



INDICE:

1.- MEMORIA EXPOSITIVA.-

- 1.1.- Promotor.
- 1.2.- Antecedentes.
- 1.3.- Ámbito de Modificación.
- 1.4.- Ficha actual del P.G.O.U. respecto al Sector de suelo Urbanizable Sectorizado SP-18.

2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

- 2.1.- Contenido y Justificación de la Modificación.
- 2.2.- Cuadro Comparativo y Datos Urbanísticos del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Sp-18 resultante de la M.E.
- 2.3.- Estudio Comparativo Alteración Datos Globales referidos al Suelo Urbanizable de la Memoria del PGOU (Artículo 32) tras la Modificación de Elementos.

PLANOS .-

- 1.- Régimen Jurídico y Gestión de P.G.O.U. Estado actual. 1/2000.
- 2.- Régimen Jurídico y gestión resultante de la M.E. 1/2000.
- 3.- Modificación de la Delimitación. Topográfico. 1/500.



1.- MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- PROMOTOR.-

La Promotora de la presente Modificación de Elementos del Sector de Suelo Urbanizable SP-18 del P.G.O.U. de Benalmádena es la sociedad PROCONO, S.A., CON C.I.F. nº A-14.049.506 y domicilio en Avda. de Cádiz nº 58 en Córdoba (14013), como propietaria del 90,38% de la superficie del sector tras la Modificación de Elementos, representada por D. Antonio Fátima Carrillo Baeza.

El encargo de la Modificación de Elementos se realiza al arquitecto Rafael Santa-Cruz y Carrillo de Albornoz, con nº de colegiado 426 del Colegio de Arquitectos de Málaga con N.I.F. nº 25.079.734-M y con domicilio en c/ San Andrés nº 3, 1°C de Málaga.

1.2.- ANTECEDENTES .-

Con fecha de septiembre de 2007 el técnico que suscribe redactó "MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SP-18 DEL P.G.O.U. DE BENALMADENA".

En dicha Modificación de Elementos se proponía **excluir** del ámbito de la nueva SP-18 un total de **3.533 m2** de superficie situada al Este del Sector, e **incluir** en el ámbito de la nueva SP-18 un total de **1.123 m2** de suelo, perteneciente al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, situado al oeste de la actual Unidad.

En base al informe emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, tras sesión MA/04/2009 de fecha 25 de noviembre de 2009, para no afectar a la ordenación estructural (art. 10.1.A) a) LOUA) se ha acordado suprimir los 1.123 m2. de superficie del ámbito del sector para la aprobación definitiva del documento, evitando así cambio de clasificación.





Por ello, el presente Documento sustituye o anula el documento completo de la Modificación de Elementos del Sector SP-18 de Benalmádena.

1.3.- AMBITO DE APLICACION.-

El ámbito de aplicación de esta Modificación se corresponde con los límites del siguiente sector:

SECTOR EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SP-18:

Según el P.G.O.U., y según topográfico real levantado in situ, el sector dispone de una superficie de 26.720 m², de acuerdo a la delimitación marcada en dicho Plan General. Está ubicado en la zona conocida como "Lagar de la Fuente" y se encuentra en el margen derecho del vial de acceso desde la Avd. del Sol (antigua CN-340) a la Urbanización de La Capellanía, antiguo Camino Real de Fuengirola, a la altura de la primera rotonda distribuidora. La entrada natural al Sector se realiza desde la zona norte del mismo, ubicada en dicho camino.

Su forma es irregular y presenta una topografía muy accidentada. Sus linderos son:

Al Norte: Con primera rotonda distribuidora del vial de acceso desde la Avda. del Sol (antigua CN-340) a la Urbanización Capellanía y por calle de la urbanización que enlaza dicha rotonda hacia el norte (Cm. Real de Fuengirola).

Al Sur: Con suelo urbano ya consolidado.

Al Este: Con parcelas de viviendas ya ejecutadas y con camino de tierra privado de acceso a dichas viviendas de suelo urbanizable no sectorizado.

Al Oeste: Con calle Berlín (vial de acceso desde la Avd. del Sol, antigua CN-340, a la Urbanización de La Capellanía, antiguo Camino Real de Fuengirola.

En resumen, la superficie total real del sector es la siguiente:





SP-18	
Total Superficie Real Ambito Modif Elementos	
La superficie de dicho sector, según la ficha actual del P.G.O.U.	., es la siguiente:
SP-18	· **
Total Superficie según ficha P.G.O.U Ambito Modif Element.	

Por lo que, por tanto, no existe ningún desajuste entre la superficie total real, según topográfico levantado in situ, del ámbito de la Modificación respecto a la total especificada en la ficha del P.G.O.U. de Benalmádena.

1.4.- FICHA ACTUAL DEL P.G.O.U. RESPECTO AL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SP-18.-

	P.G.O.U. (= REAL)
Superficie Total del Sector	26.720 m2
Superf. para aplicación de edific.	26.720 m2
Edificabilidad	0,20 m2t/m2s
Densidad de viviendas	-
Techo máximo edificable	5.344 m2t
Exceso de aprovechamiento	1.109 m2t
Sistemas Generales que se adjudican	14.845 m2
Otros compromisos	Cesión 10% Aprov. Medio





2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.-

2.1.- CONTENIDO Y JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.-

La presente Modificación de Elementos propone:

A.- Excluir del ámbito de la nueva SP-18 un total de 3.533 m2 de superficie situada al Este del actual Sector, ya que fue debida a un pequeño error en la sectorización grafiada en el P.G.O.U. 2003, debido a su escala de trabajo, en la que se incluía una pequeña franja irregular de superficie de suelo que corta varias parcelas unifamiliares perteneciente a diferentes propietarios, con viviendas construidas, que obtuvieron licencia en su día, a las que se dejaría fuera de ordenación.

La superficie que se pretende excluir, que consisten en partes de parcelas catastrales pertenecientes a suelo urbanizable no sectorizado, pasarán de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado.

La exclusión supone una adaptación a la estructura de la propiedad existente, y por ello, facilitar la gestión urbanística que posibilitara el desarrollo del sector SP-18 del PGOU de Benalmádena.

Dicha superficie corresponde a la zona denominada S1 en el plano nº 3 que se adjunta.





2.2.- CUADRO COMPARATIVO Y DATOS URBANISTICOS DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SP-18 RESULTANTE DE LA MODIFICACION DE ELEMENTOS.

P.G.O.U.	MODIF. ELEM.
26.720 m2	23.187 m2 (*)
26.720 m2	23.187 m2
0,20 m2t/m2s	0,20 m2t/m2s
_	-
5.344 m2t	4.637 m2t
1.109 m2t	963 m2t
14.845 m2	14.845 m2
Cesión 10%	Cesión 10% Aprov. Medio
	26.720 m2 26.720 m2 0,20 m2t/m2s - 5.344 m2t 1.109 m2t 14.845 m2

Nota (*): Se excluye del ámbito de la nueva SP-18 los 3.533 m2 de superficie situados al Este del actual Sector, ya que comprenden una pequeña franja irregular de superficie de suelo que corta varias parcelas unifamiliares perteneciente a diferentes propietarios, con viviendas construidas, que obtuvieron licencia en su día, a las que se dejaría fuera de ordenación.





DATOS URBANISTICOS MODIFICADOS SP-18 TRAS LA M.E.

Superficie total de suelo: 23.187 m2

Edificabilidad: 0,20 m2t/m2s

Densidad de viviendas: -

Techo máximo edificable: 4.637 m2t

Exceso de aprovechamiento: 963 m2t

Sistemas generales que se adjudican: 14.845 m2

Casablanca.

Otros compromisos:

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

En Málaga, abril de 2011

Rafael Santa-Cruz y Carrillo de Albornoz

Arquitecto





2.3.- ESTUDIO COMPARATIVO ALTERACION DATOS GLOBALES REFERIDOS AL SUELO URBANIZABLE DE LA MEMORIA DEL PGOU (ARTICULO 32) TRAS LA MODIFICACION.



ARTICULO 32 ACTUAL DEL PGOU.

Artículo 32.- En síntesis el plan establece las siguientes macro características para el municipio de Benalmádena.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo Urbano	Superficie Ha	%	
Gestionado por Ayuntamiento	238,724	9,23%	
Urbanizaciones Privadas	719,852	27,82%	
Suma Parcial	958,576		
Total	1.216,770		

Suelo Urbanizable	Superficie Ha	%
Sectorizado	398,854	15,42%
No Sectorizado	157,002	6,07%
Suma Parcial	555,856	

Suelo Urbano + Urbanizable

1.514,431

	Superficie Ha	%	
Suelo No Urbanizable	891,013	34,44%	

TOTAL (Superficie Término Municipal)

2.587,374 100,00%

2. CAPACIDAD POBLACIONAL APROXIMADA.

Suelo Urbano	<u> </u>	Sup. Ha	Techo (m2/c)	Edificable	Num. Total Viviendas	Densidad final Viv/Ha
Núcleo Capital		68,569		343.234	2.095	31
Núcleo Arroyo C	osta	463,517		2.760.698	27.028	58
Urbanizaciones		661,831		1.174.693	12.369	19
TOTAL		1.193,917		4.278.625	41.492	35
Suelo Urbanizabl	е	Sup. Ha	Techo	Edificable	Num. Total	Densidad
			(m2/c)		Viviendas	final Viv/Ha
Sectorizado Turístico	Residencial-	349,616		481.207	4.708	13
Sectorizado Hote	elero	44,146		176.584	0	0
Sectorizado Asistencial	Sanitario-	5,092		16.974	0	0
No Sectorizado		157,002		209.336	2.093	13
TOTAL		555,856		884.100	6.801	12

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

	N°	Superficie Ha
Planes Especiales Costas	2	
Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado	32	398,854
Unidades de Ejecución en Suelo Urbano	146	958,576
Unidades de Gestión Municipal	87	238,724

Con las características reseñadas el Plan integra al Municipio de Benalmádena con los conjuntos comarcal y provincial con las siguientes peculiaridades:

- 1.- Carácter predominantemente turístico de su población y actividad y, en función de ello:
 - a. Consolidación y potenciación de los grandes equipamientos turísticos de nivel supramunicipal (Casino, Golf, Puerto, Tívoli, Telecabinas y Complejos Recreativos del Calamorro).
 - b. Protección del paisaje y el medio ambiente por actuación directa sobre el sistema de espacios libres e indirecta Mediante la normativa que regula el suelo Urbanizable para preservar los espacios "rústicos o rurales" y "Evitar las discordancias con los mismos, de las construcciones".
- 2.- Enfoque de la situación urbanística ya cercana a la saturación, abordando por ello una estructura urbanística completa y, por así decirlo, cerrada, con un equipamiento comunitario suficiente, lo que lleva a restringir determinados usos que por su excesiva extensión o por su negativa incidencia en la tranquilidad, seguridad o salubridad ciudadanas, así lo hace aconsejable.
- 3.- Participación en las necesarias vías longitudinales de la Costa: Carretera CN-340 actual a mantener y mejorar con carácter rápido para comunicación local y disfrute de la Costa- F.C. y autovía ya ejecutada.



ARTICULO 32 MODIFICADO DEL PGOU

Artículo 32.- En síntesis el plan establece las siguientes macro características para el municipio de Benalmádena.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo Urbano	Superficie Ha	%	
Gestionado por Ayuntamiento	238,724	9,23%	
Urbanizaciones Privadas	719,852	27,82%	
Suma Parcial	958,576		
Total	1.216,770		

Suelo Urbanizable	Superficie Ha	%	
Sectorizado	398,501	15,40%	
No Sectorizado	157,355	6,08%	
Suma Parcial	555,856		

Suelo Urbano + Urbanizable

1.514,431

Suelo No Urbanizable	Superficie Ha	%	
	891,013	34,44%	

TOTAL (Superficie Término Municipal)

2.587,374 100,00%

2. CAPACIDAD POBLACIONAL APROXIMADA.

Suelo Urbano		Sup. Ha	Techo (m2/c)	Edificable	Num. Total Viviendas	Densidad final Viv/Ha
Núcleo Capital		68,569		343.234		31
Núcleo Arroyo C	osta	463,517		2.760.698		58
Urbanizaciones		661,831		1.174.693	12.369	19
TOTAL		1.193,917		4.278.625	41.492	35
Suelo Urbanizabl	е	Sup. Ha	Techo	Edificable	Num. Total	Densidad
		_	(m2/c)		Viviendas	final Viv/Ha
Sectorizado	Residencial-	349,263		480.500	4.701	13
Turístico						
Sectorizado Hote	elero	44,146		176.584	0	0
Sectorizado	Sanitario-	5,092		16.974	0	0
Asistencial			100-000			
No Sectorizado		157,355		209.806	2.098	13
TOTAL		555,856		883.864	6.799	12

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

	N°	Superficie Ha
Planes Especiales Costas	2	
Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado	32	398,854
Unidades de Ejecución en Suelo Urbano	146	958,576
Unidades de Gestión Municipal	87	238,724

Con las características reseñadas el Plan integra al Municipio de Benalmádena con los conjuntos comarcal y provincial con las siguientes peculiaridades:

- 1.- Carácter predominantemente turístico de su población y actividad y, en función de ello:
 - a. Consolidación y potenciación de los grandes equipamientos turísticos de nivel supramunicipal (Casino, Golf, Puerto, Tívoli, Telecabinas y Complejos Recreativos del Calamorro).
 - b. Protección del paisaje y el medio ambiente por actuación directa sobre el sistema de espacios libres e indirecta Mediante la normativa que regula el suelo Urbanizable para preservar los espacios "rústicos o rurales" y "Evitar las discordancias con los mismos, de las construcciones".
- 2.- Enfoque de la situación urbanística ya cercana a la saturación, abordando por ello una estructura urbanística completa y, por así decirlo, cerrada, con un equipamiento comunitario suficiente, lo que lleva a restringir determinados usos que por su excesiva extensión o por su negativa incidencia en la tranquilidad, seguridad o salubridad ciudadanas, así lo hace aconsejable.
- 3.- Participación en las necesarias vías longitudinales de la Costa: Carretera CN-340 actual a mantener y mejorar con carácter rápido para comunicación local y disfrute de la Costa- F.C. y autovía ya ejecutada.