



TEXTO REFUNDIDO

**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL
PARCELA 17 DE LA UEP-18 "MONTEALTO II"
BENALMÁDENA – MÁLAGA -**

**PROMOTOR:
ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA S.L.**

**ARQUITECTO:
MANUEL HERREROS RUIZ**

Málaga, Octubre de 2009

ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 1 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003



**INNOVACION DEL PGOU DE BENALMADENA PARA CAMBIO DE CALIFICACION DE
LA PARCELA Nº 17 EN EL UEP-18 "MONTEALTO II".**



1.- OBJETO

El objeto del presente documento es proponer el cambio de calificación de la parcela nº 17 de la UEP-18 "Montealto II".

A tales efectos se propone la siguiente modificación en el PGOU de Benalmádena:

1.- Cambio en la calificación de la parcela nº 17, que en la actualidad se encuentra calificada como U-1 (unifamiliar aislada), y que se cambiaría a **Equipamiento privado**, de forma que no se altera ningún parámetro general del polígono.

2.- ENCARGO.

El presente documento ha sido encargado por la mercantil ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA, con CIF: B-92.136.555 y domicilio en c/ Cantueso Nº2 de Montealto Fase 2, propietaria de la parcela objeto de este documento, al arquitecto D. Manuel Herreros Ruiz colegiado Nº 731 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y con domicilio en C/ Trinidad Grund Nº 4 – 6º planta, de Málaga.-

3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LA UNIDAD.

En los siguientes cuadros se detallan los parámetros que corresponden actualmente a la UEP-18, y como quedaran una vez cambiado los parámetros de la parcela modificada.

Cuadro comparativo.

Unidad de Ejecución UEP-18	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie (m2)	249.476	249.476
Nº Viviendas (Ud)	454	453
Techo Edificable Residencial(m2)	73.539	73.271,20
Techo Edificable Dotacional(m2)	0	512,80
Sistema Espacios Libres	45.669	45.669

ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 2 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003



4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LA PARCELA.

Una vez estudiada la configuración global de la unidad, queda ver como se encuentra en la actualidad la parcela y como quedará después de la modificación.

Cuadro comparativo.

	ACTUAL	MODIFICACION	DIFERENCIA
Situación	UEP-18	UEP-18	
Superficie	1.030	1.030	
Nº Viviendas (Ud)	1	0	-1
Techo Edificable (m2)	267,80	512,80	245,00
I. Edificabilidad (m2/m2)	0,26	0,498	0,238
Subzona (Uso)	U1	EQUIPAMIENTO SOCIAL- ASISTENCIAL	



ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUENA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMÁDENA

Pág. 3 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003



5.- FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION UEP-18 "MONTEALTO II".



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN



ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUENA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMÁDENA

Identificación

Nombre:	MONTEALTO II		
Identificación:	UEP-18		
Superficie total (m ²):	249.476	Techo edificable total (m ² /c):	73.539
Número de viviendas:	454	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,29

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1			
Superficie (m ²):	26.742	Nº Máximo Viviendas:	230
Superficie para ED (m2):	1.200	Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	32.090	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,200	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	116,27	Usos:	V-1-2-5-7
Zona U-1			
Superficie (m ²):	146.996	Nº Máximo Viviendas:	200
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	38.219	Parcela Mínima (m ²):	600
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	734,98	Usos:	V-1-5-7
Zona P-1A			
Superficie (m ²):	3.802	Nº Máximo Viviendas:	24
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	3.230	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,850	Altura Máxima:	2 7m
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	158,43	Usos:	

Pág. 4 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009

NºExpe. 2008/001462/003





Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Optativo

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: No Especificado

Conservación: Entidad de Conservación

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O.U. (1:1.000) se recogerán las parcelas inferiores a las mínimas establecidas para cada zona, y, vendidas antes de la aprobación inicial del P.G.O.U. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona.

Urbanización

Nueva: ☐

Subsanación Deficiencias: ☒

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		☐		
Social		☐		
Religioso		☐		
Infraestructura	354	☐		
Turístico		☐		
Varios		☐		
Cultural		☐		
Educativo		☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G	15.368	☐		
Espacios Libres L	33.301	☐		
Viario	22.912	☐		
Total Cesiones:	71.935			
10 % Aprov. Medio:		☐		Viviendas:

Observaciones: 1. Los viales serán todos los de la Urbanización.



6.- FICHA MODIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UEP-18 "MONTEALTO II".



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	MONTEALTO II		
Identificación:	UEP-18		
Superficie total (m ²):	249.476	Techo edificable total (m ² /c):	73.784
Número de viviendas:	453	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,29

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1

Superficie (m ²):	26.742	Nº Máximo Viviendas:	230
Superficie para ED (m2):	1200	Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	32.090	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,200	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	116,27	Usos:	V1-2-5-7

Zona U-1

Superficie (m ²):	145.966	Nº Máximo Viviendas:	199
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	37.951	Parcela Mínima (m ²):	600
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	734,98	Usos:	V-1-5-7

Zona P-1A

Superficie (m ²):	3.802	Nº Máximo Viviendas:	24
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² /m ²):	3.230	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,850	Altura Máxima:	2 7m
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	158,43	Usos:	(*)





Zona Equipamiento Social-Asistencial

Superficie (m ²):	1.030	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	No se limita
Techo edificable (m ² /m ²):	512,94	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,498	Altura Máxima:	2 PB+1
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	SA-6

ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 7 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003



Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.



ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUENA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 8 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Optativo

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: No Especificado

Urbanización

Nueva: ☐

Subsanación
Deficiencias: ☒

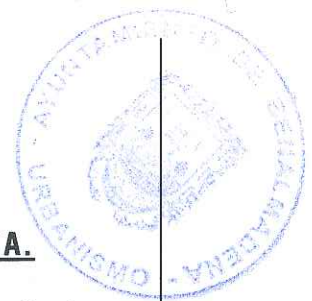
Conservación: Entidad de Conservación

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O.U. (1:1.000) se recogerán las parcelas inferiores a las mínimas establecidas para cada zona, y, vendidas antes de la aprobación inicial del P.G.O.U. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona.

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		☐		
Social		☐		
Religioso		☐		
Infraestructura	354	☐		
Turístico		☐		
Varios		☐		
Cultural		☐		
Educativo		☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G	15.368	☐		
Espacios Libres L	33.301	☐		
Viario	22.912	☐		
Total Cesiones:	71.935			
10 % Aprov. Medio:		☒		Viviendas:

Observaciones: 1. Los viales serán todos los de la Urbanización.



7.- JUSTIFICACIÓN URBANISTICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.

El cambio solicitado de la calificación de la parcela nº 17 de la UEP-18 "Montealto II", que en la actualidad se encuentra calificada como U-1 (Unifamiliar Aislada) a Residencial Asistencial viene motivado por la necesidad de realizar aquellas modificaciones necesarias para la acreditación como Residencia. Tras la entrada en vigor de la "**Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia**", se exige dicha acreditación y no es suficiente con la simple autorización de funcionamiento, como indica la "**ORDEN de 5 de Noviembre de 2007 de CONSEJERÍA PARA LA IGUALDAD Y BIENESTAR SOCIAL**", por la que se regula el procedimiento y los requisitos para la acreditación de los centros para personas mayores en situación de dependencia en Andalucía.

Así mismo es necesaria la acreditación para concertar plazas con la administración, como indica el artículo 9 de la citada orden:

Artículo 9. Concierto de plazas.

Los centros de Entidades públicas o privadas que pretendan concertar plazas para personas Mayores con la Administración de la Junta de Andalucía, deberán estar previamente acreditados

Además en la citada orden se especifica que se tiene un periodo de tiempo para realizar las modificaciones necesarias para poder acreditarse, como expone el artículo 5 de la citada orden:

Artículo 5. Acreditación provisional.

Podrá concederse una acreditación provisional a los centros que, sin cumplir algunas de las condiciones exigidas en los Anexos II al V, se comprometan a realizar un Plan de adecuación, que deberá ser aprobado por el órgano competente para resolver, señalando el plazo para su ejecución. El incumplimiento, aún de modo parcial, de dicho Plan de adecuación o la falta de justificación de su ejecución, dará lugar a que la acreditación provisional concedida quede sin efecto. Una vez ejecutado el Plan de adecuación en su totalidad, y con los informes que así lo acrediten, procederá el otorgamiento de la acreditación definitiva.

La Dirección General de Personas Mayores de la Junta de Andalucía ha dado un periodo de tiempo para que se solicite la Acreditación ante Asuntos sociales y se realice el consiguiente proyecto arquitectónico, según la disposición transitoria única de la presente orden y disposición adicional segunda:

ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUENA, S.L.
MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 9 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA
VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009
NºExpe. 2008/001462/003





Disposición transitoria única. Períodos de adaptación.

1. Los centros que a la entrada en vigor de esta Orden tuvieran solicitada o concedida autorización previa y/o autorización de funcionamiento provisional o definitivo, y cumplan las condiciones de calidad materiales y funcionales recogidas en la Orden de 1 de julio de 1997, podrán optar por acreditarse conforme a las disposiciones de la mencionada Orden cuando así lo soliciten, en un plazo no superior a cinco años desde la fecha de publicación de la presente norma.

Pasado el plazo de cinco años, obligatoriamente deberán acreditarse según lo dispuesto por la presente Orden.

2. Los centros que a la entrada en vigor de esta Orden tuvieran solicitada o concedida una acreditación provisional, se seguirán rigiendo por lo establecido en la Orden de 1 de julio de 1997.

No obstante, deberán acreditarse con carácter definitivo conforme a las disposiciones de la citada Orden en el plazo establecido en su Plan de adecuación y, en todo caso, no superior a dos años desde la fecha de publicación de la presente norma.

Disposición adicional segunda. Excepcionalidad en el procedimiento de acreditación.

Excepcionalmente, cuando por las condiciones físicas y/o arquitectónicas del edificio sea imposible el cumplimiento total de los requisitos fijados en el Anexo II, podrán ser acreditados aquellos centros que lo justifiquen adecuadamente en la documentación aportada para la solicitud de acreditación.

En el procedimiento de estudio de los expedientes objeto de excepcionalidad, se comprobará y verificará que se contemplan los siguientes puntos:

a) Descripción en la memoria del proyecto de los aspectos que, siendo obligatorios según lo dispuesto en la presente Orden, resulten de imposible cumplimiento, motivándolos, mediante las oportunas referencias, entre otras, a las normas sectoriales o impedimentos que condicionen tales supuestos.

b) Relación detallada de las soluciones que se propone adoptar. Dichas soluciones deberán acercarse lo máximo a los preceptos de la norma, minimizando el impacto y favoreciendo otros aspectos que hagan más viable la solución propuesta.

c) Documentación gráfica de la que se deduzcan las causas en que se fundamentan los impedimentos y en la que queden perfectamente localizados e identificados, así como las soluciones propuestas.

En todo caso, la imposibilidad del cumplimiento de determinados requisitos u obligaciones de la presente Orden, no eximirá del cumplimiento del resto de las prescripciones establecidas.

Examinada la documentación aportada, se emitirá informe por los servicios técnicos comprobando todos los aspectos técnicos-normativos de aplicación, y se elevará a una comisión integrada por el Jefe de Servicio de Gestión de Centros de Mayores y dos técnicos de la Dirección General de Personas Mayores. Dicha comisión elevará una propuesta de resolución que será motivada

Para realizar esta Acreditación y contar con las mismas plazas que se tienen en la actualidad es necesario contar con más metros cuadrados de superficie puesto que tanto habitaciones como zonas comunes deben de ser obligatoriamente de mayor tamaño, por todo ello es fundamental el cambio de calificación de la parcela.

Al llevar prestando esta actividad desde su Autorización por parte de la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía con fecha 22 de marzo del 2006 y por parte del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena con fecha 4 de Julio de 2006 (Expediente nº: 000127/2006) en esta parcela, no representa cambio alguno de uso, sino una mejora de las instalaciones para dar una mejor atención a la persona dependiente.





Al mismo tiempo todas estas modificaciones conllevaría un aumento de la plantilla de personal, en un 30% aproximadamente y que en la actualidad son en su mayoría de la localidad, fomentando el empleo en el municipio.

Así mismo se estima que en residencias de pequeño tamaño, como este caso, tengan las mismas oportunidades para desarrollarse que las Macro residencias ya que en muchos casos, como el que consideramos, fomentan el autoempleo y además el empleo fijo y de calidad.

La idea general de la propuesta es mantener el carácter que ha mantenido la parcela desde hace tiempo hasta la actualidad, una residencia de la 3ª edad, ya que esta permitido este uso (SA-6) dentro de la subzona de Unifamiliar. Debido a las necesidades de espacio que demanda este tipo de uso y con las nuevas leyes de regulación de esta actividad se ha generado una situación deficiente de espacio.

Con el cambio de la calificación de la parcela de unifamiliar a equipamiento privado con el uso restringido a SA-6, se consigue una bonificación en la edificabilidad. Este aumento en la edificabilidad debería conllevar un aumento en los equipamientos del sector, ahora bien, teniendo en cuenta que la actividad que se desarrolla no demanda zonas verdes ya que son recintos cerrados y con jardines propios para el use y disfrute de los residentes, de forma que tienen prohibida la salida a la urbanización.

Por otra parte si se cuantifica las zonas de equipamiento que se han de ceder tendremos:

Calculamos los metros de equipamiento que le corresponde a cada vivienda del sector.

Equipamiento: $33.301 \text{ m}^2 / 454 \text{ viviendas} = 73,35 \text{ m}^2 / \text{viviendas}$.

Si tomamos el estándar de superficie de vivienda de 100 m^2 . Tendríamos una cesión de equipamiento de $733,5 \text{ m}^2$ para mantener los estándares del sector. Con esta base y teniendo en cuenta que el aumento de superficie de equipamiento en el sector es de 1.003 m^2 estaríamos por encima de la previsión.

Obviamente el resto de parámetros quedarían como están actualmente, de esta forma se consigue una integración de la edificación para que no exista un impacto volumétrico dentro de la zona. La ficha de la parcela quedaría de la siguiente forma:

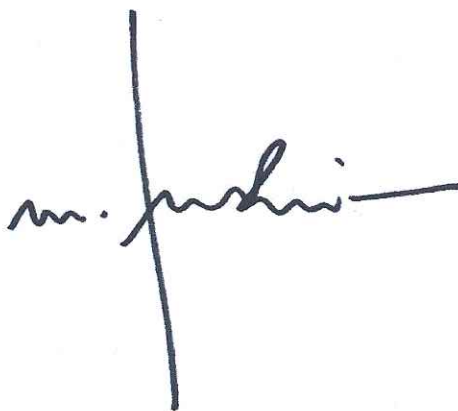


	PARCELA
Superficie	1.030
Uso	SA-6(*)
Nº Viviendas (Ud)	0
I. Edificabilidad (m2/m2)	0,498
Ocupación	No se limita
Altura	2 Plantas
Separación a lindero	3 m

Para llevar a cabo esta propuesta, se ha realizado un análisis previo del sector, para asegurarnos que con la modificación propuesta no existan impactos de ningún tipo.

(*) El uso exclusivo es el de SA-6 (Sanitario asistencial de la 3ª edad),

Málaga a 20 de Octubre 2009.
El arquitecto.
Manuel Herreros Ruiz.




ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUENA, S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS
29639 - BENALMADENA

Pág. 12 de 12

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

VISADO ESTATUTARIO 20/10/2009

NºExpe. 2008/001462/003

