

## INNOVACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMADENA PARA INCORPORAR A LAS NORMAS DEL MISMO ALGUNAS DETERMINACIONES QUE SE DEBEN EXCLUIR DEL EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO.

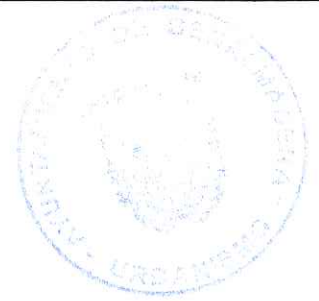
Los servicios jurídicos del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, en sus informes de fecha 13 y 14 de Abril de 2009 respectivamente, relativos al Expediente Único de Cumplimiento del Plan General de Benalmádena/2003, exigido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en el punto 5º del acuerdo de fecha 4 de Marzo de 2.003, de Aprobación Definitiva de la revisión del mencionado Plan General, entienden respecto al mismo, "Que las modificaciones y variaciones que se pueden incluir en el documento final sobre la parte aprobada definitivamente, son exclusivamente los condicionantes señalados en el acuerdo de la Comisión y las adaptaciones que se indican en el mismo. En consecuencia, las modificaciones que propone introducir el municipio, no tienen cabida en este trámite y se deben recoger en un expediente separado y siguiendo el procedimiento de modificación de la Revisión del Plan General, una vez que este sea aprobado, establecido en los artículos 32 y 36 de la LOUA". Por este motivo se redacta el presente documento para modificar el PGOU en los extremos que se explican a continuación:

### Deber de conservación de las obras de urbanización.

En el anterior Plan general de 1995, **aprobado definitivamente por acuerdo de la CPU de fecha 19 de Diciembre de 1.995**, se recogía en su Capítulo III "PLANEAMIENTO, URBANIZACION Y GESTION" la exigencia de crear entidades de conservación, a las que se imponía la obligación de conservar la urbanización en virtud de las facultades que concedía al Ayuntamiento el Art. 68 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La Disposición Transitoria Sexta del Vigente Plan General de Benalmádena, establece, en base a La Disposición Transitoria Sexta de la LOUA- "Conservación de urbanizaciones" que: **"Las obras y los servicios de urbanización cuya conservación se encuentre encomendada a la entrada en vigor de esta Ley a entidades urbanísticas con tal finalidad u objeto continuarán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen sin que les sea de aplicación lo dispuesto en los artículos 153 y 154 mientras no se produzca la plena adecuación del planeamiento general del municipio correspondiente a esta Ley."**

Mediante esta disposición se garantiza desde el vigente Plan General, que todas aquellas Urbanizaciones que se hayan ejecutado al amparo del Plan



General anterior, y que en base al mismo, han adquirido la obligación de constituir una entidad urbanística para conservar las obras y servicios de la urbanización, mantengan dicha obligación.

No obstante lo anterior, se considera imprescindible, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 153 de la LOUA, mantener esta exigencia de creación de Entidades Urbanísticas, para las Unidades de Ejecución que se desarrollen al amparo del nuevo planeamiento recientemente aprobado, de tal forma que en el mismo momento en que el Ayuntamiento reciba sus obras de urbanización, éstas entidades colaboradoras se hagan cargo de su mantenimiento.

Igualmente conviene aclarar, a tenor de lo recogido en el Art. 14.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el concepto de terminación de las obras de urbanización.

De esta forma, se propone que en el Art. 199 del PGOU, relativo a la conservación de terrenos y obras, se añada un primer párrafo donde se recoja lo preceptuado en el Artículo 153 de la LOUA en relación con la conservación de las obras de urbanización, y lo recogido en el Art. 14.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo en cuanto a la terminación de las mismas.

En este sentido el punto a incluir en el Artículo 199 del PGOU tendría la siguiente redacción:

***“Compete a los propietarios de las Unidades de Ejecución, agrupados en entidad urbanística, la conservación de las obras de urbanización de la misma, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes.***

***La asunción, por la citada entidad urbanística, de la conservación, sólo se producirá en el momento de la recepción por parte del Ayuntamiento de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.***

***La terminación de las actuaciones de urbanización se presumirá a la recepción de las obras por la Administración, o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.”***



### **Normativa relativa a las conducciones de gas.**

Se propone la inclusión de un nuevo apartado dentro del artículo 46 "Previsión de otras redes", en la Sección 7ª del Capítulo III del Título Tercero de las Normas del PGOU, que recoja la obligatoriedad de prever en los planes parciales y proyectos de urbanización las conducciones de gas, en base al Convenio de Colaboración suscrito entre este Ayuntamiento y la mercantil Gas Andalucía, S.A.

El apartado tendrá la siguiente redacción:

***"En todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración existente entre el Ayuntamiento de Benalmádena y Gas Andalucía S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.***

### **Artículo relativo a las limitaciones en el aprovechamiento y uso en las parcelas de equipamiento público.**

En el Plan General de 1995, **aprobado definitivamente por acuerdo de la CPU de fecha 19 de Diciembre de 1.995**, existía un artículo referente a la normativa de aplicación en las parcelas de equipamiento comunitario público. En el Primer Expediente de Cumplimiento de fecha Abril de 2.003, Se consideró que debía mantenerse el mencionado artículo en las Normas del PGOU actual, dentro de la Sección 9ª del Capítulo III del Título Tercero, relativo al Sistema General de Equipamiento Comunitario, con la siguiente redacción:

***"El Aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.***

En respuesta al informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de 18 de diciembre de 2009, en el que se solicita que la Modificación de Elementos que se tramita se complete en algunos extremos, para aclarar y establecer algunas restricciones al aprovechamiento en las parcelas de equipamiento comunitario público, se añaden los siguientes párrafos:

***"debiendo mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias del entorno. En caso de que esto no sea posible, se deberá tramitar, con carácter previo a la aprobación del proyecto del equipamiento, un Estudio de Detalle en el que justificadamente se definan y ordenen los volúmenes.***

***En cuanto a los usos permitidos en estas parcelas de equipamiento público, serán los definidos en el juego de planos de calificación A1 y en las fichas urbanísticas de este PGOU."***

Esta inclusión, con su primitiva redacción, fue informada favorablemente por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial, en informe relativo al mencionado Primer Expediente de Cumplimiento, con fecha 24 de Junio de 2003.

Por tanto se propone la inclusión de un nuevo artículo 49 bis en la Sección 9ª del Capítulo III del Título Tercero de las Normas del PGOU, denominado **"Aprovechamiento y uso de las parcelas de equipamiento comunitario público"**, con el mencionado texto.

#### **Altura máxima permitida en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Residencial**

En el Primer Expediente de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Abril de 2.003, y con entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 15 de Abril de 2.003 y nº de registro "19601", se incluyó un apartado referido a la nueva redacción propuesta para el "Art. 163.5.b de la Sección 6ª "Características del Planeamiento Parcial del Suelo Urbanizable", perteneciente al Capítulo II "Régimen del Suelo Urbano y Urbanizable", del Título V "Régimen Urbanístico de la Propiedad del Suelo" de las Normas, relativo a la posibilidad de aumentar la altura, en una planta más de las permitidas, en aquellos casos en que el sector tuviera incluida mucha superficie destinada a Sistemas Generales.

Para cumplimentar lo requerido en el informe de 18 de Diciembre de 2009, del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, a este expediente de modificación de elementos, en el que se solicita mayor concreción en los casos a aplicar esta excepcionalidad, se añade a la anterior redacción una condición respecto al porcentaje mínimo que deben suponer los equipamientos respecto a la totalidad de la superficie del sector con la siguiente redacción:

***"La altura máxima permitida será, con carácter general, de tres plantas, excepto cuando en el cuadro general de los sectores de planeamiento se establezca una altura menor.***

***Con carácter excepcional y de forma justificada, siempre que los terrenos dedicados a dotaciones públicas, sin tener en cuenta los viales, superen el***



**50% de la superficie total del sector, y en consecuencia las zonas edificables del PPO se vean muy reducidas, podrá alcanzarse una altura máxima de cuatro plantas con el condicionante de que en la cuarta planta no se sitúe más de una séptima parte del techo edificable residencial, asignado a cada parcela del PPO”.**

La base fundamental de esta redacción, del antiguo artículo 163.5.b, fue informada favorablemente por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial, en informe relativo al mencionado Primer Expediente de Cumplimiento, con fecha 24 de Junio de 2003.

Por tanto, se propone la modificación del artículo 159.6.b de la Sección 3ª del Capítulo III del Título Quinto de las Normas del PGOU, denominado “Planes Parciales destinados a Uso Residencial Turístico en sectores de Suelo Urbanizable”, con el mencionado texto.

#### **Normativa particular de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Hotelero**

En el Primer Expediente de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Abril de 2.003, y con entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Publicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 15 de Abril de 2.003 y nº de registro “19601”, se incluyó un nuevo párrafo al final del número 2, apartado b), del Art. 164 –“Planes Parciales destinados a uso hotelero en Sectores de Suelo Urbanizable”, del siguiente tenor, **“Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación para otros usos”.**

Esta redacción del antiguo artículo 164.2.b fue informada favorablemente por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial, en informe relativo al mencionado Primer Expediente de Cumplimiento, con fecha 24 de Junio de 2003.

Por tanto, se propone la inclusión de un apartado en el artículo 160 nuevo de la Sección 3ª del Capítulo III del Título Quinto de las Normas del PGOU, denominado “Planes Parciales destinados a Uso Hotelero en sectores de Suelo Urbanizable”, con el mencionado texto, ligeramente reformado, en base a informes emitidos por la asesoría jurídica, y a la experiencia adquirida con este tipo de usos, en el sentido de eliminar la coletilla de “para otros



usos", es decir imposibilitándose con carácter general cualquier tipo de segregación o de división de estas edificaciones".

### **Normativa particular de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Sanitario-Asistencial**

En el Primer Expediente de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 8 de Abril de 2.003, y con entrada en la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, con fecha 15 de Abril de 2.003 y nº de registro "19601", se incluyó un nuevo párrafo al final del número 2, apartado c), del art. 165 –"Planes Parciales destinados a uso hotelero en Sectores de Suelo Urbanizable", del siguiente tenor, **"Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter Sanitario-Asistencial de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación para otros usos"**.

Esta redacción del antiguo artículo 165.2.c fue informada favorablemente por la Sección de Planeamiento del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación Provincial, en informe relativo al mencionado Primer Expediente de Cumplimiento, con fecha 24 de Junio de 2003.

Por tanto, se propone la inclusión de un apartado en el artículo 161 nuevo de la Sección 3ª del Capítulo III del Título Quinto de las Normas del PGOU, denominado "Planes Parciales destinados a Uso Sanitario-Asistencial en sectores de Suelo Urbanizable", con el mencionado texto, ligeramente reformado, en base a informes emitidos por la asesoría jurídica, y a la experiencia adquirida con este tipo de usos, en el sentido de eliminar la coletilla de "para otros usos", es decir imposibilitándose con carácter general cualquier tipo de segregación o de división de estas edificaciones".

### **Limitaciones para la vivienda unifamiliar diseminada en la zona "rural"**

Se elimina de la propuesta de modificación de elementos el apartado relativo a las limitaciones para la vivienda unifamiliar diseminada en la zona rural, debido a que, según informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 18 de Diciembre de 2009, afectaría a la densidad de los sectores y no se podría tramitar la presente modificación de elementos hasta que el Plan General de Benalmádena estuviera al menos parcialmente adaptado a la LOUA



## **MODIFICACIÓN PROPUESTA DEL ARTICULADO.**

A la vista de todo lo antes expuesto, y siguiendo el procedimiento de Modificación de la Revisión del Plan General establecido en los artículos 32 y 36 de la LOUA, se propone la siguiente nueva redacción de los artículos de las normas del PGOU de Benalmádena, en su redacción definitiva correspondiente al "Expediente Único de Cumplimiento", que a continuación se relacionan:

### **Artículo 46.- PREVISIÓN DE OTRAS REDES.**

En todos los Proyectos de Urbanización deberá incluirse la instalación de las siguientes conducciones subterráneas:

- 1.- Redes subterráneas para líneas telefónicas de acuerdo, como mínimo, con las normas de la C.T.N.E.
- 2.- Redes subterráneas de infraestructuras de telecomunicación de acuerdo con la Normativa Técnica Vigente.
- 3.- En todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración existente entre el Ayuntamiento de Benalmádena y Gas Andalucía S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización.
- 4.- Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.
- 5.- En todos los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización deberá preverse una parcela destinada a la ubicación de las antenas de telefonía móvil, siguiéndose para su dimensionamiento y ubicación las directrices de la normativa vigente.

### **Artículo 49 bis.- APROVECHAMIENTO Y USO DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO PÚBLICO.**

El Aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate, debiendo mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias del entorno. En caso de que esto no sea posible, se deberá tramitar, con carácter previo a la aprobación del proyecto del equipamiento, un Estudio de Detalle en el que justificadamente se definan y ordenen los volúmenes.



En cuanto a los usos permitidos en estas parcelas de equipamiento público, serán los definidos en el juego de planos de calificación A1 y en las fichas urbanísticas de este PGOU.

**Artículo 159.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO RESIDENCIAL TURISTICO EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

Los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable destinados al USO RESIDENCIAL-TURISTICO, a parte de observar la normativa general que les afecta, habrán de cumplir estas otras condiciones generales.

Las condiciones generales a cumplir aparte de la normativa legal que les afecta por los Planes Parciales de todos los sectores del Suelo Urbanizable destinados a uso RESIDENCIAL-TURISTICO son las siguientes:

1.- Los terrenos destinados a Sistemas Generales que pudieran corresponder a cada sector, se obtendrán con arreglo a lo especificado en el artículo 141 de la LOUA por ocupación directa, ubicándose el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por su titular, dentro del sector de planeamiento en el que se encuentra el mismo.

2.- Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los SP de SUS o de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3.- A los efectos del Art. 83.2.b del T.R.L.S. Al menos una parte (E1) de la edificabilidad total asignada al sector (E), deberá ser concentrada en una porción del mismo, cuya superficie represente respecto a la total, y como máximo, un porcentaje (C1), que vendrá a constituir la edificación residencial posible correspondiente al sector.

4.- Los valores C1 y E1 son el resultado de aplicar el coeficiente de ponderación K del sector, y resultan de la aplicación de la fórmula siguiente:

$$E = \frac{0,40}{K}$$

$$C1 \% = \frac{45}{K}$$

$$E1 = E - \frac{100-C1}{100} \times 0,1$$

5.- Una parte del resto de los terrenos, podrá ser destinada a Sistemas Generales o a dotaciones de zonas verdes, espacios libres, deportivos, y reservas culturales y docentes exigibles en el planeamiento parcial; señalados o no por el Plan General como de localización obligatoria.





Pero la porción que exceda de las anteriores calificaciones o usos, será destinada a una urbanización de tipo extensivo, pudiendo asignársele una edificabilidad residual menor o igual a 0,033 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, destinadas a la construcción de unas viviendas diseminadas en grandes parcelas cuyas características se detallan en el Art. 162.

6.- Con fundamento en el Art. 17.1 de la LOUA la edificación concentrada y calificada como RESIDENCIAL – TURISTICA podrá ordenarse según convenga a la promoción, si bien habrán de observarse las siguientes limitaciones:

a) En ninguna porción superior a una hectárea, podrá producirse una concentración de volumen de índice de edificabilidad superior a 0,666 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, ni en ninguna superior a 5 Ha. una concentración de índice superior a 0,433 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

b) La altura máxima permitida será en todos los caso de tres plantas, excepto cuando en el cuadro general de los sectores de planeamiento se establezca una altura menor.

Con carácter excepcional y de forma justificada, siempre que los terrenos dedicados a dotaciones públicas, sin tener en cuenta los viales, superen el 50% de la superficie total del sector, y en consecuencia las zonas edificables del PPO se vean muy reducidas, podrá alcanzarse una altura máxima de cuatro plantas con el condicionante de que en la cuarta planta no se sitúe más de una séptima parte del techo edificable residencial, asignado a cada parcela del PPO.

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.

d) En la ordenación del planeamiento parcial, se deberán utilizar tipologías correspondientes a las zonas de suelo urbano de este Plan General, denominadas "Unifamiliar" y "Pueblo Mediterráneo", aún cuando justificadamente, puedan usarse otras, por lo menos en pequeñas proporciones, siempre que cumplan las limitaciones de los párrafos anteriores. Las ordenanzas del Plan parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en el Título IV Cap II de estas normas, estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso, con una estructura y unos criterios similares a los del Título IV Cap. II.

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.**

Los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable destinados al USO HOTELERO, a parte de observar la normativa general que les afecta, habrán de cumplir estas otras condiciones generales.

1. Cada sector debe destinar a cesión gratuita la parte de los Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los Espacios de Protección del Plan General, para las cesiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

2. Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los SP de SUS o de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3. La edificabilidad correspondiente al sector podrá ordenarse como convenga a la promoción con las siguientes limitaciones:

a) En la ordenación de planeamiento parcial, se recomienda la tipología correspondiente a la zona de Suelo Urbano de este Plan General, denominada "Pueblo Mediterráneo", con una altura máxima de tres plantas, pudiendo no obstante cuando la promoción lo requiera y de forma justificada, plantearse la tipología correspondiente a la zona de Bloque Exento de Ordenación Abierta, con una altura máxima de seis plantas. Las ordenanzas del Plan Parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en el Título IV Cap II de estas normas, estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso, con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas.

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 Aparthoteles, así como las instalaciones anejas complementarias, tal y como se definen en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, que regula los establecimientos hoteleros en Andalucía, en concordancia con la Ley 12/1999, de 15 de Diciembre, del Turismo de Andalucía. *Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la*



Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación.

**Artículo 161.- PLANES PARCIALES DESTINADOS A USO SANITARIO-ASISTENCIAL EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.**

Los Planes Parciales de los Sectores de Suelo Urbanizable destinados al USO SANITARIO-ASISTENCIAL, a parte de observar la normativa general que les afecta, habrán de cumplir estas otras condiciones generales.

1. Cada sector debe destinar a cesión gratuita la parte de Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los Espacios de Protección del Plan General, para las cesiones exigidas por el Reglamento de Planeamiento.

2. Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los SP de SUS o de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3. La edificabilidad correspondiente al sector, podrá ordenarse como convenga a la promoción, con las siguientes limitaciones:

a) La altura máxima permisible será en todos los casos de tres plantas.

b) *En la ordenación del planeamiento parcial, se recomienda la tipología correspondiente a la zona de suelo urbano de este Plan General denominada "Pueblo Mediterráneo", aun cuando justificadamente puedan usarse otras, por lo menos en pequeñas proporciones, siempre que cumplan las limitaciones anteriores. Las ordenanzas del Plan Parcial deben asumir, como normativa general, la contenida en estas normas, con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas, estableciendo solamente en singular las ordenanzas de edificación y uso con una estructura y unos criterios similares a los de estas normas.*

c) Los Planes Parciales de estos Sectores, se destinarán única y exclusivamente al uso Sanitario-Asistencial. *Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter sanitario-asistencial de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación.*

**Artículo 199.- CONSERVACIÓN DE TERRENOS Y OBRAS.**

Compete a los propietarios de las Unidades de Ejecución, agrupados en entidad urbanística, la conservación de las obras de urbanización de la misma, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes.

La asunción, por la citada entidad urbanística, de la conservación, sólo se producirá en el momento de la recepción por parte del Ayuntamiento de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

La terminación de las actuaciones de urbanización se presumirá a la recepción de las obras por la Administración, o, en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras.

En cuanto a las obras de edificación y obras en bienes inmuebles en general, quedan reguladas en el art. 155 de la LOUA que a continuación se transcribe:

#### “ARTÍCULO 155.DEBER DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

Los municipios podrán ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

2. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

4. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde.

5. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de



interés general, aquéllas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.

6. En todo caso, el municipio podrá establecer:

a) Ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrá incluir la explotación conjunta del inmueble.

b) Bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

7. Será aplicable lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de esta Ley al incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación.”

Benalmádena a 26 de Abril de 2010

El Arquitecto Municipal,

  
D. José Luis Cerezo Moreno