



MEMORIA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA PARA EL REAJUSTE DE LA CALIFICACIÓN EN LA ZONA DE CASCO "C3" Y PARA LA CREACIÓN DE UNA ZONA VERDE PÚBLICA EN CALLE BLAS INFANTE DE ARROYO DE LA MIEL.

MEMORIA

ANTECEDENTES.

Planeamiento Vigente

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 4 de Marzo de 2003.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria celebrada el 29 de Octubre de 2009, adoptó, entre otros, el acuerdo de aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de Marzo de 2010 acordó aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la CPOTU mencionado anteriormente, corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente y ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se da cumplimiento a los condicionantes del acuerdo de 4 de Marzo de 2003.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de Febrero de 2012, acordó aprobar el expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA..

OBJETO

El objeto de la presente Modificación de Elementos es reajustar la calificación de la zona sur de la manzana situada entre la calle Blas Infante y la calle Cauce del casco urbano consolidado de Arroyo de la Miel.

Esta manzana está calificada por el planeamiento vigente con la ordenanza "C3", ordenanza que determina las características de los cascos en los dos núcleos urbanos del municipio. En esta ordenanza, la normativa exige alineación obligatoria a vial, pero al haberse utilizado para la redacción del Plan General/2.003 la planimetría recogida en el parcelario catastral, se zonificó esta manzana con una alineación irregular, no manteniéndose la alineación de manzana que figuraba en el anterior Plan de 1995, la cual era la lógica para esta tipología de casco. Ahora la presente modificación pretende corregir este error y recuperar la alineación de manzana del anterior Plan General.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La presente modificación de elementos determina la ordenación urbanística detallada, el trazado pormenorizado de la trama urbana y de los espacios públicos, y la definición de los usos pormenorizados de parte de una manzana perteneciente al Suelo Urbano Consolidado del Plan General, por lo que, a tenor de lo preceptuado en el artículo 10.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la presente modificación no tiene carácter estructural.

El cambio de calificación y de alineación planteado en esta manzana por el P.G.O.U/2.003 en relación a lo dispuesto para la misma por el PGOU de 1995, no obedece a una intencionalidad del equipo redactor de la Revisión del PGOU, ya que si hubiera sido así, el trozo de terreno que cambia su calificación de zona de Casco en el P.G.O.U/1.995 a red viaria en el P.G.O.U/2.003, debería haber generado una actuación asistemática y haber tenido, consecuentemente, su reflejo en el Estudio Económico Financiero del PGOU, cosa que no ocurrió en este caso, sino que como antes se dijo esta disfunción tenía su origen en la utilización de la cartografía catastral.

La ordenación propuesta se justifica en la obligación que tienen, entre sus objetivos, los planes generales, de acuerdo con el Artículo 9 de la LOUA, de mantener, en lo sustancial, las tipologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, siendo este el objetivo de la presente modificación para la manzana cuya alineación se reajusta.

Con la nueva ordenación ahora propuesta para recuperar la alineación del P.G.O.U/1.995, se aumenta la zona de casco en 39,37 m²/suelo, los cuales generan por aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona "C3" en la que se incluye, un incremento de aprovechamiento de 196,85 m²/c equivalentes a 2 módulos de 100 m²/c. (39,37 m²/suelo x 5 plantas x 100% de ocupación).

En aplicación de la regla 2ª del artículo 36.2 de la LOUA que exige que "Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro", se plantea, en el ámbito de esta modificación, la creación de una plaza pública colindante con la manzana que se reordena, la cual supone un incremento de la superficie destinada a zona verde pública de 116,00 m²/suelo, que aunque en la actualidad se trata de una zona peatonal, al estar calificada como red viaria, en cualquier momento se podría, por ejemplo, plantear sobre ella una zona de estacionamiento de vehículos, eliminando, por así permitirlo el planeamiento actual, el uso peatonal sobre la misma. Con la modificación de elementos propuesta se garantiza su uso como espacio libre y se preserva de otros usos que ahora serían compatibles y que la calificación como zona verde restringiría

También se plantea la calificación, como zona verde privada, de un trozo residual de terreno de 19,00 m² para establecer una alineación lógica a la nueva plaza que se crea.

Este incremento de 116,00 m² de zona verde, supone una proporción de 58,0 m² (116 m² / 2) de dotaciones por cada módulo de 100 m² de techo edificable incrementado, la cual es superior a la proporción existente de m² de dotación por vivienda de 100m² en el núcleo urbano de Arroyo de la Miel, que es estimada por el P.G.O.U/2.003 en 52,41 m²/viv. ¹(13,57 m² de ZV/Viv. + 2,08 m² de Eq/Viv. + 3,84 m² de Eq.Es/Viv + 9,38 m² de Eq.Var/Viv + 2,4 hab/viv. x 9,81 m²/habitante de Sistemas Generales de Espacios Libres = 52,41 m² de dotaciones por modulo de 100 m²).

Por ultimo dado que el aumento de edificabilidad y de densidad planteados en la presente modificación, supone un porcentaje de aumento de solo un 1,23 %² respecto a la edificabilidad y la densidad de la manzana calificada con la ordenanza C-3 a la que se aplica el incremento propuesto, de acuerdo con lo previsto en artículo Artículo 45. "Suelo urbano", de la LOUA, dicha manzana no pasa a tener la consideración de Suelo Urbano no Consolidado.

ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

La nueva zona verde creada se plantea sobre una parcela de dominio público por lo que los cambios planteados en el planeamiento a través de la presente modificación de elementos no suponen coste alguno para las arcas municipales.

Benalmádena a 12 de Mayo de 2014

El Arquitecto Municipal,

Fdo. José Luis Cerezo Moreno

¹ Ver anexo de calculo de dotaciones.

² (Superficie de la manzana actual: 3.200,97 m²/suelo, incremento de la manzana: 39,37 m²/suelo; 39,27/3.200,97= 1,23% de incremento)



Benalmádena

Área de Arquitectura y Urbanismo
Sección de Planeamiento



ANEXO DE CALCULO DE DOTACIONES

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA P.G.O.U. 2003-MEMORIA-EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO. JULIO 2.009.

Artículo 36.- ESPACIOS LIBRES

DOTACIÓN EN SUELO URBANO

Núcleos	Zona Verde	Zona Deportiva	Num. Viv.	ZV/Viv.	Eq/Viv.
Benalmádena-Capital	46.169	17.950	2.095	22,04	8,57
Arroyo-Costa	366.834	56.151	27.028	13,57	2,08
Urbanizaciones	894.096	467.072	12.369	72,29	37,76
TOTALES	1.307.099	541.173	41.492	31,50	13,04

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE BENALMÁDENA

Artículo 37.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

EQUIPAMIENTOS:

Núcleos	Equip. Escolar		Equip. Varios		Num. Viv.	Eq.Es/Viv	Eq.Var/Viv
	Num.	Superficie	Num.	Superficie			
Benalmádena-Capital	2	5.672	22	30.168	2.095	2,71	14,40
Arroyo-Costa	9	103.673	61	253.580	27.028	3,84	9,38
Urbanizaciones	5	43.359	39	144.627	12.369	3,51	11,69
TOTALES	16	152.704	122	428.375	41.492	3,68	10,32

MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE BENALMÁDENA

3.4. SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

3.4.1) PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE-9,81m².