

### **2.3.- Referencia de la propuesta:**

En el presente documento de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Benalmádena se propone la cesión de la Parcela 2 de 1.603,20 m<sup>2</sup> del Proyecto de Parcelación de la Unidad UE-73: de éstos 1.603,20 m<sup>2</sup> se ceden 822,90 m<sup>2</sup> como Zona Verde como Sistema General y 780,30 m<sup>2</sup> como Equipamiento Local. De la Parcela 1 de 504,39 m<sup>2</sup> se ceden 409,91 m<sup>2</sup> como viario y 94,48 como Zona Verde. La parcela del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena de 316,52 m<sup>2</sup> <sup>SG y SL</sup> de uso viario pasa a Zona Verde para unificar la ya existente junto al arroyo con la anteriormente cedida de la parcela 1.

De la parcela A-1 de 284,66 m<sup>2</sup> de los Srs Gálvez con calificación de Unifamiliar U-4 se ceden 235,56 m<sup>2</sup> como viario y 49,10 como Zona Verde. Asimismo, la A-2 de 74,30 m<sup>2</sup> y la B-1 de 83,00 m<sup>2</sup> <sup>SL</sup> del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena pasan de viario a Zona Verde de forma que se formaliza junto el viario ya existente una Zona Verde junto al Arroyo. La parcela B-2 de 188,01 m<sup>2</sup> de los Srs Gálvez con calificación de Unifamiliar U-4 se cede como Zona Verde.

Con todas estas modificaciones, tal y como puede verse más claramente en el plano N°-03 "Calificación Propuesta-1", se consigue unificar y agrandar las Zonas Verdes de ámbito Local propuestas en el P.G.O.U., actualizar en el P.G.O.U. el viario ya ejecutado y aumentar las dotaciones de espacios libres y equipamientos tanto de uso Local y como General.

La Parcela 2 de 1.603,20 m<sup>2</sup> queda sin edificabilidad, al proponerse así en el Estudio de Detalle de las parcelas P-2 y P-10 de la Unidad de Ejecución UE-73 La Leala Norte, y que se tramita conjuntamente con la presente Modificación de Elementos. En el mencionado Estudio de Detalle en tramitación, se plantea concentrar la edificabilidad de las parcelas P-10 y P-2 en la P-10 dejando la P-2 de 1.603,20 m<sup>2</sup> sin techo edificable. La edificabilidad de las parcelas A y B se traspasan, tal y como se refleja en el convenio, a las parcelas P-14 y P-15.

El aumento dotacional de Zona Verde y Equipamiento nos permite incrementar la edificabilidad de las parcela P-14 y P-15 de la Unidad de Ejecución UE-73 a la edificabilidad marcada en Convenio. Al aumentar el techo edificable de las parcelas



mencionadas, y teniendo en cuenta que lindan al Norte con el Polígono Industrial “La Leala” con edificaciones industriales de mayor altura (PB+2) y alineadas a vial, como puede verse en las fotos aportadas; proponemos el cambio de tipología edificatoria modificándolas de U-4 (Unifamiliar) a P-1 (Pueblo Mediterráneo con PB+2). Para ello justificaremos el cumplimiento de los estándares urbanísticos tanto Locales (desde el propio documento de Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena para el sector de Arroyo la Miel) como Generales (desde el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

## **2.4.- Cuadros Resumen de la Modificación:**

### 1.- Dentro de la UE-73 “la Leala Norte”

<b>Calificación Actual</b>	<b>P.G.O.U.</b>	<b>Modificación</b>	<b>Total</b>
Unifamiliar U-4	2.107,59 m <sup>2</sup> (1)	--	- 2.107,29 m <sup>2</sup>
Viario	316,52 m <sup>2</sup>	409,91 m <sup>2</sup>	+93,39 m <sup>2</sup>
Zona Verde Local	--	341,40 m <sup>2</sup>	+341,40 m <sup>2</sup>
Zona Verde General	--	892,50 m <sup>2</sup>	+892,50 m <sup>2</sup>
Equipamiento	--	780,30 m <sup>2</sup>	+780,30 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>2.424,11 m<sup>2</sup></b>	<b>2.424,11 m<sup>2</sup></b>	

(1) = 1.603,20 m<sup>2</sup> (P-2) + 504,39 m<sup>2</sup> (P-1)

### 2.- Fuera de la UE-73 “la Leala Norte”

<b>Calificación Actual</b>	<b>P.G.O.U.</b>	<b>Modificación</b>	<b>Total</b>
Unifamiliar U-4	472,75 m <sup>2</sup> (1)	--	- 472,75 m <sup>2</sup>
Viario	157,30 m <sup>2</sup>	235,56 m <sup>2</sup>	+78,26 m <sup>2</sup>
Zona Verde Local	--	394,49 m <sup>2</sup>	+394,49 m <sup>2</sup>
Zona Verde General	--	--	--
Equipamiento	--	--	--
<b>TOTAL</b>	<b>630,05 m<sup>2</sup></b>	<b>630,05 m<sup>2</sup></b>	

(1) = 284,66 m<sup>2</sup> (A-1) + 188,09 m<sup>2</sup> (B-2)

La totalidad de la actuación de las parcelas intervinientes en los presentes cuadros es de **3.054,16 m<sup>2</sup>** que con los 1.657,92 m<sup>2</sup> de la P-14 y los 2.589,42 m<sup>2</sup> de la P-15 hacen el total de **7.301,50 m<sup>2</sup>** objeto de la presente **Modificación de Elementos**.



### 3.- Cuadro de parámetros urbanísticos modificados

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Calif. Actual	Calif. Mod	Edif. Act. m <sup>2</sup> (1)	Edif.Prop. m <sup>2</sup>	NºViv. Actual(2)	Nº Viv. Propuesto
P-14	1.657,92	U-4	P-1	447,64	2.237,87	3	30
P-15	2.589,42	U-4	P-1	699,14	3.234,08	4	31(3)
P-1	504,39	U-4	V. y Z.V.	136,18	0	1	
P-A1	284,00	U-4	V. y Z.V.	76,68	0	1	
P-B2	188,09	U-4	Z.V.	50,78	0	1	
<b>TOTAL</b>				1.410,34	5.471,95	10	61

\*(1) Según el índice de edificabilidad de 0,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que marca la ficha.

\*(2) Según el índice de 559,24 m<sup>2</sup>/viv que marca la ficha o por parcelas consolidadas.

\*(3) Densidad según convenio: 80 m<sup>2</sup> de suelo/viv

### 4.- Resultado:

Como corolario de los cuadros expuestos: todo esto supone un exceso de aprovechamiento de **4.061,61 m<sup>2</sup> de techo** y un aumento de la densidad de **51 viviendas**.



## **2.5.- Marco Urbanístico Modificado:**

Adjuntamos Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución (UE-73), tal como quedará una vez modificada.

### **FICHA MODIFICADA:**

#### **Identificación:**

Nombre:	LA LEALA NORTE		
Identificación:	UE-73		
Superficie Total:	31.522 m <sup>2</sup>	Techo Edificable:	9.799,61 m <sup>2</sup>
Número de Viviendas:	92	Edificabilidad media:	0,31

#### **ZONA U-4.- Condiciones de Aprovechamiento:**

Superficie:	14.896 m <sup>2</sup>	Nº Máximo de Viviendas:	30
Superficie para E.D.		Ocupación:	
Techo Edificable m <sup>2</sup> /c:	4.022 m <sup>2</sup>	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	400
Edificabilidad Máxima. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	0,27	Altura Máxima:	PB+1
Densidad suelo/viv (m <sup>2</sup> /viv)	496,53	Usos:	Según Normativa General

#### **ZONA P-1.- Condiciones de Aprovechamiento:**

Superficie:	4.247 m <sup>2</sup>	Nº Máximo de Viviendas:	61
Superficie para E.D.		Ocupación:	
Techo Edificable m <sup>2</sup> /c:	5.472 m <sup>2</sup>	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1,29	Altura Máxima:	PB+2
Densidad suelo/viv (m <sup>2</sup> /viv)	69,63	Usos:	Según Normativa General

#### **Condiciones de Gestión:**

Espacios Libres G.:	4.661 m <sup>2</sup>
Espacios Libres L.:	1.039,40 m <sup>2</sup>
Viario:	5.877,39 m <sup>2</sup>
<b>Total Cesiones:</b>	<b>12.377,59 m<sup>2</sup></b>