

Recebo 5-4-13

# JUNTA DE ANDALUCÍA

## CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

Delegación Territorial de Málaga

Servicio de Urbanismo



Fecha: 21/03//2013  
Ref.: CPOTU/GRE  
Su Ref:  
Asunto: Acuerdo CPOTU  
MA/01/2013

**AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA**  
SRA. ALCALDESA  
D<sup>a</sup>. PALOMA GARCÍA GÁLVEZ  
Av. Juan Luis Peralta, s/n<sup>o</sup>  
29639.- BENALMÁDENA (MÁLAGA)



Para su conocimiento y efectos, se adjunta Acuerdo adoptado por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión MA/01/2013 celebrada el día 12 de marzo de 2013, por el que se acuerda aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación Puntual del PGOU de Benalmádena relativa a la parcela ubicada en Avda. Hermano Francisco, nº 2.

Para la publicación en BOJA, en aplicación del artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, se solicita:

1. Depósito e inscripción del instrumento aprobado definitivamente (diligenciado) en el Registro de instrumentos de planeamiento de ese Ayuntamiento (una vez lo reciban diligenciado por la Secretaria de la CPOPU), siendo necesario hacer constar ante esta Delegación Territorial que se ha procedido a dicho depósito remitiendo certificación de inscripción.
2. Soporte informático del documento único (el texto del documento en WORD para incorporarlo a las plantillas del BOJA y los planos en formato PDF).

La **publicación** de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones es requisito legal para la **eficacia y entrada en vigor** de los mismos.

Se hace constar que la presente notificación se realiza con anterioridad a la aprobación del acta de la sesión correspondiente.

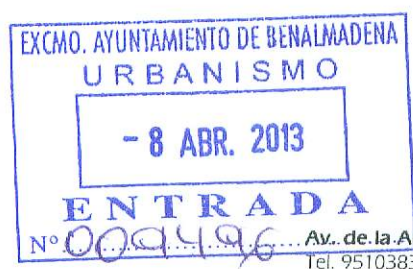
Vº Bº  
EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO DE LA  
COMISIÓN, SECCIÓN DE URBANISMO

  
Fdo. Javier Carnero Sierra



LA SECRETARIA DE LA COMISIÓN,

  
Fdo: Gema Ruiz Escobar



*Ava Me*  
*Alcalde*

### ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO. SECCIÓN DE URBANISMO. MÁLAGA

---

La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/01/2013 celebrada el 12 de marzo de 2013, adopta el siguiente ACUERDO:

Expte: EM-BM-171

Municipio: BENALMÁDENA (MÁLAGA)

Asunto: Modificación del PGOU relativa a la parcela situada entre la Avda. Hermano Francisco, nº 2, Avda. Juan Luis Peralta y Avda. Salvador Allende.

#### ANTECEDENTES.-

Primero.- Con fecha 23 de mayo de 2011, nº de reg. de entrada 12,118, tiene entrada en la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda (actual Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente) el expediente de referencia para la emisión del informe preceptivo previsto en el art. 31.2.C) de la LOUA. La Modificación tiene por **objeto** el cambio de categoría de una parcela de Suelo Urbano ubicada en la Avenida Hermano Francisco nº 2, que pasaría de Consolidado a No Consolidado. Además, se propone un aumento de su densidad y aprovechamiento, así como un cambio en su calificación que de Residencial Verde Privado y Casco (C1), pasaría a la de Residencial Pueblo Mediterráneo (P) y Casco (C1)-con redacción de ordenanzas propias.

Segundo.- Tramitación municipal

Aprobación Inicial: Acuerdo Ayuntamiento Pleno, 07/02/2011

Información Pública: Diario Sur, 07/03/2011

BOP nº 47, 10/03/2011

Tablón de Anuncios Municipal, 1 mes desde publicación en el BOP

Alegaciones: Una alegación presentada el 17/02/2011

Aprobación Provisional: Acuerdo Ayuntamiento Pleno de 28/04/2011

Tercero.- Con fecha 13/06/2011 y 22/06/2011 se notifican al Ayuntamiento sendos requerimientos para que procediera a completar el expediente y a subsanar las deficiencias que presentaba.

Cuarto.- Con fecha 24/08/2012 el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena aporta documentación con objeto de completar el expediente.

Quinto.- Con fecha 27/09/2012 esta Delegación Territorial notificó al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena el informe favorable emitido en cumplimiento del artículo 31.2.C) de la LOUA, condicionado a que, previamente a la aprobación definitiva por parte del municipio, el expediente contase con informe favorable sobre los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas protegidas emitido por la Consejería competente en materia de vivienda, así como con dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

Sexto.- Con fecha 28/12/2012 tiene entrada en esta Delegación Territorial escrito del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, solicitando la aprobación del expediente y aportando dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía de fecha 15 de noviembre de 2012, así como informe favorable sobre los plazos de inicio y finalización de viviendas protegidas emitido por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Vivienda, Comercio y Turismo el 24 de octubre de 2012.

Se completa el expediente el 28 de diciembre de 2012, iniciándose con dicha fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

- Copia del certificado del acuerdo del Pleno acordando la correspondiente aprobación inicial.
- Documentación acreditativa de que el expediente se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en:
  - a) Diario de los de mayor tirada
  - b) BOP
  - c) Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Informe de la Vicesecretaría General del Ayuntamiento haciendo constar, entre otros extremos, que se ha presentado una alegación al expediente durante el período de exposición pública.
- Resumen ejecutivo.
- Copia del acuerdo provisional del documento.
- Informe favorable sobre los plazos de inicio y finalización de viviendas protegidas.
- Dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### I.- Competencia

El artículo 10.1 del Decreto del Presidente 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de Consejerías, atribuye a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente las competencias en materia de planificación y ordenación territorial y urbanismo que venía ejerciendo la anterior Consejería de Obras Públicas y Vivienda. La organización de la citada Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y la determinación de las funciones de sus órganos se encuentra regulada por el Decreto 151/2012, de 5 de junio, por el que se establece su estructura orgánica.

Conforme a la Disposición final segunda del Decreto del Presidente 3/2012 y a la Disposición final primera del Decreto 151/2012, las referencias que se realizan en el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

De conformidad con lo establecido en el artículo 13.2.a) del citado Decreto 525/2008 en relación con los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1ª de la LOUA, es competente para resolver sobre la aprobación definitiva de la presente modificación la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga por tratarse de una innovación que afecta a determinaciones de la ordenación estructural en los términos del artículo 10.1.A).a) de la citada Ley.

Si bien, esta Delegación Territorial razonaba en el informe de fecha 27 de septiembre de 2012 que el cambio de categoría de suelo urbano consolidado a no consolidado incidía sobre una superficie de escasa entidad respecto del total del suelo urbano del municipio, por lo que se entendía que no repercutía sobre el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio que establece el PGOU y, por consiguiente, no afectaba a la ordenación estructural, no obstante, el Consejo Consultivo de Andalucía establecía en su dictamen que la modificación produce un cambio en la categoría de suelo urbano de la parcela afectada, que del actual urbano consolidado muta a no consolidado. Por ende, al afectar al cambio de categoría del suelo urbano, considera que afecta a la ordenación estructural, correspondiendo la competencia para la aprobación definitiva a la Administración autonómica, ya que el artículo 10.1.A.a. de la LOUA no da pie a introducir criterios que modulen, desde la superficie afectada, si la modificación es o no estructural.

## II.- Procedimiento

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 27/02/2011 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que, de conformidad con la Disposición transitoria quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA..-DICTAMEN

## III.- Dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

Con fecha 15 de noviembre de 2012 el Consejo Consultivo de Andalucía dictamina favorablemente la modificación propuesta, si bien considera que la competencia para la aprobación definitiva es autonómica, "*ya que la modificación produce un cambio en la categoría de suelo urbano de la parcela afectada, que del actual urbano consolidado muta a no consolidado*". Por consiguiente, al afectar al cambio de categoría del suelo urbano, considera que afecta a la ordenación estructural, correspondiendo la competencia para la aprobación definitiva a la Administración autonómica.

## IV.- Planeamiento de Aplicación

En materia de ordenación del territorio:

- *Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)*, Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, BOJA nº 250, de 29 de diciembre de 2006.
- *Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM)*, Decreto 308/2009, de 21 de julio, BOJA nº 142, de 23 de julio de 2009.

En materia urbanística:

- *Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena*, aprobado definitivamente por la CPOTU el 4 de marzo de 2003, publicación en BOP de dicho acuerdo el 12 de mayo de 2003.

Posteriormente se redacta el Expediente Único de Cumplimiento de la Revisión del PGOU de Benalmádena, aprobado por la CPOTU el 16 de marzo de 2010, publicación en BOJA de dicho acuerdo el 27 de mayo de 2010.

Adaptación Parcial a la LOUA de dicho PGOU, publicada en el BOP nº 104 de 31 de mayo de 2012.

#### V.- Valoración

Previos informes técnico y jurídico emitidos por el Servicio de Urbanismo, se valora favorablemente la modificación propuesta.

#### “(…) A.6.- DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

La documentación técnica, diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 28 de abril de 2012, consta de los siguientes documentos:

##### A.- MEMORIA GENERAL

1. Objeto del documento
2. Conveniencia y oportunidad de la modificación

##### B.- MEMORIA DE INFORMACIÓN

1. Ámbito de la modificación
2. Planeamiento vigente
3. Determinaciones de planeamiento de afección sobre el ámbito de la modificación

##### C.- MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Descripción y justificación de la propuesta
2. Nuevas determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación pormenorizada.

Ordenanzas.

3. Programa de Actuación
4. Condiciones de la ejecución

##### D.- PLANOS:

1. Calificación y clasificación actual
2. Calificación y clasificación propuesta
3. Topográfico. Estado actual
4. Afecciones. Arbolado existente
5. Estructura de la propiedad catastral
6. Plano de parcelación
7. Avance de ordenación interna. Plano de zonificación
8. Plano de secciones volumétricas del conjunto
9. Avance de ordenación interna. Ordenación de volúmenes.

En cuanto a la documentación técnica, la innovación del PGOU de Benalmádena se adecua a las exigencias del Art. 19 y 36.2.b) de la LOUA.

#### B.- OBJETO, JUSTIFICACIÓN Y PARÁMETROS URBANÍSTICOS

La presente Modificación de Elementos del PGOU de Benalmádena se redacta con **objeto del cambio de categoría de una parcela de Suelo Urbano** sita en la Avenida Hermano Francisco nº 2, **que pasaría de Consolidado a No Consolidado. Además**, se propone **un aumento de su densidad y**

**aprovechamiento, así como un cambio en su calificación que de Residencial Verde Privado y Casco (C1), pasaría a la de Residencial Pueblo Mediterráneo (P) y Casco (C1)**—con redacción de ordenanzas propias.

Para gestionar el suelo se crearía una nueva Unidad de Ejecución denominada UE-132 "Castillejos". Las nuevas dotaciones que deban crearse, consecuencia del aumento de densidad y aprovechamiento del terreno, cumplirían el Art. 36.2.a.2ª de la LOUA sobre el mantenimiento de la proporción existente en las dotaciones.

Con esta intervención se permitiría la construcción de viviendas –libres y protegidas-, una zona comercial, otra de equipamiento, aparcamientos tanto en superficie como subterráneos, y se integraría en el caso urbano parte de la zona verde que ahora tiene carácter privado. Todo ello localizado en emplazamiento clave para el municipio, ya que se encuentra en su principal puerta de entrada, a escasos metros del Ayuntamiento y calles emblemáticas.



— Área de la modificación

Los cuadros comparativos de los parámetros urbanísticos actuales y modificados de la parcela son:

		ACTUAL	MODIFICACIÓN	DIFERENCIA
<b>Identificación:</b>				
Denominación			UEP-132 "Castillejos"	—
Superficie (m <sup>2</sup> s)		3.622'40	3.622'40	—
Techo Edificable (m <sup>2</sup> t)		144'00 (1)	3.622'40	3.478'40
Nº Viviendas		2 (2)	27	25
Densidad (viv/Ha)		5'52	74'50	68'98
Edificabilidad Residencial (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)		0'04	0'75	0'71
Edificabilidad Media (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)		0'04	1'00	0'96
<b>Condiciones de aprovechamiento:</b>				
<b>Zona Residencial:</b>				
Tipología		Verde Privado y C1	P. Mediterráneo y C1	
Superficie (m <sup>2</sup> s)		72'00	1.323'60	1.251'60
Techo Edificable (m <sup>2</sup> t)		144'00	2.716'80	2.572'80
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t)		2'00	2'05	0'05
Densidad Suelo/Vivienda (m <sup>2</sup> /viv)		36'00	49'00	
Altura Máxima (plantas)		Pb+1	Pb+2	
<b>Comercial:</b>				
Techo Edificable (m <sup>2</sup> t)		—	345'60 + 560	905'60
<b>Cesiones:</b>				
Espacios Libres Local (m <sup>2</sup> s)		—	826'90	826'90
Equipamientos (m <sup>2</sup> s)		—	275'00	275'00
Viarío (m <sup>2</sup> s)		—	538'00	538'00
Plazas de aparcamiento interior edificio		—	11'00	11'00
Plazas de aparcamiento viario		—	14'00	14'00
10% Aprovechamiento	Techo Residencial	—	271'68	271'68
	Nº. Viviendas	—	2'72	2'72
	Techo Comercial	—	90'56	90'56
Observaciones		—	Min. 30% VPO	8

- (A) 202 m<sup>2</sup> de Edificabilidad Residencial existente no contemplada en el PGOU de 2003  
 (B) Existe una vivienda más no contemplada en el PGOU de 2003



### Propuesta de Ordenación

ZONIFICACIÓN						
Trama	Parcelas	Usos	Superficies(m2)			Cesiones
			Parciales	Subtotales	Totales	
	R-1	Residencial	1.251,60			
	R-2	Residencial	72,00	1.323,60	1.323,60	
	C-1	Comercial	345,60	345,60	345,60	
	EQ	Equipamiento	275,00	275,00		275,00
	ZVP.1	Zona verde	313,30			
	ZV.1	Zona verde	228,50			228,50
	ZV.2	Zona verde	598,40	1.140,20	1.415,20	598,40
		Viales	538,00	538,00	538,00	538,00
TOTAL						1.639,90
SUPERFICIE TOTAL SECTOR:					3.622,40	
RI(p) Res. Protegida			300,00	300,00		
Aparc. Superficie				14		
Aparc. Bajo superficie				11		
Total aparcamientos				25		

### Zonificación

#### C.- ANÁLISIS DEL EXPEDIENTE

##### C.1.- ANÁLISIS PREVIO DEL EXPEDIENTE

Previo al análisis del expediente, debemos poner de manifiesto los siguientes condicionantes de la LOUA que inciden de forma directa en el mismo:

- a) En el Art. 36.2.c.2ª se establece:



*“Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos, así como las que eximan de la obligatoriedad de reservar terrenos con el fin previsto en el artículo 10.1.A)b) de esta Ley, requerirán dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.”*

La Modificación plantea, entre otras cuestiones, el cambio de la calificación Verde Privado que tiene la parcela, por lo que el anterior texto es de aplicación en el expediente, el cual, como se ha indicado anteriormente cuenta con dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía emitido el 15 de noviembre de 2012.

- b) Según lo establecido en el Art. 10.1.A.a, la delimitación de las superficies de suelo adscritas a cada una de las categorías adoptadas por el planeamiento, es una determinación estructural a establecer por el PGOU, siendo necesario para su cambio la tramitación de una Modificación Puntual del Planeamiento General, cuya aprobación correspondería a la Consejería competente en materia de Urbanismo.

La Modificación planteada afecta a la categoría del suelo asignada al ámbito, que cambiaría de Suelo Urbano Consolidado a Suelo Urbano No Consolidado.

Ahora bien, este cambio de categoría repercute sobre una superficie de escasa entidad respecto al total del Suelo Urbano del municipio -3.622'40 m<sup>2</sup>s de la parcela, frente a las 1.216'779 Has. del municipio, lo que representa un 0'029 %. Este hecho nos hizo considerar, y así se indicó en anterior Informe Técnico emitido por este Servicio el 18 de septiembre de 2012, que no tenía incidencia sobre el modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio establecido por el PGOU, y que por tanto no afectaba a su ordenación estructural.

Posterior a la emisión de dicho Informe Técnico, el expediente ha sido dictaminado por el Consejo Consultivo de Andalucía indicando en el mismo que, aún estando de acuerdo con la anterior argumentación, *“...Sin embargo, el artículo 10.1.A.a de la Ley 7/2002 no da pie a introducir criterios que modulen, desde una perspectiva de la superficie afectada, si la modificación es o no estructural. Por tanto, afectando al cambio de categoría de suelo urbano, como en el presente caso, debemos reputarla estructural, correspondiendo la competencia para la aprobación definitiva a la Administración autonómica.”*

Por tanto, la modificación afecta a la ordenación estructural y la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo (Art. 31.2.B.a de la LOUA).

El resto de cambios que se proponen formarían parte de las determinaciones preceptivas pertenecientes a la ordenación pormenorizada, establecidas en el Art. 10.2.A.

- c) Según la *Disposición Transitoria Segunda. “Planes e instrumentos existentes”*, en el segundo párrafo del punto 2 se indica:

*“Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrá aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial.”*

La presente Modificación podrá ser aprobada definitivamente por el órgano competente ya que el municipio de Benalmádena tiene aprobada y publicada la Adaptación a la LOUA de sus Normas Subsidiarias.

## **C.2.- ANÁLISIS DE LA MODIFICACIÓN**

1. La presente Modificación del PGOU de Benalmádena se establece mediante la innovación del mismo, es decir, por la misma clase de instrumento de planeamiento urbanístico, tal como prescribe el Art. 36.1 de la LOUA.
2. La modificación propuesta no se ve afectada por el POTA ni por el POTAUM.
3. Se justifica el Art. 36.2.a.1ª de la LOUA en cuanto a las mejoras que la Innovación supone para el bienestar de la población, indicando que con ella se integraría en el caso urbano una zona verde que ahora tiene carácter privado, permitiendo la construcción de viviendas –libres y protegidas-, una zona comercial, otra de equipamiento y aparcamientos tanto en superficie como subterráneos. Localizado en emplazamiento clave del municipio, al encontrarse en su principal puerta de entrada, próximo al Ayuntamiento y calles emblemáticas.
4. Se justifica el Art. 36.2.a.2ª de la LOUA sobre las medidas compensatorias a introducir en el ámbito de la Innovación, como consecuencia del aumento del aprovechamiento lucrativo del terreno, encaminadas al mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento.

Para fundamentar su cumplimiento, se aportan datos correspondientes al nivel dotacional alcanzado en el contexto inmediato, pertenecientes a dos áreas de reparto fijadas en el Plan General. Las proporciones alcanzadas son:

Áreas libres 15'01 m<sup>2</sup>s/viv  
Equipamientos 10'30 m<sup>2</sup>s/viv

Para el cálculo de la reserva de dotaciones -equipamientos y zonas verdes- necesarias para el ámbito, se utilizan los mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA, implementadas las zonas verdes con el estándar de 5 m<sup>2</sup>s/habitante recogido en el Art. 10 de la LOUA, el cual se aplica sobre la población resultante del incremento de viviendas propuesto (1). Esto se traduce en las siguientes cantidades:

Áreas libres 826'90 m<sup>2</sup>s lo que suponen 33'08 m<sup>2</sup>s/viv  
Equipamientos 275'00 m<sup>2</sup>s lo que suponen 11'00 m<sup>2</sup>s/viv

- (1) El incremento de zonas verdes debido al aumento de población supone la siguiente superficie:  
25 viviendas x 2'4 habitantes/vivienda x 5 m<sup>2</sup>s/habitante = 300 m<sup>2</sup>s

5. Se entiende justificado el cambio de categoría del Suelo, de Urbano Consolidado a No Consolidado, al concurrir en él las circunstancias indicadas en el Art. 45.2.B de la LOUA.

6. Los valores de edificabilidad y densidad de viviendas que se definen para el ámbito -1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 74'5 viv/Ha- cumplen con lo establecido en la LOUA y, según se indica en el documento, están por debajo de los correspondientes a la zona del municipio en el que se sitúa -1'03 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 98'54 viv/Ha-.
7. Queda justificado el cambio de calificación de la parcela de Zona Verde Privado a Pueblo Mediterráneo ya que, como se ha indicado anteriormente, permite integrar este espacio en el casco urbano lo que permitiría que pasara a ser de disfrute público, respetando las especies arbóreas existentes, al exponerse en la memoria que quedarían incluidas en la ordenación. La propuesta final, en lo que respecta a zonas verdes públicas, cumpliría con el estándar mínimo establecido en el Art. 17 de la LOUA, implementadas con lo dispuesto en el Art. 10 sobre el incremento de población resultante. Además, contaría con otro espacio destinado a zona verde privada de 313'30 m<sup>2</sup>s.

Las zonas verdes se distribuirían como sigue:

Z.V. Públicas:	ZV.1	228'50 m <sup>2</sup> s
	ZV.2	598'40 m <sup>2</sup> s
	Total	826'90 m <sup>2</sup> s
Z.V. Privada:	ZVP.1	313'30 m <sup>2</sup> s

Lo anterior supone un total de 1.140'20 m<sup>2</sup>s de zonas verdes, tanto públicas como privadas, que representa casi un tercio de los 3.622'40 m<sup>2</sup>s de superficie total a ordenar. Las dimensiones de estas se consideran adecuadas a la magnitud del espacio urbano sobre el que se actúa.

8. En anterior Informe Técnico emitido por este Servicio el 2 de junio de 2011 se indicó que debía quedar *convenientemente justificado el número de viviendas existentes en la parcela –se indica una más otra no contemplada en el PGOU de 2003- así como la situación legal en la que se encuentran, ya que sería incompatible la calificación que tiene el suelo –Verde Privado-, con el uso residencial apuntado en el expediente.*

La aclaración aportada fue que los 144 m<sup>2</sup> de techo edificable, a los que se les ha asignado un potencial de dos viviendas, corresponden a la calificación C1 que en el PGOU se le da a la esquina superior izquierda de la parcela. Por otra parte, la vivienda que se encuentra en el interior de la parcela, con más de treinta años de antigüedad, desaparece del PGOU de 2003, existiendo en el de 1990.

### C.3.- ANÁLISIS DE LA ORDENACIÓN

En el documento se aportan las determinaciones que tienen por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Modificación, el trazado de la trama urbana, los espacios públicos y dotaciones comunitarias, determinando los usos y las ordenanzas de la edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. A la vista de la ordenación propuesta se informa lo siguiente:

A. Se cumple la reserva de dotaciones establecidas en el Art. 17 de la LOUA:

SUPERFICIE	DENSIDAD VIVIENDAS	EDIF. TOTAL	EDIF. RESIDENCIAL	RESERVAS PARA DOTACIONES			
				ZONAS PÚBLICAS		PLAZAS APARCAMIENTO	TOTAL DOTACIONES
				VERDES			
3.622'40 m <sup>2</sup> s	Máx. 75 viv/Ha	Máx. 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	Máx. 1 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	18/21 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t residencial	< 10% sector	0'5/1 plaza 100 m <sup>2</sup> t	30/55 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> t residencial
				489'02 / 570'53	362'24	18/36	815'04 / 1.494'24
Según ordenación del P.P	74'50 <b>27-2 exist.= 25 viv.</b>	1'00 <b>3.622'40</b>	0'75 <b>2.716'80</b>	<b>826'90</b>		<b>25</b> (14 en superficie + 11 subterráneo)	<b>1.101'90</b>

Los 1.101'90 m<sup>2</sup>s de dotaciones totales corresponden 826'90 m<sup>2</sup>s a zonas verdes públicas y 275'00 m<sup>2</sup>s a equipamientos.

Respecto a los aparcamientos, según indicación del expediente, el promotor se compromete a construir 170 plazas de aparcamiento en sótano, de las cuales 11 plazas se cederían al Ayuntamiento para uso público, 54 plazas irían destinadas a cumplir el estándar de aparcamiento privado que exige el Plan General, a razón de 2 plazas por vivienda correspondientes a las 27 viviendas de la actuación, el resto, es decir 105 plazas, irían destinadas a público en general y a la zona comercial. Otras 14 plazas irían ubicadas en superficie, en la vía pública.

B. Se da cumplimiento a la reserva de terreno con destino a vivienda protegida dispuesta en el Art. 10.1.A.b de la LOUA, previéndose la construcción de 8 viviendas de promoción pública.

A colación de lo anterior, el Art. 18.3.c) de la LOUA indica:

*"En las áreas o sectores que contengan reservas de terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su defecto, el instrumento de planeamiento que contenga la ordenación detallada, especificará los plazos para el inicio y terminación de dichas viviendas, plazos que deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda, que lo ha de emitir en un mes, transcurrido el cual se entenderá aprobado el plazo que contenga el instrumento de planeamiento."*

El presente instrumento de planeamiento cuenta con especificación de plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas que prevé construir, así como con informe favorable sobre los mismos emitido el 24 de octubre de 2012 por la Consejería competente en materia de Vivienda.

C. El Proyecto de Urbanización deberá adecuarse al Decreto 293/2009, de 7 de julio, *Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía*", así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, *por la que se*

*desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.*

- D. Indica las cesiones a favor del Ayuntamiento que son las siguientes:
- 10% del Aprovechamiento Medio que suponen:
    - 271'68 m<sup>2</sup>t de techo edificable residencial
    - 2'72 viviendas
    - 90'56 m<sup>2</sup>t de techo edificable comercial
  - Zonas Verdes: 826'90 m<sup>2</sup>s. Incluidos 300 m<sup>2</sup>s correspondientes a incremento de población.
  - Equipamientos: 275'00 m<sup>2</sup>s destinados a Escolar y SIPS
  - Viales: 538'00 m<sup>2</sup>s
  - Aparcamientos: 11 plazas en el interior del edificio

#### D.- CONCLUSIONES

Una vez analizado por este Servicio de Urbanismo el documento de Modificación de Elementos del PGOU de Benalmádena de la parcela situada entre la Avenida Hermano Francisco, Avda. Juan Luis Peralta y Avda. Salvador Balbuena, promovida por la entidad Asben Inver, S.L., se considera que el citado instrumento posee el contenido adecuado de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación y normativa vigente en la materia. “

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### ACUERDA

1º.- APROBAR DEFINITIVAMENTE en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación del PGOU de Benalmádena que tiene por objeto el cambio de categoría de una parcela de Suelo Urbano ubicada en la Avenida Hermano Francisco nº 2, que pasaría de Consolidado a No Consolidado, con aumento de su densidad y aprovechamiento, así como un cambio en su calificación que de Residencial Verde Privado y Casco (C1), pasaría a la de Residencial Pueblo Mediterráneo (P) y Casco (C1)-con redacción de ordenanzas propias-; según documento aprobado provisionalmente el 28 de abril de 2012 (diligenciado).

2º.- Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Benalmádena y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Málaga, a 12 de marzo de 2013



EL VICEPRESIDENTE SEGUNDO DE LA COMISIÓN,  
SECCIÓN URBANISMO,

Fdo.: Javier Carnero Sierra