

**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA L.O.U.A.
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA
MEMORIA JUSTIFICATIVA**

MAYO 2011

EQUIPO REDACTOR

Ayuntamiento de Benalmádena:

D. José Luis Cerezo Moreno	Arquitecto Municipal
D. Juan Raigón	Aparejador Municipal
D ^a Valentina Aibar Márquez	Delineante

Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE):

D ^a Marta Vergara Lafuente	Directora Técnica
D. Enrique Robles Tembory	Jefe Área de Medio Ambiente
D. Francisco Navarrete Mandly	Jefe Área S.I.G.
D ^a Carmen González Domínguez	Delineante S.I.G.

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

ÍNDICE

1. Antecedentes.....	3
2. Planeamiento Vigente	3
2.1. Planeamiento general vigente.....	3
2.2. Modificaciones e Innovaciones del Planeamiento General Aprobadas Definitivamente.	4
2.3. Clases y CATEGORÍAS de suelo en el planeamiento general vigente.....	7
2.4. Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente	9
2.5. Corrección de Errores.....	14
2.6. Incidencia en la Ordenación Estructural.....	14
2.6.1.- MODIFICACIONES O INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL AÑO 2.003 QUE INCIDEN EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	14
2.7. Relación de la LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, ORDENACIÓN territorial y LEGISLACIÓN sectorial de aplicación directa al planeamiento general vigente	16
LEGISLACIÓN URBANÍSTICA	16
ORDENACIÓN territorial.....	16
LEGISLACIÓN sectorial	16
3. Contenido y alcance de la adaptación	23
3.1. Clasificación del suelo.	27
3.1.1) Urbano:	27
3.1.2) Urbanizable:.....	35
3.1.3) No Urbanizable:	39
3.2. Sobre las reglas sustantivas y los ESTÁNDARES de ORDENACIÓN previstos en el ARTÍCULO 17 de la l.o.u.a.	41
3.2.1. Suelo urbano no consolidado	41
3.2.2. Suelo urbanizable ordenado y sectorizado.....	43
3.2.3. Suelo urbanizable no sectorizado	43
3.3. Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida.	43
3.3.1) Reserva de Vivienda Protegida:	43
3.3.2) Coeficiente corrector de Vivienda de Protección Pública.	52
3.4. Sistemas Generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.	54
3.4.1) Parques, jardines y espacios libres públicos del planeamiento vigente.....	54

3.4.2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que superan el ámbito de una dotación local.....	57
3.5. Usos, densidades y edificabilidades globales.	63
3.5.1) Suelo Urbano Consolidado.	63
3.5.2) Suelo Urbano No Consolidado.....	64
3.5.3) Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado	65
3.6. Áreas reparto Suelo Urbanizable. Aprovechamientos	69
3.7. Patrimonio Histórico.....	69
3.8. Programación y Gestión	69
3.9. Definición de la red de tráfico, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.	70
3.10. Sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.	70
3.11. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL POTAUM EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE BENALMÁDENA.	70
4. Participación de las Administraciones Sectoriales.....	74
5. Equipo Redactor	75
ANEXO I.- MÉTODO de CÁLCULO del coeficiente corrector de vivienda protegida respecto a vivienda libre.....	76
METODOLOGÍA	76
CUANTIFICACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS	78
1. Coste de adquisición del suelo:.....	78
2. Costes de Proyectos y Dirección de Obras:	78
3. Costes de Licencias de Obra:.....	79
4. Costes de Construcción:.....	79
5. Seguros de la construcción:	81
6. Costes de Gestión de la Calidad:	81
7. Escritura de Obra Nueva:.....	81
8. Escritura de División Horizontal:	82
9. Escrituras de Préstamos Hipotecarios:	83
10. Gastos Generales y varios:.....	83
11. Gastos de Publicidad y ventas:.....	83
1. Ingresos derivados de las ventas.....	83
2. Subvenciones.	85
CÁLCULO DEL COEFICIENTE	85
ANEXO II: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....	98
ANEXO III.- CERTIFICADOS DE PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE	100
ANEXO IV.- SOLICITUD DE INFORMES A ORGANISMOS SECTORIALES Y CONTESTACIÓN... 	101

1. ANTECEDENTES

El PGOU vigente se aprueba en marzo de 2003 con la suspensión del Suelo No Urbanizable y otros requerimientos a resolver por parte del Ayuntamiento.

La tramitación del Expediente Único de Cumplimiento donde se resuelven dichos requerimientos termina en marzo de 2010 fecha a partir de la cual entra en vigor el Plan General. Dicho Expediente Único de Cumplimiento consiste exclusivamente en un refundido de correcciones de errores y requerimientos a resolver del planeamiento aprobado en 2003. Por todo ello, este documento no incluye ninguna de las modificaciones de elementos aprobadas definitivamente hasta ese momento.

Puesto que el E.U.C. es posterior a la LOUA, en la medida que sus determinaciones le permiten, adapta en parte, el PGOU vigente a dicha ley del suelo.

Durante el transcurso de la tramitación se aprueba el decreto 11/2008 por el que se contempla la vía de la Adaptación Parcial del Plan General a la LOUA. Por todo ello, el equipo de gobierno del Ayuntamiento de Benalmádena toma la decisión de iniciar la tramitación del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

2.1. PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El PGOU vigente se encuentra conformado, tanto en normativa como en planimetría, por:

- **Revisión de Plan General de Ordenación Urbanística** aprobado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión MA/2/03 de 4 de marzo de 2003 y publicado en el BOP núm.88 de 12 de mayo de 2003.

-**Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado** aprobado definitivamente por el Pleno Municipal con fecha 30/07/2009

- **Las Modificaciones e Innovaciones del Planeamiento General** aprobadas definitivamente.

-**Los instrumentos de Planeamiento de Desarrollo** de la Revisión del PGOU aprobados definitivamente.

- Planes Parciales de Ordenación.
- Planes Especiales
- Estudios de Detalle

-El Expediente de **Corrección de Errores** aprobado por Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 30 de Junio de 2009 y publicado en el BOJA de 23 de diciembre de 2009.

-El **Expediente Único de Cumplimiento** de la Revisión del PGOU (aprobado en marzo de 2003) y aprobado por Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 16 de marzo de 2010 y publicado en el BOJA el 6 de mayo de 2010.

A continuación se transcriben las Modificaciones del PGOU y el Planeamiento de Desarrollo aprobados definitivamente e incorporados por tanto al Planeamiento General aprobado.

2.2. MODIFICACIONES E INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADAS DEFINITIVAMENTE.

MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETIN		OBSERVACIONES
					BOJA	BOP	
1	PGOU	MODIFICACION	Sector SP-9, Cala de La Higuera, división en Sector SP-9-A y SP-9-B	15/01/2004		04/03/2004	
2	PGOU	MODIFICACION	UE-125, El Quinto	14/05/2004		04/08/2004	
3	PGOU	MODIFICACION	UE-51, Torrequebrada II	14/05/2004		30/07/2004	
4	PGOU	MODIFICACION	Avda. García Lorca esq. Avda. Antonio Machado, protección de yacimiento arqueológico	21/02/2005		03/08/2005	
5	PGOU	MODIFICACION	Puerto Deportivo Marina	28/06/2005	21/10/2005		Publica Ficha Técnica
6	PGOU	MODIFICACION	UE-67, Torrequebrada, El Chorrillo, Parc. D-19	07/09/2005		23/01/2007	
7	PGOU	MODIFICACION	UE-126, El Villordo Norte	27/10/2005		14/11/2005	Inscrito en el Reg. Municipal con el nº 17/05
8	PGOU	MODIFICACION	Suelo Comercial IC-5	27/04/2006		16/06/2006	
9	PGOU	MODIFICACION	UE-19, Parc. P-1	27/04/2006		16/06/2006	
10	PGOU	MODIFICACION	Avda. Antonio Machado, usos y alturas	22/06/2006		28/08/2006	
11	PGOU	MODIFICACION	UA-73. La Leala. Parcs, 14 y 15	12/03/2007		30/04/2007	
12	PGOU	MODIFICACION	UE-130 Hotel Aleya	12/03/2007		07/05/2007	
13	PGOU	MODIFICACION	Art. 138. Supresión apartado 2.2	27/02/2008		10/09/2008	
14	PGOU	MODIFICACION	Art. 139. Uso aparcamientos.	27/02/2008		10/09/2008	
15	PGOU	MODIFICACION	Avda. Blas Infante esq. C/ Vega	31/07/2008		05/11/2008	
16	PGOU	MODIFICACION	UE-86. Edificio Singular	27/03/2009		29/05/2009	
17	PGOU	MODIFICACION	Monte Alto II. Parc. 17	20/10/2009		20/01/2010	

FUENTE: Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico

Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 29 de abril de 2011

18	PGOU	MODIFICACIÓN	Creación de la UE-118 Higuera-1	08/07/2004			
19	PGOU	MODIFICACIÓN	Ampliación Hotel Rivera	15/01/2004		22/03/20/04	
20	PGOU	MODIFICACIÓN	UE-50, UE-46, UE-47	15/01/2004		19/02/2004	
21	PGOU	MODIFICACIÓN	Normativa: Modificación de Ordenanza General de Edificación (art. 71, 129, 130, 135, 139, 114, 115 y 116)	28/10/2004		15/02/2005	Ordenanza municipal
22	PGOU	MODIFICACIÓN	UE-123 Hotel Balmoral	15/01/2004		17/02/2004	
23	PGOU	MODIFICACIÓN	UE-118	23/06/2004		15/07/2004	
24	PGOU	MODIFICACIÓN	Normativa: Modificación de Ordenanza de Edificación, art.52 Condiciones de diseño de aparcamientos	25/01/2007		13/06/2007	Ordenanza municipal
25	PGOU	MODIFICACIÓN	UE-131 El Diablito	31/08/2008		05/11/2008	
26	PGOU	MODIFICACIÓN	UE-19 El Abulagar	30/07/2009		26/10/2009	
27	PGOU	MODIFICACIÓN	Cambio calificación parcela 18 de Monte Alto	29/10/2009		20/01/2010	
28	PGOU	MODIFICACIÓN	Normativa: Ordenanzas reguladoras de Zanjas y Calicatas en Vía Pública	15/01/2009		29/01/2009	Ordenanza municipal
29	PGOU	MODIFICACIÓN	Normativa: Inclusión de determinaciones excluidas del Expediente Único de cumplimiento	29/07/2010		23/11/2010	

FUENTE:
Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena
Boletín Oficial de la Provincia (BOP)

MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO PARCIAL

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETÍN		OBSERVACIONES
					BOJA	BOP	
1	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-12, La Sierra	27/05/1999			
2	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-3 Cortijo de Mena	03/02/2000			
3	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-7, Carvajal Norte	06/05/2003		25/07/2003	
4	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-8	26/02/2004		07/06/2004	
5	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-4-1	22/12/2004		23/03/2005	
6	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-7, Carvajal Norte, 2ª Modif.	03/02/2005		04/05/2005	
7	PP	MODIFICACIÓN	Sector SP-6-A, Los Nadales	04/11/2005		17/05/2007	Aprobado por silencio administrativo

FUENTES:
Ayuntamiento de Benalmádena y
Junta de Andalucía Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico
Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 30 de abril de 2011

MODIFICACIONES DEL PLANEAMIENTO ESPECIAL

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETIN		OBSERVACIONES
					BOJA	BOP	
21	PERI	MODIFICACION	Urbz. Torrequebrada, Manz. C-10 a C-15	30/09/2004		18/02/2005	
22	PERI	MODIFICACION	PA-23, Urbz. Torrequebrada, Manz. C-10 a C-15, Parc. 105	21/02/2005		16/03/2005	
23	PERI	MODIFICACION	Urbz. Torrequebrada, PA-23, Parc. C-5	25/05/2005		23/06/2005	Depositado en el Reg. Municipal con el nº 9/2005/PL

FUENTE: Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico

Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 29 de abril de 2011

MODIFICACIONES DE ESTUDIOS DE DETALLE

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETÍN	
					BOJA	BOP
24	ED	MODIFICACIÓN	Polig. Act. PA-6/PA-7, Santa Matilde-Retamar, Parc. RP-2	25/09/2003		26/12/2003
25	ED	MODIFICACIÓN	Urbz. Torrequebrada, Parc. nº 11	26/02/2004		03/06/2004
26	ED	MODIFICACIÓN	Sector SP-2 Santángelo Parc. P-14	02/02/2006		22/02/2006
27	ED	MODIFICACIÓN	Sector SP-12, Parcs. R-1 y R-2	11/09/2006		06/11/2006
28	ED	MODIFICACIÓN	Torrequebrada, 1. UA-50. A-2 y Parcs. 2, 3 y 4	27/09/2007		11/01/2008
29	ED	MODIFICACIÓN	UE-55. Torremuelle	25/10/2007		07/04/2009
30	ED	MODIFICACIÓN	Hotel Los Patos y parcelas adyacentes	20/12/2007		28/01/2008
31	ED	MODIFICACIÓN	Sector SP-12. La Sierra. UE-1. Zona 2	11/04/2008		30/05/2008
32	ED	MODIFICACIÓN	UE-50-A-2. Parcs. 2 a 4. Enclave Torrequebrada, 1	11/04/2008		14/07/2008

FUENTE: Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico

Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 29 de abril de 2011

Este capítulo se completa con el Anexo III de este documento que incorpora todos los certificados del planeamiento aprobado definitivamente, así como los certificados de tramitación de la recepción de las obras de urbanización.

2.3. CLASES Y CATEGORÍAS DE SUELO EN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El planeamiento general vigente objeto de la presente Adaptación Parcial establece tres clases de suelo:

1) **SUELO URBANO**

1. Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el PGOUB adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En el suelo urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

Suelo urbano consolidado

a) El Suelo Urbano Consolidado del PGOUB cumple con las condiciones del artículo 45.2.A. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y cuenta con ordenación pormenorizada que permite la edificación y no requiere la delimitación de unidades de ejecución.

b) Se incluyen también en esta categoría de suelo los comprendidos en Unidades de Ejecución que por cumplir con alguno de los requisitos del punto anterior, figuren incluidos comprendidos en Unidades de Ejecución, procedentes de los antiguos Polígonos, Unidades de Actuación y Sectores de Planeamiento ya urbanizados (art. 9.3 de las presentes Normas), cuyas fichas de ordenación incorpora el PGOUB. U.E. números 1 a 48, 51 a 53, 55, 57 a 60, 62 a 69, 72 a 89, 91 a 95, 97 a 105 y U.E.P. números 1 a 31.

Suelo urbano no consolidado

El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado, correspondiendo una tal calificación a las Unidades de Ejecución números 49, 50, 54, 56, 61, 70A, 70B, 71, 90, 96 y 106 no incluidas en el apartado b), precedente.

Se incorpora la Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobada por el Ayuntamiento. □

2) SUELO URBANIZABLE

□1. En aplicación concordada de la Disposición Transitoria Primera, punto 1, regla 1ª, letra b), y el art. 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el PGOU de Benalmádena establece las siguientes categorías dentro de este suelo:

Suelo urbanizable ordenado

Definición legal: Lo es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

El PGOU de Benalmádena no incluye esta categoría pues la ordenación pormenorizada de Sectores de planeamiento se reserva a la iniciativa privada a través del planeamiento de desarrollo.

Suelo urbanizable sectorizado

Definición legal: Lo es el que teniendo la clasificación de urbanizable en el planeamiento general esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El PGOU de Benalmádena delimita 23 Sectores de Planeamiento para su desarrollo mediante los correspondientes PPO, cuyas fichas de ordenación se incluyen en el Título V, artículo 157 de las Normas, y cuya delimitación gráfica se incluyen en la colección de Planos B-1.

Suelo urbanizable no sectorizado

Definición legal: según la Disposición Transitoria Primera, punto 1, Regla 1ª, letra b), es un suelo residual, o sea, aquél que siendo urbanizable no tiene la condición de suelo urbanizable ordenado ni de sectorizado. □

3) SUELO NO URBANIZABLE

□El Suelo No Urbanizable del PGOU de Benalmádena tiene su razón de ser en ordenar aquellos suelos que se han considerado merecedores de una especial protección en razón a su valor forestal y a las posibilidades de explotación de sus valores paisajísticos y a la defensa de la fauna y flora autóctona, como incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

Integra pues el ámbito definido en las letras c) y d) de la Regla 1ª, Punto 1, de la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía □

2.4. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE

PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETIN		OBSERVACIONES
					BOJA	BOP	
1	PP	FORMULACION	Sector SP-11, La Viñuela	06/09/2003		02/12/2003	
2	PP	FORMULACION	Sector SP-4-2, Doña María Norte	10/10/2003		15/03/2004	
3	PP	FORMULACION	Sector SP-6-A, Los Nadales	10/10/2003		18/11/2003	
4	PP	FORMULACION	Sector SP-24, Los Peñones	13/11/2003		17/03/2004	
5	PP	FORMULACION	Sector SP-4-1	10/02/2004		09/03/2004	
6	PP	FORMULACION	Sector SP-9-A, Cala de la Higuera	14/05/2004		02/06/2004	
7	PP	FORMULACION	Sector SO-4-1	22/09/2004		22/03/2005	
8	PP	FORMULACION	Sector SP-9-B, Cala de la Higuera	30/09/2004		20/10/2004	
9	PP	FORMULACION	Sector SP-21, Reserva del Higuerón	12/03/2007		18/06/2007	; AD 15-05-2001 BOP 08-06-2001
10	PP	FORMULACION	Sector SP-17. Cortijo de la Reina	26/04/2007		28/06/2007	
11	PP	FORMULACION	SP-11 La Viñuela	27/11/2008		28/01/2009	

FUENTE: Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico

Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 29 de abril de 2011

El cuadro anterior se completa con el siguiente:

FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOP
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-3 CORTIJO DE MENA	14/09/1998	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-2 SANTÁNGELO NORTE	15/05/2001	26/07/2001
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-6B LOS NADALES	27/05/2004	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-7 CARVAJAL	30/09/1999	31/01/2000
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-8 SANTANGELO-ESTE	14/09/1998	16/06/2000
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-10 LA HIDALGA	10/12/1998	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-11 LA VIÑUELA	06/09/2001	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-12 LA SIERRA	20/02/1996	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-13 LA SOGA	27/05/1999	12/05/2000
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-14 HACIENDA S. FERNANDO	24/06/1999	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-16 LAS CAÑADAS	11/04/2008	
PP	FORMULACIÓN	SECTOR SP-20 CASABLANCA	07/05/1999	

FUENTE: CERTIFICADOS EXPEDIDOS POR AYTO. DE BENALMÁDENA, INCLUIDOS EN EL ANEXO III DE ESTA MEMORIA

ESTUDIOS DE DETALLE

Nº	FIGURA	TIPO	OBJETO	FECHA	BOLETÍN		OBSERVACIONES
					BOJA	BOP	
12	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-20, Casablanca, Parc. N-O	08/04/2003		09/07/2003	
13	ED	FORMULACIÓN	Arroyo de la Miel, El Tomillar, C/ La Mancha s/n	16/05/2003		22/08/2003	
14	ED	FORMULACIÓN	UA-38, Playa Santa Ana	16/05/2003		22/08/2003	
15	ED	FORMULACIÓN	Arroyo de la Miel, UA-77, Tívoli, Parcela C-2-B	31/07/2003		06/10/2003	
16	ED	FORMULACIÓN	UE-30, Hotel Costa del Sol	31/07/2003		06/10/2003	
17	ED	FORMULACIÓN	UA-25 bis, parcela	31/07/2003		09/10/2003	
18	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-1, Santángelo, Parc. P-8	31/07/2003		09/09/2003	
19	ED	FORMULACIÓN	UE-1, Santángelo, Parcela P1-2 y P1-3	31/07/2003		03/10/2003	
20	ED	FORMULACIÓN	UA-58, Carvajal-Este, Zona P1-B	25/09/2003		29/10/2003	
21	ED	FORMULACIÓN	Benalmádena - Costa, entre C/ Corsa y Avda. Bonanza, Parcela	10/10/2003		18/11/2003	
22	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-20, Casablanca, Parc. N-o, Manz. 3	18/12/2003		26/02/2004	
23	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-13, La Soga, Manz. 2	15/01/2004		27/02/2004	
24	ED	FORMULACIÓN	UE-1, Santángelo, Parc. IC-1	26/02/2004		22/03/2004	
25	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo	26/02/2004		12/05/2004	
26	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-13, La Soga, Manz. 3	25/03/2004		24/06/2004	
27	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-12, La Sierra, Zona 2, R-1 y	29/04/2004		08/07/2004	

			R-2				
28	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-8, Santángelo, Parc. R-1 a R-12, R-15 a R-18 y CO-1 a CO-3	29/04/2004		07/06/2004	Depositado en el R.I.U. con el nº 26/2003/ED
29	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-3, Cortijo de Mena, Parc. P-4, B-107, B-109 y B-210	29/04/2004		26/07/2004	
30	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-19	29/04/2004		13/09/2004	
31	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-10	29/04/2004		10/08/2004	
32	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-13, La Soga, Manz. 4	29/04/2004		09/08/2005	Depositado en el Re. Municipal con el nº 48/05
33	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Traslado de 3 viviendas desde Parc. P-1 a P-19	23/06/2004		13/09/2004	
34	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-6	30/09/2004		28/10/2004	Depositado en el Reg. Municipal con el nº 37/2003/ED
35	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-4-2, Doña María Norte	30/09/2004		30/12/2004	
36	ED	FORMULACIÓN	UE-55, Torremuelle	30/09/2004		10/02/2005	
37	ED	FORMULACIÓN	UE-125, El Quinto	30/09/2004		27/10/2004	
38	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-1	28/10/2004		29/11/2004	Depositado en el Reg. Municipal con el nº 41/2003/ED
39	ED	FORMULACIÓN	Benalmádena-Costa, Hotel Los Patos	25/11/2004		18/03/2005	
40	ED	FORMULACIÓN	UE-95, Los Pajaritos	25/11/2004		31/12/2004	Depositado en el Regg. Municipal con el nº 43/04/ED
41	ED	FORMULACIÓN	Benalmádena - Costa, entre Carril de Contreras, C/ Albatros y C/ Las Yucas	22/12/2004		21/01/2005	
42	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-12, La Sierra, Zona 1, adecuación del SGV	22/12/2004		23/02/2005	

43	ED	FORMULACIÓN	UE-102, Cerro del Horno	22/12/2004		21/01/2005	
44	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-15	03/02/2005		03/03/2005	
45	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-20, Casablanca, Zona N-E	31/03/2005		18/04/2005	
46	ED	FORMULACIÓN	UE-50, Parcs. 2, 3 y 4 y UE-50-A-2	25/05/2005		04/07/2005	
47	ED	FORMULACIÓN	Sector PA-6/PA-7, Santa Matilde-Retamar, Parc. MP-1	07/09/2005		21/10/2005	
48	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-8	29/09/2005		11/11/2005	
49	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2 Santángelo. Parc P-2,3,4,9,12 y 13	23/02/2006		31/03/2006	
50	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-4-1 parc. SA	27/04/2006		08/06/2006	
51	ED	FORMULACIÓN	Zona P1-A UA-35 Cerro del Aguila	25/05/2006		03/07/2006	
52	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2 Santángelo. Parc. P-20	22/06/2006		02/11/2006	
53	ED	FORMULACIÓN	Zona de Relenguillo	22/06/2006		31/08/2006	
54	ED	FORMULACIÓN	UA-73. La Leala. Parc. P-2 y P-10	11/09/2006		29/01/2007	
55	ED	FORMULACIÓN	UE-61. La Hidalga. Parcs, A y B	11/09/2006		13/11/2006	
56	ED	FORMULACIÓN	Arroyo de la Miel, Avda. de la Estación.	30/11/2006		19/03/2007	
57	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-2, Santángelo, Parc. P-11, P-17 y P-18	26/04/2007		25/05/2007	
58	ED	FORMULACIÓN	Sector SP-20 Casablanca. Zona N-O. Parcela comercial	27/09/2007		31/10/2007	
59	ED	FORMULACIÓN	Urb. Torremar. Parcs. 58 a 62 y 64 a 67	27/09/2007		20/12/2007	
60	ED	FORMULACIÓN	Urb. La Paloma. Parcs. 20-23	27/09/2007		09/11/2007	

61	ED	FORMULACIÓN	UA-1. Santángelo. Parc. P1-2	11/04/2008		23/06/2008	
62	ED	FORMULACIÓN	UE-125. El Quinto	11/04/2008		15/05/2008	
63	ED	FORMULACIÓN	UE-130. Hotel Aleyssa	19/06/2008		19/09/2008	
64	ED	FORMULACIÓN	Santángelo, Par. IC-1 de la UE-1	28/10/2010		17/11/2010	

FUENTE: Junta de Andalucía

Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Consulta de Planeamiento Urbanístico

Consulta Detallada de Planeamiento General, actualizada a 29 de abril de 2011

2.5. CORRECCIÓN DE ERRORES

- Corrección de errores materiales de la Unidad de Ejecución UEP-9 La Perla del PGOU de Benalmádena, aprobado mediante Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 30 e junio de 2009.
- Corrección de error del PGOU en parcela P-1-20 de Urb. La Hacienda, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/2010 y publicado en BOJA núm. 170 de 31/08/2010.
- Corrección de errores materiales aprobado por Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en su sesión de 16 de marzo de 2010, en las Unidades de Ejecución siguientes:
 - UE-5 Conjunto Residencial Las Maravillas (antigua UE-5 Mayoral)
 - UEP-6 y 7 Santa Matilde y Retamar
 - UEP-23 Torrequebrada
 - UEP-24.1 y UEP-24.2 Torregolf

Los cambios introducidos en el Plan General aprobado definitivamente en 2003 se encuentran ya incluidos en el Expediente Único de Cumplimiento del PGOU de Benalmádena aprobado en 2010 y vigente.

2.6. INCIDENCIA EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.6.1.- MODIFICACIONES O INNOVACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL APROBADO DEFINITIVAMENTE EN EL AÑO 2.003 QUE INCIDEN EN LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

2.6.1.1.- NORMATIVA

- Innovación del Planeamiento General relativa a la **supresión del apartado 2.2. del artículo 138 de la Normas Urbanísticas**, relativo al aumento de **densidad** en las zonas de apartamentos. (Aprobado definitivamente en pleno municipal el 27 de febrero de 2008 y publicado en el BOP de 10 de septiembre de 2008).

Este artículo se corresponde con el 136 del Expediente Único de Cumplimiento del PGOU de Benalmádena aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en marzo de 2010.

2.6.1.1.- ORDENACIÓN

- Innovación del Planeamiento General relativa a la **división y cambio de parámetros urbanísticos del sector de suelo urbanizable SP-9** **Cala de la Higuera** (Aprobado definitivamente en pleno municipal el 15 de enero de 2004 y publicado en el BOP de 4 de marzo de 2004).

Se trata de la división de un sector de suelo urbanizable de uso Residencial □ Turístico (**SP-9**), en dos nuevos sectores (**SP-9A Y SP-9B**) con cambio de uso y edificabilidad.

- Innovación del Planeamiento General relativa a la **Ampliación del Puerto Deportivo de Benalmádena** (Aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 28 de junio de 2005 y publicado en el BOJA del 21 de octubre de 2005).

2.7. RELACIÓN DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA, ORDENACIÓN TERRITORIAL Y LEGISLACIÓN SECTORIAL DE APLICACIÓN DIRECTA AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

- LEY ESTATAL DEL SUELO (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio).
- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre).
- LEY 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- LEY 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía, y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

ORDENACIÓN TERRITORIAL

- LEY 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (Decreto 206/2006, de 28 de noviembre).
- PLANES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL.

El término municipal de Benalmádena se encuentra incluido en el **PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM)** aprobado por el Decreto 208/2009, de 21 de julio y por lo tanto afectado por él. En diferentes puntos de esta Memoria se justificará el cumplimiento de sus determinaciones.

LEGISLACIÓN SECTORIAL

COSTAS

- LEY 22/1988, de 28 de julio, DE COSTAS, modificada por el Real Decreto 268/1995 y afectada por STC 149/1991.
- REGLAMENTO DE COSTAS. Real Decreto 1471/1989 de 1 de Diciembre de 1.989 (BOE 12-12-1989 nº 297).

PUERTOS

Competencia estatal:

- LEY 27/1992, de 24 de noviembre, de PUERTOS Y MARINA MERCANTE. Jefatura del Estado.
- LEY 48/2003, de 26 de noviembre, del Régimen Económico y de Prestaciones de Servicio de los Puertos de Interés General. Jefatura del Estado.

Competencia autonómica:

- LEY 21/2007, de 18 de diciembre, del Régimen Jurídico y Económico de los Puertos de Andalucía. Presidencia de la Junta de Andalucía.

AGUAS

Competencia estatal:

- REGLAMENTO DE DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril)
- PLAN HIDROLÓGICO NACIONAL (Ley 10/2001, de 5 de julio)
- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE AGUAS (Real Decreto 1/2001, de 20 de julio).

Competencia autonómica:

- DELIMITACIÓN DE LAS AGLOMERACIONES URBANAS PARA EL TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE ANDALUCÍA (Decreto 310/2003, de 4 de noviembre)
- LEY 10/2010, LEY DE AGUAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA ANDALUCÍA

VÍAS PECUARIAS

Competencia estatal:

- VÍAS PECUARIAS (Ley 3/1995, de 23 de marzo)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Decreto 155/1998, de 21 de julio).
- MEDIDAS ADMINISTRATIVAS Y FISCALES (DESAFECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE) (Ley 17/1999, de 28 de diciembre)
- PLAN DE RECUPERACIÓN Y ORDENACIÓN DE LA RED DE VÍAS PECUARIAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Acuerdo de 27 de marzo de 2001)
- RESOLUCIÓN DEL 2 DE OCTUBRE DE 2001, DE LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA, POR LA QUE SE APRUEBA LA CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE BENALMÁDENA, EN LA PROVINCIA DE MÁLAGA (VP 728/00)

AMBIENTE ATMOSFÉRICO

Competencia estatal:

- LEY DE CALIDAD DEL AIRE Y PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA (Ley 34/2007, de 15 de noviembre)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE CALIDAD DEL AIRE (Decreto 74/1996, de 20 de febrero)

CONSERVACIÓN DE LA NATURALEZA

- DIRECTIVA DE HÁBITATS (Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992)
- CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE (20 de octubre de 2000)
- ESTRATEGIA TEMÁTICA PARA EL MEDIO AMBIENTE URBANO EN EUROPA (11 de enero de 2006)

Competencia estatal:

- LEY DE CONSERVACIÓN DE LOS ESPACIOS NATURALES Y DE LA FLORA Y FAUNA SILVESTRES (Ley 4/1989, de 27 de marzo).

- LEY DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD (Ley 42/2007, de 13 de diciembre)

Competencia autonómica:

- INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA (Ley 2/1989, 18 de julio)
- LEY FORESTAL DE ANDALUCÍA (Ley 2/1992, de 15 de junio)
- REGLAMENTO FORESTAL DE ANDALUCÍA (Decreto 208/1997, de 9 de septiembre)
- LEY DE LA FLORA Y LA FAUNA SILVESTRES (Ley 8/2003, de 28 de octubre)

ENERGÍA Y SOSTENIBILIDAD

- CARTA DE AALBORG (Carta de las ciudades europeas hacia la sostenibilidad, de 27 de mayo de 1994)

Competencia estatal:

- LEY DEL PATRIMONIO NATURAL Y DE LA BIODIVERSIDAD (Ley 42/2007, de 13 de diciembre)
- LEY PARA EL DESARROLLO SOSTENIBLE DEL MEDIO RURAL (Ley 45/2007, de 13 de diciembre)
- REGLAMENTO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN INSTALACIONES DE ALUMBRADO (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre)

Competencia autonómica:

- LEY DE FOMENTO DE LAS ENERGÍAS RENOVABLES Y DEL AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE ANDALUCÍA (Ley 2/2007, de 27 de marzo)

- INFORMES SOBRE IMPLANTACIÓN DE ACTUACIONES DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA MEDIANTE FUENTES ENERGÉTICAS RENOVABLES (Instrucción 1/2007)
- P.I.S.T.A. (Plan de Infraestructuras 2007-2013 para Sostenibilidad en el Transporte)

IMPACTO AMBIENTAL

Competencia estatal:

- LEY DE EVALUACIÓN DE LOS EFECTOS DE DETERMINADOS PLANES Y PROGRAMAS EN EL MEDIOAMBIENTE (Ley 9/2006, de 28 de abril)
- LEY DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE PROYECTOS (Real Decreto Legislativo 1/2008, de 11 de enero)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE INFORME AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Decreto 153/1996, de 30 de abril)
- REGLAMENTO DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre)
- REGLAMENTO DE CALIFICACIÓN AMBIENTAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre)
- LEY DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL (Ley 7/2007, de 9 de julio)
- REGLAMENTO DE AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNIFICADA (Proyecto de Decreto)

INCENDIOS

Competencia autonómica:

- DECRETO 470/1994, DE 20 DE DICIEMBRE, DE PREVENCIÓN DE INCENDIOS FORESTALES.
- LEY DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES (Ley 5/1999, de 29 de junio)
- REGLAMENTO DE PREVENCIÓN Y LUCHA CONTRA LOS INCENDIOS FORESTALES (Decreto 247/2001, de 13 de noviembre)

MONTES

Competencia estatal:

- LEY DE MONTES (Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes)

RESIDUOS SÓLIDOS

Competencia estatal:

- LEY DE RESIDUOS (Ley 10/1998, de 21 de abril)

- ELIMINACIÓN DE RESIDUOS MEDIANTE DEPÓSITO EN VERTEDERO (Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre)
- OPERACIONES DE VALORIZACIÓN Y ELIMINACIÓN DE RESIDUOS Y LISTA EUROPEA DE RESIDUOS (Orden MAM 304/2002)
- REGULACIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE LOS RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN (Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE RESIDUOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA (Decreto 283/1985, de 21 de noviembre)

VIVIENDA PROTEGIDA

Competencia autonómica:

- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre)
- PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Decreto 11/2008, de 22 de enero)
- LEY DE MEDIDAS PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA Y SUELO (Ley 13/2005 de 11 de noviembre)
- REGLAMENTO Y DESARROLLO DE LA LEY 13/2005, 11 DE NOVIEMBRE (Decreto 149/2006, de 25 de julio)
- PLAN ESTATAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre)
- PLAN CONCERTADO DE VIVIENDA Y SUELO 2008-2012: -TEXTO INTEGRADO (Orden de 7 de julio de 2009) -DESARROLLO Y TRAMITACIÓN (Orden de 26 de enero de 2010)
- LEY REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA (Ley 1/2010, de 8 de Marzo)

CARRETERAS

Competencia estatal:

- LEY DE CARRETERAS DEL ESTADO (Ley 25/88, de 29 de julio) REGLAMENTO GENERAL DE CARRETERAS DEL ESTADO (Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre)
- REGULACIÓN DE LOS ACCESOS A LAS CARRETERAS DEL ESTADO, LAS VÍAS DE SERVICIO Y LA CONSTRUCCIÓN DE INSTALACIONES DE SERVICIOS DE CARRETERAS (Orden Ministerial 16/1997)
- MODIFICACIÓN DE LA NOMENCLATURA Y EL CATÁLOGO DE AUTOPISTAS Y AUTOVÍAS DE LA RED DE CARRETERAS DEL ESTADO (Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre)
- PROCEDIMIENTOS COMPLEMENTARIOS PARA AUTORIZAR NUEVOS ENLACES O MODIFICACIÓN DE LOS EXISTENTES EN LAS CARRETERAS DEL ESTADO (Orden Ministerial 2873/2007, de 24 de septiembre)

Competencia autonómica:

- LEY DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA (Ley 8/2001, 12 de julio)
- CATALOGO ACTUALIZADO DE LA RED DE CARRETERAS AUTONÓMICAS DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA (24 de septiembre de 2008)

FERROCARRIL

Competencia estatal:

- LEY 16/1987, de 30 de julio, de ORDENACIÓN DE LOS TRANSPORTES TERRESTRES. Jefatura del Estado. BOE 31/07/87.
- REAL DECRETO 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DE LA LEY DE ORDENACIÓN DE TRANSPORTES TERRESTRES. Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones. BOE 08/10/90.
- LEY 39/2003, de 17 de noviembre, del SECTOR FERROVIARIO. Jefatura del Estado. BOE 18/11/03.
- REAL DECRETO 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO. Ministerio de Fomento. BOE 31/12/04.

PATRIMONIO

Competencia estatal:

- LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL (Ley 16/1985, de 25 de junio)
- LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO ESPAÑOL (Real Decreto 111/1986, de 10 de enero)
- LEY DEL PATRIMONIO DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Ley 33/2003, de 3 de noviembre)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA (Decreto 4/1993, de 26 de enero)
- REGLAMENTO DE PROTECCIÓN Y FOMENTO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA (Decreto 19/1995, de 7 de febrero)
- REGLAMENTO DE ACTIVIDADES ARQUEOLÓGICAS (Decreto 168/2003, de 17 de junio)
- LEY DE PATRIMONIO HISTÓRICO DE ANDALUCÍA. PRESIDENCIA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA (Ley 14/2007, de 26 de noviembre)

CEMENTERIOS

Competencia estatal:

- REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA (Decreto 2263/1974, de 20 de julio)

Competencia autonómica:

- LEY DE SALUD DE ANDALUCÍA (Ley 2/1998, de 15 de junio)

REGLAMENTO DE POLICÍA SANITARIA MORTUORIA (Decreto 95/2001, de 3 de abril)

TELECOMUNICACIONES

Competencia estatal:

- REGLAMENTO DE PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO RADIOELÉCTRICO (Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre)
- LEY GENERAL DE TELECOMUNICACIONES (Ley 32/2003, de 3 de noviembre)

SECTOR ELÉCTRICO

Competencia estatal:

- REGULACIÓN DEL SECTOR ELÉCTRICO (Ley 54/1997, de 27 de noviembre)
- REGULACIÓN DE LAS ACTIVIDADES DE TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN SUMINISTRO Y PROCEDIMIENTOS DE AUTORIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre)
- REGULACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE PRODUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA EN RÉGIMEN ESPECIAL (Real Decreto 661/2007, de 25 de mayo)
- REGLAMENTO SOBRE CONDICIONES TÉCNICAS Y GARANTÍAS DE SEGURIDAD EN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE ALTA TENSIÓN (Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero)

RUIDO

Competencia estatal:

- LEY DEL RUIDO (Ley 37/2003, de 17 de noviembre)
- DESARROLLO DE LA LEY DEL RUIDO EN LO REFERENTE A LA EVALUACIÓN Y GESTIÓN DEL RUIDO AMBIENTAL (Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre)
- DESARROLLO DE LA LEY DEL RUIDO EN LO REFERENTE A LA ZONIFICACIÓN ACÚSTICA, OBJETIVOS DE CALIDAD Y EMISIONES ACÚSTICAS (Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre)

Competencia autonómica:

- REGLAMENTO DE PROTECCIÓN CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA EN ANDALUCÍA (Decreto 326/2003, de 25 de noviembre)

RIESGOS

- PLAN DE PREVENCIÓN CONTRA AVENIDAS E INUNDACIONES EN CAUCES URBANOS ANDALUCES (Decreto 189/2002, de 2 de julio)

3. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN

El objeto del presente documento es adaptar parcialmente a la LOUA el planeamiento general vigente, el cual mantendrá su vigencia. Se trata en consecuencia de un procedimiento que no contempla alteración de la ordenación estructural y el modelo de ciudad establecido por el planeamiento general vigente. No se trata, en definitiva, de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3 del Decreto 11/2008.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, y la propia LOUA, establece que la adaptación parcial se referirá como mínimo al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural y, por consiguiente, no se incluyen los planos de ordenación pormenorizada del planeamiento general.

El contenido de determinaciones adoptado para la Adaptación Parcial se articula en función de los siguientes conceptos básicos:

- a) CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008.
- b) DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

- c) LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

- 1) PARQUES, JARDINES Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.
- 2) INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

- d) USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.
- e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.
- f) Señalamiento de los ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La

adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

- g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los **municipios con relevancia territorial**, como es el caso de BENALMÁDENA incluido en el PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA (POTAUM), tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

El Documento de Adaptación Parcial queda estructurado de la siguiente manera:

MEMORIA JUSTIFICATIVA

- MEMORIA JUSTIFICATIVA

Memoria con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación

- ANEXO I.- MÉTODO DE CÁLCULO DEL COEFICIENTE CORRECTOR DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO A VIVIENDA LIBRE.

- ANEXO II.- CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

- ANEXO III.- CERTIFICADOS DE PLANEAMIENTO APROBADO DEFINITIVAMENTE

Donde se contendrán los certificados emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesaridad de informes o pronunciamientos de éstos, certificados de las modificaciones definitivamente aprobadas, modificaciones de delimitación de unidades de ejecución y nivel de cumplimiento de los diferentes ámbitos urbanísticos.

- ANEXO IV.- SOLICITUD DE INFORMES A ORGANISMOS SECTORIALES Y CONTESTACIÓN

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En el que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas.

PGOU VIGENTE en soporte digital (CD)

PLANOS

B.1	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO PLANEAMIENTO VIGENTE	E: 1/5.000
B1.AD	CLASIFICACIÓN DEL SUELO: ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO	E: 1/5.000
C1.AD	SISTEMAS GENERALES: PARQUES JARDINES Y ESPACIOS LIBRES. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS. PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO	E: 1/5.000
D1.AD	USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES. PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO	E: 1/10.000
E1.AD	RED DE TRÁFICO Y TRANSPORTES PÚBLICOS. PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO	E: 1/10.000

3.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

3.1.1) URBANO:

a) Consolidado

El Suelo Urbano asistemático que figure en el P.G.O.U. en vigor con esta clasificación, y que cumpla además con las condiciones previstas en el art. 45.2.A) de la LOUA, se recoge en esta Adaptación de PGOU como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**, tal y como admite el art. 4.1.a) del Decreto 11/2008.

El Suelo Urbano sistemático, incluido en el ámbito de Unidad de Ejecución en el PGOU en vigor, y que figure desarrollado (ordenación pormenorizada aprobada y sistema de gestión ultimado) y urbanizado, se considera en esta Adaptación como **Suelo Urbano Consolidado (SUC)**.

Es por esto que al haberse aprobado en 2009 por parte del Ayuntamiento un **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado**, y al no haberse producido cambio alguno en los ámbitos delimitados como Suelo Urbano No consolidado por el mencionado Proyecto, se considera que a todos los efectos la categorización de Suelo Urbano recogido en él y por tanto se incluye tal cual en el documento de Adaptación.

En este Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado no se incluyó el Suelo Urbanizable Sectorizado delimitado en el Planeamiento General vigente ya transformado y urbanizado en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico.

Es por esto que, de conformidad con lo dispuesto en el art. 45.1.c) de la LOUA, y el art. 4.1 del Decreto 11/2008, procede considerar los mismos como Suelo Urbano Consolidado por tener cumplimentadas las obligaciones de urbanización.

Se ha mantenido la delimitación de las antiguas **Unidades de Ejecución (UE/ UEP) y Sectores de Planeamiento (SP)** que ya han alcanzado la categoría de Suelo Urbano Consolidado, como **ÁMBITOS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE CON PLANEAMIENTO APROBADO (PA) Y CONSOLIDADOS (PA-SUC-UE-Nº, PA-SUC-UEP-Nº Y PA-SUC-SP-Nº)**, con objeto de remitir cualquier actuación dentro de estas delimitaciones a las condiciones recogidas en la ficha urbanística y/o planeamiento de desarrollo conforme a los cuales se desarrollaron.

El siguiente cuadro recoge la denominación de las antiguas Unidades de Ejecución (UE/UEP) del Planeamiento General vigente que han alcanzado la categoría de suelo urbano consolidado y su denominación en el marco de la presente Adaptación como Ámbitos de Planeamiento General vigente Consolidados:

PGOU APROBADO 2003		PGOU ADAPTADO LOUA		
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
UE-1	SANTANGELO	PA- SUC- UE-1	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-2	EL TOMILLAR	PA- SUC- UE-2	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-3	POLIGONO INDUSTRIAL MUNICIPAL	PA- SUC- UE-3	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-4	CAROLA II	PA- SUC- UE-4	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-5	CONJUNTO RESIDENCIAL MARAVILLAS	PA- SUC- UE-5	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-6	LOS PINOS	PA- SUC- UE-6	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-7	HUERTA GARCIA	PA- SUC- UE-7	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-8	HUERTA MARIN	PA- SUC- UE-8	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-9	BEJAR	PA- SUC- UE-9	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-10	BENAMAINA	PA- SUC- UE-10	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-11	DIORAMA	PA- SUC- UE-11	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-12	PIMIENTA	PA- SUC- UE-12	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-13	GALJOVEN	PA- SUC- UE-13	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-14	ALEGRANAZA	PA- SUC- UE-14	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-15	SOFICO-PISCINA MUNICIPAL	PA- SUC- UE-15	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-16	SOFICO-LA PALOMA Y NORTE DEL GAMONAL	PA- SUC- UE-16	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-17	SOFICO-LA CAÑADA	PA- SUC- UE-17	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-18	SOFICO-PARCELA PEQUEÑA	PA- SUC- UE-18	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-19	SOFICO-AVDA GARCIA LORCA	PA- SUC- UE-19	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-20	C/OCCIDENTE	PA- SUC- UE-20	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-21	EL JARDIN	PA- SUC- UE-21	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-22	VILLAMIEL (AVDA ERASA)	PA- SUC- UE-22	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-22BIS	AVDA ERASA	PA- SUC- UE-22BIS	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-23	HUERTA LOS ALAMOS	PA- SUC- UE-23	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-24	PARQUE PRINCIPAL- POLIGONO COMPENSACION 1	PA- SUC- UE-24	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-24BIS	PARQUE PRINCIPAL- POLIGONO COMPENSACION 2	PA- SUC- UE-24BIS	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-25	PARQUE PRINCIPAL- POLIGONO EXPROPIACION 1	PA- SUC- UE-25	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-25BIS	PARQUE PRINCIPAL- POLIGONO EXPROPIACION 2	PA- SUC- UE-25BIS	SUELO URBANO	CONSOLIDADO

UE-26	PARCELA DE BONANZA	PA- SUC- UE-26	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-27	EL MADRIGAL	PA- SUC- UE-27	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-28	CAMINO DE LA CARIHUELA	PA- SUC- UE-28	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-29	AVDA. IMPERIO ARGENTINA	PA- SUC- UE-29	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-30	HOTEL COSTA DEL SOL	PA- SUC- UE-30	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-31	SANTA MARGARITA	PA- SUC- UE-31	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-32	HOTEL BALI	PA- SUC- UE-32	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-33	PARCELA DEL ANTIGUO HOTEL PLAYA	PA- SUC- UE-33	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-34	ALMILAN	PA- SUC- UE-34	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-35	CERRO AGUILA	PA- SUC- UE-35	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-36	TORREALMADENA	PA- SUC- UE-36	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-37	TORREVIGIA	PA- SUC- UE-37	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-38	PLAYA DE SANTA ANA	PA- SUC- UE-38	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-39	MALAPESQUERA	PA- SUC- UE-39	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-40	PARCELA DENOMINADA EL CAJON	PA- SUC- UE-40	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-41	VILLASOL	PA- SUC- UE-41	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-42	C/VELAZQUEZ	PA- SUC- UE-42	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-43	PARCELA EN FUENTE LA SALUD (Mirador del Puerto)	PA- SUC- UE-43	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-44	ENCLAVE DEL CORTIJO DE MENA (Camino Gilabert)	PA- SUC- UE-44	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-45	ENCLAVE DEL CORTIJO DE MENA al Este del Cuartel G. Civil	PA- SUC- UE-45	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-46	CUARTEL DE LA GUARDIA CIVIL	PA- SUC- UE-46	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-47	ENCLAVE DE LA GUARDIA CIVIL	PA- SUC- UE-47	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-48	ENCLAVE DEL CORTIJO DE MENA al Norte del Cuartel G. Civil	PA- SUC- UE-48	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-51	ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº2	PA- SUC- UE-51	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-52	ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº3	PA- SUC- UE-52	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-53	LOS BUCANEROS	PA- SUC- UE-53	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-55	PARCELA AL OESTE DE TORREMUELLE	PA- SUC- UE-55	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-57	MIRADOR DE CARVAJAL	PA- SUC- UE-57	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-58	TORREMAR- CARVAJAL ESTE	PA- SUC- UE-58	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-60	VERACRUZ	PA- SUC- UE-60	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-62	OESTE CERRO I	PA- SUC- UE-62	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-63	OESTE CERRO II	PA- SUC- UE-63	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-64	LAS MORISCAS	PA- SUC- UE-64	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-65	MONTEBELLO	PA- SUC- UE-65	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-66	LA REALEZA	PA- SUC- UE-66	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-67	EL CHORRILLO	PA- SUC- UE-67	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-68	EL CARAMBUCO	PA- SUC- UE-68	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-69	LAS MIMOSAS-NORTE	PA- SUC- UE-69	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-72	POLIGONO INDUSTRIAL LA LEALA	PA- SUC- UE-72	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-73	LA LEALA NORTE	PA- SUC- UE-73	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-74	CAOBEL	PA- SUC- UE-74	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-75A	BLAS INFANTE- AVDA. ANDALUCIA	PA- SUC- UE-75A	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-75B	AVDA. BLAS INFANTE	PA- SUC- UE-75B	SUELO URBANO	CONSOLIDADO

UE-76A	LA TRIBUNA A	PA- SUC- UE-76A	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-76B	LA TRIBUNA B	PA- SUC- UE-76B	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-77	CALLE CORSA	PA- SUC- UE-77	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-78	ZONA SANITARIA EL TOMILLAR	PA- SUC- UE-78	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-79	AVDA. DE BONANZA	PA- SUC- UE-79	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-80	EL BATAN	PA- SUC- UE-80	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-81	AVDA. MARISOL	PA- SUC- UE-81	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-82	EDIFICIO VIRGINIA	PA- SUC- UE-82	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-83	LOS ALAMOS	PA- SUC- UE-83	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-84	HOTEL TRITON	PA- SUC- UE-84	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-85	CALLE VEGA	PA- SUC- UE-85	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-86	EDIFICIO SINGULAR EN ARROYO DE LA MIEL	PA- SUC- UE-86	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-87	HOTEL ALAY II	PA- SUC- UE-87	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-88	CALLE JEREZ	PA- SUC- UE-88	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-89	TIVOLI	PA- SUC- UE-89	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-91	LOS CASTILLEJOS	PA- SUC- UE-91	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-94	LA VERDAD	PA- SUC- UE-94	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-95	LOS PAJARITOS	PA- SUC- UE-95	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-98	CARRIL DEL SIROCO	PA- SUC- UE-98	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-99	LA VIÑUELA	PA- SUC- UE-99	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-100	LAS ADELFA	PA- SUC- UE-100	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-101	LA PERLA III	PA- SUC- UE-101	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-102	CERRO DEL HORNO	PA- SUC- UE-102	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-107	AVDA. MIJAS	PA- SUC- UE-107	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-109	LOS BANCALES	PA- SUC- UE-109	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-110	EL MERO	PA- SUC- UE-110	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-111	LOS ALMENDROS	PA- SUC- UE-111	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-112	TORREMUELLE NORTE	PA- SUC- UE-112	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-113	FUENTE DE LA SALUD	PA- SUC- UE-113	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-114	FUENTE DE LA SALUD II	PA- SUC- UE-114	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-115	FUENTE DE LA SALUD III	PA- SUC- UE-115	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-116	FUENTE DE LA SALUD IV	PA- SUC- UE-116	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-117	FUENTE DE LA SALUD V	PA- SUC- UE-117	SUELO URBANO	CONSOLIDADO

PGOU APROBADO 2003		PGOU ADAPTADO LOUA		
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
UEP-1	HIGUERON	PA- SUC- UEP-1	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-2	TORREMAR	PA- SUC- UEP-2	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-3	CAPELLANIA	PA- SUC- UEP-3	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-4	EL CONEJO	PA- SUC- UEP-4	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-5	EL ALMENDRO	PA- SUC- UEP-5	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-6-7	SANTA MATILDE- EL RETAMAR	PA- SUC- UEP-6-7	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-8	LA PALOMA	PA- SUC- UEP-8	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-9	PERLA I- PERLA II- BENASOL	PA- SUC- UEP-9	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-10	LA MORERA	PA- SUC- UEP-10	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-11	EL OLMEDO	PA- SUC- UEP-11	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-12	SANTANA	PA- SUC- UEP-12	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-13	LA SERREZUELA	PA- SUC- UEP-13	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-14	MIRAFLORES- PUERTO ALGARROBO	PA- SUC- UEP-14	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-15	VERACRUZ	PA- SUC- UEP-15	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-16	BENAMAINA	PA- SUC- UEP-16	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-17	MONTE ALTO I	PA- SUC- UEP-17	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-18	MONTE ALTO II	PA- SUC- UEP-18	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-19	RANCHO MILTON	PA- SUC- UEP-19	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-20	RANCHO DOMINGO	PA- SUC- UEP-20	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-21	LA VISTA	PA- SUC- UEP-21	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-22	TORREMUELLE	PA- SUC- UEP-22	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-23	TORREQUEBRADA	PA- SUC- UEP-23	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-24-1	TORREGOLF- TORREQUEBRADA COSTA	PA- SUC- UEP-24-1	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-24-2	TORREGOLF- TORREQUEBRADA COSTA	PA- SUC- UEP-24-2	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-25	DOÑA MARIA SUR (1)	PA- SUC- UEP-25	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-26	ERASA-BENALMAR	PA- SUC- UEP-26	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-27	PUERTO MARINA	PA- SUC- UEP-27	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-28	SOLYMAR CENTRO	PA- SUC- UEP-28	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-29	EL CERRO	PA- SUC- UEP-29	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-30	LA HACIENDA	PA- SUC- UEP-30	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UEP-31	SANTANGELO ESTE	PA- SUC- UEP-31	SUELO URBANO	CONSOLIDADO

Suelo Urbano no consolidado incluido en Unidades de Ejecución creadas mediante Modificaciones e Innovaciones del Planeamiento General vigente que se han desarrollado y alcanzado la categoría de suelo urbano consolidado:

INNOVACIÓN DEL PGOU APROBADO EN 2.003		PGOU ADAPTADO LOUA		
DENOMINACIÓN ÁMBITO INNOVACIÓN PGOU	DENOMINACIÓN	DENOMINACIÓN ÁMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
UE-118	HIGUERÓN-1	PA-SUC-UE-118	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-123	HOTEL BALMORAL	PA-SUC-UE-123	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE.126	EL VILLORDO NORTE	PA-SUC-UE-126	SUELO URBANO	CONSOLIDADO
UE-130	HOTEL ALEYSA	PA-SUC-UE-130	SUELO URBANO	CONSOLIDADO

A continuación se transcribe en el siguiente cuadro la tramitación de los Sectores de Planeamiento del Planeamiento general vigente que han sido transformados y alcanzado la clasificación de suelo urbano en su categoría de consolidado:

SECTOR	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			SISTEMA DE ACTUACIÓN	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO				ADAPTACIÓN LOUA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO. DENOMINACIÓN ÁMBITO PLANEAMIENTO
	FIGURA	FASE APROBACIÓN PLANEAMIENTO DESARROLLO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO	SISTEMA	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL 3 CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Sp-3 CORTIJO MENA	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 14-09-98	COMPENSA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 04-01-99 MODIF.(12-04-99)	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DECRETO ALCALDÍA 28-01-99	100%	100%	SUC (PA-SUC-SP-3)
Sp-4.1 Dª MARÍA NORTE 1	PPO	DEFINITIVA	CPOTU (10-02-04) ADAPTACIÓN PLENO AYTO 22-12-04	COMPENSA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 21-06-02	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DECRETO ALCALDÍA 19-12-02	100%	100%	SUC (PA-SUC-SP-4.1)
Sp-4.2 Dª MARÍA NORTE 2	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 10-10-03 BOP 51 15-03-04	COMPENSA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 23-04-04	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DECRETO ALCALDÍA 06-08-04	100%	100%	SUC (PA-SUC-SP-4.2)

Sp-6 B HUERTA LOS NADALE S	PPO	DEFINITIV A	PLENO AYTO 27-05-04	REPARCELA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 29-03-07 SUBSANACI ÓN 20-04-07	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 23-01-07	100 %	100 %	SUC (SUC-SP-6B)
Sp-8 SANTAN GELO OESTE	PPO	DEFINITIV A	PLENO AYTO 14-09-98	REPARCELA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 23-07-04	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 23-12-03 RECEPCIONA DAS	100%	40%	SUC (PA-SUC-SP- 8)
Sp-12 LA VIÑUELA	PPO	DEFINITIV A	CPOTU 20-02-96	COMPENSA CIÓN	RESOLUCIÓ N ALCALDÍA 15-01-02	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 04-03-04	100 %	100 %	SUC (PA-SUC-SP- 12)
Sp-14 HACIEND A SAN FERNAN DO	PPO	DEFINITIV A	PLENO AYTO 14-04-99	COMPENSA CIÓN	RESOLUCIÓ N ALCALDÍA(1 4-06-99) ANEXOS RECTIFICAN DO (12-07-00)	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 12-09-00	100 %	100 %	SUC (PA-SUC-SP- 14)
Sp-20 CASABL ANCA	PPO	DEFINITIV A	PLENO AYTO 07-05-99	COMPENSA CIÓN	DECRETO ALCALDÍA 07-05-03	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 12-02-02	100 %	100%	SUC (PA-SUC-SP- 20)
Sp-24 LOS PEÑONE S	PPO	DEFINITIV A	CPOTU 13-11-03 BOP 17-03-04	REPARCELA CIÓN	RESOLUCIÓ N ALCALDÍA 08-06-05	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 15-01-04	100 %	100%	SUC (PA-SUC-SP- 24)

b) No Consolidado

Se considera **Suelo Urbano No Consolidado** (SUNC) aquel que estando clasificado en el PGOU en vigor como Suelo Urbano no cuenta aún con las condiciones recogidas en el art. 45.2.A de la LOUA.

La presente Adaptación ha tomado como documento de partida el **Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado** aprobado por el Ayuntamiento en 2009. En el citado Proyecto se delimitaban las Áreas Urbanas o Sectores que tenían la condición de Suelo Urbano No Consolidado. Tras la comprobación del estado de desarrollo de los

citados ámbitos se concluye que éste no ha sufrido variación alguna desde el momento de la aprobación del citado Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado que cambiara su categorización de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

No obstante, algunos de estos ámbitos se encuentran tramitando los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución, por lo que en sus Fichas Urbanísticas se encuentra transcrito el estado de tramitación desde la aprobación del Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado.

En algunos casos, el objeto de consideración como Suelo Urbano No Consolidado es a los únicos efectos de finalización de algunas obras urbanización.

PGOU APROBADO 2003			PGOU ADAPTADO A LOUA		
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
UE-49	PARCELA AL OESTE DEL CASINO	2.215	SUNC-49	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-50	ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº1	24.434	SUNC-50	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-54	CERRO PALOMO	14.377	SUNC-54	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-56	VALDECONEJOS	23.431	SUNC-56	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-61	LA HIDALGA	21.241	SUNC-61	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-70A	LOS NADALES 1A	18.012	SUNC-70A	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-70B	LOS NADALES 1B	18.174	SUNC-70B	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-71	EL VILLORDO	154.211	SUNC-71	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-90	SAN ALFONSO	44.706	SUNC-90	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-96	LOS EUCALIPTOS	14.583	SUNC-96	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO
UE-106	AMOCAFRE	3.703	SUNC-106	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO

INNOVACION DEL PGOU APROBADO EN 2.003			PGOU ADAPTADO A LOUA		
DENOMINACION AMBITO INNOVACION PGOU	DENOMINACION	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO
UE-125	EL QUINTO	5.647	SUNC-125	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO

Estado de tramitación del Planeamiento de desarrollo:

CONDICIONES DE GESTIÓN					
ÁMBITO	Sistema de Gestión	Estudio de Detalle	Proyecto de Parcelación	Proyecto de Urbanización	Estado de tramitación de Planeamiento de Desarrollo
SUNC-49	Compensación	No Especificado	No especificado	No especificado	Sin iniciar tramitación
SUNC-50	Compensación	Obligatorio	Obligatorio	No especificado	ED aprobadoDEF. 25/05/2005.
SUNC-54	Compensación	Obligatorio	No especificado	No especificado	Sin iniciar tramitación
SUNC-56	Compensación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobadoDEF. 30/09/1996
SUNC-61	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobadoDEF. 11/09/2006
SUNC-70A	Cooperación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobadoDEF. 08/10/1998
SUNC-70B	Cooperación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobadoDEF. 08/10/1998
SUNC-71	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación
SUNC-90	Compensación	No especificado	Obligatorio	Obligatorio	Sin iniciar tramitación
SUNC-96	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación
SUNC-106	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación

Como consecuencia de la las Modificaciones e/o Innovaciones del Planeamiento General vigente, se han generado nuevos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado:

CONDICIONES DE GESTIÓN					
ÁMBITO	Sistema de Gestión	Estudio de Detalle	Proyecto de Parcelación	Proyecto de Urbanización	Estado de tramitación de Planeamiento de Desarrollo
SUNC-125	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobadoDEF. 30/09/2004

3.1.2) URBANIZABLE:

Según se lo establecido en al artículo 4.2 del Decreto 11/2008 los criterios de clasificación para el Suelo Urbanizable son los siguientes:

- a) Se considera **suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de **suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como **suelo urbanizable no sectorizado**. □

Los sectores de suelo urbanizable sectorizado sobre los que haya recaído la aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo se registrarán por lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aquellos cuyo planeamiento de desarrollo haya sido aprobado definitivamente, y por lo tanto cuenten con ordenación pormenorizada, conservarán las determinaciones del planeamiento general vigente y su plan parcial de ordenación aprobado definitivamente sin perjuicio de su adscripción a la categoría de suelo urbanizable ordenado.

Atendiendo a los criterios anteriormente citados recogidos en decreto 11/2008, y dado que el PGOU vigente se encuentra adaptado a la LOUA en cuanto a la clasificación y categorización del suelo urbanizable según el artículo 47 de la citada ley

A) SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable comprendido en un sector apto para la urbanización ya delimitado en el planeamiento vigente. (Artículo 4.2.b) del Decreto 11/2008)

Así pues la presente Adaptación considera aquellos que ya se encontraban clasificados como tales en el planeamiento general vigente y que no se han desarrollado:

SECTOR	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			SISTEMA DE ACTUACIÓN		EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO			ADAPTACIÓN LOUA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO DENOMINACIÓN ÁMBITO
	FIGURA	FASE DE APROBACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA / FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP	SISTEMA	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE PROYECTO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
Sp-18 EL LAGAR DE LA FUENTE	PPO	APROBACIÓN INICIAL DEL 12/10/2006							SURS-SP-18
Sp-19 ABULAGAR	PPO	EN TRAMITE							SURS-SP-19

Sp-23 FINCA LOS CABALLEROS	PPO	PROVISIONAL							SURS-SP-23
Sp-25 HOYO OLIVOS	PPO	SIN DESARROLLAR							SURS-SP-25

B) SUELO URBANIZABLE ORDENADO

De conformidad con lo dispuesto en el art. 4.2.b), se considera suelo urbanizable ordenado el que encontrándose clasificado como urbanizable por el planeamiento general vigente cuenta con la ordenación detallada, es decir, se encuentra aprobado definitivamente su instrumento de planeamiento de desarrollo.

De esta manera, la denominación de estos sectores en la presente Adaptación, y al tener el Planeamiento de desarrollo Aprobado (PA) es la reflejada en el siguiente cuadro:

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SECTOR	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO			SISTEMA DE ACTUACIÓN		EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO			ADAPTACIÓN LOUA
	FIGURA	FASE DE APROBACIÓN	APROBACIÓN DEFINITIVA / FECHA DE PUBLICACIÓN EN BOP	SISTEMA	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE PROYECTO	FECHA DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL CORRESPONDIENTE INSTRUMENTO	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA URBANIZACIÓN	GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO DENOMINACIÓN ÁMBITO
Sp-2 SANTANGELO NORTE 2	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 15-05-01 BOP 220 26-07-01	COMPENSACIÓN	RESOLUCIÓN ALCALDÍA 07-11-2000	PROYECTO DE URBANIZACIÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 12-02-2002	100%	70%	PA-SURO-SP-2
Sp-6 A LOS NADALES 2	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 10-10-03 BOP 220 18-11-03	COMPENSACIÓN	DECRETO ALCALDÍA 15-06-04 ANEJO RESOLUCIÓN ALCALDE 06-08-04	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DECRETO ALCALDÍA 20-01-04	90%	80%	PA-SURO-SP-6A
Sp-7 CARVAJAL	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 30-09-99 BOP 220 31-01-2000	COMPENSACIÓN	RESOLUCIÓN ALCALDÍA 01-06-2000	PROYECTO DE URBANIZACIÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 29-01-07	80%	70%	PA-SURO-SP-7

Sp-9 A CALA DE LA HIGUERA 1	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 14-05-04 BOP 106 02-06-04	REPARCEL ACIÓN	DECRETO ALCALDÍA 06-06-05	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 25-09-01 MODIFICACI ÓN 12-08-08	70%	50%	PA-SURO-SP- 9A
Sp-9 B CALA DE LA HIGUERA 2	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 30-09-04 BOP 202 20-10-04	REPARCEL ACIÓN	DECRETO ALCALDÍA 06-06-05	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 25-09-01 MODIFICACI ÓN 12-08-08	70%	50%	PA-SURO-SP- 9B
Sp-10 LA HIDALGA	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 10-12-98	COMPENS ACIÓN	RESOLUCIÓN ALCALDÍA 15-06-99		---	---	PA-SURO-SP- 10
Sp-11 LA VIÑUELA	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 06-09-01	REPARCEL ACIÓN	RESOLUCIÓN ALCALDÍA ZONA 1 07-05-04	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 23-07-03	80 %	60 %	PA-SURO-SP- 11
Sp-13 LA SOGA 2	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 27-05-99 BOP 220 12-05-00	COMPENS ACIÓN	RESOLUCIÓN ALCALDÍA 24-07-2000	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN RESOLUCIÓN ALCALDÍA 30-11-01	90%	80%	PA-SURO-SP- 13
Sp-16 LAS CAÑADAS	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 11-04-08	COMPENS ACIÓN	NO PRESENTAD O	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN EN TRAMITE	10 %	---	PA-SURO-SP- 16
Sp-17 CORTIJO DE LA REINA	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 26-04-07 BOP 125 28-06-07	REPARCEL ACIÓN	TRAMITACI ÓN	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN 16-06-07	30%	---	PA-SURO-SP- 17
Sp-21 RESERVA DE HIGUERÓN	PPO	DEFINITIVA	PLENO AYTO 15-05-01	REPARCEL ACIÓN	DECRETO ALCALDÍA 14-02-06	PROYECTO DE URBANIZACI ÓN DECRETO ALCALDÍA 18-02-02	90 %	60 %	PA-SURO-SP- 21

b) No Sectorizado:

Lo conforma el resto de suelo urbanizable no comprendido en las categorías anteriores, manteniéndose aquel que el PGOU vigente establecía, ya que no ha sufrido modificaciones.

3.1.3) NO URBANIZABLE:

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que reúnan alguna de las características previstas en el artículo 46 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y que por ello deban ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites y categorías vienen grafiados en los planos de ordenación.

Se distinguen las siguientes categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:*

Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

2. *Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:*

Por el planeamiento de ordenación del territorio que le afecte y que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico que requieran esta protección.

Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

3. *Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:*

Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

4. *Suelo No Urbanizable de hábitat rural diseminado. Se incluyen dentro de esta categoría aquellos terrenos que constituyan el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características sea procedente preservar, atendidas las características propias del municipio.*

De estos cuatro tipos, tan sólo están presentes dentro del término municipal de Benalmádena los suelos no urbanizables de especial protección, tanto los protegidos por la legislación específica, como los afectados por la legislación territorial y/o urbanística. Dichos suelos quedan incluidos dentro de las siguientes categorías:

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

1. Categorías de los Espacios protegidos por legislación específica:

- Dominio Público Hidráulico
- Dominio Público Marítimo-Terrestre
- Montes Públicos
- Patrimonio Histórico-Artístico y Cultural en suelo no urbanizable

2. Categorías de los Espacios Protegidos por Planificación Territorial y Urbanística:

- Protección Territorial Ámbitos Serranos (Sierra de Mijas)

3.2. SOBRE LAS REGLAS SUSTANTIVAS Y LOS ESTÁNDARES DE ORDENACIÓN PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 17 DE LA L.O.U.A.

Es de obligación el cumplimiento del artículo 17 de la LOUA en áreas y sectores.

3.2.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Una vez analizados los once ámbitos de suelo urbano no consolidado incluidos en Unidades de Ejecución del Planeamiento General Vigente, comprobamos la diferente casuística, clasificándolos según sus características y estado de tramitación.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

Se trata de suelos que tienen aprobado definitivamente sus Estudios de Detalle en base al Plan vigente.

ÁMBITO	CONDICIONES DE GESTIÓN				Estado de tramitación de Planeamiento de Desarrollo
	Sistema de Gestión	Estudio de Detalle	Proyecto de Parcelación	Proyecto de Urbanización	
SUNC-50	Compensación	Obligatorio	Obligatorio	No especificado	ED aprobado DEF. 25/05/2005.
SUNC-56	Compensación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobado DEF. 30/09/1996
SUNC-61	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobado DEF. 11/09/2006
SUNC-70A	Cooperación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobado DEF. 08/10/1998
SUNC-70B	Cooperación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobado DEF. 08/10/1998

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS URBANAS

Estos ámbitos se asemejan a Áreas urbanas, ya que se trata de suelos urbanos de ámbito reducido que no presentan vacíos relevantes y con un alto nivel de consolidación de la edificación que, aun contando con cierto grado de urbanización, esta no se encuentra consolidada por precisar renovación o mejora, o carecer de las dotaciones que se consideren necesarias.

Este alto grado de consolidación de la urbanización y la edificación hace inviable el cumplimiento del artículo 17.1.2ª) por encontrarse en la casuística del artículo 17.2 de la LOUA. Sus reservas para dotaciones se encuentran determinadas por el PGOU tal y como se especifica en el artículo 17.5 de dicha ley.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE										
ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	Nºmax viviendas	Densidad (Viv/Ha)	Índice de Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Uso	DOTACIONES			% CONSOLIDACIÓN	
						Espacios Libres L			Urbanización	Edificación
						Espacios Libres G (m ²)	Espacios Libres L (m ²)	% sobre superficie total		
SUNC-49	2.215	3	14	0,27	Residencial	297	0	13,41%	100%	30%
SUNC-54	14.377	15	10	0,11	Residencial	0	6.439	44,79%	65%	7%
SUNC-71	154.211	-----	-----	0,21	Residencial	5.575	7.963	8,78%	30%	35%
SUNC-90	44.706	-----	-----	0,26	Residencial	781	0	1,75%	50%	50%
SUNC-96	14.583	35	24	0,20	Residencial	7.348	1.985	64%	0%	0%
SUNC-106	3.703	-----	-----	0,43	Turístico	0	0	0,00%	90%	50%

En cuanto a las densidades e índices de edificabilidad máximos de estas Áreas Urbanas, ninguna sobrepasa los límites establecidos en el artículo 17 de la LOUA establecidos tanto para sectores como para áreas urbanas:

ÁMBITO	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	DENSIDAD (Viv/Ha)	USO CARACTERÍSTICO
SUNC-49	0,27	13,54	RESIDENCIAL
SUNC-50	0,20	8,19	RESIDENCIAL
SUNC-54	0,11	10,43	RESIDENCIAL
SUNC-56	0,22	8,11	RESIDENCIAL
SUNC-61	0,24	23,54	RESIDENCIAL
SUNC-70A	0,24		RESIDENCIAL
SUNC-70B	0,24		RESIDENCIAL
SUNC-71	0,21		RESIDENCIAL

SUNC-90	0,26		RESIDENCIAL
SUNC-96	0,20	24	RESIDENCIAL
SUNC-106	0,43	-----	TURÍSTICO

3.2.2. SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

Todos los ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado puestos en desarrollo posteriormente a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en el año 2002 han de cumplir con lo dispuesto en el artículo 17 de dicha Ley.

3.2.3. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

El Suelo Urbanizable No Sectorizado se regula en base a lo dispuesto en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.3. DISPOSICIONES QUE GARANTIZAN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

3.3.1) RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:

El DECRETO 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, determina en su artículo 3, punto 2, apartado b) que la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA recogerá:

Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

*La reserva de vivienda protegida no será exigible a los **sectores** que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas **áreas** que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.*

En la presente Adaptación se recogerá la obligatoriedad de reservar el 30% de la edificabilidad residencial en aquellas Áreas o Sectores que no se encuentre excluidas de tal obligación por lo dispuesto legislativamente a tal efecto y reflejado en los párrafos anteriores.

Así es que, una vez analizado el estado de tramitación del planeamiento de desarrollo que debe establecer la ordenación pormenorizada en aquellos sectores o áreas donde el Plan General vigente no lo haya establecido, a continuación se establece la obligación de

reservar el 30% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública según el tipo de suelo.

3.3.1.1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el Planeamiento General vigente existen un total de once ámbitos de gestión de suelo urbano no consolidado (SUNC-Nº) tras el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado del PGOU de Benalmádena aprobado el 29 de Octubre de 2009, tal y como se ha descrito en el punto 3.1, apartado 1b) de la presente Memoria.

Según se desprende del artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008 los ámbitos de suelo urbano no consolidado, ya se traten de áreas o sectores, tienen la obligación de reservar el 30% de Aprovechamiento Objetivo de uso residencial destinado a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública siempre y cuando no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, antes de inicio del trámite de aprobación de la Adaptación Parcial a la LOUA para el caso de las áreas y antes del 20 enero de 2007 en el caso de los sectores.

Si bien y dado que el Plan General vigente no distingue entre áreas y sectores por no encontrarse adaptado a la LOUA, en el presente documento se ha procedido a asimilar tales consideraciones partiendo de las características y fichas urbanísticas de cada ámbito de Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidad de Ejecución.

Se consideran áreas de reforma interior aquellos suelo urbanos de ámbito reducido que no presentan vacíos relevantes y con un alto nivel de consolidación de la edificación que, aun contando con cierto grado de urbanización, esta no se encuentra consolidada por precisar renovación o mejora, o carecer de las dotaciones que se consideren necesarias. Precisamente por este alto grado de consolidación de la urbanización y la edificación no es posible plantear su ordenación como sectores. Su desarrollo se realizará mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle.

Se consideran pues sectores aquellos ámbitos que, representando vacíos de dimensión considerable y no contando con ordenación pormenorizada, hayan de desarrollarse con Planes Parciales como instrumento de planeamiento. De esta manera queda regulado en el artículo 17.4 de la LOUA:

*□A los efectos de lo establecido en los párrafos anteriores, el Plan General de Ordenación Urbanística identificará como **sectores** las superficies de suelo urbano no consolidado que, sin perjuicio de su clasificación, tengan una situación periférica o aislada o constituyan vacíos relevantes y resulten idóneas para su ordenación mediante Planes Parciales de Ordenación conforme a las determinaciones establecidas en esta Ley.□*

Bajo estas premisas, si bien todos los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado del Plan vigente para su desarrollo sólo contemplaban para su desarrollo la figura de ESTUDIO DE DETALLE, calificándolo de □Obligatorio□ en algunos casos y en otros de □No Especificado□, ninguno de ellos podría considerarse sector, ya que el desarrollo de los mismos lo posibilita sólo el Plan Parcial de Ordenación.

Del análisis de la situación, y dado que todos los ámbitos cuentan con ordenación pormenorizada, se desprende que en todos los casos el Plan vigente cuando establece la obligación de redactar un Estudio de Detalle pretende completar o adaptar la ordenación pormenorizada determinada por él, no ordenar. Por todo ello, los SUNC no reservan el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública; se trata de áreas urbanas con ordenación pormenorizada desde el Plan General.

No obstante, si el planeamiento que desarrolle dichas áreas plantea alguna modificación en la ordenación marcada por el PGOU vigente, deberá reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública tal y como especifica el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A continuación, se procede a justificar la asimilación de los distintos ámbitos de suelo urbano no consolidado incluidos en Unidades de Ejecución derivados del planeamiento vigente a áreas o sectores, en base a: su dimensión, grado de consolidación de la urbanización y la edificación, establecimiento de la ordenación pormenorizada por el Plan General vigente, obligación de elaboración de Estudio de Detalle especificado en la ficha urbanística vigente y número máximo de viviendas.

SUNC-49: Aunque se trata de un suelo que reúne las características de Suelo Urbano Consolidado según el artículo 45.2.A de la LOUA ya que tiene las dimensiones de un solar (2.215 m²) de tipología unifamiliar aislada dando frente a un vial completamente urbanizado, según el Plan vigente se encuentra incluido en una Unidad de Ejecución sujeta a cesiones, siendo considerada por tanto Suelo Urbano No Consolidado.

Su ficha urbanística no especifica la necesidad de redactar un Estudio de Detalle y determina que tan solo se puedan ejecutar tres viviendas.

No es exigible la reserva del 30% del aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda de protección pública ya que este ámbito viene ordenado desde el Plan General.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-49			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (m ²)	2.215			
GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	100%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	30%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	No ESPECIFICADO	OBJETO	AJUSTE	
			ORDENACIÓN	
CESIONES	TOTAL CESIONES: 13,40% DE LA SUPERFICIE DE LA UE [ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL (13,40%)			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3			

SUNC-50: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 25/05/2005, por lo tanto exenta de reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

SUNC-54: Según las condiciones específicas de la Ficha Urbanística, es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, no obstante hasta la fecha no ha sido iniciado trámite alguno de planeamiento de Desarrollo. Dado que el PGOU vigente estableció

ordenación pormenorizada, el objeto del Estudio de Detalle era simplemente el ajuste de la misma. Por lo tanto no se determina según este documento de Adaptación Parcial a la LOUA la obligación de reservar 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

No obstante, si el planeamiento de desarrollo planteara alguna modificación en la ordenación marcada por el PGOU vigente, deberá reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública tal y como especifica el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-54			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (M ²)	14.377			
GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	65%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	7%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	OBLIGATORIO	OBJETO	AJUSTE	
			ORDENACIÓN	
	ESTADO DE TRAMITACIÓN		NO INICIADA	
CESIONES	TOTAL CESIONES: 59,65% DE LA SUPERFICIE DE LA UE [ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL (44,78%)			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15			

SUNC-56: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 30/09/1996, por lo tanto exenta de reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

SUNC-61: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 11/09/2006, por lo tanto exenta de reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

SUNC-70A: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 08/10/1998, por lo tanto exenta de reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

SUNC-70B: Estudio de Detalle aprobado Definitivamente el 08/10/1998, por lo tanto exenta de reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

SUNC-71: Se trata de un ámbito de suelo de una superficie considerable con un grado de consolidación de la edificación importante, contando no obstante con bastantes vacíos. Según las condiciones específicas de la Ficha Urbanística, es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, no obstante hasta la fecha no ha sido iniciado trámite alguno de planeamiento de Desarrollo. Dado que el PGOU vigente estableció ordenación pormenorizada, el objeto del Estudio de Detalle era simplemente el ajuste de la misma. Por lo tanto no se determina según este documento de Adaptación Parcial a la LOUA la obligación de reservar 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

No obstante, si el planeamiento de desarrollo planteara alguna modificación en la ordenación marcada por el PGOU vigente, deberá reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública tal y como especifica el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-71			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (M ²)	154.211			
GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	30%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	35%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	OBLIGATORIO	OBJETO	AJUSTE	
			ORDENACIÓN	
	ESTADO DE TRAMITACIÓN		NO INICIADA	
CESIONES	TOTAL CESIONES: 22,29% DE LA SUPERFICIE DE LA UE <input type="checkbox"/> ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL (3,6%) <input type="checkbox"/> ÁREAS LIBRES SISTEMA LOCAL (5,1%)			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS				

SUNC-90: Se trata de un ámbito de suelo con un alto grado de colmatación de la edificación en el que el PGOU vigente establece la ordenación pormenorizada, que básicamente consiste en la ejecución y cesión de un vial que ya se encuentra ejecutado aunque presuntamente, al tratarse de suelo urbano no consolidado, no con todas las infraestructuras necesarias (la ficha urbanística obliga a la redacción de Proyecto de Urbanización). El alto grado de consolidación de la urbanización y la edificación no hace posible plantear una ordenación como sector, de hecho el PGOU vigente no establece ni siquiera como obligatorio la redacción de un Estudio de Detalle.

Por otro lado las cesiones, en cuanto a Aéreas Libres se refiere, representan tan sólo un 1,74% de las superficie de la Unidad de Ejecución, ya que son fruto de un pequeña zona de de SG de Protección de arroyo, criterio general en todo el PGOU, que discurre por dentro de

la delimitación del ámbito. Así pues no estaba en el espíritu del Plan la cesión de sistemas locales debido al carácter de reurbanización.

Por estas circunstancias, se determina que se trata de un Área de suelo urbano no consolidado, sujeta a la reurbanización. Esto consecuentemente, no obliga a la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública.

No obstante, si el planeamiento de desarrollo planteara alguna modificación en la ordenación marcada por el PGOU vigente, deberá reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública tal y como especifica el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-90			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (M ²)	44.706			
GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	50%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	50%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	No ESPECIFICADO	OBJETO	AJUSTE	
			ORDENACIÓN	
	ESTADO DE TRAMITACIÓN		-----	
CESIONES	TOTAL CESIONES: 4,6 % DE LA SUPERFICIE DE LA UE [ÁREAS LIBRES SISTEMA GENERAL (1,74%)			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS				

SUNC-96: Según las condiciones específicas de la Ficha Urbanística, es obligatoria la redacción de un Estudio de Detalle, no obstante hasta la fecha no ha sido iniciado trámite alguno de planeamiento de Desarrollo. Dado que el PGOU vigente estableció ordenación pormenorizada, el objeto del Estudio de Detalle era simplemente el ajuste de la misma. Por lo tanto no se determina según este documento de Adaptación Parcial a la LOUA la obligación de reservar 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública

No obstante, si el planeamiento de desarrollo planteara alguna modificación en la ordenación marcada por el PGOU vigente, deberá reservar el 30% del aprovechamiento objetivo para viviendas de promoción pública tal y como especifica el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-96			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (M ²)	14.583			

GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	0%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	0%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	OBLIGATORIO	OBJETO	AJUSTE	
	ESTADO DE TRAMITACIÓN		ORDENACIÓN	
	NO INICIADA			
CESIONES	TOTAL CESIONES: 64% DE LA SUPERFICIE DE LA UE <input type="checkbox"/> AÉREAS LIBRES SISTEMA GENERAL (50,38%) <input type="checkbox"/> AÉREAS LIBRES SISTEMA LOCAL (13,61%)			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	35			

SUNC-106: Se trata de un ámbito de suelo urbano no consolidado de reducida superficie cuyo uso característico es el turístico, y en cuya ficha urbanística se especifica el uso hotelero exclusivamente, por lo que no se considera la obligación de reservar el 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública, ya que este no es compatible.

DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUNC-106			
ASIMILACIÓN	ÁREA			
	SECTOR			
SUPERFICIE (M²)	3.703			
GRADO CONSOLIDACIÓN URBANIZACIÓN (%)	90%			
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (%)	50%			
ORDENACIÓN PORMENORIZADA PGOU	ORDENADO POR PGOU			
ESTUDIO DE DETALLE	OBLIGATORIO	OBJETO	AJUSTE	
	ESTADO DE TRAMITACIÓN		ORDENACIÓN	
	NO INICIADA			
CESIONES	TOTAL CESIONES: 13,74% DE LA SUPERFICIE DE LA UE			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	-----			

CONDICIONES DE GESTIÓN											
ÁMBITO	SUPERF.	Nº max viviendas	Índice de Edificabilidad (m ² t/m ² s)	Techo máximo edificable (m ² t)	Tipología	Sistema de Gestión	Estudio de Detalle	Proyecto de Parcelación	Proyecto de Urbanización	Estado de tramitación de Planeamiento de Desarrollo	Reserva para VPP 30% Aprovechamiento objetivo de uso residencial
SUNC-49	2.215	3	0,27	598	Unifamiliar aislada	Compensación	No Especificado	No especificado	No especificado	Sin iniciar tramitación	NO
SUNC-50	24.434	20	0,20	4.887	Unifamiliar aislada	Compensación	Obligatorio	Obligatorio	No especificado	ED aprobado DEF. 25/05/2005.	NO
SUNC-54	14.377	15	0,11	1.645	Unifamiliar aislada	Compensación	Obligatorio	No especificado	No especificado	Sin iniciar tramitación	NO
SUNC-56	23.431	19	0,22	5.164	Unifamiliar aislada	Compensación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobado DEF. 30/09/1996	NO
SUNC-61	21.241	50	0,24	5.025	Plurifamiliar	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobado DEF. 11/09/2006	NO
SUNC-70A	18.012	No especificado	0,24	4.310	Unifamiliar aislada	Cooperación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	ED aprobado DEF. 08/10/1998	NO
SUNC-70B	18.174	No especificado	0,24	4.285	Unifamiliar aislada	Cooperación	Obligatorio	No especificado	No especificado	ED aprobado DEF. 08/10/1998	NO
SUNC-71	154.211	Aplicación directa de Ordenanza	0,21	32.354	Unifamiliar aislada	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación	NO
SUNC-90	44.706	No especificado	0,26	11.515	Unifamiliar aislada	Compensación	No especificado	Obligatorio	Obligatorio	Sin iniciar tramitación	NO
SUNC-96	14.583	35	0,20	2.935	Plurifamiliar	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación	NO
SUNC-106	3.703	No especificado	0,43	1.597	Turístico (Hoteler)	Compensación	Obligatorio	No especificado	Obligatorio	Sin iniciar tramitación	NO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

La obligación de reservar el 30% de aprovechamiento objetivo de uso residencial para vivienda protección pública se establece para aquellos suelos urbanizables sectorizados que no cuentan con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Son los siguientes:

SECTOR	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		SISTEMA DE ACTUACIÓN	ADAPTACIÓN LOUA CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DE SUELO	
	FIGURA	FASE DE APROBACIÓN	SISTEMA	DENOMINACIÓN USO	Reserva para VPP 30% Aprovechamiento objetivo de uso residencial
Sp-18 EL LAGAR DE LA FUENTE	PPO	APROBACIÓN INICIAL DEL 12/10/2006	COMPENSACIÓN	SURS-SP-18 RESIDENCIAL	NO
Sp-19 ABULAGAR	PPO	EN TRAMITE	COMPENSACIÓN	SURS-SP-19 TURÍSTICO	NO
Sp-23 FINCA LOS CABALLEROS	PPO	PROVISIONAL	COMPENSACIÓN	SURS-SP-23 TURÍSTICO	NO
Sp-25 HOYO OLIVOS	PPO	SIN DESARROLLAR	COMPENSACIÓN	SURS-SP-25 RESIDENCIAL	SI

3.3.2) COEFICIENTE CORRECTOR DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Con la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en orden a garantizar el acceso a una vivienda digna se regularon diversos mecanismos de intervención pública en el mercado de suelo para facilitar la disponibilidad de suelo para las políticas públicas de vivienda y agilizar los procesos de transformación de suelo.

Entre estos mecanismos, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge no sólo la necesidad de que los Planes de Ordenación Urbanística de todos los municipios contengan las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, exigiendo para los municipios de relevancia territorial una reserva de, al menos, el treinta por ciento del aprovechamiento objetivo en suelo residencial, sino que, con el objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas, regula, entre las finalidades de los Patrimonios Públicos de Suelo, la de garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, y fija en el máximo permitido por la legislación estatal la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, mediante la cesión de suelo correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento ya urbanizado.

Para que dicha intervención pública en el mercado de suelo logre alcanzar su finalidad fundamental, que no es otra que regular, en defensa del interés general, los precios del suelo en el mercado, nace la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Esta Ley considera como uno de los objetivos principales el necesario perfeccionamiento, mejora y fortalecimiento de los instrumentos anteriormente mencionados. De este modo, en ejercicio de la competencia urbanística, se procede a modificar y completar determinados aspectos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con la finalidad de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces.

Para reforzar la seguridad jurídica de los agentes públicos y privados se establece que necesariamente sean el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal o el Plan de Sectorización los que recojan los coeficientes correctores, al objeto de compensar a quienes tengan la propiedad de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Para la determinación de estos coeficientes correctores se ha realizado una comparación de la rentabilidad de una promoción inmobiliaria de vivienda libre con los de una de vivienda protegida. Se ha utilizado para ello el método residual dinámico de valoración, método ampliamente utilizado en la práctica de las tasaciones inmobiliarias

3.3.2.1) METODOLOGÍA

Para el cálculo del coeficiente corrector se utilizará el método residual dinámico teniendo en cuenta el factor tiempo y la periodificación de los distintos tipos de ingresos y gastos que se van produciendo a lo largo de la promoción inmobiliaria.

El coeficiente corrector será aquel que haga que el proyecto de inversión sea igual de atractivo construyendo vivienda protegida o vivienda libre.

Para el análisis de proyectos de inversión existen dos criterios ampliamente utilizados, el criterio del VAN (Valor Actual Neto) y el TIR (Tasa Interna de Retorno). El VAN y el TIR son dos herramientas financieras que nos permiten evaluar la rentabilidad de un proyecto de inversión. Ambos conceptos se basan en lo mismo, y es la estimación de los flujos de caja que tenga la empresa (simplificando, ingresos menos gastos netos).

El VAN es un indicador financiero que mide los flujos de los futuros ingresos y egresos que tendrá un proyecto, para determinar, si después de descontar la inversión inicial, nos quedaría alguna ganancia. Si el resultado es positivo, el proyecto es viable.

Basta con hallar el VAN de un proyecto de inversión para saber si dicho proyecto es viable o no. El VAN también nos permite determinar qué proyecto es el más rentable entre varias opciones de inversión.

La TIR es la tasa de descuento de un proyecto de inversión que permite que flujos de caja actualizados sean igual a la inversión (VAN igual a 0). La TIR es la máxima tasa de descuento que puede tener un proyecto para que sea rentable, pues una mayor tasa ocasionaría que la suma de los flujos de caja actualizados sea menor que la inversión (VAN menor que 0).

En la jerarquización de proyectos pueden darse casos en que ambas técnicas den resultados diferentes. La diferencia de los resultados que proporcionan ambas técnicas se debe a los supuestos en que cada una está basada.

El criterio de la TIR supone que los fondos generados por el proyecto serían reinvertidos a la tasa de rentabilidad del proyecto, el criterio del VAN supone una reinversión a la tasa de descuento de la empresa.

Si se supone que la empresa actúa con un criterio de racionalidad económica ella reinvertirá hasta que su beneficio marginal sea cero (VAN del último proyecto igual a cero); es decir, hasta que su tasa de rentabilidad sea igual a su tasa de descuento. Si así fuese, un proyecto con alta TIR difícilmente podrá redundar en que la inversión de los excedentes por él generados renten en otras alternativas con igual tasa de rendimiento. Sin embargo, según el supuesto de eficiencia económica, la empresa reinvertirá los excedentes a su tasa de descuento, ya que si tuviera posibilidades de retornos a tasa mayores ya habría invertido en ellas.

Si el VAN proporciona una unidad de medida concreta de la contribución de un proyecto a incrementar el valor de la empresa, debe ser el criterio del VAN el que tendrá que primar en la evaluación de proyectos.

Por lo tanto, el coeficiente corrector al que se llegue será aquel que haga que los VAN de ambos proyectos a una misma tasa de descuento sean iguales.

Para el cálculo de esta rentabilidad se ha partido de una serie de hipótesis de ingresos y gastos que se detallan en los siguientes apartados.

VER CÁLCULOS EN ANEXO I

3.3.2.2) RESULTADO DEL COEFICIENTE CORRECTOR DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO A VIVIENDA LIBRE

Tras los cálculos incluidos en el ANEXO I, se llega a la conclusión del que el valor del Coeficiente Corrector de Vivienda Protegida respecto a Vivienda Libre es de **2,55**.

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

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

Los Sistemas Generales destinados en el Plan General vigente a parques, jardines y espacios libres públicos, según la Memoria del propio PGOU vigente son los siguientes:

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

Zonas de Protección	Superficie m2
Arroyos	568.466
Colinas	121.906
Acantilados	49.507
TOTAL	739.879

TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES 1.491.989

TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES SIN LAS ZONAS DE SISTEMA GENERAL EN DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE 1.137.266

VIVIENDAS TOTALES DEL MUNICIPIO	48.293
HABITANTES TOTALES (2,4 HAB/VIV)	115.903
DOTACIÓN EXIGIDA POR ART. 72 LEY DEL SUELO PARA S.G.E.L. (5 M2/HAB)	724.400
ESPACIOS LIBRES POR HABITANTE	9,81

Según especifica la citada Memoria, quedaba justificada la dotación exigida en el artículo 72 (erróneamente se citaba el artículo 12) del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio).

Esta dotación queda igualmente justificada a los efectos del artículo 10.1 A) c.1) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la fija el estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante.

Hay que tener en cuenta que las zonas de protección de arroyos incluyen el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre de protección, ambos sin deslindar en la actualidad.

Cuando se deslinden los d.p.h. de los arroyos, tanto el d.p.h. como la zona de servidumbre de protección pasarán a Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

No obstante, para cualquier actuación en la zona de protección delimitada tanto por el planeamiento vigente como por el adaptado, será necesario el deslinde oficial del arroyo, así como la obtención de informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua, previo a la aprobación de la tramitación de la actuación de que se trate.

El Planeamiento General vigente no establecía identificación específica gráfica ni numeración de los distintos SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES salvo por sus características físicas, jurídicas y funcionales, distinguiendo entre ÁREAS DE PLAYAS, PARQUES PÚBLICOS (RÚSTICOS Y DE VAGUADA) Y ÁREAS DE PROTECCIÓN y entre estas últimas PROTECCIÓN DE ARROYOS, COLINAS Y ACANTILADOS.

La presente Adaptación Parcial del Plan General vigente, identifica gráficamente y numera cada uno de estos Sistemas Generales de la siguiente manera:

PGOU VIGENTE	ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA	
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES_ ÁREA DE PLAYAS	SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES_ÁREA DE PLAYA	
	SGAL.AP	SGAL.AP-1
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES_ PARQUES PÚBLICOS	SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES_ PARQUES PÚBLICOS	
	SGAL.PP	SGAL.PP-1 (PARQUE DE VAGUADA)
		SGAL.PP-2 (PARQUE CASABLANCA)
		SGAL.PP-3
		SGAL.PP-4 (PARQUE DE VAGUADA)
		SGAL.PP-5
		SGAL.PP-6 (PARQUE VERACRUZ)
		SGAL.PP-7 (PARQUE CERRO DEL VIENTO)
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES_ ÁREAS DE PROTECCIÓN	SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES_ÁREAS DE PROTECCIÓN	
	SGAL.PR	SGAL.PR-1 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
		SGAL.PR-2 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
		SGAL.PR-3 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)

	SGAL.PR-4 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-5 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-6 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-7 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-8 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-9 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-10 (PROTECCIÓN DE ARROYOS)
	SGAL.PR-11
	SGAL.PR-12
	SGAL.PR-13
	SGAL.PR-14
	SGAL.PR-15
	SGAL.PR-16
	SGAL.PR-17
	SGAL.PR-18

3.4.2) INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS, DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS QUE SUPERAN EL ÁMBITO DE UNA DOTACIÓN LOCAL.

El Plan General vigente enumera los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario en el artículo 49 de las Normas Urbanísticas como se transcribe a continuación:

ARTÍCULO 49.- ENUMERACIÓN

De uso administrativo

1. Casa Consistorial sita en la calle Juan Luis Peralta s/n. del núcleo capital.
2. Tenencia de Alcaldía de Arroyo de la Miel y Área de Servicios Sociales. Situado en la calle de Las Flores, s/n, de Arroyo de la Miel.
3. Tenencia de Alcaldía de Benalmádena Costa. Situada en la Avda. Antonio Machado

De uso Cultural

1. Casa Museo Precolombino. Ubicada en la Plaza Felipe Orlando del núcleo capital.
2. Casa de la Cultura de Arroyo de la Miel.
3. Castillo del Bil-Bil.

De uso docente

INSTITUTOS DE ENSEÑANZA SECUNDARIA.

- 1.- Instituto Cerro del Viento
- 2.- Instituto El Tomillar
- 3.- Instituto Ibn-Albaytar

Usos Recreativos

- 1.- PARQUE DE ATRACCIONES TÍVOLI.
- 2.- CAMPO DE GOLF DE TORREQUEBRADA
- 3.- CASINO DE TORREQUEBRADA
- 4.- COMPLEJO RECREATIVO MONTE CALAMORRO.
- 5.- COMPLEJO CASTILLO DE COLOMARES
- 6.- ACUARIO (SEA-LIFE)

Usos Deportivos

- 1.- POLIDEPORTIVO DE ARROYO DE LA MIEL
- 2.- POLIDEPORTIVO DE BENALMÁDENA-PUEBLO
- 3.- CAMPO DE CÉSPED ARTIFICIAL DE ARROYO DE LA MIEL
- 4.- PISCINA MUNICIPAL DE ARROYO DE LA MIEL

Usos Sanitarios.

- 1.- CENTRO DE SALUD DE ARROYO DE LA MIEL Y BENALMÁDENA-PUEBLO.
- 2.- CLÍNICAS PRIVADAS DEL MUNICIPIO.

Cementerios

- 1.- CEMENTERIO INTERNACIONAL DE BENALMÁDENA-PUEBLO
- 2.- CEMENTERIOS DE ARROYO DE LA MIEL□

Se procede a eliminar de aquellos equipamientos que no son de titularidad pública y que el ayuntamiento de Benalmádena no tiene intención de adquirir:

Usos Recreativos

- 1.- PARQUE DE ATRACCIONES TÍVOLI.
- 2.- CAMPO DE GOLF DE TORREQUEBRADA
- 3.- CASINO DE TORREQUEBRADA
- 5.- COMPLEJO CASTILLO DE COLOMARES
- 6.- ACUARIO (SEA-LIFE)

Usos Sanitarios.

- 2.- CLÍNICAS PRIVADAS DEL MUNICIPIO.

En los planos de Ordenación Estructural (Clasificación) del planeamiento general vigente, los Sistemas Generales no se encontraban identificados con texto ni numeración, se distinguían mediante una trama que tenía su correspondencia en la leyenda. Tras analizar el uso específico que el planeamiento general vigente le asigna a cada uno de estos Sistemas Generales, y en concordancia con lo especificado a tal respecto en las Normas Urbanísticas vigentes, se ha procedido, dentro del marco de la presente Adaptación, a asignar nomenclatura y numeración a cada uno de ellos

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO				
PGOU VIGENTE		ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA		
USO ESPECÍFICO (SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE)	Nomenclatura en leyenda		Nomenclatura en planimetría	Observaciones
ADMINISTRATIVO	A	ADMINISTRATIVO	SGE-A	Se grafían los Sistemas Generales que según la Normativa vigente tiene asignado ese uso específico
CULTURAL	C	CULTURAL	SGE-C	Se grafían los Sistemas Generales que según la Normativa vigente tiene asignado ese uso específico
DOCENTE (EDUCATIVO)	E	EDUCATIVO	SGE-E	Se grafían los Sistemas Generales que según la Normativa vigente tiene asignado ese uso específico
RECREATIVO	Varias	RECREATIVO	SGE-R	Se excluyen los Sistemas Generales que se encontraban incluidos dentro de ese uso de titularidad privada.
DEPORTIVO	D	DEPORTIVO	SGE-D	Se excluye el Campo de Golf de Torrequebrada al tratarse de una instalación privada
SANITARIO	M	SANITARIO	SGE-SA	Se sustituye la nomenclatura [M] por [SA] y se grafían los Sistemas Generales que según la Normativa vigente tiene asignado ese uso específico
CEMENTERIO	M	CEMENTERIO	SGE-CM	Se sustituye la nomenclatura [M] por [CM] y se grafían los Sistemas Generales que según la Normativa vigente tiene asignado ese uso específico

PGOU VIGENTE		ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA		
OTROS USOS (según leyenda planimetría)	Nomenclatura en planimetría		Nomenclatura en planimetría	Observaciones
SOCIAL	S	-----	-----	No existen Sistemas Generales en el Planeamiento General vigente con este uso específico asignado
RELIGIOSO	R	-----	-----	Los Sistemas Generales que se encontraban incluidos dentro de ese uso son de titularidad privada, por lo que no se consideran como tales Sistemas Generales en la Adaptación
INFRAESTRUCTURA	I	INFRAESTRUCTURA	SGI	En el PGOU vigente esta categoría se SG se encontraba incluida en la de Equipamientos, creándose en la presente Adaptación la de SG Infraestructuras
TURÍSTICO	T	-----	-----	No existen Sistemas Generales en el Planeamiento General vigente con este uso específico asignado
VARIOS	V	VARIOS	SGE-V	Se excluyen de esta categoría todos aquellos Sistemas Generales grafiados que tiene un uso específico asignado según la Normativa vigente en la que pasan a incluirse.

USOS DE LOS SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES				
PGOU VIGENTE		ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA		
USO	Nomenclatura en planimetría		Nomenclatura en planimetría	Observaciones
RED VIARIA	Ninguna	RED VIARIA	SGC-RV	
FERROCARRIL	Ninguna	FERROCARRIL	SGC-FE	
VÍA PECUARIA	Ninguna	-----	-----	Queda excluido de Sistema General de Comunicaciones
TELECABINA	Ninguna	TELECABINA	SGC-TE	En el PGOU vigente este uso se encontraba incluido en SG Infraestructuras, pasando a SG Comunicaciones en la presente Adaptación
MONORRAÍL	Ninguna	MONORRAÍL	SGC-MO	

A continuación se relacionan todos los Sistemas Generales de Equipamiento, Infraestructuras y Comunicaciones considerados a tales efectos, y tras los ajustes descritos con anterioridad, que integran el presente documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena.

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO	
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA	
USO ADMINISTRATIVO	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.A-1	Ayuntamiento Benalmádena Pueblo y Ampliación
SGE.A-2	Tenencia de Alcaldía Arroyo de la Miel y Oficina de Turismo
SGE.A-3	Tenencia de Alcaldía Benalmádena Costa
USO CULTURAL	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.C-1	Casa Museo Precolombino B. Pueblo
SGE.C-2	Casa de la Cultura Arroyo de la Miel
SGE.C-3	Castillo Bil-Bil
USO ESCOLAR	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.E-1	IES Cerro del Viento
SGE.E-2	IES El Tomillar
SGE.E-3	IES Ibn Al Baytar
SGE.E-4	IES Arroyo de la Miel
USO RECREATIVO	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.R-1	Complejo Recreativo Monte Calamorro
USO DEPORTIVO	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.D-1	Polideportivo Arroyo de la Miel
SGE.D-2	Polideportivo Benalmádena Pueblo
SGE.D-3	Campo Fútbol Tomillar Arroyo de la Miel
SGE.D-4	Piscina Municipal y Pista de Hielo
USO SANITARIO	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.SA-1	Consultorio Médico Arroyo de la Miel
SGE.SA-2	Consultorio Médico Benalmádena Pueblo
SGE.SA-3	CHARE
USO CEMENTERIO	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO

SGE.CM-1	Cementerio Benalmádena Pueblo
SGE.CM-2	Cementerio Antiguo Arroyo de la Miel
SGE.CM-3	Cementerio Arroyo de la Miel
USO VARIOS	
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO
SGE.V-1	Guardería de Benalmádena Pueblo
SGE.V-2	Biblioteca de Benalmádena Pueblo
SGE.V-3	Aparcamientos Benalmádena Pueblo
SGE.V-4	Hogar del Jubilado Benalmádena Pueblo
SGE.V-5	Recinto Ferial Benalmádena Pueblo
SGE.V-6	Plaza e Toros Benalmádena Pueblo
SGE.V-7	Vivero Benalmádena Pueblo
SGE.V-8	Antiguo Cuartel Guardia Civil
SGE.V-9	Aparcamientos Tívoli
SGE.V-10	Ampliación Guardería Municipal Arroyo de la Miel
SGE.V-11	Guardería Municipal Arroyo de la Miel
SGE.V-12	Centro Cultural Tomillar Viejo
SGE.V-13	Edificio Ovoide
SGE.V-14	Futura Comisaria de Policía Nacional
SGE.V-15	Centro de Día
SGE.V-16	Hogar del Jubilado Arroyo de la Miel
SGE.V-17	Edificio Tribuna Arroyo de la Miel
SGE.V-18	Pista Monopatín
SGE.V-19	Biblioteca Benalmádena Costa
SGE.V-20	Auditorio Recinto Ferial
SGE.V-21	Selwo Marina
SGE.V-22	Residencia Tercera Edad Benalmádena Costa
SGE.V-23	Cruz Roja
SGE.V-24	Sala de Exposiciones Benalmádena Costa
SGE.V-25	Club Náutico

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA		
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA		PLANEAMIENTO VIGENTE
USO INFRAESTRUCTURAS		OBSERVACIONES
Nomenclatura en planimetría	USO ESPECIFICO	
SGI-1	Antenas Sierra de Mijas	
SGI-2	Depósitos Serrezuela	
SGI-3	Depósito Ermita de la Cruz	
SGI-4	Captación de agua Ermita de la Cruz	
SGI-5	Depósitos salida autovía	
SGI-6	Instalaciones Emabesa	
SGI-7	Antiguos Pozos del Arroyo	
SGI-8	Depuradora Arroyo	
SGI-9	Estación de Bombeo Mancomunidad	
SGI-10	Depósito Carola	
SGI-11	Depósito SP-2	
SGI-12	Depósito Santángelo	
SGI-13	Depósito	
SGI-14	Depósito	

SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES		
ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA		PLANEAMIENTO VIGENTE
SGC.RV-1	Autopista AP-7, E-15	
SGC.RV-2	Avda. Antonio Machado-Avda. del Sol (Antigua carretera nacional N-340)	
SGC.RV-3,4,5,6,7	Viales de enebamiento y tramo de Carretera A-368, (comunicaciones transversales)	
SGC.FE-1	Ferrocarril de Cercanías Fuengirola-Málaga	
SGC.TE-1	Instalaciones de Telecabina	
SGC.MO-1	Monorraíl	

3.5. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

Según establece el Decreto 11/2008, en su artículo 3.2d), que la Adaptación Parcial recogerá:

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

La LOUA establece en su artículo 17 los usos característicos distinguiendo entre RESIDENCIAL, INDUSTRIAL O TERCIARIO Y TURÍSTICO.

En la presente Adaptación se ha elaborado el siguiente plano:

▪ D.1.AD.- USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES.

3.5.1) SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Las **zonas homogéneas** de suelo urbano consolidado se encuentran conformadas por los núcleos tradicionales y por todos aquellos ámbitos de suelo que, habiendo adquirido tras su desarrollo la categoría de suelo urbano consolidado, estaban incluidos en Unidades de Ejecución (UE y UEP) o bien en Sectores (SP) de suelo urbanizable sectorizado según el PGOU aprobado en 2.003.

Los cálculos realizados en base a **ÁREAS HOMOGÉNEAS que comprenden los núcleos urbanos tradicionales y los ámbitos procedentes de Unidades de Ejecución(UE/UEP) así como los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SP) que ya se han consolidado**, son los que siguen:

ZONA	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² t/m ² s)
BENALMÁDENA PUEBLO	RESIDENCIAL	95	1,10
BENALMÁDENA COSTA	RESIDENCIAL	103	0,75
ARROYO DE LA MIEL_PRINCIPAL	RESIDENCIAL	97	1,10
ARROYO DE LA MIEL_ENSANCHE	RESIDENCIAL	33,77	0,41
ARROYO DE LA MIEL_INDUSTRIAL	INDUSTRIAL/ TERCIARIO	12,65	0,99
URBANIZACIONES	RESIDENCIAL	25,89	0,37
PARQUE DE ATRACCIONES	TERCIARIO	---	0,17

También conforman el suelo urbano consolidado, aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado (antiguos SP) que tras su transformación y urbanización ha adquirido esta condición según el artículo 45 de la LOUA. Los Usos, Densidades y Edificabilidades Globales son aquellas en base a los que se desarrollaron sus Planes Parciales:

SECTOR	DENOMINACIÓN	ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA			
		DENOMINACIÓN PGOU ADAPTADO	USO GLOBAL	Índice de Edificabilidad Global (m ² .t./m ² s.)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)
SP-3	CORTIJO MENA	SUC	RESIDENCIAL	0,14	20
SP-4.1	DOÑA MARÍA NORTE 1	SUC	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)	0,7	---
SP-4.2	DOÑA MARÍA NORTE 2	SUC	RESIDENCIAL	0,14	32
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	SUC	RESIDENCIAL	0,18	18
SP-8	SANTANGELO OESTE	SUC	RESIDENCIAL	0,14	20,5
SP-12	LA SIERRA	SUC	RESIDENCIAL	0,14	20
SP-14	HACIENDA SAN FERNANDO	SUC	RESIDENCIAL	0,14	20
SP-20	CASABLANCA	SUC	RESIDENCIAL	0,14	9,68
SP-24	PARTIDO LOS PEÑONES	SUC	RESIDENCIAL	0,14	3,75

3.5.2) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Cada ámbito de suelo urbano no consolidado constituye un área homogénea y el uso, densidad y edificabilidad global de cada uno es específico para cada uno de ellos, y queda determinado en cada una de las Fichas Urbanísticas del planeamiento general vigente:

ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	DENSIDAD		EDIFICABILIDAD		USO	
		Nº MAX VIVIENDAS	DENSIDAD (Viv/HA)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD (M ² T/M ² S)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M ² T)	Uso PGOU VIGENTE	Uso PGOU ADAPTADO
SUNC-49	2.215	3	13,54	0,27	598	Residencial (Unifamiliar)	Residencial

SUNC-50	24.434	20	8,19	0,20	4.887	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-54	14.377	15	10,43	0,11	1.645	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-56	23.431	19	8,11	0,22	5.164	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-61	21.241	50	23,54	0,24	5.025	Residencial (Plurifamiliar)	Residencial
SUNC-70A	18.012			0,24	4.310	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-70B	18.174			0,24	4.285	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-71	154.211			0,21	32.354	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-90	44.706			0,26	11.515	Residencial (Unifamiliar)	Residencial
SUNC-96	14.583	35	24,00	0,20	2.935	Residencial (Plurifamiliar)	Residencial
SUNC-106	3.703	-----	-----	0,43	1.597	Turístico (Hotelero)	Turístico

Se mantiene la densidad y edificabilidad global asignada por el planeamiento general vigente. En el caso de aquellos ámbitos donde el planeamiento general no fija la densidad, ésta será la marcada en el planeamiento de desarrollo.

3.5.3) SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

En el Planeamiento general vigente, en su artículo 157, contempla tres tipos de usos:

7. Se plantean tres tipos de usos, que dan origen a su vez a tres tipos de sectores de planeamiento, a cada uno de los cuales se les asigna de forma exclusiva uno de ellos. Estos tres usos son los de: **"Residencial Turístico"**, **"Hotelero"** y **"Sanitario-Asistencial"**, fijándose en razón de estos usos, tres tipos de coeficientes de ponderación del USO, que son: "1" para el uso Residencial Turístico, "0'333" para el uso Hotelero, y "0,19" para el Sanitario-Asistencial, coeficientes que tienen su origen en la Norma 6.1.4 del Plan General que se revisa.

Las edificabilidades reales correspondientes, surgen como ponderaciones de la edificabilidad en unidades de aprovechamiento por los coeficientes de "Uso". Las edificabilidades resultantes de las distintas combinaciones son: 0,133 m²/m², para los sectores de uso "Residencial Turístico", 0,40 m²/m² para los sectores "Hoteleros" y 0,70 m²/m² para los sectores "Sanitario-Asistenciales", aunque algunas de estas edificabilidades tienen en algunos sectores su valor incrementado para atender a la compensación del sistema general denominado "Parque Rústico Casablanca", entre la estación del Ferrocarril de Torremuelle y Benalmádena Pueblo, de 125.437 m².

En los artículos 159, 160 y 161 del PGOU vigente se establecen las características para el desarrollo de sectores con destino a cada uno de los usos contemplados. Las condiciones fundamentales en cuanto a Usos, Densidades y Edificabilidades Globales son los siguientes:

□ Artículo 159.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL-TURÍSTICO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, en sus apartados c) y e):

□c) El número máximo de viviendas a construir en cada sector será de fijada por el propio Plan Parcial. En función de tal número se deberán establecer inequívocamente, las densidades de las zonas, manzanas, parcelas u otras unidades que el P.P.O. establezca, introduciendo en todo caso la obligatoriedad de Estudio de Detalle previo, cuando fuere preciso completar, o en su caso adaptar, las determinaciones del Plan Parcial.

e) Salvo que se tramite paralelamente una modificación del Plan General con el objetivo de cambiar su uso global, los Planes Parciales de los Sectores destinados a un uso Residencial-Turístico, se destinarán al uso de vivienda, tal como se define en el Título IV Cap. II Sección 3ª, permitiéndose con carácter secundario los usos: Comercial y de Aparcamiento, tal como se define en el Título IV Cap. II Secciones 5ª y 6ª, así como los que la Sección 7ª del Cap. II del Título IV denomina Otros Usos. Quedan prohibidos los usos Industriales de 4ª y 5ª categoría.

□ Artículo 160.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO HOTELERO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, en su apartado b):

□b) Los Planes Parciales de estos sectores, se destinarán única y exclusivamente al "Uso Hotelero", comprendiendo este, los espacios o locales, destinados a alojamiento temporal con instalaciones comunes, tales como Hoteles, Moteles y Apartahoteles, así como las instalaciones anejas complementarias, tal y como se definen en la legislación sectorial de aplicación.

□ Artículo 161.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO ASISTENCIAL SANITARIO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE, en su apartado c):

□c) Los Planes Parciales de estos Sectores, se destinarán única y exclusivamente al uso Sanitario-Asistencial.

A la vista de lo descrito en los párrafos anteriores, a correspondencia de **USOS** recogidos en el Planeamiento vigente respecto a los contemplados en la presente Adaptación Parcial a la LOUA son los siguientes:

USOS GLOBALES	
PLANEAMIENTO VIGENTE	ADAPTACIÓN PARCIAL LOUA
RESIDENCIAL-TURÍSTICO	RESIDENCIAL
HOTELERO	TURÍSTICO
SANITARIO-ASISTENCIAL	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)

Así, cada **USO** de cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado del planeamiento vigente que tras la presente Adaptación Parcial pasan a suelo urbanizable ordenado o sectorizado, queda como a continuación se refleja, conformando cada uno de ellos un área homogénea:

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	DENOMINACIÓN PGOU ADAPTADO	USO CARACTERÍSTICO
		PGOU VIGENTE		PGOU ADAPTADO
SP-2	SANTANGELO NORTE	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP2	RESIDENCIAL
SP-4.2	DOÑA MARÍA NORTE 2	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP4.2	RESIDENCIAL
SP-6A	LOS NADALES 2	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP6.A	RESIDENCIAL
SP-7	CARVAJAL NORTE	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP7	RESIDENCIAL
SP-9A	CALA DE LA HIGUERA 1	SANITARIO- ASISTENCIAL	SURO-SP9.A	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
SP-9B	CALA DE LA HIGUERA 2	HOTELERO	SURO-SP9.B	TERCIARIO
SP-10	LA HIDALGA	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP10	RESIDENCIAL
PS-11	LA VIÑUELA	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP11	RESIDENCIAL
SP-13	LA SOGA	HOTELERO	SURO-SP13	TERCIARIO
SP-16	LAS CAÑADAS	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP16	RESIDENCIAL
SP-17	CORTIJO DE LA REINA	HOTELERO	SURO-SP17	TERCIARIO
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURS-SP18	RESIDENCIAL
SP-19	ABULAGAR	HOTELERO	SURS-SP19	TERCIARIO
SP-21	RESERVA HIGUERÓN	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURO-SP21	RESIDENCIAL
SP-23	FINCA LOS CABALLEROS	HOTELERO	SURS-SP23	TERCIARIO
SP-25	HOYO OLIVOS	RESIDENCIAL- TURÍSTICO	SURS-SP25	RESIDENCIAL

Se mantiene la densidad y edificabilidad global asignada por el planeamiento general vigente. En el caso de aquellos ámbitos donde el planeamiento general no fija la densidad, ésta será la marcada en el planeamiento de desarrollo.

PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE			ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA			
SECTOR	DENOMINACIÓN	Índice de Edif. Bruta (m ² .t./m ² s.)	DENOMINACIÓN PGOU ADAPTADO	USO GLOBAL	Índice de Edificabilidad Global (m ² .t./m ² s.)	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)
SP-2	SANTANGELO NORTE	0,13979	SURO-SP2	RESIDENCIAL	0,14	20
SP-6A	LOS NADALES 2	0,17400	SURO-SP6.A	RESIDENCIAL	0,18	16
SP-7	CARVAJAL NORTE	0,13333	SURO-SP7	RESIDENCIAL	0,14	15
SP-9A	CALA DE LA HIGUERA 1	0,60000	SURO-SP9.A	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)	0,6	
SP-9B	CALA DE LA HIGUERA 2	0,40000	SURO-SP9.B	TURÍSTICO	0,4	
SP-10	LA HIDALGA	0,13333	SURO-SP10	RESIDENCIAL	0,14	15
PS-11	LA VIÑUELA	0,13333	SURO-SP11	RESIDENCIAL	0,14	20
SP-13	LA SOGA	0,40000	SURO-SP13	TURÍSTICO	0,4	
SP-16	LAS CAÑADAS	0,13333	SURO-SP16	RESIDENCIAL	0,14	13
SP-17	CORTIJO DE LA REINA	0,40000	SURO-SP17	TURÍSTICO	0,4	
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	0,20000	SURS-SP18	RESIDENCIAL	0,2	
SP-19	ABULAGAR	0,40000	SURS-SP19	TURÍSTICO	0,4	
SP-21	RESERVA HIGUERÓN	0,13333	SURO-SP21	RESIDENCIAL	0,14	17
SP-23	FINCA LOS CABALLEROS	0,40000	SURS-SP23	TURÍSTICO	0,4	
SP-25	HOYO OLIVOS	0,13333	SURS-SP25	RESIDENCIAL	0,14	

3.6. ÁREAS REPARTO SUELO URBANIZABLE. APROVECHAMIENTOS

Todo el Suelo Urbanizable Sectorizado, así como los Sistemas Generales adscritos a éste se ha constituido en una sola área de reparto, según art. 20 del Expediente Único de Cumplimiento.

3.7. PATRIMONIO HISTÓRICO

Los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía en el municipio de Benalmádena son los siguientes:

DENOMINACIÓN	RÉGIMEN DE PROTECCIÓN	FECHA DE DISPOSICIÓN	BOLETÍN OFICIAL
Cueva del Tesoro	BIC	25/06/1985	BOE (C.E.) del 11 de diciembre de 1985
Espacio Subacuático Laja Bermeja	ZSA	20/04/2009	BOJA nº 101 del 28 de mayo de 2009
Espacio Subacuático Torremuelle	ZSA	20/04/2009	BOJA nº 101 del 28 de mayo de 2009
Espacio Subacuático de la Villa romana de Benalmádena	ZSA	20/04/2009	BOJA nº 101 del 28 de mayo de 2009
Pecio de los Santos	BIC	23/06/2009	BOJA nº 129 del 6 de julio de 2009
Torre Bermeja	BIC	25/06/1985	BOE del 29 de junio de 1985
Torre Quebrada	BIC	25/06/1985	BOE del 29 de junio de 1985
Torre del Muelle	BIC	25/06/1985	BOE del 29 de junio de 1985

Además, se mantiene el [Capítulo V: Protección del Patrimonio Histórico-Artístico] y Cultural del Plan General Vigente.

3.8. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

El Programa de Actuación establecía una Programación de dos cuatrienios, si bien sólo para la inversión y no para el desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado no para el Urbanizable Sectorizado, desprendiéndose de esto que estos suelos se podían desarrollar en cualquier momento durante la vigencia del Plan General.

El presente documento establece una programación de dos años desde la aprobación definitiva del mismo para poner en desarrollo el Suelo Urbano No Consolidado y el Urbanizable Sectorizado.

En cuanto a la gestión, en el artículo 158 de las Normas Urbanísticas vigentes se especifica:

□A los efectos del Art.46 del Reglamento del Planeamiento, los Planes Parciales que desarrollan el Plan General en los sectores delimitados, son todos de iniciativa particular. □ es decir, **por compensación**.

3.9. DEFINICIÓN DE LA RED DE TRÁFICO, DE APARCAMIENTOS Y DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA RED DE TRANSPORTES PÚBLICOS.

El presente documento mantiene como elementos estructurantes de la red de transportes, tráfico y aparcamientos del municipio de Benalmádena, los que se reflejan en el documento del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga a excepción de la Autovía A-7 que es travesía urbana a su paso por Benalmádena y por error se ha incluido en el POTAUM.

- Autopista del Mediterráneo (AP-7)
- Conexiones metropolitanas con la autopista.
- Conexión local, tramo de carretera A-368
- Tramo del corredor occidental de la red ferroviaria de cercanías C1.

3.10. SISTEMAS GENERALES DE INCIDENCIA O INTERÉS REGIONAL O SINGULAR.

No existen sistemas generales de incidencia o interés regional o singular.

3.11. JUSTIFICACIÓN DE LA NO INCLUSIÓN DE LAS PROPUESTAS DEL POTAUM EN LA ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE BENALMÁDENA.

PROTECCIÓN DE LAS ZONAS POR SUS VALORES NATURALES, PAISAJÍSTICOS Y CULTURALES O EN RAZÓN DE RIESGOS

■ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Se trata de Suelo No Urbanizables de Especial Protección por su legislación específica.

-Monte de Dominio Público

Se grafía en el PGOU Adaptado

-Dominio Público Marítimo-Terrestre

Se grafía en los planos del PGOU Adaptado el DPMT aprobado definitivamente.

■ZONAS DE PROTECCIÓN TERRITORIAL

Se trata de Suelo No Urbanizables de Especial Protección por planificación territorial y urbanística.

-Ámbitos Serranos: ZPT-1.Sierra de Mijas

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE CARÁCTER METROPOLITANO

■CORREDOR LITORAL

El artículo 54 en su punto 1, regula (artículo **Normativo**) que forman parte del Corredor Litoral los terrenos que comprenden el Dominio Público Marítimo-Terrestre y las zonas de servidumbres en los términos establecidos en la Ley 22/1988, de 28 de Julio de Costas), así como los suelos clasificados como no urbanizable a la entrada en vigor del POTAUM que se encuentren incluidos en la zona de influencia. Se grafía en los planos del presente documento de la Adaptación la trama de Dominio Público Marítimo Terrestre.

La clasificación de estos suelos como SNUEP (artículo 55.2) es una **Directriz** así como la supresión de estas en estas zonas de los usos, edificaciones e instalaciones existentes que sean contrarios a los criterios establecidos por la Ley de Costas y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (artículo 55.4). El presente documento de Adaptación no sigue tal directriz puesto que no está dentro de sus determinaciones cambiar la clasificación del PGOU vigente.

■ITINERARIOS RECREATIVOS

□CORREDOR SIERRA-LITORAL:

- 1.-Benalmádena occidental-Sierra de Mijas
- 2.-Benalmádena Torrequebrada-Sierra de Mijas

Los corredores sierra-litoral se encuentran regulados en el artículo 56 del POTAUM con carácter de Directriz. En el punto 4 se determina que el planeamiento urbanístico general incluirá el deslinde del dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre y policía, incorporando estas zonas como espacios libres de uso y disfrute público.

Se considera que en el marco de una Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente, solo es posible el cambio de clasificación de suelo a suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. Los cauces sobre los que se establecen los corredores sierra-litoral no se encuentran deslindados, por lo que no se considera cambio alguno en la clasificación de suelo del PGOU vigente, que ya clasificó las zonas, incluyendo los mismos, destinadas a Sistemas Generales de Áreas Libres.

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER METROPOLITANO

■ÁMBITOS PREFERENTES PARA LA UBICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS

-EQ-6.- Equipamiento vinculado a la AP-7

El artículo 65.2 establece, con carácter de **Directriz**, la obligación del planeamiento urbanístico general de calificar los suelos caracterizados por el POTAUM como ámbitos preferentes para la ubicación de equipamientos metropolitanos, como dotaciones de carácter público, con la consideración de Sistemas Generales.

Se considera que en el marco de una Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente, al no tratarse de una Revisión de mismo, no se puede cambiar de calificación suelos.

SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES

▪RED FERROVIARIA

El artículo 34.2 establece, con carácter de **Directriz**, la obligación del planeamiento urbanístico de establecer las reservas de suelo que se determinen en el proyecto del corredor ferroviario.

Se considera que es en el marco de una Revisión o Redacción de planeamiento general cuando se pueden establecer las reservas de suelo, o bien mediante los procedimientos establecidos para tal fin en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no en el de una Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente.

CONEXIONES EXTERIORES. ALTAS PRESTACIONES

-Corredor Ferroviario Costa del Sol (Propuesta)

CONEXIONES DE CERCANÍAS

-Cercanías C1 (Corredor Occidental). Desdoblamiento. (Existente)

▪RED VIARIA

Según el artículo 49.9 del POTAUM, y con carácter de Directriz, en la vías de gran capacidad, sin perjuicio de las servidumbres legales establecidas por la legislación sectorial, con el fin de garantizar su funcionalidad y permitir la implantación de plataformas reservadas de transporte público, se deben establecer unas zonas de cautela conformadas por dos bandas de 300 metros de anchura medidas desde la arista exterior de la calzada donde las actuaciones edificatorias cuya finalidad sea distinta del servicio directo e la carretera, deberán aportar Estudio de Tráfico.

CONEXIONES EXTERIORES

RED DE PRIMER NIVEL

-Autopista del Mediterráneo (AP-7, E-15)

CONEXIONES METROPOLITANAS

EJES RADIALES

- Conexiones con la Autopista del Mediterráneo AP-7. Plataforma reservada (Conversión en plataforma reservada).

Las plataformas reservadas quedan reguladas por los artículos 45 y 46 del POTAUM, con consideración de **Directriz**, considerándose este tramo en concreto prioritario. Según esta regulación los instrumentos de planeamiento urbanístico general deben establecer reservas de suelo para este fin.

Se considera que es en el marco de una Revisión o Redacción de planeamiento general cuando se pueden establecer las reservas de suelo, o bien mediante los procedimientos establecidos para tal fin en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, no en el de una Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU vigente.

EJES TRANSVERSALES

-Conexión de AP-7, A-368

4. PARTICIPACIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES SECTORIALES

Se solicita información sobre protecciones y afecciones sobrevenidas a las siguientes administraciones sectoriales:

- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (Servicio de Espacios Protegidos).
- Agencia Andaluza del Agua □ Consejería de Medio Ambiente.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía. Servicio de Carreteras.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía. Servicio de Ordenación del Territorio.
- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía.
- Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino.
- Ministerio de Fomento □ Demarcación de Carreteras en Málaga.
- Administrador de Infraestructuras Ferroviarias □ Delegación de Patrimonio de Andalucía y Extremadura.
- Ministerio de Fomento □ Dirección General de Aviación Civil.
- Ministerio de Fomento □ Dirección General de Carreteras

Se adjunta la siguiente documentación:

- Certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Benalmádena de haber solicitado los informes especificados en el párrafo anterior.
- Cartas de solicitud de los informes especificados por parte del Ayuntamiento de Benalmádena.
- Informes contestación de los organismos sectoriales.

5. EQUIPO REDACTOR

Ayuntamiento de Benalmádena:

D. José Luis Cerezo Moreno	Arquitecto Municipal
D. Juan Raigón	Aparejador Municipal
D ^a Valentina Aibar Márquez	Delineante

Sociedad de Planificación y Desarrollo (SOPDE):

D ^a Marta Vergara Lafuente	Directora Técnica
D. Enrique Robles Tembory	Jefe Área de Medio Ambiente
D. Francisco Navarrete Mandly	Jefe Área S.I.G.
D ^a Carmen González Domínguez	Delineante S.I.G.

ANEXO I.- MÉTODO DE CÁLCULO DEL COEFICIENTE CORRECTOR DE VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO A VIVIENDA LIBRE

METODOLOGÍA

Para la determinación de estos coeficientes correctores se ha realizado una comparación de la rentabilidad de una promoción inmobiliaria de vivienda libre con los de una de vivienda protegida. Se ha utilizado para ello el método residual dinámico de valoración, método ampliamente utilizado en la práctica de las tasaciones inmobiliarias.

Para el cálculo del coeficiente corrector se utilizará el método residual dinámico teniendo en cuenta el factor tiempo y la periodificación de los distintos tipos de ingresos y gastos que se van produciendo a lo largo de la promoción inmobiliaria.

El coeficiente corrector será aquel que haga que el proyecto de inversión sea igual de atractivo construyendo vivienda protegida o vivienda libre.

Para el análisis de proyectos de inversión existen dos criterios ampliamente utilizados, el criterio del VAN (Valor Actual Neto) y el TIR (Tasa Interna de Retorno). El VAN y el TIR son dos herramientas financieras que nos permiten evaluar la rentabilidad de un proyecto de inversión. Ambos conceptos se basan en lo mismo, y es la estimación de los flujos de caja que tenga la empresa (simplificando, ingresos menos gastos netos).

El VAN es un indicador financiero que mide los flujos de los futuros ingresos y egresos que tendrá un proyecto, para determinar, si después de descontar la inversión inicial, nos quedaría alguna ganancia. Si el resultado es positivo, el proyecto es viable.

Basta con hallar el VAN de un proyecto de inversión para saber si dicho proyecto es viable o no. El VAN también nos permite determinar qué proyecto es el más rentable entre varias opciones de inversión.

La TIR es la tasa de descuento de un proyecto de inversión que permite que flujos de caja actualizados sean igual a la inversión (VAN igual a 0). La TIR es la máxima tasa de descuento que puede tener un proyecto para que sea rentable, pues una mayor tasa ocasionaría que la suma de los flujos de caja actualizados sea menor que la inversión (VAN menor que 0).

En la jerarquización de proyectos pueden darse casos en que ambas técnicas den resultados diferentes. La diferencia de los resultados que proporcionan ambas técnicas se debe a los supuestos en que cada una está basada.

El criterio de la TIR supone que los fondos generados por el proyecto serían reinvertidos a la tasa de rentabilidad del proyecto, el criterio del VAN supone una reinversión a la tasa de descuento de la empresa.

Si se supone que la empresa actúa con un criterio de racionalidad económica ella reinvertirá hasta que su beneficio marginal sea cero (VAN del último proyecto igual a cero); es decir, hasta que su tasa de rentabilidad sea igual a su tasa de descuento. Si así fuese, un proyecto con alta TIR difícilmente podrá redundar en que la inversión de los excedentes por él generados renten en otras alternativas con igual tasa de rendimiento. Sin embargo, según el supuesto de eficiencia económica, la empresa reinvertirá los excedentes a su tasa de descuento, ya que si tuviera posibilidades de retornos a tasa mayores ya habría invertido en ellas.

Si el VAN proporciona una unidad de medida concreta de la contribución de un proyecto a incrementar el valor de la empresa, debe ser el criterio del VAN el que tendrá que primar en la evaluación de proyectos.

Por lo tanto, el coeficiente corrector al que se llegue será aquel que haga que los VAN de ambos proyectos a una misma tasa de descuento sean iguales.

Para el cálculo de esta rentabilidad se ha partido de una serie de hipótesis de ingresos y gastos que se detallan en los siguientes apartados.

CUANTIFICACIÓN DE INGRESOS Y GASTOS

Dentro de los gastos en los que se debe incurrir distinguimos los siguientes tipos:

1. Coste de adquisición del suelo.
2. Costes de proyectos y dirección de obra.
3. Costes de licencia de obras.
4. Costes de construcción.
5. Costes de seguros de la construcción.
6. Costes de calidad de la construcción.
7. Costes de Escrituras de Obra Nueva.
8. Costes de Escrituras de División Horizontal.
9. Costes de Escrituras de Préstamos Hipotecarios.
10. Gastos generales y varios.
11. Gastos de publicidad y ventas.

Dentro de los ingresos se considerarán los derivados de la venta de los inmuebles en la promoción de vivienda libre y también los derivados de las subvenciones tanto del Plan Estatal 2009-2012 como del Plan Concertado 2008-2012 en el caso de las viviendas protegidas.

GASTOS

1. COSTE DE ADQUISICIÓN DEL SUELO:

Para la determinación del coste de adquisición del suelo en ambos casos se tendrá en cuenta el precio de repercusión de vivienda libre dado que el análisis que se pretende realizar parte de la situación de un propietario que posee suelo destinado a vivienda libre y se le recalifica como destinado a vivienda protegida.

Para determinar el valor del suelo de vivienda libre se han tomado los datos de la ponencia de valores de 2006.

Precio unitario de repercusión libre: 828 €/m².t.

2. COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIÓN DE OBRAS:

Se incluyen en este epígrafe los costes derivados de los honorarios de arquitectos, aparejador y estudios de Seguridad, Geotecnia...

Dentro de los honorarios de los arquitectos distinguimos entre los derivados del desarrollo de:

- Proyecto Básico.
- Proyecto de Ejecución.
- Dirección de Obra.
- Liquidación y recepción.

Todos estos costes se han calculado de acuerdo al Baremo de Honorarios del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, que establece estas cantidades en función del Presupuesto de Ejecución Material.

Estos costes se asumirán en el primer periodo.

3. COSTES DE LICENCIAS DE OBRA:

Como los honorarios profesionales, el coste asociado a la obtención de la Licencia de Obra será proporcional al presupuesto de las obras.

En España, para la obtención de la Licencia de Obra es necesario abonar el denominado Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, que normalmente asciende al 4% del Presupuesto de Ejecución Material.

Estos costes se asumirán en el primer año.

4. COSTES DE CONSTRUCCIÓN:

Se estima que los costes se irán asumiendo conforme se vayan realizando las obras. Se considera que el calendario de edificación es el mismo para la promoción de vivienda libre como para la de vivienda protegida puesto que este depende de la capacidad de la empresa de acometer las obras y en ambos casos es la misma.

Suponemos que en el primer año se elaboran los proyectos necesarios para poder acometer las obras y que estas se comienzan en el año 2. El total de la superficie construida se desarrolla de la siguiente manera:

	Porcentaje sobre el total	Superficie construida
Año 1		
Año 2	15%	2.250
Año 3	35%	5.250
Año 4	35%	5.250
Año 5	15%	2.250

Los costes de construcción (PEC) se determinarán en función de datos reales facilitados por empresas que trabajan tanto con promociones de vivienda libre como protegida.

- Edificio Plurifamiliar entre medianerías: 893 €/m².c.
- VPO: 655 €/m².c.

5. SEGUROS DE LA CONSTRUCCIÓN:

El promotor deberá suscribir pólizas de seguro que le protejan de eventuales daños durante la ejecución de las obras y de reclamaciones de los compradores-usuarios.

El seguro de daños materiales para garantizar durante diez años la resistencia mecánica y estabilidad del edificio, denominado Seguro Decenal y que exige la actuación de un Organismo de Control Técnico. Este coste es del orden del 0,5% del Coste Total de Construcción.

Por otra parte, debe suscribir el Seguro contra todo Riesgo de la Construcción. Este coste es aproximadamente el 1% del Coste de las Obras.

Estos costes se asumen en el primer periodo.

6. COSTES DE GESTIÓN DE LA CALIDAD:

El sistema de calidad que el Promotor, la Dirección de Obra y el Contratista establezcan en obra será en función de la regulación legal existente, de la normativa interna de aquellos y de la importancia de la obra, por lo que no cabe un criterio general para la estimación de su coste.

Sin embargo, se puede determinar un 1% del Presupuesto de Contrata para la realización de ensayos.

Por otro lado, como se ha señalado anteriormente, la Póliza de Seguros Decenal exige la intervención de un Organismo Técnico de Control, para realizar la revisión del Proyecto de Ejecución, la inspección durante la ejecución y los Informes finales. El coste de la intervención de este Organismo es del orden del 0,4% del Presupuesto de Contrata.

Estos costes se repercuten en función de la superficie construida en cada periodo.

7. ESCRITURA DE OBRA NUEVA:

Es de aplicación el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados cuya base imponible es el Presupuesto de Ejecución Material. Por otro lado se encuentran los honorarios de Notario y Registrador que se calculan de acuerdo a la tabla de aranceles a partir del importe del P.E.M.

Estos costes se asumen en el segundo periodo.

8. ESCRITURA DE DIVISIÓN HORIZONTAL:

En este caso la base imponible del Impuesto de AJD es el valor del suelo más el P.E.M. El arancel notarial se calcula sobre la misma base imponible. El arancel del Registrador se aplica sobre el valor individualizado de cada uno de los inmuebles de la Promoción, repartiendo la citada suma proporcionalmente al coeficiente de cada inmueble.

Para promociones de vivienda libre el arancel del Registrador se reduce en la División Horizontal al 70% y para VPO ambos aranceles se reducen al 50%.

Estos costes se asumen en el segundo periodo.

9. ESCRITURAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS:

El importe del préstamo será un porcentaje del valor de tasación, por lo que normalmente es obligatorio el encargo de ésta a un profesional cualificado. El coste de la tasación se determina como un 0,024% sobre el valor del inmueble más 380€.

La base imponible del Impuesto de AJD es el denominado Capital Garantizado. Este capital se estimará añadiendo un 40% al principal del préstamo.

El arancel de Notario y Registrador se aplican sobre los valores individualizados para cada inmueble del Capital Garantizado del Préstamo. Ambos aranceles tienen una reducción del 75%, o al 50% si se trata de VPO. Estos costes se asumen en el segundo periodo.

10. GASTOS GENERALES Y VARIOS:

Se incluyen en esta partida los gastos que no pueden asignarse directamente a ninguno de los considerados en los anteriores apartados, sino más bien al conjunto de la promoción inmobiliaria.

Entre ellos, los gastos de administración, gastos de oficina y algunos otros impuestos. Este coste se estima en un 3% sobre las ventas y se imputan en función del porcentaje de ventas de cada periodo.

11. GASTOS DE PUBLICIDAD Y VENTAS:

En este concepto se incluyen los costes derivados de la comercialización de la promoción, los de publicidad y los que la venta origina.

Se estiman en el 3% de las ventas y se repercuten en función de las ventas.

INGRESOS

1. INGRESOS DERIVADOS DE LAS VENTAS.

En la determinación de los ingresos derivados de las ventas estos dependerán del calendario de ventas y del precio de venta.

En la elaboración del calendario de ventas se ha diferenciado entre vivienda libre y vivienda protegida puesto que se supone que la vivienda protegida tiene mejor acogida en el mercado que la vivienda libre por sus condiciones más ventajosas.

	Vivienda libre	Vivienda protegida
Año 1		
Año 2	25%	40%
Año 3	25%	30%
Año 4	25%	30%
Año 5	25%	

Los precios de venta medios de viviendas en edificio plurifamiliar en la zona de ensanche ascienden a 2.336,40 €/m².t. y se considera que durante los dos primeros periodos estos permanecerán constantes, aumentando a partir del tercero en un 5% interanual.

2. SUBVENCIONES.

Existen dos vías a través de las cuales se obtienen subvenciones a la construcción de vivienda protegida, el Plan Estatal 2009-2012 y el Plan Concertado 2008-2012.

Estas subvenciones ascienden a 2.000€ por vivienda en el caso del Plan Estatal y 3.000€ por vivienda en el caso del Plan Concertado.

Se estima que las subvenciones se irán recibiendo conforme se va desarrollando la promoción.

CÁLCULO DEL COEFICIENTE

Para el cálculo del coeficiente como se ha señalado anteriormente se partirá de la rentabilidad obtenida. La determinación de la misma se realizará a través del método residual dinámico. Se partirá de una hipotética promoción inmobiliaria con las siguientes superficies y edificabilidades:

Superficie del solar	10.000 m ² .s.
Índice de Edificabilidad neta	1,5 m ² .t./m ² .s.
Techo máximo	15.000 m ² .t.

HIPOTESIS DE PARTIDA RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE

Superficie m2.s.	10.000
Edificabilidad	1,50
Techo edificable residencial total m2.t.:	15.000
Destinado a Vivienda Libre m2.t.	15.000
Destinado a Vivienda VPO m2.t.	0
Coste de adquisición del suelo destinado a residencial libre €/m2	828
Valor del suelo	12.420.000
Coste construcción residencial €/m2.c.	893
Coste construcción total	13.387.500

CALENDARIO DE EDIFICACIÓN

Superficie construida en % sobre superficie vendible total	Superficie vendible	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial libre	15.000	0%	15%	35%	35%	15%	100%

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida	Superficie construida	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial libre	15.000	0	2.250	5.250	5.250	2.250	15.000

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Costes de construcción	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial libre	0	2.008.125	4.685.625	4.685.625	2.008.125	13.387.500

CALENDARIO DE VENTAS

	año	año	año	año	año	total
Fases de venta	1	2	3	4	5	
Residencial libre	0%	25%	25%	25%	25%	100%

SUPERFICIE VENDIDA

	Superficie vendible	año	año	año	año	año	total
		1	2	3	4	5	
Residencial libre	15.000	0	3.750	3.750	3.750	3.750	15.000

VOLUMEN DE NEGOCIO

Precio de venta en € corrientes/m2.t.	año	año	año	año	año
	1	2	3	4	5
Residencial libre	2.336	2.336	2.336	2.453	2.576

Ingresos derivados de la venta en € corrientes	año	año	año	año	año	total
	1	2	3	4	5	
Residencial libre	0	8.761.500	8.761.500	9.199.575	9.659.553	36.382.127

CUENTA DE RESULTADOS	1	2	3	4	5
COSTES DE EXPLOTACIÓN					
SUELO					
Compraventa de suelo	12.420.000,00				
PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA					
Proyecto Básico	238.500				
Proyecto Ejecución	178.875				
Dirección de Obra	89.438				
Liquidación y recepción	89.438				
Aparejador	178.875				
Seguridad, Telecom., Geotecnia	112.500				
LICENCIA DE OBRA					
Licencia	450.000				
CONSTRUCCIÓN					
Costes de construcción	0	2.008.125	4.685.625	4.685.625	2.008.125
CONTROL DE CALIDAD Y SEGUROS					
Seguro de la construcción		247.669			
Control de calidad	0	29.118	67.942	67.942	29.118
ESCRITURAS					
Escritura Obra Nueva		117.681			
Escritura División Horizontal		244.304			
Escrituras Préstamos Hipotecarios		274.216			
OTROS COSTES					
Gastos Generales y Varios		272.866	272.866	272.866	272.866
Gastos de Publicidad y ventas	0	272.866	272.866	272.866	272.866
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	13.757.625	3.466.844	5.299.298	5.299.298	2.582.975
INGRESOS	0	8.761.500	8.761.500	9.199.575	9.659.553
INGRESOS-GASTOS	-13.757.625	5.294.656	3.462.201	3.900.276	7.076.579

Estos flujos de caja se actualizarán a una tasa del 14,45%. Esta tasa viene dada por la tasa libre de riesgo, o rendimiento de la deuda pública entre 2 y 6 años 2,45%, más la prima de riesgo, que la orden ECO/805/2003 sitúa en el 8% para primera residencia, más un diferencial de prudencia que se establece en el 4%.

Estos flujos de caja actualizados a la tasa del 14,45% suponen un Valor Actual Neto de 237.731 y una Tasa Interna de Rentabilidad del 15,26%

Tasa de descuento		14,45%			
AÑO	INVERSION	CASH-FLOW	RESULTADO	VA	
0	12.420.000	-1.337.625	-13.757.625	-13.757.625	
1	0	5.294.656	5.294.656	4.626.174	
2	0	3.462.201	3.462.201	2.643.143	
3	0	3.900.276	3.900.276	2.601.645	
4	0	7.076.579	7.076.579	4.124.394	
		12.420.000	18.396.087	5.976.087	VAN = 237.731
				TIR=	15,26%

Si se realizan los mismos cálculos para la vivienda protegida partiendo de que el precio de adquisición del suelo es el mismo que el de vivienda libre, es decir, 828,00 €/m².t.

HIPOTESIS DE PARTIDA RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA

Superficie m2.s.	10.000
Techo edificable residencial total m2.t.:	15.000
Destinado a Vivienda Libre m2.t.	0
Destinado a Vivienda VPO m2.t.	15.000
Coste de adquisición del suelo destinado a residencial libre €/m2.	828
Valor del suelo	12.420.000
Coste construcción residencial €/m2.c.	655
Coste construcción total	9.817.500

CALENDARIO DE EDIFICACIÓN

Superficie construida en % sobre superficie vendible total	Superficie vendible	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	15.000	0%	15%	35%	35%	15%	100%

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida	Superficie construida	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	15.000	0	2.250	5.250	5.250	2.250	15.000

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Costes de construcción	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	0	1.472.625	3.436.125	3.436.125	1.472.625	9.817.500

CALENDARIO DE VENTAS

	año	año	año	año	año	total
Fases de venta	1	2	3	4	5	
Residencial vpo	0%	40%	30%	30%	0%	100%

SUPERFICIE VENDIDA

	Superficie vendible	año	año	año	año	año	total
		1	2	3	4	5	
Residencial vpo	15.000	0	6.000	4.500	4.500	0	15.000

VOLUMEN DE NEGOCIO

Precio de venta en □ corrientes/m2.t.	año	año	año	año	año
	1	2	3	4	5
Residencial vpo	1.162	1.162	1.162	1.220	1.281

Ingresos derivados de la venta □ corrientes	año	año	año	año	año	total
	1	2	3	4	5	
Residencial vpo	0	6.973.600	5.230.200	5.491.710	0	17.695.510

CUENTA DE RESULTADOS	1	2	3	4	5
COSTES DE EXPLOTACIÓN					
SUELO					
Compraventa de suelo	12.420.000,00				
PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA					
Proyecto Básico	174.900				
Proyecto Ejecución	131.175				
Dirección de Obra	65.588				
Liquidación y recepción	65.588				
Aparejador	131.175				
Seguridad, Telecom., Geotecnia	82.500				
LICENCIA DE OBRA					
Licencia	330.000				
CONSTRUCCIÓN					
Costes de construcción	0	1.472.625	3.436.125	3.436.125	1.472.625
CONTROL DE CALIDAD Y SEGUROS					
Seguro de la construcción		181.624			
Control de calidad	0	21.353	49.824	49.824	21.353
ESCRITURAS					
Escritura Obra Nueva			85.899		
Escritura División Horizontal			210.558		
Escrituras Préstamos Hipotecarios			236.131		
OTROS GASTOS					
Gastos Generales y Varios			176.955	176.955	176.955
Gastos de Publicidad y ventas	0	212.346	159.260	159.260	0
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	13.400.925	1.887.948	4.354.751	3.822.164	1.670.933
INGRESOS	0	6.973.600	5.230.200	5.491.710	0
SUBVENCIONES PLAN ESTATAL	0	47.619	111.111	111.111	47.619
SUBVENCIONES PLAN CONCERTADO	0	71.429	166.667	166.667	71.429
INGRESOS+SUBVENCIONES-GASTOS	-13.400.925,00	5.204.699,69	1.153.226,35	1.947.324,28	-1.551.885,54

Para estas hipótesis de partida se obtiene un Valor Actual Neto negativo de □ 7.578.473 □ lo que significa que a una tasa de actualización del 14,45% el proyecto no es viable.

Tasa de descuento 14,45%				
AÑO	INVERSION	CASH-FLOW	RESULTADO	VA
0	12.420.000	-980.925	-13.400.925	-13.400.925
1	0	5.204.700	5.204.700	4.547.575
2	0	1.153.226	1.153.226	880.406
3	0	1.947.324	1.947.324	1.298.945
4	0	-1.551.886	-1.551.886	-904.475
	12.420.000	5.772.440	-6.647.560	-VAN = 7.578.473

Como se ha señalado con anterioridad el objetivo de este estudio es determinar el coeficiente m².t. vivienda protegida / m².t. vivienda libre que haga que el promotor no se vea perjudicado por la recalificación del uso de su suelo como destinado a vivienda protegida.

Por lo tanto, este coeficiente será aquel que haga que el Valor Actual Neto del proyecto sea igual al obtenido para el desarrollo de vivienda libre, es decir, que su VAN a una tasa de actualización del 14,45% sea igual a 237.731 □

Este coeficiente es de 2,55 m².t. de vivienda protegida por cada m².t. de vivienda libre. En las tablas posteriores se muestran los resultados obtenidos aplicando este coeficiente a la promoción de vivienda libre.

HIPOTESIS DE PARTIDA RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA

Superficie m2.s.	10.000
Techo edificable residencial total m2.t.:	38.231
Destinado a Vivienda Libre m2.t.	0
Destinado a Vivienda VPO m2.t.	38.231
Coste de adquisición del suelo destinado a residencial libre □/m2.	828
Valor del suelo	12.420.000
Coste construcción residencial □/m2.c.	655
Coste construcción total	25.022.312

CALENDARIO DE EDIFICACIÓN

Superficie construida en % sobre superficie vendible total	Superficie vendible	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	38.231	0%	15%	35%	35%	15%	100%

SUPERFICIE CONSTRUIDA

Superficie construida	Superficie construida	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	38.231	0	5.735	13.381	13.381	5.735	38.231

COSTES DE CONSTRUCCIÓN

Costes de construcción	año 1	año 2	año 3	año 4	año 5	total
Residencial vpo	0	3.753.347	8.757.809	8.757.809	3.753.347	25.022.312

CALENDARIO DE VENTAS

Fases de venta	año	año	año	año	año	total
	1	2	3	4	5	
Residencial vpo	0%	40%	30%	30%	0%	100%

SUPERFICIE VENDIDA

	Superficie vendible	año	año	año	año	año	total
		1	2	3	4	5	
Residencial vpo	38.231	0	15.292	11.469	11.469	0	38.231

VOLUMEN DE NEGOCIO

Precio de venta en € corrientes/m2.t.	año	año	año	año	año
	1	2	3	4	5
Residencial vpo	1.162	1.162	1.162	1.220	1.281

Ingresos derivados de la venta en € corrientes	año	año	año	año	año	total
	1	2	3	4	5	
Residencial vpo	0	17.773.934	13.330.451	13.996.973	0	45.101.358

CUENTA DE RESULTADOS	1	2	3	4	5
COSTES DE EXPLOTACIÓN					
SUELO					
Compraventa de suelo	12.420.000,00				
PROYECTOS Y DIRECCION DE OBRA					
Proyecto Básico	445.776				
Proyecto Ejecución	334.332				
Dirección de Obra	167.166				
Liquidación y recepción	167.166				
Aparejador	334.332				
Seguridad, Telecom., Geotecnia	210.272				
LICENCIA DE OBRA					
Licencia	841.086				
CONSTRUCCIÓN					
Costes de construcción	0	3.753.347	8.757.809	8.757.809	3.753.347
CONTROL DE CALIDAD Y SEGUROS					
Seguro de la construcción		462.913			
Control de calidad	0	54.424	126.988	126.988	54.424
ESCRITURAS					
Escritura Obra Nueva			215.268		
Escritura División Horizontal			339.926		
Escrituras Préstamos Hipotecarios			385.812		
OTROS GASTOS					
Gastos Generales y Varios			451.014	451.014	451.014
Gastos de Publicidad y ventas	0	541.216	405.912	405.912	0
GASTOS DE LA EXPLOTACIÓN	14.920.129	4.811.899	10.682.730	9.741.723	4.258.784
INGRESOS	0	17.773.934	13.330.451	13.996.973	0
SUBVENCIONES PLAN ESTATAL	0	121.369	283.194	283.194	121.369
SUBVENCIONES PLAN CONCERTADO	0	182.053	424.791	424.791	182.053
INGRESOS+SUBVENCIONES-GASTOS	-14.920.128,52	13.265.456,72	3.355.705,34	4.963.234,66	-3.955.361,84

Estos flujos de caja actualizados a la tasa estimada del 14,45% dan un Valor Actual Neto de 237.731 €, el mismo obtenido con la promoción de vivienda libre.

Tasa de descuento		14,45%		
AÑO	INVERSION	CASH-FLOW	RESULTADO	VA
0	12.420.000	-2.500.129	-14.920.129	-14.920.129
1	0	13.265.457	13.265.457	11.590.613
2	0	3.355.705	3.355.705	2.561.841
3	0	4.963.235	4.963.235	3.310.682
4	0	-3.955.362	-3.955.362	-2.305.277
	12.420.000	15.128.906	2.708.906	VAN = 237.731

Por lo tanto el coeficiente de techo de vivienda protegida por cada metro cuadrado de techo de vivienda libre es de 2,55.

Coeficiente= 2,55

ANEXO II: CLASE Y CATEGORÍAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

PGOU APROBADO 2003				PGOU ADAPTADO A LOUA			
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO CARACTERISTICO
SP-2	SANTANGELO NORTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	684.486	SURO-SP-2	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-3	CORTIJO MENA	RESIDENCIAL-TURISTICO	477.746	PA-SUC-SP-3	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-4.1	DOÑA MARIA NORTE 1	SANITARIO-ASISTENCIAL	50.922	PA-SUC-SP-4.1	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
SP-4.2	DOÑA MARIA NORTE 2	RESIDENCIAL-TURISTICO	598.434	PA-SUC-SP-4.2	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-6A	LOS NADALES 2	RESIDENCIAL-TURISTICO	67.643	PA-SURO-SP-6.A	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-6B	HUERTA LOS NADALES	RESIDENCIAL-TURISTICO	14.096	PA-SUC-SP-6.B	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-7	CARVAJAL NORTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	18.578	SURO-SP-7	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-8	SANTANGELO OESTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	433.619	PA-SUC-SP-8	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-9A	CALA DE LA HIGUERA 1	SANITARIO-ASISTENCIAL	75.000	PA-SURO-SP9.A	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TERCIARIO (EQUIPAMIENTO PRIVADO)
SP-9B	CALA DE LA HIGUERA 2	HOTELERO	40.000	PA-SURO-SP9.B	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TURISTICO
SP-10	LA HIDALGA	RESIDENCIAL-TURISTICO	19.600	PA-SUC-SP-10	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
PS-11	LA VIÑUELA	RESIDENCIAL-TURISTICO	126.974	PA-SUC-SP-11	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-12	LA SIERRA	RESIDENCIAL-TURISTICO	328.992	PA-SUC-SP12	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-13	LA SOGA	HOTELERO	371.584	PA-SUC-SP-13	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	TURISTICO
SP-14	HACIENDA SAN FERNANDO	RESIDENCIAL-TURISTICO	51.132	PA-SUC-SP-14	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-16	LAS CAÑADAS	RESIDENCIAL-TURISTICO	34.688	PA-SURO-SP-16	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-17	CORTIJO DE LA REINA	HOTELERO	27.100	PA-SURO-SP-17	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	TURISTICO
SP-18	EL LAGAR DE LA FUENTE	RESIDENCIAL-TURISTICO	26.720	SURS-SP18	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	RESIDENCIAL
SP-19	ABULAGAR	HOTELERO	13.871	SURS-SP19	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	TURISTICO
SP-20	CASABLANCA	RESIDENCIAL-TURISTICO	220.598	PA-SUC-SP-20	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-21	RESERVA HIGUERON	RESIDENCIAL-TURISTICO	271.113	PA-SURO-SP-21	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO	RESIDENCIAL
SP-23	FINCA LOS CABALLEROS	HOTELERO	28.904	SURS-SP-23	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	TURISTICO
SP-24	PARTIDO LOS PEÑONES	RESIDENCIAL-TURISTICO	80.070	PA-SUC-SP-24	SUELO URBANO	CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
SP-25	HOYO OLIVOS	RESIDENCIAL-TURISTICO	31.779	SURS-SP-25	SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	RESIDENCIAL

PGOU APROBADO 2003				PGOU ADAPTADO A LOUA			
DENOMINACION AMBITO PGOU	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO CARACTERISTICO
UE-49	PARCELA AL OESTE DEL CASINO	RESIDENCIAL	2.215	SUNC-49	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-50	ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº1	RESIDENCIAL	24.434	SUNC-50	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-54	CERRO PALOMO	RESIDENCIAL	14.377	SUNC-54	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-56	VALDECONEJOS	RESIDENCIAL	23.431	SUNC-56	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-61	LA HIDALGA	RESIDENCIAL	21.241	SUNC-61	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-70A	LOS NADALES 1A	RESIDENCIAL	18.012	SUNC-70A	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-70B	LOS NADALES 1B	RESIDENCIAL	18.174	SUNC-70B	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-71	EL VILLORDO	RESIDENCIAL	154.211	SUNC-71	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-90	SAN ALFONSO	RESIDENCIAL	44.706	SUNC-90	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-96	LOS EUCALIPTOS	RESIDENCIAL	14.583	SUNC-96	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL
UE-106	AMOCAFRE	HOTELERO	3.703	SUNC-106	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	TURISTICO

INNOVACION DEL PGOU APROBADO EN 2.003				PGOU ADAPTADO A LOUA			
DENOMINACION AMBITO INNOVACION PGOU	DENOMINACION	USO GLOBAL	SUPERFICIE	DENOMINACION AMBITO PGOU ADAPTADO	CLASE DE SUELO	CATEGORIA DE SUELO	USO CARACTERISTICO
UE-125	EL QUINTO	RESIDENCIAL	5.647	SUNC-125	SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL

**ANEXO III.- CERTIFICADOS DE PLANEAMIENTO APROBADO
DEFINITIVAMENTE**

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión
Aux.: amb

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 07/03/11 suscrito por el Jefe de la Ud. Jurídico-Administrativa municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE PARA
LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE
ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento general vigente, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Revisión del Plan General aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 02/03 de 04/03/2003 y publicado en BOP num. 88 de 12/05/03
2. Modificación de Elementos del PGOU consistente en división del Sector SP-9 y cambio de uso, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/01/2004 y publicado en BOP num. 44 de 04/03/04
3. Modificación de Elementos de PGOU, consistente en aumento de techo edificable para ampliación Hotel Riviera, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/01/2004 y publicado en BOP num. 56 de 22/03/04
4. Modificación de Elementos del PGOU, consistente en remodelación de UE-50, UE-46 y UE-47, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/01/04 y publicado en BOP num. 34 de 19/02/04.
5. Modificación de Elementos del PGOU consistente en creación de UE-123 Hotel Balmoral, aumento de techo y obtención de subsuelo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión 15/01/04 y publicado en BOP num. 32 de 17/02/04.
6. Modificación de elementos del PGOU consistente en creación de UE-125 El Quinto, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14/05/04 y publicado en BOP num. 151 de 04/08/04.
7. Modificación de Elementos del PGOU en UE-51 y obtención de terrenos para crear centro de exposiciones aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14/05/04 y publicado en BOP num. 148 de 30/07/04
8. Modificación de Elementos del PGOU consistente en creación de UE-118 para obtener zona de vertido de escombros, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23/06/04 y publicado en BOP num. 137 de 15/07/04



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

9. Modificación de elementos del PGOU consistente en creación de actuación asistemática para proteger yacimiento arqueológico en Los Molinillos, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/02/05 y publicado en BOP num. 148 de 03/08/05
10. Modificación de elementos del PGOU consistente en ampliación del Puerto Deportivo aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión de 28/06/05 y publicado en BOJA num. 30 de 21/10/05
11. Modificación de elementos del PGOU consistente en obtención de terrenos en UE-67 y modificación de parámetros de parcela D-19 Torrequebrada, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 07/09/05 y publicado en BOP num. 16 de 23/01/07
12. Modificación de elementos del PGOU consistente en creación de UE-126 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/10/05 y publicado en BOP num. 216 de 14/11/05
13. Modificación de Elementos del PGOU consistente en creación suelo comercial IC-5 en parcela Avda. de la Constitución junto a Comisaría, aprobado definitivamente en sesión de 27/04/06 y publicado en BOP num. 114 de 16/06/06
14. Modificación de elementos del PGOU consistente en obtención de parcela para equipamiento comunitario en UE-19 La Quinta, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/04/06 y publicado en BOP num. 114 de 16/06/06.
15. Modificación de Elementos del PGOU consistente en regulación del uso comercial en Avda. Antonio Machado, y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22/06/06 y publicado en BOP num. 164 de 28/08/06.
16. Modificación de Elementos del PGOU consistente en división de UE-38, creación de la UE-130 Hotel Aleyssa, incremento y aprovechamiento para uso hotelero, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12/03/07 y publicado en BOP num. 87 de 07/05/07
17. Modificación de Elementos del PGOU consistente en cumplimiento de convenios urbanísticos, recalificación de parcelas 14 y 15 UE-73 La Leala , aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 12/03/07 y publicado en BOP num. 82 de 30/04/07.
18. Modificación de Elementos del PGOU consistente en derogar apartado 2.2 del art. 138 de las Normas (reconversión densidad), aprobado definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión de 27/02/08, y publicado en BOP num. 174 de 10/09/08.
19. Modificación de Elementos del PGOU consistente en alineación y acumulación de volumen en UE-131 El Diablito, aprobado definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión de 31/08/08 y publicado en BOP num. 213 de 05/11/08
20. Modificación de elementos del PGO consistente en redefinir parámetros urbanísticos en UE-86 Edf. Singular aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/03/09 y publicado en BOP num. 102 de 29/05/09.
21. Corrección de error del PGOU EN UEP-9 La Perla, aprobada por la CPOTU en sesión de 27/03/09 y publicado en BOJA num. 249 de 23/12/09.
22. Modificación de elementos del PGOU, consistente en redefinición del Sector SP-19 El Abulagar, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/07/09 y publicado en BOP num. 205 de 26/10/09.
23. Modificación de elementos del PGOU, consistente en cambio de calificación de parcela 18 de Monte Alto, a equipamiento social-asistencial con aumento de techo, aprobado

Conforme con los antecedentes.

El Jefe del Negociado,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

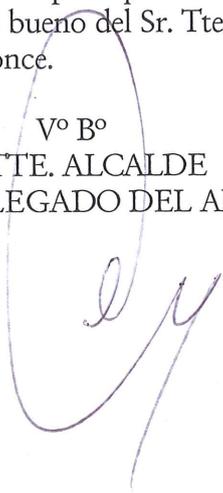
definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión de 29/10/09 y publicado en BOP num. 12 de 20/01/10.

24. Expediente único de cumplimiento de la Revisión del PGOU consistente en dar cumplimiento al acuerdo de CPOTU, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio Urbanismo de 16/03/10 y publicado en BOJA num. 74 de 27/05/10.
25. Modificación e Elementos del PGOU consistente en cambio de calificación de red viaria a equipamiento en c/ Feria, para nuevo Centro de Salud, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/04/10 y publicado en BOP num. 86 de 07/05/10.
26. Corrección de error del PGOU en parcela P-1-20 de Urb. La Hacienda, aprobada por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 29/07/10 y publicado en BOJA num. 170 de 31/08/10.
27. Modificación de Elementos del PGOU referida a determinaciones excluidas del expediente de cumplimiento del Plan General, aprobado definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión de 29/07/10 y publicado en BOP num. 223 de 23/11/10

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena a 7 de marzo de 2011.- EL JEFE DEL UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado.- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte. Alcalde Delegado del Area, , en Benalmádena, a diez de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 14/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-2 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME.- Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-2 Santángelo Norte, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/05/01 y publicado en BOP num. 14 de 26/07/01
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 12/02/2002 y publicado en BOP num. 70 de 12/02/02
3. Proyecto de Compensación consistente en equidistribución de cargas y beneficios, aprobados por Resolución de Alcaldía de 07/11/2000
4. Estudio de Detalle consistente en ordenación de volúmenes de parcela P-14, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25/09/03 y publicado en BOP num. 21 de 05/11/06.
5. Estudio de Detalle consistente en fijación de alineaciones en zona de pueblo mediterráneo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/02/04 y publicado en BOP num. 91 de 12/05/04.
6. Estudio de Detalle consistente en ordenación de volumen de parcela P-19, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 04/04/04 y publicado en BOP num. 17 de 13/09/07
7. Estudio de Detalle consistente en el cumplimiento de planeamiento de rango superior en parcela P-10 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/04/04 y publicado en BOP num. 15 de 10/08/04.
8. Estudio de Detalle consistente en traspaso de 3 viviendas de parcela P-9 a P-1, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23/06/07 y publicado en BOP num. 17 de 13/09/04
9. Estudio de Detalle consistente en ordenación de volumen de parcela P-6 en cumplimiento de planeamiento superior, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 03/09/04 y publicado en BOP num. 20 de 28/10/04.

Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

10. Estudio de Detalle, consistente en ordenación de volúmenes de parcela P-1 en cumplimiento de planeamiento superior, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28/10/04 y publicado en BOP num. 22 de 29/11/04.
11. Estudio de Detalle, consistente en ordenación de volúmenes en parcela 15 y traspaso de 1 vivienda de parcela P-14 a la P-15, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 03/02/05 y publicado en BOP num. 42 de 03/03/05.
12. Estudio de Detalle, consistente en ordenación de volúmenes de parcela P-8 en cumplimiento de planeamiento superior, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/09/05 y publicado en BOP num. 21 de 11/11/05.
13. Modificación de Estudio de Detalle consistente en alineaciones de parcela P-14, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 02/02/06, y publicado en BOP num. 36 de 22/02/06.
14. Estudio de Detalle consistente en trasvase de viviendas y edificabilidad en parcelas 2, 3, 4, 9, 12 y 13 aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23/02/06 y publicado en BOP num. 62, de 31/03/06.
15. Estudio de Detalle, consistente en traspaso de 1 vivienda de parcela P-16 a P-20 y ordenación de volúmenes, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22/06/06 y publicado en BOP num. 20 de 02/11/06.
16. Estudio de Detalle, consistente en traspaso de viviendas de P-17 y P-18 a parcela 11 y división de esta, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/04/07 y publicado en BOP num. 10 de 25/05/07.

Benalmádena a 14 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a quince de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 14/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico-administrativa de Urbanismo que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME.-

1. - TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución del Concejal Delegado del Area de fecha 15/06/10 y bajo expediente 000512/2010-URB, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes al Sector SP-2 SANTANGELO-NORTE, comprensiva de:

- Viales
- alumbrado público
- centros de transformación y redes de distribución en baja, instalaciones hidráulicas de abastecimiento
- saneamiento.

1.2. Se encuentran sin recepcionar :

- las conexiones externas relativas a
 - Terminación de la arteria de conexión del Sector
 - Terminación colector Avda. del Cosmos.
- el acondicionamiento de las zonas verdes del sector.

2.- Las obras ya recepcionadas, han sido ejecutadas conforme al planeamiento aprobado.

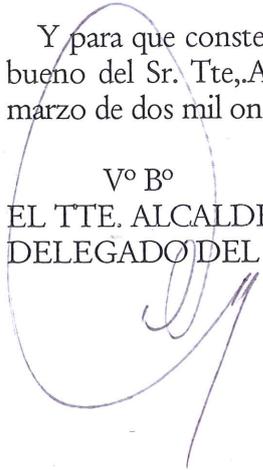
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-2, cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para esta categoría de suelo según el art. 45.2.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, excepto las obras no recepcionadas.

Lo que se informa a los efectos oportunos.-Benalmádena, a 14 de marzo de 2011.-EL JEFE DE LA UNIDAD JURIDICO-ADTIVA,- firmado.- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte.,Alcalde Delegado del Area de Urbanismo en Benalmádena, a catorce de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 21/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-3 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-3 Cortijo de Mena, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14/09/98
2. Modificación de Elementos del Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por el ayuntamiento Pleno en sesión de 03/02/00
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 28/01/99
4. Proyecto de Compensación consistente en equidistribución de cargas y beneficios, aprobados por la Comisión de Gobierno en sesión de 12/04/99
5. Modificación Proyecto de compensación consistente en liberar de cargas urbanísticas a las Parcelas B-204, U-206, U-210, U-212 Y U-214, Parcela P-2 adquirida por el promotor, y aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de 12/04/99.
6. Modificación Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 12/04/00
7. Estudio de Detalle consistente en ordenación de la parcela P-3, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/03/00.
8. Estudio de Detalle consistente en ordenación de parcela comercial, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/03/00 .
9. Estudio de Detalle consistente en ordenación de parcela P-1, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/09/00
10. Estudio de Detalle consistente en ordenación de parcela P-2, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/10/00.
11. Estudio de Detalle consistente en ordenación de parcelas P-4 y P-5, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25/04/02
12. Estudio de Detalle, consistente en ordenación de parcela P-6, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25/07/02.



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

13. Estudio de Detalle, consistente en trasladar edificabilidad de parcela P-4 a las parcelas B-107, B-109 y B-219, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29/04/04.

Benalmádena a 21 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintiuno de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



lg

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión
Aux.: amb

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 14/03/11 suscrito por el Jefe de la Sección Jurídico-Administrativo, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“**INFORME.-**

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 31/05/01 y bajo expediente M000667GU, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes al Sector SP-3 CORTIJO DE MENA, comprensiva de:

- Red de Agua potable
- Red de riego
- Red eléctrica (Centros de Transformación y alumbrado público)
- Red de pluviales y fecales
- Red viaria
- Zonas Verdes
- Red de telefonía

2.- Las obras ya recepcionadas, han sido ejecutadas conforme al planeamiento aprobado.

3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-3, cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para esta categoría de suelo según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 14 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado.- Abilio San Martín Ortega

Y para que conste y surta los efectos oportunos expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a catorce de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,

El Jefe del Negociado,

Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 21/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-4-1 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

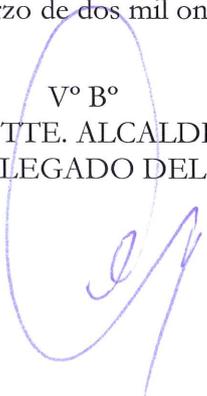
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-4-1, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión celebrada con fecha 10/02/04 y publicado en BOP num. 47 de 09/03/04
2. Adaptación del Plan Parcial de Ordenación al PGOU aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22/12/04 y publicado en BOP num. 56 de 23/03/05
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 19/12/02.
4. Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de 15/06/05.
5. Estudio de Detalle, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/07/06 y publicado en BOP num. 108 de 08/06/06

Benalmádena a 21 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintiuno de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Unidad de Planeamiento y Gestión

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 21/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 09/11/06 y bajo expediente 001336/2006-URB, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes al Sector SP-4-1 SENSARA

2.- Las obras recepcionadas, han sido ejecutadas conforme al planeamiento aprobado.

3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-4-1 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 21 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado.- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintiuno de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,

Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 22/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-4-2 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

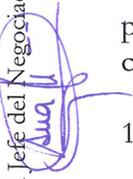
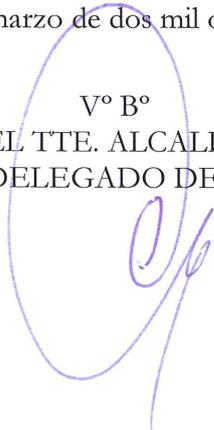
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-4-2 Doña María Norte, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10/10/03 y publicado en BOP num. 51 de 15/03/04.
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 06/08/04.
3. Proyecto de Reparcelación voluntaria consistente en equidistribución de cargas y beneficios, aprobado por Resolución de Alcaldía de 24/08/04.

Benalmádena a 22 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintidos de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 22/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

1.1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SECTOR SP-4-2

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 04/12/08 y bajo expediente 000259/2006-URB, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes a la primera etapa del Sector SP-4-2 DOÑA MARIA NORTE y comprensiva de los viales A, B, C-ext, D, E, F, G y H.

1.2.- Que por Resolución de Alcaldía de fecha 01/02/11, y bajo expediente 000961/2010, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes a la segunda etapa del Sector SP-4-2 DOÑA MARIA NORTE y comprensiva de los viales J, K, L e I así como de las zonas verdes

2.- Las obras recepcionadas, han sido ejecutadas conforme al planeamiento aprobado.

3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-4-2 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 22 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado.- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintidós de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 22/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-6-A PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-6-A LOS NADALES, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10/10/03 y publicado en BOP num. 220 de 18/11/03
2. Modificación del Plan Parcial de Ordenación, considerado aprobado definitivamente por silencio administrativo mediante resolución de la Alcaldía de 31/01/05 y publicado en BOP num. 95 de 17/05/07
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 20/01/04
4. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 15/06/04.

Benalmádena a 22 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintidós de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Unidad de Planeamiento y Gestión

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Área de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 24/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-6-B PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-6-B LOS NADALES, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/05/04
2. Auto num. 1603/07 de la Sala de lo Contencioso-Activo de Málaga suspendiendo la ejecutividad del acuerdo plenario de 27/05/04 de aprobación del PPO.
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 23/01/07
4. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 29/03/07.

Benalmádena a 24 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veinticuatro de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 28/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico-administrativa de Urbanismo que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION SECTOR SP-6-B

1. Bajo expediente num. M200448PU, se tramitó proyecto de urbanización, el cual fue aprobado por Resolución de Alcaldía de 23/01/07.
2. Bajo expediente 001026/2006 se tramitó licencia de Primera Ocupación de 25 viviendas en el Sector, dichas viviendas forman la totalidad del mismo.
3. Bajo expediente num. 001027/2006, se solicitó la recepción de las obras de urbanización, continuándose actualmente los trámites del expediente.

Dada la escasa entidad de las obras de urbanización, el Sector se encuentra totalmente finalizado, habiéndose llevado a cabo las correspondientes cesiones y contando con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 28 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado .- Abilio San Martín Ortega

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística a LOUA , expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte.,Alcalde Delegado del Area de Urbanismo en Benalmádena, a veintiocho de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 28/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE
EN EL SECTOR SP-7 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-7 CARVAJAL, al día de la fecha, está compuesto por:

1. PPO aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/09/99 y publicado en BOP num. 20 de 31/01/2000
2. Modificación de Elementos del PPO aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión 4/03 de 06/05/03, y publicado en BOP num. 142 de 25/07/03
3. Modificación de elementos del PPO aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 03/02/05 y publicado en BOP num. 83 de 04/05/05
4. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 29/01/07
5. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 01/06/00.

Benalmádena a 28 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintiocho de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Handwritten signature

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-8 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

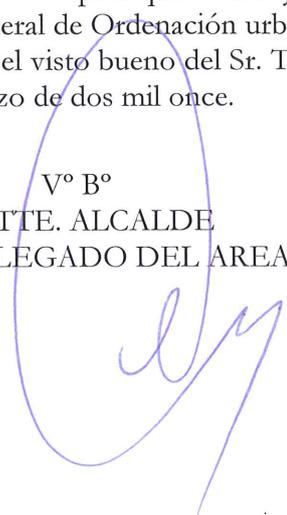
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-8 SANTANGELO-ESTE, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14/09/98 y publicado en BOP num. 115 de 16/06/00
2. Modificación Ordenanzas del Sector aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/02/04 y publicado en BOP num. 109 de 07/06/04
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 12/05/03
4. Anexo a Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 16/06/04
5. Modificación Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 16/06/04
6. Modificación Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 23/01/05
7. Modificación Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 18/07/06
8. Modificación Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 17/10/06.
9. Modificación Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de alcaldía de 06/06/07.
10. Proyecto de parcelación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 23/07/07

Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,


ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Área de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 28/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico-administrativa de Urbanismo que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 23/03/07 y bajo expediente 000062/2007-URB, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes al Sector SP-8 SANTANGELO-ESTE

2.- Las obras recepcionadas, han sido ejecutadas conforme a la documentación aprobada.

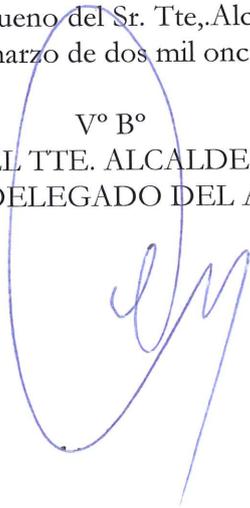
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-8 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 28 de marzo de 2011.-
EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado .- Abilio San Martín Ortega

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística a LOUA , expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte.,Alcalde Delegado del Area de Urbanismo en Benalmádena, a veintiocho de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-9-A PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-9-A CALA DE LA HIGUERA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 14/05/04 y publicado en BOP num. 106 de 02/06/04
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 12/08/08
3. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 06/06/05

Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-9-B PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

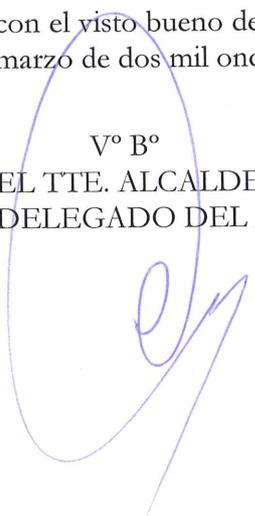
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-9-B CALA DE LA HIGUERA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 30/09/04y publicado en BOP num. 202 de 21/10/04
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 12/08/08
3. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de la Alcaldía de 06/06/05

Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 05/04/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-10 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

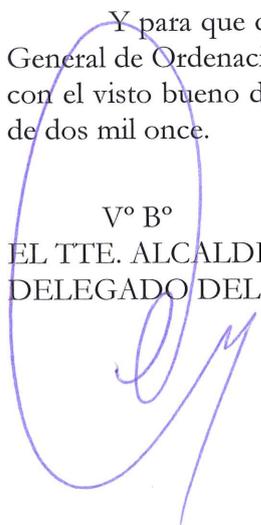
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-10 LA HIDALGA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 10/12/98
2. Proyecto de Compensación exp. 270/99, aprobado definitivamente por Resolución de la Alcaldía de 15/06/99.

Benalmádena a 5 de abril de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a cinco de abril de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-11 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

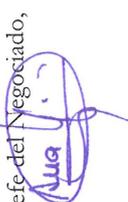
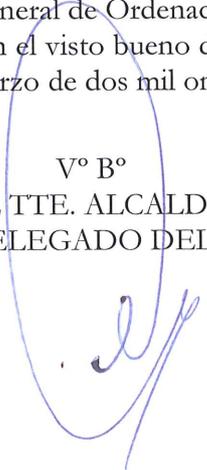
INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-11 LA VIÑUELA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 06/09/01.
2. Modificación del Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/11/08
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 23/07/03
4. Proyecto de Reparcelación voluntaria aprobado por Resolución de la Alcaldía de 07/05/04 Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-12 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-12 LA SIERRA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión de 20/02/96.
2. Modificación del Plan Parcial de Ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/05/99.
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de fecha 04/03/04
4. Proyecto de Compensación aprobado por Resolución de 15/01/02.

Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico-administrativa de Urbanismo que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 07/07/08 y bajo expediente 001216/2007-URB, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes a la zona 2 de la UE-1 del Sector SP-12 LA SIERRA.

1.2.- La recepción de las obras de urbanización correspondientes a la zona 1 de la UE-1 del Sector SP-12 La Sierra, se encuentra en trámite

2.- Las obras recepcionadas, han sido ejecutadas conforme a la documentación aprobada.

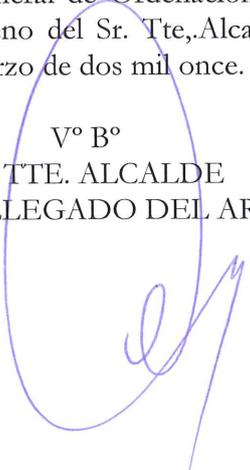
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-12 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado .- Abilio San Martín Ortega

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística a LOUA , expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte.,Alcalde Delegado del Area de Urbanismo en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 - 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) - TEL. 952 579 876 - FAX 952 579 899 - WWW.BENALMADENA.COM
Conforme con los antecedentes.

El Jefe del Negocio,


**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-13 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-13 LA SOGA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/05/99 y publicado en BOP num. 90 de 12/05/00
2. Modificación del Plan Parcial aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 06/09/01 y publicado en BOP num. 34 de 23/04/02
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 30/11/01
4. Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de 24/07/00
5. Modificación de Proyecto de Compensación aprobado definitivamente por Resolución de alcaldía de 18/07/02

1. Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-14 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-14 HACIENDA SAN FERNANDO, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 214/04/99.
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 12/09/00
3. Proyecto de Compensación, aprobado definitivamente por Resolución de Alcaldía de 14/06/99

Benalmádena a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 29/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa de Urbanismo, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 29/10/04 y bajo expediente M200695GU, se acordó aceptar los servicios de infraestructuras urbanísticas correspondientes al Sector SP-14 HACIENDA SAN FERNANDO

2.- Las obras recepcionadas, han sido ejecutadas conforme al planeamiento aprobado.

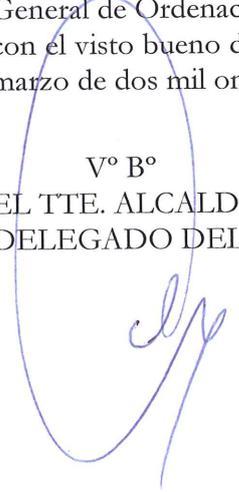
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-14 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

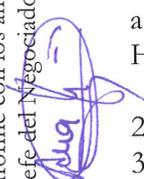
Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 29 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado.- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a veintinueve de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Área de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-16 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-16 LAS CAÑADAS, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 11/04/08.

Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE
EN EL SECTOR SP-17 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-17 EL VILLORDO, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/04/07 y publicado en BOP num. 125 de 28/06/07.

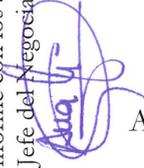
Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB

**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-20 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-20 CASABLANCA, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 07/05/99 y ratificado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27/05/99
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 02/10/02
3. Proyecto de Compensación, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 07/05/03

Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 06/04/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que por Resolución de la Alcaldía de fecha 10/01/06 y bajo expediente 001417/2005-URB, se acordó aceptar las obras de urbanización correspondientes al Camino de la Estación Sector SP-20 CASABLANCA

1.2.- Que Por Resolución de la Alcaldía de fecha 11/01/06, y bajo expediente 001155/2005, se acordó aceptar las obras de urbanización correspondientes a la zona Oeste del Camino de la Estación Sector SP-20 CASABLANCA

1.3.- En la zona Este del Camino de la Estación no se han finalizado las obras de urbanización

2.- Las obras recepcionadas, correspondientes a la zona Oeste han sido ejecutadas conforme a la documentación aprobada.

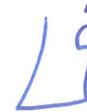
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-20 (zona Oeste) cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos. Benalmádena a 6 de abril de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a seis de abril de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El jefe del Negociado,

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN EL SECTOR SP-21 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

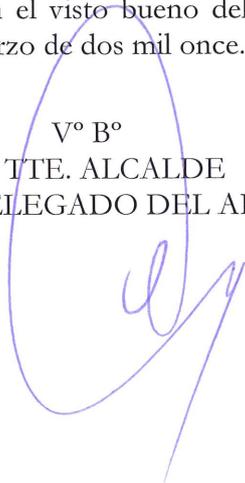
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-21 RESERVA DEL HIGUERON, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15/05/01 y publicado en BOP num. 110 de 08/06/01.
2. Modificación de Elementos del PGOU consistente en creación de la UE-118 y aumento de zona de equipamiento y zona verde en SP-21, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23/06/04 y publicado en BOP num. 137 de 15/07/04
3. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 18/02/02
4. Proyecto de Compensación, aprobado por Resoluciones de la Alcaldía de 17/01/03 y 18/03/03.
5. Proyecto de reparcelación que modifica el proyecto de compensación anterior, aprobado por resolución de la Alcaldía de 14/02/06

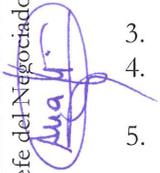
Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

**DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)**

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Técnico municipal, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
**ASUNTO: INFORME SOBRE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO VIGENTE EN
EL SECTOR SP-24 PARA LA ADAPTACION A LA LEY DE ORDENACION
URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)**
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

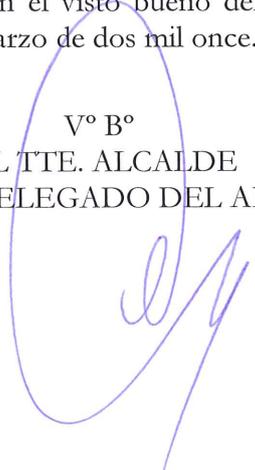
Consultados los antecedentes obrantes en esta Unidad de Planeamiento, resulta que el planeamiento de desarrollo en el Sector SP-24 LOS PEÑONES, al día de la fecha, está compuesto por:

1. Plan Parcial de ordenación, aprobado definitivamente por la CPOTU en sesión 10/03 de 13/11/03 y publicado en BOP num. 53 de 17/03/04.
2. Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 15/01/04
3. Modificación de Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 05/09/05.
4. Modificación de Proyecto de Urbanización, aprobado por Resolución de Alcaldía de 09/11/05.
5. Proyecto de Reparcelación Voluntaria, aprobado por Resolución de la Alcaldía de 08/06/05

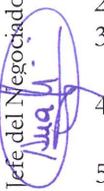
Benalmádena a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA UD. JURIDICO-ADMINISTRATIVA.- firmado Abilio San Martín Ortega.”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena a la LOUA, expido la presente de orden y con el visto-bueno del Sr. TTE. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,



Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 30/03/11 suscrito por el Jefe de la Unidad Jurídico-administrativa de Urbanismo que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

“INFORME

1.- TRAMITE DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

1.1.- Que bajo expediente 000712/2007-URB, se está tramitando la recepción de las obras de urbanización correspondientes al Sector SP-24 LOS PEÑONES

2.- Las obras han sido ejecutadas conforme a la documentación aprobada.

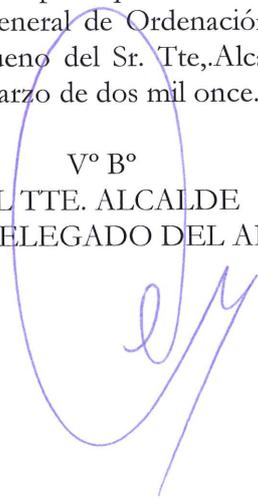
3.- Se han llevado a cabo las correspondientes cesiones

4.- El ámbito urbanístico del Sector SP-24 cuenta con los servicios urbanísticos exigidos para el suelo urbano consolidado según el art. 45.2.1 de la Ley 7/002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Benalmádena, a 30 de marzo de 2011.- EL JEFE DE LA SECCION JURIDICO-ADTIVA,- firmado .- Abilio San Martín Ortega”

Y para que conste y surta los efectos oportunos en expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística a LOUA , expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte.,Alcalde Delegado del Area de Urbanismo en Benalmádena, a treinta de marzo de dos mil once.

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,





Conforme con los antecedentes.

El Jefe del Negociado,



ANEXO IV.- SOLICITUD DE INFORMES A ORGANISMOS SECTORIALES Y CONTESTACIÓN

Unidad de Planeamiento y Gestión

Aux.: amb

DON FRANCISCO PEREGRIN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

CERTIFICO: Que según antecedentes obrantes en el Area de Arquitectura y Urbanismo, existe un informe de fecha 03/03/11 suscrito por el el Jefe de la Unidad Administrativa, que transcrito en su totalidad, literalmente dice lo siguiente:

EXP. 001250/2010-URB
ASUNTO: ADAPTACION DEL PGOU A LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA 7/2002 (LOUA)
TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME

En relación con el expediente arriba indicado, se han realizado una serie de trámites previos, entre los que se encuentra la petición de informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento a los Organismos Gestores de Intereses públicos, que pudieran verse afectados, en relación a dicha adaptación, que se relacionan en el cuadro siguiente:

FECHA SALIDA AYTO.	ORGANISMO	FECHA ENTRADA EN ORGANISMO
22/11/10	Delegación provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía	24/11/10
22/11/10	Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía	24/11/10
22/11/10	Delegación Prov. De la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía (Servicio de Espacios Protegidos)	24/11/10
22/11/10	Agencia Andaluza del Agua – Consejería de Medio Ambiente	24/11/10
22/11/10	Delegación Provincial Consejería de Obras Públicas y viviendas de la Junta de Andalucía – Servicio de Carreteras	24/11/10
22/11/10	Delegación Provincial Consejería de Obras Públicas y viviendas de la Junta de Andalucía – Servicio de Ordenación del Territorio	24/11/10
22/11/10	Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Viviendas de la Junta de Andalucía.	24/11/10
22/11/10	Demarcación de Costas de Andalucía-Mediterráneo. Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino	24/11/10
22/11/10	Ministerio de Fomento – Demarcación de Carreteras en Málaga	24/11/10
22/11/10	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias – Dirección de Patrimonio y Urbanismo	Está sellado sin fecha
26/11/10	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias - Delegación de	29/11/10





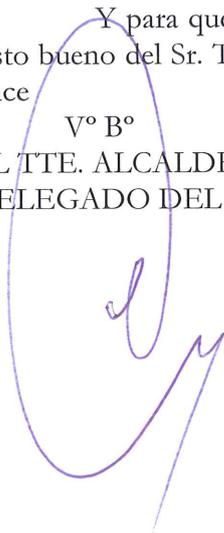
	Patrimonio de Andalucía y Extremadura	
26/11/10	Ministerio de Fomento – Dirección General de Aviación Civil	29/11/10
26/11/10	Ministerio de Fomento – Dirección General de Carreteras	29/11/10

Lo que se informa a los efectos oportunos. Benalmádena a 3 de marzo de 2011-EL JEFE DE LA UD. ADMINISTRATIVA.- firmado.- Teresa Lozano Delgado

Y para que conste y surta los efectos oportunos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Tte. Alcalde Delegado del Area, en Benalmádena, a tres de marzo de dos mil once

Vº Bº
EL TTE. ALCALDE
DELEGADO DEL AREA,,

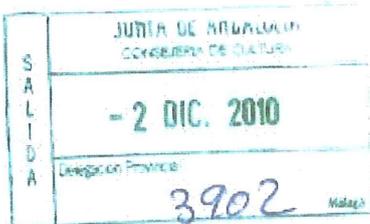
Conforme con los antecedentes.
El Jefe del Negociado,



Revisado 13.12.2010

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE CULTURA
Delegación Provincial



25-11-10

AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
Área de Arquitectura y Urbanismo

Avda. Juan Luis Peralta, 20

29639 BENALMÁDENA

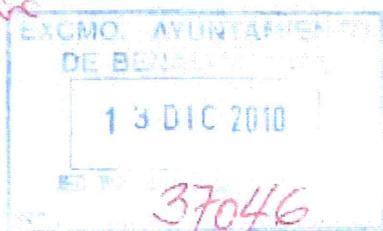
DPPH/ py
Adaptación Parcial a
LOUA del planeamiento
vigente

En contestación a su escrito de fecha 14 de octubre de 2009, relativo a la Adaptación Parcial del Planeamiento Municipal vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se informa lo siguiente:

Benalmádena cuenta con los siguientes bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que han de incluirse en el documento urbanístico:

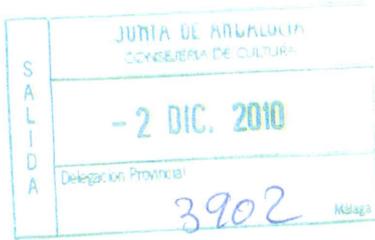
- Torre vigía Torrequebrada (Ley de 25-06-85)
- Torre vigía Bermeja (Ley de 25-06-85)
- Torre vigía de Torremuelle (Ley de 25-06-85)
- Cueva del Toro o Calamorro (Ley de 25-06-85)

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU vigente de ese municipio en el año 2003 se ha producido la entrada en vigor de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz. Su Disposición Adicional Cuarta dispone que los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la Ley de Patrimonio Histórico Español y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de Castillos españoles, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tienen un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros en suelo urbano y 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable. Estos entornos de protección deberán quedar recogidos en el documento de adaptación. Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.



EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES
[Signature]
Fda. Guillermo López Reche

- Cerzo
- fotocopia ANB



25-11-10

AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
Área de Arquitectura y Urbanismo

Avda. Juan Luis Peralta, 20

29639 BENALMÁDENA

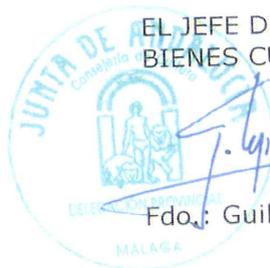
DPPH/ py
Adaptación Parcial a
LOUA del planeamiento
vigente

En contestación a su escrito de fecha 14 de octubre de 2009, relativo a la Adaptación Parcial del Planeamiento Municipal vigente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se informa lo siguiente:

Benalmádena cuenta con los siguientes bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, que han de incluirse en el documento urbanístico:

- Torre vigía Torrequebrada (Ley de 25-06-85)
- Torre vigía Bermeja (Ley de 25-06-85)
- Torre vigía de Torremuelle (Ley de 25-06-85)
- Cueva del Toro o Calamorro (Ley de 25-06-85)

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOU vigente de ese municipio en el año 2003 se ha producido la entrada en vigor de la Ley 14/2007 de 26 de noviembre de Patrimonio Histórico Andaluz. Su Disposición Adicional Cuarta dispone que los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la Ley de Patrimonio Histórico Español y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de 1949 sobre protección de Castillos españoles, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tienen un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta una distancia de 50 metros en suelo urbano y 200 metros en suelo urbanizable y no urbanizable. Estos entornos de protección deberán quedar recogidos en el documento de adaptación. Lo que se comunica para su conocimiento y a los efectos oportunos.



EL JEFE DEL SERVICIO DE BIENES CULTURALES

Fdo.: Guillermo López Reche

- Cerezo
- fotocopia AMB

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Delegación Provincial de Málaga

Recibido el 27-12-10

Fecha: 30 de noviembre de 2010

Ref.: SAJ/ JCJ/



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
Área de Arquitectura y Urbanismo. Unidad Ad-
ministrativa

Avda. Juan Luis Peralta, 20
29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA)

En relación con su escrito de fecha 22 de noviembre de 2010 (fecha registro de entrada 24 de noviembre de 2010) en el que se solicita informe acerca de aquellos proyectos o instrumentos de planificación sectorial aprobados definitivamente con posterioridad al planeamiento general vigente en el municipio de Benalmádena se le comunica que el Decreto 308/2009 de 21 de julio aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga, incluyendo en su art. 1 dentro de su ámbito territorial de aplicación a ese Municipio.

Lo que le comunico a los efectos oportunos.



Urbanismo
27-12-10
SB

Plan



Málaga, a 29 de noviembre de 2010

EL DELEGADO PROVINCIAL,

Fdo.: Enrique J. Benitez Palma



RECEPCIÓN

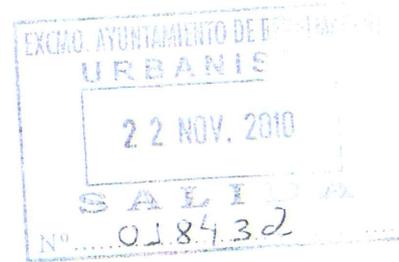
JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

24 NOV. 2010 9310

Pro. J. Peralta, 20
Delegación Provincial

4

MÁLAGA



“ASUNTO: Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benalmádena”

Encontrándonos en tramitación de los trabajos de Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benalmádena, por medio de la presente ruego nos sea emitido informe o pronunciamiento sobre proyectos o instrumentos de planificación sectorial aprobados definitivamente cuyos efectos hayan sobrevenido a nuestro planeamiento general vigente, Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en 2.003, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial en el municipio de Benalmádena”.

Benalmádena, a 22 de noviembre de 2.010

EL TENIENTE-ALCALDE DELEGADO DEL AREA
(Por Delegación del Alcalde, conforme al art.13 de la Ley 30/92)

D. Juan Jesús Fortes Ruiz



DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Calle Compositor Lemberg Ruiz, 18
29071, MÁLAGA

Recibido el 28-12-10

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA
Delegación Provincial de Málaga
Servicio de Carreteras



N/R.- 1196/2010



AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA
Avda. Juan Luis Peralta, s.n.
29639 - BENALMADENA (Málaga)

ASUNTO: ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENALMADENA.

En contestación a su escrito de 22 de noviembre de 2010 con fecha de registro de entrada 24 de noviembre de 2010, adjunto se remite informe del Servicio de Carreteras relativo al asunto de referencia, para su conocimiento y efectos.

Málaga, 20 de diciembre de 2010

EL JEFE DEL SERVICIO,

Urbanismo
28-12-10
SB



Fdo.: Alfonso Sánchez Lillo

SHB



N/R.- 1196/2010

ASUNTO: ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DEL MUNICIPIO DE BENALMÁDENA.

INFORME

Con fecha 24 de Noviembre de 2010 tuvo entrada en este Servicio, escrito de 22 de Noviembre, del Ayuntamiento de Benalmádena (Málaga), mediante el que se solicita informe o pronunciamiento sobre proyectos o instrumentos de planificación sectorial aprobados definitivamente con fecha posterior a la aprobación definitiva del PGOU en 2003, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial en el municipio de Benalmádena.

Por el término municipal de Benalmádena, discurre la carretera autonómica A-368 de Mijas a Torremolinos por Benalmádena, perteneciente a la Red Intercomarcal, según el Acuerdo de Consejo de Gobierno de 6 de Septiembre de 2005, por el que se aprueba la red autonómica a incluir en el Catálogo de Carreteras de Andalucía, y sus modificaciones posteriores.

Este Servicio informa que no se tiene constancia de ningún instrumento de planificación urbanística aprobado definitivamente que afecte a carreteras autonómicas en este Término Municipal, desde la aprobación definitiva en 2003 del PGOU de Benalmádena.

Málaga 14 de Diciembre de 2010.

EL INGENIERO JEFE
DE OFICINA TÉCNICA



Fdo.: Antonio Moreno Jiménez



EL INGENIERO JEFE
DEL SERVICIO DE CARRETERAS



Fdo.: Alfonso Sánchez Lillo

CD Mac Inoue Reigón



GOBIERNO DE ESPAÑA

SURDELEGACIÓN EL GOBIERNO EN MÁLAGA

SECRETARÍA GENERAL

Subdelegación de Gobierno en Málaga
Nº 36989 SG

No VALIDO

S/REF.
N/REF. Secretaría General.
FECHA 05/04/2010
ASUNTO Servidumbres Aeronáuticas.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
DE BENALMÁDENA AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 12
29639 BENALMÁDENA
12 ABR 2010
ENTRADA
Nº 11373

De conformidad con lo establecido en el artículo 5 del R.D. 1842/ 2009, de 27 de noviembre (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010) por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga, adjunto le remitimos, en soporte CD (dos CD) copias de la documentación relativa al mencionado Real Decreto, para su conocimiento y cumplimiento por los órganos interesados.

Dicha documentación incluye tanto el texto del Real Decreto como los planos de las superficies afectadas por servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga. Igualmente se adjuntan los planos actualizados de servidumbres aeronáuticas correspondientes al Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006.

Conforme a lo establecido en relación con las servidumbres aeronáuticas en el artículo 63 de la Ley 55/99, de 29 de diciembre (B.O.E. nº 312. de 30 de diciembre), de medidas fiscales, administrativas y del orden social, por el que se añade una disposición adicional a la Ley 48/60, sobre Navegación Aérea, en su apartado 4º, "El planeamiento territorial, el urbanístico y cualesquiera otro que ordenen ámbitos afectados por las servidumbres aeronáuticas, incluidas las acústicas, han de incorporar las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos".

Se recuerda que cualquier nuevo planteamiento urbanístico o territorial o la modificación o revisión del existente requerirá, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su zona de Servicio, informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil. Asimismo, la ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 29 y 30 del Decreto sobre Servidumbres Aeronáuticas, circunstancia que deberá recogerse en los documentos de planeamiento.

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo. Fernando Valverde Dongil



[Handwritten signature]

AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
16 ABR 2010
Nº 001033

Plaseo de Sancha 64/n
29071 MÁLAGA
TEL.: 95 298 90 00 - 108

*Subdelegación
14.4.2010
+ 2 CD*

Plan y Censos

PU 4

*Valverde
Sr. G. G. G.
N.V. 2010*

Recibido el 28-12-10



FELIPE DE LAMA SANTOS, Jefe de Urbanismo e Inventario de la Delegación de Patrimonio y Urbanismo de Andalucía y Extremadura del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), con domicilio a efectos de notificación en Estación de Santa Justa, Avda. Kansas City s/n, en representación de la mencionada Entidad Pública Empresarial para lo que se encuentra debidamente facultado, ante el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, comparece y dice:

Con fecha 29 de noviembre ha tenido entrada en esta Delegación de Patrimonio escrito del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena -Área de Arquitectura y Urbanismo-, mediante el que se solicita a ADIF que emita informe o pronunciamiento sobre proyectos o instrumentos de planificación sectorial aprobados definitivamente cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente, Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente en 2003, y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial en el municipio de Benalmádena, y ello motivado por la tramitación de los trabajos de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena.

Teniendo en cuenta que el documento de Adaptación a Plan General contiene determinaciones que afectan a terrenos e instalaciones cuya gestión está encomendada al Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), a los efectos procedentes, emite el siguiente:

INFORME

PRIMERO.- Por el municipio de Benalmádena discurre la línea férrea de Málaga a Fuengirola, ubicándose en su término municipal las estaciones de Benalmádena-Arroyo de la Miel, y Torremuelle.

En cuanto a la normativa relativa al Sistema General Ferroviario que debe contener el Plan General, hay que decir que las líneas férreas, como las demás vías de comunicación, son objeto de regulación específica en nuestro ordenamiento jurídico, fundamentalmente mediante las disposiciones de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, así como del Real Decreto 354/2006, de 29 de marzo, y las Ordenes del Ministerio de Fomento: FOM/2230/2005, de 6 de julio, y FOM/2893/2005, de 14 de septiembre.

Incidencia de las infraestructuras ferroviarias en el planeamiento urbanístico

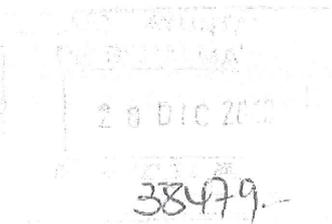
1.- Los planes generales y demás instrumentos generales de ordenación urbanística calificarán los terrenos que se ocupen por las infraestructuras ferroviarias que formen parte de la Red General de Interés General como sistema general ferroviario o equivalente, y no incluirán determinaciones que impidan o perturben el ejercicio de las competencias atribuidas al Ministerio de Fomento y al Administrador de infraestructuras Ferroviarias.

2.- Las obras de construcción, reparación o conservación de líneas ferroviarias, de tramos de las mismas o de otros elementos de la infraestructura tendrán la consideración de obras de interés general y sus proyectos serán, previamente a su aprobación, comunicados a la administración urbanística competente, a efectos de que compruebe, en su caso, su adecuación al correspondiente estudio informativo y emita el oportuno informe, que se entenderá favorable si trascurre un mes desde la presentación de la oportuna documentación sin que se hubiere remitido.

CI- 0-2801660-H. Domicilio fiscal: Avda. de Burgos, 16 D. planta 10. 28035 Madrid

AHB

Urbanismo
28-12-10
SB

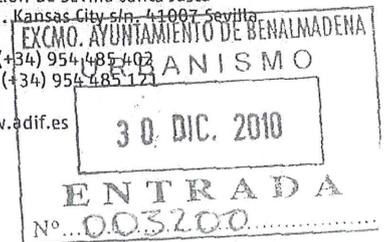


DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y URBANISMO
Delegación de Andalucía y Extremadura

Estación de Sevilla Santa Justa
Avda. Kansas City s/n. 41007 Sevilla

Tel. (+34) 954 485 403
Fax. (+34) 954 485 121

www.adif.es





Dichas obras no estarán sometidas al control preventivo municipal al que se refiere el artículo 84.1 b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En el artículo 31 de las Normas del documento del PGOU vigente se hace referencia a las limitaciones a la propiedad establecidas en la derogada LOTT, en lo que respecta a este Capítulo, normativa que deberá ser sustituida por la Ley del Sector Ferroviario, su Reglamento y demás disposiciones mencionadas anteriormente.

Con objeto de clarificar las limitaciones a la propiedad establecidas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, y en el Capítulo III del Reglamento que la desarrolla, se propone que se incluya los siguientes apartados:

Zona de dominio Público

1. La zona de dominio público comprende los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros del sostenimiento colindantes con el terreno natural.

2.- En la zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector Ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrá autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés privado.

En las zonas urbanas, y previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, se podrán realizar dentro de la zona de dominio público, obras de urbanización que mejoren la integración del ferrocarril en aquellas zonas.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Zona de Protección

1.- La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de ellas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

2.- En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario, previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.



Reducción de distancias de la zona de dominio público y zona de protección

1.- El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

2.- En suelo clasificado como urbano por el correspondiente planeamiento urbanístico, las distancias para la protección de la infraestructura ferroviaria serán de cinco (5) metros para la zona de dominio público y de ocho (8) metros para la de protección, contados en todos los casos desde las aristas exteriores de la explanación. Dichas distancias podrán ser reducidas por el Ministerio de Fomento siempre que se acredite la necesidad de la reducción y no se ocasionen perjuicio a la regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril sin que, en ningún caso, la correspondiente a la zona de dominio público pueda ser inferior a dos (2) metros.

Línea límite de edificación

1.- A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibida cualquier tipo de obra de edificación, reconstrucción o de ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las que existieran a la entrada en vigor de la Ley del Sector ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La línea límite de edificación se sitúa, con carácter general, a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes; y línea de edificación aquella que delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

3. Con carácter general, en las líneas ferroviarias que formen parte de la red ferroviaria de interés general que discurran por zonas urbanas y siempre que lo permita el planeamiento urbanístico correspondiente, la línea límite de la edificación se sitúa a 20 metros de la arista exterior más próxima de la plataforma. No obstante lo anterior, el Ministerio de Fomento podrá establecer la línea límite de edificación a una distancia inferior a la anteriormente referida, previa solicitud del interesado y tramitación del correspondiente expediente administrativo, siempre y cuando ello redunde en una mejora de la ordenación urbanística y no cause perjuicio de la seguridad, regularidad, conservación y el libre tránsito del ferrocarril.

Dentro de este último supuesto, mediante la ORDEN FOM/2893/2005, de 14 de septiembre, se delega en el Presidente del Consejo de Administración de ADIF la fijación de la línea límite de edificación en zonas urbanas, caso a caso, siempre y cuando se cumplan las condiciones anteriormente descritas.

Para mayor claridad, se acompaña como anejo nº 1 un esquema de las zonas de limitaciones a la propiedad.



Régimen de autorizaciones

1.- Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias. Lo dispuesto en este apartado se entiende sin perjuicio de las competencias de otras administraciones públicas.

2.- Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las vías ferroviarias, serán costeadas por sus promotores.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril

1.- La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños o perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquella y al medio ambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

2.- La calificación de un suelo no urbanizable como urbano o urbanizable obligará a su propietario a disponer en las líneas ferroviarias que lo atraviesen, a su costa y con los condicionantes técnicos que determine el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias, de un cerramiento cuando se realicen las actuaciones urbanísticas correspondientes a la nueva calificación.

En cualquier caso la Entidad promotora presentará un proyecto específico de la red viaria, servicios urbanos u obras en general que incidan sobre las zonas de dominio público y protección del ferrocarril. A tal efecto el promotor deberá dirigir la preceptiva solicitud de autorización de obras que afecten a:

Administrador de Infraestructuras Ferroviarias
Dirección de Operaciones Sur
Gerencia de Mantenimiento de Córdoba
Carretera de Palma del Río km. 3,5
Complejo Ferroviario El Higuero
14005 CÓRDOBA
Tlf. 957769412

SEGUNDO.- A finales de 2006 el Ministerio de Fomento concluyó las obras complementarias del Proyecto "Línea Málaga-Fuengirola, aumento de la capacidad y mejora de los accesos al aeropuerto de Málaga. Tramo: Campamento Benítez-Benalmádena". Dichas obras incluyeron el cubrimiento con una losa de un tramo de vía férrea de 220 metros aproximadamente, que discurre contiguo a la calle Medina Azahara y sobre la que el Ayuntamiento proyecta construir un bulvar ajardinado denominado Parque Antonio Andrade, permitiendo así mejorar la permeabilidad transversal del espacio urbano y la integración del ferrocarril en la ciudad.

En las zonas del soterramiento del ferrocarril o cubrimiento con losas: Parque Andrade y su prolongación hasta la estación de Arroyo de la Miel y zonas de túneles, en aplicación del



artículo 25 del Real Decreto 2387/2004, deberán diferenciarse los usos del subsuelo por los que discurre el ferrocarril, que serán calificados y grafiados como Sistema General Ferroviario, de los usos del suelo-vuelo compatibles con el sistema general ferroviario, que se califiquen de acuerdo con la ordenación urbanística.

TERCERO.- Con fecha 17 de enero de 2003 se suscribió un Convenio entre el Excmo. Ayuntamiento y la antigua RENFE, hoy ADIF, para la integración del ferrocarril en la ciudad y enajenación de terrenos pertenecientes a la estación de Arroyo de la Miel. En la estipulación séptima de dicho Convenio se remitía a la elaboración de un documento posterior en el que se deberán recoger los terrenos incluidos en el Inventario de ADIF, clasificados como urbanos y urbanizables, que sean susceptibles de ser declarados innecesarios del servicio ferroviario y estén destinados por el vigente Plan General a sistemas generales o locales distintos del Sistema General Ferroviario.

Por otra parte, con fecha 16 de febrero de 2008 se suscribió también un Protocolo de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena y ADIF con el objeto de establecer las condiciones de colaboración para ordenar urbanísticamente el entorno de la estación de Arroyo de la Miel y la trinchera cubierta en la zona contigua a la calle Medina Azahara (Parque Antonio Andrade) para la ejecución de obras de mejora de la integración urbana de la línea del ferrocarril Málaga a Fuengirola, a su paso por la localidad de Benalmádena.

En virtud de este Protocolo, a petición del Ayuntamiento, y de acuerdo con la Cláusula Cuarta, ADIF ha autorizado con fecha 13/11/2010 las obras de urbanización de la trinchera cubierta anteriormente citada (Parque Antonio Andrade), ocupándose terrenos titularidad de ADIF en una superficie de 8.063 m².

Por otra parte, en el citado Protocolo (Cláusulas Segunda y Tercera), el Ayuntamiento adquiriría el compromiso de tramitar e impulsar hasta su aprobación definitiva una Modificación del PGOU con objeto de regularizar la ocupación de los suelos titularidad de ADIF, tanto de las situaciones pendientes del Convenio de fecha 17/01/2003, como del Protocolo de fecha 16/02/2008.

Por lo anteriormente expuesto, ADIF considera que es el momento idóneo para proceder a la regularización por la ocupación de los suelos en cuestión (Convenio y Protocolo), así como a la atribución de los aprovechamientos que, de acuerdo con los citados documentos, Convenio de 2003 y Protocolo de 2008, correspondan a los suelos y/o vuelos afectados. A tal efecto, y como paso previo a la identificación de los suelos que siendo titularidad de ADIF están destinados por el PGOU a Sistemas Generales o locales ya consolidados, se adjunta como anejo nº 2, la delimitación de los terrenos titularidad de ADIF en el término municipal de Benalmádena, consistente en CD (archivo dwg), remitido ya a ese Ayuntamiento y 10 planos en soporte papel. Seguidamente se procederá a la identificación de los suelos (localización y superficie) que de acuerdo con el planeamiento estén destinados a sistemas generales y locales consolidados y sean susceptibles de ser declarados innecesarios para el servicio ferroviario para su transmisión al Ayuntamiento en la forma establecida en el Convenio y Protocolo mencionados.

CUARTO.- En cuanto a los usos globales propuestos en las zonas de protección del ferrocarril, en su mayoría son los encuadrados en las categorías de residencial, lo que supone que, desde un punto de vista estrictamente ambiental el problema que se podría plantear en las zonas urbanas colindantes con el ferrocarril es el de las molestias por ruido en las nuevas edificaciones. Este aspecto es de creciente importancia ante el aumento de la sensibilización ciudadana al respecto, como atestigua nuestra propia experiencia.

En los términos de dicha experiencia la única posibilidad de armonizar los intereses del servicio público ferroviario que se presta, con el necesario nivel de calidad de vida y con las





lógicas necesidades de expansión urbana, está en una aproximación integral al problema y a sus soluciones durante la fase de planificación, como es el caso.

Teniendo en cuenta lo antedicho, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias en cumplimiento de la Ley 39/2003 del Sector Ferroviario y, en relación con el ruido y las vibraciones, que en su caso, pueda producir el ferrocarril viene impulsando la inclusión y puesta en consideración de la problemática acústica en el planeamiento urbano y la normativa que lo desarrolla. En este sentido, se propone que la normativa del instrumento que se informa incluya un artículo en las Normas Urbanísticas del siguiente tenor literal:

"Los proyectos constructivos de todas las edificaciones contenidas en el ámbito del plan, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas en su caso, para que los niveles de ruido y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente. Este requisito será exigible con carácter previo a la obtención de las correspondientes licencias edificatorias".

Asimismo, las medidas correctoras que se estime que hay que adoptar al igual que la obligación del vallado de los terrenos colindantes con el ferrocarril en cumplimiento del Reglamento que desarrolla la Ley del Sector Ferroviario, deben ser soportadas por cuenta y cargo del promotor de la actuación urbanística y consideradas por tanto como un coste más de los gastos de urbanización, así como el mantenimiento de los elementos correctores que se incorporen, considerándolos parte del mobiliario urbano.

Este informe se emite sin perjuicio de que el instrumento de planeamiento objeto del mismo sea sometido al informe preceptivo regulado en el artículo 7.2 de la Ley 39/2003.

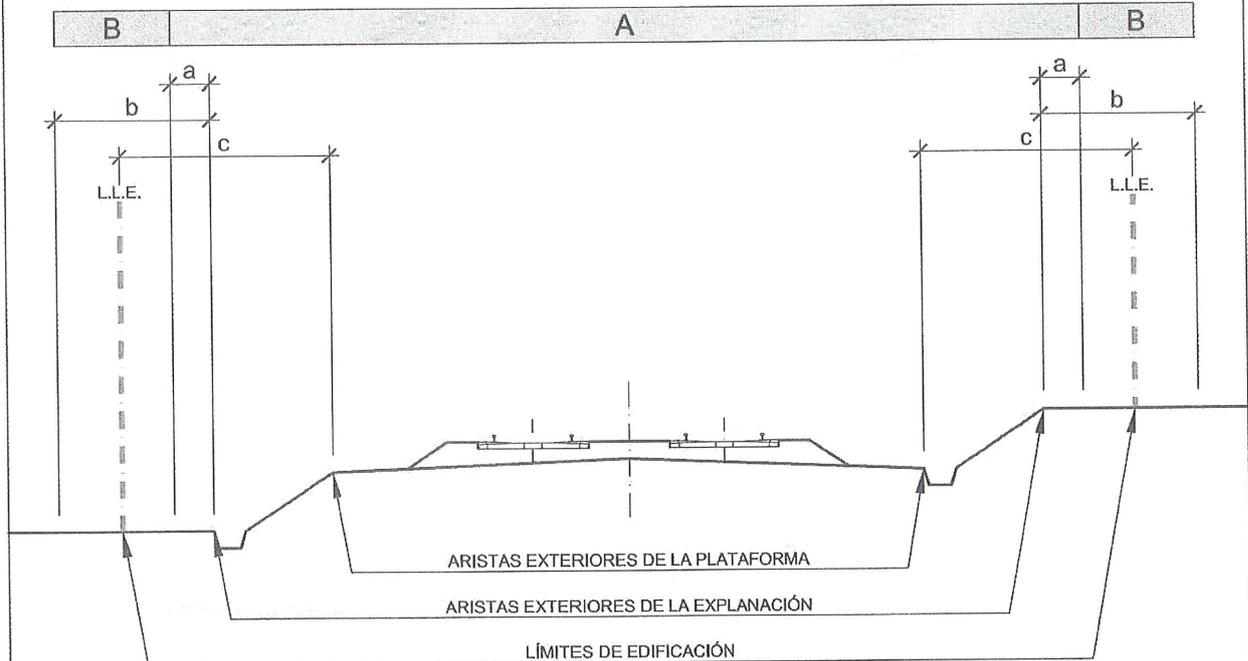
Sevilla, 22 de diciembre de 2010



ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA
Avda. Juan Luis Peralta, 20
29639 Benalmádena

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD

ESTABLECIDAS POR EL REGLAMENTO DEL SECTOR FERROVIARIO (R. D. 2387 de 30-12-2004)
Y MODIFICACIÓN DEL R.S.F. (R.D. 354 de 29-03-2006)



<p>A</p> <p>ZONA DE DOMINIO PÚBLICO</p> <p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO a = 5 mts * RESTO DE SUELOS a = 8 mts</p>	<p>Terrenos ocupados por la línea ferroviaria y una franja de terreno de "<u>a metros</u>" a cada lado de la misma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la línea, desde la arista exterior de la explanación.</p>
---	---

<p>B</p> <p>ZONA DE PROTECCIÓN</p> <p>* SUELO URBANO CONSOLIDADO b = 8 mts * RESTO DE SUELOS b = 70 mts</p>	<p>Franja de terreno a cada lado de la línea ferroviaria delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas situadas a "<u>b metros</u>" de las aristas exteriores de la explanación.</p>
---	---

<p>L.L.E. (LÍNEA LÍMITE DE EDIFICACIÓN)</p> <p>* SUELO URBANO Y URBANIZABLE CON ORDENACIÓN DETALLADA APROBADA O EN TRAMITACIÓN c = 20 mts * RESTO DE SUELOS c = 50 mts</p>	<p>Se sitúa a "<u>c metros</u>" de la arista exterior más próxima de la plataforma medidos horizontalmente</p>
---	--

