

I MEMORIA GENERAL: OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

I.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

I.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

- a) Carácter de la Modificación.
- b) Competencias para su formulación y aprobación.
- c) Tramitación del documento.
- d) Conclusión.

II. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

II.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

- a) Estructura de la propiedad.

II.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

II.3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

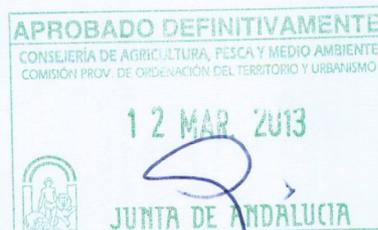
III.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

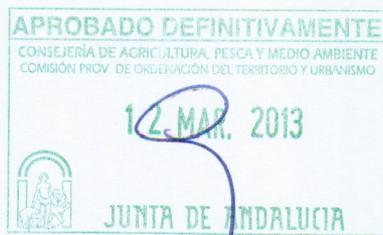
- a) Descripción de la propuesta.
- b) Justificación del artículo 36.2ª.a)1ª en base a las mejoras que supone la modificación relativas al bienestar de la población.
- c) Justificación del artículo 36.2.a)2º de la LOUA relativa a las medidas compensatorias a introducir en el ámbito de la modificación encaminadas al mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones.
- d) Justificación de la propuesta conforme a la LOUA.
- e) Justificación de la propuesta según Reglamento de Planeamiento.
- f) Condiciones urbanísticas de la unidad de ejecución modificada.

III.2 NUEVAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA. ORDENANZAS.

III.3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

III.4 CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN.





PLANOS.

- P01. CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN ACTUAL.
- P02. CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN PROPUESTA.
- P03. TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.
- P04. AFECCIONES. ARBOLADO EXISTENTE.
- P05. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD CATASTRAL.
- P06. PLANO DE PARCELACIÓN.
- P07. AVANCE DE ORDENACIÓN INTERNA. PLANO DE ZONIFICACIÓN
- P08. PLANO DE SECCIONES VOLUMETRICAS DEL CONJUNTO
- P09. AVANCE DE ORDENACIÓN INTERNA. ORDENACIÓN DE VOLUMENES



ANTECEDENTES

El presente documento denominado: Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena de la parcela situada en la avenida Hermano Francisco nº 2, ha sido redactado por el arquitecto Francisco Fernández Ballesteros.

La memoria general del presente documento ha sido elaborada con la colaboración de la Sección de Planeamiento del Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Benalmádena.

La documentación referente al Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena ha sido facilitada por la misma Sección de Planeamiento del Ayuntamiento de Benalmádena.

I MEMORIA GENERAL: OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

I.1 OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento nace con la vocación de ser un instrumento eficaz que garantice no sólo la consecución de los objetivos propuestos en el marco competencial administrativo, al amparo de la legislación urbanística vigente, sino que además, se comprometa claramente con los objetivos promulgados por la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el sentido de propiciar la simplificación y agilización de los procesos de planificación.

Es por ello que, atendiendo tanto a los destinatarios últimos del documento como a las personas y organismos que habrán de supervisarlos e informarlo se tiende a redactar un documento que, siendo fiel al contenido documental dictado por la Ley, se constituya en un vehículo de diálogo en el que impere la claridad expositiva.

El documento tiene por objeto tramitar la modificación puntual de elementos del plan general de Benalmádena sobre la parcela situada en la avenida Hermano Francisco nº2, propiedad de ASBEN INVER S.L., a través de una innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, según los artículos 35, 36, 37 y 38 de la LOUA.



I.2 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

El presente documento tiene diversas finalidades sobre la parcela situada en la avenida Hermano Francisco nº2, propiedad de ASBEN INVER S.L. que desarrollaremos a continuación:

- a) Plantear una innovación de la ordenación establecida por los instrumentos del planeamiento mediante su modificación parcial.
- b) Alterar la calificación urbanística de un ámbito del suelo urbano NO consolidado con resultado de aumento de aprovechamiento y densidades, persiguiendo facilitar la obtención de suelo para la construcción de viviendas protegidas (Decreto 11/2008, 22 de enero; Consejería de Obras Públicas y Transporte);
- c) Cesión de jardines y equipamiento derivado de los cumplimientos de los artículos 10, 17 y 36 de la LOUA, en cuanto a las reservas de suelo para dotaciones de parques, jardines, espacios libres públicos y equipamientos; y conforme al Reglamento de Planeamiento.
- d) Circunscribir las zonas verdes privadas de la parcela a su ámbito preciso. Compatibilizando la vida residencial y comercial con las masas arbóreas existentes.
- f) Generar una gran oferta de plazas de aparcamiento destinadas al público en general en Benalmádena Pueblo, que amortigüe la demanda diaria de visitas en transporte privado que recibe el municipio y su ayuntamiento. Se trata de un emplazamiento clave para dicho cometido, ya que se encuentra en la principal puerta de acceso al municipio en la avenida Juan Luis Peralta y a escasos metros del ayuntamiento y de sus calle mas emblemáticas.
- h) Planificación de las unidades residenciales, de espacios libres y equipamiento y de los viales necesarios para la comunicación rodada y peatonal de las construcciones próximas.

Francisco Fernández Ballesteros fernandezballesteros@coamalaga.es
Estudio de Arquitectura y Urbanismo C/ Sánchez Pastor nº8, 2º B, 29015, Málaga tlf: 600359489



i) Completar la ordenación de estos suelos estableciendo su ordenación pormenorizada potestativa para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo (art. 10 2. B) de la LOUA).

En los siguientes apartados de la presente memoria se intentará justificar la procedencia de la modificación de elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, detallada y motivadamente, razonando tanto la conveniencia de la Modificación como el carácter de la misma al objeto de esclarecer tanto el alcance de la Modificación como las competencias para su aprobación definitiva.

Para gestionar este suelo generamos una unidad de ejecución que denominaremos UE-132 "LOS CASTILLEJOS".

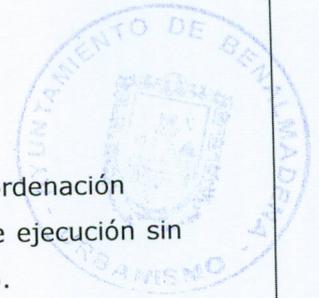
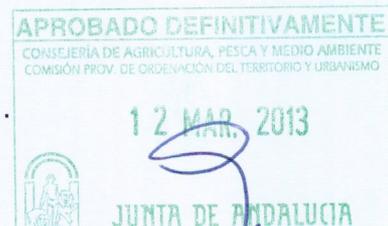
La unidad de ejecución UE-132 "Los castillejos" se localiza al norte de Benalmádena Pueblo, junto al casco urbano, dirección Mijas por la A-368 Mijas-Torremolinos; siendo esta carretera límite sur de la unidad.

La iniciativa de la intervención corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena.

La figura de planeamiento que se adopta para la necesaria alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena es "**Innovación con carácter de Modificación parcial**" con sujeción a lo regulado por la ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en la Sección Quinta, artículos 35 y siguientes y a la jurisprudencia, sin perjuicio de la vigencia indefinida de los planes.

La jurisprudencia dictada por el TS es muy rica en este sentido, al objeto de justificar la procedencia de la Innovación del Plan existiendo significativas referencias a este hecho:

- Sentencia del TS de 9 de diciembre de 1981.
- Sentencia del TS de 23 de enero de 1.995.
- Sentencia del TS de 1 de febrero de 1.982



La vigencia, pues, indefinida de los Planes no obstaculiza la potestad del planificador de llevar a cabo su revisión o la modificación de algunos de sus elementos.

En efecto, la vigencia indefinida de los Planes no comporta que estos hayan de permanecer inmutables en el futuro sino que han de ir adaptándose a las cambiantes necesidades del Municipio. Por el contrario, la potestad de alteración del planeamiento, o "ius variandi", es una de las facultades del planificador que con carácter general le otorgaba el artículo 3 del TR/92, potestad que se configura inicialmente como discrecional y *no crea o significa inseguridad jurídica para el administrado si se ajusta a la ley, si bien se puede originar el sacrificio de determinados intereses privados en aras del interés general*, ya que si la seguridad da satisfacción a la idea de seguridad jurídica, el cambio es el vehículo para encauzar y canalizar la del progreso. Sin embargo esta facultad de alterar el planeamiento no es absoluta sino que como toda acción administrativa, está sujeta a unos límites.

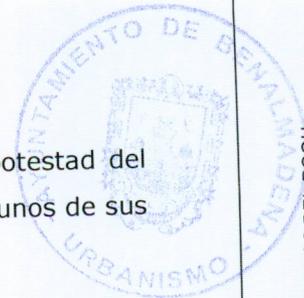
Dichos límites han venido siendo trazados por la jurisprudencia que, de forma unánime ha reconocido el "ius variandi" a la Administración urbanística. Entre las numerosas sentencias que versan sobre este particular, puede citarse:

- Sentencia del TS de 31 de mayo de 1.989.
- Sentencia del TS de 23 de enero de 1.995.
- Sentencia del TS de 6 de junio de 1.995.



En consecuencia, y a pesar de la vigencia indefinida de los planes, podrá llevarse a cabo su revisión o la modificación de alguno de sus elementos. Aunque en un principio estos conceptos puedan parecer semejantes, tienen un contenido completamente distinto.

1. Por revisión de los instrumentos de planeamiento se entiende la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos y, en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los planes (art.37 LOUA) o lo que en nuestra tradición urbanística llamábamos la



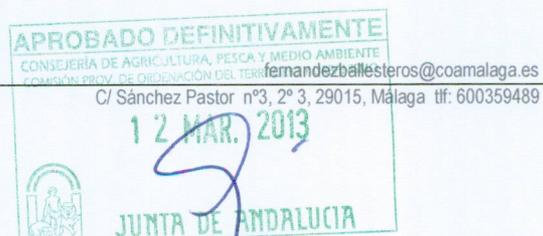
adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto.

2. Por tanto, la Revisión se refiere al Plan en su conjunto y no a meros aspectos puntuales del mismo, o bien a aspectos puntuales de tal naturaleza que hagan necesaria la revisión del modelo territorial aunque esta revisión pudiera ser parcial a tenor de lo establecido en el art. 37.2 de la LOUA. Es claro que la actuación que planteamos no supone la alteración integral ni de la ordenación ni de sus determinaciones, ni tan siquiera de estas parcialmente.

3. Por modificación, en cambio, habrá de entenderse cualquier otra alteración de la ordenación establecida por el instrumento de planeamiento no contemplada en el apartado anterior (art.38 LOUA), aun cuando la alteración llevase consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo tal como recoge nuestra práctica urbanística (Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992). Las modificaciones afectan por tanto a aspectos puntuales del plan.

4. La intervención que nos ocupa no supone, en absoluto, la alteración integral de la ordenación establecida por el plan, ni tan siquiera una alteración parcial sustantiva. Se trata, a pesar de los cambios que pueda inducir en el modelo establecido, de un cambio aislado o puntual que en modo alguno supone la adopción de nuevos criterios de ordenación y, ni mucho menos de un nuevo modelo urbano; sino *la continuidad del mismo ampliando sus límites*. La intervención, en concreto, está encaminada a revitalizar un área cargada de potencialidades, a poner en valor y relación las mismas. Haciendo nuestro el objetivo segundo de la Ley de apostar por la calidad de los ciudadanos y de las ciudades, la intervención opera en el sentido de recualificar y reactivar un ámbito de gran interés, en un intento de considerar la intervención como una operación integradora e impulsora de la riqueza subyacente. Particularmente, la preocupación por el acceso a una vivienda digna ha llegado a establecer disposiciones que garanticen el

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.



AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA
URBANISMO
ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 9 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



suelo suficiente destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública determinados reglamentariamente.

5. Expuestas las anteriores consideraciones estamos en disposición de enunciar que la alteración objeto del presente documento es una Modificación cuya conveniencia y oportunidad se encuentran amparadas tanto por la legislación urbanística vigente, por la jurisprudencia y por la práctica de planificación, escalón éste último que, como es sabido, alimenta de forma continuada a la doctrina urbanística.

Nos queda, llegado a este punto, esclarecer el alcance y carácter de la modificación.

A) CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN.

La modificación afecta a un ámbito de suelo urbano que comprende 3.622,40 m² que suponen un insignificante 0,029% de la superficie del suelo urbano actual (1.216,779 Has).

La modificación pretende un aumento de aprovechamiento, intervención legitimada por la Ley cuando en el artículo 36 apartado 2. a) 2ª establece: **"Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno..."**

con lo que, considerando la ley tal posibilidad, justifica la procedencia de la finalidad de la modificación, sin perjuicio de las medidas compensatorias a adoptar a las que el mencionado artículo obliga y cuyo cumplimiento se expone en el apartado correspondiente de la Memoria de Ordenación.

La modificación afecta tan sólo al mencionado ámbito, cuya capacidad es suficiente para satisfacer dentro del mismo las medidas complementarias o compensatorias tendentes a mantener el equilibrio establecido por el Plan en cuanto a reservas de áreas libres y dotaciones en general, por lo que no supone afección sobre el resto del suelo urbano.

Al estar planteándose un cambio en la categoría de un suelo urbano, que pasaría de consolidado a no consolidado, en virtud del art. 10.1.A.a de la



LOUA, la modificación incide sobre una determinación propia de la ordenación estructural ya que, según el texto del anterior artículo, dicha ordenación estructural se establece, entre otras, mediante:

" Art. 10.1.Aa) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo."

B) COMPETENCIAS PARA SU FORMULACIÓN Y APROBACIÓN.

Artículo 36 LOUA:

"Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimientos regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos"...

En virtud de lo establecido en el art. 31.2.B.a de la LOUA corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento la formulación y aprobación definitiva del presente documento de Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación urbanística de Benalmádena por afectar a la ordenación estructural.

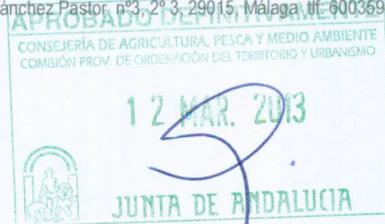
No obstante esto, compete a la Consejería de Obras públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía la emisión de informe preceptivo previo a la aprobación definitiva, informe que deberá ser emitido en el plazo de un mes desde la recepción del expediente completo (apartados 1. f) y 2. C) del artículo 31 de la LOUA).

C) TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

El procedimiento para la aprobación de la modificación viene regulado en el artículo 32 de la LOUA según las siguientes reglas:

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga, Tf: 900369489



1ª Iniciación: "...de oficio por la administración competente para su tramitación (es decir, el Ayuntamiento de Benalmádena), mediante aprobación inicial adoptada a iniciativa propia..."

2ª "La aprobación inicial del instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a información pública por plazo no inferior a un mes..."

3ª "La administración responsable de la tramitación (el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena) deberá resolver... sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente definitiva..., previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo... En el caso de Planes Generales de Ordenación Urbanística y Planes de Ordenación Intermunicipal, será preceptiva nueva información pública y solicitud de nuevos informes de órganos y entidades administrativas cuando las modificaciones afecten sustancialmente a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, o bien alteren los intereses públicos tutelados por los órganos y entidades administrativas que emitieron los citados informes. En los restantes supuestos no ser preceptiva la repetición de los indicados trámites, si bien el acuerdo de aprobación provisional debe contener expresamente la existencia de estas modificaciones no sustanciales"

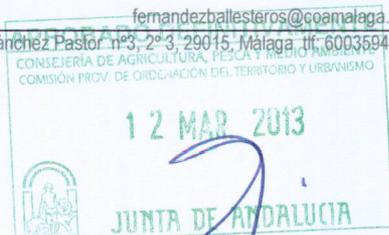
4ª "Tras la aprobación provisional, el órgano al que compete su tramitación requerirá a los órganos y entidades administrativas citados en la regla 2.ª y cuyo informe tenga carácter vinculante, para que en el plazo de un mes, a la vista del documento y del informe emitido previamente, verifiquen o adapten, si procede, el contenido de dicho informe"

D) CONCLUSIÓN:

Con todo lo expuesto creemos suficientemente justificado el alcance de la Modificación proponiendo su interpretación como una Innovación de la Ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3-2º 3. 29015. Málaga. tlf. 600369489



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 12 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



II. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

II.1 ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN. ESTADO ACTUAL.

La Modificación propuesta comprende la parcela propiedad ASBEN INVER S.L., en avenida Hermano Francisco, 2. La modificación contará con una superficie de 3622,4 m²; limitando: al Norte, con la calle de Salvador Balbuena, al Este, con la avenida Juan Luis Peralta, al Sur, la avenida del hermano Francisco y al Oeste con una serie de viviendas adosadas que están a la espera del trazado del vial proyectado en el plan general.

La superficie del ámbito es suelo privado y actualmente todo el perímetro se encuentra cercado con un muro enalado de dos metros de altura. En su interior encontramos una vivienda unifamiliar de 270 m² mas una zona elevada sobre la cota natural que consta de pérgolas y piscina. La parcela recoge una serie de especies arbóreas que documentamos para que quede constancia en el plano de arbolado existente.



Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es

C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



El plan general de 2003 recoge esta parcela como verde privado. Mientras que el plan general anterior entiende que esta zona es comercial en su frente mas urbano y unifamiliar el resto. Entendemos absurdo calificar toda la zona como verde privado bajo la existencia previa de vivienda unifamiliar, piscina, camino de acceso al garaje asfaltado y testero noroeste sin especies arbóreas.

A) ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En base a los datos catastrales y documentación facilitada por un levantamiento topográfico por técnico competente, la parcela propiedad de ASBEN INVER S.L. en la avenida del hermano Francisco nº 2, consta de 3622,4 m2. Tambien se adjunta a continuación la nota simple informativa de la finca en cuestión.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD N°1 DE BENALMÁDENA
 Avd. Ciudad de Melilla n°17
 29631 ARROYO DE LA MIEL (Málaga)
 TLF.952 56 26 98 /44 44 46 FAX.952 56 01 17



Lugar y fecha de Emisión: Benalmádena a 22 de Diciembre de 2.010.

FINCA DE BENALMADENA N°: 1761
 Idufir: 29034000079372

DESCRIPCION DE LA FINCA:

Urbana. Parcela de terreno radicada en el sitio llamado de los Castillejos, del término municipal de la villa de Benalmádena. De extensión superficial tres mil quinientos treinta y cinco metros cuadrados. Linda: al Norte, con resto de finca matriz; Sur, carretera de Benalmádena a Torremolinos, hoy calle Juan Luis Peralta; al Este, con el Arroyo de la Revuelta Grande; y al Oeste, con el Arroyo de la Revuelta Chica, y carretera de la Ermita.

APARECE INSCRITA A FAVOR DE LOS SIGUIENTES TITULARES:

TITULAR	NUM. IDENTIF
ASBEN INVER SL 100,00% (1/1) del pleno dominio por título de APORTACION; según consta en la inscripción 1ª, de fecha 5 de Diciembre de 1.997, obrante al Tomo 603, Libro 33, folio 62.	B29691839

SE ENCUENTRA GRAVADA CON LAS SIGUIENTES CARGAS:

POR TRASLADO DE LA FINCA N°: 1/12628 ASIENTO: 1 TOMO: 274 LIBRO: 274 FOLIO: 143
 FECHA: 05/12/1997
 Una AFECCION, por el plazo de CINCO AÑOS contados desde el día cinco de diciembre de mil novecientos noventa y siete, al pago de la liquidación o liquidaciones que por comprobación puedan girarse por el IMPUESTO de ITP Y AJD.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

-NO hay documentos pendientes de despacho.

AVISO: La presente nota se refiere a los datos consignados en Benalmádena a 22 de Diciembre de 2.010, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,55 Euros. Arancel n°4.

MUY IMPORTANTE, queda prohibida la incorporación de los datos de esta nota a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de información (B.O.E. 27/02/1998).

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

- 1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y a los ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.
- 2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 1761

Pág: 1 de 2



ASBEN INVER S.L.
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
 29639 - BENALMADENA

Pag. 15 de 84

FERNANDEZ BALLESTROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
 08/05/2012 - N°Expe. 2011/000820/002
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



Registradores de España

escrito a la dirección del Registro.



APROBADO DEFINITIVAMENTE
 CONSEJERIA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
 COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO

12 MAR. 2013

 **JUNTA DE ANDALUCIA**

ASBEN INVER S.L.
 MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
 29639 - BENALMADENA

Pag. 16 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

Registradores de España

NOTA SIMPLE INFORMATIVA DE LA FINCA DE NÚM: 1761

Pág: 2 de 2

 **VISADO ESTATUTARIO**
 08/05/2012 - N°Expe. 2011/000820/002
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



II.2 PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento vigente en el término municipal de Benalmádena es el expediente único de cumplimiento de julio 2009 del Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente, con algunas suspensiones y denegaciones, por la Comisión provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 2/03, de 4 de Marzo de 2003.

El Plan establece la siguiente clasificación del suelo, con indicación de la densidad residencial:

Suelo urbano	41492 viv. (35viv/Ha)	1216,770 Has
Suelo urbanizable	6801 Viv. (12viv/Ha)	555,856 Has
Suelo no urbanizable		891,013 Has
Total superficie municipio	48293viv	2587,374 Has

Los estándares relativos a dotación de áreas libres y equipamiento comunitario son los siguientes:



1. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

	Superficie m2
Parques Públicos	385 059
Áreas de playa	367 051
Total	752 110
Arroyos	568 466
colinas	121 906
Acantilados	49 507
Total protección	739 879
TOTAL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	1 497 989

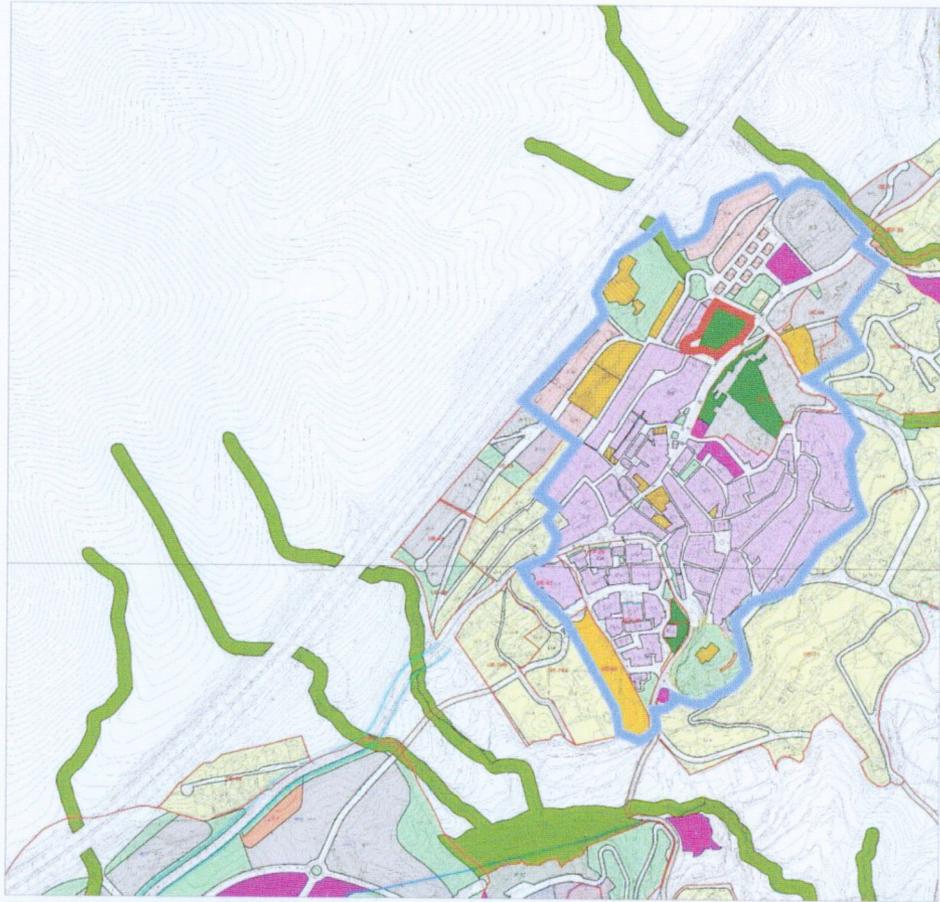
Viviendas totales del municipio	48293 viv.
Número de habitantes/vivienda	2.4 hab/viv. (1)
Dotación mínima exigida por la ley (5m2/hab)	579 516 m2
Estándar aplicado en el Plan	12.87 m2/hab

Dotación que supera la establecida por el art.10 de la LOUA situada entre 5 y 10 m2/hab.

(1) Coeficiente aplicable para el cálculo del crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico, según Orden de 29 de septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía (BOJA núm. 209 de 21 de octubre de 2.008).



2. DOTACIÓN EN SUELO URBANO Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO



NIVEL DOTACIONAL ALCANZADO					
NUCLEO	EQUIPAMIENTO (M2)	ZONA VERDE (M2)	NUM. VIVIENDAS	Z. VERDE/VIVIENDA	EQUIP./VIV.
BENALMADENA PUEBLO	27118	39545	2634	15,01	10,30

EQUIPAMIENTO							
NUCLEO	ESCOLAR		VARIOS				
	NUM.	SUP.(M2)	NUM.	SUP.(M2)	VIVIENDAS	ESCOLAR/VIVIENDA	VARIOS/VIVIENDA
BENALMADENA PUEBLO	2	5672	18	21446	2634	2,15	8,15

Ámbito analizado para calcular las densidades y edificabilidades en la zona " Casco Benalmádena Pueblo"

Área de la modificación

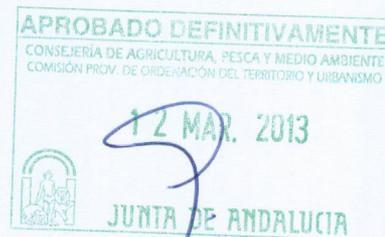
Los datos expuestos constituyen el nivel dotacional dado en el contexto inmediato que corresponde a dos áreas de reparto fijadas en el plan general, proporción que deberá ser mantenida, tal como se justifica, en virtud de lo establecido en el art. 36.2.2ª de la LOUA:

" Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de un terreno,..., deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro"

3. DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES QUE AFECTAN AL ÁREA DE LA MODIFICACIÓN.

Se acompaña cuadro indicativo de las densidades y edificabilidades calculados en el ámbito analizado del municipio con los datos del Plan vigente.

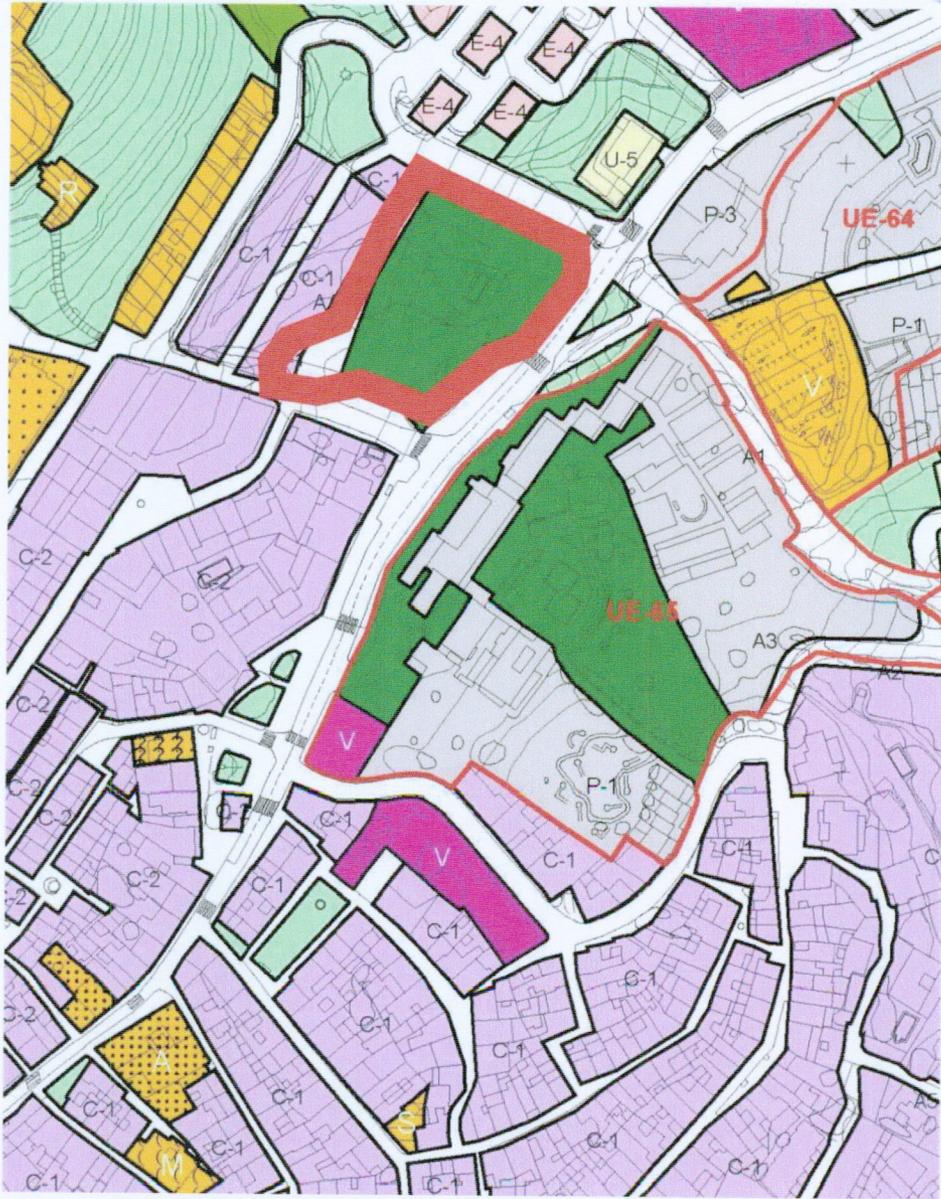
ZONA 1 CASCO BENALMADENA PUEBLO						
SUP. TOTAL	SUP. ORDENANZA	INDICE EDIF. NETA	EDIFICABILIDAD (m2)	DENSIDAD NETA (nº viv)		
CASCO 1	69.743,00	2,00	139.486,00	1.245,00		
CASCO 2	26.901,00	3,00	80.703,00	807,00		
P-1	20.915,60	1,37	28.683,00	324,00		
P-3	12.800,00	0,83	10.624,00	106,00		
E-4	15.236,00	1,00	15.236,00	152,00		
SUP. TOTAL	SUP. ORDENANZA	INDICE EDIF. NETA	EDIFICABILIDAD (m2)	DENSIDAD NETA (nº viv)	INDICE EDIF. BRUTA	DENSIDAD BRUTA
267.364,00			274.732,00	2.634,00	1,03	98,54



PLANO DE CALIFICACIÓN



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA



■ Área de la modificación

El área de la modificación consta en la actualidad como verde privado y una pequeña zona al oeste como casco C1.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es

C/ Sánchez Pastor nº3, 2º B, 29015, Málaga. Tlf. 600359489
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

12 MAR. 2013



JUNTA DE ANDALUCÍA





II.3 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE AFECCIÓN SOBRE EL ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
		PGOU 2003
Nombre:	AV HNO FRANCISCO 2	
Identificación:		
Superficie (m2s):	3.622,40	
Techo edificable (m2t):	144,00 (1)	
Número de viviendas:	2,00 (2)	
Densidad (viv/Ha):	5,52	
Edificabilidad uso residencial (m2/m2)	0,04	
Edificabilidad Media (m2/m2)	0,04	
Condiciones de Aprovechamiento:		
Zona residencial:		
Tipología:	VERDE PRIVADO y C1	
Superficie (m2s):	72,00 (1)	
Techo edificable (m2t):	144,00 (1)	
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	2,00	
Densidad Suelo / Vivienda (m2/viv):	36,00	
Ocupación:		
Parcela Mínima (m2s)		
Altura Máxima (plantas):	baja + 1	
Comercial:		
Techo edificable (m2t):	---	
Condiciones de Gestión:		
Sistemas de actuación:		
Cesiones:		
Espacios Libres Local (m2s):	---	
Equipamientos (m2s):	---	
Viario (m2s):	---	
Plazas de aparcamientos (uds):	---	
10% Aprov.	Techo edi.(m2t):	---
	N. viviendas	---
Observaciones:	---	

(1)* 202m2 de edificabilidad residencial existente no contemplada en el PGOU de 2003.

(2)* Existe una vivienda mas, no contemplada en el PGOU de 2003.

Aclaración sobre **(2)** Los 144 metros de techo edificable, a los que se les ha asignado un potencial de dos viviendas corresponde a la calificación C1 que el PGOU da a la esquina superior izquierda de la parcela. La vivienda existente en el centro de la parcela con mas de 30 años de antigüedad desaparece del PGOU DE 2003, existiendo en el PGOU de 1990.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

C/ Sánchez

APROBADO FORMALMENTE
FernandezBallesteros@coamálaga.es
Pastor nº3, 2º B, 29015, Málaga tlf: 600359489
COMISIÓN PROV. DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

12 MAR 2013
JUNTA DE ANDALUCÍA

ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 22 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

III.1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

A) DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

La ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su exposición de motivos, apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades, así como por un desarrollo sostenible, significando que uno de los objetivos que persigue, en el ámbito que regula, es conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; *"hacer de éstas espacios de convivencia, espacios vivibles , a través de las dotaciones necesarias y del reequipamiento de aquellos sectores que lo precisen"*.

En este marco, el Ayuntamiento de Benalmádena pretende incentivar el desarrollo de un suelo que tiene un gran potencial urbanístico y estratégico, no solo a nivel local sino municipal.

Se trata de una operación urbana que apuesta por la ciudad contemporánea, por la multiplicidad de usos, compatibilizar distintas actividades en un lugar estratégico del municipio, creando complejidad y diversidad. Poner en relación la naturaleza existente con la vida residencial, comercial y la mayor bolsa de aparcamientos, destinada al público en general, de Benalmádena Pueblo. Esta acción justificará el aumento de aprovechamiento y densidades, en la obtención de suelo para la construcción de viviendas protegidas y un espacio urbano de calidad. Dichos aumentos se consideran motivo más que suficiente para movilizar e impulsar el desarrollo urbanístico de la unidad. La estrategia edificatoria consiste en ocupar la posición de la vivienda existente y el testero noroeste que no presenta arbolado tal y como indican las fotos, y siempre protegiendo las zonas arboladas del proceso edificatorio.

La consolidación de la zona arbolada existente, que pasa a ser verde público en gran parte, no sólo protegerá y conservará las diversas especies arbóreas existentes, sino que las pondrá en valor y en relación con el espacio público, generando nuevas relaciones urbanas, inexistentes en la

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.



actualidad ya que todo el perímetro se encuentra vallado con una tapia encalada de dos metro de altura. Asi este espacio verde constituido por distintas especies arbóreas ya consolidadas pasa a ser de uso y disfrute del municipio.



Por otro lado, es importante señalar que quizá se trate de la última ocasión de generar una gran oferta de plazas de aparcamiento destinadas al público en general, en Benalmádena Pueblo, municipio ya consolidado, que amortigüe la demanda diaria de visitas en transporte privado que recibe el municipio y su ayuntamiento. Se trata de un emplazamiento clave para dicho cometido, ya que se encuentra en la principal puerta de entrada al municipio en la avenida Juan Luis Peralta a escasos metros del ayuntamiento y de sus calles mas emblemáticas.

Para potenciar las áreas comerciales en la zona y pos de la nueva población prevista se realiza un área comercial en torno a la avenida Juan Luis Peralta. Estas áreas se concretan en la ordenación propuesta.

La planificación propuesta, dentro de las posibilidades topográficas de la zona y del respeto al arbolado existente, persigue una vertebración lógica y racional de las piezas a construir y por otro lado desarrolla el vial previsto por el plan general que da acceso a las viviendas que lindan al noroeste,

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.



actualmente sin solución debido en parte a que dichos terrenos pertenecen a la parcela que nos atañe.



Vial sin ejecutar proyectado en el PGOU.

Reseñar que en la intervención propuesta prima el beneficio que supone para dicho municipio el desarrollo de esta pieza urbana. Entendemos que compatibilizar distintas actividades en un lugar estratégico del municipio, creando complejidad y diversidad, supone entender y reconocer los modos de la ciudad tradicional. Sumado a la creación de un parking que está destinado al público en general, la solución al estrangulamiento del vial noroeste, la cesión de una zona para equipamiento público, la potenciación y preservación de espacios libres (jardines) y la obtención de suelo para viviendas protegidas; son sin lugar a dudas de enorme interés municipal y social.

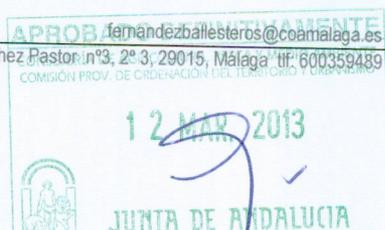
B) JUSTIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 36.2ª. A)1ª EN BASE A LAS MEJORAS QUE SUPONE LA MODIFICACIÓN RELATIVA AL BIENESTAR DE LA POBLACIÓN.

En la redacción del presente documento hemos intentado ser escrupulosos con el cumplimiento del articulado de la Ley de Ordenación Urbanística en los aspectos que afectan a la presente Modificación.

La Ley, al establecer en el artículo 36 el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, obliga a la

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

APROBADO FORMALMENTE
fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489
COMISION PROV. DE ORDENACION DEL TERRITORIO Y URBANISMO



justificación de las mejoras que suponga la nueva ordenación al bienestar de la población, en concreto, el artículo precisa:

" La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley".

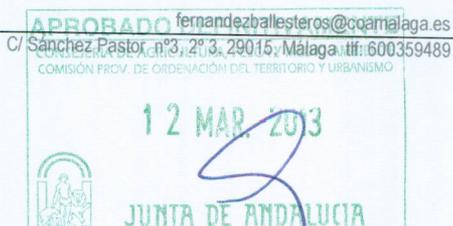
Y sigue:

" ...las nuevas soluciones propuestas para infraestructuras, servicios y dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor eficacia, las necesidades y objetivos considerados en ésta."

En el apartado I del presente documento justificábamos que aunque la nueva ordenación propuesta no altera la ordenación estructural inicialmente establecida por el Plan, indirectamente la mejora en los aspectos siguientes:

1. La Modificación que se redacta impulsará el desarrollo de esta parcela amurallada en la actualidad, mejorando y poniendo en valor un ámbito relevante del municipio.
2. La nueva ordenación define un espacio de alta calidad ambiental y de fácil aprehensión por el ciudadano, atendiendo a la cesión de la mayor parte de las áreas verdes existentes, un jardín con distintas especies arbóreas que potenciará los espacios lúdicos de esparcimiento, y la creación de un nuevo equipamiento. La obtención de este jardín no sólo protegerá y conservará las diversas especies arbóreas existentes, sino que las pondrá en valor y en relación con el espacio público, generando nuevas relaciones urbanas.
3. La obtención de suelo para la construcción de viviendas de protección que posibilitará a una parte de la población del municipio el acceso a una

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

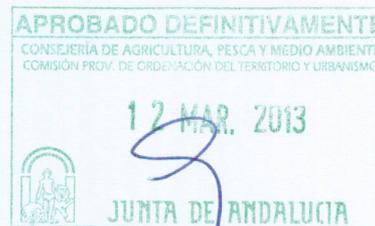


vivienda de alta calidad con unos costos más adaptados a sus posibilidades.

4. Generar una gran oferta de plazas de aparcamiento destinada al público en general en Benalmádena Pueblo, municipio ya consolidado, que amortigüe la demanda diaria de visitas en transporte privado que recibe el municipio y su ayuntamiento. Se trata de un emplazamiento clave para dicho cometido, ya que se encuentra en la principal puerta de acceso al municipio en la avenida Juan Luis Peralta y a escasos metros del ayuntamiento y de sus calle mas emblemáticas. Este aparcamiento consta de 170 plazas de las que al menos noventa siendo de titularidad y explotación privada serán destinadas al público en general y otras once se cederán al ayuntamiento con el carácter de bien de dominio público para uso o servicio público.

5. Desarrollar la comunicación tanto rodada como peatonal construyendo el vial que fue proyectado en el plan general y no ha sido ejecutado, probablemente por ser propiedad privada y dará servicio a los vecinos que lindan al norte.

6. La nueva ordenación, por último, da respuesta a uno de los retos más difíciles con que se enfrenta el urbanismo actual: producir espacio urbano (público-colectivo) de calidad donde la ciudadanía pueda identificarse y apropiarlo, evitando las migraciones hacia los grandes centros comerciales que vacían las calles de nuestras ciudades tradicionales. Entender que el significado del espacio público ha cambiado, que es nuestra responsabilidad, además de la fría y necesaria justificación de estándares, ofrecer nuevas alternativas que ilusionen al ciudadano, permitiendo la relación y el intercambio.



2. INDICADORES DE LA NUEVA ORDENACIÓN

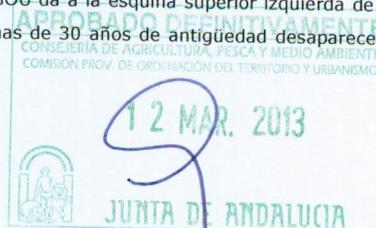
Comparativa PGOU 2003 con la Ordenación Propuesta.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		PGOU 2003	MODIFICACIÓN	DIFERENCIAS
Nombre:		AV HNO FRANCISCO 2	AV HNO FRANCISCO 2	
Identificación:				
Superficie (m2s):		3.622,40	3.622,40	
Techo edificable (m2t):		144,00 (1)	3.622,40	3.478,40
Número de viviendas:		2,00 (2)	27,00	25,00
Densidad (viv/Ha):		5,52	74,50	68,98
Edificabilidad uso residencial (m2/m2)		0,04	0,75	0,71
Edificabilidad Media (m2/m2)		0,04	1,00	0,96
Condiciones de Aprovechamiento:				
Zona residencial:				
Tipología:		VERDE PRIVADO y C1	Pueblo	
Superficie (m2s):		72,00 (1)	1.323,60	1.251,60
Techo edificable (m2t):		144,00 (1)	2.716,80	2.572,80
Edificabilidad Máxima (m2/m2):		2,00	2,05	0,05
Densidad Suelo / Vivienda (m2/viv):		36,00	49,00	
Ocupación:				
Parcela Mínima (m2s)				
Altura Máxima (plantas):		baja +1	baja +2	
Comercial:				
Techo edificable (m2t):		---	345,60 +560	905,60
Condiciones de Gestión:				
Sistemas de actuación:				
Cesiones:				
Espacios Libres Local (m2s):		---	826,90	826,90
Equipamientos (m2s):		---	275,00	275,00
Viario (m2s):		---	538,00	538,00
Plazas de aparcamientos (uds):		---	25,00	25,00
10% Aprov.	Techo edi. Residencial(m2t):	---	271,68	271,68
	N. viviendas	---	2,72	2,72
	Techo edi. Comercial(m2t):	---	90,56	90,56
Observaciones:		---	Min. 30% VPO	8,00

(1)* 202m2 de edificabilidad residencial existente no contemplada en el PGOU de 2003.

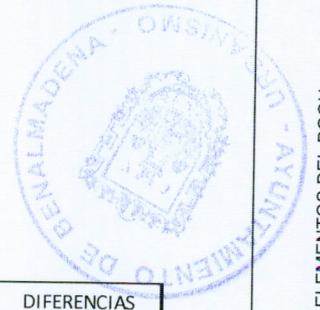
(2)* Existe una vivienda mas, no contemplada en el PGOU de 2003.

Aclaración sobre **(2)** Los 144 metros de techo edificable, a los que se les ha asignado un potencial de dos viviendas corresponde a la calificación C1 que el PGOU da a la esquina superior izquierda de la parcela. La vivienda existente en el centro de la parcela con mas de 30 años de antigüedad desaparece del PGOU DE 2003, existiendo en el PGOU de 1990.



Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 29 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



APROVECHAMIENTO OBJETIVO:

Superficie de la Unidad: 3622,40 m2 suelo
Superficie techo edificable residencial: 2716,80 m2 techo
Superficie techo edificable comercial: 905,60 m2 techo
Edificabilidad lucrativa 3622,40 m2 techo / 3622,40 m2suelo= 1

CESIONES:

a. Áreas libres: 826,90 m2s, de las cuales:
existentes --- m2s --- m2/viv
De nueva creación 826,90 m2s 33,08 m2/viv

b. Equipamientos: 275,00 m2s, de las cuales:
existentes --- m2s --- m2/viv
de nueva creación 275,00 m2s 11 m2/viv

c. Viario: 538,00 m2s, de las cuales:
existente --- m2s
de nueva creación 538,00 m2s

d. Aparcamientos: aparcamientos, de las cuales:
existentes --- aparcamientos
de nueva creación 14 plazas de aparcamiento en superficie
de nueva creación 11 plazas de aparcamiento bajo superficie en
parking destinado al público en general.

e. 10% Aprovechamiento Medio:
Techo edificable (m2t): 271,68 m2t
Número viviendas: 2,72 viv.
Techo comercial: 90,56 m2

DOTACIONES:

Áreas libres de dominio y uso público: 826,90 m2s
Equipamiento: 275,00 m2s
Total dotaciones (m2s): 1101,9 m2s
Plazas de aparcamiento: 14 plazas en superficie y 11 bajo superficie en
parking destinado al público en general.



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	
R1(p) Res. Protegida			300,00	300,00		
Aparc. Superficie				14		
Aparc. Bajo superficie				11		
Total aparcamientos				25		

Las zonas comerciales sólo se desarrollan en planta baja.



PLANO: ZONIFICACIÓN.



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA



3. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro de la presente Modificación, serán gratuitas y obligatorias a favor del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, las cesiones relacionadas a continuación.

- 10% Aprovechamiento Medio.

A través del correspondiente Proyecto de Compensación, el cual fijará su definitiva localización dentro del Sector, se cederá el suelo necesario para contener el Aprovechamiento de cesión que corresponda según la legislación vigente o, planeándose por parte de la entidad promotora, la correspondiente sustitución económica de acuerdo con los criterios municipales.

Techo edificable residencial (m2t): 271,68 m2t

Número viviendas: 2,72 viv.

Techo edificable comercial (m2t): 90,56 m2t



- Zona verde.

Serán de cesión las parcelas ZV-1 y ZV-2 calificadas como de zona verde y destinadas a parques, jardines, juegos y recreo de niños, contabilizándose una superficie total de 826,90 m2s; con lo cual queda cubierta la reserva mínima.

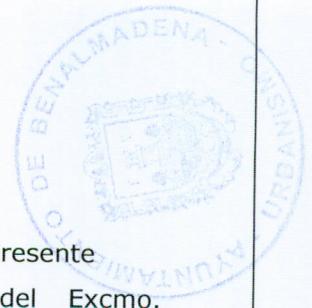
- Zona escolar y S.I.P.S.

Será de cesión la parcela de suelo para equipamiento escolar y servicios de interés público y social; localizada dentro de la parcela calificada de equipamiento, con los usos relativos a tal fin, que cuenta con una superficie de 275,00 m2s.

Sobre esta parcela, se determinara por parte del Ayuntamiento, el tipo de uso para fines sociales de la Urbanización.

- Viales.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del ámbito de actuación, alcanzando un total de 538,00 m2 de superficie.





- Sistemas generales.

Se cederá la totalidad del suelo destinado a Sistema General correspondiente incluida en la zona verde y que alcanza un total de 300,00 m2 de superficie.

-Aparcamientos.

Se cederán once plazas de aparcamiento en el interior del edificio con el carácter de bien de dominio público para uso o servicio público.

4. CARGAS URBANÍSTICAS

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro de la presente Modificación, la propiedad ASBEN INVER S.L. se compromete a la ejecución del vial norte completo y al acondicionamiento de las zonas verdes públicas de acuerdo con los criterios que fije la sección de medio ambiente en cuanto a eliminación y/o traslado de especies conforme al informe emitido el 14 de octubre de 2006.

D) JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA CONFORME A LA LOUA.

- Artículo 17 de la LOUA.

El artículo establece los estándares de ordenación y las reservas dotacionales.

En el apartado 1º, del punto 1, del artículo 17 de la LOUA, se delimita la *densidad* para uso característico residencial a 75 viviendas por hectárea; aunque en el ámbito donde se encuentra nuestro sector (Zona 1: Casco Benalmádena pueblo) tiene una densidad de 98,54 viviendas por hectárea, a tenor del estudio realizado; la propuesta no supera la densidad de 75 viviendas por hectárea, sin superar las 250 viviendas (unidad elemental según el Reglamento de Planeamiento).

En cuanto al uso característico residencial la *edificabilidad*, en el mismo apartado 1º, se indica que no podrá ser superior a 1,00 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo; aunque el ámbito donde se

Francisco Fernández Ballesteros

fernandezballesteros@coamalaga.es

Estudio de Arquitectura y Urbanismo C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 34 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO

08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



encuentra nuestro sector a tenor del estudio realizado (Zona 1: Casco Benalmádena pueblo) tiene una densidad de 1,03 metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo, y en nuestra propuesta la edificabilidad característica residencial no supera el 1,00 m2t/m2s.

- Densidad uso característico residencial según art. 17.1).1º:

Ámbito del sector: $92,88 \text{ viv/Ha} \times 0,3622 \text{ Ha} = 33,64 \text{ viv.}$

Propuesta: $74,55 \text{ viv/Ha} \times 0,3622 \text{ Ha} = 27,00 \text{ viv.}$

- Edificabilidad uso característico residencial según art. 17.1).1º:

Ámbito del sector: $1,03 \text{ m2t/m2s} \times 3622,40 \text{ m2s} = 3731,07 \text{ m2t}$

Propuesta $1,00 \text{ m2t/m2s} \times 3622,40 \text{ m2s} = 3622,4 \text{ m2t}$

En el apartado 2º, del punto 1, del artículo 17 de la LOUA, en suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros de techo edificable con uso residencial, de los cuales entre 18 y 21 metros cuadrados (nunca menos del 10% de la superficie del sector serán destinados a parques y jardines), además de entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

- Suelo dotacional (30-55 m2s/100 m2tr):

Mínimo ($30 \text{ m2s}/100 \text{ m2tr} \times 2572,8 \text{ m2tr}$): 771,84 m2s

Propuesta ($32,08 \text{ m2s}/100 \text{ m2tr} \times 2572,8 \text{ m2tr}$): 801,90 m2s

- Suelo destinado a parques y jardines (18-21 m2s/100 m2tr):

Mínimo ($18 \text{ m2s}/100 \text{ m2tr} \times 2572,8 \text{ m2tr}$): 463,10 m2s

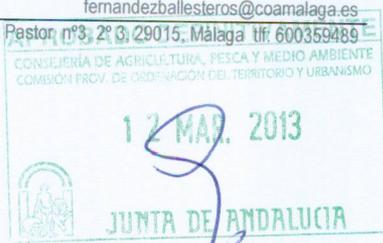
Propuesta ($20,48 \text{ m2s}/100 \text{ m2tr} \times 2572,8 \text{ m2tr}$): 526,90 m2s

- Suelo mínimo destinado a parques y jardines (10% de la superficie del sector):

Mínimo ($10\% \times 3622,40 \text{ m2s}$): 362,24 m2s

Propuesta ($20,48 \text{ m2s}/100 \text{ m2tr} \times 2572,8 \text{ m2tr}$): 526,90 m2s

- Plazas de aparcamiento público (0,5-1 plaza/100 m2t):



Mínimo (0,5 plaza/100 m2t x 2572,8 m2t): 12,86 plazas

Propuesta (1 plaza/100 m2t x 2572,8 m2t): 25 plazas

- Artículo 10 de la LOUA.

El artículo establece en su apartado 1. A) c) que 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; como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

- Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio. Para la obtención de dichas reservas calculamos el incremento de población en la Modificación propuesta, teniendo en cuenta el coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, aplicable para el crecimiento poblacional derivado de las viviendas, según Orden de 29 de septiembre de 2.008 de la Consejería de Vivienda de la Junta de Andalucía.

El incremento poblacional se estima sobre 25 viviendas; ya que, el ámbito de la actuación cuenta en el PGOU con 2 viviendas; por lo que, la reserva mínima (5m2s/hab):

Sistemas Generales

Mínimo (5 m2s/hab x 2,4 hab/viv x 25 viv): 300,00 m2s

Por lo tanto, la suma de las reservas mínimas para parques, jardines y espacios libres públicos previstos en el artículo 10 y 17 de la LOUA asciende a:

Mínimo (5 m2s/hab x 2,4 hab/viv x 25viv): 300.00 m2s Art. 10

Mínimo (19 m2s/100 m2tr x 2572,8_m2tr): 488,83 m2s Art. 17

Total suelo reserva: 788,83 m2s



Reserva de suelo propuesta: **826,9 m2s**

Por lo expuesto anteriormente, se justifica que la Modificación propuesta se mantiene por debajo de los estándares de ordenación en cuanto a edificabilidad y densidad; y supera las reservas mínimas dotacionales previstas en la LOUA.

E) JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO.

Conforme a la disposición transitoria novena de la LOUA, la *legislación aplicable con carácter supletorio* mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirá aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

a) Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

Por lo que es de aplicación el Reglamento de Planeamiento en su artículo 10 sobre módulos mínimos de reserva para dotaciones en el desarrollo de suelos residenciales atendiendo al cuadro anejo.

ARTÍCULO 10
MÓDULOS MÍNIMOS DE RESERVA PARA DOTACIONES EN SUELO RESIDENCIAL

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		CENTROS DOCENTES			SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARCAMIENTOS
	Jardines	Áreas de juego y recreo de niños	Preescolar guardería	E.G.B.	B.U.P	Parque deportivo	Equipamiento comercial	Equipamiento social	
	m ² suelo/vivienda					m ² construido/vivienda			Número/m ² edificación
Unidad elemental (1)	15	3	-	10	-	-	2	2	1
Unidad básica (2)	15	3	2	10	-	6	1	3	1
Unidad integrada (3)	15	6	2	10	-	6	2	4	1
Conjuntos entre 1.000 y 2.000 viv. (4)	15	6	2	10	-	8	3	6	1
Conjuntos entre 2.000 y 5.000 viv. (5)	15	6	2	10	4	8	4	6	1
Conjuntos superiores a 5.000 viv. (6)	Se mantendrán como módulos mínimos de reserva de Plan Parcial los asignados a conjuntos comprendidos entre 2.000 y 5.000 viviendas. La reserva de dotaciones cuya necesidad sea generada por superarse en la ordenación del Plan Parcial la cifra de 5.000 viviendas, estará definida tanto en cuantía como en localización en el planeamiento de rango superior, teniendo el carácter de equipamiento propio de éste.								

(1) El Plan Parcial propondrá el uso concreto de las reservas para Centros docentes y para servicios de interés público y social.
(2) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de la reserva de interés público y social.
(3) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
(4) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos sanitarios y administrativos.
(5) El Plan Parcial propondrá los usos concretos de reserva de equipamiento social, distinguiendo, al menos, usos religiosos, sanitarios, asistenciales, administrativos, culturales, recreativos y club de ancianos.

El artículo 9 del Reglamento de Planeamiento define a los efectos de fijar la adecuada graduación en la previsión de las dotaciones necesarias en suelo residencial, las unidades de viviendas a las que corresponde un orden



creciente en el grado de complejidad de su equipamiento. Dado que la propuesta fija en 250 viviendas el número máximo de viviendas se trataría según el artículo de "unidad elemental".

Siguiendo el cuadro del artículo 10:

Sistema de espacios libres de dominio y uso público.

- Jardines.

Módulo mínimo (15 m²s/viv x 25viv): 375,00 m²s

- Áreas de juegos y recreo de niños.

Módulo mínimo (3 m²s/viv x 25viv): 75 m²s

Total suelo reserva: 450 m²s

Coincidente y justificado en el artículo 17 de la LOUA la modificación propuesta.

Centros docentes.

- E.G.B.

Módulo mínimo (10 m²s/viv x 25viv): 250,00 m²s

Servicios de interés público y social (S.I.P.S.).

- Equipamiento comercial.

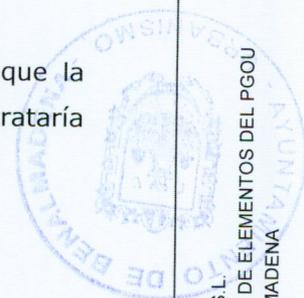
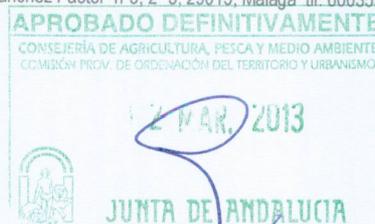
Módulo mínimo (2 m²c/viv x 25viv): 50,00 m²c (1)

- Equipamiento social.

Módulo mínimo (2 m²c/viv x 25 viv): 50,00 m²c (1)

Total superficie construida: 100,00 m²c

(1) Estas reservas se entienden en metros cuadrados de edificación.



La propuesta reserva una superficie de suelo de equipamiento de 275 m² donde se incluye la reserva de suelo para centro docente y para los servicios de interés público y social. Además, la propuesta contempla, para aumentar la reserva dotacional en equipamiento comercial del sector; la creación de 905,6 m². Con lo cual la propuesta cubre sobradamente la reserva exigida.

Plazas de aparcamiento.

La dotación mínima para plazas de aparcamiento requeridas por el Reglamento de Planeamiento es de 1 plaza cada 100 m² de edificación, equivalente a:

Mínimo (1 plaza/100 m² x 25,72 m²): 25 plazas

Propuesta (1 plaza/100 m² x 2572 m²): 25 plazas

Para la obtención de los objetivos en esta Modificación se proponen catorce plazas en superficie y otras once plazas bajo superficie en el parking destinado al público en general.

La ordenación propuesta coherente con lo existente en el entorno nos lleva a mantener las especies arbóreas existentes y a realizar edificaciones de poca altura (baja+2) con lo que el suelo edificable ocupa mayor extensión, que junto con las características topográficas del sector no permite la realización de más viales donde poder realizar más plazas de aparcamiento en superficie.

Resaltar que el número mínimo de plazas de aparcamiento establecido en el artículo 17.1.2º)a) de la LOUA se cumple como se ha justificado en el apartado d) anterior.

Por todo lo expuesto, se justifica que la Modificación propuesta cumple con las exigencias establecidas en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento.



- Relación de suelo dotacional sobre la superficie edificable residencial:

Con estos parámetros no solamente mantenemos, sino que aumentamos el nivel dotacional establecido por el vigente Plan en Benalmádena-Capital.

F) CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN MODIFICADA.

La ejecución del planeamiento urbanístico se realiza mediante la creación de una unidad de ejecución que se denomina UE-132 "LOS CASTILLEJOS", cuya ficha se expone a continuación.





Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

UNIDADES DE EJECUCIÓN



Identificación

Nombre:	UE- 132 "LOS CASTILLEJOS"		
Identificación:			
Superficie total (m ²):	3622,4	Techo edificable total (m ² /c):	3622,4
Número de viviendas:	27	Edificabilidad media (m ² /m ²):	1

Condiciones de Aprovechamiento

Zona	Pueblo P01		
Superficie (m ²):	1293,5	Nº Máximo Viviendas:	17
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ²):	2706,4	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	2,1	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	76,1	Usos:	Residencial y Comercial p. b.

Zona	Pueblo P01.1		
Superficie (m ²):	300	Nº Máximo Viviendas:	8
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ²):	772	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	2,57	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	37,5	Usos:	Viv. protegida

Zona	C1		
Superficie (m ²):	72	Nº Máximo Viviendas:	2
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ²):	144	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	2	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	36	Usos:	Residencial

UE-



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compesación

Estudio de Detalle

Urbanización

Proyecto de Parcelación:

Nueva:

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

Subsanación Deficiencias:

Conservación:

Observaciones: Carga: Ejecución del vial norte completo.

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios	275,00	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	300,00	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	526,90	<input type="checkbox"/>		
Viaro	538,00	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	1639,90			
10 % Aprov. Medio:	362,24	<input type="checkbox"/>	Viviendas: 2,72	

Observaciones:



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 42 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



UE-

III.2 NUEVAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS RELATIVAS A LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA. ORDENANZAS.

Las presentes determinaciones 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 pormenorizados y las ordenanzas de la edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. El trazado de la trama urbana se concreta en los planos de ordenación correspondientes así como la pormenorización de usos.

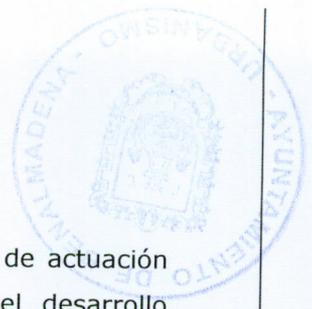
Los esquemas de los servicios urbanísticos proyectados deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

III.2.1 DETERMINACIONES GENERALES DE LA UNIDAD UE-132 "LOS CASTILLEJOS"

En base a las consideraciones expuestas en los apartados anteriores se establecen las siguientes determinaciones de carácter general:

- Superficie del Sector. 3622,40 m2.
- Uso característico. Residencial.
- Edificabilidad máxima $3622,40 \text{ m}^2 \text{ t} = 1 \text{ m}^2 \text{ t} / \text{m}^2 \text{ s}$
- Número máximo viviendas 75 viviendas/Ha (27viviendas)
- Sistema de Actuación. Compensación.
- Tipo edificatorio. Pueblo y C1
- Superficie mínima parcela. Especificada en planos según uso
- Planeamiento de Desarrollo No necesita
- Aparcamientos en vía pública Si
- Superficie de viario 538,00 m2s





- Objetivos y Criterios de Ordenación.

Operación urbanística que se inserta dentro de la estrategia de actuación articulada desde la Corporación Municipal para impulsar el desarrollo urbanístico del sector con prioridad en la dotación de equipamientos y áreas libres, obtención de suelo para construcción de viviendas protegidas y aumento de edificabilidad lucrativa.

Algunos criterios de ordenación de carácter vinculante:

- Resolver adecuadamente la continuidad de la trama urbana colindante.
- Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a la tipología y usos a implantar.
- Garantizar la adecuada accesibilidad a la zona y a las diferentes piezas generadas.
- Generar un sistema de Espacios y Áreas Libres que garantice y preserven los valores naturales existentes.

- Condiciones de las Redes Infraestructurales.

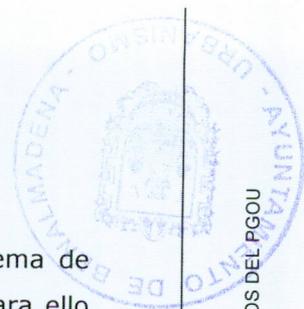
Red de Abastecimiento.

El objeto de la red de abastecimiento es asegurar al sector el suministro de agua potable para el consumo urbano y los hidrantes de incendio necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios dando cumplimiento a la normativa vigente, así como a las exigencias técnicas de la compañía suministradora.

Los criterios básicos de partida para el diseño de la red son.

Garantizar una dotación suficiente a las necesidades previstas. La dotación de calculo a considerar en el Proyecto de Urbanización correspondiente, será de 20 m3/día según la dotación de caudales prevista por el P.E.D.1.G de Benalmádena.





Red de Saneamiento.

El objeto de la Red de Saneamiento es dotar al área de un sistema de evacuación de vertidos que asegure su correcto funcionamiento. Para ello los criterios básicos de partida a tener en cuenta en la red de alcantarillado a proyectar son los siguientes.

- Garantizar una evacuación adecuada en las condiciones previstas.
- Evacuar eficazmente los distintos tipos de aguas sin que las conducciones interfieran en las propiedades privadas.
- Garantizar la impermeabilidad de los distintos componentes de la red que evite la posibilidad de fugas, especialmente por las juntas o las uniones, la hermeticidad o estanqueidad de la red, evitando la contaminación del terreno y de las aguas freáticas.
- Evacuación rápida sin estancamientos de las aguas usadas, en el tiempo más corto posible, y que sea compatible con la velocidad máxima admisible.
- La accesibilidad a las distintas partes de la red, permitiendo una adecuada limpieza de todos sus elementos, así como posibilitar las reparaciones o reposiciones que fueran necesarias.
- Se proyectará un sistema separativo de la red de pluviales y fecales teniendo en cuenta lo previsto en el Plan Especial de Infraestructuras Generales de Benalmádena.
- En el caso de una red exclusiva de aguas pluviales se deberá asegurar que éstas reciban únicamente las aguas procedentes de la lluvia, riego y deshielo.
- Para el cálculo de la instalación, se tomará la misma dotación considerada para el abastecimiento de agua. El proyecto de Urbanización considerará todos los cálculos y características de la instalación, contemplando lo siguiente:
 - Se dispondrán pozos de registro visitables en todos los cambios de dirección o rasante, y en alineaciones rectas o distancias no superiores a 50 mts.
 - Las conducciones de saneamiento, serán en su totalidad de hormigón centrifugado para cualquier diámetro.
 - La sección mínima a emplear será de 40 cms.





Red de Energía Eléctrica.

El mayor condicionante responderá a la necesidad de suministrar, en las debidas condiciones de seguridad la energía eléctrica según los preceptos reglamentarios en cuanto a variaciones y caídas de tensión se refiere. La disposición de las líneas será siempre de tipo subterráneo, tanto en media como en baja tensión. En ambos escalones de tensión los tendidos se realizarán dentro de tubos enterrados con las arquetas de registro necesarias. Además ello se realizará de forma que, no sólo el suministro sea permanente sino también que se prevean servicios de socorro en el caso de eventuales averías. La protección respecto a una posible sobrecarga de las líneas se realizará por medio de cortocircuitos fusibles situados en los centros de transformación. Se cuidará especialmente la toma de tierra en los distintos puntos críticos de las redes. Las líneas de baja tensión también adoptarán electrodos de toma de tierra en hierro sin galvanizar, poniéndose también a tierra el conductor de neutro, tanto en las proximidades de los centros de transformación, como a lo largo de la red.

Las características de la energía responderán a una distribución en trifásica a cuatro hilos y 220/380 V y en utilización, en monofásica a 220 V y en trifásica a 380 V.

Red de telefonía y telecomunicaciones.

La instalación se diseñara de acuerdo con los Servicios Técnicos de Ingeniería de la Compañía Telefónica teniendo en cuenta sus Normas y se dotará de las arquetas de registro necesarias, siendo la red totalmente subterránea y ejecutada conjuntamente con el resto de obras de Infraestructura.



Se diseñará una red de canalizaciones subterráneas y de elementos a ella asociados. Desde la red existente y mediante canalizaciones de PVC normalizadas y arquetas tipo D, H o M; se distribuye a todo el sector.

Las canalizaciones discurrirán bajo los acerados en tubos rígidos de PVC de diámetros suficientes insertos en prismas de hormigón H-150. La profundidad mínima de la cara superior del prisma de hormigón respecto a la rasante terminada será de 45 cm bajo los acerados y 60 cm en los cruces de calzadas.

La zona telefónica de la localidad, a través de su Unidad Provincial de Ingeniería prestará todo el asesoramiento necesario para el cálculo y puesta en obra de la instalación.

Otros servicios.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto. En este sentido, se atenderá a los convenios existentes con las diversas compañías de suministros y servicios, como Gas Andalucía; así como a la Red de agua no potable reciclada para riego.

De esta forma entendemos que en el orden infraestructural, queda definido el funcionamiento de la futura ordenación.





III.2.2 ORDENANZAS.

Se describen a continuación, las Ordenanzas Regulatoras de la edificación que serán de aplicación a los terrenos ordenados, en base a las especificaciones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena.

III.2.2.1 Generalidades.

1.- Objeto.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras tienen por objeto restablecer las condiciones mínimas que deben regular el proceso de edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma ordenada y armónica, en consecuencia con las determinaciones del presente documento, siendo de aplicación a cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de su aprobación por la Administración actuante.

2.- Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes ordenanzas se circunscribe a la unidad UE-132 "LOS CASTILLEJOS" dentro del término municipal de Benalmádena.

3.- Contenido.

Las presentes Ordenanzas reguladoras desarrollan de forma específica, las determinaciones del P.G.O.U. de Benalmádena, regulando las condiciones y usos del suelo, así como los actos relacionados con ellos que, a su vez, deberán estar sujetos a licencias, conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística.

4.- Articulado.

Las condiciones o normas a que habrán de ajustarse los actos relacionados con la edificación, se articulan en las presentes ordenanzas a través de los siguientes apartados:

- 1 .- Régimen Urbanístico del suelo.
- 2.- Ordenanzas Generales de Edificación.
- 3.- Ordenanzas Particulares de cada zona.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3-2º 3. 29015, Málaga / tlf. 600359489



III.2.2.2.- Régimen urbanístico del suelo.

1.- Generalidades.

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias de la denominada Unidad de Ejecución UE-132 "LOS CASTILLEJOS" del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, siendo de aplicación a éste suelo a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas normas, deberá resolverse por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del suelo y demás Reglamentos que la desarrollan, así como por las disposiciones de Plan General de Ordenación de Benalmádena.

2.- Zonificación.

La Modificación prevé la siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definidas en el capítulo de Ordenanzas

Particulares de las zonas:

- Zona Residencial Plurifamiliar.
- Zona Comercial (1).
- Zona Verde.
- Zona de equipamiento (2).
- Viales.



(1) La zona comercial creada se encuentra dentro de las parcelas residenciales como uso compatible que podrá ser desarrollado en planta baja y ocupando únicamente la zona rayada definida en el plano de Zonificación.

(2) Dada la escasa entidad de las dotaciones docente, comercial y social; éstas se han incluido unificándolas en la parcela de equipamiento EQ.

3.- Sistema de actuación.

El sistema de Actuación adoptado para el nuevo sector creado mediante la presente modificación es el de compensación.

4.- Propiedad de conservación de los terrenos.

Los terrenos ordenados, son originariamente de un único dueño, reseñado en la Memoria Informativa del presente documento, y corren de su cargo todos los costos derivados de la finca, que una vez calificado el suelo y realizadas las obras de infraestructura, los servicios urbanísticos y especiales de uso común, reflejado en las condiciones de las redes infraestructurales, serán de propiedad y conservados tal y como se indican:

- Red viaria.

Toda la superficie de terreno ocupada por los viales, será cedida obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Benalmádena, debiendo ser conservados por la propiedad o comunidad de propietarios hasta el momento de su recepción por el ayuntamiento de Benalmádena.

- Aparcamientos.

Las once plazas de aparcamiento cedidas con carácter de bien de dominio público para uso o servicio público serán conservadas por la propiedad o comunidad de propietarios hasta el momento de su recepción por el ayuntamiento de Benalmádena.

- Red de aguas.

Se abastecerá de la red general ya existente.

- Red de saneamiento.

La red de saneamiento se conectará a la infraestructura existente.

- Red de electrificación.

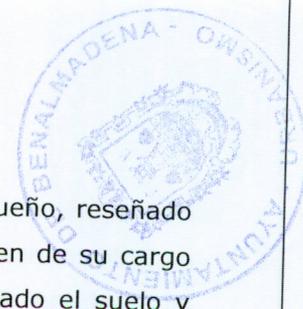
Se realizará la conexión general de esta red con la línea ya existente de A.T. propiedad de la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

- Red de Telefonía.

La propiedad, realizará tanto la conexión con la red general de Teléfonos, como a la red de distribución general.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3- 29015- Málaga tlf: 600359489





DETERMINACIONES PROPIAS DEL SUELO URBANO

Capítulo I. Asignación de usos y tipologías y niveles de intensidad correspondientes a las diferentes zonas.

Artículo 96.- ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE ZONAS DE EDIFICACIÓN PRIVADA EN SUELO URBANO.

1. estas ordenanzas sirven a los siguientes efectos:

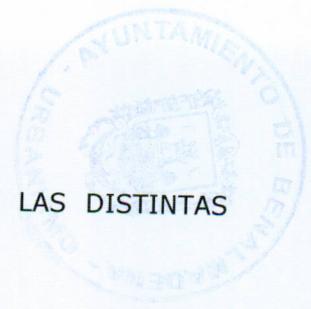
1.1. Establecen las condiciones a cumplir por las edificaciones de nueva planta o por la reforma de las existentes en cuanto a su proyecto y a su ejecución, para poder obtener la oportuna licencia municipal de obras y la posterior licencia de 1ª ocupación.

1.2. Sirven para determinar la clasificación de algunas construcciones existentes como "fuera de ordenación" o "fuera de ordenanza", según las normas art. 10.

1.3. Establecen una pauta y unos criterios para la redacción de las nuevas ordenanzas, a incluir en los planes parciales o especiales que se estudien y tramiten en desarrollo de este plan general.

2. Estas ordenanzas se establecen en forma abreviada y sintética en las 6 fichas que siguen, una para cada una de las zonas de edificación privada establecidas en el suelo urbano correspondientes a las principales tipologías urbanas que se describen en la memoria. En cada ficha se encuentran mediante doble entrada las características de uso, de proyecto, de densidad, y las geométricas, exigibles para cada una de las subzonas en que se divide cada zona, las cuales se distinguen por subíndices. Estas subzonas por su variedad de características permiten recoger la diversidad de origen y de circunstancias de las diferentes porciones del suelo urbano. concretamente todas las que lleven subíndice 1 coinciden en diferir en determinadas características geométricas, que en lugar de quedar determinadas en la ficha que sigue, lo están en las otras fichas correspondientes a la siguiente norma (anexo a las normas, unidades de ejecución), relativa a las unidades de ejecución.





Artículo 97 a 125.- FICHAS CORRESPONDIENTES A LAS DISTINTAS ZONAS.

- f.1. Zona unifamiliar.
- f.2. Zona de casco.
- f.3. Zona de extensión de casco en manzana o bloque.
- f.4. Zona de bloques exentos en ordenación abierta.
- f.5. Zona de pueblo mediterráneo.
- f.6. Zona industrial y/o comercial.

**Capítulo II. Ordenanzas de uso.
Sección 1ª. Generalidades.**

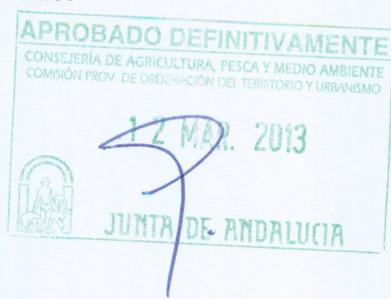
Artículo 126.- Clasificación y contenido de los usos.

A los efectos de este Plan los usos asignados al suelo urbano se clasifican en:

- 1. Por su vinculación a la calificación del suelo:
 - a) Que supongan necesariamente edificación.
 - b) Que no la supongan necesariamente.
 - c) Que supongan prohibición de edificación.

- 2. Por su naturaleza:
 - a) Público. Disfrute y dominio de carácter público.
 - b) Privado. Disfrute y dominio de carácter privado.
 - c) Colectivo. Disfrute público y dominio privado.

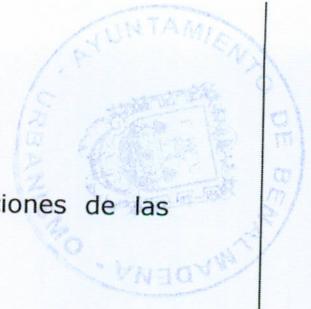
- 3. Por su función:
 - a) Vivienda.
 - b) Industrial.
 - c) Comercial y similares.



Sección 2ª.- Ordenanzas de edificación.

Artículo 127.- Solar edificable.

- 1. Según las características de la zona, se aplica uno de los dos criterios siguientes:
 - 1.1. Parcela mínima indicada en la ordenanza particular.

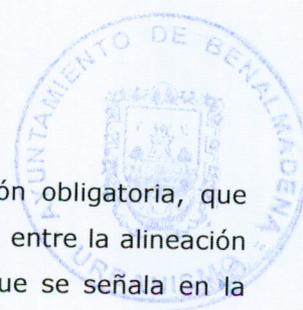


- 1.2. Condiciones de solar edificable, que salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, serán las siguientes:
- a) Longitud mínima de fachada: 5,50 m
 - b) Fondo mínimo de parcela: 7,00 m
 - c) Diámetro mínimo del círculo inscribible: 4,00 m
 - d) Superficie mínima: 40,00 m2.
2. En todos los casos podrán edificarse solares que no cumplan las anteriores condiciones, cuando estén edificados los colindantes.

Artículo 128.- Alineaciones y retranqueos.

1. En las edificaciones correspondientes a las zonas cuyas ordenanzas particulares obliguen a alineación a vial, la línea de sus fachadas coincidirá necesariamente con la alineación reflejada en los planos correspondientes de los que componen la documentación de este plan general.
2. Posteriormente, durante la vigencia del plan, el ayuntamiento podrá redactar planos a escala suficiente en los que se definan con mayor precisión las alineaciones en suelo urbano que se señalan en este plan general.
3. No obstante la obligación citada en este artículo en el apartado 1., podrán autorizarse retranqueos respecto de la alineación obligatoria cuando no se ocasione la aparición de medianerías vistas, o la aparición de patios de servicio propios o ajenos, exigiéndose compromiso notarial con los propietarios de los predios colindantes, cuando por no estar contruidos sea procedente. Los espacios libres resultantes deberán dedicarse únicamente a espacios verdes, de circulación, estacionamiento de vehículos, terrazas o cualquier uso similar que no implique edificación.
4. En todos los casos se admiten patios abiertos a fachada, según lo regulado en el artículo 134, apartado 2.
5. Las demás zonas de alineación no obligatoria se regirán por sus ordenanzas específicas.



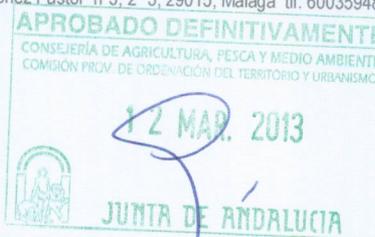


Artículo 129.- Profundidad edificable.

1. Es un parámetro propio de las zonas con alineación obligatoria, que regula la distancia máxima medida perpendicularmente, entre la alineación oficial y la línea de fachada posterior del edificio, y que se señala en la ordenanza particular correspondiente.
2. En el resto de las zonas la profundidad edificable quedará determinada por las restantes condiciones de la edificación, en particular en el caso de la edificación escalonada, la profundidad máxima de la edificación será la regulada por el artículo 133.3.f.

Artículo 130.- Separación a linderos.

1. En las ordenanzas particulares de cada zona se indica la separación mínima que se exige entre la edificación y el límite de la parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados, y en su caso, definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.
2. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados, con excepción de aquellos vuelos que no sobresalgan más de 60cms. del paramento de la fachada.
3. La separación a linderos afecta del mismo modo que a la planta baja a los sótanos semienterrados, no siendo de aplicación para los sótanos completamente enterrados.
4. En el caso de terrenos en pendiente, la separación a linderos se contará en función de la altura edificada sobre cada plano de rasante, no contabilizando a tal efecto, la altura de la línea correspondiente al paso entre 2 planos de rasante (ver norma art. 133.3.b.2).
5. En el caso de terrenos en pendiente ascendente desde la calle, y para el uso de vivienda tipo a), se permite adosar a lindero público una edificación destinada exclusivamente al garaje obligatorio exigido por este plan general para este tipo de viviendas.



Artículo 131.- Ocupación.

1. Es el parámetro que define la superficie bruta edificable de cada planta del edificio en proporción con la superficie de la parcela. Es variable para cada zona y se define en % en las ordenanzas particulares respectivas. En los casos en que dichas ordenanzas no señalen expresamente este parámetro la ocupación quedará definida por las demás condiciones. Cuando la ordenanza particular indique un % de ocupación sin detallar a que plantas se refiere, se entenderá que deberá cumplirse en todas las plantas del edificio.

2. Se considera superficie computable a efectos de ocupación, toda aquella superficie edificada (abierta o cerrada, volada o no) cubierta por la planta inmediatamente superior.

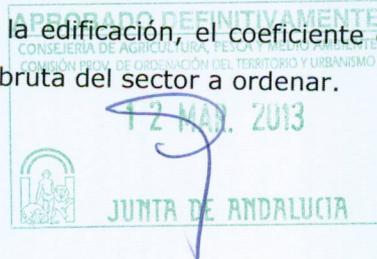
3. Los sótanos semienterrados quedarán afectados por el mismo límite de ocupación máxima que el indicado para la planta baja, no así los sótanos completos, que salvo especificaciones de las ordenanzas particulares, podrán ser de libre ocupación.

Artículo 132.- Edificabilidad.

1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en m2 de techo edificable/m2 de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en m3/m2. Ambas formas se relacionan por $e = m3/m2 = m2/m2 \times 3$.

2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.

3. En los sectores de planeamiento o unidades de ejecución, delimitados en el plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.



4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) Se considera superficie de techo edificable, o superficie construida, la suma de todas las superficies edificadas cubiertas, correspondientes a edificaciones principales, edificaciones existentes, pabellones auxiliares, etc, con excepción de las superficies de las plazas de aparcamiento obligatorio impuestas por este plan general.

b) Computan en cada planta las proyecciones de los huecos de ventilación, ascensor, escaleras, bajantes, etc.

c) No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50m.

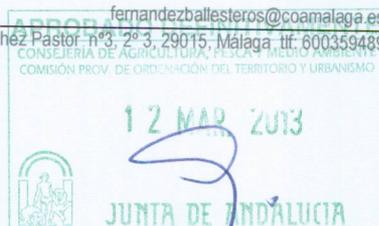
d) Cómputo de porches, terrazas y plantas diáfanas:

- los porches y terrazas cubiertos totalmente, 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 algunas dependencias vivideras de la vivienda, pudiendo tener los mismos un fondo máximo de 3m., el exceso de fondo sobre este parámetro se contabilizará a efectos de edificabilidad el 100%.

- las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad, para todos los usos y tipologías, a excepción del uso de vivienda de tipo a), en el que computarán al 100%.

- los cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60cm. de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

- no computarán en volumen los cierres con elementos desmontables de terrazas cubiertas, siempre y cuando estén autorizados por la comunidad de propietarios mediante un estudio de toda la fachada afectada aprobado por la misma.



- los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

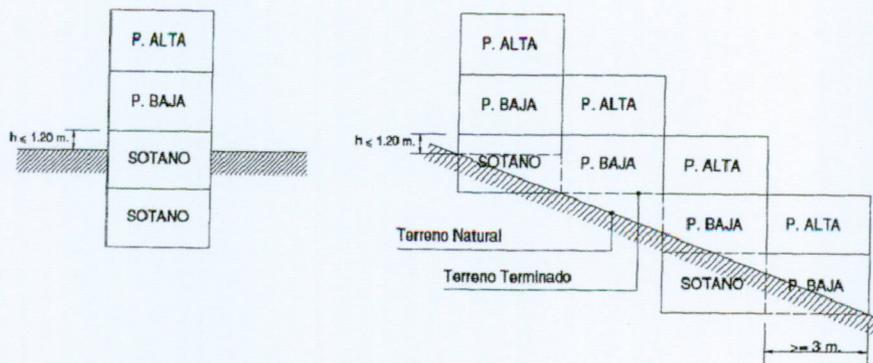
e) Cómputo de sótanos:

- los sótanos, en general, no contabilizan a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o locales de servicio, destinados al personal de servicio, o a las instalaciones del edificio.

- para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota +1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en la norma art. 133.3.b de estas ordenanzas generales.

- en ningún caso podrán tener la consideración de sótano aquellas dependencias en las que alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3m como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.

I) caso de terreno llano II) caso de terreno inclinado



- si el techo de la posible planta sótano tiene cota $>1,20$ respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de la edificabilidad.

Artículo 133.- Altura reguladora.

1. Es el parámetro que define en número de plantas y en metros, la altura máxima permitida en cada zona, que se define en la ordenanza particular respectiva.

2. En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y el número de plantas será la siguiente:

Pb \leq 4,20 m.

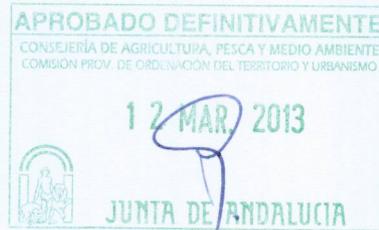
Pb+1 \leq 7,00 m.

Pb+2 \leq 10,00 m.

Pb+3 \leq 13,00 m.

Pb+4 \leq 16,00 m.

Pb+5 \leq 19,00 m.



- por encima de la altura máxima permitida se autorizan:, casetones de escalera, elementos decorativos, así como usos habitables bajo cubiertas de dos, tres o cuatro aguas, siempre que la obra terminada de estos elementos no supere los 3mts. De altura sobre el forjado de la última planta, pudiendo alcanzarse en estos elementos altura superiores a los 3 metros antes citados, cuando se destinen a instalaciones cuya normativa específica así lo requiera.

- en lo que se refiere a los usos habitables bajo cubierta, 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, permitiéndose para la iluminación y ventilación de estos espacios habitables, ventanas inclinadas ubicadas en el propio plano del faldón de la cubierta, ventanas tipo buhardilla o pequeñas terrazas totalmente encastradas en la cubierta.

- en los 4,20 m. correspondiente a la planta baja, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno (en caso de terreno llano) o sobre los planos de rasante (si el terreno es inclinado).



- la altura se mide desde la cota de referencia del terreno (variable según los criterios que se marcan a continuación) hasta la cara inferior del último forjado.

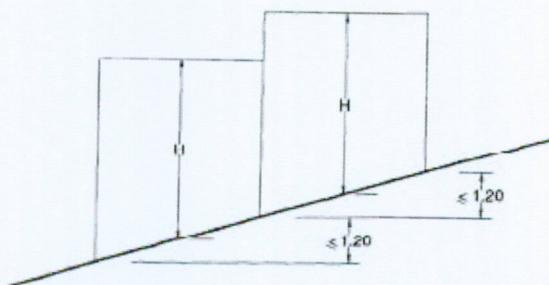
3. Reglas para la determinación de alturas:

a) zonas de alineación obligatoria a vial.

a.0. En estas zonas la altura reguladora es un parámetro urbanístico relacionado directamente con la calle a que de fachada la edificación.

a.1. Edificios con fachada a una sola calle:

- si el desnivel entre los dos extremos de la línea de fachada es $\leq 1,20$ m. la altura se contabilizará a partir de la cota media.

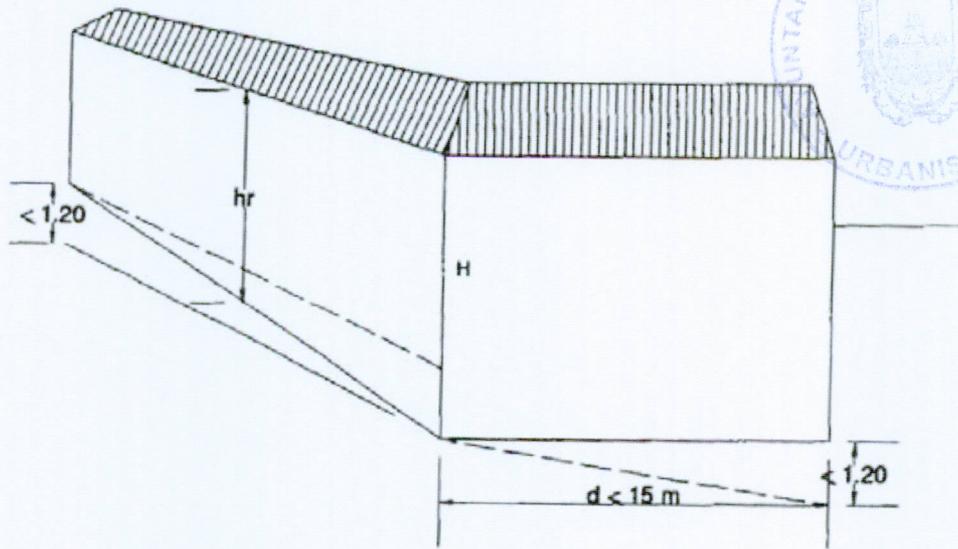


- si el desnivel es $> 1,20$ m., se dividirá la fachada en tramos a los que se aplicará el criterio anterior.

a.2. Edificios con fachada en esquina:

En este caso, si en la propia esquina del edificio resultaran alturas diferentes para cada calle como consecuencia de la aplicación del criterio anterior, se permitirá utilizar en ellas la altura mayor según el siguiente gráfico:





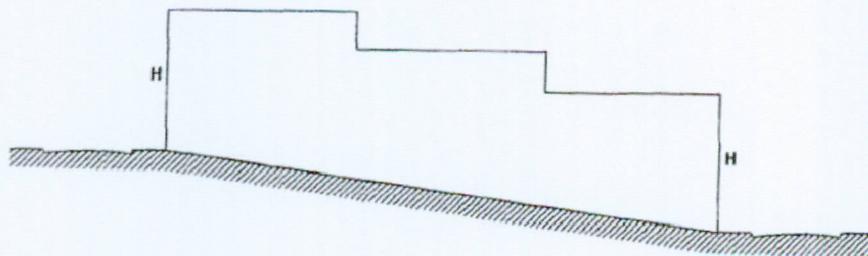
hr = altura reguladora.

H = altura resultante de la esquina

d = longitud máxima en la que podrá continuarse la altura h a partir de la esquina.

El valor " d " será el máximo de los siguientes:

- 1) el que resulte hasta el punto donde se produzca un desnivel máximo de $1,20\text{m}$. en la rasante de la acera con respecto a la de la esquina.
- 2) 15 m . incluyendo el posible chaflán.



a.3. edificios con fachada a dos calles sin formar esquina:

En este caso se procederá a escalonar la edificación de acuerdo con el criterio b.2. siguiente:



b) Zonas de edificación sin alineación obligatoria:

b.0. En estas zonas, la altura máxima permitida es un parámetro urbanístico relacionado con el terreno natural en el que se asiente la edificación, sin referencia directa a la calle, entendiéndose por terreno natural el recogido en la cartografía municipal correspondiente al vuelo de 6 de marzo de 1.998.

b.1. Medición de alturas en terrenos llanos:

- el plano de referencia para la medición de alturas (rasante del terreno), será el propio plano del terreno que resulte al finalizar la obra, tanto si se mantiene en su nivel original como si se desmonta; en el caso en que se rellene, la cota de referencia mandpara la medición de alturas será la correspondiente a la rasante original del terreno.

b.2. Medición de alturas en terrenos en pendiente:

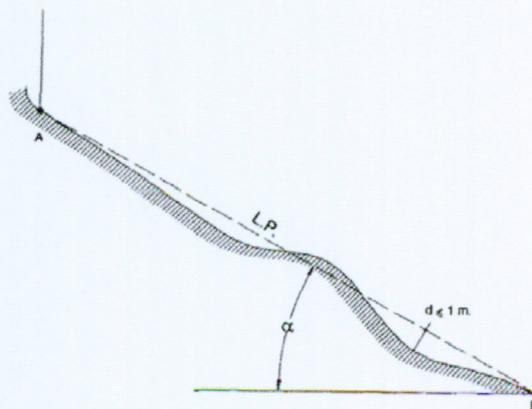
- en el caso de terrenos inclinados la rasante del terreno quedará constituida por el conjunto de planos obtenidos en aplicación del siguiente proceso.

I) se determina la LÍNEA DE PENDIENTE del terreno

A = punto más alto del terreno en que se proyecta la edificación.

B = punto más bajo del terreno en que se proyecta la edificación.

alfa = pendiente del terreno.



- si la pendiente del terreno no es uniforme, la línea de pendiente (L.P.) será una quebrada que cumplirá en cada tramo la condición $d \leq 1$ m.
- el perfil del terreno que se utilizará, será el natural del mismo si se mantiene o se rellena, y el resultante al finalizar la obra si se desmonta.

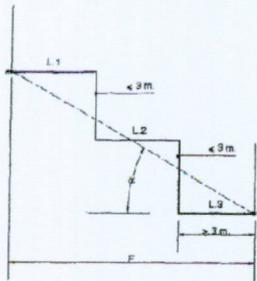
II) Se encajan entre A y B los PLANOS DE RASANTE del terreno:

L_i = Longitud máxima en la dirección de la pendiente de cada plano rasante (función de la inclinación del terreno).

F = profundidad máxima de la edificación escalonada.

- Determinación del valor máximo L_i .

- 10% $0,10 \leq 30,00$ m.
- 20% $0,20 \leq 15,00$ m.
- 30% $0,30 \leq 10,00$ m.
- 40% $0,40 \leq 7,50$ m.
- 50% $0,50 \leq 6,00$ m.
- >50% $>0,50 \leq 6,00$ m.



Notas:

- 1.- Para valores intermedios de alfa se interpolará mediante la fórmula $L_i \leq 3/p$.
- 2.- La longitud mínima del plano de rasante situado a la cota inferior (B) será en cualquier caso de 3 m.
- 3.- El salto entre planos de rasante no será superior a 3 mts.
- 4.- En ningún caso se permitirá sobrepasar la profundidad F máxima de la edificación escalonada, que a continuación se detalla:
 - pendientes $p \leq 50\%$ $F. \text{máx} = 10$ m.
 - $40\% \leq p \leq 50\%$ $F. \text{máx} = 15$ m.
 - $30\% \leq p \leq 40\%$ $F. \text{máx} = 20$ m.

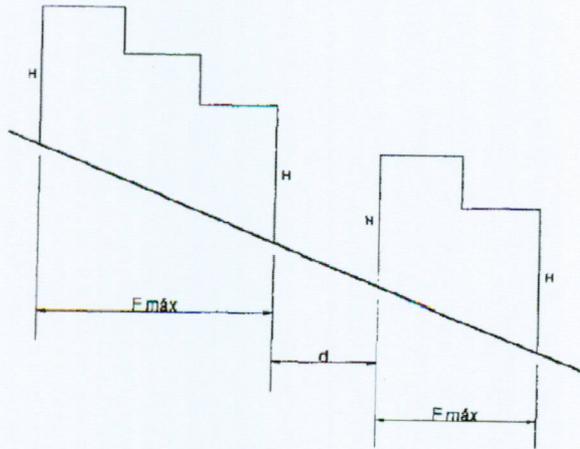


20 % <= p <= 30 % F. máx = 25 m.

10 % <= p <= 20 % F. máx = 30 m.

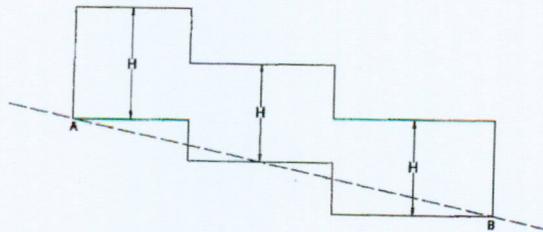
p <= 10 % no se limita

A tal efecto, la edificación escalonada habrá de descomponerse en dos o más edificios, según el siguiente gráfico.



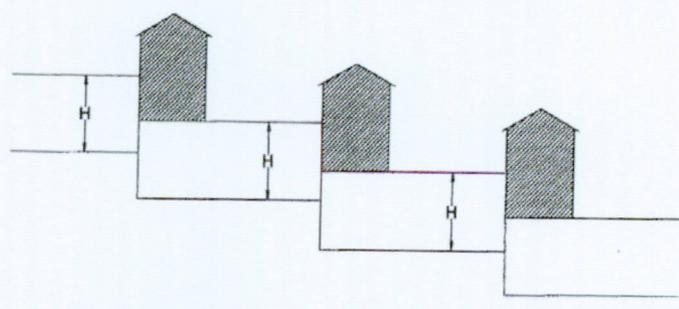
siendo "d" la distancia mínima entre edificaciones que se fija en la ordenanza particular correspondiente, aplicándose en todo caso la condición de patio de luces mínimo.

III) El sistema de planos de rasante anterior, constituye la referencia para la medición de la altura reguladora máxima:

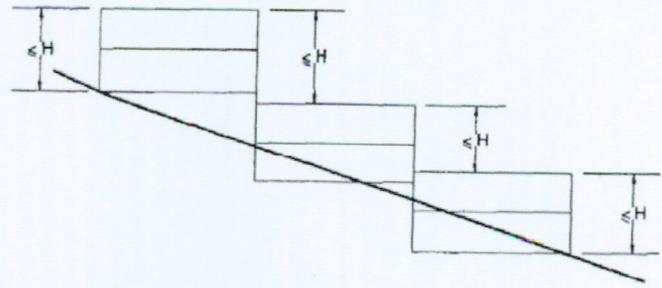


IV) En los pasos de un plano de rasante a otro se permite sobrepasar la altura máxima h. siempre que el espacio producido sea destinado a cajas de escaleras, ascensores, etc., y además se cumpla simultáneamente con el apartado v siguiente:

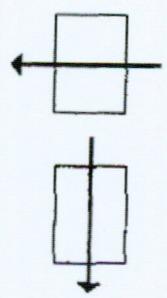
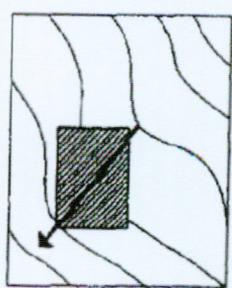




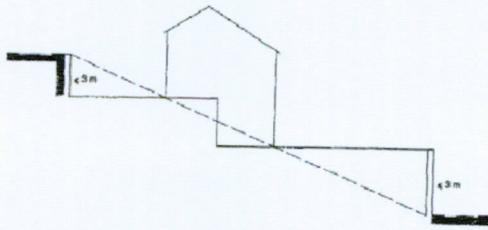
V) En ningún caso se permitirán paramentos verticales continuos, en la edificación escalonada, de altura superior a la máxima permitida por la ordenanza.



VI) En el caso de terrenos con pendiente en ambos sentidos se aplicará el criterio en secciones longitudinales y transversales del edificio.



VII) como norma general, no se permitirán en el terreno libre de edificación, movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno en más de 3 m. en valor absoluto por encima o por debajo del perfil original. cuando estos movimientos de tierra se sitúen sobre linderos comunes de parcelas colindantes, su valor máximo será de 1,5 mts.



Artículo 134.- Patios.

1. Los patios de luces, interiores, cumplirán con las siguientes limitaciones:

- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Diámetro círculo inscribible: $1/4 h$. (mínimo 3,00 m.).
- Superficie mínima: 9 m².

2. Los patios abiertos a fachada tendrán como única limitación su profundidad respecto de la alineación obligatoria, que no será superior a su anchura media.

3. Los patios de ventilación (patinillos) tendrán las siguientes limitaciones:

- Dimensión mínima: 2,00 m.
- Diámetro círculo inscribible: $1/7 h$. (mínimo 2,00 m.)
- Superficie mínima: 4 m².

4. El valor de h . que se considera a efectos de determinar el diámetro mínimo del círculo inscribible, será el correspondiente al mayor número de plantas a que sirva el patio.

5. La dimensión mínima de los patios, se computará a partir del borde de todos los cuerpos volados que den al mismo.

Artículo 135.- Cuerpos volados.

1. Vuelos cerrados.

- Se prohíben en calles de ancho inferior a 8 m
- No se permiten vuelos cerrados que sobresalgan de la profundidad máxima edificable, en los casos en que esta esté definida por su ordenanza particular.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.



- En las zonas sin alineación obligatoria a vial los vuelos cerrados tendrán como única limitación las restantes condiciones de la edificación.

2. Vuelos abiertos:

- Se permiten en todas las zonas.
- En calles de ancho menor de 6 m el vuelo máximo será de 40 cm.
- Los vuelos abiertos a patios, deberán respetar las dimensiones mínimas del mismo.

3. Limitaciones generales para todos los cuerpos volados, abiertos y cerrados:

Zonas de alineación obligatoria al vial:

- No se permiten en planta baja, ni a una altura sobre la acera inferior a 3,00 m
- El vuelo máximo no será superior al 7% de la distancia entre alineaciones de calle, quedando remetido un mínimo de 20 cm., respecto al bordillo de la acera y en ningún caso será superior a 1 m.
- En fachada los vuelos se separarán de las medianerías una distancia no menor que el vuelo, y en cualquier caso un mínimo de 0,80 cm.

Zonas sin alineación a vial:

- No se impone ninguna limitación, que no sea la derivada de las restantes condiciones de la edificación.

Artículo 136.- Medianeras.

Las medianerías que se produzcan por colindancia de edificios de distinta altura, o por cualquier otra circunstancia, así como los elementos que sobresalgan de la altura máxima permitida (caja de escalera, ascensores, etc.), deberán ser tratados con la misma calidad de material y acabados que las fachadas. Igualmente tendrán el mismo tratamiento que las fachadas, los testeros o paramentos posteriores de las edificaciones que por su especial situación o altura, afecten a la composición panorámica del conjunto edificatorio.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



Artículo 137.- Cerramientos de parcelas y vallado de solares.

En zona unifamiliar, de extensión de casco, de bloques y de pueblo mediterráneo, los cerramientos de parcelas en línea de calle, no podrán tener una altura mayor de 1,80 m, medida sobre la rasante de la acera.

De la altura total anterior, solamente se podrá construir maciza la parte inferior hasta una altura de 1 m, el resto de la altura total podrá ser de cerrajería, celosía u otro material diáfano similar.

En los cerramientos en línea de calle donde fuera necesaria la ejecución de muros de contención por la particular topografía de las parcelas, se entiende que el muro de contención sustituiría a la parte maciza del cerramiento, no pudiendo sobrepasar el mismo la altura máxima de tres metros permitida por la ordenanza general, la parte diáfana, celosía o barandilla tendrá como en el caso anterior una altura máxima de 1 m sobre la coronación del muro.

En los cerramientos situados en los límites con otros solares, la altura máxima del cerramiento será de 3 mts., pudiendo ser maciza la totalidad del mismo, incluyéndose en esta altura los posibles muros de contención. Por encima de esta parte maciza podrá ejecutarse, de ser necesaria, una parte diáfana de celosía, barandilla, etc. con una altura máxima de 1 m sobre la coronación del muro, debiendo ser el acabado de muro y de parte diáfana a tono con la calidad de la edificación principal.

En vallado de solares sin edificar en zona de casco, el mismo será de obra de fábrica maciza, con una altura máxima de 3 mts. Medida sobre la rasante de la acera, y con un acabado exterior a tono con los de las fachadas colindantes.

Como norma general aplicable a todos los solares sin edificar, sea cual sea la zona donde estén ubicados, los propietarios de los mismos están obligados a conservarlos en buen estado de limpieza y decoro, y a vallarlos de acuerdo con los criterios anteriores.



Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489

En los vallados de terrenos en suelo urbanizable, los realizados con fábrica de cualquier tipo, no podrán tener una altura superior a 0,50 mts. los cerramientos con valla metálica no podrán sobrepasar la altura de 2 mts. sobre la cota natural del terreno.

Sección 3ª.- USO DE VIVIENDA.

Artículo 138.- Condiciones, limitaciones y subclasificación.

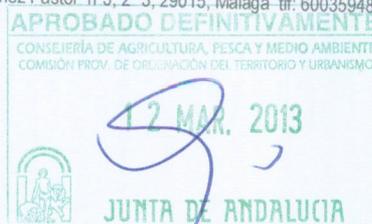
1. Condiciones de programa e higiénico-sanitarias.

En todo caso, la edificación destinada a uso de vivienda debe cumplir al menos el programa mínimo que establece la orden del ministerio de gobernación de 29 de febrero de 1.944 sobre condiciones higiénicas mínimas de las viviendas. En caso de que dicha edificación esté sometida a los beneficios de V.P.O., o de cualesquiera otros regímenes de protección, cumplirá naturalmente también la reglamentación que le afecte.

2. Limitaciones de densidad y relación con el número de apartamentos.

2.1. Para los sectores a desarrollar en planes parciales y para las unidades y polígonos de ejecución, estas normas establecen limitaciones de densidad residencial bien sea por el establecimiento de un índice que relaciona el número de viviendas con la superficie del solar, bien sea por la fijación del número total de viviendas para una determinada actuación, y un determinado sector o unidad. Mientras no se aclare lo contrario, se entiende que se trata de viviendas entre 100 y 120 m² de superficie construida media, con inclusión de la restante edificación complementaria que acompañe a esas viviendas- y esa superficie es la que servirá para el cálculo del volumen, sí éste no estuviera fijado.

2.2. En las zonas en las que la promoción predominantemente posible sea la de los denominados "apartamentos", de características turísticas, cuya superficie es netamente menor que la anterior, podrá efectuarse una reconversión de la densidad residencial fijada, mediante la relación: 2 viviendas = 3 apartamentos, con la condición que los apartamentos a construir se sometan de forma inequívoca por los documentos oportunos, a



la limitación de 60 m2 de superficie construida, como tope máximo de cada uno de ellos.

3. Subclasificación.

Se distinguen en este uso, al objeto de que sirvan para su inclusión en las ordenanzas particulares de las diferentes zonas, siete modalidades en las que se contempla simultáneamente la forma de uso y de propiedad, así como la tipología de la edificación.

Tipo a) Uso vinculado a la relación de 1 vivienda o célula familiar por parcela, sujeta por lo tanto a un régimen de propiedad vertical. Dentro de esta característica y por su relación con los colindantes se distinguen aún tres modalidades:

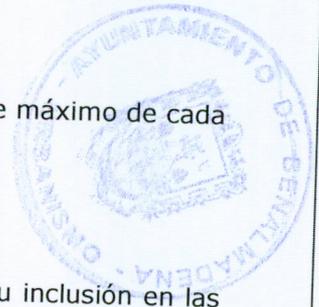
VI (Exentas).- Edificación que se separa de los linderos públicos y privados un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de cada zona.

V2 (Adosados).- Edificación que adosándose a linderos privados, ha de retranquearse necesariamente de los linderos públicos, un mínimo fijado por las ordenanzas particulares de cada zona.

V3 (Medianeras).- Edificación adosada a linderos privados, que ha de construirse además en las alineaciones oficiales de calle, estando prohibidos retranqueos o salientes sobre ellas.

Tipo b) Uso vinculado a la relación "n" viviendas o células familiares por parcela (naturalmente "n" distinto 1) sujeto a un régimen bien sea de propiedad regulado por la Ley de Propiedad Horizontal (o de proindivisión, en el caso de que no haya propiedad horizontal), bien sea de utilización en arrendamiento en caso de que la propiedad no responda a los dos tipos anteriores. Dentro de estas características por la relación espacial existente entre las diferentes células familiares se distinguen aún 4 modalidades, las dos primeras exentas y las 2 segundas adosadas.

V4 (Bloques).- Edificación constituida por cuerpos alineados o no con la vía pública, cuyos paramentos o fachadas estén separados entre sí y de los linderos privados, conteniendo cada cuerpo varias células familiares.



V5 (Bungalows).- Edificación constituida por agrupación en una misma parcela de viviendas exentas (como V1), con separación entre sí y a linderos públicos y privados.

V6 (Entre medianerías).- Edificación que consta de varias células familiares adosadas a linderos privados, cuya línea de fachada es concordante con las alineaciones oficiales de la calle a la que dan frente.

V7 (Pueblo).- Edificación que agrupa en cuerpo compacto varias células familiares adosadas y/o superpuestas, formando maclas de forma menos rígida que los tipos V4 y V6, pudiendo o no estar alineados a linderos público, pero debiendo separarse en general y salvo condición expresa, de los linderos privados.

Sección 5ª.- USO COMERCIAL.

1. Se agrupan en este enunciado una serie de usos cuyas características principales más o menos acusadas son su propiedad y promoción privada y su finalidad para el uso público. a efectos de autorizarlos o prohibirlos en las ordenanzas particulares de cada zona se reseñan a continuación asignándoles siglas a cada uno:

1.1. Comercial (CO).

CO.1 - Comercio en general.

CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (s \geq de 2.500 m2.)

CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.

CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares.

CO.5 - Oficinas privadas.

- Observaciones a los usos CO-3 y CO-4:

Para merecer la consideración de café-teatro y café-cantante, los locales, deben contar con camerinos y escenarios.

Para merecer la consideración de discotecas, discobares, etc., los locales, deben contar con pista de baile.

Para merecer la consideración de sala de fiestas, los locales, deben contar con pista de baile, escenario y camerinos.



La superficie mínima utilizable por el público para poder instalar salas de fiestas, discotecas, cafés-teatro, discobares y cafés cantantes será igual o superior a 150 m²., y para la instalación de bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m², no pudiéndose computar para alcanzar estas superficies mínimas aquellos metros de techo edificable, que no han sido considerados como zona comercial, a los efectos del cálculo de edificabilidad del edificio en que se ubiquen.



1.2. Espectáculos (EP).

EP.1 - Plaza de toros.

EP.2 - Estadios. Hipódromos, etc.

EP.3 - Salas de espectáculos.

EP.4 - Parques de atracciones

EP.5 - Todas aquellas actividades recogidas en el Nomenclator, apartados 1.1 y 1.2., del R.D. 2.816/1982, de 27 de agosto, no relacionadas en los puntos anteriores a excepción de los gimnasios y de las instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalación de carácter de espectáculo público.

1.3. Residenciales (H).

H.1 - Hoteles.

H.2 - Moteles.

H.3 - Hoteles-apartamento (tiempo compartido) y similares.

H.4 - Camping.

H.5 - Residencias.

2. Cuando en las ordenanzas particulares aparezcan las letras sin subíndice se entenderá que se refieren a todos los usos respectivos y cuando aparezcan los subíndices a alguno determinado.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los

equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el art.

32 del vigente reglamento de la calidad del aire, quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

4. Queda terminantemente prohibido la ubicación de barbacoas, asadores o similares en el exterior de las construcciones dedicadas a uso comercial, igualmente queda prohibida la utilización de equipos musicales en los citados espacios así como la realización de cualquier tipo de espectáculo.

5. En los proyectos de los edificios en los que se contempla actividades comerciales, los locales en las que se ubiquen los mismos, deberán tener una altura libre igual o superior a 3 mts.

6. Condiciones a los hoteles. Han de adecuarse a lo establecido 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.

Sección 6ª.- USO DE APARCAMIENTO.

En todos los proyectos de edificación será obligatorio prever plazas de aparcamiento cubiertas o descubiertas, en superficie, sótano o plantas altas, dentro de la parcela propiedad del edificio, según los siguientes estándares:

1) Zona unifamiliar (U): 2 aparcamientos por vivienda.

2) Zona de casco (C): 1 aparcamiento por vivienda. 1 aparcamiento por cada 50 m² de local en planta baja o alta.

No exigible previsión de aparcamientos, salvo que se den simultáneamente las siguientes condiciones:

- Superficie de parcela mayor de 300 m².
- Ancho de calle superior a 8 m. no peatonal.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489





- Longitud de fachada mayor de 7 m.

3) Zona de extensión de casco (E):

- 1 aparcamiento por vivienda.

- 1 aparcamiento por cada 50 m2 de local (en planta baja o alta).

Siempre exigible, salvo en parcelas que den a calle con ancho inferior a 8 m. o peatonales.

4) Zona de bloques exentos (B):

- 2 aparcamientos por vivienda.

- 1 aparcamiento por cada 50 m2. local en planta alta o baja.

5) Zona pueblo mediterráneo (P): igual a la zona de bloque (B)

) Zona industrial/comercial (IC):

- 1 aparcamiento por cada 40 m2. de superficie utilizable por el público.

- 1 aparcamiento por vivienda.

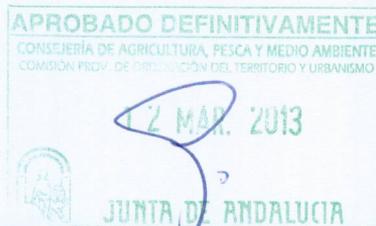
7) Condiciones de diseño.

7.1.) Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en batería u oblicuos serán de 5m x 2.50m. y en los aparcamientos en línea estas dimensiones podrán reducirse a 5m x 2.20 m.

7.2.) El ancho mínimo de las calles de circulación será: para acceso de aparcamientos en batería u oblicuo 5.50 m de ancho y para acceso de aparcamientos en línea 3.00 m de ancho.

7.3.) La altura libre suelo/techo será de 2.50 m.

8) A los efectos de la aplicación del reglamento electrotécnico de baja tensión, tendrán la consideración de "garajes", los locales que puedan albergar más de tres vehículos.



9) A los efectos de la aplicación de la ley de protección ambiental, tendrán la consideración de "garajes", los locales que puedan albergar más de cinco vehículos.

10) A los efectos de la aplicación de la ley de protección ambiental, los proyectos de ejecución que incorporen "garajes", deberán de incluir documentación técnica que incluya los siguientes apartados.

- Objeto de la actividad
- Emplazamiento con planos a escala 1/500, y descripción del edificio en el que se ha de instalar la actividad.
- Riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas.
- Ruidos y vibraciones.
- Emisiones a la atmósfera.

11) Los proyectos de ejecución para la construcción de edificios que incorporen entre sus dependencias "garajes", entre sus precisiones relativas a este tipo de actividades, deben de contemplar el cumplimiento de las normas sobre electricidad, incendios, y protección ambiental, debiendo el certificado final de obra del edificio y la correspondiente licencia de primera ocupación de éste, constatar el cumplimiento de la mencionada normativa.

Artículo 143.- Uso obligatorio de aparcamiento en edificios de uso específico comercial, oficinas espectáculos.

A parte de las plazas de aparcamiento expresadas en el artículo anterior, en el caso de edificios de uso específico comercial, oficinas y espectáculos, se exigirá:

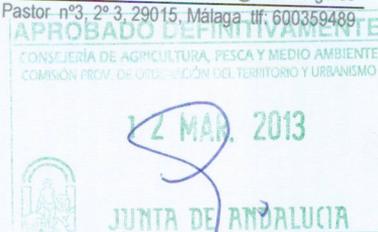
1) En zona de casco:

1.a) En edificios destinados a espectáculos (cines, teatros, salas de fiestas, café cantante, salas de concierto, bingos, etc.):

- 1 aparcamiento por cada 20 m2 de superficie utilizable por el público.

1.b) En edificios destinados exclusivamente a uso de oficinas o a uso comercial :

- 1 aparcamiento por cada 20 m2 de superficie utilizable por el público.



2) En las restantes zonas:

2.a) En edificios destinados a espectáculos (cines teatros, salas de fiestas, café cantante, salas de concierto, bingos, etc.):

- 1 aparcamiento por cada 10 localidades.

2.b) En edificios destinados exclusivamente a uso de oficinas o a uso comercial:

- 1 aparcamiento cada 20 m2. de superficie utilizable por el público.

2.c) Edificios de uso hotelero:

- 1 aparcamiento por cada 10 camas.

A parte de las plazas de aparcamiento expresadas en el artículo anterior, exigibles para la construcción de edificios, para las licencias de apertura de locales reguladas por la ley 13/1.999 de espectáculos públicos y actividades recreativas de Andalucía, que se refieran exclusivamente a espectáculos propiamente dichos, se exigirá que el número de aparcamientos disponibles en vía pública o en terrenos de propiedad

independientes de los del artículo anterior, corresponda a la proporción de:

- 1 aparcamiento por cada 10 m2. de local utilizable por el público, para todas las zonas (E, B, P e IC) salvo en las de casco en las que la exigencia será de 1 plaza por cada 20 m2 de local utilizable por el público.

Sección 7ª.- OTROS USOS.

Se agrupan en este enunciado los restantes usos cuya permisión o prohibición interesan para las ordenanzas particulares de cada zona. su característica genérica por contraposición a los de la norma art. 138 es provenir, en general aunque no siempre, de promoción pública y servir al público, también en general, aunque no siempre gratuitamente.

1. Culturales (CU)

CU.1 - Centros para congresos, conferencias internacionales, etc.

CU.2 - Auditorium.

CU.3 - Museos, salas de exposición, bibliotecas, etc.

2. Religiosos (RL).

RL.1. - Templos parroquiales.

RL.2. - Anexos parroquiales de tipo cultural, apostólico, social, etc.

RL.3 - Iglesias y conventos.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



3. Administrativos (AD).

AD.1. - Tenencias de alcaldía y servicios municipales.

AD.2. - Organismos y delegaciones de la admón.

4. Sanitarios y asistenciales (SA).

SA.1. - Grandes hospitales.

SA.2. - Dispensarios, clínicas sin internamiento y consultas privadas.

SA.3. - Clínicas.

SA.4. - Guarderías infantiles.

SA.5. - Servicios y centros de servicios sociales.

SA.6. - Residencia 3ª edad.

5. Enseñanza (ES).

ES.1. - Centros de enseñanza universitaria.

ES.2. - Centros docentes no universitarios.

6. Deportivos y recreativos.

DR.1 - Clubes o campos deportivos al aire libre.

DR.2. - Pequeñas instalaciones cubiertas.

DR.3. - Complejos polideportivos cubiertos.

DR.4. - Campo de ferias y verbenas.

Se consideran permitidos en todas las zonas, cuando se trate de instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalaciones de espectáculo público.

7. Comunicaciones y transportes (CT).

CT.1. - Servicio de correos.

CT.2. - Locutorios.

CT.3. - Estación ferrocarril.

CT.4. - Estación de autobuses.

CT.5. - Estaciones de servicio.

8. Varios (VA).

VA.1. - Parque de bomberos.



VA.2. - Cementerio.

VA.3. - Servicios de limpieza.

VA.4. - Cuarteles.

Cualquier otro uso no incluido podrá catalogarse por similitud de función con alguno de los relacionados.

Artículo 145.- Nuevas limitaciones de usos.

* En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, o SA.6. - Residencia 3ª edad.

* En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales y de espectáculos públicos.

* En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos industriales y comerciales.

* En las fichas de uso quedan detallados los distintos usos permitidos y prohibidos.

Artículo 146.- Régimen transitorio de los usos.

Estas nuevas limitaciones de usos no serán de aplicación en aquellos supuestos que cuenten con una licencia urbanística o con alguna figura de planeamiento ya aprobada que contemple determinaciones contradictorias con las actuales.

Artículo 147.- Efectos de la aprobación del planeamiento.

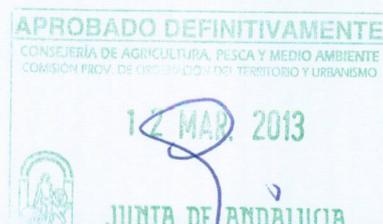
La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los efectos señalados en el art. 34 de la LOUA.

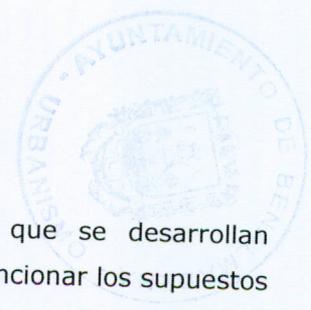
Artículo 148.- El contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

A tenor del art. 48 de la LOUA, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad, en los términos del art. 50 y concordantes de aquella.

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489





III.2.2.4.- NORMAS PARTICULARES de las zonas.

1.- Zonas Residenciales y zona Comercial.

Además de las condiciones de uso y edificación que se desarrollan posteriormente, en primer lugar se hace necesario mencionar los supuestos de intención para ésta zona, los cuales estarán de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, y se adaptarán a la topografía. Son tres aspectos fundamentales, en primer lugar, se respetará el arbolado existente, se buscará que la construcción se adapte al terreno, se liberarán de vistas unas edificaciones respecto a otras y se cuidará especialmente la orientación de las construcciones.

1.1.- Condiciones particulares de las zonas Residenciales de Pueblo Mediterráneo (P).-

Las parcelas de Uso Residencial se resolverán con la implantación de tipologías de Pueblo Mediterráneo, determinado por el carácter de la zona; estando constituidos por agrupaciones compactas con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en núcleos populares de crecimiento espontáneo.

- La edificabilidad de las parcelas residenciales de la Ordenación pormenorizada, y el número máximo de viviendas de cada una de ellas son los que resulten de la aplicación de la edificabilidad y densidad máxima establecida.

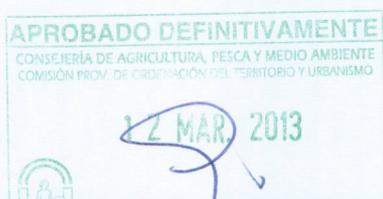
Edificabilidad máxima: 1 m²t/m²s; incluida los usos residencial y comercial.

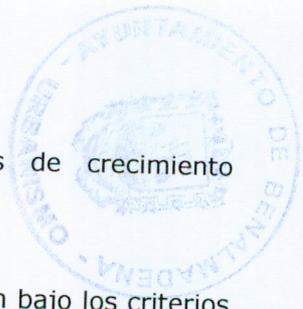
Densidad definida del sector: 75 viv/Ha (27viviendas)

Serán de aplicación a las distintas parcelas residenciales, las Ordenanzas del PGOU de Benalmádena correspondiente a la Zona de Pueblo Mediterráneo (P) con las siguientes particularidades:

1.1.a.- Tipología de la edificación.

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados "pueblo típico andaluz mediterráneo", constituidos por unidades compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realizadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico





voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

1.1.c.- Parcela Mínima.-

La parcelación se definirá en el Proyecto de Reparcelación bajo los criterios fijados en las ordenanzas de Pueblo Mediterráneo (P).

1.1.d.- Ocupación Máxima. -

No se limita la ocupación sobre la parcela.

1.1.e.- Altura Máxima.-

Se establece como altura máxima de edificación la de tres plantas (B+2) o de 10,50 mts. Sobre la altura reguladora se permitirá aprovechar el espacio bajo cubierta.

1.1.f.- Separaciones Mínimas.

a) Linderos Privados.

Se atenderá a la separación marcada en la propuesta (Plano Zonificación).

b) Linderos públicos.

A vial y a las parcelas colindantes con espacios libres y equipamientos de dominio y uso.

c) La separación de linderos lleva implícita la obligatoriedad de crear una composición estética de sus fachadas sin producir medianerías vistas.

1.1.g.- Aparcamientos.

Se considera plaza de aparcamiento, el rectángulo de dimensiones mínimas 2,50 x 5,00 mts., debidamente señalizado, cerrado o bien abierto, al interior de la parcela, deberá reservarse en función de 2 plazas por vivienda.

1.1.h.- Usos permitidos.

Vivienda: V

Comerciales: CO.1, CO.3 y CO.5

Otros usos: H.1 y H.3

1.1.i.- Usos prohibidos.

Vivienda: -----

Industrial: Todas las categorías.

Comerciales: CO.2 y CO.4

Otros Usos: CU; SA; CT; VA; RL; DR.



1.2.- Condiciones particulares de la zona comercial.-

Serán de aplicación a las zonas definidas en la propuesta (Plano Zonificación), las ordenanzas del PGOU de Benalmádena con las siguientes particularidades:

1.3.a.- Tipología de edificación.- El carácter de la zona viene determinado por el uso comercial en las plantas bajas de la edificación integrándolo a las condiciones tipológicas del uso predominante residencial.

1.3.b.- Parcela Mínima.- Será coincidente con la definida en la propuesta (Plano de Zonificación) con una profundidad máxima de 30 metros.

1.3.c.- Ocupación máxima.- La descrita en la propuesta (Plano de Zonificación).

1.3.d.- Altura máxima.- Se establece como altura máxima de edificación una planta (Baja), definiendo en 4,50 metros la altura máxima.

1.3.e.- Separaciones mínimas.

a) Linderos Privados.

Se atenderá a la separación marcada en la propuesta (Plano Zonificación) y por lo general nunca menor a 3,00 mts. No obstante, para obtener manzanas completas y una continuidad en las fachadas se deberán adosar al menos en la primera crujía.

b) Linderos públicos.

A vial y a las parcelas colindantes con espacios libres y equipamientos de dominio y uso.

c) Entre Edificios.

Será superior a la cuarta parte de la suma de las alturas de ambas edificaciones ($h+h'/4$).

d) La separación de linderos lleva implícita la obligatoriedad de crear una composición estética de sus fachadas sin producir medianerías vistas.

1.1.f.- Aparcamientos.

Se considera plaza de aparcamiento, el rectángulo de dimensiones mínimas 2.50 x 5.00 mts., debidamente señalizado, cerrado o bien abierto, al interior de la parcela, que se reservará a razón de 1 plaza por cada 40 m² de superficie utilizable por el público.

1.3.g.- Usos permitidos.-

Comerciales: CO.1 – Comercio en general



CO.3 – Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.

CO.5 – Oficinas privadas.

Otros usos: RL-2; AD; ES; DR-2.

1.3.h.- Usos prohibidos.-

Vivienda: Todas las categorías.

Industrial: Todas las categorías.

Comerciales: CO-2-4.

Otros Usos: CU; SA; CT; VA; RL-1-3; DR-1-3-4.

2.- Zona Equipamiento (EQ).

En la zona delimitada para equipamiento se incluyen los usos social y escolar para cumplir con lo establecido en el Reglamento de Planeamiento en cuanto a reserva dotacional para centro docente y para los servicios de interés público y social; dada la escasa entidad de cada uno de ellos se agrupan en una sola parcela denominada EQ. Esta parcela es calificada como sistema local de equipamiento de usos varios, y como tal comprende todos los usos que se consideren necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en los artículos correspondientes "Ordenanzas de Equipamiento" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benalmádena.

3.- Zona libre pública o verde.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en el artículo 52 "Sistema general de espacios libres" de las Normas Urbanísticas del PGOU de Benalmádena.

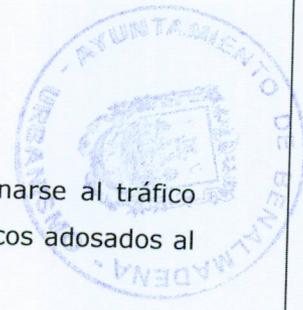
a) Tipo de edificación.-

No se autoriza la construcción de edificaciones con carácter permanente. Únicamente se permitirá la posibilidad de instalaciones de quioscos eventuales, con autorización expresa y condiciones de implantación que establezca el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena.

b) Usos permitidos y prohibidos.-

De acuerdo a lo previsto en las Ordenanzas Generales del P.G.O.U.





4.- Zona viaria o viales.-

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial.

III.3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

La actuación conllevará la modificación del Programa de Actuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena para ser incluida en el segundo cuatrienio.

III.4 CONDICIONES DE LA EJECUCION.

1.- Suelo urbano no consolidado.- El suelo sobre el que se proyectan las obras de urbanización tiene las siguientes características urbanísticas:

1.1.- Suelo urbano no consolidado, estando pendientes de ejecutar las obras de urbanización previstas en este expediente de modificación del planeamiento vigente.

1.2.- Suelo sobre el que se materializará el aprovechamiento urbanístico :

Parcela R-1 (titularidad privada)

Parcela R-2 (titularidad privada)

En las parcelas residenciales se incluye la materialización del aprovechamiento comercial tal como se define en esta modificación.

2.- Contenido urbanístico legal del derecho de propiedad.- Por tratarse de suelo urbano no consolidado, los propietarios de las parcelas R-1 y R-2, a las que se incorpora aprovechamiento urbanístico, mediante el presente expediente, vienen obligados a cumplir los deberes urbanísticos establecidos en el Art. 51.1.C) de la LOUA, y en consecuencia, entre ellos, costear las obras de urbanización contempladas en el referido expediente.

3.- Actuación urbanizadora es integrada de acuerdo con lo dispuesto en los artículos la LOUA, teniendo el sistema fijado de la Unidad de compensación. El coste de las obras de urbanización, incluyendo todos los conceptos previstos en el artículo 113 de la LOUA, será soportado por el propietario de las parcelas R-1 y R-2 debido al especial beneficio que para



dichas parcelas se derivan de la ejecución de las referidas obras de urbanización.

4.- Garantías.- El propietario de las parcelas residenciales R-1 y R-2 deberán garantizar la ejecución de las obras de urbanización, con carácter previo a la obtención de la licencia de edificación sobre las referidas parcelas.

5.- Las obras de urbanización consisten en la ejecución completa del vial norte ya contemplado en el plan general, el desarrollo de la ampliación de la plaza y el desarrollo de los jardines cedidos.

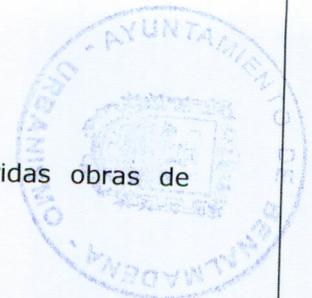


En Málaga, 12 de Enero de 2011

Fdo. Francisco Fernández Ballesteros, arquitecto

Francisco Fernández Ballesteros
Estudio de Arquitectura y Urbanismo.

fernandezballesteros@coamalaga.es
C/ Sánchez Pastor nº3, 2º 3, 29015, Málaga tlf: 600359489



ASBEN INVER S.L.
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PGOU
29639 - BENALMADENA

Pag. 84 de 84

FERNANDEZ BALLESTEROS, FRANCISCO

VISADO ESTATUTARIO
08/05/2012 - NºExpe. 2011/000820/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

