

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 11 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29-JULIO-10 Benalmedena 11-FEB-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 11 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31-MARZO-11 Benalmedena 8-ABRIL-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 11 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28-ABRIL-11 Benalmedena 9-MAYO-11



EXCMO. AYUNTAMIENTO

de BENALMADENA

Málaga

UBRIQUE\Planeamiento\Seccion de Planeamiento\Departamental\Plan General\Aprobación 2003\Modificaciones de Elementos\UE-1 Santángelo parcela B-1.3b\

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL VIGENTE, RELATIVA A LA PARCELA B1.3b EN EL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO UE-1 "SANTÁNVELO"

FECHA:

Febrero 2.011



MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA EN LA PARCELA B1.3b EN EL SECTOR DE SUELO URBANO CONSOLIDADO UE-1 "SANTÁNGELO".



1.- INTRODUCCION.

Se plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, actualmente en vigor, relativa a la zona de Bloques (B-1) de la Unidad de Ejecución de Suelo urbano consolidado denominada UE-1 Santángelo, para aumentar en el nº de viviendas de la Unidad, manteniendo el techo edificable de la misma, con el fin de destinar estas nuevas viviendas, y parte de las ya previstas por el plan vigente, a viviendas de protección oficial.

2.- ANTECEDENTES. CONVENIO URBANISTICO.

La presente modificación del Plan General se tramita en cumplimiento de un Convenio Urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena y la sociedad Miguel y Rodríguez, S.L.U. propietaria de la parcela sobre la que se ubicaran las nuevas viviendas.

Siendo de gran interés para el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, el que se construyan el mayor número posible de viviendas protegidas en el municipio, y siendo Miguel y Rodríguez, S.L.U. propietaria de una manzana perteneciente a la zona de bloques (B-1) de la unidad, denominada manzana B1-3, con un techo edificable de 8.284 m²/c y una densidad de 69 viviendas. Se firmó, con fecha 6 de junio de 2008, entre ambas partes, un Convenio urbanístico cuyo objetivo era entre otros, posibilitar, a través de la oportuna modificación del planeamiento, la construcción de 90 viviendas protegidas en esta manzana, en lugar de las 69 viviendas permitidas por el planeamiento, este Convenio fue aprobado por el Pleno municipal de fecha 19 de junio de 2008. Se acompaña, como anexos al presente documento, copia del convenio, así como de la publicación en el BOP su aprobación.

Actualmente se están construyendo 68 viviendas protegidas en la manzana B1-3, contando su proyecto con Calificación Provisional y estando ya adjudicadas las viviendas, una vez se apruebe la presente modificación de elementos, se construirán las 22 viviendas restantes de protección oficial, alcanzándose el nº de 90 viviendas propuesto para esta manzana.

3.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación de Planeamiento General se refiere al aumento de densidad de viviendas, sin aumento de techo edificable, en la manzana denominada B1-3 de la Unidad de Ejecución nº 1 "Santángelo" del Plan General de Ordenación de Benalmádena, a fin de destinarlas a Viviendas Protegidas.

Dado que al incrementarse la densidad de viviendas se produce un aumento del número de habitantes del Sector, Miguel y Rodríguez, S.L.U. cederá al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena el suelo de su propiedad necesario para compensar el déficit dotacional que se produce por el incremento del número de habitantes y viviendas.



4.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION. INCREMENTO DE DOTACIONES.

La UE-1 "Santángelo" se recoge en el Texto Refundido del PGOU de Benalmádena con la calificación de "Suelo urbano consolidado" sujeto a las determinaciones de su planeamiento de desarrollo. En la actualidad están realizadas todas las cesiones obligatorias.

La Modificación que se plantea supone un aumento de 21 viviendas en la manzana B1-3 de la zona B-1 de la Unidad, sin aumento de techo edificable, (Este incremento en la densidad de la unidad de ejecución supone pasar de 42,79 viv/Ha a 43,65 viv/Ha en el conjunto de la unidad, manteniéndose la edificabilidad media de la misma en 0,51 m²/m²).

Este aumento en densidad de la manzana denominada B1-3, perteneciente a la Zona de Bloques B-1 de la Unidad, se articula, de acuerdo con la nomenclatura habitualmente aplicada a las distintas Subzonas de las Unidades de Ejecución del Plan General de Benalmádena, mediante la creación de una nueva subzona de la zona B-1, denominada subzona B1-A, y reduciendo consecuentemente la superficie de suelo, de techo edificable y de densidad de la zona B-1, en la misma cuantía que tienen estos parámetros en la nueva subzona, contando lógicamente con la aparición de 21 nuevas viviendas.

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.

Debido al aumento del número de viviendas se hace necesaria la cesión de suelo dotacional que cubra las necesidades de reserva de suelo para dotaciones tal como se recoge en la LOUA.

Los estándares considerados son los mismos que se recogen en la ficha actual de la Unidad de Ejecución en suelo urbano consolidado UE-1 "Santángelo" por ser estos mayores a los exigidos en la LOUA y son:

Equipamiento varios	23.935 m ²
Equipamiento educativo	5.015 m ²
Espacios libres L	47.924 m ²
Total	76.874 m²

Teniendo en cuenta que el número de viviendas de la unidad de ejecución es de 1.053 unidades, ello supone un estándar de reserva de suelo para dotaciones locales de 73,00 m² de suelo por vivienda, superior al exigido en la LOUA, de 30 a 55 m² por módulo de 100 m², aunque en la presente modificación no se plantea incremento del aprovechamiento, este estándar es el que se plantea mantener en el aumento del número de viviendas.

Para determinar el suelo para sistemas generales, adoptamos un valor de 2,4 habitantes por vivienda y 10,298 m² por habitante, tendremos 24,72 m² por vivienda.

Sumando: 73,00 + 24,72 = 97,72 m²/vda, al producirse un aumento de 21 viviendas tenemos 21 viv x 97,72 m²/viv = **2.052,12 m²** de suelo de cesión gratuita para dotaciones que por cuestiones de versatilidad, y dada la escasa cuantía que supone por cada uno de los conceptos, se propone que se planteen como sistema de espacios



libres. Este suelo se obtiene por segregación de 2.052,12 m² de suelo de la parcela industrial-comercial (IC-1), propiedad de Miguel y Rodríguez, S.L.U., actualmente con una superficie de 12.847 m², y que pasaría por tanto a tener una superficie de 10.794,88 m².

Se presentan los siguientes cuadros que resumen la modificación planteada.

a) Situación de partida:

Zona	Superficie	Techo	Nº viviendas	Ordenanza
B1	32.987 m2	44.782 m2/c	410	Bloque (B-1)
IC-1	12.847 m2	1.734 m2/c	0	Comercial (IC-1)
SLEL (*)	47.924 m2			

b) Modificación propuesta:

Zona	Superficie	Techo	Nº viviendas	Ordenanza
B1	27.435 m2	36.498 m2/c	341	Bloque (B-1)
B1-A	5.552 m2	8.284 m2/c	90	Bloque (B1-A)
TOTAL	32.987 m2	44.782 m2/c	431	
IC-1	10.795 m2	1.734 m2/c	0	Comercial (IC-1)
SLEL	49.976 m2	----	----	SLEL

(*) SLEL = Sistema Local de Espacios Libres.

5.- FUNDAMENTOS LEGALES.

La propuesta de modificación ampara su legalidad en los artículos 36 y 38 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, así como en el artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

Artículo 36. *Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.*

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1 b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.....

Artículo 38. *Modificación de los instrumentos de planeamiento: concepto, procedencia y límites.*

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.



2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aún formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le competa, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél."

Artículo 154 del Reglamento de Planeamiento.

1. Los Planes de Ordenación y/os Proyectos de Urbanización tendrán vigencia indefinida.

2. La alteración del contenido de los Planes de Ordenación y Proyectos de Urbanización podrá llevarse a cabo mediante la revisión de los mismos o la modificación de alguno o algunos de los elementos que los constituyan.

3. Se entiende por revisión del Plan la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

4. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo, o impongan la procedencia de revisar la programación del Plan General."

6.- ORDENANZAS PARTICULARES DE LA NUEVA ZONA.

DENOMINACIÓN: ZONA DE BLOQUE EXENTO DE ORDENACION ABIERTA (B1-A)

El carácter de la nueva zona viene determinado por la conservación de la misma tipología de bloque exento y la ordenación abierta, características de desarrollo urbano de la zona de bloque B-1 de esta unidad, aunque en la ordenanza correspondiente a la



zona de nueva creación denominada B1-A, se establece un ligero aumento en el índice de ocupación.

Condiciones de la ordenación y la edificación

Denominación Zona	Superficie	Techo edificable	Nº de viviendas
B1-A	5.552 m2	8.284 m2/c	90 uds.

Altura edificable y ocupación de suelo de la nueva zona B1-A.

La altura máxima se mantiene en 16 metros y el número de plantas en PB+4, igual que la fijada para la zona B-1.

La ocupación máxima se plantea en el 50%, ligeramente superior al 30% con que cuenta actualmente la zona B-1, y ello para posibilitar la creación de una gran planta baja de aparcamiento en los edificios.

El uso se restringe exclusivamente al de viviendas de protección oficial.

Benalmádena a 11 de Febrero de 2011

El Arquitecto Municipal,
Fdo. José Luis Cerezo Moreno



8.- FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCION "UE-1". ACTUAL



**Plan General de Ordenación Urbanística
Benalmádena**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	SANTANGELO		
Identificación:	UE-1		
Superficie total (m ²):	246.073	Techo edificable total (m ² c):	125.148
Número de viviendas:	1.053	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,51

Condiciones de Aprovechamiento

Zona B-1

Superficie (m ²):	32.987	Nº Máximo Viviendas:	410
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	30 %
Techo edificable (m ² c):	44.782	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² / m ²):	1,358	Altura Máxima:	5
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	80,46	Usos:	(*)

Zona IC-1

Superficie (m ²):	12.847	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	10 %
Techo edificable (m ² c):	1.734	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² / m ²):	0,135	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	(*)

Zona P-1

Superficie (m ²):	37.412	Nº Máximo Viviendas:	563
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo edificable (m ² c):	67.608	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,807	Altura Máxima:	5 PB+3 50% y PB+4 50%
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	66,45	Usos:	(*)



Zona U-1

Superficie (m ²):	13.291	Nº Máximo Viviendas:	80
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	50 %
Techo edificable (m ² c):	10.432	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,785	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	166,14	Usos:	(*)

Zona IC-4

Superficie (m ²):	5.912	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	10 %
Techo edificable (m ² c):	591	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,100	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	(*)

Zona EQ

Superficie (m ²):	5.303	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):		Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Obligatorio

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

Conservación: No especificado

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Observaciones: Expediente de Adaptación a nivel de P.P.O.
Sector de Suelo Urbanizable Transitorio sometido a las normas 6.2, 8.1.2, 8.2.2.2 El principal objetivo de esta actuación es la obtención gratuita del suelo para el primer tramo de la nueva vía litoral



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	23.935	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo	5.015	<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	2.947	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	47.924	<input type="checkbox"/>		
Viario	133.690	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	213.511			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones:

El 10 % de aprovechamiento medio es 5.853 m²/suelo y 41 viviendas en zona B-1 y 3.266 m²/suelo y 38 viviendas en zona P-1

En la cesión de viario, de 133.690 m², están incluidos 75.190 m² correspondientes a la Autovía, que se encuentran fuera del ámbito de esta unidad de ejecución.



8.- FICHA URBANÍSTICA DE LA UNIDAD DE EJECUCION "UE-1". PROPUESTA



**Plan General de Ordenación Urbanística
Benalmádena**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	SANTANGELO		
Identificación:	UE-1		
Superficie total (m²):	246.073	Techo edificable total (m²c):	125.148
Número de viviendas:	1.074	Edificabilidad media (m²/m²):	0,51

Condiciones de Aprovechamiento

Zona B-1			
Superficie (m²):	27.435	Nº Máximo Viviendas:	341
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	30 %
Techo edificable (m²c):	36.498	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/ m²):	1,330	Altura Máxima:	5
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	80,45	Usos:	(*)
Zona B-1A			
Superficie (m2):	5.552	Nº Máximo Viviendas:	90
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	50 %
Techo edificable (m²c):	8.284	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/ m²):	1,492	Altura Máxima:	5
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	61,68	Usos:	VPO
Zona IC-1			
Superficie (m²):	10.795	Nº Máximo Viviendas:	



Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	10 %
Techo edificable (m ² c):	1.734	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,156	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	(*)

Zona P-1

Superficie (m ²):	37.412	Nº Máximo Viviendas:	563
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo edificable (m ² c):	67.608	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,807	Altura Máxima:	5 PB+3 50% y PB+4 50%
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	66,45	Usos:	(*)

Zona U-1

Superficie (m ²):	13.291	Nº Máximo Viviendas:	80
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	50 %
Techo edificable (m ² c):	10.432	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,785	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	166,14	Usos:	(*)

Zona IC-4

Superficie (m ²):	5.912	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	10 %
Techo edificable (m ² c):	591	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,100	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	(*)

Zona EQ

Superficie (m ²):	5.303	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):		Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación	
Estudio de Detalle	Obligatorio	Urbanización
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio	Nueva: <input type="checkbox"/>
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio	Subsanación Deficiencias: <input type="checkbox"/>
Conservación:	No especificado	
Observaciones:	Expediente de Adaptación a nivel de P.P.O. Sector de Suelo Urbanizable Transitorio sometido a las normas 6.2, 8.1.2, 8.2.2.2 El principal objetivo de esta actuación es la obtención gratuita del suelo para el primer tramo de la nueva vía litoral	

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	23.935	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo	5.015	<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	2.947	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	49.976	<input type="checkbox"/>		
Viaro	133.690	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	215.563			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:



Observaciones:

El 10 % de aprovechamiento medio es 5.853 m²/suelo y 41 viviendas en zona B-1 y 3.266 m²/suelo y 38 viviendas en zona P-1

En la cesión de viario, de 133.690 m², están incluidos 75.190 m² correspondientes a la Autovía, que se encuentran fuera del ámbito de esta unidad de ejecución.