



MEMORIA

PLAN GENERAL DE BENALMADENA 2.003

EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO. JULIO2009

ÍNDICE

MEMORIA	4
CAPÍTULO I.....	4
INTRODUCCIÓN	4
SECCIÓN 1ª. MARCO URBANÍSTICO.....	4
ARTÍCULO 1.- CONTENIDO.....	4
ARTÍCULO 2.- ANTECEDENTES.....	4
ARTÍCULO 3.- OBJETIVOS AMBIENTALES.....	5
SECCIÓN 2ª. INSTRUMENTOS DE COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EMPLEADOS PARA LA REALIZACIÓN DE LOS TRABAJOS DE REVISIÓN Y ADAPTACIÓN DEL PGOU DE BENALMÁDENA.....	7
SUBSECCIÓN 1ª. CONVENIO CON LA GERENCIA TERRITORIAL DEL CATASTRO DE MÁLAGA-PROVINCIA.....	7
ARTÍCULO 4.- NATURALEZA DEL ORGANISMO COLABORADOR.....	7
ARTÍCULO 5.- OBJETO DEL CONVENIO.....	7
ARTÍCULO 6.- CONTRATACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS TRABAJOS.....	7
ARTÍCULO 7.- RESPONSABILIDADES DEL AYUNTAMIENTO.....	8
ARTÍCULO 8.- VALIDACIÓN DE LOS TRABAJOS.....	9
ARTÍCULO 9.- MANTENIMIENTO DE LA CARTOGRAFÍA URBANA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.....	9
ARTÍCULO 10.- NORMAS DE INTERCAMBIO.....	10
SUBSECCIÓN 2ª. CONVENIO CON LA JUNTA DE ANDALUCÍA PARA LA FINANCIACIÓN DE ACTUACIONES EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.....	12
ARTÍCULO 11.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	12
ARTÍCULO 12.- ANTECEDENTES.....	12
ARTÍCULO 13.- CONTENIDO.....	13
ARTÍCULO 14.- DEFINICIONES DE TRABAJOS ESPECÍFICOS.....	13
SUBSECCIÓN 3ª. PROYECTO DE SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA Y CATASTRAL.....	15
ARTÍCULO 15.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.....	15
SECCIÓN 3ª. MARCO GEOGRÁFICO.....	16
SUBSECCIÓN 1ª. SISTEMAS DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.....	16
ARTÍCULO 16.- INTRODUCCIÓN.....	16
ARTÍCULO 17.- CONTENIDOS.....	16
ARTÍCULO 18.- OBJETIVOS.....	19
SUBSECCIÓN 2ª. CONVENIO CON LA DIPUTACIÓN PROVINCIAL PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA.....	20
ARTÍCULO 19.- OBJETO.....	20
ARTÍCULO 20.- MÓDULOS FUNCIONALES.....	23
CAPÍTULO II.....	28
DELIMITACIÓN DEL MARCO LEGAL Y CONFORMACIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.....	28
SECCIÓN 1ª. INTEGRACIÓN DEL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO A TRAVÉS DE LOS DISTINTOS NIVELES DE COMPETENCIA NORMATIVA.....	28
ARTÍCULO 21.- EFECTOS DESLEGALIZADORES DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE 20 DE MARZO DE 1997.....	28
ARTÍCULO 22.- REGULARIZACIÓN PROVISIONAL Y URGENTE DE LA SITUACIÓN DE ANOMALÍA DERIVADA DE LA STC DE 20 DE MARZO DE 1.997.....	29

ARTÍCULO 23.-	NUEVA SITUACIÓN NORMATIVA DERIVADA DE LA PROMULGACIÓN POR EL ESTADO DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.....	29
	SECCIÓN 2ª.- CRITERIOS CORPORATIVOS INFORMADORES DE LAS TRABAJOS DEL PLANEAMIENTO EN REVISIÓN.....	31
ARTÍCULO 24.-	SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS TRABAJOS.....	31
ARTÍCULO 25.-	QUE AFECTAN AL MODELO TERRITORIAL.....	32
ARTÍCULO 26.-	MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DEL PGOU.....	32
ARTÍCULO 27.-	INCORPORACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS (TELECABINA Y EDIFICIO APARCAMIENTOS).....	33
	SECCIÓN 3ª.- PARTICIPACIÓN DE PARTICULARES EN LOS TRABAJOS DE PLANEAMIENTO.....	34
ARTÍCULO 28.-	MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO.....	34
ARTÍCULO 29.-	PLANEAMIENTO ESPECIAL.....	36
ARTÍCULO 30.-	ALEGACIONES Y SUGERENCIAS.....	36
CAPITULO III.....		39
MARCO LEGAL Y MACROURBANISTICO.....		39
ARTÍCULO 31.-	EL PRESENTE PLAN ES UNA REVISIÓN DEL PLAN ANTERIOR APROBADO POR LA CPOTU EN SESIÓN 10/1995, DE 19 DE DICIEMBRE, Y ADAPTACIÓN A LA LEY 1/1997, DE 18 DE JUNIO, DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA.....	39
ARTÍCULO 32.-	EN SÍNTESIS EL PLAN ESTABLECE LAS SIGUIENTES MACRO CARACTERÍSTICAS PARA EL MUNICIPIO DE BENALMÁDENA.....	39
CAPITULO IV.....		41
ESTRUCTURA URBANISTICA PREVISTA.....		41
ARTÍCULO 33.-	LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA PREVISTA.....	41
ARTÍCULO 34.-	SISTEMA GENERALES.....	41
ARTÍCULO 35.-	RED VIARIA Y COMUNICACIONES.....	41
ARTÍCULO 36.-	ESPACIOS LIBRES.....	43
ARTÍCULO 37.-	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	45
ARTÍCULO 38.-	AREA DE AFECCION DEL DOMINIO PUBLICO LITORAL.....	47
ARTÍCULO 39.-	ACTUACIONES DEL DOMINIO PUBLICO LITORAL QUE REQUIEREN EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL.....	48
ARTÍCULO 40.-	ACTUACIONES DEL DOMINIO PUBLICO LITORAL QUE REQUIEREN INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.....	49
ARTÍCULO 41.-	INFRAESTRUCTURAS URBANAS.....	50
ARTÍCULO 42.-	FORMA DE POBLAMIENTO.....	51
CAPITULO V.....		53
PLANEAMIENTO SUBSIGUIENTE A ESTE PLAN GENERAL Y GESTION PARA SU EJECUCION.....		53
ARTÍCULO 43.-	LÍMITES DE ESTE PLAN GENERAL.....	53
CAPÍTULO VI.....		57
NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN.....		57
ARTÍCULO 44.-	NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN.....	57
ARTÍCULO 45.-	NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.....	57
ARTÍCULO 46.-	PARTICULARIDADES DE LA ZONIFICACIÓN.....	57
ARTÍCULO 47.-	ZONAS EN SUELO CONSOLIDADO.....	57
ARTÍCULO 48.-	ORDENANZA DE LAS ZONAS.....	58
ARTÍCULO 49.-	TÍPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.....	58
ARTÍCULO 50.-	DETERMINACIONES DE LAS ZONAS.....	58
CAPÍTULO VII.....		59

NORMATIVA DE DESARROLLO DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO	59
ARTÍCULO 51.- SUELO URBANO.	59
ARTÍCULO 52.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	59
ARTÍCULO 53.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.	59
ARTÍCULO 54.- SUELO SECTORIZADO.	60
ARTÍCULO 55.- CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES.	60
ARTÍCULO 56.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE.	61
ARTÍCULO 57.- SUELO NO URBANIZABLE Y NO SECTORIZADO.	61

MEMORIA

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Sección 1ª. Marco Urbanístico

Artículo 1.- CONTENIDO.

El presente Plan General de Ordenación de Benalmádena es el resultado de los trabajos realizados para la revisión del Plan de 1.995 y de su adaptación a la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía, por la que se da cumplimiento a la Sentencia 61/1997, de 20 de Marzo, de Tribunal Constitucional, que declara inconstitucionales, y por tanto nulos, una serie de preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Artículo 2.- ANTECEDENTES.

- 1.- La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión 10/95, de 19 de Diciembre, prestó aprobación a los trabajos de Revisión y Adaptación del PGOU de Benalmádena, promovido por el Ayuntamiento, ejecutando así sentencias de 7 de Septiembre de 1.993 y 24 de Octubre de 1.994, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, que vino en declarar nulo el acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga de 24 de Julio de 1.990 recaído en el expediente de Revisión-Adaptación del PGOU de Benalmádena, retrotrayendo las actuaciones al trámite de información pública, tras la aprobación inicial.
- 2.- Al amparo del art. 66 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, reguladora del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (LRJPAC), conservaban su validez aquellos actos y trámites cuyo contenido se hubiere mantenido igual de no haberse cometido la infracción, en virtud de lo cual, el Ayuntamiento procedió a efectuar nuevo trámite de información pública mediante los correspondientes anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 90, de 15 de Mayo de 1.995, y en el Diario Sur de Málaga, de 5 de Junio siguiente.

Artículo 3.- OBJETIVOS AMBIENTALES.

- 1.- De acuerdo con el Modelo Territorial y Urbanístico propuesto se considera objetivo ambiental general de este Plan General la protección del paisaje y el medio ambiente por actuación directa sobre el sistema de espacios libres e indirecta mediante la normativa que regula el suelo urbanizable, para preservar los espacios "rústicos o rurales", y evitar las discordancias con los mismos de las construcciones.
- 2.- Se consideran objetivos específicos los siguientes:
 - a) Mantener el espacio correspondiente al Complejo Serrano de Interés Ambiental CS-3 con el mismo régimen de protección que le otorga el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, clasificándolo como suelo no urbanizable.
 - b) Garantizar un tratamiento respetuoso del Área de afección del Dominio Público Litoral, mediante el establecimiento de Planes Especiales con el fin de:
 - Mejorar las zonas de aparcamiento mediante arbolado y accesos a la playa.
 - Crear zonas de "parque de vaguada".
 - Proteger las zonas de acantilados.
 - Desarrollar planes de protección integral de las playas mediante limpieza, regeneración y mejora de espigones, así como prohibición de acampadas.
 - Adecuación de las actuaciones edificatorias y de planeamiento dentro del ámbito del Plan Especial a los objetivos anteriores.
 - c) Establecer una normativa general de protección de los Recursos y del Dominio Público que contempla la protección de:
 - Las aguas subterráneas
 - Las aguas potables
 - El arbolado
 - La fauna
 - El suelo
 - El paisaje natural
 - La atmósfera
 - Los cauces naturales, riberas y márgenes
 - El medio litoral
 - d) Cuidar la calidad del medio ambiente urbano mediante medidas tendentes a garantizar la higiene y el decoro de los espacios edificados y edificables, así como a conseguir una escena urbana estéticamente aceptable. Las medidas que se establecen son las siguientes:
 - e) Proteger el patrimonio histórico y cultural del municipio mediante su protección frente actuaciones que puedan suponer su destrucción o deterioro y la orientación de las nuevas actuaciones de modo que se integren con los elementos históricos y/o culturales, que puedan existir en la zona de actuación. Se consideran a los efectos de este Plan General como patrimonio histórico y cultural los siguientes elementos:
 - Yacimientos arqueológicos
 - Edificios antiguos y singulares
 - Conjuntos urbanos singulares
 - Lugares ligados a tradiciones y zonas verdes de protección

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

- Vías pecuarias

Sección 2ª. Instrumentos de colaboración con otras Administraciones Públicas empleados para la realización de los trabajos de revisión y adaptación del PGOU de Benalmádena.

Subsección 1ª. Convenio con la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga-Provincia.

Artículo 4.- NATURALEZA DEL ORGANISMO COLABORADOR.

Es este un Organismo de la Secretaria de Estado de Hacienda, con el que el Ayuntamiento, en sesión plenaria celebrada el día 26 de Julio de 1.996, acordó suscribir Convenio de cooperación para la realización y el mantenimiento de cartografía urbana informatizada, con el siguiente contenido esquematizado:

Artículo 5.- OBJETO DEL CONVENIO.

Es objeto del presente convenio, la cooperación en los trabajos de realización de la cartografía urbana informatizada del municipio de Benalmádena y su posterior mantenimiento.

Artículo 6.- CONTRATACIÓN Y ELABORACIÓN DE LOS TRABAJOS.

1.- El Ayuntamiento de Benalmádena está interesado en tener cartografía de una amplia zona para futuros planeamientos, por lo cual, contratará la realización de cartografía, conforme a las siguientes especificaciones:

1.1. Cartografía en escala 1/1000 del suelo urbano y comprendiendo:

- a) Vuelo fotogramétrico 1/5000 del suelo urbano. (990 Has.).
- b) Apoyo y aerotriangulación del vuelo anterior.
- c) Red secundaria e implantación de vértices.
- d) Levantamiento taquimétrico limitado al ámbito catastral en el suelo urbano.
- e) Restitución fotogramétrica digital para actualizar y realizar, en su caso, la cartografía del suelo urbano y urbanizable.
- f) Trabajos topográficos de revisión de campo de la cartografía restituida para completar áreas no suficientemente definidas o determinadas en la fase de restitución.

1.2. Cartografía a escala 1/2000 del suelo urbanizable (911 Has.).

1.3. Cartografía a escala 1/3000 del suelo no urbanizable (738 Has.).

- 1.4. Los trabajos de interpretación y volcado del parcelario catastral en la cartografía especificada en el apartado a,1) y la estructuración de dicha información conforme a las normas de la Dirección General del CGCCT. Las características generales son:
 - a) Trabajos de interpretación, volcado, integración del parcelario catastral sobre la cartografía generada por los trabajos especificados en el apartado 1).
 - b) Digitalización del conjunto volcado, con la codificación y estructuración acorde a la normativa prevista para este fin por la Dirección General del CGCCT.
 - c) Estructuración de la cartografía informatizada obtenida de acuerdo con los formatos y normas de la Dirección General del CGCCT.

- 2.- El Ayuntamiento de Benalmádena facilitará a la Dirección General del CGCCT la siguiente documentación relativa a dichos trabajos.
 - a) Copias de los fotogramas negativos y positivos que componen el vuelo fotogramétrico.
 - b) Cuadernos de campo y proceso de datos calculados con programas adecuados.
 - c) Cintas magnéticas que recogen la información cartográfica digital resultante de la contratación anterior organizada conforme a las normas de la Dirección General del CGCCT.
 - d) Gráfico de distribución de hojas.

- 3.- La Gerencia Territorial de Málaga de la Dirección General del CGCCT realizará la validación de la cartografía informatizada obtenida como resultado de las contrataciones, anteriormente descritas, efectuadas por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena y la Dirección General del CGCCT.

Artículo 7.- RESPONSABILIDADES DEL AYUNTAMIENTO.

- 1.- El Ayuntamiento de Benalmádena realizará o tomará a su cargo las siguientes tareas o responsabilidades:
 - 1.1. Cofinanciar y contratar los trabajos descritos en el artículo anterior.
 - 1.2. Proporcionar información y resolver, en cooperación con los servicios técnicos de la Dirección General de CGCCT, las cuestiones dudosas que se planteen en relación con la interpretación, volcado e integración del parcelario catastral.
 - 1.3. Codirigir la totalidad de los trabajos a través de su participación en la correspondiente Comisión de Seguimiento.

- 2.- La Dirección General de CGCCT realizará o tomará a su cargo las siguientes tareas o responsabilidades:
 - 2.1. Cofinanciar los trabajos descritos en el artículo anterior.
 - 2.2. Llevar a cabo la validación de la cartografía informatizada obtenida tanto a partir de los trabajos descritos en el artículo anterior.
 - 2.3. Proporcionar información y resolver, en cooperación con los Servicios técnicos del Ayuntamiento de Benalmádena, las cuestiones dudosas que se planteen en relación con la interpretación, el volcado y la integración del parcelario catastral.
 - 2.4. Asesoramiento técnico a lo largo de todo el proceso y muy especialmente en cuanto sea necesario para el establecimiento de las Bases de Datos Cartográficas que se constituyan con la cartografía informatizada obtenida.
 - 2.5. Codirección de los trabajos a través de su participación en la correspondiente Comisión de Seguimiento.

Artículo 8.- VALIDACIÓN DE LOS TRABAJOS.

- 1.- La validación técnica correspondiente a cada certificación de la contratación ejecutada por el Ayuntamiento de Benalmádena, habrá de ser aprobada por la Comisión de Seguimiento del presente Convenio.
- 2.- La cartografía informatizada confeccionada, como resultado de la contratación, una vez validada, estará disponible para el Ayuntamiento de Benalmádena, y sus distintos Organismos y la Dirección General del CGCCT.

Artículo 9.- MANTENIMIENTO DE LA CARTOGRAFÍA URBANA. OBLIGACIONES DE LAS PARTES.

- 1.- El Ayuntamiento de Benalmádena realizará las tareas de mantenimiento de la información cartográfica urbana informatizada bajo las siguientes condiciones:
- 2.- La Dirección General del CGCCT, dará información al Ayuntamiento, al menos semestralmente, de todas aquellas modificaciones que se produzcan y que puedan suponer variaciones en la información catastral.
- 3.- La cartografía numerizada, fruto de la confección inicial citada vendrá asociada con aquellos datos o atributos alfanuméricos básicos imprescindibles para el correcto funcionamiento de la gestión integrada.

Todas las modificaciones en la cartografía respetarán los enlaces previstos entre la información gráfica y la alfanumérica.

- 4.- El Ayuntamiento entregará anualmente a la Dirección General del CGCCT la cartografía actualizada en forma digital. Esta información habrá de venir con los atributos alfanuméricos básicos correspondientes.

De la misma forma y periódicamente, el Ayuntamiento de Benalmádena entregará a la Dirección General del CGCCT aquellas modificaciones parciales que actualicen la entrega parcial anterior.

- 5.- El Ayuntamiento de Benalmádena pondrá a disposición en estos trabajos los registros administrativos municipales necesarios en su fase más avanzada de depuración o actualización.
- 6.- El Ayuntamiento de Benalmádena podrá negociar libremente con otros entes, la colaboración para los trabajos de mantenimiento cartográfico que se derivan de las obligaciones contraídas en el presente convenio.
- 7.- La Dirección General del CGCCT y el Ayuntamiento de Benalmádena podrán, dentro de la Comisión de Seguimiento proponer alternativas en la metodología del intercambio de información, los soportes físicos del intercambio, los periodos o alguno de los parámetros que intervienen en el desarrollo del Convenio.
- 8.- Si como parte del proceso de actualización de la cartografía el Ayuntamiento y la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria estimasen conveniente la realización de nueva cartografía de todo o una parte de uno o varios núcleos del municipio, que exigiese la contratación de la asistencia técnica de una empresa especializada en trabajos cartográficos, dicha cartografía se realizará conforme a las normas, formatos y dirección de la Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria y se desarrollará un convenio específico en el que se establecerá la forma de ejecución y financiación, asumiendo una de las partes firmantes de este Convenio la contratación de los trabajos.
- 9.- El Ayuntamiento de Benalmádena además, aportará dentro del desarrollo del presente convenio:
 - 9.1. La numerización de las redes de servicios municipales (cuando disponga de ellas), de acuerdo con la información actualizada, suministrada tanto por el propio Ayuntamiento como por las empresas de servicios.
 - 9.2. Las subsiguientes numerizaciones de las delimitaciones de las distintas categorías de suelo del Plan General de Ordenación Urbana vigente en cada momento.

Artículo 10.- NORMAS DE INTERCAMBIO.

- 1.- El intercambio de la información se efectuará bajo las normas y formatos informáticos empleadas o acordadas por la Dirección General del CGCCT.

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

- 2.- Difusión. La cartografía informatizada realizada dentro de este Convenio será disponible libremente por la Dirección General del CGCCT y el Ayuntamiento de Benalmádena y sus Organismos

Subsección 2ª. Convenio con la Junta de Andalucía para la financiación de actuaciones en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Artículo 11.- NORMATIVA DE APLICACIÓN.

La Orden de 25 de Abril de 1.996 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 56, de 14 de Mayo de 1.996), regula la concesión de ayudas a las Corporaciones Locales para la financiación de actuaciones en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Al amparo de dicha disposición el Ayuntamiento solicitó una subvención para financiar los siguientes proyectos:

Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, en relación con la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía.

Artículo 12.- ANTECEDENTES.

- 1.- El vigente Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Benalmádena inició su redacción de Revisión-Adaptación en 1.985 habiéndose producido la Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo en fecha 24 de julio de 1.990; anulado el acuerdo de Aprobación Definitiva por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo en Málaga del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7 de junio de 1.993 y 24 de octubre de 1.994, y subsanados los defectos que motivaron su anulación, recibe nueva Aprobación Definitiva por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 19 de diciembre de 1.995.
- 2.- Ello implica que desde el inicio de la redacción del Plan General vigente, hasta hoy han pasado once años, por lo que algunos conceptos y aplicaciones normativas han quedado obsoletas por inadecuación a la realidad socio económica municipal, mientras que otras han de modificarse por imperativo de la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento Andaluz, lo que plantea algunos conceptos de Revisión del Plan vigente, que si no van a suponer cambio en el modelo de Ordenación Territorial previsto, hacen conveniente incorporar ajuste de límites, eliminación de disfuncionalidades y cambios en aspectos que mejoren la capacidad de gestión y desarrollo del planeamiento.
- 3.- De otra parte, el municipio de Benalmádena, a primero de 1.995 cuenta con una población de derecho de 25.756 habitantes, que a la fecha actual se estima en torno a los 28.000 habitantes.

Artículo 13.- CONTENIDO.

En el punto tercero del Acuerdo de Aprobación Definitiva de la Comisión Provincial de Urbanismo de 19 de diciembre de 1.995 se insta al Ayuntamiento a la necesaria adaptación del Plan General a las determinaciones del Real Decreto 1/1992 de Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1.992.

En virtud de la densidad poblacional, es de aplicación la Disposición Adicional Primera-2 del TRLS-92, relativa a la Delimitación de Áreas de Reparto, Cálculo del Aprovechamiento tipo y Definición del Aprovechamiento susceptible de Apropiación, tanto para el suelo urbano como para los suelos urbanizables.

Artículo 14.- DEFINICIONES DE TRABAJOS ESPECÍFICOS.

1.- En Suelo Urbano:

- 1.1. Definición de las Áreas de Reparto, cálculo de las mismas y su inclusión gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, así como elaboración de las fichas técnicas de las Áreas y de sus unidades de ejecución.
- 1.2. Definición de las Actuaciones Asistemáticas y su inclusión gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, así como elaboración de los cuadros y fichas técnicas de dichas Actuaciones.
- 1.3. Cálculo de los aprovechamientos tipo y del susceptible de apropiación en las unidades de ejecución.
- 1.4. Adaptación de las memorias de ordenación.
- 1.5. Adaptación de las Normas y Ordenanzas Generales.
- 1.6. Adaptación de los cuadros resumen definiendo los aprovechamientos tipo y el susceptible de apropiación.

2.- En Suelo urbanizable:

- 2.1. Definición de las Áreas de Reparto, cálculo de las mismas, definiendo los aprovechamientos tipo, y su inclusión gráficamente en los planos de ordenación correspondientes, así como elaboración de las fichas técnicas de las Áreas y sectores delimitados.
- 2.2. Descripción de los Sistemas Generales adscritos a Áreas y sectores, y cálculo del aprovechamiento tipo del suelo urbanizable.
- 2.3. Adaptación de las memorias de ordenación.

- 2.4. Adaptación de las Normas y Ordenanzas Generales.
- 2.5. Adaptación del programa de actuación.
- 2.6. Adaptación de las Normas Generales de Régimen Jurídico.
- 2.7. Adaptación de conceptos y articulados de las Normas y Ordenanzas del suelo no urbanizable con regímenes de protección.

Subsección 3ª. Proyecto de Sistema de Información Geográfica y Catastral

Artículo 15.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL.

- 1.- En este supuesto, solo se modificarán determinaciones específicas del Plan General vigente de exigencia legal, o aquellas otras que en su desarrollo se haya constatado su obsolescencia o inadecuación a la realidad socioeconómica y a la dinámica urbanística del municipio. Por tanto, analizaremos unos niveles o tramos de Revisión:
 - 1.1. Revisión de la Estructura General del Territorio: No es necesario.
 - 1.2. Revisión de las Actuaciones Sistemáticas en suelo urbano: No es necesario de forma general salvo puntualizaciones si las hubiera.
 - 1.3. Revisión de las Actuaciones Asistemáticas en suelo urbano: Por ser un concepto de la nueva Ley pudieran suscitarse criterios de Revisión puntuales.
 - 1.4. Revisión de las delimitaciones de las unidades de Actuación (antigua Ley) en suelo urbano: No es necesario, salvo casos puntuales.
 - 1.5. Revisión de los usos e intensidades en suelo urbano: no es necesario.
 - 1.6. Revisión de las delimitaciones de sectores del suelo urbanizable: No es necesario.
 - 1.7. Revisión de los usos e intensidades de los sectores de suelo urbanizable: No es necesario.

Sección 3ª. Marco Geográfico

Subsección 1ª. Sistemas de Información Geográfica

Artículo 16.- INTRODUCCIÓN.

El presente proyecto aborda la puesta en marcha de un Sistema de Información Geográfica que, integrado con el sistema actual, servirá de soporte para los servicios a prestar a distintos departamentos municipales en los que la información cartográfica es un elemento crítico y que por tanto se verán beneficiados de su uso.

Artículo 17.- CONTENIDOS.

- 1.- Estudios recientes demuestran que alrededor del 80% de la información tratada por las empresas e instituciones oficiales tienen relación con localizaciones geográficas o coordinadas espaciales, y el 60% de esta información es usada por varios departamentos. Las decisiones que toman estos organismos dependen en gran medida de la calidad, exactitud y actualidad de la información, a menudo presentada en forma de mapas. Los SIG (Sistemas de Información Geográfica) tienen la clave para realizar análisis eficaces que ayuden a la toma de decisiones.

Por otra parte, la rápida evolución de las prestaciones de los ordenadores y técnicas de proceso de la información, así como la drástica reducción de precios han hecho posible situar los SIG al alcance de organizaciones de tamaño medio y pequeño.

Quienes intervienen en el sector informático de los Sistemas de Información Geográfica, tanto en nuestro país como fuera de él, coinciden en afirmar que España es uno de los países europeos con mayor potencial y más clara perspectiva de crecimiento en este segmento del mercado informático. Se prevé un incremento anual del 30% en las inversiones de la Administración en instalaciones SIG. Actualmente los organismos más avanzados en este aspecto son el Instituto Geográfico Nacional, Servicio Geográfico del Ejército, Centro de Gestión Catastral, etc.

- 2.- Los tres componentes esenciales de los SIG son: el entorno gráfico, la base de datos relacional, y las aplicaciones.

El proceso comienza con la digitalización de la cartografía básica (conversión de los mapas en papel a soporte magnético legible por los ordenadores) que realizan empresas especializadas. Estas suministran la

información separada en distintas capas, por ejemplo: relieve, red hidrográfica, red viaria, infraestructura, equipamientos, etc. Dentro de estas capas tenemos codificadas una serie de entidades o elementos visibles en un mapa que pueden ser puntos, líneas o polígonos, que son representados a su vez por una simbología: farolas del alumbrado público, carreteras, masas forestales, etc. En la actualidad, pese a los esfuerzos realizados, no existe todavía un estándar único aceptado por todos los fabricantes, aunque son posibles los intercambios entre organismos.

A esta información puramente gráfica se le asocian una serie de datos alfanuméricos, llamados atributos, como pueden ser el nombre de una calle, código catastral de una parcela, tensión en un transformador, etc. Pueden almacenarse incluso fotografías de edificios singulares, planos de detalles, etc.

- 3.- El tercer componente de los SIG son las aplicaciones. El núcleo básico del sistema incorpora las más comunes, permitiendo además al usuario diseñar otras según sus necesidades.

La primera utilidad gráfica es la posibilidad de señalar en pantalla, mediante un ratón o dispositivo similar, una entidad del mapa y obtener de forma instantánea sus atributos. Por ejemplo, dada una conducción de gas obtener su ancho, material y fecha de última revisión; o en un mapa de los términos municipales señalar uno de ellos y obtener datos estadísticos del mismo.

- 4.- Otra posibilidad es la de interrogar a la base de datos relacional. Esto puede hacerse con un lenguaje de consulta estructurado incorporado en el sistema, que tiene algunas extensiones que permiten definir criterios geográficos y de localización. La respuesta podrá ser alfanumérica, gráfica o una combinación de ambas. Preguntas típicas sería, por ejemplo, marcar las zonas residenciales que tengan un centro escolar a más de 1.000 metros, obtener un listado de los usuarios que se verán afectados por el corte en el suministro eléctrico de una calle, etc.

Una aplicación típica de los SIG es el análisis de redes lineales o poligonales, que resuelve problemas tales como: cálculo de la ruta más corta entre dos localizaciones, análisis del flujo en diferentes puntos de la red, estimación de riesgos de fugas, cálculo de superficies, análisis de conectividad, etc.

El modelo digital del terreno (DTM) permite la representación tridimensional de una zona determinada y facilita enormemente el cálculo de volúmenes, movimientos de tierras, perfiles, análisis de pendientes, etc. También permite visualizar el terreno en perspectiva para realizar estudios de paisajes, visibilidad, impacto ambiental, etc.

- 5.- Por último tenemos las herramientas para la producción de mapas temáticos, obtenidos a partir de operaciones algebraicas o booleanas con las capas y atributos del mapa. De esta forma, cruzándolos con otras bases de datos pueden realizarse toda clase de mapas físicos,

socioeconómicos o de cualquier otra índole. Ejemplos: densidad de población en los municipios de la provincia, distribución de cultivos, mapas geológicos, estudio de índices de criminalidad, etc. Pueden realizarse también todo tipo de análisis de tendencias estudios de simulación, etc.

Además de las anteriores, todos los SIG permiten en mayor o menor medida el desarrollo por parte de los usuarios de aplicaciones específicas que cubran sus necesidades. Estas se construyen con la ayuda de una serie de herramientas como generadores de pantallas e informes, lenguajes de macros, interfaces con bases de datos, etc. Por otra parte, los desarrollos realizados son susceptibles de ser exportados a otras organizaciones con problemática similar.

Se observa por tanto que estas posibilidades pueden aplicarse a multitud de campos, entre los que destacan los siguientes: redes de agua, gas, electricidad o telefonía, redes de comunicación, protección del medio ambiente y recursos naturales, estudios de planificación, catastro rústico y urbano, meteorología, planes de emergencia y seguridad ciudadana, etc.

Tales Sistemas de Información, por tanto, convierten los viejos sistemas manuales basados en planos y documentos sueltos en mapas inteligentes, con numerosas ventajas:

- 6.1. Notable incremento de la productividad, al estar centralizada la información, en lugar de estar dispersa entre los distintos departamentos de una entidad. Por tanto se eliminan redundancias y se reducen errores, al tiempo que se localiza rápidamente la información. Los datos además pueden ser modificados de forma instantánea con el consiguiente cambio en su representación, e incluso pueden obtenerse en tiempo real con los sensores apropiados: densidad de tráfico rodado, fuga en una red de gas, localización de un atraco, etc.
- 6.2. El sistema ofrece una capacidad de análisis para problemas complejos imposibles de realizar por métodos tradicionales, lo que supone una gran ayuda a la toma de decisiones, optimizando las inversiones. Se pueden realizar toda clase de supuestos y simulaciones sin coste alguno.
- 6.3. El mapa se almacena como una superficie continua, en lugar de la tradicional división en hojas, ya que está definida por coordenadas reales con proyección UTM o similar, Es decir, podemos almacenar desde el plano de una parcela hasta toda la superficie terrestre. El sistema permite, con total facilidad, ampliar en pantalla el área deseada o dibujar en trazado a la escala requerida. Por otra parte, al estar estructurado en capas, es posible a la vez disponer de una gran densidad de información, pero con la posibilidad de visualizar solamente las capas deseadas, ocultando el resto.

Artículo 18.- OBJETIVOS.

El objeto del presente proyecto es la implantación en el Ayuntamiento de Benalmádena de un Sistema de Información Geográfica, cubriendo como objetivos específicos para la primera fase los especificados en el correspondiente plan de trabajo.

Interesa describir en sus líneas generales el propósito y alcance de la implantación de un Sistema de Información Geográfica en el Ayuntamiento de Benalmádena.

Este servicio que se propone adoptar en el Ayuntamiento consistiría en la implantación de un SIG para la gestión de todos los datos espaciales, tanto catastrales y urbanísticos como de redes. Al finalizar el mismo los servicios municipales dispondrán de la capacidad para desarrollar una cartografía municipal y para cubrir sus necesidades, además de unos conocimientos para su explotación.

Para el éxito del proyecto es necesario que el Ayuntamiento asigne formalmente a una persona como coordinador e interlocutor con la empresa designada para la implantación del SIG, con la autoridad necesaria para la toma de decisiones y que, además de coordinar las actividades planificadas pueda realizar el seguimiento del trabajo.

Subsección 2ª. Convenio con la Diputación Provincial para la implantación de un sistema de información geográfica.

Artículo 19.- OBJETO.

- 1.- El Ayuntamiento, en sesión de 30 de Septiembre aprobó un Convenio de Colaboración con la Diputación Provincial para la Implantación de un Sistema de Información Geográfica.
- 2.- Es objeto del convenio articular la colaboración entre la Diputación Provincial de Málaga y el Ayuntamiento de Benalmádena para la implantación en éste de un SIG, que se llevará a cabo en varias fases:
 - 1ª.- La Definición de Alcance y Objetivos, consistente en la definición de los principales problemas y objetivos del proyecto, mediante la realización de las siguientes actividades:
 - Identificación de objetivos del proyecto.
 - Identificación de aplicaciones y usuarios implicados.
 - Definición de criterios de terminación del proyecto.
 - Definición de procedimientos de planificación y control del proyecto.
 - Gestión de incidencias y control de cambios.

En esta etapa deben participar los responsables de Informática y SIG, el Ayuntamiento, y el Director del Proyecto y técnicos de sistemas por parte de la Diputación Provincial.

- 2ª.- Definición de Datos u objetos y sus contenidos alfanuméricos que se van a usar en función de las áreas que se desee abordar. Consistirá en una revisión de los actualmente definidos para ver su idoneidad en el caso particular y la inclusión de los que se considere que faltan. Deben ejecutarse las siguientes tareas:
 - Análisis de las fuentes de información.
 - Establecimiento de acuerdos con otros organismos.
 - Selección de empresas de digitalización de mapas y/o grabación de datos.
 - Procedimientos de normalización y estandarización.
 - Conversiones con otros formatos. Encargo de interfaces y traductores.

Si no estuviera disponible en soporte magnético la cartografía básica necesaria para la mayoría de las aplicaciones, la Diputación Provincial procederá a la digitalización de determinados mapas temáticos, seleccionados entre ambas partes, que permitan la continuación del proyecto, bien usando algunas hojas como prototipo o bien capas de información diferentes a las encargadas a otras empresas u organismos. En ningún caso la Diputación Provincial llevará a cabo los procesos de digitalización de cartografía básica ni catastral.

Asimismo, queda abierta la posibilidad de realizar por parte de personal designado por la Diputación Provincial determinados servicios de trabajo de campo para llevar a cabo toma de datos. Dichos trabajos habrán de ser en su momento, acordados, evaluados e incluidos dentro de su módulo correspondiente cuando se acometa su ejecución.

3ª.- Consiste en la Instalación del Hardware y Software, tanto la instalación física como la configuración del equipo principal, y la conexión a la Red de Área Local. Asimismo, la instalación y personalización del sistema operativo AIX, y de los productos bajo licencia necesarios para el funcionamiento de las aplicaciones:

- ORACLE.
- AIX Windows.
- AIX Interface Composer.
- SIG.

La instalación física del equipo y la carga del sistema operativo será realizada por personal de la empresa de hardware. La instalación de ORACLE y el SIG, por el contrario, se llevará a cabo por técnicos designados por la Diputación Provincial.

4ª.- Instalación de las aplicaciones piloto, consistente en la instalación de la aplicación base que nos define el entorno de funcionamiento, y que permitirá la realización de funciones básicas, como son:

- Gestión de mapas e imágenes.
- Gestión de objetos.
- Entrada de datos.
- Salida de datos en impresora o plotter.

Por otra parte, se instalarán las aplicaciones genéricas para la Administración Local para proceder a su personalización en otras fases del proyecto.

5ª.- Conversión de Datos, y en la misma se contemplará todo lo relativo a la conversión de datos y la ejecución de la conversión.

Durante el desarrollo de esta etapa, se establecerán unos procedimientos de validación y controles parciales de hojas terminadas, con objeto de asegurar la calidad del trabajo.

6ª.- Comprende la Carga de Datos. Se contemplarán dos tipos de carga de datos, tanto alfanuméricos como gráficos.

- Carga masiva de datos, que normalmente procederán de una fuente externa o suministrador.
- Carga puntual o actualización, que normalmente serán de procedencia interna.

Estas operaciones pueden implicar una serie de tareas adicionales, tales como: composición de hojas, parcelización, generación de topología, asociación de atributos a entidades, validación, etc.

- 7^a.- Enlace ORACLE-Bases de Datos Municipales. En esta fase se realizarán los trabajos necesarios para garantizar a nivel básico, el enlace entre la Base de Datos corporativa del Ayuntamiento y la Base de Datos asociada al GIS (ORACLE) de cara a garantizar la perfecta integración entre las aplicaciones GIS y las ya existentes dentro del entorno municipal.
- 8^a.- Desarrollo y adaptación de aplicaciones, y en ella se acometerán por parte de los técnicos designados por la Diputación Provincial los procesos de personalización de las distintas aplicaciones generales, para adaptarlas a las características concretas del Ayuntamiento, así como, en función de los módulos previamente acordados, al desarrollo de soluciones específicas a necesidades detectadas en dicho periodo. Los objetivos establecidos en el análisis que impliquen nuevos desarrollos se distribuirán entre la primera fase del proyecto y otras posteriores en función del volumen de trabajo a desarrollar en el ámbito de este proyecto.
- 9^a.- Formación de Usuarios y comprenderá la preparación tanto en aspectos técnicos básicos del AIX, como en los específicamente relacionados con el soporte de la aplicación, a realizar por técnicos designados por la Diputación Provincial. Dentro de las actividades a realizar, se encuentran la formación y prácticas en las siguientes materias:
 - AIX

Comienza con una breve pero comprensible visión de los sistemas UNIX que sirve como introducción tanto al hardware como al software. La teoría se complementa con demostraciones on-line y ejercicios prácticos, con el fin de que el alumno sea capaz de utilizar eficazmente el sistema.

- ORACLE/SQL*PLUS

El presente curso proporciona al asistente los conocimientos necesarios para manipular información residente en su entorno ORACLE, a través del lenguaje SQL*PLUS.

- Funcionalidades Básicas de SIG

Este curso proporciona formación práctica en el uso de las operaciones gráficas básicas disponibles en el SIG. Introducción en las operaciones de creación, edición y visualización del Editor de Gráficos. También se cubre en el curso la enseñanza del gestor de ventanas de la estación de trabajo, de la mesa digitalizadora y del plotter. También se proporciona experiencia práctica en cuanto a las funciones de análisis y consulta a la Base de Datos.

- APLICACIONES DE GESTIÓN MUNICIPAL

Aprendizaje y utilización práctica de todos los módulos de las aplicaciones del Sistema de Información Geográfica de la Administración Pública y de la Ley del Suelo.

10ª.- Implementación y Operación. Una vez concluido el proceso de desarrollo, comienzan los procesos de operación y puesta en marcha del proyecto, así como el control sobre las aplicaciones piloto para completar la formación del usuario, aclarando dudas y optimizando su uso. Dentro de las actividades a realizar, destacan:

- Arranque del usuario en la nueva plataforma.
- Soporte a usuarios y asistencia técnica.
- Revisión y resolución de problemas.

11ª.- Evaluación de Resultados, y en la misma se cierra el primer ciclo del proyecto, procediendo a evaluar lo siguiente:

- Valoración de ventajas obtenidas.
- Rendimiento del sistema.
- Eficiencia del sistema durante la operación.

Por último, se creará un resumen de conclusiones para el siguiente ciclo, con el establecimiento de unos objetivos más ambiciosos, basándose en la experiencia acumulada.

12ª.- Gestión del Proyecto, consistente en la dirección y control del proyecto a lo largo del mismo, para conseguir que se logren los objetivos en el tiempo establecido.

- Revisión/diseño del plan de actividades.
- Coordinación de personas/actividades.
- Control de ejecución y retrasos de actividades.
- Informes a la dirección.

Artículo 20.- MÓDULOS FUNCIONALES.

Para llevar a cabo una evaluación más pormenorizada del proyecto se divide el mismo en módulos funcionales de los que se desarrolla el Módulo: Sistema de Información Geográfica para la Administración Pública- LEY DEL SUELO.

Este módulo está compuesto por una serie de aplicaciones cuyos núcleos básicos se encuentran ya desarrollados, pero que será necesario adaptar y personalizar de cara a cubrir las necesidades y requerimientos específicos de los diferentes servicios afectados dentro del Ayuntamiento.

1.- Consultas Cartográficas y Normativas.

Representación de la cartografía municipal distinguiendo los siguientes niveles:

- Cartografía Base: números de portal, ejes de calles, etc.

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

- Cartografía catastral: referencias catastrales de manzana, parcela, límites de edificación y alturas de edificación.
- PGOU vigente: estudios de detalle que afectan a parcelas determinadas.
- Planeamiento: alineaciones, manzanas, etc.

Selección de una parcela y obtención de la siguiente información:

- Datos identificativos.
- Particiones de Parcela.
- Régimen de Propiedad.
- Situación urbanística.
- Aprovechamientos.
- Licencias/Disciplina.
- Datos del Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.
- Informes y expedientes.

2.- Consultas al Plan General.

Comparaciones entre ordenación actual y futura.

Consultas de forma interactiva de.

- Normativa asociada a un elemento del mapa.
- Fichas de planeamiento.
- Fichas del Estudio Económico-Financiero.
- Memoria Propuesta.

Consultas sobre la evolución de un Plan Parcial para una zona, con relación a los porcentajes legales obligatorios de zonas verdes, equipamientos, etc.

Consultas generales sobre superficie de parcelas residenciales, industriales, espacios libres, zonas deportivas, sociales, comerciales, etc.

3.- Catastro.

Ayuda a la gestión del Impuesto de Bienes Inmuebles, Actividades Económicas, y todos aquellos que tengan referencia cartográfica.

Búsqueda de parcelas por zona, área, referencia catastral, calle propiedad, uso, superficie, servidumbre, etc.

División de parcelas.

Obtención de la Cédula Parcelaria (CU1) asociada a una parcela, con la siguientes información: datos de identificación (referencia, distrito, sección, finca), localización, detalle de las unidades que la componen con sus superficies y usos correspondientes, plano de la parcela, titulares, etc.

Producción de mapas temáticos por uso, etc.

4.- Disciplina Urbanística.

Obtención de todas aquellas urbanizaciones, edificaciones y/o parcelas que no cumplan la normativa general o particular que le sea de afección según el planeamiento.

5.- Control de obras municipales y ajenas.

Localización y visualización de datos de obras municipales y ajenas. Control de fechas de finalización, permisos, etc.

6.- Ficha Urbanística.

Obtención inmediata de la Ficha Urbanística de una edificación, conociendo su referencia catastral, nombre o DNI del propietario, domicilio y otros datos, o bien mediante designación gráfica en pantalla.

El documento contiene la siguiente información: identificación completa, aprovechamientos máximos admisibles, usos, ocupación, características del edificio, servidumbre, gráfico con el alzado, etc.

7.- Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

Permite actualizar o listar por pantalla o impresora los solares y edificios inadecuados o ruinosos. Se puede hacer gráficamente, por calle, pro Área de Reparto, etc.

Los datos almacenados son: identificación de los solares, fecha y clase de la inscripción, fase de adjudicación, estado del solar, propiedad, etc.

Selección y búsqueda de solares con condiciones determinadas de estado, superficie, etc.

8.- Patrimonio Municipal del Suelo.

Contempla los terrenos de propiedad municipal, además de los ingresos obtenidos por las transferencias de aprovechamientos y enajenación de los terrenos por dotaciones presupuestarias.

La base de datos contiene información sobre su identificación, superficie, tipo de patrimonio, valor del suelo, valor de la construcción, cuota de participación, etc. Además se incluye el modo de obtención del suelo, que puede ser: por planeamiento, por cesiones, por expropiaciones urbanísticas o por el ejercicio de derecho de tanteo y retracto.

9.- Libro de Registro de Transferencias de Aprovechamiento.

Similar al diario de una contabilidad, en el que se registran unos movimientos de UAs entre unas cuentas (parcelas cedente y receptora).

Dentro de la secuencia normal de acontecimientos, se realiza primero un cálculo de aprovechamiento lucrativo y después, considerando lo que falta al proyecto se efectúa una transferencia de aprovechamiento.

Permite consultas por hoja del libro, fechas, finca cedente y finca receptora. Almacena información de las fincas por área de reparto, además de UA cedidas en cada transferencia, precio por unidad, superficies, etc.

10.- Informaciones Urbanísticas.

Obtención de fichas-tipo, según el terreno sea SU/SUP/SUNP/SNU. La salida puede consistir en un informe que emite el técnico municipal, con firma del arquitecto o bien un certificado que emite el secretario, con el VºBº del alcalde.

En estos impresos se detallan, además de un plano de la finca, las superficies real y catastral, calificación del suelo, aprovechamiento tipo, clase de actuación, aprovechamientos, fechas de derechos sobre la parcela, etc.

11.- Cálculo de Unidades de Aprovechamiento.

Cálculo de las unidades de aprovechamiento que un propietario necesitaría para poder llevar a cabo su proyecto de obras. Considera las diferencias entre VPO y libre y controla los usos permitidos.

Permite además el cálculo de aprovechamientos lucrativos y proporciona todos los que tiene la parcela. Permite también establecer un precio para la transferencia de aprovechamientos.

Se indican los datos de identificación de la parcela, de la actuación, área de reparto y proyecto, usos, coeficientes de ponderación, importes, etc.

12.- Tratamiento de Expedientes en Curso.

Permite examinar los expedientes que afectan a una parcela desde el punto de visa de la Ley del Suelo. Se contemplan los siguientes:

- Licencias de Apertura.
- Convenios.
- Expedientes de Ruina.
- Litigios.
- Informes de otros organismos.
- Acuerdos Plenarios o Comisión de Gobierno.
- Informes de Régimen Interno.
- Otros.

También posibilita la apertura de expedientes y las consultas por referencia catastral, fecha, tipo, nombre, DNI/NIF, etc.

13.- Valoraciones y enlace con la Ponencia de Valores.

Valoraciones del suelo tanto a efectos expropiatorios como de compensación, teniendo en cuenta los derechos adquiridos por el propietario en función de las obligaciones que se han ido cumpliendo. Puede hacer también una consulta o enlace con la Ponencia de Valores.

14.- Procesos Automáticos.

Ejecuta todos los procesos de verificación de fechas límite, como son:

- Derecho a Urbanizar (Art. 24-25).
- Derecho al Aprovechamiento (Art. 26-32).
- Derecho a Edificar (Art. 33-36).
- Derecho a la Edificación (Art. 37-41).

Por otra parte facilita las consultas del estado de derecho y notificación, la visualización y emisión de notificaciones, y las modificaciones a las tablas de control de derechos.

CAPÍTULO II

DELIMITACIÓN DEL MARCO LEGAL Y CONFORMACIÓN DEL MODELO URBANÍSTICO.

Sección 1ª. Integración del Ordenamiento urbanístico a través de los distintos niveles de competencia normativa.

Artículo 21.- EFECTOS DESLEGALIZADORES DE LA SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL DE 20 DE MARZO DE 1997.

- 1.- En sesión de Pleno celebrada el 25 de abril de 1997, se toma conocimiento de informe redactado por la Asesoría Jurídica municipal sobre las consecuencias de dicha sentencia, afirmándose que pudiera estarse en la situación de volver a la vigencia del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR/76) y sus reglamentos, en tal caso con la cualidad de norma supletoria de la legislación autonómica, pues aunque persistan vigentes preceptos del TRLR/92, por su carácter programático carecen de contenido de derecho material. De cualquier forma, esta situación, como se dirá más adelante, en los términos planteados carece ya de vigencia.
- 2.- Después volviendo nuevamente sobre el tema de las consecuencias de la Sentencia del tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997 en relación con acuerdos corporativos que ya habían sido adoptados, la corporación en acuerdo ahora de 23 de mayo de 1997, entre otros examina lo referente a la aceptación por la Corporación de las competencias de la Consejería de Obras Públicas y Transporte de la Junta de Andalucía, susceptible de ser aceptadas por el Ayuntamiento a virtud del Decreto 77/1974, de 5 de abril, que regula el ejercicio de las competencias de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, determinándose los órganos a los que se atribuye, pudiendo interpretarse que si bien el TRLR/76, al que transitoriamente se vuelve, contiene una estructura competencial más centralizada que el nuevo TRLR/92, el ejercicio y distribución de competencias por la Comunidad Autónoma, que trae su base en la Ley 1/1994, de 11 de enero de ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, no se ve afectada por las vicisitudes derivadas de la Sentencia del Tribunal Constitucional de que tratamos, por lo que se mantiene el contenido del acuerdo plenario de 25 de abril de 1997.
- 3.- También es objeto de estudio **“la determinación de los nuevos suelos urbanizables”** a la luz del Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, ratificado después por la Ley 7/1997, de 14 de Abril. Y aunque la STC, no le aluda, su doctrina le resulta de aplicación al utilizar igual técnica de supletoriedad en la mayor parte de sus preceptos, de forma que al tener el art. 11.2 del TRLR carácter supletorio, ha de entenderse que el art. 1,

correlativo en el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, será de igual condición y, por consecuencia, habrá de considerársele nulo por inconstitucional, lo que supone que el acuerdo de que tratamos no resulte válido.

- 4.- Respecto de lo acordado sobre aplicación del art. 2 del Real Decreto-Ley 5/1976, de 7 de Junio, sobre 10% de A.M., es ahora la atribución de legislación básica que trae su causa en el art. 27 del TRLS/92, tres de cuyos apartados (1, 2 y 4) se declaran nulos, la que obliga a dejar sin efecto este acuerdo, salvo, como en los demás casos, que se publicase una normativa autonómica sobre régimen del suelo y ordenación urbana que lo volviese a albergar, en cuyo caso nuevamente tendría validez.

Artículo 22.- REGULARIZACIÓN PROVISIONAL Y URGENTE DE LA SITUACIÓN DE ANOMALÍA DERIVADA DE LA STC DE 20 DE MARZO DE 1.997.

- 1.- La Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía, adapta con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Suelo y ordenación urbana, con motivo de fijar los límites de la intervención estatal en las materias contempladas en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, residenciando en las Comunidades Autónomas la competencia para legislar en materia de urbanismo y suelo.
- 2.- La situación creada, en el las citas de preceptos que se hagan en el articulado de este Plan, supone que refieren al RDL 1/1992, de 26 de Junio, en tanto en cuanto fueron asumidos como regulación de la Comunidad Autónoma por la citada Ley 1/1997, de 18 de Junio.

Artículo 23.- NUEVA SITUACIÓN NORMATIVA DERIVADA DE LA PROMULGACIÓN POR EL ESTADO DE LA LEY 6/1998, DE 13 DE ABRIL, SOBRE RÉGIMEN DEL SUELO Y VALORACIONES.

- 1.- Del contenido de la norma cabe extraer las siguientes conclusiones:

Se reanuda la línea de liberalización de controles sobre el régimen del Suelo y Ordenación Urbana anunciada con la Ley 7/1997, de 14 de abril, cuyas directrices ratifica.

Se incorporan los criterios de la Sentencia Nº 61/1997, de 20 de marzo, del Tribunal Constitucional sobre distribución de competencias y reserva al Estado de las que afectan a las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio del derecho de propiedad del suelo.

El mosaico ordinamental que el ejercicio de competencias compartidas en materia de régimen del suelo y ordenación urbana comporta, jerarquiza la posición de la normativa estatal sobre la emanada de las

Comunidades Autónomas, de tal modo que si bien lo que la Ley Estatal regula como materias básicas se imponen, derogándola a la normativa que las Comunidades Autónomas hayan podido legislar al respecto, la concurrencia de la normativa autonómica es necesaria para su desarrollo.

- 2.- La Ley 6/1998, de 13 de Abril, será de aplicación desde su entrada en vigor (5 de Mayo de 1998) al PGOUB vigente, de acuerdo con las siguientes reglas:
 - a. Al suelo urbano y al Suelo no Urbanizable se le aplicará, respectivamente, el régimen de la Ley para el suelo urbano y para el no urbanizable (D.T. 1ª).
 - b. Al suelo urbanizable programado y al no programado se les aplicará el régimen de derechos y deberes establecidos en la Ley para el suelo urbanizable. El desarrollo del antiguo suelo urbanizable no programado podrá promoverse directamente, sin necesidad de concurso, mediante los instrumentos de planeamiento previstos en la legislación urbanística (D.T.1ª).
 - c. El Planeamiento General vigente a la entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, deberá adaptar su clasificación de suelo a lo en ella dispuesto cuando se proceda a su revisión (D.T.2ª).
 - d. El Planeamiento General en tramitación a la entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, podrá seguirse tramitando sin adaptar sus clasificaciones de suelo a la misma.
 - e. En los procedimientos de distribución de beneficios y cargas que no hubieran alcanzado la aprobación definitiva a la fecha de entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril, será de aplicación, en cuanto a la cesión de suelo en que se deban materializar el porcentaje de aprovechamiento que corresponda a la Administración Actuante, en régimen urbanístico establecido en la misma, según la clase de suelo.
 - f. En los expedientes expropiatorios, serán aplicables las disposiciones sobre valoración contenidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, siempre que no se haya alcanzado la fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa.

Sección 2ª.- Criterios corporativos informadores de las trabajos del planeamiento en revisión.

Artículo 24.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS TRABAJOS.

- 1.- El Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7 de Marzo de 1.997, consideró oportuno prescindir de la fase de Avance de planeamiento y acordar la iniciación formal de los **"trabajos de adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena"** (RPGOUB), de acuerdo con la legislación básica constituida por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLRDU) y el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo.
- 2.- En la misma sesión corporativa, y a la vista del mandato contenido Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, que en su art. Uno.1 suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, refundiéndose ambas clases de suelo bajo la denominación de **"suelo urbanizable"**, para cuyo desarrollo urbanístico se seguirán las normas contenidas en aquél para el suelo urbanizable programado, tomadas en consideración circunstancias propias del Municipio, se acuerda determinar el paso a suelo no urbanizable del actual urbanizable no programado, excepción hecha de aquellas bolsas de suelo de pequeña extensión que colindando con suelos de unidades de actuación, polígonos o sectores de planeamiento, se pudiesen incorporar a los mismos, a lo que no es óbice que durante el tiempo que corra entre la aprobación inicial y provisional de la RPGOUB se permitiese a los propietarios de terrenos con deseos de promocionarlos, ofrecer al Ayuntamiento un proyecto técnicamente aceptable y económicamente viable que les permitiese incorporarlos al suelo urbanizable.
- 3.- La Corporación en sesión de 21 de marzo de 1997, y a la vista de la corrección de errores que se publica respecto del contenido del art. 2 del Real Decreto Ley 5/1995 de 7 de junio, adopta acuerdo ordenando cursar las oportunas comunicaciones a los representantes de las entidades en cada caso responsables de la gestión de los sistemas de actuación de los polígonos y unidades de actuación a que afecta el Real Decreto Ley de repetida cita, y cuya aprobación no hubiese concluido aún, a fin de que incluyan en los respectivos documentos de planeamiento y gestión las reservas de terreno necesarias para hacer efectiva en su momento la cesión a la administración de la superficie de suelo precisa para ubicar en ella el aprovechamiento urbanístico que esta dotación le otorgue.
- 4.- El Ayuntamiento, en sesión de 23 de junio de 1997 acuerda que, a la luz de la potestad que reconoce a la Corporación el art. 116 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se acuerde la apertura de un periodo de información pública para recoger sugerencias y observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación, que pueda afectar a cualquier ciudadano con interés legítimo en algún sector del territorio.

Artículo 25.- QUE AFECTAN AL MODELO TERRITORIAL.

- 1.- La Corporación, en sesión de 21 de marzo de 1997, adopta un nuevo paquete de criterios de planeamiento consistente en:
 - a. Mantener como techo de población de la RPGOU el de 150.000.- habitantes.
 - b. Rectificar el acuerdo adoptado el 7 de marzo de 1997, sobre destino de los suelos urbanizables no programados, con la determinación de mantener, salvo los casos puntuales de reconversión en dicho acuerdo referido, los suelos urbanos y urbanizables en las condiciones y extensión que cada uno de los actualmente tiene.
 - c. Mantener en 0,40 m³/m² la edificabilidad ponderada para el suelo urbanizable y del 0,20 m³/m² del suelo no urbanizable del municipio.
 - d. Mantener en su actual configuración la Ordenanza de uso y edificación de la "zona pueblo mediterráneo".
- 2.- Continuando en la misma sesión de 21 de marzo de 1997, la Corporación acuerda liberar el parámetro de densidad de edificación vigente de la ordenanza de edificación y vivienda, manteniendo los restantes de edificabilidad, lo que se incluirá como criterio de revisión.
- 3.- En fin se adoptaban unas medidas de expansión prudentes que dieran acogida a un crecimiento sostenido y paulatino.

Artículo 26.- MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DEL PGOU.

- 1.- La Corporación Municipal, en sesión de 14 de Mayo de 1.998, aprueba expediente de Modificación de Elementos Puntuales de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Usos, Edificación y Vivienda del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, y adaptación del mismo a la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía.
- 2.- Por lo que atañe a las Normas de Urbanización, a la vez que se recogen las modificaciones que la larga experiencia de vigencia del Plan que se modifica aconseja, incorpora, en lo relativo a abastecimiento de agua, la normativa técnica de EMABESA, a la vez que se retocan las secciones transversales de la red viaria, formulándose previsiones que permitan incorporar elementos de las nuevas tecnologías en materia constructiva.
- 3.- Las Ordenanzas de edificación y vivienda tratan de mejorar las ya existentes mediante la incorporación tanto a las generales como a las particulares de la experiencia de estos años, que en aspectos fundamentales afectan a las Ordenanzas de uso de las distintas zonas; a la incorporación de las modificaciones del Plan General actualmente en trámite, como es el caso de la modificación de Ordenanzas de Espacios Libres, a la fijación del parámetro densidad en las zonas destinadas a apartamentos turísticos o a la incorporación de nuevas tecnologías y la actualización de otras ya implantadas, por citar algunas, la concerniente a la emisión y recepción de señales radio eléctricas o a la conducción forzada de gases y fluidos.

- 4.- En resumen, cabe decir, que hasta completar el proceso de modificación de Normas y Ordenanzas y adaptación del Plan General a la vigente Ley 1/1997, de 18 de junio, del Parlamento de Andalucía, se habrían de cumplir las siguientes fases:
 - a. Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de Elementos de las Normas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en los términos que se han dicho.
 - b. Continuación de los trabajos de Adaptación del Plan General a la nueva normativa autonómica urbanística, a medida que lo vaya permitiendo la entrega al Ayuntamiento de los trabajos cartográficos.
 - c. Aprobación en su momento de los trabajos de adaptación antes dichos e incorporación a los mismos de los de Modificación enunciados en la letra a) anterior.

Artículo 27.- INCORPORACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS (TELECABINA Y EDIFICIO APARCAMIENTOS).

- 1.- Telecabina.- La Comisión Municipal de Gobierno, en Sesión celebrada el 26 de marzo de 1998, aprobó el Anteproyecto de Telecabina Tívoli-Calamorro, a la vez que declaraba de interés público municipal la realización del consiguiente proyecto así como la necesidad de ocupación y constitución de servidumbres para el tendido del telecabina y la fijación de las torres de apoyo del mismo, incoando el oportuno expediente de expropiación forzosa. Los oportunos trámites se continúan posteriormente en acuerdos de la Comisión de Gobierno adoptados en Sesiones celebradas los días 13 de agosto y 17 de noviembre de 1998.
- 2.- Equipamiento de aparcamientos.- La Corporación adopta varias iniciativas encaminadas a la dotación en el núcleo capital y Costa para dotar de éste escaso equipamiento dichos núcleos de población:
 - a. Por acuerdo de Pleno adoptado en Sesión celebrada el 30 de mayo de 1997, se aprueba la creación dentro del PGOU de una nueva actuación aislada en suelo urbano para la inclusión en el sistema general viario de un aparcamiento sobre terrenos de la Clínica Montebello de Benalmádena Pueblo.
 - b. Por acuerdo de Pleno adoptado en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1998, se aprueba un convenio urbanístico para la construcción de un edificio de usos múltiples y aparcamientos en la UA-27 -El Madrigal-, sito en la plaza Solymar de Benalmádena Costa.

Sección 3ª.- Participación de particulares en los trabajos de planeamiento.

Artículo 28.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO.

Pero es lo cierto que a medida que se fue entrando en tales trabajos de modificación y revisión y que un tal hecho fue siendo conocido por los habitantes del municipio, por vía de alegaciones puntuales de particulares unas, y otras de iniciativa municipal, fueron introduciéndose sucesivas modificaciones que sin romper el diseño previsto adaptaron las previsiones iniciales a las necesidades que fueron propuestas en cada momento, con lo que se pasaba a la ordenación la idea teórica del municipio como un cuerpo vivo en expansión.

Nada mejor que hacer un somero resumen de dichos Expedientes de Modificación Puntuales de Elementos del PGOUB para hacerse idea de la cantidad y cualidad de dichas modificaciones, con referencia al objeto que figura en los respectivos acuerdos de aprobación inicial, extrayendo después las oportunas conclusiones:

- 1.- Acuerdo de 1 de octubre de 1997 (A.I.-5-). Objeto: Nueva redacción de la Norma 2.2.4 del PGOUB relativa al Sistemas de Espacios Libres, que actualmente contiene una serie de imprecisiones sobre condiciones de uso y edificación, no quedando suficientemente clara la posibilidad de ocupar tales sistemas con áreas urbanizadas (como puede ser el caso de viales internos de acceso a las propias zonas verdes o áreas de aparcamiento), o con instalaciones propias de los usos complementarios o de servicio de estas zonas (almacenes para utensilios de mantenimiento, kioscos, aseos públicos, miradores o pérgolas.
- 2.- Acuerdo de 6 de noviembre de 1996 (A.I.-7-). Objeto: Cambio de calificación urbanística del Equipamiento Cultural-Docente del PA-27 a Sistema General de Espacios Libres (Área de Playas), y la aparición de una nueva parcela de terreno ganada al mar con la calificación de Equipamiento Cultural-Docente del PA-27.
- 3.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-2-). Objeto: Recalificación de la parcela de equipamiento deportivo de la UA-3 -"Polígono Industrial de Arroyo de la Miel"-, pasando de la calificación de Servicio de Interés Público y Social de carácter local que actualmente tiene, a una nueva calificación como Industrial-Comercial, con idénticas características urbanísticas que las parcelas de su entorno.
- 4.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-9-). Objeto: Regularización acuerdos sobre las parcelas 1, 2, 3, y 4 de la Zona Plurifamiliar del PA-26 Benalmar, aumentando el parámetro de altura con el fin de ubicar en la nueva planta la edificabilidad que no se puede consumir por ocuparse parte de sus terrenos con nuevos viarios y estación de bombeo de la red de saneamiento.
- 5.- Acuerdo de 24 de abril de 1998 (A.I.-7-). Objeto: Modificar los parámetros urbanísticos del P-1 del PA-13 -"La Serrezuela"-, aún sin edificar, disminuyéndose su techo edificable, su altura y su densidad y recalificándose la comercial de la citada urbanización a zona de pueblo,

- trasvasando a la misma parte de las viviendas suprimidas de la zona de pueblo antes mencionada, con reducción de su techo edificable.
- 6.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-1-). Objeto:-UA-9-: A) Reajuste de superficie y techo edificable; B) Incremento en el número de viviendas; C) Cambio de la tipología y de altura.
 - 7.- Acuerdo de 18 de diciembre de 1997(A.I.-7-). Objeto: Cambio de calificación de una parcela situada en la Avda. de la Constitución de Arroyo de la Miel "UTM 34-94-8-29, 30 y 31", calificada como zona U-4 para destinarla al Sistema General de Equipamientos del Municipio.
 - 8.- Acuerdo de 1 de octubre de 1998 (A.I.-4-). Objeto: A)Traslado del Equipamiento Social-Deportivo de la UA-34 -"Almilán"-, a otra parcela de propiedad municipal de mayor superficie que aquella, procedente de la cesión del 10% A.M., y ubicada en el colindante PA-26 -"Erasa-Benalmar"-; B) Recalificación de la parcela de Almilán propiedad municipal como Zona de Bloque con uso residencial y de vivienda, con un techo edificable procedente de trasladar a la misma el que actualmente tienen la parcela municipal procedente del A.M. de la PA-26; C) Unificación bajo una sola ordenanza de la nueva parcela de bloque y la colindante de propiedad municipal procedente del 10% de A.M. de la UA-34.
 - 9.- Acuerdo de 18 de diciembre de 1997(A.I.-6-). Objeto: Parcela "La Koala". La obtención para su incorporación al sistema local de Espacios Libres - "Parque de la Paloma"- de ésta parcela, por ser una de las dos incluidas en el ámbito del mismo que aún no son propiedad municipal, y que suponen un enclave dentro de dicho parque.
 - 10.- Acuerdo de 23 de Febrero de 1998 (A.D.-11-). Objeto: Conversión de una vivienda en dos apartamentos.
 - 11.- Acuerdo de 1 de octubre de 1997 (A.I.-10-). Objeto: A) Trasladar la parcela de Equipamiento Escolar del PA-26 -"Erasa-Benalmar"- a otra parcela de propiedad municipal en la UA-24, calificada actualmente de Zona C-2, y cuyas características en superficie y ubicación junto al Colegio La Paloma, la hicieron en su momento idónea para la ampliación del citado colegio; B) Recalificar la antedicha parcela de Equipamiento Comunitario a Zona de Pueblo con uso de vivienda.
 - 12.- Acuerdo de 23 de diciembre de 1996 (A.I.-8-). Objeto: Cambio de características del SP-14 de SUP "-Hacienda San Fernando"-, de Sector para VPO a "RESIDENCIAL-TURÍSTICO.
 - 13.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-8). Objeto: Modificación de dos de los parámetros urbanísticos de la ficha correspondiente a la zona plurifamiliar del PA-26 "BENALMAR", referida a las parcelas 6, 7 y 8, de la propiedad de PUEBLO SAN JOSÉ S.A., en compensación a la supresión a petición del Ayuntamiento de una batería de locales comerciales que dan frente al boulevard.
 - 14.- Acuerdo de 28 de noviembre de 1997 (A.I.-9) Objeto: Modificación de los parámetros urbanísticos de la ficha del PA-24 (C-2) sobre altura máxima y topología sin alteración de los restantes parámetros.
 - 15.- Acuerdo de 24 de abril de 1998 (A.I.-4) Objeto: Aumento del techo edificable de los PA-6 y 7 denominados SANTA MATILDE Y EL RETAMAR, con aumento de zona escolar y disminución de zona deportiva, separándolos ambos en dos Unidades de Ejecución para su mejor gestión independiente.

- 16.- Acuerdo de 23 de febrero de 1998 (A.I.-4) Objeto: Tránsito de 492 m² de techo edificable desde la zona U-1 a la antigua zona denominada E.P.D. (Equipamiento Privado Deportivo), así como el cambio de uso de éste Equipamiento Privado a Uso Comercial.
- 17.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-4) Objeto: Modificación parámetro de altura máxima de la UA-25 Bis "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas.
- 18.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-3) Objeto: Modificación del parámetro de altura de la UA-24 Bis "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas, manteniéndose unas condiciones restrictivas en la regulación de la ocupación de la parcela.
- 19.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-5) Objeto: Modificación del parámetro de altura de la UA-24 "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas, manteniéndose unas condiciones restrictivas en la regulación de la ocupación de la parcela.
- 20.- Aprobación de 28 de noviembre de 1997 (A.I.-9) Objeto: Modificación Elementos de parcela Municipal en Calle Finoso procedente de la UA-2 TOMILLAR NORTE2, con reorganización de los equipamientos y zona verde y ubicación de zona para la construcción de 120VPO.
- 21.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-7) Objeto: Creación de la UA-PARQUE BENALMADENA, como consecuencia de Convenio Urbanístico de 22 de septiembre de 1997.

Artículo 29.- PLANEAMIENTO ESPECIAL.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de junio de 1998, al punto 10 del orden del día aprueba provisionalmente el Plan Especial de Infraestructuras Generales del Municipio.

Artículo 30.- ALEGACIONES Y SUGERENCIAS.

- 1.- Dentro de esa política de mantener un auténtico diálogo con cuantos vecinos se acercaron al Ayuntamiento para exponerle sus pretensiones en el periodo de redacción de los trabajos, el Pleno de la Corporación estudió tales alegaciones y resolvió en cada caso intentando compaginar los intereses generales cuya defensa le compete y las aspiraciones de los vecinos.
- 2.- En ese mismo sentido de hacer permeables los referidos trabajos de modificación, revisión y adaptación del planeamiento urbano municipal, se introdujeron puntuales modificaciones de iniciativa municipal, nacidas las más de las veces del conocimiento directo del comportamiento del Plan y de las deficiencias detectadas durante sus años de vigencia. Se reseña, en esquemático resumen, la relación de estas puntuales intervenciones:

Apellidos	Solicita	Pleno en	Sentido de la
Nombre		que se vio	Resolución
Yeregui S.A.	Aumento volumen P-1, 2, 3, y 4.	21-03-1997	Aceptada
Royal Country Club	Aumento edificab. En PA-26	21-03-1997	Aceptada

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

José López Raya	Mod. Ord. Uso en Avda. Gamonal	21-03-1997	Aceptada
I. Municipal	Cambio Clasificación UA-2 a VPO	21-03-1997	Aceptada
A. de la Riva Conde	Cambio en Perla II de SUNP a SUP	21-03-1997	Aceptado
A. de la Riva Conde	Finca Los Eucaliptos de SUNP a SU	21-03-1997	Aceptado
A. Martín Reina	Cambio Zona verde en M. Alto II	21-03-1997	Aceptado
I. Municipal	C/ Finoso. Tipología Pueblo Baja + 2	30-05-1997	Aceptado
Tanbello S.A.	Parc. Mínima 400m2. T.P. Adosada	30-05-1997	Aceptado
Yeregui S.A.	Ocupac. 3ª Planta no más 20%	30-05-1997	Aceptado
García Anaya S.A.	Traslado Panadería para Eidf. Aparc.	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Exigir cumplto. Ejec.UA-72 y 73	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Parcelas junto a P. La Paloma Expr.	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Edf. Aparctos. Clínica Montebello	30-05-1997	Iniciado
I. Municipal	M. P. Ele. Normas y Ordenanzas PGOU	13-10-1998	Apr. Prov.
Sonia Diez Abad	Cambio uso equip. esc. A vvds.	10-12-1998	Retirada
Pedro Luceño Martín	Prop.permuta parcela en Zodiaco	10-12-1998	Suspendido
I. Municipal	Modific. en P-1 de la UA-9. Bejar	26-01-1999	Iniciado

Apellidos	Solicita	Pleno en	Sentido de la
Nombre		que se vio	Resolución
Avila Rojas	Propsta. remodelación UA-27 El Madrigal	26-01-1999	Iniciado
Srs. Flores Gutiérrez.	Benamaina B-5,B-6 y B-7 (Norma 4.2.2)	26-01-1999	Iniciado
García Anaya	Petición. Mayor altura	26-01-1999	Suspenso
Gbt. In. Sur S.L.	Cierre terraza estruct. Metálica	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
Benalmar 2000 S.L.	Disminuir superf. Parc. Mínima	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
Tanbello S.A.	Cambio Estat. Urb. Parc. Erasa	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
A. De La Riva Conde	Norma 4.1.7.2. PGOUB	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
J. Hidalgo Marquez	Condiciones edf.P/Constitución.A.Miel	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
J.Alonso Usabiaga	Const. Parcela B-1 Urb. Benamaina	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
J. Nieva Ramirez	En estudio	26-01-1999	En estudio
J. Cotrina de Luna	Alineación parc.Zona Carvajal	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
A. Hidalgo Rodriguez	Alineación parc. Zona Carvajal	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
E. Blondeel	Parc. en Santana. Mayor volumen	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
S. Jimenez Salido	Parc. en Santana. Mayor volumen	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
J.L. Beas López	Cambio uso de Trastero a L. comercial	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
I. Betton	Ampliación y ref. Centro Geriátrico	26-01-1999	Aceptado
			I.E.
J. Fortes Ruiz	Cambio uso de almacén a L. Comercial	26-01-99	Aceptado
			I.E.
I. Municipal	Reordenación Carril de Marysol	26-01-99	Aceptado
			I.E.
I. Municipal	Recalificación parc. Municipal	26-01-99	Aceptado
			I.E.

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

A. Onieva	Solic. Planta Baja + 1	26-01-99	Aceptado I.E.
F.J. Fdez. Gutiérrez	Solic. Aumento de edificabilidad	26-01-99	Aceptado I.E.
J. Márquez Camero	Solic. Cambio calif. 2 parc. Unif.a Equip	26-01-99	Aceptado I.E.
Hotel Villasol	Solic. Ampliar edificabilidad existente	26-01-99	En suspenso
M. Torres Ruiz	Revisar edific. De UA-10 (P-1)	26-01-99	Aceptado I.E.
I. Hernandez Rguez	Recalificar terrenos Púb.C/El Pinar	26-01-99	Aceptado I.E.

CAPÍTULO III

MARCO LEGAL Y MACROURBANÍSTICO

Artículo 31.- EL PRESENTE PLAN ES UNA REVISIÓN DEL PLAN ANTERIOR APROBADO POR LA CPOTU EN SESIÓN 10/1995, DE 19 DE DICIEMBRE, Y ADAPTACIÓN A LA LEY 1/1997, DE 18 DE JUNIO, DEL PARLAMENTO DE ANDALUCÍA.

Las razones de este nuevo marco, coincidente con las directrices señaladas por la Corporación Municipal en su sesión de 21 de Marzo de 1.997, y la opinión ciudadana mostrada a través del estudio de más de un centenar de sugerencias informadas por el Equipo Técnico de Redacción.

Artículo 32.- EN SÍNTESIS EL PLAN ESTABLECE LAS SIGUIENTES MACRO CARACTERÍSTICAS PARA EL MUNICIPIO DE BENALMÁDENA.

1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

Suelo Urbano	Superficie Ha	%
Gestionado por Ayuntamiento	238,724	9,23%
Urbanizaciones Privadas	719,852	27,82%
Suma Parcial	958,576	
Total	1.216,770	

Suelo Urbanizable	Superficie Ha	%
Sectorizado	398,854	15,42%
No Sectorizado	157,002	6,07%
Suma Parcial	555,856	

Suelo Urbano + Urbanizable **1.514,431**

	Superficie Ha	%
Suelo No Urbanizable	891,013	34,44%

TOTAL (Superficie Término Municipal) **2.587,374** **100,00%**

2. CAPACIDAD POBLACIONAL APROXIMADA.

Suelo Urbano	Sup. Ha	Techo Edificable (m2/c)	Num. Total Viviendas	Densidad final Viv/Ha
Núcleo Capital	68,569	343.234	2.095	31
Núcleo Arroyo Costa	463,517	2.760.698	27.028	58

Urbanizaciones	661,831	1.174.693	12.369	19
TOTAL	1.193,917	4.278.625	41.492	35
Suelo Urbanizable	Sup. Ha	Techo Edificable (m2/c)	Num. Total Viviendas	Densidad final Viv/Ha
Sectorizado Residencial-Turístico	349,616	481.207	4.708	13
Sectorizado Hotelero	44,146	176.584	0	0
Sectorizado Sanitario-Asistencial	5,092	16.974	0	0
No Sectorizado	157,002	209.336	2.093	13
TOTAL	555,856	884.100	6.801	12

3. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

	Nº	Superficie Ha
Planes Especiales Costas	2	
Planes Parciales en Suelo Urbanizable Sectorizado	32	398,854
Unidades de Ejecución en Suelo Urbano	146	958,576
Unidades de Gestión Municipal	87	238,724
Unidades de Gestión Privada	59	719,852

Con las características reseñadas el Plan integra al Municipio de Benalmádena con los conjuntos comarcal y provincial con las siguientes peculiaridades:

- 1.- Carácter predominantemente turístico de su población y actividad y, en función de ello:
 - a. Consolidación y potenciación de los grandes equipamientos turísticos de nivel supramunicipal (Casino, Golf, Puerto, Tívoli, Telecabinas y Complejos Recreativos del Calamorro).
 - b. Protección del paisaje y el medio ambiente por actuación directa sobre el sistema de espacios libres e indirecta Mediante la normativa que regula el suelo Urbanizable para preservar los espacios "rústicos o rurales" y "Evitar las discordancias con los mismos, de las construcciones".
- 2.- Enfoque de la situación urbanística ya cercana a la saturación, abordando por ello una estructura urbanística completa y, por así decirlo, cerrada, con un equipamiento comunitario suficiente, lo que lleva a restringir determinados usos que por su excesiva extensión o por su negativa incidencia en la tranquilidad, seguridad o salubridad ciudadanas, así lo hace aconsejable.
- 3.- Participación en las necesarias vías longitudinales de la Costa: Carretera CN-340 actual - a mantener y mejorar con carácter rápido para comunicación local y disfrute de la Costa- F.C. y autovía ya ejecutada.

CAPÍTULO IV

ESTRUCTURA URBANÍSTICA PREVISTA

Artículo 33.- LA ESTRUCTURA URBANÍSTICA PREVISTA.

La estructura urbanística prevista para el territorio queda configurada por los sistemas generales y por la forma de poblamientos ya implantados en el suelo urbano y la evolución de los nuevos en el suelo urbanizable.

Artículo 34.- SISTEMA GENERALES.

Son sistemas generales el conjunto de elementos del territorio que configuran su estructura general y orgánica, agrupándose a los efectos del Plan bajo cinco denominaciones: Red viaria y comunicaciones, Espacios libres, Equipamiento comunitario, red de afección del Dominio Público Litoral e Infraestructuras, que pasamos a examinar de forma particularizada.

Artículo 35.- RED VIARIA Y COMUNICACIONES.

El sistema de red viaria y comunicaciones está constituido por todas las vías rodadas, peatonal o de otras características que sirven al tráfico inter o intramunicipal.

Entre las primeras hay 4 principales:

- 1.- La carretera provincial Málaga-Benalmádena-Mijas que se mantendrá y reformará en función de la que sigue.
- 2.- La denominada Nueva Vía Litoral (la denominación de litoral procede de una visión macroubanística por corresponder a la función de desdoblamiento del tráfico que actualmente pasa por la CN-340) que sustituye a la autopista que figuraba en el anterior Plan (P.G.O. 75), respecto a la cual, por el Ayuntamiento se planteó ante las autoridades del MOPU el estudio de otras alternativas, dando lugar al documento elaborado por este organismo de las tres soluciones alternativas a la variante de Benalmádena de las que dos de ellas quedaron reflejadas en la documentación gráfica del Plan de Ordenación aprobado definitivamente el 24/7/90, aunque la alternativa Sur quedó realmente desechada con la ejecución en la realidad de la llamada alternativa Norte.

En la documentación gráfica queda reflejada la alternativa Norte con su traza definitiva, e igualmente los ramales de enlace de dicha vía con las redes municipales.

- 3.- El F.C. para el que el Plan únicamente prevé la prolongación de una porción de embovedado en la desembocadura de la estación de Arroyo y la potenciación de la Estación de Torremuelle para servir al núcleo capital mediante la reforma del trazado y la pavimentación del antiguo camino de la Estación.
- 4.- La C.N. 340 para la que se recogen las modificaciones ya previstas por el M.O.P.U. y las que se desprenden de su nueva funcionalidad como travesía urbana y, por tanto, más local que de tránsito, adecuada al uso y disfrute público de la Costa, funcionalidad que se complementa con la puesta en servicio de la Autovía de la Costa del Sol.

En cuanto a las vías que sirvan al tráfico intramunicipal se pueden clasificar en carreteras y vías locales de los núcleos, entre unas y otras establecen una trabazón coherente de todo el Municipio para la que ha sido preciso además de recoger las que ya estaban previstas en el Plan anterior crear algunas nuevas. Todas las vías con sus zonas de protección están grafiadas en las 2 colecciones de planos, su problemática está ampliamente analizada en el avance por lo que aquí únicamente se mencionan a continuación las vías o tramos que entendemos más importantes:

- 1.- Eje de enhebramiento interior del término, que da acceso, a través de cortos ramales en la mayoría de los casos o utilizando alguna vía de ellas, a las siguientes urbanizaciones:

Benamaina, Monte Alto, Torrequebrada, Torremuelle, Santana, Conejo, Almendro, Capellanía, Torremar e Higuera.

- 2.- Acceso a Benalmádena Pueblo desde la CN-340, por la carretera local de titularidad municipal.
- 3.- Camino de la Estación que une Benalmádena Pueblo con la estación de FF.CC. de Torremuelle.
- 4.- Camino de Gilabert que une Benalmádena Pueblo con la Costa en las cercanías del Casino.
- 5.- Enlace variante de Benalmádena con la carretera provincial MA-408, y con el polígono industrial de Arroyo de la Miel mediante brazo que penetra en el municipio de Torremolinos. Esta vía en su ramal Oeste colinda con los sectores SP-1 y UA-1, con cuyos viarios internos se conecta, según queda reflejado en los planeamientos parciales respectivos.
- 6.- Acceso al Puerto Deportivo a través de Arroyo del Saltillo (con un trazado coordinado con el Plan de Torremolinos y cuya inversión deberá ser realizada en colaboración con este municipio).
- 7.- Paseo marítimo peatonal que se prolonga hasta el final de la Urbanización Torrequebrada Costa.

Los datos característicos del sistema descrito son:

Vías de Trafico Intermunicipal	Número	Longitud Actual
Antigua CN-340	1	7.600 m
Carretera Torremolinos-Mijas	1	8.200 m
Autovía	1	6.350 m
Vías Principales de Tráfico Intramunicipal	6	23.700 m

TOTAL	9	45.850 m
--------------	----------	-----------------

Artículo 36.- ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres está constituido por una serie de elementos diferentes con una gradación de características físicas, jurídicas y de funcionalidad que a continuación se describen:

- 1.- El objetivo fundamental perseguido en el Plan es obtener el máximo de espacio no construido y además que este sea "rústico" o "rural" constituyendo "paisaje" o "jardín" y contribuyendo a mejorar el "medio ambiente".
- 2.- Este objetivo tiene dos aspectos: en el primero se trata de calificar adecuadamente el suelo, en el segundo de lograr que este suelo se acondicione, plante y cultive o cuide.
- 3.- Para el primer aspecto el Plan utiliza dos tácticas: de una parte califica de zona verde o de protección una serie de elementos del territorio que constituyen los lugares donde el espacio libre es necesario por razones paisajísticas o sociales; de otra parte establece la obligatoriedad de que la urbanización en el suelo urbanizable -y también en algunas zonas del urbano- se produzca liberando suelo, que se concreta en porcentaje de superficie aunque no en emplazamiento. Esta "liberación" de suelo está por supuesto estimulada por la potencialidad edificatoria asignada a todo el suelo urbanizable y la normativa que permite su acumulación.
- 4.- Para el segundo aspecto del objetivo, el Plan utiliza también dos tácticas que coinciden con la titularidad pública o privada del espacio libre. Para los de titularidad claramente pública, parques, jardines y zonas deportivas de recreo y expansión, el acondicionamiento y la conservación será pública aunque según el emplazamiento y las características de su zona de influencia, el acondicionamiento pueda ser exigible a las juntas de compensación o a los urbanizadores privados y la conservación a las entidades de conservación o comunidades correspondiente. Para los de titularidad privada, aparte de unos pocos jardines o zonas arboladas que se definen como verde privado, que como tales deben ser mantenidos y conservados pudiendo en caso de abandono ser objeto de expropiación, y de los jardines privados procedentes del cumplimiento de las ordenanzas en cuanto a ocupación -cuya conservación tiene para su propietario la misma obligatoriedad que la de los edificios- la táctica del Plan consiste en estimular la explotación agrícola o forestal permitiendo una pequeña edificabilidad en parcelas grandes al objeto de que se pueda simultanear aquella explotación con la residencia.

Esta táctica, coincidente en definitiva con lo que establecía el Plan anterior se articula tanto para el Suelo Urbanizable no Sectorizado, sobre el que no se tramite ningún P.P.O. o para el suelo no Urbanizable, como para el suelo Urbanizable Sectorizado, mediante la figura obligatoria de la zona rural.

- 5.- La normativa y las calificaciones del Plan constituyen evidentemente un instrumento para llegar a desarrollar un Sistema General de espacios libres adecuado que corresponda al objetivo indicado, pero conviene dejar claro que tal instrumento no dar sus frutos si no es manejado por una política municipal decidida que dé realidad a los estímulos que se han citado mediante por lo menos estas cuatro actuaciones:
 - 5.1. Ejecución rápida y efectiva de los Parques y jardines cuya adecuación y conservación corresponden directamente al Ayuntamiento.
 - 5.2. Exigencia de lo mismo en cuanto a Juntas de Compensación, Urbanizaciones privadas y Entidades de conservación.
 - 5.3. Control riguroso de las parcelaciones que se produzcan en suelo urbanizable y no urbanizable y en zona "Rural".
 - 5.4. Interés paralelo al urbanístico por las actuaciones de estímulo y ejemplificación para las explotaciones agrícolas y forestales.
- 6.- Los parques principales previstos en el Plan para el conjunto del Municipio son:
 - 6.1. Parque principal Avda. García Lorca-Erasa con 96.729 m² que se corresponden aproximadamente con la dotación local para la población actual.
 - 6.2. Resto de Jardines y Parques del núcleo Arroyo-Costa existentes o a lograr en las U.A. con una superficie total de 251.116 m².
 - 6.3. Tres Parques rústicos: entre Estación F.C. y Benalmádena Pueblo (Parque Casablanca), al oeste de la Urbanización Veracruz, en terrenos de Santángelo y Doña María, y al norte del Tomillar en el Cerro del viento, con superficies respectivas de 125.437 m², 130.902 m², 72.609 m².
 - 6.4. Un parque forestal situado al norte de Arroyo de la Miel, que incluye en su interior el pico denominado "Calamorro", con una superficie total de 1.906.100 m².
 - 6.5. Serie de siete parques costeros de Vaguada previstos en los P.E. de la Costa con una superficie total de 69.390 m².
 - 6.6. Parques y jardines en el núcleo capital del municipio con una superficie total de 40.838 m².
 - 6.7. Los datos numéricos característicos del sistema de espacios libres son, además de lo que corresponda al S.U. y al S.N.U.

DOTACIÓN EXIGIDA POR ART. 12 LEY DEL SUELO PARA SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

	Superficie m2
Parques Públicos (3 rústicos + 4 costeros)	385.059
Áreas de Playa	367.051
TOTAL	752.110

Zonas de Protección	Superficie Ha
Arroyos	568.466
Colinas	121.906
Acantilados	49.507
TOTAL	739.879

TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES 1.491.989

Viviendas totales del municipio	48.293
Habitantes totales	144.880
Dotación exigida por Art. 12 Ley del Suelo para S.G.E.L. (5 m2/hab)	724.400
Espacios Libres por Habitante	10,298

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

Artículo 37.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se incluyen en el sistema de equipamiento tanto los que existen como los que deben crearse sobre terrenos calificados en los planos o a calificar en los P.P.O. subsiguientes. Asimismo se incluyen tanto los grandes equipamientos de nivel supramunicipal y los generales del municipio como los que correspondan a las necesidades colectivas de las diferentes unidades poblacionales cuya dotación debe obedecer a los estándares y fórmulas de gestión establecidas en ley y sus reglamentos.

1.- En lo que se refiere a las dotaciones en el suelo urbano hay que hacer las siguientes precisiones:

1.1. La dotación escolar prevista para los núcleos Arroyo y Costa sobrepasa a la que resulta de aplicar el estándar del anexo al Reglamento de Planeamiento que establece las reservas del suelo para dotaciones en P.P.O. o sea, en Suelo Urbanizable, a 43,5% de la población residente respecto de la capacidad total posible, que resulta de los datos del último censo, lo cual, dadas las características

del poblamiento turístico de esos núcleos, parece que corresponde a una suficiente previsión que no va a quedar corta para las necesidades reales.

- 1.2. Lo anterior, válido para los núcleos de Arroyo y Costa lo sería también para las urbanizaciones en las que es también de suponer un porcentaje aún más elevado de población eventual que no genera necesidad de equipamiento escolar. No obstante, habida cuenta de la menor densidad de éstas, que hace más fácil el logro de las reservas y de que si no existen necesidades escolares, pueden sin embargo existir otras necesidades culturales o sociales que demandan análogas reservas, en la ordenación de las urbanizaciones privadas se ha utilizado el estándar escolar referido a la capacidad poblacional total, designando a las reservas en todos los documentos como cultural o "docente" como corresponde a la necesidad sociológica a la que atenderán. El posible exceso de superficie disponible en estas reservas para equipamiento cultural y docente procedentes de las urbanizaciones privadas puede, por supuesto, ser destinado a abastecer la necesidad adicional que surgiría en el caso totalmente improbable de que aumentase el porcentaje de población residente al mismo tiempo que la cifra absoluta de población (es decir, si cambiase el modelo de desarrollo social del municipio).
- 2.- Las restantes dotaciones en suelo urbano, dejando aparte las zonas verdes y deportivas que ya se han tratado en el punto de espacios libres, han sido hasta el presente establecidas por el Ayuntamiento o los urbanizadores, estando en la actualidad previstas suficientemente para las necesidades previsibles como puede comprobarse en la reseña que sigue.
- 3.- Relación de instalaciones existentes y terrenos disponibles en suelo urbano que constituyen los sistema general y local de equipamientos:
 - 3.1. Grandes equipamientos turísticos supramunicipales:
 - Puerto deportivo.
 - Golf de Torrequebrada.
 - Casino de Torrequebrada.
 - Parque de atracciones Tivoli.
 - Castillo de Bil-Bil.
 - Plaza de toros.
 - 3.2. Equipamiento general de municipio.
 - Cultural: Casa Cultura y Museo.
 - Religioso: 3 parroquias: Pueblo, Arroyo y Costa.
 - Sanitario: Casa del Médico, Consultorio B. Pueblo y Centro Básico de Salud en Arroyo de la Miel, Cementerio Internacional en B. Pueblo y Cementerio Municipal en Arroyo de la Miel, Clínica Virgen de la Salud (privada) y puntos de socorro de playas.

- Administración: Casa Consistorial y otras dependencias en B. Pueblo, Tenencia de Alcaldía y otras dependencias en Arroyo de la Miel y Tenencia de Alcaldía en B. Costa. y Oficina de Turismo.
- Deportivo: Polideportivo Arroyo, Polideportivo Pueblo, piscinas Arroyo, Campo de fútbol "El Tomillar" y otras instalaciones de menor entidad en barriadas. Otras instalaciones deportivas privadas en hoteles, bloques, comunidades y urbanizaciones.
- Social: Hogar del Jubilado en Arroyo de la Miel de titularidad municipal y otro en Benalmádena Pueblo de la Obra Social de Unicaja. Residencias de tercera edad de carácter privado. Centro de Día municipal para atención de disminuidos psíquico. Guarderías infantiles municipales en Benalmádena Pueblo y Arroyo de la Miel, más otras de carácter privado.
- Educativo: 7 centros de Enseñanza Básica de carácter público y otro más concertado. 2 Institutos de Bachillerato y uno de Formación Profesional. Escuela Taller municipal y centro "El Tomillar" de actividades extraescolares y enseñanzas no regladas.

3.3. Datos numéricos característicos del Equipamiento local en suelo urbano:

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

Artículo 38.- ÁREA DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO LITORAL.

- 1.- El uso y disfrute público de la Costa constituye el objetivo fundamental del Plan. La consecución de este objetivo constituye un problema complejo en el que se han de conjugar las iniciativas, actuaciones e inversiones públicas y privadas, el equilibrio entre el uso y dominio público y privado, así como entre la funcionalidad de los edificios y su adecuación al paisaje, el estímulo en edificabilidad y explotación para que la iniciativa privada actúe y los necesarios acondicionamientos para que dicha actuación redunde en beneficio general, etc.
- 2.- El Plan prevé para tales objetivos una instrumentación múltiple que consiste esencialmente en una superposición espacial de dos tipos de planeamiento, uno de tipo Especial que se realizará en 2 tramos en los que se concretarán pormenorizándolas las actuaciones a realizar por la Jefatura de Costas, el Ayuntamiento y los propietarios de suelo, determinando las colaboraciones mutuas y los límites de cada una de ellas. Y sobre la base normativa y de ordenación de ese planeamiento especial, y sobre los sectores que ellos mismos hubieran dejado como

edificables actuarán otros planeamientos parciales en desarrollo del suelo urbanizable.

- 3.- Lo que a efectos del Plan se denomina Sistema general de Playas y Costas, estará constituido por todas las zonas que después del planeamiento especial queden como de uso público (playas, faja de uso público, carreteras de acceso, aparcamientos, parques de Vaguada e instalaciones para servicios de la Playa), y por su zona de protección con normativa especial de construcción sobre los terrenos incluidos o colindantes. Todo lo cual se ha denominado genéricamente Área de Afección del Dominio Público Litoral.
- 4.- Una vez definidas las actuaciones previstas en el Área de afección del Dominio Público Litoral, deberán ser verificadas para determinar si requieren tramitación de Evaluación de Impacto o Informe Ambiental, si sus características se encuentran comprendidas en los epígrafes de los Anexos Primero o Segundo de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental.

Artículo 39.- ACTUACIONES DEL DOMINIO PÚBLICO LITORAL QUE REQUIEREN EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.- Actuaciones que requieren Evaluación de Impacto Ambiental:

1.1. Mejora del sistema viario, siempre que dicha mejora incluya ejecución de carreteras de nueva planta, la construcción de puentes y viaductos cuya superficie de tablero sea superior a 1.200 m² y túneles cuya longitud sea superior a 200 m, así como modificación de trazados existentes en planta y alzado en más de un treinta por ciento de su longitud o con desmontes o con terraplenes mayores de 15 metros de altura. Y todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el epígrafe 8 del anexo 1 de la Ley 7/1994 de 18 de mayo de Protección Ambiental de Andalucía y el mismo epígrafe del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental que la desarrolla.

1.2. Obras marítimo-terrestres, tales como:

- Diques, emisarios submarinos, espigones y similares, de acuerdo con lo dispuesto en el epígrafe 15 del anexo 1 de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía y el mismo epígrafe del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental que la desarrolla.
- Se someterán también a dicha evaluación las aportaciones de arenas a la costa para la mejora, recuperación, regeneración o creación de playas, cuando superen la cantidad de un millón (1.000.000) de metros cúbicos y también las obras de muros, revestimientos y escolleras en el borde del mar, siempre que estén situados en tramos de costa constituidos por materiales sueltos y que estén en contacto con el agua del mar.

1.3. Puertos deportivos.

- 1.4. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.
- 1.5. Instalaciones de remonte mecánico y teleférico. Disposición de pistas para la práctica de deportes de invierno.
- 1.6. Planes y Programas de Infraestructuras Físicas que supongan alteración para el medio ambiente.
- 1.7. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión igual o superior a 66 KW.2.

Artículo 40.- ACTUACIONES DEL DOMINIO PÚBLICO LITORAL QUE REQUIEREN INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL.

1.- Actuaciones que requieren Informe de Impacto Ambiental:

- 1.1. Otras vías de comunicación, distintas de las indicadas en el artículo anterior.
- 1.2. Las actuaciones relacionadas con el anexo tercero de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía, que se desarrollen total o parcialmente en terrenos de dominio público, de acuerdo con lo dispuesto en el epígrafe 40 y que en el caso del dominio público litoral pueden ser las siguientes:
 - 1.2.1. Explotaciones o instalaciones acuícolas.
 - 1.2.2. Transporte aéreo de energía eléctrica de alta tensión inferior a 66 KW.
 - 1.2.3. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
 - 1.2.4. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
 - 1.2.5. Obras de canalización y regulación de cursos de agua.
 - 1.2.6. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.

Además de todas las actuaciones antes detalladas estarán incluidas todas aquellas no incluidas en los listados anteriores y que coincidan con las relacionadas en el Anexo Primero y Segundo de la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental.

Artículo 41.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El Sistema General de Infraestructura de Servicios urbanísticos está constituida por:

1.- Abastecimiento de agua.- Canal de Río Verde, pozos y nuevas captaciones municipales señaladas en planos y los depósitos situados en los siguientes puntos del municipio:

- Zona Norte de Benalmádena-Pueblo, de 600 m³ de capacidad.
- Otro de 3000 m³ en el mismo lugar, conocido como "Pecho de la Cruz".
- Avda. de la Cazalla de 600 m³.
- Urbanización la Serrezuela de 500 m³.
- Carretera Costa-Pueblo de 500 m³.
- Arroyo de la Miel de 5.000 m³ (Cerro del Viento SP-2).
- Carretera de Torremolinos-Mijas (Sofico) de 1.200 m³.
- Avda. Erasa o de las Palmeras de 5.000 m³.

El abastecimiento de agua, en la actualidad, se viene realizando con agua procedente de captaciones municipales y suministro adicional de la conducción de Río Verde, en la cuantía suficiente para cubrir las necesidades de una población de 56.210 habitantes que representan el 90,51% de las previsiones del Plan para el Suelo Urbano calificado como Núcleo-capital y Núcleo Arroyo-Costa para los que se prevé una población de 62.100 habitantes.

En el año 1.993 se ha formulado el denominado Plan Especial de Infraestructuras en el que se recogen diversas actuaciones en los Sistemas Generales de Abastecimiento y Saneamiento y sin perjuicio del trámite de aprobación en que se encuentra, sus determinaciones sirven de orientación y criterio para el Planeamiento Parcial, habiéndose incluso llegado a la firma de los correspondientes convenios con el Organismo de Cuenca y Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol Occidental, con el fin de ejecutar parcelariamente algunas de las previsiones del mismo y en concreto ya se ha realizado la conexión de la red de Río Verde con dos depósitos de agua potable de nueva construcción en Arroyo de la Miel y que se espera puedan entrar en servicio dentro del año 1.995, uno situado junto al aparcamiento de Tivoli con 20.000 m³ y otro en el Cerro del Viento zona alta del Tomillar con 4.500 m³.

El clasificado como Urbanizaciones cuenta para su desarrollo con recursos propios o procedentes de Río Verde. Para cualquier actuación que se pretenda efectuar en el resto del suelo clasificado como Urbanizable, deberá justificarse documentalmente mediante la certificación correspondiente de Río Verde o del suministrador en alta, que se cuenta con el caudal suficiente en condiciones de potabilidad para el consumo humano, para efectuar el suministro necesario en la proyectada actuación.

Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las actuaciones urbanísticas de desarrollo del suelo urbanizable, entre las determinaciones y obligaciones a contraer entre el promotor y la Administración municipal, deberá suscribir el compromiso de asumir como carga externa del sector conforme a lo previsto en el Art. 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

2.- Saneamiento de aguas residuales.- Colectores y emisarios submarinos existentes y correspondientes al Plan de Saneamiento integral a lo largo de la Costa: - Estación depuradora de aguas residuales junto al Arroyo de la Cazalla, que recibirá las aguas procedentes de Benalmádena Pueblo.

- Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) al Sur de la urbanización Torremuelle.
- Estación depuradora de aguas residuales (EDAR) en el Arroyo de la Vega.

Dentro del Plan Nacional de Saneamiento y Depuración de aguas residuales (1.995/2.005) aprobado en Consejo de Ministros de 17/02/95 se incluye la ampliación de la construcción de la EDAR de Arroyo-Costa, así como la prolongación de los colectores desde Torremuelle hasta su conexión con la red de saneamiento integral de la Costa, actuaciones que desarrollan las previsiones contenidas en el ya citado Plan Especial de Infraestructuras en el apartado de saneamiento. Igualmente los planeamientos parciales que se promuevan por particulares deberán asumir el compromiso de ejecutar los colectores de conexión con dicha red general, o abonar la parte proporcional que les corresponda.

- 3.- Energía eléctrica.- Las redes de alta tensión y estaciones transformadoras.
- 4.- Todos los elementos hasta aquí reseñados constan en el juego de planos B1.
- 5.- A nivel local, el sistema de infraestructuras está constituido por las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica. En general se encuentran en la actualidad saturadas -en particular las de saneamiento- y exigen un profundo estudio informativo de su estado para su mejora, reforma y ampliación.

Este Plan General, en consecuencia, proponía la formulación de un Plan Especial de Infraestructuras Generales, Primera Fase, para determinar trazados y condiciones de todo el Suelo Urbanizable Sectorizado, el municipio en cuanto al circuito hidráulico (Abastecimiento y saneamiento), lo que se hizo en Marzo de 1.993, y que una vez aprobado definitivamente se entiende como parte integrante de este Plan General a todos los efectos.

Artículo 42.- FORMA DE POBLAMIENTO.

El poblamiento del Municipio que este Plan prevé consta de los siguientes elementos:

- 1.- Un núcleo urbano denso situado en el límite Este del municipio lindante con Torremolinos, procedente de la fusión de los núcleos anteriores de Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa (más antiguamente, Fuente de la Salud).
 - 1.1. Este núcleo que se extiende a unas 450 Ha, tiene una capacidad aproximada de 19.833 unidades-vivienda, o sea que tendrá unos 60.000 habitantes y una densidad aproximada de 44 viv/Ha cuando se sature, con arreglo a la normativa y previsiones de este Plan.
 - 1.2. No parece necesario constatar las particularidades de todos conocidas de la población, solo permanente en un 45%, entremezclada de españoles y extranjeros y de diferentes categorías sociales, y el carácter acentuado de la dedicación turística y hotelera de muchos de sus edificios e instalaciones, así como los puntos de diferenciación cada vez menos patente entre el Norte (Arroyo) y el Sur (Costa).
- 2.- Otro núcleo urbano menos denso y más "típico" de tamaño de 57 Ha y con capacidad de 1.874 unidades de vivienda (6.500 habitantes y 33 viv/Ha), que mantiene la capitalidad del municipio, constituye por sí solo una atracción turística de importancia preside, por así decirlo, el poblamiento semiurbano-semirural, de la parte del término no ocupada por el núcleo Arroyo-Costa.
- 3.- Una pequeña prolongación del núcleo de Carvajal con 15 Ha.
- 4.- El resto del término municipal, a excepción de la Sierra, está ocupado por un poblamiento diseminado subdividido en urbanizaciones privadas, con algunos puntos de concentración y numerosas zonas vacías rústicas. El conjunto de este espacio tiene una capacidad total de 26.700 viviendas (12.800 correspondientes a las urbanizaciones existentes y 13.900 correspondientes a las nuevas que puedan surgir en el suelo urbanizable). Este poblamiento entrelazado por los sistemas viarios y los espacios libres constituye una unidad residencial superior, polarizada en diferentes unidades residenciales menores. En ellas la actividad principal es la residencia turística estable, alrededor de la que giran todas las demás -de explotación rústica, comercial, residencial flotante, de recreo y expansión, etc- y, como ya se ha indicado repetidamente, el realce paisajístico del conjunto está encomendado a los espacios libres y a las zonas "rurales" que constituyen espacios "rústicos" en los que se ubiquen, diseminadas o moderadamente agrupadas, las viviendas y restantes edificios de la unidad.
- 5.- Algunas de las agrupaciones correspondientes a las urbanizaciones ya existentes constituyen pequeños polos en que se concentran las actividades urbanas complementarias de la residencia. En particular las agrupaciones previstas en la Ordenación de la urbanización Torrequebrada, constituirán en su día un núcleo urbano de una población de orden de 9 a 10.000 habitantes aproximadamente, que, según las características por las que se encauce el desarrollo de la Urbanización, puede llegar a ser el segundo núcleo urbano propiamente dicho del término.

CAPITULO V

PLANEAMIENTO SUBSIGUIENTE A ESTE PLAN GENERAL Y GESTIÓN PARA SU EJECUCIÓN

Artículo 43.- LÍMITES DE ESTE PLAN GENERAL.

Este Plan se ha detenido en su estudio en aquellos puntos en los que se dan alguna de estas circunstancias:

- a. Estar previsto por la Ley.
 - b. Necesitar una nueva información más pormenorizado o actualizada que la disponible.
 - c. Precisar una clarificación de iniciativa pública o privada que hasta el presente no haya quedado suficientemente patente.
 - d. Necesitar articular las condiciones de colaboración entre el Ayuntamiento y otros órganos de la Administración pública u otros entes o personas privadas.
- 1.- Corresponden a la primera de las circunstancias los casos de desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado, mediante Planes parciales, y no Sectorizado. En estos casos el Plan se limita a establecer el marco general en el que se han de estudiar y tramitar los P.P.O concordantes con las estructura general y orgánica prevista para todo el municipio, señalando superficies, densidades, edificabilidades y usos globales, sin más detalle ni individualización. Este desarrollo de Suelo urbanizable no es para alojar el crecimiento de la población permanente que tiene ubicación sobrada en el suelo urbano delimitado en los Núcleos; en consecuencia, todos los estudios de planeamiento serán de iniciativa privada y consecuentemente también serán privadas las inversiones que comporten.
 - 2.- Corresponde a las restantes circunstancias los Planes especiales a realizar en suelo urbano y no urbano así como las Normas detalladas a introducir como complemento de las del Plan. A continuación se describen agrupadas por sus características.
 - 2.1. Requieren nueva información los P.E. a realizar en los Núcleos urbanos. Algunos, que figuraban como tales en el Plan aprobado inicialmente han sido suprimidos ahora porque sus determinaciones han quedado fijas y sus objetivos cubiertos en virtud de los convenios urbanísticos establecidos en el tiempo transcurrido. Quedan aún los siguientes:
 - PP.EE. de reparación y mejora de urbanización e infraestructura de cada uno de los núcleos (Capital Arroyo de la Miel y Costa).
 - P.E. de dotación de infraestructuras generales Segunda Fase, relativas al Suelo Urbanizable Sectorizado.

2.2. También requieren información pero además es necesario concretar la oportuna colaboración, los P.E. a realizar abarcando la autovía, y el área de afección del Dominio Público Litoral.

3.- Actuaciones previstas.

El Plan, además de contener las previsiones de nuevo planeamiento que se han reseñado en el punto anterior, contiene ya realizado mucho planeamiento de nivel parcial en suelo urbano, cuya ejecución requiere actuaciones ya no de planeamiento de ese nivel, sino de concreción a nivel inferior (estudios de detalle y parcelaciones) de cesiones de suelo, y de proyecto y realización de la urbanización. Todas estas actuaciones se contienen en tres tipos de Fichas incluidas, como las de los P.E. en las Normas.

3.1. Fichas de Unidades de Ejecución en suelo Urbano gestionadas directamente por el Ayuntamiento. Estas unidades de ejecución tienen una gran variedad de toda clase de características (superficie, propiedad, objetivos, sistema de actuación y exigencias) aunque en general corresponden a algunas modificaciones básicas. La primera es la obtención de suelo para los equipamientos necesarios al poblamiento actual y futuro en núcleos; la segunda es viabilizar las ordenaciones que los propietarios de Suelo Urbano del Plan anterior no ordenado, deseaban promover y habían estudiado y convenido con el Ayuntamiento, a cambio de la cesión de las dotaciones y finalmente, la última, común a ambos casos anteriores, es urbanizar.

3.2. Fichas de Unidades de Ejecución, procedentes de las urbanizaciones privadas.

Su nombre de U.E.P., a diferencia de las Unidades de Ejecución se justifica porque así se ha establecido una distinción entre las dos clases de suelo urbano, el de Gestión Pública y el de Gestión Privada.

En estas fichas de las que hay 29 correspondientes al mismo número de urbanizaciones promovidas-agrupadas en 9 zonas, además de expresar las actuaciones necesarias para que la clasificación de Suelo Urbano dada por el Plan se consolide, -actuaciones que han de ser objeto de compromiso por parte de la propiedad o promoción-, se expresan también las particularidades necesarias para la aplicación privada de las ordenanzas establecidas con carácter genérico para todo el suelo urbano. Las diferentes tipologías de estas ordenanzas expresadas por letras aparecen en estos casos afectadas por el subíndice 1.

3.2.1. El contenido de las dos clases de fichas salvo el de las que reflejen convenios, fue, en general y por lo menos inicialmente, negociado con los interesados, aunque, por diversas razones, en unos casos no se ha podido llegar a una formulación escrita de los acuerdos y en otras aunque la hubiera el planeamiento se ha visto obligado a alterar algunos de sus aspectos. Es por ello que

las aceptaciones de compromisos o su eventual modificación deberán producirse a partir de la aprobación inicial del Plan por la Corporación.

- 3.3. Finalmente se listado conteniendo las actuaciones aisladas previstas para cada uno de los núcleos urbanos principales: 9 en el pueblo, 6 en Arroyo y 8 en la Costa, que junto con las actuaciones contenidas en las fichas anteriores constituyen el programa de actuación en el suelo urbano y sirven para su estimación económica.
- 3.4. Aparte de las actuaciones contenidas para el suelo urbano en las fichas descritas en los párrafos anteriores, el programa de actuación incluye las necesarias en los restantes suelos que podríamos clasificar en las siguientes clases:
 - Actuaciones para adecuar y realizar el sistema general viario. Ídem para adecuar y controlar el Área de afección del Dominio público litoral.
 - Ídem para obtener los suelos y sobre todo para la adecuación del Sistema de Espacios Libres fuera de suelo urbano.
 - Actuaciones de desarrollo del suelo Urbanizable.

4.- Gestión.

Con los criterios generales que han guiado los diferentes documentos del Plan para orientar su gestión, ahora individualizados, han sido elaboradas las propuestas que se contienen en las fichas descritas y que luego se reflejan, ya valoradas, en el programa de actuación. Únicamente procede, pues, a continuación, aclarar unos pocos conceptos.

- 4.1. En general en el establecimiento de cada Unidad de Ejecución se ha procedido partiendo del volumen edificable a que el terreno tenía derecho en el Plan anterior y compensando a continuación con el mismo volumen concentrado en una menor superficie, a efectos de poder establecer una cesión de terreno para equipamiento o viario que, también en general, es superior a la que correspondería con estándares de P.P.O. Los destinos de estas cesiones de equipamiento no son, naturalmente, concordantes con los de los estándares indicados.
- 4.2. El sistema de actuación indicado con mayor profusión, es el de compensación. En algunos casos sin embargo se utilizará el de expropiación, son los casos en que la compensación en volumen edificable es imposible por el destino o uso del suelo. No obstante aún en esos casos será posible evitar la expropiación mediante la figura de las transferencias de aprovechamiento urbanístico.
- 4.3. En las actuaciones que figuran en las U.E.P. siempre el sistema será el de compensación y por supuesto toda la inversión debe ser privada. A partir de esas actuaciones en cada U.E.P., deberá quedar constituida la correspondiente Entidad de Conservación, exigencia

Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

que ha establecido el Ayuntamiento en virtud de las facultades que le concede el Artículo 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- 4.4. La financiación de las actuaciones de expropiación y de urbanización de las unidades de ejecución, así como de las actuaciones asistemáticas y de las restantes obras que figuran en el programa de actuación, será abastecida como recursos del presupuesto ordinario, o mediante contribuciones especiales.

CAPÍTULO VI

NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 44.- NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN.

En el capítulo de edificación las Normas descienden al detalle de Ordenanzas.

- 1.- Las Ordenanzas de Edificación contenidas en el Plan no constituyen una modificación importante respecto de las del Plan anterior.

Artículo 45.- NORMATIVA DE LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.

Con las particularidades expresadas en el párrafo anterior la normativa de edificación en el suelo urbano queda contenida en los siguientes elementos:

- 1.- Normas de tramitación, de protección y de planeamiento y urbanización.
- 2.- Ordenanzas generales únicas de edificabilidad y de uso.
- 3.- Seis Ordenanzas particulares para seis zonas (Unifamiliar, Casco, Extensión del Casco, Bloque Exento, Pueblo Mediterráneo e Industrial y Comercial) subdivididas a su vez en subzonas y complementadas con las fichas de U.E.

Artículo 46.- PARTICULARIDADES DE LA ZONIFICACIÓN.

En anteriores capítulos se han descrito las directrices de protección y planeamiento, ahora queda describir las particularidades de la zonificación establecida.

Artículo 47.- ZONAS EN SUELO CONSOLIDADO.

Las seis zonas planteadas corresponden, como ya se ha indicado, al panorama que presenta actualmente el suelo consolidado del término municipal y a las tensiones que se manifiestan para cambiar de características de edificación respecto de las que estaban establecidas en el Plan anterior.

Artículo 48.- ORDENANZA DE LAS ZONAS.

En cada ordenanza correspondiente a estas seis zonas, se expresa de forma sintética las características que la definen. Naturalmente que para poder abarcar toda la variedad de casos cada zona queda subdividida en varias subzonas con una amplia gama de variación entre sus parámetros, de tal forma que se da el caso que determinadas subzonas de una ordenanza resultan en definitiva análogas a las de otra (como por ejemplo las U5 y C4) lo cual no es de extrañar pues en definitiva no es más que un reflejo de lo que sucede en realidad.

Artículo 49.- TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS.

En general puede decirse que las diferentes zonas corresponden a diferentes tipologías edificatorias con dos excepciones: la zona unifamiliar, así como la industrial o comercial cuyos factores característicos son respectivamente el uso unifamiliar o la actividad industrial o comercial, que pueden corresponder a tipologías diferentes pero implicadas con reglamentaciones extrañas a las propiamente urbanísticas.

Hay que añadir que en estas ordenanzas se mantiene la zona de Pueblo Mediterráneo que pretende servir para potenciar esta forma de agrupación de viviendas, macladas entre sí, con aspecto externo de pueblo tradicional, tan en boga hoy en el mercado turístico.

Artículo 50.- DETERMINACIONES DE LAS ZONAS.

Finalmente cabe señalar que con respecto a las determinaciones de estas zonas se ha optado por la forma de expresión sintética y abreviada, porque es la que se considera de mayor facilidad de captación para el Arquitecto que dispone de poco tiempo para asimilar la normativa que tiene que aplicar a su problema concreto. Al propio tiempo es a propósito que tales determinaciones son pocas y representan techos o topes muy mínimos o muy máximos con el propósito deliberado de conceder al Arquitecto un amplio margen de posibilidades para dar cabida en el proyecto a la potenciación estética, como corresponde a un Municipio en desarrollo turístico fundamental como Benalmádena, en el que el mercado es ya de por sí bastante exigente, para producir la mejora urbana que desea.

CAPÍTULO VII

NORMATIVA DE DESARROLLO DE LAS DIFERENTES CLASES DE SUELO

Artículo 51.- SUELO URBANO.

Mucho de lo indicado hasta aquí, en esta Memoria, se refiere fundamentalmente al Suelo Urbano. En el mismo, el P.G. determina casi todo lo necesario para conceder la posibilidad de edificar sin necesidad de más planeamiento, cuando se cumplan las condiciones de solar para determinado terreno que no lo sea (eventuales cesiones de suelo y urbanización). Sólo en algunos puntos, muy pocos, queda pendiente la necesidad de estudiar Planes Especiales, y en otros y para determinadas formas de promoción se exige el Estudio de Detalle antes que proyecto. Y lo indicado es válido para los Núcleos y para las Urbanizaciones. En estas últimas hay, si, que constatar que el P.G. ha introducido una exigencia -justa compensación de la igualdad de status también otorgado- que es la de la formación de las Entidades de Conservación como punto obligado para todos los Polígonos, junto a sus restantes compromisos de cesión y urbanización, toda vez que estas Entidades son indispensables para dialogar con el Ayuntamiento, colaborando en los objetivos urbanísticos del Programa de Actuación esenciales al Municipio y para poder abordar seriamente una labor constante de mantenimiento y mejora de los elementos urbanos y naturales que han de potenciar la calidad de vida de Benalmádena.

Artículo 52.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Para el desarrollo del suelo urbanizable este P.G.O ha previsto una delimitación de sectores.

Artículo 53.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

- 1.- Una vez concretadas las actuaciones previstas en este tipo de suelo, para cada espacio específico, estas deberán ser sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental o Informe Ambiental, según corresponda en caso de que tales actuaciones vengán recogidas en el anexo primero o segundo respectivamente de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental de Andalucía. Dichos anexos se recogen en el Título III, Capítulo IV, Sección V, (Evaluación de las repercusiones de determinados proyectos sobre el Medio Ambiente).
- 2.- En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo de los Suelos Urbanizables No Sectorizados deberá someterse a Evaluación de Impacto Ambiental cuando se produzca alguna de las situaciones siguientes:
 - a. Que supongan la transformación del uso del suelo en más de 100 Ha.

- b. Cuando supongan incremento de: emisiones a la atmósfera, vertidos o volumen de residuos.

Artículo 54.- SUELO SECTORIZADO.

La distinción entre suelo sectorizado y no sectorizado obedece a un proceso.

Primero se ha seleccionado para programar aquellos sectores que no molestan al desarrollo conjunto previsto para el municipio u ocupan situaciones cuya idoneidad para la promoción es obvia -y por lo tanto resulta antinatural sustraerlos- o estaban ya comprometidos de alguna manera en el Plan 1975.

Después de ello se han sectorizado efectivamente de entre los anteriores aquéllos en los que durante el proceso de planeamiento previo hasta la formulación definitiva del Plan se ha patentizado una voluntad de promoción por parte de su propiedad.

En la sectorización efectiva realizada no interviene por lo tanto para nada la previsión de crecimiento de la población permanente ya que la misma tiene perfecto asiento y acomodo en las extensiones y promociones en curso de los núcleos recogidos como Suelo Urbano.

Téngase en cuenta que en la estructura demográfica y poblacional actual de Benalmádena que configura naturalmente la futura, hay una capacidad de alojamiento del orden de 50.000 camas para un población estable censada de 15.000 habitantes y que por lo tanto el crecimiento previsible se va a producir paralela y proporcionalmente también en camas y habitantes. Al primero atiende el Suelo Urbanizable, al segundo basta la expansión y la saturación de los Núcleos ya clasificados de Suelo Urbano.

Artículo 55.- CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTALES.

Por lo indicado, este Plan no es tan radical como pudiera serlo el de un municipio no turístico, sintetizándose a continuación sus características fundamentales:

- 1.- En primer lugar, como es lógico, toda la inversión para el desarrollo de nuevas urbanizaciones en suelo urbanizable es privada y por supuesto está gravada con la cesión gratuita de todos los terrenos de sistemas generales y las servidumbres de edificación en los entornos de los mismos.
- 2.- Las edificabilidades brutas máximas previstas: 0,133 m²/m², 0,40 m²/m², **0,63 m²/m²** y 0,70 m²/m² para el suelo urbanizable. Con estas edificabilidades y la teoría de destinar a zona "Rural" un determinado porcentaje de cada actuación se logra dejar en rústico una parte del suelo, tal como se ha indicado en la descripción del sistema de espacios

libres y se asegura un techo razonable para el poblamiento municipal, que ya va acercándose a su saturación.

- 3.- Con la normativa descrita para las diferentes clases de suelo urbanizable queda fijado un patrón uniforme de rentabilidad de la promoción de urbanizaciones residenciales similar al de las que hasta ahora han prosperado, con la única diferencia según los casos de poder dedicar a dicha promoción más o menos porcentaje de la superficie total del sector de que se trate.

Artículo 56.- APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SUELO URBANIZABLE.

Finalmente, en concordancia con todo lo hasta aquí expresado, resulta evidente que para el tipo de promoción que está prevista dentro del suelo urbanizable no resultaría lógico establecer diferenciaciones de aprovechamiento urbanístico entre los diferentes sectores.

De acuerdo con ello se ha procurado unificar ese aprovechamiento al objeto de que entre los diferentes sectores no tengan que existir transferencias: Resulta de ello un valor único de 0,158 m²/m² de edificabilidad ponderada, producto de la edificabilidad bruta real por unos coeficientes de ponderación que estiman la menor rentabilidad del terreno debido a la menor apetencia, a destinarse a usos menos rentables, a fin de unificar la rentabilidad de las promociones.

Estos principios así como la fórmula para aplicar la institución del aprovechamiento medio a la obtención de sistemas generales que no se hayan podido obtener con más simplicidad, figuran detallados en la norma correspondiente que regula este tema.

Artículo 57.- SUELO NO URBANIZABLE Y NO SECTORIZADO.

Como se ha indicado en relación con el objetivo fundamental de preservar el máximo espacio rústico y teniendo en cuenta que las características del Municipio no permiten pensar en explotaciones rústicas extensas con suficiente rentabilidad, el Plan pretende estimular la explotación de parcelas de tamaño medio atribuyéndoles una capacidad edificatoria que permita simultanear la explotación rústica y la residencial para que esta última, diseminada, potencie la primera. Esto se traduce en la normativa para la realización de construcciones aisladas en suelo urbanizable no sectorizado - mientras no se programe- y en suelo no urbanizable S.N.U., así como en las zonas de edificabilidad residual que se exigen para el desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

En esa normativa se regulan de una manera sistemática las construcciones a realizar en parcelas de suelo rural o rústico o no urbanizable en los supuestos contemplados por la Ley del Suelo en sus artículos 85 y 86 con los dos trámites allí

indicados: el de licencia directa por el Ayuntamiento en determinados casos ligados a la explotación rústica o el del artículo 43.3 para las viviendas familiares.

Para ello el Plan tiene dos razones: la primera es que esta promoción de viviendas en parcelas de más de 5.000 m² ya estaba prevista en el Plan anterior con el que se entronca y la segunda es que se confía precisamente en ella para lograr que los suelos libres, esenciales para el paisaje, que a su vez potencia la urbanización y el desarrollo turístico, no estén yermos sino cultivados por sus habitantes diseminados en un hábitat precisamente muy grato a los residentes extranjeros afincados en el municipio. Con el mismo objetivo de potenciar las explotaciones rústicas el Plan ha delimitado, dentro del Suelo Urbanizable unas zonas especiales agrícolas, en las que se regula el tamaño de la parcela necesaria para realizar una construcción que servirá de pauta a los P.P.O. para que en ellos se concrete con todo detalle zonas destinadas primordialmente a este tipo de explotaciones rústicas unifamiliares y sirvan de arranque para las obras de acondicionamiento y regadío de las mismas.