

MEMORIA

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA PARA LA REMODELACIÓN DE LA ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL (IC-1), SITUADA EN LA CALLE BERLIN, DEL POLÍGONO DE EJECUCIÓN UEP-2 TORREMAR.

MEMORIA

OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN

La presente innovación del P.G.O.U. de Benalmádena, mediante Modificación Puntual de Elementos del Suelo Urbano Consolidado del vigente Plan General del Municipio, tiene por finalidad el redefinir la delimitación de la zona industrial-comercial situada en la C/ Berlín de la Urbanización Torremar del Municipio de Benalmádena.

Esta regularización de los actuales linderos, de la mencionada parcela Industrial-Comercial, surge de la necesidad de ajustar los mismos a la definición que de ellos se hace en el Plan Parcial de la Urbanización Torremar, aprobado definitivamente por la Comisión provincial urbanismo de fecha 18 de Mayo de 1967, en el Plan General de Benalmádena aprobado definitivamente por la CPU de 19 de Diciembre de 1.995, y en los datos recogidos en las licencias de obras correspondientes a las dos edificaciones existentes en la parcela Industrial-Comercial, y que no han sido reflejados correctamente en la Revisión del Plan General de Benalmádena aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Málaga de fecha 4 de Marzo de 2.003.

A tales efectos se proponen los siguientes cambios en los parámetros y en la delimitación de la zona IC-1 de la Urbanización Torremar, así como de la zona verde y de equipamiento colindantes con la misma, que también se remodelan consecuentemente.

1. La superficie de la zona IC-1 objeto de la modificación se ve reducida en 998 m².
2. El techo edificable de la zona IC-1 objeto de la modificación se ve reducido en 499 m²/c.
3. La densidad de la zona IC-1 se mantiene en 16 viviendas.
4. La superficie del sistema local de espacios libres situado junto a la zona IC-1 se incrementa en 1.104 m².
5. La superficie del sistema local de equipamiento de “usos varios”, situado junto a la zona IC-1 se incrementa en 40 m².
6. La superficie de la red viaria del entorno de la zona IC-1, como consecuencia de los cambios recogidos en los puntos anteriores, se ve reducida en 146 m.

La presente Modificación afecta a un suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de esta categoría de suelo, mediante la remodelación de sus usos pormenorizados y de sus ordenanzas de edificación. Por tanto no tiene consideración de "Estructural".

La modificación producida en la zona verde ya existente, colindante con la zona IC-1 objeto de esta modificación, no supone modificación de la misma, que permanece inalterada, sino que por el contrario supone, por agregación de terrenos colindantes con ella, una ampliación de 1.104 m².

Por ultimo la modificación del equipamiento local colindante con la zona IC-1, supone igualmente un incremento en su superficie de 40 m², y si bien se retocan ligeramente sus limites, este retoque es de muy escasa entidad, y no supone desafectación del uso publico del suelo afectado.



FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEP-2 'TORREMAR'



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	TORREMAR		
Identificación:	UEP-2		
Superficie total (m ²):	264.626	Techo edificable total (m ² c):	79.133
Número de viviendas:	446	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,30

Condiciones de Aprovechamiento

Zona IC-1

Superficie (m ²):	7.080	Nº Máximo Viviendas:	16
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	3.540	Parcela Mínima (m ²):	800
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,500	Altura Máxima:	7,5 m
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	442,47	Usos:	V7

Zona P-1A

Superficie (m ²):	68.353	Nº Máximo Viviendas:	215
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	22.931	Parcela Mínima (m ²):	1000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,380	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	317,92	Usos:	

Zona U-1

Superficie (m ²):	128.101	Nº Máximo Viviendas:	215
Superficie para ED (m ²):	1200	Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	52.662	Parcela Mínima (m ²):	600
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,380	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	595,82	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

UEP-2



1

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle: Optativo

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: No especificado

Conservación: Entidad de Conservación

Urbanización

Nueva: ☐

Subsanación Deficiencias: ☒

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O. (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. 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		☐		
Turístico		☐		
Varios	546	☐		
Cultural		☐		
Educativo		☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G		☐		
Espacios Libres L	25.152	☐		
Viario	35.394	☐		
Total Cesiones:	61.092			
10 % Aprov. Medio:		☐	Viviendas:	

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



FICHA PROPUESTA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
UEP-2 'TORREMAR'



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	TORREMAR		
Identificación:	UEP-2		
Superficie total (m ²):	264.626	Techo edificable total (m ² c):	78.634
Número de viviendas:	446	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,30

Condiciones de Aprovechamiento

Zona IC-1

Superficie (m ²):	6.082	Nº Máximo Viviendas:	16
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	3.041	Parcela Mínima (m ²):	800
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,500	Altura Máxima:	7,5 m
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	380,13	Usos:	V7

Zona P-1A

Superficie (m ²):	68.353	Nº Máximo Viviendas:	215
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	22.931	Parcela Mínima (m ²):	1000
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,380	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	317,92	Usos:	

Zona U-1

Superficie (m ²):	128.101	Nº Máximo Viviendas:	215
Superficie para ED (m2):	1200	Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	52.662	Parcela Mínima (m ²):	600
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,380	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	595,82	Usos:	(*)

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

Urbanización

Nueva: ☐

Subsanación Deficiencias: ☒

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O. (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. 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		☐		
Turístico		☐		
Varios	586	☐		
Cultural		☐		
Educativo		☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G		☐		
Espacios Libres L	26.256	☐		
Viaro	35.248	☐		
Total Cesiones:	62.090			
10 % Aprov. Medio:		☐		Viviendas:

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

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. Estamos ante una innovación de la ordenación actualmente establecida 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, no teniendo la consideración de "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.

Tal y como se expresa en la memoria que antecede, la presente modificación supone un incremento en las dotaciones de la unidad UEP-2 Torremar.

C. En relación con el artículo 36.2-2º de la LOUA, no se plantea, en esta Modificación ningún aumento en el aprovechamiento lucrativo de la zona IC-1 afectada.

CONDICIONES DE GESTION:

Al tratarse de un Suelo Urbano Consolidado, la plantación de los nuevos terrenos destinados a zona verde deberá ser asumida por el Municipio.

PLAN DE ETAPAS

Segundo Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El coste de la plantación de la nuevas zonas verde deberá preverse en los presupuestos municipales.

Benalmádena a 16 de Febrero de 2011
El Arquitecto Municipal,

