



MEMORIA



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA EN LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UEP-25 "DOÑA MARÍA SUR".

ANTECEDENTES

Por la Delegación de Educación del Ayuntamiento de Benalmádena, se han efectuado las gestiones precisas con la Junta de Andalucía para conseguir una adecuada distribución de los centros escolares en el municipio. Habiéndose constatado la necesidad de obtener terrenos para su cesión a la administración educativa autonómica en la zona conocida como Doña María.

En este sentido, el pasado 28 de Diciembre de 2011 el Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Benalmádena suscribió un Convenio Urbanístico con la mercantil Benalmádena de Inversiones S.A., por el que se comprometían las partes a realizar determinadas actuaciones referentes al suelo urbano en la unidad de ejecución UEP-25 "Doña María Sur", en contraprestación a las cesiones y obligaciones contenidas en el mismo.

Los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución UEP-25, "Doña María Sur", objeto de la modificación puntual que se analiza, se recogen en el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de Octubre de 2009, con la categoría de Suelo Urbano Consolidado, al contar los mismos con ordenación pormenorizada aprobada y sistema de gestión ultimado y urbanizado.

OBJETO

El objeto de la presente Modificación de Elementos es dar cumplimiento a la estipulación segunda del Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento y la mercantil Benalmádena de Inversiones, S.A., para dar cobertura a las actuaciones descritas a continuación y que establezcan los parámetros que seguidamente se detallan.

Para cumplimentar tal fin, primero se corrigen una serie de errores detectados en la ficha urbanística y en los planos de calificación del vigente PGOU, en el ámbito de la unidad de ejecución UEP-25, y luego, a partir de los documentos corregidos, se da cumplimiento al citado convenio urbanístico cuyos objetivos son los siguientes:

1. El incremento de la superficie destinada a equipamientos de usos varios de la Unidad de Ejecución UEP-25 "Doña Maria Sur" pasando de 15.416 m² a 29.410 m², a los efectos de poder disponer de una parcela de gran superficie, destinada a solucionar a corto plazo, los graves problemas de dotaciones escolares del municipio.
2. El incremento de la superficie destinada a zona verde de carácter local de la Unidad de Ejecución UEP-25, pasando de 13.567 m² a 49.767 m² a los efectos de su integración en el nuevo parque municipal denominado Ibn Al-Baytar.
3. La eliminación de las parcelas edificables T-1, T-2, T-3 y T-4 de la Unidad de Ejecución UEP-25, para su conversión en las zonas verdes y de equipamiento mencionadas en los apartados anteriores, así como el traslado de su techo edificable y de su n° de viviendas, que ascienden a 5.471 m²/c. y 51 viviendas a la parcela D-5, del mencionado polígono.
4. El cambio de uso de la parcela D-5, actualmente calificada como zona verde privada y unifamiliar con una sola vivienda, a una tipología de pueblo mediterráneo, de idénticas características edificatorias que el resto de las parcelas del pueblo de la Unidad de Ejecución UEP-25, que absorba el techo edificable de 5.471 m²/c. y con una densidad de 51 viviendas procedentes de las parcelas T-1, T-2, T-3 y T-4, parámetros estos que sumados a los 500 m² de techo y a la única vivienda actualmente asignados a la parcela D-5, supondrán un total de 5.971 m² de techo y 52 viviendas para la misma.
5. La incorporación de todas las zonas verdes del polígono situadas al norte de la calle "P" que conecta el Sector SP-4-2 con la Urbanización Cortijo de Torrequebrada, así como del vial peatonal que separa las parcelas de equipamiento del mismo de las zonas verdes, al Parque Ibn Al-Baytar, de tal forma que la ejecución de las obras de acondicionamiento de esta nueva zona verde y de ese vial, se lleve a cabo por la Administración, en el ámbito de las obras del mencionado parque, cuando este se ejecute.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente modificación de elementos no tiene carácter estructural por no afectar la misma a las determinaciones del artículo 10.1.A) de la LOUA.

Por otra parte, según lo preceptuado en la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA, al afectar la presente modificación de elementos a dotaciones y equipamientos, la misma no podrá aprobarse hasta que el Plan general no haya sido adaptado a la citada Ley al menos de forma parcial.

1. De la corrección de errores.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2/03 de 4 de Marzo de 2.003, explica en su Artículo 12 "El Suelo Urbano", correspondiente a su Título II "Determinaciones de Carácter General del Plan General", que forman parte del Suelo Urbano Consolidado definido por él, las Unidades de Ejecución procedentes de las Unidades y de los Polígonos de Actuación del anterior Plan General, "que estén ya consolidadas al menos en dos terceras partes de su espacio apto para la edificación, según la ordenación prevista en aquel planeamiento general", "que estén integradas en una malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos", "que hayan sido transformadas y urbanizadas en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones", y "que sus fichas de ordenación se hayan incorporado al nuevo planeamiento", aclarándose a continuación que este es el caso entre otras de la Unidades de Ejecución denominadas por el vigente plan general vigente UEP 1 a 31.

Es decir, dicho de otra manera, que aquellas Unidades o aquellos Polígonos de Actuación del antiguo Plan General/1995, que se hayan desarrollado en base a la ordenación prevista para ellos en ese Plan, que estén ya urbanizados en ejecución de ese instrumento de planeamiento y de sus determinaciones, y que estén consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes, son considerados por el plan general/2.003, como Suelo Urbano Consolidado, pero siempre que mantengan la parámetros recogidos en la ficha de ordenación del PGO/95, que ha servido de base a su desarrollo.

En consecuencia el PGO/2003 recoge a la Unidades de Ejecución UEP 1 a 31, y dentro de ellas, la UEP-25 "Doña María Sur" como Suelo Urbano Consolidado, en tanto en cuanto conserva para ella la ordenación fijada para la misma por el antiguo PGO/95, en base a la cual se ha consolidado.

Esta determinación del PGO/2.003 trae causa en el hecho de que de no haberse mantenido en el nuevo plan general, los parámetros fijados por el plan anterior para las antiguas Unidades o Polígonos de ejecución, y de habersele atribuido por el nuevo planeamiento a estas Unidades de

Ejecución, un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al ya existente en ellas, cuya ejecución hubiera requerido por tanto, el incremento de sus servicios públicos y de su urbanización, este se habría visto obligado, de concurrir esta circunstancia, y en base a lo dispuesto por el artículo 45. B. b. de la LOUA relativo a la Clasificación del Suelo Urbano, en la necesidad de adscribir este suelo a la categoría de "No Consolidado", y de aplicar al mismo desde el nuevo Plan todas las obligaciones derivadas de esa categoría de Suelo Urbano, con establecimiento de áreas de reparto, cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, establecimiento de instrumentos de equidistribución de los nuevos beneficios y cargas, derivados de los nuevos servicios públicos, y de las mejoras necesaria en la urbanización, redacción de los oportunos proyectos de urbanización que contemplaran dichas mejora, etc.

De acuerdo con las premisas explicadas en el párrafo anterior, el Plan General de Benalmádena, se ha obligado a recoger en la ficha de su Unidad de Ejecución UEP-25, los parámetros fijados por el anterior planeamiento y que han servido de base para la ejecución y consolidación de la misma. Estos parámetros deben ser por tanto los recogidos en la Modificación de Elementos, del antiguo Plan General/1.995, del PA-25 "Doña María Sur" aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 22 de febrero de 2001, cuya documentación se incluye como anexo en este expediente.

Al transcribir los parámetros urbanísticos, contenidos en la mencionada Modificación de Elementos, a la ficha del nuevo Plan General de 2003, así como a los planos de calificación, se han cometido diversos errores que se explican a continuación:

La superficie total de la unidad de ejecución UEP-25, según su medición real, es de 223.244 m² y no de 217.501 m² como figura en la ficha urbanística.

La zona unifamiliar de la unidad está compuesta únicamente por dos parcelas, T-4 y D-5. La modificación de elementos, asignó a cada parcela 1 vivienda y 500 m² de techo. En la ficha urbanística actual de la unidad, únicamente se han reflejado 1 vivienda y 500 m² de techo para ambas parcelas.

La parcela destinada a equipamiento deportivo está considerada en la ficha de la UEP-25 como de cesión obligatoria, cuando en realidad se trata de un equipamiento privado, destinado en la actualidad a campo de practicas del Golf Torrequebrada, con una edificabilidad asignada de 1.000 m² de techo.

Por otra parte, en el límite norte de la unidad UEP-25, existe un terreno que limita por el Norte con el arroyo y por el Oeste con la línea del ferrocarril, que en los planos de calificación A1 del PGOU no tiene grafiada ninguna calificación. Estos terrenos, en la modificación de elementos a la que anteriormente se ha hecho referencia, están calificados como zona verde pública. Por lo que esta debe ser su calificación en el PGOU.

Por último, en las condiciones de gestión de la ficha urbanística para la unidad UEP-25, figuran 15.416 m² de equipamiento de usos varios, de los cuales 558 m² corresponden a un equipamiento de uso de Infraestructura, como se puede apreciar en los planos de calificación de suelo del PGOU.

A continuación se inserta la ficha urbanística aprobada del PGOU y la ficha corregida según la Modificación de Elementos aprobada para esta unidad y en base a la que se consolidó, se marcan en color amarillo los datos que se corrigen.

FICHA URBANÍSTICA ACTUAL:



**Plan General de Ordenación Urbanística
Benalmádena**

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	DOÑA MARIA SUR (I)		
Identificación:	UEP-25		
Superficie total (m²):	217.501	Techo edificable total (m²c):	83.681
Número de viviendas:	899	Edificabilidad media (m²/m²):	0,38

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	P-1		
Superficie (m²):	104.952	Nº Máximo Viviendas:	898
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m²c):	83.181	Parcela Mínima (m²):	(1)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	0,793	Altura Máxima:	3 (2)
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	116,87	Usos:	



Zona U-1

Superficie (m ²):	9.056	Nº Máximo Viviendas:	1
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	(1)
Techo edificable (m ² c):	500	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,055	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	9.055,92	Usos:	V1-5-7

Zona ZV

Superficie (m ²):	5.342	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m ²):		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: (1) De acuerdo con la Normativa General.
(2) Ocupación zona P-1 pl. baja y primera no se fija y la segunda 1/5 de la edificación.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle No especificado

Proyecto de Parcelación: No especificado

Proyecto de Urbanización: No especificado

Conservación: Entidad de Conservación

Observaciones: Estudio de Detalle obligatorio en la zona P-1

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo	21.357	<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		





Infraestructura		<input type="checkbox"/>	
Turístico		<input type="checkbox"/>	
Varios	15.416	<input type="checkbox"/>	
Cultural		<input type="checkbox"/>	
Educativo		<input type="checkbox"/>	
Administrativo		<input type="checkbox"/>	
Sanitario		<input type="checkbox"/>	
Espacios Libres G	4.136	<input type="checkbox"/>	
Espacios Libres L	13.567	<input type="checkbox"/>	
Viario	49.017	<input type="checkbox"/>	
Total Cesiones:	103.493		
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>	Viviendas:
Observaciones:			

FICHA URBANÍSTICA CORREGIDA:



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	DOÑA MARIA SUR (I)		
Identificación:	UEP-25		
Superficie total (m ²):	223.244	Techo edificable total (m ² c):	85.181
Número de viviendas:	900	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,38



Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1

Superficie (m ²):	104.952	Nº Máximo Viviendas:	898
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m ² c):	83.181	Parcela Mínima (m ²):	(1)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,793	Altura Máxima:	3 (2)
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	116,87	Usos:	

Zona U-1

Superficie (m ²):	9.056	Nº Máximo Viviendas:	2
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(1)
Techo edificable (m ² c):	1.000	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,1	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	4.528	Usos:	V-1-5-7

Zona ZV Privado

Superficie (m ²):	5.342	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:	

Zona **EQ. Deportivo Privado**

Superficie (m ²):	21.357	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	1.000	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	



- Observaciones:
- (1) De acuerdo con la Normativa General.
 - (2) Ocupación zona P-1 pl. baja y primera no se fija y la segunda 1/5 de la edificación.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle No especificado

Proyecto de Parcelación: No especificado

Proyecto de Urbanización: No especificado

Conservación: Entidad de conservación

Observaciones: Estudio de Detalle obligatorio en la zona P-1

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	558	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios	14.858	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	4136	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	25.263	<input type="checkbox"/>		
Viaro	37.722	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	82.537			

10 % Aprov. Medio:



Viviendas:

Observaciones:

1. De la Modificación de Elementos.

Partiendo de esta última ficha como planeamiento vigente, una vez corregidos los errores ocurridos en la revisión del PGOU en la UEP-25, Se analizan las variaciones de los parámetros urbanísticos planteadas en la presente modificación de elementos.

PARCELA	PLANEAMIENTO VIGENTE			MODIFICACIÓN ELEMENTOS		
	SUPERF. SUELO	TECHO EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS	SUPERF. SUELO	TECHO EDIFICABLE	Nº DE VIVIENDAS
ZONA P1	104.952	83.181	898	85.002	84.181	900
ZONA U1	9.056	1.000	2	0	0	0
ZV PRIVADA	5.342	0	0	0	0	0
EQ PRIVADO	21.357	1.000	0	20.843	1.000	0
EQ PUBLICO	15.416	No especific.	0	29.968	No especific.	0
ZV PUBLICA	25.263	0	0	49.767	0	0
S. GENERAL	4.136	0	0	4.136	0	0
VIALES	37.722	0	0	33.528	0	0
TOTALES	223.244	85.181	900	223.244	85.181	900

Tal como se puede apreciar en este cuadro comparativo, se mantienen inalterados el techo edificable y el número de viviendas.

Las mejoras que supone esta modificación de elementos para la población son las siguientes:

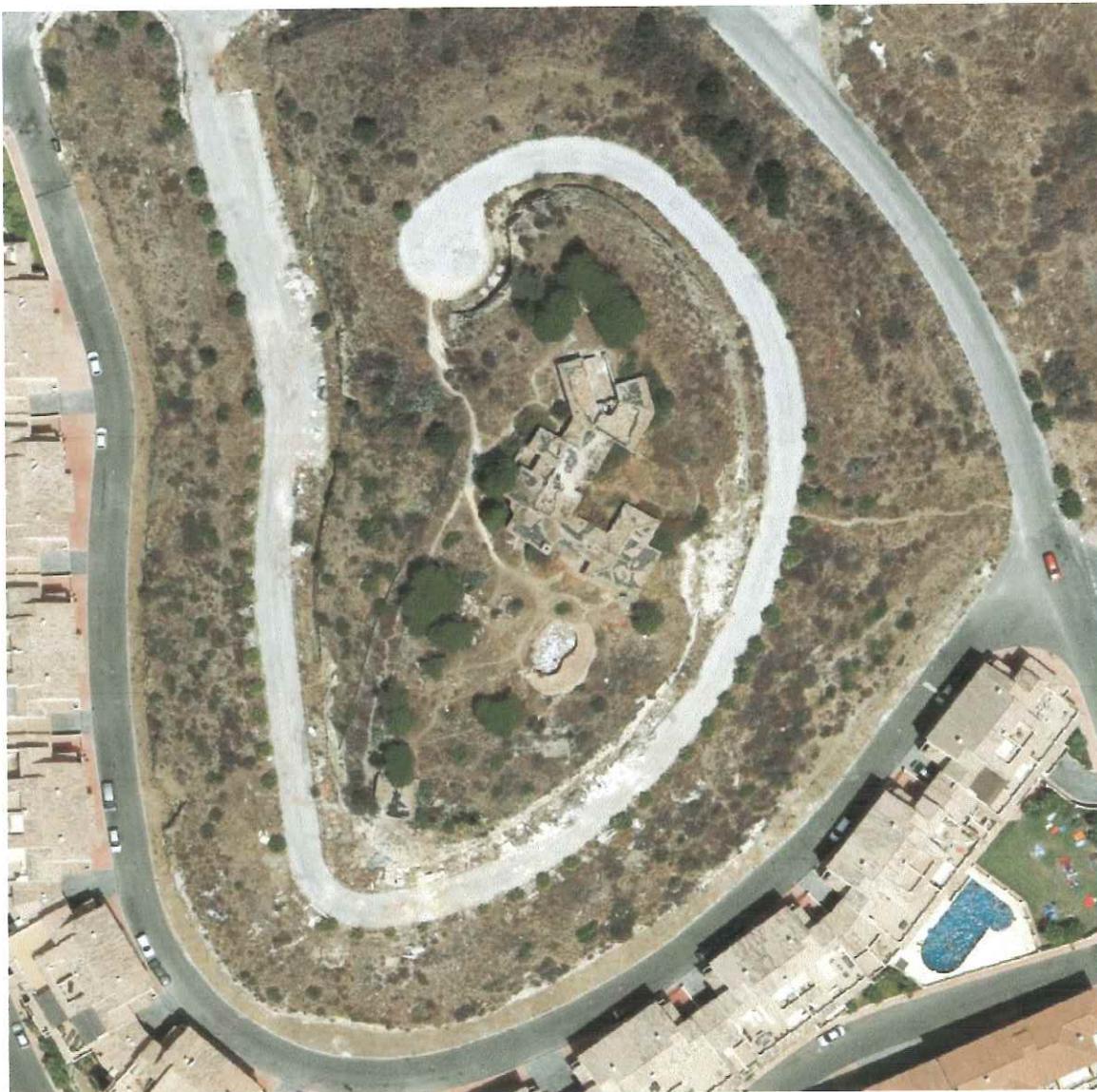
Se aumenta la superficie de zona verde pública, pasando de 25.263 m² a 49.767 m². También se aumenta la superficie de equipamiento público, de 15.416 m² a 29.968 m².

Se traslada una parcela calificada actualmente de equipamiento para agrupar las parcelas de equipamiento por un lado y las zonas verdes por otro, consiguiéndose de esta forma una gran parcela de equipamiento que potencia su funcionalidad.

La zona verde se concentra en el Norte de la unidad, posibilitando la ampliación del futuro gran parque público "Ibn Al Baytar".

Se conectan peatonalmente, dando continuidad a través de sus zonas verdes, tres importantes urbanizaciones del municipio como son Doña María Sur, Cortijo de Torrequebrada y Benalmar.

Por otra parte, con la propuesta de modificación de elementos, se elimina una zona verde privada, que como se puede apreciar en la fotografía que se inserta a continuación, no tiene un especial interés medioambiental o paisajístico. No obstante, en caso de existir especies de interés en la parcela, estas estarían protegidas por lo preceptuado en el artículo 59 "Protección del arbolado" del Plan General vigente.



La tipología a implantar sobre la parcela D5, donde se trasvasa el volumen y las viviendas de las parcelas que pasan a incrementar el sistema

local de dotaciones, es la misma del resto de la unidad, pueblo mediterráneo.

Teniendo en cuenta los parámetros indicados en cuadro comparativo, la ficha urbanística propuesta para la UEP-25, sería la que sigue a continuación:



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	DOÑA MARIA SUR (I)		
Identificación:	UEP-25		
Superficie total (m²):	223.244	Techo edificable total (m²c):	85.181
Número de viviendas:	900	Edificabilidad media (m²/m²):	0,38

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1			
Superficie (m²):	85.002	Nº Máximo Viviendas:	900
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	(2)
Techo edificable (m²c):	84.181	Parcela Mínima (m²):	(1)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	0,99	Altura Máxima:	3 (2)
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	94,45	Usos:	
Zona EQ. Deportivo Privado			
Superficie (m²):	20.843	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	5 %
Techo edificable (m²c):	1.000	Parcela Mínima (m²):	
Edificabilidad Máxima (m²/m²):		Altura Máxima:	2 P
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	DR



- Observaciones: (3) De acuerdo con la Normativa General.
- (4) Ocupación zona P-1 pl. baja y primera no se fija y la segunda 1/5 de la edificación.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación
Estudio de Detalle	No especificado
Proyecto de Parcelación:	No especificado
Proyecto de Urbanización:	No especificado
Conservación:	Entidad de conservación
Observaciones:	Estudio de Detalle obligatorio en la zona P-1

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	558	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios	29.410	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	4.136	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	49.767	<input type="checkbox"/>		
Viaro	33.528	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	117.399			



10 % Aprov. Medio:



Viviendas:

Observaciones:

- La ejecución de las obras de acondicionamiento de las zonas verdes del polígono situadas al norte de la calle "P", así como del vial peatonal que separa las parcelas de equipamiento del mismo se llevarán a cabo por la administración, en el ámbito de las obras del parque Ibn Al Baytar, cuando este se ejecute.

PLAN DE ETAPAS

Se fija un periodo de cuatro años para llevar a cabo la propuesta de la presente modificación de elementos desarrollando las parcelas residenciales resultantes así como las zonas verdes públicas planteadas en la misma.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El coste de la ejecución de las obras de acondicionamiento de las zonas verdes del polígono situadas al norte de la calle "P", así como del vial peatonal que separa las parcelas de equipamiento del mismo, se asumirá por la administración, en el ámbito de las obras del parque Ibn Al Baytar, cuando este se ejecute.

Benalmádena a 8 de Febrero de 2012

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno