

*Verificado 07-02*

56

jicm  
(Con acuse)



**Fecha:**  
29-06-05  
**Su Ref.:**

Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de:

29639 - BENALMÁDENA

(MÁLAGA)

**Ntra. Ref.:**  
EM-BM-133

**Asunto:**  
Notif. Acuerdo C.P.O:T.U.



Para su conocimiento y a los efectos procedentes, adjunto se remite acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión 3/05, de 28-06-05.

EL DELEGADO PROVINCIAL



*[Handwritten signature]*

Fdo.: José M<sup>a</sup> Ruiz Povedano.

*D.O.A.  
2-2-07*

*abulós  
11-2-05*

*abili  
11-2-05*



MMV/Jlcm

LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE MÁLAGA, EN SU SESIÓN 3/05, DE 28-06-05, HA ADOPTADO EL SIGUIENTE ACUERDO:

**EM-BM-133: EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU DE BENALMÁDENA, RELATIVO A LA AMPLIACIÓN DE PUERTO MARINA, PROMOVIDO POR EL AYUNTAMIENTO.**

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.-** Con fecha 4 de enero de 2005 y número de registro 107 se remite escrito al Ayuntamiento de Benalmadena del Delegado Provincial adjuntando informe técnico de fecha 23 de diciembre de 2004 del siguiente tenor:

---

#### ***INFORME TÉCNICO***

##### **1.- ANTECEDENTES.**

Con fecha 17 de marzo de 2004 y número de registro 13.024 se remite escrito al Ayuntamiento de Benalmádena del Delegado Provincial adjuntando informe técnico de fecha 16 de marzo que se da aquí por reproducido al estar el mismo en el expediente administrativo con objeto que se complete el expediente y se resuelvan los extremos en el indicados

##### **2.- ENTRADA DE DOCUMENTOS**

Con fecha 25 de marzo de 2004 y número de registro 14.608 entra en esta Delegación Provincial informe de la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente de fecha 16 de marzo de 2004, en el que expone que la propuesta contenida en la Documentación Complementaria remitida por el Ayuntamiento que respeta el paseo marítimo existente, puede considerarse aceptable. No obstante el pronunciamiento definitivo sobre la propuesta se producirá en el procedimiento correspondiente a la adscripción de los terrenos que deberá tramitarse, lo que deberá constar en el documento (esta propuesta a que se refiere el informe ha de tratarse del primitivo acceso planteado por el Arroyo del Saltillo que limita con el termino municipal de Torremolinos que ahora desaparece).

Con fecha 8 de julio de 2004 y número de registro 31.954 entra en esta Delegación Provincial escrito del Ayuntamiento de Torremolinos certificado adoptado en la sesión del pleno extraordinario de 3 de julio de 2004 relativo a la posible ampliación del Puerto Deportivo de Benalmádena solicitando informe jurídico respecto a la procedencia de la catalogación de este expediente como Plan de Ordenación Intermunicipal dado que el acceso propuesto afecta a ambos municipios.

Con fecha 2 de agosto de 2004 y número de registro 35.681 entra en esta Delegación Provincial escrito de la Empresa Publica de Puertos de Andalucía (EPPA), en el que se solicita se de traslado en cumplimiento del artº 26 de la LOUA a dicha empresa de los instrumentos de planeamiento que afecten a espacios portuarios.

Con fecha 22 de octubre de 2004 y número de registro 46.207 entra en esta Delegación Provincial escrito del Ayuntamiento de Benalmádena adjuntando documentación técnica que dice cumplimentar los extremos puestos de manifiesto en el informe técnico que emitió este Servicio con fecha 16 de marzo, y que tuvo entrada en el

Ayuntamiento de Benalmádena el 17 de marzo de 2004.

Con fecha 8 de noviembre de 2004 y número de registro 48.549 entra en esta Delegación Provincial escrito del Ayuntamiento de Benalmádena adjuntando acuerdo del pleno del Ayuntamiento de fecha 28 de octubre en el que ratifica la remisión del expediente solicitando la aprobación definitiva del expediente.

Con fecha 1 de diciembre de 2004 y número de registro 52.762 entra en esta Delegación Provincial escrito de la EPPA referente al presente expediente.

### **3.- INFORME TÉCNICO**

En la documentación ahora aportada elimina la propuesta de acceso por el Arroyo del Saltillo que limita con el Termino Municipal de Torremolinos.

Los usos propuestos por techo y superficie consumida son los siguientes:

<b>Uso</b>	<b>Superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Techo (m<sup>2</sup>t)</b>
1 Puerto Seco	5.453	0
2 Servicios Portuarios a embarcaciones	2.184	349
3 Servicios Portuarios a tripulaciones y uso comercial	56.788	26.565
4 Administrativo portuario	18.572	1.857
5 Serv. Portuario. a tripulaciones y Equip. portuario	13.498	2.639
6 Serv. Portuario a embarcaciones y equip. portuario	21.894	6.330
7 Administrativo portuario	9.313	1.145
<b>TOTAL</b>	<b>127.702</b>	<b>38.885</b>

Los usos propuestos si bien están limitados al uso estrictamente portuario parece excesiva su intensidad no justificándose en el expediente la demanda pretendida.

Si bien aporta planos actuales y modificados de calificación, alineaciones y clasificación, en los mismos no clasifica la pretendida actuación ni como urbana, urbanizable o sistema general extremo este no posible, por lo que no cumplimenta lo dispuesto en el artº 10.1.A.a de la LOUA.

A juicio del técnico que informa (y tal y como se indica en la memoria) cabría tener la consideración de Sistema General Portuario la pretendida ampliación en cuyo caso habría que tramitar tal y como se solicitó en el anterior informe técnico La Declaración de Impacto Ambiental.

No solo hay que aportar los nuevos planos de clasificación además hay que proponer una clasificación concreta, calificación, gestión y alineaciones a las propuestas urbanísticas introducidas.

Las propuestas de acceso al puerto son las mismas que tiene actualmente, y que ya en su día la CPOTU entendió como escasas, si bien aporta un estudio de tráfico en el que en el apartado conclusiones (pagina 20 de la memoria) señala que una eventual ampliación de la oferta de ocio conllevaría a un mal funcionamiento de la red viaria siendo por lo tanto necesaria incrementar la capacidad de los accesos desde la Avda Antonio Machado; extremo este que si bien no se aumenta la oferta de ocio si se propone un fuerte aumento de la superficie edificada total (38.885 m<sup>2</sup> construidos) que equivaldría a 388 viviendas en suelo construido y que también harían necesaria la ampliación de dichos accesos que no se produce en el presente expediente. Así mismo en el informe de la EPPA (página 2) se señala la necesidad de contar con un nuevo acceso por el Norte (Arroyo Saltillo), que en esta última propuesta desaparece.

No se considera justificada (página 4 del informe de la EPPA) la creación de nuevas superficies terrestres de tal envergadura dedicadas a actividades complementarias, que equivalen al 75% de la edificabilidad total pretendida (26.565 m<sup>2</sup>t de los 35.208 m<sup>2</sup>t que ahora se proponen).

El informe de la EPPA concluye del siguiente tenor literal y que hace suyo el presente informe técnico:

- Es preciso garantizar la accesibilidad terrestre al nuevo recinto portuario permitiendo su incorporación al esquema de ordenación territorial subregional. Para ello la solución del nuevo acceso norte parece razonable.
- No puede aportarse ninguna justificación para generar una superficie de 2,9 Ha sobre la actual bocana del puerto, que el promotor considera que no es preciso definir en este momento. Debe valorarse la capacidad de congestión viaria que aportaría a la situación existente, la implantación de cualesquiera de los usos posibles, incluso con las limitaciones legales o que fueran establecidas desde el planeamiento.
- El gran volumen de rellenos a ejecutar para obtener superficies terrestres donde implantar usos complementarios a la función esencial o propia portuaria no está justificado. El techo edificable destinado a uso terciario resulta excesivo y debe ser reducido en consonancia con una zona central de menor tamaño. Para ello la plataforma sobre rellenos adosados al dique debe tener un ancho de unos 80 m medidos desde el cantil del muelle existente adosado al dique. Con ello se obtendrían unos 28.000 m<sup>2</sup> de suelo para implantar actividades complementarias en un techo de unos 15.000 m<sup>2</sup>
- Debe realizarse una ordenación de los elementos terrestres que permita disponer de mayores espacios libres y ampliar la distancia desde línea de fachada al cantil del muelle. Se propone una distancia libre de línea de fachada a cantil de 26 m.
- El puerto ampliado debe contar con una gran superficie destinada a área técnica, que se estima del orden de las 3,5 Ha, y dotada de una gran línea de lanzamiento a la dársena. Dentro de ella y con la altura suficiente para almacenamiento en altura deben alojarse unos 8.000 m<sup>2</sup> de techo.
- La red viaria interior del nuevo recinto portuario debe permitir la adecuada accesibilidad a los atraques y área técnica, así como dotarlos de plazas de aparcamiento próximas, respetando siempre una banda para circulación peatonal y carril bici de 4,5 m junto al cantil.

#### **4.- CONCLUSIÓN**

Se emite informe técnico desfavorable.

**SEGUNDO.-** Con fecha 7 de junio de 2005 tiene entrada en esta Delegación Provincial documentación complementaria del expediente; consecuente con lo anterior, en fecha 24 de junio de 2005, se emite informe técnico por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se hace constar:

---

#### ***INFORME TÉCNICO***

##### **- ENTRADA DE DOCUMENTOS**

Con fecha 7 de junio de 2005 y número de registro 32.018 entra en esta Delegación Provincial documentación complementaria al expediente de referencia ajustándose a lo indicado en el informe de la EPPA, el cual ahora es favorable.

Con fecha 20 de junio de 2005 y número de registro 34.431 entra en esta delegación Provincial expediente de impacto ambiental del Puerto deportivo de Benalmádena remitido por la EPPA, la cual es viable a los efectos ambientales.

Cabría por lo tanto entender que la clasificación de esta ampliación es la de Sistema General Portuario (extremo por lo cual ha tramitado la declaración de impacto ambiental), quedando en el ámbito del expediente por lo tanto resueltas las distintas calificaciones otorgadas a las distintas áreas del mencionado Sistema general.

Con respecto a los accesos son los mismos que tiene actualmente, aportando un estudio de tráfico que indica la suficiencia de los mismos.

##### **- CONCLUSIÓN**

Se emite informe técnico favorable.

**TERCERO.-** A la vista del informe técnico emitido por el Servicio de Ordenación del territorio y Urbanismo de esta Delegación provincial, cabe manifestar que nos encontramos ante una modificación estructural de las previstas en el art. 10 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía. Dicho precepto, al establecer las determinaciones que conforman la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, señala:

*1-A.c- Los sistemas Generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.*

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en el art.31- 2.B.a de la ley 7/2002, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la aprobación definitiva de:

*“ Los Planes generales de Ordenación Urbanística, los planes de ordenación Intermunicipal y los planes de sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la Ordenación Estructural, y planes de desarrollo de los planes de Ordenación Intermunicipal”*

Por su parte, el art. 13.2.a del Decreto 193/03 de la Comunidad Autónoma, establece que corresponde a la CPOTU:

*“Aprobar los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones, así como las modificaciones cuando afecten a la ordenación estructural y las adaptaciones que conlleven modificaciones del referido alcance, en relación con los municipios no incluidos en la disposición adicional primera de este Decreto....; en desarrollo del artículo 31.2.B.a”.*

**QUINTO.-** Obra incorporado al expediente los acuerdos de aprobación inicial de 18/12/03y provisional adoptados por órgano competente, así como copia de uno de los diarios de mayor circulación de la provincia y BOP número 15 de 23/01/04 donde se inserta anuncio sometiendo el expediente al trámite de información pública a fin de que puedan formularse alegaciones.

Vistas la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y los Reglamentos de desarrollo, se acuerda:

**1º.-** Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU de Benalmadena, relativo a la ampliación de Puerto Marina, con las indicaciones puestas de manifiesto en el informe de la Dirección General de Costas de fecha 1/03/04 y las especificaciones del Estudio de Impacto ambiental.

**2º.-** Notificar el presente acuerdo al Ayuntamiento, que deberá proceder a su depósito en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios urbanísticos y de Bienes y Espacios Catalogados en virtud de lo dispuesto en el Decreto 2/2004 de 7 de enero.

**3º.-** Proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos y su posterior publicación en el BOJA.

4º.- Indicar que contra la presente Resolución, que agota la vía administrativa, cabe interponer Recurso Contencioso Administrativo en el plazo de DOS MESES computados a partir del día siguiente a su notificación o publicación ante la Sala de lo Contencioso del Tribunal Superior de Justicia en Málaga.

5º.- Instar al Ayuntamiento de Benalmádena para que inicie el proceso de revisión del planeamiento general que ordene urbanísticamente la totalidad del municipio conforme a las disposiciones de la LOUA y cese en la tramitación de modificaciones puntuales y aisladas que pueden llegar a producir de hecho un cambio sustancial del modelo territorial.

De conformidad con lo previsto en el art.27.5 de la Ley 30/1992 la presente se extiende con anterioridad a la aprobación definitiva del acta.

Málaga, 28 de junio de 2005

EL VICEPRESIDENTE 2º DE LA COMISION



Fdo.: José M<sup>a</sup> Ruiz Povedano.

