

Santiago Lloreda Márquez

Arquitecto Colegiado N° 899

Colegio Arquitectos Málaga

Tlf.: 605347188

lloredamarquez@gmail.com

<http://lloredamarquez.wix.com/lloredamarquez>

**RESUMEN EJECUTIVO DE:
MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE
BENALMÁDENA EN LA PARCELA D-7 CENTRO,
DEL SECTOR UEP-23 TORREQUEBRADA PARA
CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A USO
COMERCIAL**

Situación:

Avenida Europa nº2

Parcela D-7C de la UEP-23 Torrequebrada

Benalmádena (Málaga)

Promotor:

Excmo. Ayto. de Benalmádena

**NOV. 2019
745/18**



**A r q u i t e c t o
Santiago Lloreda Márquez**

ÍNDICE

MEMORIA

PROMOTOR

OBJETO DE LA INNOVACIÓN

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

CALIFICACIÓN ACTUAL DENTRO DEL PGOU

CALIFICACIÓN PROPUESTA

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

CONDICIONES DE GESTIÓN Y PLAN DE ETAPAS

ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

DIRECTRICES DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MEMORIA

PROMOTOR

Esta Innovación del PGOU de Benalmádena (Málaga) se promueve por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de este municipio y a instancias de la mercantil LIDL Supermercados, S.A.U. con CIF: A60195278 y Dirección en Calle Beat Oriol s/n, Polígono Industrial La Granja, Moncada I Reicax (Barcelona).

OBJETO DE LA INNOVACIÓN

La finalidad de este documento es el cambio de uso residencial a comercial y aumento de la edificabilidad para que mediante su aplicación se pueda instalar un supermercado en la misma.

La presente innovación supone también en compensación la cesión de dos parcelas, una para zonas verdes y otra para viales públicos.

De esta forma la parcela que en la actualidad tiene una superficie de 8.885 m² con uso residencial y una edificabilidad de 652 m² de techo pasará a ser una parcela de 6.870 m² de uso comercial con una edificabilidad de 2.052 m² de techo; una parcela cedida para zonas verdes de 1.654 m² y una cesión 361 m² de viales para ensanche de los mismos en Avenida de Europa.

ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

El ámbito de la presente innovación es la parcela D-7 C, de la Parcela D-7, de la UEP-23 Torrequebrada.

Actualmente la parcela D7 se encuentra dividida en 3 unidades: D-7 N, D-7 C, D-7 S.

La superficie de la Parcela es según levantamiento actual es de 8.885 m², tiene una geometría sensiblemente rectangular.

Su referencia catastral es la 2197601UF6429N0001AB, está situado en Avenida Europa nº2 de Benalmádena (Málaga).

Los parámetros urbanísticos que le afectan a la parcela D7 de la UEP-23 quedan definidos por el PGOU DE BENALMÁDENA; el PLAN PARCIAL TORREQUEBRADA; un posterior ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA D-7 con aprobación definitiva Acuerdo Pleno 30 de Marzo de 2012; una MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA PARA EL CAMBIO DE UBICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO E2 DEL PA-SUC-UEP-24-1, que afecta a la UEP-23 con aprobación definitiva Acuerdo Pleno 29 de Abril 2.013.

La parcela D7 de la UEP-23 tiene uso residencial definido como Pueblo Mediterráneo P1.

En la actualidad existe una edificación que según catastro tiene una superficie construida de 615 m2. Dicha construcción sería demolida en el caso de la aprobación de la presente Innovación.

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La titularidad de los terrenos que constituyen el ámbito de la presente innovación es de LIDL supermercados, S.A.U. en su totalidad y están constituidos por una sola parcela.

CALIFICACIÓN ACTUAL DENTRO DEL PGOU

La parcela objeto de la presente modificación puntual del PGOU de Benalmádena está calificada como P1 (Pueblo Mediterráneo)

Parámetros característicos:

FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 1

Usos Permitidos		Vivienda	V -1-2-6-7
Industrial	-----		
Comerciales			H-1,2,3,5
Otros Usos			RL; AD; ES; DR-2; SA-6
Usos Prohibidos		Vivienda	V- 3-4-5
Industrial		Todos	
Comerciales			CO; EP;H-4
Otros Usos			CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4;CT;VA
Estudios previos ordenación	(0)		
Superficie mín. para ellos	(1)		
Edificabilidad máx.m2/m2	652,00 m2		
Densidad máx. viv/s s/vi.v	0 viv/m2		
Parcela mín. m2		Según parcelación	
Altura máx		(1)	
Número máx. de plantas	(1)		
Separación Linderos públicos	-----		
Linderos privados	$h/2 \geq 3$		
Entre edificios		$h+h'/4$	
Ocupación			
En planta baja		-----	
En otras plantas	(1)		
Fondo edificable		de acuerdo con las Ordenanzas	
Generales.			
Alineaciones		-----	
Composición estética:		Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.	

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.

(1) Parámetros determinados para cada U.E. en su Ficha particular.

CALIFICACIÓN PROPUESTA

La calificación propuesta para esta parcela es la de Industrial y/o Comercial (IC-1)

Parámetros característicos:

FICHA SUBZONA INDUSTRIAL Y/O COMERCIAL (IC-1)

Usos Permitidos	Vivienda	----	
	Industrial	----	
	Comerciales		CO
	Otros Usos		----
Usos Prohibidos	Vivienda		Todos
	Industrial		3ª y 4ª Categoría
	Comerciales		EP; H
	Otros Usos		SA-1,6; CT-3-4; VA

Estudios previos ordenación	(0) Est. Detalle
Superficie mín. para ellos	----
Edificabilidad máx.m2/m2	2.052,00 m2
Densidad máx. viv/s s/vi.v	0 viv/m2
Parcela mín. m2	Según parcelación
Altura máx	7,5 m
Número máx. de plantas	2
Separación Linderos públicos	-----
Linderos privados	$h/2 \geq 3$ (se permite adosamiento en sótano)
Entre edificios	$h+h'/2$
Ocupación	No se fija
En planta baja	La resultante
En otras plantas	La resultante
Fondo edificable	A establecer en Est. Detalle
Alineaciones	-----
Composición estética:	Libre
Plazas aparcamiento:	1 cada 20 m2. de sup. utilizable por el público + 14 plazas

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Estamos ante una innovación de la ordenación establecida actualmente para los terrenos objeto de este expediente por el Plan General Vigente.

2.- La presente Modificación afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de una nueva ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la Vigente Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural.

3.- De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA, en el que se establece el régimen de las innovaciones en la ordenación, establecida por los instrumentos de planeamiento, cabe hacer las siguientes consideraciones:

- a) La presente innovación de la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una Modificación del Plan General.
- b) Justificación de las mejoras de la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.

- Creación de zonas comerciales en un sector deficiente en ellas.

Como consecuencia de la modificación puntual que se propone en el presente documento se podrá instalar una superficie comercial en una parcela que actualmente está calificada como P1 (Pueblo Mediterráneo).

En la actualidad el SECTOR UEP-23 TORREQUEBRADA carece de parcelas comerciales.

Dicho sector tiene una superficie total de 1.519.092 m², una edificabilidad de 775.886 m² y un número total de viviendas de 5.024 unidades.

Según el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Art. 12 en relación con los módulos de reserva para dotaciones en suelo residencial, establece que en conjuntos de entre 2.000 y 5.000 viviendas debe existir un equipamiento comercial de 4 m² construidos por vivienda.

En este sentido la UEP-23 en su conjunto debería tener:

5.024 unidades de vivienda x 4 m² = 20.096 m²

La propuesta establece una superficie total edificada de uso comercial de 2.052,00 m². Mejorando en gran medida las dotaciones comerciales del sector.

- Cesión de superficie para dotaciones.

Dicha innovación conlleva la cesión de 1.654 m² de suelo para zonas verdes V.

La Presente Innovación aún a aumentar la edificabilidad del sector en 1.400,00 m² mejora la relación (m² de equipamiento/ m² de techo) a 0,4543 que en la actualidad es de 0,4525 (m² de equipamiento/ m² de techo).

c) De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, al plantearse en la presente Modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la actual parcela, deberá mantener la calidad de las dotaciones previstas en la zona, que de acuerdo con los artículos 36 y 37 de la Memoria de la Revisión, cuentan con los estándares de la UEP-23:

d) Por otra parte conforme a los estándares urbanísticos previstos por la LOUA, en su artículo 17 apartado 2b, para suelo de uso característico terciario, se deberá reservar para las dotaciones de los mismos al menos los siguientes mínimos: al menos entre el 14% y el 20% de la

superficie del Sector, teniendo que destinarse como mínimo el diez por ciento a Parques y Jardines; además entre 0,5 y 1 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

4.- El aumento de aprovechamiento planteado en la presente Modificación de Elementos es el siguiente:

APROVECHAMIENTOS ACTUALES:

Parcela de Suelo Urbano Directo: P1 (Pueblo Mediterráneo)

Aprovechamiento: 652,00 m²/c

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

Parcela de Suelo Urbano Directo: IC-1 (Comercial)

Aprovechamiento (IC-1): 2.052 m²/c

AUMENTO DEL APROVECHAMIENTO PROPUESTO:

Aumento de aprovechamiento propuesto = 1.400 m²/c

Equivalente a 14 módulos de 100 m²/ c. aproximadamente.

5.- Calculo de las dotaciones que deberán preverse en la nueva Unidad de Ejecución.

5.1.- Conforme a los estándares de la UEP-23

(m2 de equipamiento/ m2 de techo del Sector)= 0,4525

Aumento de aprovechamiento propuesto = 1.400 m2/c

En este sentido para mantener la relación de equipamientos del sector sería necesario una cesión total de:

1.400 (m2 techo) x 0,4525 m2 (de equipamiento/ m2 de techo) = 633,5 m2 de equipamiento.

La presente Innovación propone una cesión total de 2.015 m2 de suelo en dos parcelas:

- Una de zonas verdes con una superficie de 1.654 m2
- Otra de viales de 361 m2.

Por lo que se superan ampliamente los estándares de la UEP-23

RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU DE BENALMÁDENA EN LA PARCELA D-7 CENTRO, DEL SECTOR UEP-23 TORREQUEBRADA PARA CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A USO COMERCIAL

Se adjunta cuadro comparativo de la UEP-23, original, modificada y propuesta:

	Original PGOU	Aumentos Propuestos	Modificada BOP 29 abril 2013	Aumentos Propuestos	Propuesta presente MPE
TECHO TOTAL UEP-23	775.886,00		775.886,00	1.400,00	777.286,00
Deportivo	4.226,00		4.226,00		4.226,00
Social					
Religioso					
Infraestructura	1.438,00		1.438,00		1.438,00
Turístico					
Varios		8.885,00	8.885,00		8.885,00
Cultural					
Educativo	30331		30.331,00		30.331,00
Administrativo					
Sanitario					
Espacios Libres G					
Espacios Libres L	148.914,00		148.914,00	1.654,00	150.568,00
Viarío	157.289,00		157.289,00	361,00	157.650,00
Total cesiones	342.198,00		351.083,00	2.015,00	353.098,00
M2EQUIPAMIENTO/M2C	0,4410		0,4525		0,4543
SUPERFICIE TOTAL SECTOR	1.519.092,00		1.519.092,00		1.519.092,00
EDIFICABILIDAD MEDIA	0,511		0,511		0,512

5.2.- Conforme a los estándares que aparecen en el artículo 17 apartado 2b de la LOUA.

a) al menos entre el 14 y el 20% de la superficie del Sector

Se destina a zonas verdes (V) una superficie de 1.654 m² que supone un 18,61 % de la parcela.

Además se ceden a viales una superficie de 361 m².

En este sentido se superan los parámetros exigidos por la LOUA.

b) Entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados

El aumento de la edificabilidad propuesta es de 1.400 m²/c. $\times 1 / 100 = 14$ plazas de aparcamiento.

En este sentido se obliga a que el edificio comercial proyectado cumpla además de con los estándares de "1 aparcamiento cada 20 m². de superficie utilizable por el público" establecidas en el Artículo 141.- USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN EDIFICIOS DE USOESPECÍFICO COMERCIAL, OFICINAS Y ESPECTÁCULOS de otras 14 plazas adicionales como consecuencia del exceso de edificabilidad.

El edificio futuro podrá tener una edificabilidad total de 2.052 m²/c. En el caso muy extremo supongamos que el 80% de esa superficie se destina a uso público y además se le exigen otras 14 plazas adicionales, el total de las plazas a resolver sería: $(2.052 \text{ m}^2 \times 0.80 / 20 \text{ plazas/m}^2) + 14 \text{ plazas adicionales} = 96 \text{ plazas}$

Un número de plazas de aparcamiento muy factible en la parcela comercial de 6.597 m²

Nota: No se han computado plazas de aparcamiento que se generan al ceder los 361 m² de vial en su encuentro con la Avenida Europa. En la actualidad existen 8 plazas en línea y la futura ensanche podría albergar 13 plazas en batería lo que supone de 5 plazas adicionales.

CONDICIONES DE GESTIÓN

Suelo Urbano Consolidado

PLAN DE ETAPAS

Se fija un periodo de cuatro años para llevar a cabo la propuesta de la presente modificación.

Se pondrán a disposición del Ayuntamiento las parcelas calificadas como viales y como zonas verdes.

ESTUDIO ECONÓMICO DE LA ACTUACIÓN

1.- INTRODUCCIÓN.

El texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015, ha venido a regular aspectos de la sostenibilidad y la viabilidad económica en las actuaciones de transformación urbanística y sobre el medio urbano, estableciendo el artículo 22, en sus apartados 4 y 5, la siguiente regulación:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos:

...”

De la misma forma, la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece en su artículo 19.1 la obligatoriedad de que los instrumentos de planeamiento contengan un estudio económico-financiero y un informe de sostenibilidad económica de la actuación.

2.- VIABILIDAD Y ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

El Estudio Económico-Financiero de una actuación urbanística ha de analizar los costes ocasionados por las inversiones previstas y los recursos financieros disponibles, ajustando las posibilidades inversoras del Municipio y de los particulares que han de contribuir. Y tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad económica de la propuesta, es decir, que el valor del aprovechamiento urbanístico es superior a las cargas impuestas, con ello el Planeamiento es viable y puede realizarse.

En el caso que nos ocupa, se trata de suelo urbanizado sobre el que se propone un cambio en la calificación, pasando de ser residencial a comercial, acompañado de un aumento de la

edificabilidad. La propuesta que se plantea no implica para el Municipio ninguna carga económica; sí para el propietario del suelo, que deberá entregar urbanizada la porción de suelo que se prevé como cesión gratuita destinada a zona verde pública (1.654 m²) y a viales públicos (361 m²).

Precisamente esta propuesta de Modificación de Elementos del PGOU la realiza el propietario de la parcela, la mercantil LIDL SUPERMERCADOS S.A.U., con el objetivo de poder usar la parcela para su actividad, que no es otra que la comercial. Esta propuesta se realiza, como no puede ser de otra manera, después de realizar un pormenorizado estudio de mercado. Por esta razón la viabilidad de la propuesta es patente, así como la capacidad económica de esta multinacional para financiar la implantación de una edificación comercial.

El presupuesto estimado de la construcción se deduce de los valores medios estimativos de la construcción para 2019, publicados por el Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga. Así, la construcción de la edificación comercial prevista supondría la siguiente inversión:

Presupuesto Ejecución Material: P.E.M.=2.052 m² a 847€/m² = 1.738.044 €

Presupuesto de Contrata: P.E.C.=1.738.044 + 6% G.G. + 13% B.I. = 2.068.272 €

3.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

En este apartado se analizará el impacto de la actuación urbanística en la Hacienda municipal. Para ello se analizarán los costes de mantenimiento de las infraestructuras y servicios asociados que surjan de los incrementos de población y actividad previstos, realizándose un análisis de los presupuestos municipales y determinando, a modo de conclusión, el impacto de la actuación urbanística sobre dicho presupuesto. Otra cuestión a analizar es la relativa al impacto económico para la hacienda pública de la implantación de las infraestructuras necesarias para el desarrollo urbanístico de estos suelos.

Para el desarrollo de esta parte de la memoria nos basamos en las indicaciones de la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica*, publicada por la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas del Ministerio de Fomento.

CUANTIFICACIÓN DE LA INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL (IM):

A) Ejecución de las obras necesarias para la transformación del suelo (IM_{URB}):

Como resultado de la nueva ordenación la administración municipal no soportará gastos de inversión como pueda ser la ejecución de obras de urbanización o infraestructuras, que serán asumidos por el promotor de la propuesta, por lo que no tiene repercusión presupuestaria.

IM_{URB} = 0,00 €

B) Ejecución de Espacios Libres o Infraestructuras correspondientes a los sistemas generales o redes primarias (IM_{SSGG}):

Con la ordenación propuesta no es necesario invertir en la ejecución de sistemas generales ni de espacios libres, puesto que la urbanización de la porción de zona verde que se cede es asumida por el promotor de la propuesta de actuación.

IM_{SSGG} = 0,00 €

C) Edificación de equipamientos públicos locales incluidos en el ámbito de la actuación urbanizadora (IM_{EQ}):

Con la propuesta realizada no se prevé la construcción de ningún equipamiento público.

IM_{EQ} = 0,00 €

EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL (AP):

A) Obtención de parcelas destinadas a equipamientos (AP_{EQ}):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas destinadas a equipamiento.

AP_{EQ} = 0,00 €.

B) Obtención de parcelas lucrativas (AP_{PL}):

Como resultado de la ordenación propuesta no se obtienen parcelas lucrativas.

AP_{PL} = 0,00 €

C) Obtención de suelos dotacionales (AP_{DU}):

Como resultado de la nueva ordenación se obtiene una nueva parcela destinada a zona verde pública, con una superficie de 1.654 m², cuya valoración podría estimarse en 82,80 €/m² (*según ponencia de valores año 2006*)

AP_{DU} = 1.654 m² a 82,80 €/m² = 136.951,20 €.

ESTIMACIÓN DE GASTOS E INGRESOS CORRIENTES TRAS LA RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN:

A) Estimación de gastos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

La nueva ordenación no prevé incremento de población, por lo tanto la administración municipal no tendrá que prestar servicios a nuevos habitantes como consecuencia de esta modificación.

La nueva ordenación prevé la obtención de una porción de suelo destinada a viario público (361 m²) y de otra porción destinada a zona verde pública (1.654 m²), cuyos costes de mantenimiento correrán a cargo de la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación de la urbanización, por lo que no se prevén gastos tras la recepción de la urbanización

GC = 0,00 €

Nota: Los costos de Mantenimiento corresponden a la Entidad Urbanística de Conservación de la Urbanización de Torrequebrada, en la que tendrá que integrarse el Propietario de la parcela comercial.

B) Estimación de ingresos corrientes de la Hacienda Pública Municipal por la nueva ordenación urbanística:

B.1. Tributos relacionados con la actividad inmobiliaria (ING_I):

La nueva ordenación prevé la construcción de un supermercado, produciéndose nuevos ingresos por Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) y por Licencia de Obras e Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

Tasas + I.C.I.O = 111.234 €

IBI = 4.930 €

ING_I = 116.164 €

B.2. Otros ingresos no vinculados a la actividad inmobiliaria (ING_O):

Con la nueva ordenación no se producirán nuevos ingresos por Impuesto de Vehículos de Tracción Mecánica (IVTM), o tasas y otros tributos.

ING_O = 0

ANÁLISIS DEL SALDO FISCAL DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

En este apartado se debería analizar el efecto de la nueva ordenación sobre el presupuesto municipal, para lo que se deberá estudiar su impacto en tres escenarios de desarrollo temporal diferentes: recesivo, normalizado y expansivo.

Este análisis se realiza para estudiar la oferta de suelo a las necesidades sociales o de mercado y los tres escenarios consideran diferentes niveles de producción inmobiliaria referidos al número de viviendas por cada mil habitantes y por año.

En el caso que nos ocupa no implica ningún tipo de actividad inmobiliaria dirigida a producir viviendas, por lo que consideramos que no es necesario el estudio económico de su desarrollo temporal en los diferentes escenarios.

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS DE LA NUEVA ORDENACIÓN.

Como consecuencia del alcance la nueva ordenación propuesta se espera el siguiente estado de ingresos y gastos:

INVERSIÓN PÚBLICA MUNICIPAL:

$IM_{SSGG} = 0,00 \text{ €}$

$IM_{EQ} = 0,00 \text{ €}$

AUMENTO PATRIMONIAL (AP):

$AP_{EQ} = 0,00 \text{ €}$

$AP_{PL} = 0,00 \text{ €}$

$AP_{DU} = 136.951,20 \text{ €}$

GASTOS CORRIENTES:

$GC = 0,00 \text{ €}$

INGRESOS CORRIENTES:

$ING_I = 116.164,00 \text{ €}$

ANÁLISIS DEL RESULTADO PRESUPUESTARIO ESPERADO.

Del estudio realizado en los apartados anteriores se concluye que la nueva ordenación urbanística que se propone en esta modificación no supone para la Hacienda Pública Municipal ningún tipo de impacto, ya que desde el punto de vista económico, el conjunto de aumento patrimonial e ingresos corrientes supera al conjunto de inversión pública y gastos corrientes.

4.- SUFICIENCIA Y ADECUACIÓN DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

La finalidad de este estudio pretende cuantificar la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas.

Entre los indicadores utilizados para establecer la suficiencia y adecuación de estos suelos se utilizan, entre otros, el paro registrado, el índice de actividad comercial, nº de viviendas nuevas, superficie para usos industriales, superficie de actividades comerciales, índice de restauración y bares, etc...

La modificación que se propone implica la creación de un suelo destinado a edificación comercial que implica una nueva actividad económica. En cualquier caso, el índice referido a la superficie de actividades comerciales en relación a la población se mejora respecto al índice actual.

Benalmádena, Noviembre de 2019

El Arquitecto:

Santiago Lloreda Márquez

DIRECTRICES DEL INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICO

De conformidad con el artículo 40.6 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, La Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el ámbito de sus competencias y a los solos efectos ambientales formuló el siguiente:

INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Se considera que la INNOVACIÓN DEL PGOU DE BENALMÁDENA RELATIVA A LA PARCELA D-7 CENTRO DEL SECTOR UEP-23 "TORREQUEBRADA" PARA CAMBIO DE USO RESIDENCIAL A USO COMERCIAL (EA/MA/07/20), no tendrá efectos significativos sobre el medio ambiente, siempre que se dé cumplimiento a las medidas de prevención, corrección y control y a las medidas para el seguimiento y vigilancia ambiental propuestas en el Documento Ambiental Estratégico, así como al siguiente condicionado, de acuerdo con lo expuesto en el apartado 4 "Valoración ambiental del plan propuesto" del presente Informe Ambiental estratégico.

- a) En lo relativo a la contaminación acústica y lumínica se atenderá a lo señalado en el apartado 4.1 del Informe Ambiental Estratégico

Se deberá realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

Con el Objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, para las instalaciones de alumbrado exterior de la actuaciones contenida en el proyecto de urbanización en cuestión se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte le serán de aplicación igualmente las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.

- b) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.2 del Informe Ambiental Estratégico.

Producción de residuos peligrosos:

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas de la ejecución de la presente innovación de llegar a aprobarse, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

Residuos de construcción y demolición

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.

Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre. Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

Producción de residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Por su parte, el Proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de los potenciales establecimientos instalados. Su disposición dentro del ámbito de actuación será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos), se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

- c) En materia de aguas se dará cumplimiento a lo indicado en el apartado 4.3 del Informe Ambiental Estratégico. Después de la Aprobación Inicial, el Ayuntamiento solicitará el preceptivo informe en materia de Aguas, de acuerdo con el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

No se detectan en la zona corrientes de aguas superficiales, ni cauces, por lo que tampoco se consideran riesgos de inundación.

Al objeto de prevenir potenciales afecciones a las masas de aguas subterráneas, se deberán evitar que con el movimiento de tierras que se realice, o transporte de materiales, se puedan producir vertidos al terreno que puedan suponer un deterioro de cursos de agua cercanos.

En el abastecimiento de agua potable cabe indicar que deberá estar garantizado por el instrumento de planeamiento, en este sentido se deberá incluir el título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud, tal y como dispone el art. 18.5 del Reglamento de vigilancia sanitaria y calidad del agua de consumo humano de Andalucía. Se deberá incluir plano de planta donde se represente el abastecimiento en alta, incluyendo ubicación de las instalaciones necesarias de captación, bombeo, almacenamiento y potabilización. Asimismo, las empresas que gestionen el abastecimiento de mancomunidades o consorcios de municipios, aportarán a la Administración Hidráulica Andaluza información sobre las concesiones que tienen otorgadas y la distribución de las mismas entre los municipios de su ámbito de actuación, definiendo por municipios los recursos hídricos actualmente comprometidos y los disponibles para atender futuras demandas.

Tanto el abastecimiento a población como la capacidad de depuración con la que debe contar el municipio deberá tener en cuenta el número de habitantes para lo cual se tendrá en cuenta los datos oficiales del Instituto de Estadística de Andalucía.

De cualquier forma si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las Ordenanzas Municipales en materia de vertido, en cuanto a límites de emisión y parámetros, dependiendo de la naturaleza del vertido que se vaya a realizar.

Se deben de establecer mecanismos de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento de las nuevas edificaciones y del riego de las zonas verdes y mejora de la eficiencia de las propias instalaciones, debiéndose adoptar las medidas necesarias para evitar la sobresaturación de las redes.

Las nuevas actuaciones urbanísticas, deberán fomentar el empleo de agua reutilizada.

El Arquitecto:

Santiago Lloreda Márquez