



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL **DON FRANCISCO PEREGRÍN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA).**

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2.004, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

“9º.- Aprobación inicial Modificación Ordenanzas Generales de Edificación/Urbanización.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo de fecha 25.10.04, que se transcribe:

“EXPEDIENTE MODIFICACION ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION/URBANIZACION

Se da cuenta por el Secretario actuante de que por parte del Arquitecto municipal se ha elaborado el informe que a continuación se transcribe:

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN.

Durante el periodo transcurrido, desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena hasta la fecha, en que se ha estado aplicando las Ordenanzas de edificación se ha detectado que debido a la redacción de algunas de ellas se puede interpretar un sentido diferente al que el Plan le quería fijar, ocasionando algunos conflictos, por lo que considero que se debe tramitar una modificación de ordenanzas siguiendo el trámite previsto en el artículo 25 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía para matizar algunos textos o ampliar la redacción en otros casos, en conclusión para definir con mayor precisión el espíritu de lo que se pretendía conseguir con la ordenanza en cuestión.

Pues bien, en este caso se encuentran los artículos que se relacionan a continuación, con los que se pretende regular aspectos estéticos y de calidad de las edificaciones que se lleven a cabo en nuestro término municipal.

Las modificaciones que se proponen son las siguientes:

1. Artículo 71. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Se elimina el apartado e.- Cerramiento de parcela y vallado de solares, que queda regulado en el artículo 134 del Plan, y se elimina igualmente el apartado f.5.- relativo al Conjunto Protegido “Rancho Domingo”, que ha quedado integrado en las Normas de Protección del Patrimonio Histórico. Se incluyen los siguientes apartados con el siguiente tenor literal:

*Comparte con los antecedentes.
El Excmo. Sr. Secretario*

a.4.- Ninguna instalación de telecomunicaciones, tales como antenas parabólicas, antenas terrestres etc. deben ser visibles desde el exterior, debiendo instalar las mismas en cubiertas o en patios interiores de los edificios.

e.- En lo que se refiere a la zona de Pueblo Mediterráneo se justificará lo siguiente:

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés.
- En las construcciones cercanas a los entornos protegidos, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.
- Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura, y los aspectos externos discordantes en el ambiente del entorno.
- Se protegerán todos los edificios que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.
- Cuando se proyecten viviendas adosadas, se recomienda evitar la utilización repetitiva de módulos idénticos de viviendas, estableciéndose una longitud máxima aproximada de 42 m. (7 módulos x 6 m/mód.)
- En las edificaciones que respondan a esta tipología, la distribución de cada planta no podrá ser igual a la de la inmediatamente inferior, para garantizar de esta manera el cumplimiento de la citada tipología., no siendo admisible en esta zona edificaciones con aspecto de bloque.
- Los huecos proyectados en las fachadas no podrán plantearse en forma tal que conformen una modulación, por lo que deberán disponerse en forma cambiante tanto en su ubicación como en sus dimensiones.
- Cuando se planteen pérgolas, las mismas no podrán formar parte de la estructura de la edificación.

2. Artículo 129. EDIFICABILIDAD. Se elimina el apartado 4.b) y se redacta el siguiente:

b) No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 130 de estas normas.

Al apartado 4.d) se le da la siguiente redacción:

d) Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanos: - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas (salones, cocinas etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100%. el exceso de fondo sobre este parámetro.

3. Artículo 130. ALTURA REGULADORA. En su punto segundo, el apartado relativo a los usos habitables bajo cubierta, tendrá la siguiente redacción:

- En lo que se refiere a los usos habitables bajo cubierta deberán de cumplirse las siguientes condiciones:
- Deben plantearse en todo caso como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban contruidos con tabiques conejeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho.

CONFORME CON LOS ANTECEDENTES
DE LA COMISIÓN DE
EDIFICACIÓN





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

- Para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, se permiten ventanas inclinadas ubicadas en el propio plano del faldón de la cubierta, ventanas tipo buhardilla o pequeñas terrazas totalmente encastradas en la cubierta.
- El acceso a estos espacios se hará única y exclusivamente desde la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, a la que quedarán inequívocamente vinculados, prohibiéndose plantear en estos espacios viviendas independientes.
- La cornisa de la cubierta deberá coincidir necesariamente en las fachadas, con el forjado de la última planta.
- Se prohíben cambios de pendientes en un mismo faldón de la cubierta.

Igualmente la regla V del punto tercero quedaría redactada como sigue:

- V) En ningún caso se permitirán en la edificación escalonada, paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la altura máxima permitida mas una planta.

4. Artículo 135. CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN del uso de Vivienda. En la definición de V2 se añadirá:

Estableciéndose una longitud máxima aproximada de 42 m. (7 módulos x 6 m./mód.)

5. Artículo 139. USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES. En el punto 4) del párrafo primero se añadirá:

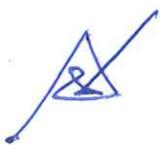
- 2 aparcamientos por vivienda y 1,5 aparcamientos por apartamento con superficie menor o igual a 60 m² construidos.

6. En todas las fichas de parámetros correspondientes a las distintas subzonas que tipifica el Plan General, y en concreto en el apartado Estudios Previos Ordenación, debe incluirse lo siguiente:

Se exigirá Estudio de Detalle a toda actuación que suponga:

- a) Reajuste, modificación, creación o definición precisa del trazado local del viario de carácter secundario.
- b) Reajuste o definición precisa del Suelo Dotacional Público.
- c) Traspaso de techo edificable o de viviendas entre distintas parcelas de un mismo sector.

Contador/Asist. Intelectual
Funcionaria
[Firma]



- d) *Cualquier otra actuación que aconseje, a juicio de la administración, por su complejidad, actuar mediante un documento previo a la licencia de obras, a fin de conocer el impacto de la misma sobre el entorno, o que interese que la misma cuente con información pública.*

Continúa el Secretario exponiendo que se han detectados algunas incongruencias en otras Ordenanzas, e igualmente conviene tener un texto refundido de la misma, en el que se recoja la experiencia habida desde la aprobación definitiva del Plan, dado que efectivamente, la actual Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus arts. 23 a 25 señala como nueva figura las Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización, que tendrían como objetivo el "completar la ordenación urbanística establecida en el instrumento de planeamiento en contenidos que no deban formar parte necesariamente de ellos, conforme a esta Ley, de forma coherente y compatible con sus determinaciones ...", estableciendo pormenorizadamente el art. 24 los aspectos que puede contener dicha ordenanza y que serían los de "regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción ...". El art. 25 por su parte, ordena que la formulación y aprobación de las Ordenanzas corresponden a los respectivos municipios, señalando como procedimiento para su aprobación el previsto en la Ley de Régimen Local para las Ordenanzas Municipales, así como su régimen de publicación y vigencia.

Por consiguiente, es de aplicación lo establecido en el art. 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según la modificación introducida por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre sobre Medidas para la Modernización para el Gobierno Local, "...Las ordenanzas, incluidos el articulado de las normas de los planes urbanísticos, así como los acuerdos correspondientes a éstos cuya aprobación definitiva sea competencia de los entes locales, se publicarán en el Boletín Oficial de la Provincia y no entrarán en vigor hasta que se haya publicado completamente su texto y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2..." , es decir transcurridos los quince días hábiles de su publicación, para un posible requerimiento a la entidad local por parte de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma. Corresponde la aprobación al Pleno conforme a lo establecido en el art. 22.2.d) de dicha Ley 7/85, correspondiendo al mismo órgano su aprobación inicial conforme al procedimiento establecido en el art. 49 de la misma Ley de Bases del Régimen Local.

El Arquitecto Municipal, explica pormenorizadamente el alcance de la modificación que se propone para su aprobación inicial, con las correcciones que "in voce" introducen los Sres. vocales, quedando el texto propuesto como más abajo se incluye.

Por todo ello la Comisión Informativa de Urbanismo, con el voto a favor del Grupo GIB y la reserva de votos del resto, acuerda elevar al Ayuntamiento Pleno, que deberá aprobarlo con el quórum de mayoría simple de sus miembros el siguiente dictamen:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente modificación parcial de las Ordenanzas Generales de Edificación que afectan a los arts. 71, 129, 130, 135 y 139, así como la disposición relativa a la exigencia de Estudio de Detalle contenida en las fichas de las zonas contenidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena no modificándose el resto de las disposiciones normativas de dicho Plan General, conforme al anexo que se acompaña.

SEGUNDO.- Someter a información pública dicha documentación por plazo de treinta días, mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia.

TERCERO.- Considerar aprobada definitivamente la modificación de Ordenanzas aludida, si durante el periodo de información pública no se producen reclamaciones o sugerencias, procediendo a la publicación del texto íntegro de la modificación.

ANEXO: MODIFICACION NUM. 1 ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION PGOU BENALMADENA.

PROYECTO DE MODIFICACIÓN DE ORDENANZAS MUNICIPALES DE EDIFICACIÓN.

1. Artículo 71. PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE. Se elimina el apartado e.- Cerramiento de parcela y vallado de solares, que queda regulado en el artículo 134 del Plan, y se

Comisión Informativa de Urbanismo
El arquitecto municipal



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

elimina igualmente el apartado f.5.- relativo al Conjunto Protegido "Rancho Domingo", que ha quedado integrado en las Normas de Protección del Patrimonio Histórico. Se incluyen los siguientes apartados con el siguiente tenor literal:

a.4.- Ninguna instalación de telecomunicaciones, tales como antenas parabólicas, antenas terrestres etc. deben ser visibles desde el exterior, debiendo instalar las mismas en cubiertas o en patios interiores de los edificios.

e.- En lo que se refiere a la zona de Pueblo Mediterráneo se justificará lo siguiente:

- Los bloques o cuerpos de edificación deberán ser orientados en la dirección que menos obstaculicen las vistas de interés.
- En las construcciones cercanas a los entornos protegidos, deberán estudiarse las alturas de la edificación de modo que no se afecte a la escala y composición de los conjuntos.
- Se cuidará especialmente el perfil característico de los núcleos desde el exterior evitando la ruptura de la armonía general con la aparición de edificios de altura, y los aspectos externos discordantes en el ambiente del entorno. A tal efecto, se incluirá en los proyectos el tratamiento de las fachadas con jardineras, muros ecológicos, así como el de las zonas verdes privadas.
- Se protegerán todos los edificios que por sus características formen parte integrante del paisaje prohibiéndose cualquier construcción que afecte a la visibilidad de los mismos.
- Cuando se proyecten viviendas adosadas, se recomienda evitar la utilización repetitiva de módulos idénticos de viviendas, estableciéndose una longitud máxima aproximada de 40 a 50 m. (7/8 módulos x 6 m/mód.)
- En las edificaciones que respondan a esta tipología, la distribución de cada planta no podrá ser igual a la de la inmediatamente inferior, para garantizar de esta manera el cumplimiento de la citada tipología, no siendo admisible en esta zona edificaciones con aspecto de bloque.
- Los huecos proyectados en las fachadas no podrán plantearse en forma tal que conformen una modulación, por lo que deberán disponerse en forma cambiante tanto en su ubicación como en sus dimensiones.
- Cuando se planteen pérgolas, las mismas no podrán formar parte de la estructura de la edificación.

2. Artículo 129. EDIFICABILIDAD. Se elimina el apartado 4.b) y se redacta el siguiente:

b) No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 130 de estas normas.

Al apartado 4.d) se le da la siguiente redacción:

d) Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanos: - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas

Comunicación a través de
El Teléfono

(salones, cocinas etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100% .el exceso de fondo sobre este parámetro.

3. Artículo 130. ALTURA REGULADORA. En su punto segundo, el apartado relativo a los usos habitables bajo cubierta, tendrá la siguiente redacción:

- En lo que se refiere a los usos habitables bajo cubierta deberán de cumplirse las siguientes condiciones:
- Deben plantearse en todo caso como ocupación de aquellos espacios que tradicionalmente estaban contruidos con tabiques conejeros, cuya misión era servir de soporte al tejado propiamente dicho.
- Para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, se permiten ventanas inclinadas ubicadas en el propio plano del faldón de la cubierta, ventanas tipo buhardilla o pequeñas terrazas totalmente encastradas en la cubierta.
- El acceso a estos espacios se hará única y exclusivamente desde la vivienda situada en la planta inmediatamente inferior, a la que quedarán inequívocamente vinculados, prohibiéndose plantear en estos espacios viviendas independientes.
- La cornisa de la cubierta deberá coincidir necesariamente en las fachadas, con el forjado de la ultima planta.
- Se prohíben cambios de pendientes en un mismo faldón de la cubierta.

Igualmente la regla V del punto tercero quedaría redactada como sigue:

- V) En ningún caso se permitirán en la edificación escalonada, paramentos verticales continuos de altura superior a la máxima permitida por la Ordenanza, ni paramentos verticales discontinuos que presenten en cualquiera de los alzados del edificio, una altura superior a la altura máxima permitida mas una planta.

4. Artículo 135. CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN del uso de Vivienda. En la definición de V2 se añadirá:

Estableciéndose una longitud máxima aproximada entre 40 y 50 m. (7/8 módulos x 6 m./mód.)

5. Artículo 139. USO OBLIGATORIO DE APARCAMIENTO EN TODAS LAS CONSTRUCCIONES. En el punto 4) del párrafo primero se añadirá:

- 2 aparcamientos por vivienda y 1,5 aparcamientos por apartamento con superficie menor o igual a 60 m² contruidos, que deberán quedar vinculados a las viviendas respectivas en la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal, lo que se justificará con motivo de la Primera Ocupación.

6. En todas las fichas de parámetros correspondientes a las distintas subzonas que tipifica el Plan General, y en concreto en el apartado Estudios Previos Ordenación, debe incluirse lo siguiente:

Se exigirá Estudio de Detalle a toda actuación que suponga:

CONTRATO CON LOS ANTERIORES
Atenciones



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

- e) *Reajuste, modificación, creación o definición precisa del trazado local del viario de carácter secundario.*
- f) *Reajuste o definición precisa del Suelo Dotacional Público.*
- g) *Traspaso de techo edificable o de viviendas entre distintas parcelas de un mismo sector.*
- h) *Cualquier otra actuación que aconseje, a juicio de la administración, por su complejidad, actuar mediante un documento previo a la licencia de obras, a fin de conocer el impacto de la misma sobre el entorno, o que interese que la misma cuente con información pública."*

En el debate destacan estas intervenciones resumidas y agrupadas:

La Portavoz del Grupo I.U.L.V-CA, Sra. Benítez Medina, anuncia la abstención del Grupo porque, aunque se ha mejorado la propuesta, quieren estudiarlo a fondo y alegar en el trámite de información vecinal.

El Sr. Fortes Ruiz, Portavoz del Partido Popular, alega que aunque esta normativa ha sido objetivo prioritario de su Grupo para mejorar el urbanismo del Municipio y regular positivamente la morfología, la estética y actos de edificación y usos, incurre en apresuramiento e inconclusión de algunos aspectos de seguir adelante, consiguiéndose el fin contrario del que persigue; por tanto, se abstendrán y se verá de nuevo, lamentablemente.

En parecidos términos, el Portavoz del Grupo PSOE, Sr. Cañete Mata, manifiesta que la normativa aporta cosas positivas y otras negativas, como el uso de espacios bajo cubierta, que extraña a la arquitectura tipo mediterránea y sería útil en zonas lluviosas, pero resulta beneficiosa para los promotores al no computar, y la rebaja a un aparcamiento si la superficie de la construcción es a partir de 60 m².; consecuentemente, alegará en la fase de exposición pública.

El Pleno por 10 votos a favor (9 del GIB y el Sr. García Santana), 5 en contra del Grupo PSOE y 5 abstenciones (3 y 2, de los Grupos Partido Popular e I.U.L.V-CA), de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen transcrito."

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, a petición del Área de Urbanismo, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 28-10-04 sobre 9º.- Aprobación inicial Modificación Ordenanzas Generales de Edificación/Urbanización.- "salvedad y a reservas de los términos que resulten del acta correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales en Benalmádena a nueve de noviembre de dos mil cuatro.

~~Vº Bº~~
~~EL ALCALDE,~~



Conformidad con los acuerdos del Pleno

