

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA CALIFICAR UNA PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO EN LA AVENIDA DE RETAMAR DE BENALMÁDENA PUEBLO.



MEMORIA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elementos del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones de la Concejalía de Medio Ambiente y Sanidad, para incorporar mediante los tramites oportunos al planeamiento del Municipio el cambio de calificación de una parcela situada en la Avenida de Retamar esquina a Calle de la Feria, que actualmente forma parte de la red viaria pública, para calificarla de equipamiento comunitario. De esta forma, se posibilita la ampliación de un local colindante con la mencionada parcela, obteniendo entre ambos la superficie requerida por los Servicios Sanitarios para la instalación del nuevo Centro de Salud de Benalmádena Pueblo.

Así mismo se modifica el ancho de acera en calle La Feria, ampliándolo a 2,10 m, mejorando el tránsito peatonal y manteniendo un ancho de calzada suficiente.

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

Se trata de un trozo de terreno de forma prácticamente rectangular, con unas dimensiones de 4,83 m. de ancho medio por 13,84 m. de largo, con una extensión superficial de 66,96 m² situado junto a la esquina Noreste del edificio "Balcones de Benalmádena", sito en la avenida de Retamar. Este terreno se encuentra entre el límite de las unidades de ejecución UEP-29 "El Cerro" y UE-62 "Oeste Cerro I" teniendo una superficie de 9,17 m² en la unidad de ejecución UEP-29 y 57,79 m² en la UE-62.

Ambas subparcelas están calificadas en el planeamiento vigente de red viaria pública y por tanto no tienen aprovechamiento urbanístico. Corresponden al Ayuntamiento por las cesiones efectuadas en su día de las citadas unidades de ejecución UEP-29 y UE-62.

A continuación se insertan las fichas urbanísticas, actuales y propuestas, de las dos unidades de ejecución en que se ubica la parcela objeto de esta Modificación de Elementos. Haciendo constar que los límites de las citadas unidades se mantienen únicamente a efectos de aplicación de parámetros urbanísticos, y no como ámbitos de gestión ya que ambas unidades están desarrolladas y consolidadas.





FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-62
“OESTE CERRO I”



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	OESTE CERRO I		
Identificación:	UE-62		
Superficie total (m²):	4.831	Techo edificable total (m²/c):	7.737
Número de viviendas:	82	Edificabilidad media (m²/m²):	1,60

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	C-1		
Superficie (m²):	3.176	Nº Máximo Viviendas:	82
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	
Techo edificable (m²/m²):	7.737	Parcela Mínima (m²):	
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	2,430	Altura Máxima:	3 9m+Ático
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	38,74	Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.
 (2) La parcela mínima no se fija.



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación
 Estudio de Detalle No Especificado
 Proyecto de Parcelación: No Especificado
 Proyecto de Urbanización: Obligatorio
 Conservación: No Especificado

Urbanización

Nueva:
 Subsanción Deficiencias:

Observaciones: * Proyecto de edificación y urbanización.

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	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	76	<input type="checkbox"/>		
Viaro	1.579	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	1.655			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>	Viviendas:	

Observaciones:



FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UE-62 "OESTE CERRO I"



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	OESTE CERRO I		
Identificación:	UE-62		
Superficie total (m²):	4.831	Techo edificable total (m²/c):	7.737
Número de viviendas:	82	Edificabilidad media (m²/m²):	1,60

Condiciones de Aprovechamiento

Zona C-1			
Superficie (m²):	3.176	Nº Máximo Viviendas:	82
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m²/m²):	7.737	Parcela Mínima (m²):	
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	2,430	Altura Máxima:	3 9m+Ático
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	38,74	Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.
 (2) La parcela mínima no se fija.



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:	Obligatorio	Subsanación Deficiencias: <input type="checkbox"/>
Conservación:	No Especificado	
Observaciones:	* Proyecto de edificación y urbanización.	

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	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	58	<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	76	<input type="checkbox"/>		
Viaro	1.521	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	1.655			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>	Viviendas:	

Observaciones:



General de
UNIDAD

EL CERRO
1438
24 128

Aprovechamiento

FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP-29
“EL CERRO”



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EL CERRO		
Identificación:	UEP-29		
Superficie total (m²):	23.328	Techo edificable total (m²/c):	12.444
Número de viviendas:		Edificabilidad media (m²/m²):	0,53

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	C-1		
Superficie (m²):	12.444	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	
Techo edificable (m²/m²):	12.444	Parcela Mínima (m²):	Solar edificable
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	1,000	Altura Máxima:	2
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: Obligatorio

Nueva:

Proyecto de Urbanización: No Especificado

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		<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	1.607	<input type="checkbox"/>		
Viaro	9.278	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	10.885			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones: 1. Los viales ya están cedidos.

General de
Boni
UNIDAD



1.	CERRO	
2.	UEP-29	
3.	20.128	100
4.		100

Conv. de Aprovechamiento

Zona:

Superficie: 12.444 m²

Superficie: 12.444 m²

FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEP-29 "EL CERRO"

Escriba el nombre de la zona:

Localidad: Benalup-Madena de los Rios



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	EL CERRO		
Identificación:	UEP-29		
Superficie total (m²):	23.328	Techo edificable total (m²/c):	12.444
Número de viviendas:		Edificabilidad media (m²/m²):	0,53

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	C-1		
Superficie (m²):	12.444	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m²/m²):	12.444	Parcela Mínima (m²):	Solar edificable
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	1,000	Altura Máxima:	2
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: Obligatorio

Nueva:

Proyecto de Urbanización: No Especificado

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		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios	9	<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	1.607	<input type="checkbox"/>		
Viaro	9.269	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	10.885			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones: 1. Los viales ya están cedidos.

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 del PGOU afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de un nuevo uso pormenorizado.

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.

La aprobación de la presente Modificación de Elementos supone incrementar las dotaciones en la zona de Benalmádena Pueblo.

Mejora el tránsito peatonal ampliando el ancho de acera en la calle de La Feria a 2,10 m que es el mínimo exigido en el PGOU.

- c. De acuerdo con el Art. 36-2-2º de la LOUA, no se plantea en la presente Modificación incremento del 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.



ORDENANZAS PARTICULARES:

Al tratarse de un equipamiento comunitario público, El aprovechamiento de esta parcela no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.

CONDICIONES DE GESTION:

Se trata de un suelo de dominio público cedido al Ayuntamiento al desarrollarse las dos unidades de ejecución en las que estaba incluido, la UEP-29 "El Cerro" y la UE-62 "Oeste Cerro I".

PLAN DE ETAPAS

Segundo Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Al tratarse de un suelo ya cedido al Ayuntamiento, no existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 18 de Enero de 2010

El Arquitecto Municipal,

Fdo. José Luis Cerezo Moreno