

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 4 planos, ha sido aprobado inicial y provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29-JULIO-10



**INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL  
PARCELA 17 DE LA UEP-18 "MONTEALTO II"  
BENALMÁDENA - MÁLAGA -**

**PROMOTOR:  
ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA S.L.**

**ARQUITECTO:  
MANUEL HERREROS RUIZ**

**Málaga, Enero de 2010.**

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 4 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31-OCT-13

Benalmádena 15-NOV-13

P.D. El Secretario



# INNOVACION DEL PGOU DE BENALMADENA PARA CAMBIO DE CALIFICACION DE LA PARCELA Nº 17 EN EL UEP-18 "MONTEALTO II".



## 0.- ANTECEDENTES.

Con anterioridad a esta Innovación del PGOU de Benalmádena, se realizó una con el mismo título, la cual fue informada favorablemente por la Junta de Andalucía y aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno.

En esa Innovación el punto de partida para el calculo del techo edificable era la edificabilidad teórica de la parcela mas la edificabilidad de la ampliación necesaria para que se cumpliera con la "Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia".

A la hora de redactar el proyecto técnico de la ampliación, se descubrió que la edificabilidad teórica difiere de la realidad existente, ya que el cómputo de al edificabilidad en el edificio actual sobrepasa en 202,20 m2 la edificabilidad teórica, y por lo tanto no se consigue el objetivo primitivo.

Por lo tanto, en esta Innovación solo se modifica el índice de edificabilidad con respecto al ya aprobado, manteniendo inalterados el resto de los parámetros y el uso social asistencial de la parcela.

## 1.- OBJETO

El objeto del presente documento es proponer el aumento de edificabilidad de la parcela nº 17 de la UEP-18 "Montealto II".

A tales efectos se propone la siguiente modificación en el PGOU de Benalmádena:

1.- Cambio de la edificabilidad de la parcela nº 17, que en la actualidad se encuentra calificada como **Equipamiento Social-Asistencial**, y que se mantendrá dicha calificación, de forma que no se altera ningún parámetro general del polígono.

## 2.- ENCARGO.

El presente documento ha sido encargado por la mercantil ASISTENCIA GERIÁTRICA MALAGUEÑA, con CIF: B-92.136.555 y domicilio en c/ Cantueso Nº2 de Montealto Fase 2, propietaria de la parcela objeto de este documento, al arquitecto D. Manuel Herrerós Ruiz colegiado Nº 731 en el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga y con domicilio en C/ Trinidad Grund Nº 4 – 6º planta, de Málaga.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 11 folios numerados...

...aprobados y 4 planos, ha sido aprobado de forma unánime...

...por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31-OCT-13

Benalmádena 15-NOV-13

P.D. El Secretario.



### 3.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LA UNIDAD.

En los siguientes cuadros se detallan los parámetros que corresponden actualmente a la UEP-18, y como quedarán una vez cambiado los parámetros de la parcela modificada.

#### Cuadro comparativo.

Unidad de Ejecución UEP-18	ACTUAL	MODIFICADA
Superficie ( m2)	249.476	249.476
Nº Viviendas (Ud)	453	453
Techo Edificable Residencial(m2)	73.271,2	73.271,20
Techo Edificable Dotacional(m2)	512,80	715,00
Sistema Espacios Libres	45.669	45.669

### 4.- SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL Y MODIFICADA DE LA PARCELA.

Una vez estudiada la configuración global de la unidad, queda ver como se encuentra en la actualidad la parcela y como quedará después de la modificación.

#### Cuadro comparativo.

	ACTUAL	MODIFICACION	DIFERENCIA
Situación	UEP-18	UEP-18	
Superficie	1.030	1.030	
Nº Viviendas (Ud)	0	0	0
Techo Edificable (m2)	512,80	715,00	202,20
I. Edificabilidad (m2/m2)	0,498	0,694	0,196
Subzona (Uso)	EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL	EQUIPAMIENTO SOCIAL-ASISTENCIAL	





## **7.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA MODIFICACIÓN PROPUESTA.**

El aumento solicitado de la Edificabilidad de la parcela nº 17 de la UEP-18 "Montealto II", que en la actualidad se encuentra calificada como EQUIPAMIENTO SOCIAL ASISTENCIAL tras la aprobación definitiva de la anterior Innovación del PGOU de Benalmádena sobre la misma parcela, viene motivado como se explica en los antecedentes por la necesidad de mas metros edificables para poder cumplir la "**Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia**".

Para realizar esta Acreditación y contar con las mismas plazas que se tienen en la actualidad es necesario contar con más metros cuadrados de superficie puesto que tanto habitaciones como zonas comunes deben de ser obligatoriamente de mayor tamaño.

Al llevar prestando esta actividad desde su Autorización por parte de la Consejería de Asuntos Sociales de la Junta de Andalucía con fecha 22 de marzo del 2006 y por parte del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena con fecha 4 de Julio de 2006 (Expediente nº: 000127/2006) en esta parcela, no representa cambio alguno de uso, sino una mejora de las instalaciones para dar una mejor atención a la persona dependiente.

Al mismo tiempo todas estas modificaciones conllevaría un aumento de la plantilla de personal, en un 30% aproximadamente y que en la actualidad son en su mayoría de la localidad, fomentando el empleo en el municipio.

Así mismo se estima que en residencias de pequeño tamaño, como este caso, tengan las mismas oportunidades para desarrollarse que las Macro residencias ya que en muchos casos, como el que consideramos, fomentan el autoempleo y además el empleo fijo y de calidad.

La idea general de la propuesta es mantener el carácter obtenido en la anterior Innovación. Debido a las necesidades de espacio que demanda este tipo de uso y con las nuevas leyes de regulación de esta actividad se ha generado una situación deficiente de espacio.

Este aumento en la edificabilidad debería conllevar un aumento en los equipamientos del sector, ahora bien, teniendo en cuenta que la actividad que se desarrolla no demanda zonas verdes ya que son recintos cerrados y con jardines propios para el use y disfrute de los residentes, de forma que tienen prohibida la salida a la urbanización.





Por otra parte si se cuantifica las zonas de equipamiento que se han de ceder tendremos:

Calculamos los metros de equipamiento que le corresponde a cada vivienda del sector.

Equipamiento:  $33.301 \text{ m}^2 / 454 \text{ viviendas} = 73,35 \text{ m}^2 / \text{viviendas}$ .

Si tomamos el estándar de superficie de vivienda de  $100 \text{ m}^2$ . Tendríamos una cesión de equipamiento de  $733,5 \text{ m}^2$  para mantener los estándares del sector. Con esta base y teniendo en cuenta que el aumento de superficie de equipamiento en el sector es de  $1.003 \text{ m}^2$  estaríamos por encima de la previsión.

Obviamente el resto de parámetros quedarían como están actualmente, de esta forma se consigue una integración de la edificación para que no exista un impacto volumétrico dentro de la zona. La ficha de la parcela quedaría de la siguiente forma:

	<b>PARCELA</b>
<b>Superficie</b>	1.030
<b>Uso</b>	SA-6(*)
<b>Nº Viviendas (Ud)</b>	0
<b>I. Edificabilidad (m2/m2)</b>	0,694
<b>Ocupación</b>	No se limita
<b>Altura</b>	2 Plantas
<b>Separación a lindero</b>	3 m

Para llevar a cabo esta propuesta, se ha realizado un análisis previo del sector, para asegurarnos que con la modificación propuesta no existan impactos de ningún tipo.

(\*) El uso exclusivo es el de SA-6 (Sanitario asistencial de la 3ª edad),

Málaga a 11 de Enero 2010.  
El arquitecto.  
Manuel Herreros Ruiz.



## 5.- FICHA ACTUAL DE LA UNIDAD DE EJECUCION UEP-18 "MONTEALTO II"



# Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

## UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Identificación

<b>Nombre:</b>	MONTEALTO II		
<b>Identificación:</b>	UEP-18		
Superficie total (m <sup>2</sup> ):	249.476	Techo edificable total (m <sup>2</sup> /c):	73.784
Número de viviendas:	453	Edificabilidad media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,29

### Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	26.742	Nº Máximo Viviendas:	230
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):	1200	Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	32.090	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1,200	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	116,27	Usos:	V1-2-5-7
Zona U-1			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	145.966	Nº Máximo Viviendas:	199
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	37.951	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	600
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	734,98	Usos:	V-1-5-7
Zona P-1A			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	3.802	Nº Máximo Viviendas:	24
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	3.230	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,850	Altura Máxima:	2 7m
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	158,43	Usos:	(*)





Zona		Equipamiento Social-Asistencial	
Superficie (m <sup>2</sup> ):	1.030	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	No se limita
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	512,80	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,498	Altura Máxima:	2 PB+1
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):		Usos:	SA-6

ASISTENCIA GERIATRICA MALAGUENA, S.L.  
MODIFICACION DE ELEMENTOS  
29639 - BENALMADENA

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

### Urbanización

Nueva:   
 Subsanción Deficiencias:

Conservación: Entidad de Conservación

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O.U. (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.U. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona.

### Cesiones

Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	354	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	15.368	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	33.301	<input type="checkbox"/>		
Viario	22.912	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>71.935</b>			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

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



**6.- FICHA MODIFICADA DE LA UNIDAD DE EJECUCION UEP-18  
"MONTEALTO II".**



**Plan General de Ordenación Urbanística  
Benalmádena**

**UNIDADES DE EJECUCIÓN**

**Identificación**

<b>Nombre:</b>	MONTEALTO II		
<b>Identificación:</b>	UEP-18		
Superficie total (m <sup>2</sup> ):	249.476	Techo edificable total (m <sup>2</sup> /c):	73.986,20
Número de viviendas:	453	Edificabilidad media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,296

**Condiciones de Aprovechamiento**

<b>Zona P-1</b>			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	26.742	Nº Máximo Viviendas:	230
Superficie para ED (m2):	1200	Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	32.090	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1,200	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	116,27	Usos:	V1-2-5-7
<b>Zona U-1</b>			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	145.966	Nº Máximo Viviendas:	199
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	37.951	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	600
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,260	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	734,98	Usos:	V-1-5-7
<b>Zona P-1A</b>			
Superficie (m <sup>2</sup> ):	3.802	Nº Máximo Viviendas:	24
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	3.230	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,850	Altura Máxima:	2 7m
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	158,43	Usos:	(*)

ASISTENCIA GERIATRICA MALAGUENA, S.L.  
MODIFICACION DE ELEMENTOS  
29639 - BENALMADENA

Pág. 7 de 11

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO ESTATUTARIO 14/05/2010  
NºExpe. 2008/001462/004





## Zona Equipamiento Social-Asistencial

Superficie (m <sup>2</sup> ):	1.030	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	No se limita
Techo edificable (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	715,00	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,694	Altura Máxima:	2 PB+1
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):		Usos:	SA-6

ASISTENCIA GERIATRICA MALAGUENA, S.L.  
MODIFICACION DE ELEMENTOS  
29639 - BENALMADENA

Pág. 8 de 11

HERREROS RUIZ, MANUEL

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA  
VISADO ESTATUTARIO 14/05/2010  
NºExpe. 2008/001462/004

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

### Urbanización

Nueva:   
 Subsanación Deficiencias:

Conservación: Entidad de Conservación

Observaciones: (1) En el proyecto de parcelación que se realizará sobre la cartografía ampliada del P.G.O.U. (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.U. Se justificará igualmente el respeto de las densidades máximas de cada zona.

### Cesiones

Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura	354	<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	15.368	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	33.301	<input type="checkbox"/>		
Viario	22.912	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>71.935</b>			
10 % Aprov. Medio:		<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

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

