		<input type="checkbox"/>
Total Cesiones:	0	
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/> Viviendas:
Observaciones:		