



MEMORIA



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA PARA EL CAMBIO DE UBICACIÓN DE UNA PARCELA PERTENECIENTE AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL

MEMORIA

ANTECEDENTES.

El vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 4 de Marzo de 2003, recogió como SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO de uso SOCIAL, un inmueble situado en la Calle Real nº 2 de Benalmádena-Pueblo propiedad de la entidad UNICAJA, por el hecho de que en el mismo se ubicaba, en la fecha de la aprobación del Plan, el Hogar del Jubilado de Benalmádena-Pueblo.

En Diciembre de 2.008, se inaugura un nuevo edificio municipal destinado a Hogar del Jubilado en Benalmádena-Pueblo, con dos plantas de altura, amplias terrazas exteriores, un ascensor para garantizar la accesibilidad y varias salas de usos polivalentes, y se deja por tanto de utilizar el antiguo edificio de Unicaja.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Es intención de la Corporación el devolver al edificio propiedad de Unicaja, una vez que se ha dejado de utilizar como Hogar del Jubilado su antigua ordenanza de casco, idéntica a la de todo su entorno.

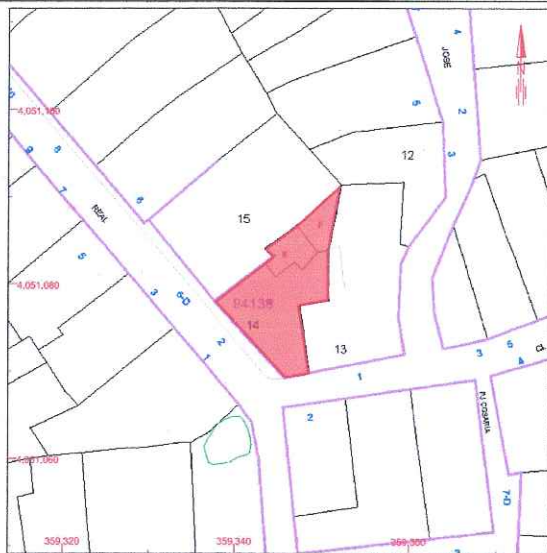
Se tramita para ello una innovación de la ordenación establecida para ella por el Plan General, consistente en una Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, cuyo fin es trasladar el mencionado equipamiento social a otro inmueble de propiedad municipal situado igualmente en Benalmádena-Pueblo actualmente calificado de Casco, sin disminución de la superficie destinada a tal uso dotacional público.

DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

Características de la parcela actualmente clasificada como Sistema General de Equipamiento Comunitario de Uso Social:

ORDENACIÓN ACTUAL PARCELA DE SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL	
SITUACIÓN:	Calle Real nº 2 de Benalmádena-Pueblo.
SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO:	141,00 m2.
SUPERFICIE SEGÚN CARTOGRAFIA:	136,95 m2.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	PB+1 (Dos Plantas).
PROPIEDAD:	Unicaja.

PLANO CATASTRAL



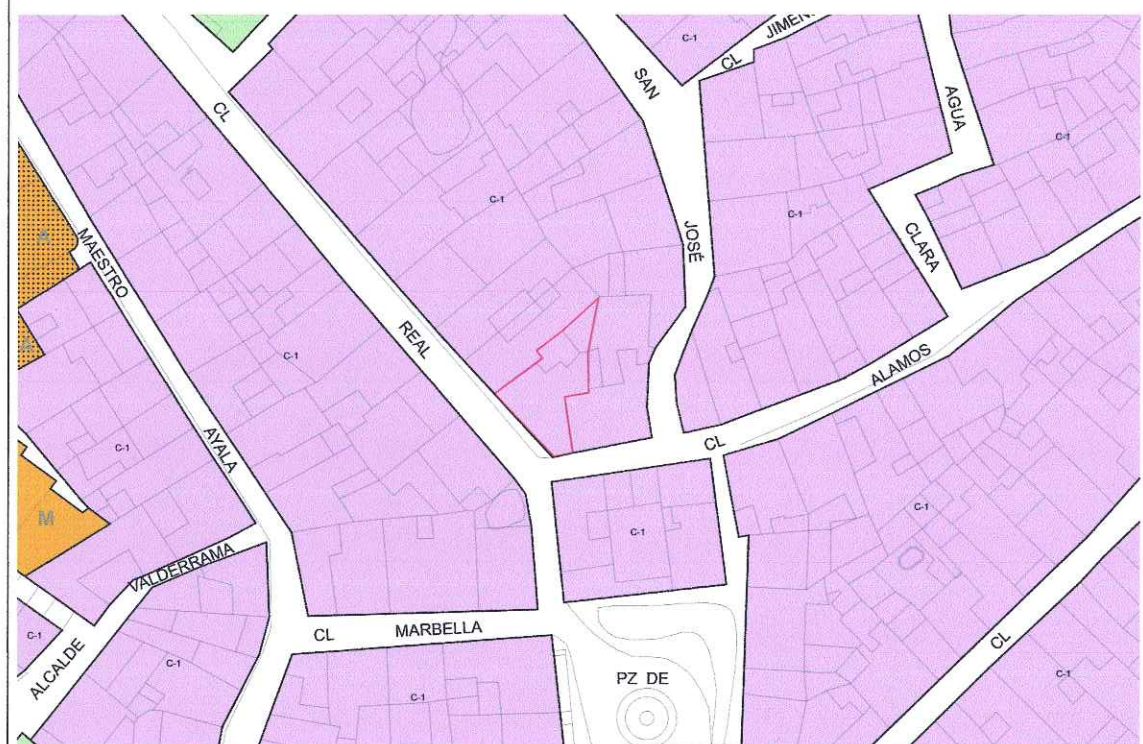
PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU



Características de la nueva ordenación propuesta para esta parcela.

NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA	
SITUACIÓN:	Calle Real nº 2 de Benalmádena-Pueblo.
SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO:	141,00 m2.
SUPERFICIE SEGÚN CARTOGRAFIA:	136,95 m2.
ORDENANZA DE APLICACIÓN: C-1	PB+1 (Dos Plantas).
PROPIEDAD:	Unicaja.

PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU





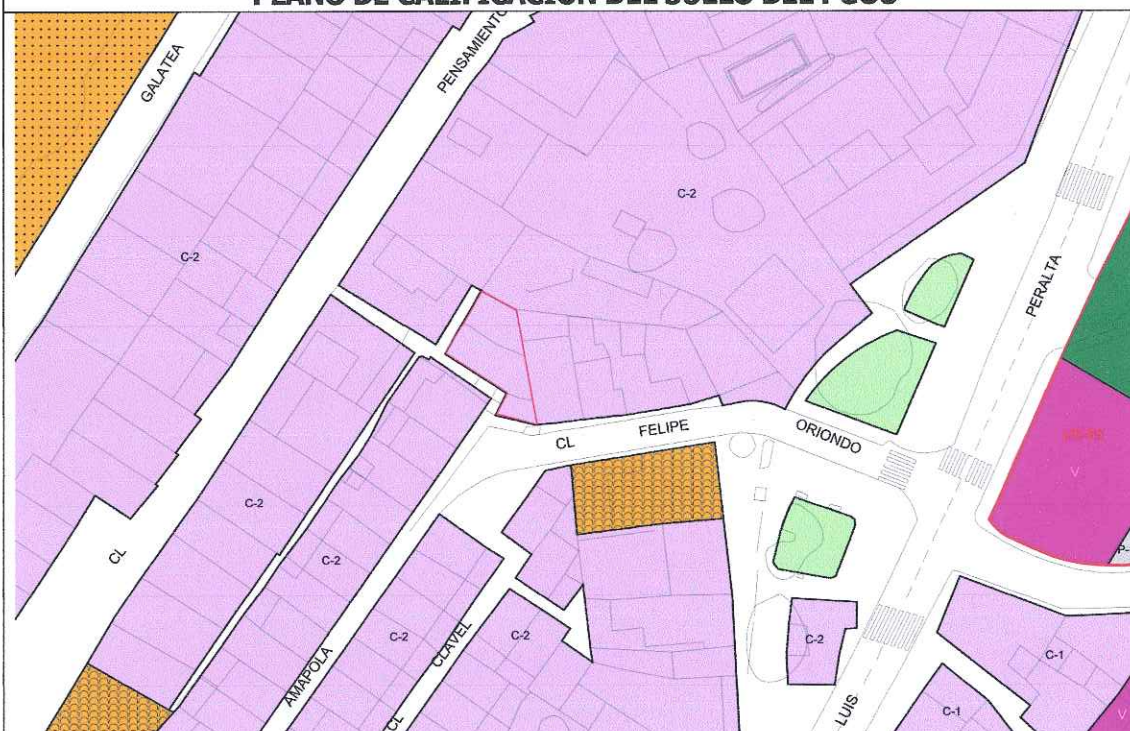
Características de la parcela propuesta para nuevo Sistema General de Equipamiento Comunitario de Uso Social:

ORDENACIÓN ACTUAL PARCELA de CASCO C-2	
SITUACIÓN:	Calle Felipe Orlando nº 12 de Benalmádena-Pueblo.
SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO:	137,00 m2.
SUPERFICIE SEGÚN CARTOGRAFIA:	116,12 m2.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	PB+2 (Tres Plantas).
PROPIEDAD:	Ayuntamiento

PLANO CATASTRAL



PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU





Características de la nueva ordenación propuesta para esta parcela.

NUEVA ORDENACIÓN PROPUESTA	
SITUACIÓN:	Calle Felipe Orlando nº 12 de Benalmádena-Pueblo.
SUPERFICIE SEGÚN CATASTRO:	137,00 m2.
SUPERFICIE SEGÚN CARTOGRAFIA:	116,12 m2.
ORDENANZA DE APLICACIÓN:	PB+2 (Tres Plantas).
PROPIEDAD:	Ayuntamiento

PLANO DE CALIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La regla primera del artículo 36.2 de la LOUA, establece que *"La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley"*

El cumplimiento de esta regla de ordenación queda justificado por la desaparición del uso de "Hogar del Jubilado" a que estaba destinado el inmueble al haberse ubicado el mismo en unas nuevas dependencias municipales de mejores características, y en el hecho de que el Ayuntamiento cuenta con otro inmueble cercano, en el que desarrollar cualquier otra actividad social que surja en Benalmádena-Pueblo, sin la carga que supondría la adquisición del antiguo hogar del jubilado a la entidad Unicaja.

La nueva ubicación del equipamiento se corresponde con una parcela situada igualmente en el Casco Urbano de Benalmádena-Pueblo, la cual aunque ligeramente de menor superficie (20,83 m2),



compensa con creces este déficit, con la posibilidad de elevar 3 plantas en lugar de las dos plantas que se podían construir en la antigua ubicación del equipamiento.

Esta modificación de elementos no plantea por otra parte ningún aumento del aprovechamiento lucrativo del polígono de suelo urbano consolidado en el que actúa, dado que la parcela actualmente calificada como equipamiento social pasará a calificarse de Casco tipo-1, cuya ordenanza permite dos plantas de altura máxima, mientras que la parcela que ahora se plantea como equipamiento, calificada hasta ahora de Casco tipo-2, contaba con la posibilidad de elevar tres plantas, es decir que no solo no se aumenta el aprovechamiento lucrativo de la zona, sino que se disminuye el mismo en un techo edificable residencial de aproximadamente 74,46 m²/c (116,12 m²/s x 3 plantas –136,95 m²/s x 2 plantas).

Esta modificación tiene por objeto una diferente zonificación de un Sistema General de Equipamiento, por lo que requerirá dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Por otra parte, de acuerdo con lo previsto en el apartado A.c del Artículo 10 de la LOUA, las "Determinaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística", relativas a las reservas de terrenos destinados a un uso dotacional-público, tienen el carácter de "Estructural", por tanto según el Artículo 31. "Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento", de la LOUA, la aprobación definitiva de esta innovación del planeamiento, que afecta a la Ordenación Estructural, le corresponde a la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de Urbanismo.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Dado que esta Modificación de Elementos plantea ubicar el nuevo equipamiento social sobre una parcela de propiedad municipal, no hace falta prever presupuesto alguno para su adquisición.

Benalmádena, a 20 de Noviembre de 2012
El Arquitecto Municipal
Fdo. José Luis Cerezo Moreno