



Anexo
Memoria y
Estudio Económico
Plan General/2.003



Sección 2ª.- Criterios corporativos informadores de las trabajos del planeamiento en revisión.

Artículo 24.- SOBRE EL PROCEDIMIENTO A SEGUIR EN LOS TRABAJOS.

- 1.- El Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 7 de Marzo de 1.997, consideró oportuno prescindir de la fase de Avance de planeamiento y acordar la iniciación formal de los **"trabajos de adaptación y revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena"** (RPGOUB), de acuerdo con la legislación básica constituida por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (TRLR) y el Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo.
- 2.- En la misma sesión corporativa, y a la vista del mandato contenido Real Decreto-Ley 5/1996, de 7 de Junio, que en su art. Uno.1 suprime la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, refundiéndose ambas clases de suelo bajo la denominación de **"suelo urbanizable"**, para cuyo desarrollo urbanístico se seguirán las normas contenidas en aquél para el suelo urbanizable programado, tomadas en consideración circunstancias propias del Municipio, se acuerda determinar el paso a suelo no urbanizable del actual urbanizable no programado, excepción hecha de aquellas bolsas de suelo de pequeña extensión que colindando con suelos de unidades de actuación, polígonos o sectores de planeamiento, se pudiesen incorporar a los mismos, a lo que no es óbice que durante el tiempo que corra entre la aprobación inicial y provisional de la RPGOUB se permitiese a los propietarios de terrenos con deseos de promocionarlos, ofrecer al Ayuntamiento un proyecto técnicamente aceptable y económicamente viable que les permitiese incorporarlos al suelo urbanizable.
- 3.- La Corporación en sesión de 21 de marzo de 1997, y a la vista de la corrección de errores que se publica respecto del contenido del art. 2 del Real Decreto Ley 5/1995 de 7 de junio, adopta acuerdo ordenando cursar las oportunas comunicaciones a los representantes de las entidades en cada caso responsables de la gestión de los sistemas de actuación de los polígonos y unidades de actuación a que afecta el Real Decreto Ley de repetida cita, y cuya aprobación no hubiese concluido aún, a fin de que incluyan en los respectivos documentos de planeamiento y gestión las reservas de terreno necesarias para hacer efectiva en su momento la cesión a la administración de la superficie de suelo precisa para ubicar en ella el aprovechamiento urbanístico que esta dotación le otorgue.
- 4.- El Ayuntamiento, en sesión de 23 de junio de 1997 acuerda que, a la luz de la potestad que reconoce a la Corporación el art. 116 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se acuerde la apertura de un período de información pública para recoger sugerencias y observaciones sobre la necesidad, conveniencia y demás circunstancias de la ordenación, que pueda afectar a cualquier ciudadano con interés legítimo en algún sector del territorio.



Artículo 25.- QUE AFECTAN AL MODELO TERRITORIAL.

- 1.- La Corporación, en sesión de 21 de marzo de 1997, adopta un nuevo paquete de criterios de planeamiento consistente en:
 - a. Mantener como techo de población de la RPGOU el de 150.000.- habitantes.
 - b. Rectificar el acuerdo adoptado el 7 de marzo de 1997, sobre destino de los suelos urbanizables no programados, con la determinación de mantener, salvo los casos puntuales de reconversión en dicho acuerdo referido, los suelos urbanos y urbanizables en las condiciones y extensión que cada uno de los actualmente tiene.
 - c. Mantener en 0,40 m³/m² la edificabilidad ponderada para el suelo urbanizable y del 0,20 m³/m² del suelo no urbanizable del municipio.
 - d. Mantener en su actual configuración la Ordenanza de uso y edificación de la "zona pueblo mediterráneo".
- 2.- Continuando en la misma sesión de 21 de marzo de 1997, la Corporación acuerda liberar el parámetro de densidad de edificación vigente de la ordenanza de edificación y vivienda, manteniendo los restantes de edificabilidad, lo que se incluirá como criterio de revisión.
- 3.- En fin se adoptaban unas medidas de expansión prudentes que dieran acogida a un crecimiento sostenido y paulatino.

Artículo 26.- MODIFICACIONES PUNTUALES DE LAS NORMAS Y ORDENANZAS DEL PGOU.

- 1.- La Corporación Municipal, en sesión de 14 de Mayo de 1.998, aprueba expediente de Modificación de Elementos Puntuales de las Normas Urbanísticas y Ordenanzas de Usos, Edificación y Vivienda del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, y adaptación del mismo a la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía.
- 2.- Por lo que atañe a las Normas de Urbanización, a la vez que se recogen las modificaciones que la larga experiencia de vigencia del Plan que se modifica aconseja, incorpora, en lo relativo a abastecimiento de agua, la normativa técnica de EMABESA, a la vez que se retocan las secciones transversales de la red viaria, formulándose previsiones que permitan incorporar elementos de las nuevas tecnologías en materia constructiva.
- 3.- Las Ordenanzas de edificación y vivienda tratan de mejorar las ya existentes mediante la incorporación tanto a las generales como a las particulares de la experiencia de estos años, que en aspectos fundamentales afectan a las Ordenanzas de uso de las distintas zonas; a la incorporación de las modificaciones del Plan General actualmente en trámite, como es el caso de la modificación de Ordenanzas de Espacios Libres, a la fijación del parámetro densidad en las zonas destinadas a apartamentos turísticos o a la incorporación de nuevas tecnologías y la actualización de otras ya implantadas, por citar algunas, la concerniente a la emisión y recepción de señales radio eléctricas o a la conducción forzada de gases y fluidos.
- 4.- En resumen, cabe decir, que hasta completar el proceso de modificación de Normas y Ordenanzas y adaptación del Plan General a la vigente Ley 1/1997, de 18 de junio, del Parlamento de Andalucía, se habrían de cumplir las siguientes fases:



- a. Aprobación Inicial de la Modificación Puntual de Elementos de las Normas y Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana vigente, en los términos que se han dicho.
- b. Continuación de los trabajos de Adaptación del Plan General a la nueva normativa autonómica urbanística, a medida que lo vaya permitiendo la entrega al Ayuntamiento de los trabajos cartográficos.
- c. Aprobación en su momento de los trabajos de adaptación antes dichos e incorporación a los mismos de los de Modificación enunciados en la letra a) anterior.

Artículo 27.- INCORPORACIÓN DE NUEVAS INFRAESTRUCTURAS (TELECABINA Y EDIFICIO APARCAMIENTOS).

- 1.- Telecabina.- La Comisión Municipal de Gobierno, en Sesión celebrada el 26 de marzo de 1998, aprobó el Anteproyecto de Telecabina Tívoli-Calamorro, a la vez que declaraba de interés público municipal la realización del consiguiente proyecto así como la necesidad de ocupación y constitución de servidumbres para el tendido del telecabina y la fijación de las torres de apoyo del mismo, incoando el oportuno expediente de expropiación forzosa. Los oportunos trámites se continúan posteriormente en acuerdos de la Comisión de Gobierno adoptados en Sesiones celebradas los días 13 de agosto y 17 de noviembre de 1998.
- 2.- Equipamiento de aparcamientos.- La Corporación adopta varias iniciativas encaminadas a la dotación en el núcleo capital y Costa para dotar de éste escaso equipamiento dichos núcleos de población:
 - a. Por acuerdo de Pleno adoptado en Sesión celebrada el 30 de mayo de 1997, se aprueba la creación dentro del PGOU de una nueva actuación aislada en suelo urbano para la inclusión en el sistema general viario de un aparcamiento sobre terrenos de la Clínica Montebello de Benalmádena Pueblo.
 - b. Por acuerdo de Pleno adoptado en sesión celebrada el 18 de diciembre de 1998, se aprueba un convenio urbanístico para la construcción de un edificio de usos múltiples y aparcamientos en la UA-27 -El Madrigal-, sito en la plaza Solymar de Benalmádena Costa.



Sección 3ª.- Participación de particulares en los trabajos de planeamiento.

Artículo 28.- MODIFICACIONES PUNTUALES DEL PLANEAMIENTO.

Pero es lo cierto que a medida que se fue entrando en tales trabajos de modificación y revisión y que un tal hecho fue siendo conocido por los habitantes del municipio, por vía de alegaciones puntuales de particulares unas, y otras de iniciativa municipal, fueron introduciéndose sucesivas modificaciones que sin romper el diseño previsto adaptaron las previsiones iniciales a las necesidades que fueron propuestas en cada momento, con lo que se pasaba a la ordenación la idea teórica del municipio como un cuerpo vivo en expansión.

Nada mejor que hacer un somero resumen de dichos Expedientes de Modificación Puntuales de Elementos del PGOUB para hacerse idea de la cantidad y cualidad de dichas modificaciones, con referencia al objeto que figura en los respectivos acuerdos de aprobación inicial, extrayendo después las oportunas conclusiones:

- 1.- Acuerdo de 1 de octubre de 1997 (A.I.-5-). Objeto: Nueva redacción de la Norma 2.2.4 del PGOUB relativa al Sistemas de Espacios Libres, que actualmente contiene una serie de imprecisiones sobre condiciones de uso y edificación, no quedando suficientemente clara la posibilidad de ocupar tales sistemas con áreas urbanizadas (como puede ser el caso de viales internos de acceso a las propias zonas verdes o áreas de aparcamiento), o con instalaciones propias de los usos complementarios o de servicio de estas zonas (almacenes para utensilios de mantenimiento, kioscos, aseos públicos, miradores o pérgolas.
- 2.- Acuerdo de 6 de noviembre de 1996 (A.I.-7-). Objeto: Cambio de calificación urbanística del Equipamiento Cultural-Docente del PA-27 a Sistema General de Espacios Libres (Área de Playas), y la aparición de una nueva parcela de terreno ganada al mar con la calificación de Equipamiento Cultural-Docente del PA-27.
- 3.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-2-). Objeto: Recalificación de la parcela de equipamiento deportivo de la UA-3 -"Polígono Industrial de Arroyo de la Miel"-, pasando de la calificación de Servicio de Interés Público y Social de carácter local que actualmente tiene, a una nueva calificación como Industrial-Comercial, con idénticas características urbanísticas que las parcelas de su entorno.
- 4.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-9-). Objeto: Regularización acuerdos sobre las parcelas 1, 2, 3, y 4 de la Zona Plurifamiliar del PA-26 Benalmar, aumentando el parámetro de altura con el fin de ubicar en la nueva planta la edificabilidad que no se puede consumir por ocuparse parte de sus terrenos con nuevos viarios y estación de bombeo de la red de saneamiento.
- 5.- Acuerdo de 24 de abril de 1998 (A.I.-7-). Objeto: Modificar los parámetros urbanísticos del P-1 del PA-13 -"La Serrezuela"-, aún sin edificar, disminuyéndose su techo edificable, su altura y su densidad y recalificándose la comercial de la citada urbanización a zona de pueblo, trasvasando a la misma parte de las viviendas suprimidas de la zona de pueblo antes mencionada, con reducción de su techo edificable.



- 6.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-1-). Objeto:-UA-9-: A) Reajuste de superficie y techo edificable; B) Incremento en el número de viviendas; C) Cambio de la tipología y de altura.
- 7.- Acuerdo de 18 de diciembre de 1997(A.I.-7-). Objeto: Cambio de calificación de una parcela situada en la Avda. de la Constitución de Arroyo de la Miel "UTM 34-94-8-29, 30 y 31", calificada como zona U-4 para destinarla al Sistema General de Equipamientos del Municipio.
- 8.- Acuerdo de 1 de octubre de 1998 (A.I.-4-). Objeto: A)Traslado del Equipamiento Social-Deportivo de la UA-34 -"Almilán"-, a otra parcela de propiedad municipal de mayor superficie que aquella, procedente de la cesión del 10% A.M., y ubicada en el colindante PA-26 -"Erasa-Benalmar"-; B) Recalificación de la parcela de Almilán propiedad municipal como Zona de Bloque con uso residencial y de vivienda, con un techo edificable procedente de trasladar a la misma el que actualmente tienen la parcela municipal procedente del A.M. de la PA-26; C) Unificación bajo una sola ordenanza de la nueva parcela de bloque y la colindante de propiedad municipal procedente del 10% de A.M. de la UA-34.
- 9.- Acuerdo de 18 de diciembre de 1997(A.I.-6-). Objeto: Parcela "La Koala". La obtención para su incorporación al sistema local de Espacios Libres - "Parque de la Paloma"- de ésta parcela, por ser una de las dos incluidas en el ámbito del mismo que aún no son propiedad municipal, y que suponen un enclave dentro de dicho parque.
- 10.- Acuerdo de 23 de Febrero de 1998 (A.D.-11-). Objeto: Conversión de una vivienda en dos apartamentos.
- 11.- Acuerdo de 1 de octubre de 1997 (A.I.-10-). Objeto: A) Trasladar la parcela de Equipamiento Escolar del PA-26 -"Erasa-Benalmar"- a otra parcela de propiedad municipal en la UA-24, calificada actualmente de Zona C-2, y cuyas características en superficie y ubicación junto al Colegio La Paloma, la hicieron en su momento idónea para la ampliación del citado colegio; B) Recalificar la antedicha parcela de Equipamiento Comunitario a Zona de Pueblo con uso de vivienda.
- 12.- Acuerdo de 23 de diciembre de 1996 (A.I.-8-). Objeto: Cambio de características del SP-14 de SUP "-Hacienda San.Fernando"-, de Sector para VPO a "RESIDENCIAL-TURÍSTICO.
- 13.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-8). Objeto: Modificación de dos de los parámetros urbanísticos de la ficha correspondiente a la zona plurifamiliar del PA-26 "BENALMAR", referida a las parcelas 6, 7 y 8, de la propiedad de PUEBLO SAN JOSÉ S.A., en compensación a la supresión a petición del Ayuntamiento de una batería de locales comerciales que dan frente al bulevard.
- 14.- Acuerdo de 28 de noviembre de 1997 (A.I.-9) Objeto: Modificación de los parámetros urbanísticos de la ficha del PA-24 (C-2) sobre altura máxima y topología sin alteración de los restantes parámetros.
- 15.- Acuerdo de 24 de abril de 1998 (A.I.-4) Objeto: Aumento del techo edificable de los PA-6 y 7 denominados SANTA MATILDE Y EL RETAMAR, con aumento de zona escolar y disminución de zona deportiva, separándolos ambos en dos Unidades de Ejecución para su mejor gestión independiente.
- 16.- Acuerdo de 23 de febrero de 1998 (A.I.-4) Objeto: Trasvase de 492 m2 de techo edificable desde la zona U-1 a la antigua zona denominada E.P.D. (Equipamiento Privado Deportivo), así como el cambio de uso de éste Equipamiento Privado a Uso Comercial.
- 17.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-4) Objeto: Modificación parámetro de altura máxima de la UA-25 Bis "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas.



- 18.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-3) Objeto: Modificación del parámetro de altura de la UA-24 Bis "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas, manteniéndose unas condiciones restrictivas en la regulación de la ocupación de la parcela.
- 19.- Acuerdo de 14 de mayo de 1998 (A.I.-5) Objeto: Modificación del parámetro de altura de la UA-24 "PARQUE PRINCIPAL" de 3 a 5 plantas, manteniéndose unas condiciones restrictivas en la regulación de la ocupación de la parcela.
- 20.- Aprobación de 28 de noviembre de 1997 (A.I.-9) Objeto: Modificación Elementos de parcela Municipal en Calle Finoso procedente de la UA-2 TOMILLAR NORTE2, con reorganización de los equipamientos y zona verde y ubicación de zona para la construcción de 120VPO.
- 21.- Acuerdo de 31 de octubre de 1997 (A.I.-7) Objeto: Creación de la UA-PARQUE BENALMADENA, como consecuencia de Convenio Urbanístico de 22 de septiembre de 1997.

Artículo 29.- PLANEAMIENTO ESPECIAL.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 22 de junio de 1998, al punto 10 del orden del día aprueba provisionalmente el Plan Especial de Infraestructuras Generales del Municipio.

Artículo 30.- ALEGACIONES Y SUGERENCIAS.

- 1.- Dentro de esa política de mantener un auténtico diálogo con cuantos vecinos se acercaron al Ayuntamiento para exponerle sus pretensiones en el periodo de redacción de los trabajos, el Pleno de la Corporación estudió tales alegaciones y resolvió en cada caso intentando compaginar los intereses generales cuya defensa le compete y las aspiraciones de los vecinos.
- 2.- En ese mismo sentido de hacer permeables los referidos trabajos de modificación, revisión y adaptación del planeamiento urbano municipal, se introdujeron puntuales modificaciones de iniciativa municipal, nacidas las más de las veces del conocimiento directo del comportamiento del Plan y de las deficiencias detectadas durante sus años de vigencia. Se reseña, en esquemático resumen, la relación de estas puntuales intervenciones:

Apellidos	Solicita	Pleno en	Sentido de la
Nombre		que se vio	Resolución
Yeregui S.A.	Aumento volumen P-1, 2, 3, y 4.	21-03-1997	Aceptada
Royal Country Club	Aumento edificab. En PA-26	21-03-1997	Aceptada
José López Raya	Mod. Ord. Uso en Avda. Gamonal	21-03-1997	Aceptada
I. Municipal	Cambio Clasificación UA-2 a VPO	21-03-1997	Aceptada
A. de la Riva Conde	Cambio en Perla II de SUNP a SUP	21-03-1997	Aceptado
A. de la Riva Conde	Finca Los Eucaliptos de SUNP a SU	21-03-1997	Aceptado
A. Martín Reina	Cambio Zona verde en M. Alto II	21-03-1997	Aceptado
I. Municipal	C/ Finoso. Tipología Pueblo Baja + 2	30-05-1997	Aceptado
Tanbello S.A.	Parc. Mínima 400m2. T.P. Adosada	30-05-1997	Aceptado
Yeregui S.A.	Ocupac. 3ª Planta no más 20%	30-05-1997	Aceptado
García Anaya S.A.	Traslado Panadería para Eidf. Aparc.	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Exigir cumplimiento. Ejec.UA-72 y 73	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Parcelas junto a P. La Paloma Expr.	30-05-1997	Aceptado
I. Municipal	Eidf. Aparcos. Clínica Montebello	30-05-1997	Iniciado



I. Municipal
Sonia Díez Abad
Pedro Luceño Martín
I. Municipal

M. P. Ele. Normas y Ordenanzas PGOU
Cambio uso equip. esc. A vds.
Prop. permuta parcela en Zodíaco
Modific. en P-1 de la UA-9. Bejar

13-10-1998 Apr. Prov.
10-12-1998 Retirada
10-12-1998 Suspendido
26-01-1999 Iniciado

Apellidos	Solicita	Pleno en	Sentido de la
Nombre		que se vio	Resolución
Avila Rojas	Propsta. remodelación UA-27 El Madrigal	26-01-1999	Iniciado
Srs. Flores Gutiérrez.	Benamaina B-5,B-6 y B-7 (Norma 4.2.2)	26-01-1999	Iniciado
García Anaya	Petición. Mayor altura	26-01-1999	Suspenso
Gbt. In. Sur S.L.	Cierre terraza estruct. Metálica	26-01-1999	Aceptado I.E.
Benalmar 2000 S.L.	Disminuir superf. Parc. Mínima	26-01-1999	Aceptado I.E.
Tanbello S.A.	Cambio Estat. Urb. Parc. Erasa	26-01-1999	Aceptado I.E.
A. De La Riva Conde	Norma 4.1.7.2. PGoub	26-01-1999	Aceptado I.E.
J. Hidalgo Marquez	Condiciones edf.P/Constitución.A.Miel	26-01-1999	Aceptado I.E.
J.Alonso Usabiaga	Const. Parcela B-1 Urb. Benamaina	26-01-1999	Aceptado I.E.
J. Nieva Ramirez	En estudio	26-01-1999	En estudio
J. Cotrina de Luna	Alineación parc.Zona Carvajal	26-01-1999	Aceptado I.E.
A. Hidalgo Rodríguez	Alineación parc. Zona Carvajal	26-01-1999	Aceptado I.E.
E. Blondeel	Parc. en Santana. Mayor volumen	26-01-1999	Aceptado I.E.
S. Jimenez Salido	Parc. en Santana. Mayor volumen	26-01-1999	Aceptado I.E.
J.L. Beas López	Cambio uso de Trastero a L. comercial	26-01-1999	Aceptado I.E.
I. Betton	Ampliación y ref. Centro Geriátrico	26-01-1999	Aceptado I.E.
J. Fortes Ruiz	Cambio uso de almacén a L. Comercial	26-01-99	Aceptado I.E.
I. Municipal	Reordenación Carril de Marysol	26-01-99	Aceptado I.E.
I. Municipal	Recalificación parc. Municipal	26-01-99	Aceptado I.E.
A. Onieva	Solic. Planta Baja + 1	26-01-99	Aceptado I.E.
F.J. Fdez. Gutiérrez	Solic. Aumento de edificabilidad	26-01-99	Aceptado I.E.
J. Márquez Camero	Solic. Cambio calif. 2 parc. Unif.a Equip	26-01-99	Aceptado I.E.
Hotel Villasol	Solc. Ampliar edificabilidad existente	26-01-99	En suspenso
M. Torres Ruiz	Revisar edific. De UA-10 (P-1)	26-01-99	Aceptado I.E.
I. Hernandez Rguez	Recalificar terrenos Púb.C/El Pinar	26-01-99	Aceptado I.E.



PROGRAMA DE ACTUACION									
CONCEPTO	SUPERF. (m²)	COSTES (pta.)				DISTRIB. INVERSIÓN		ADM. LOC.	INVER. PRIV.
		SUELO	URBANIZ	ACOND.	TOTAL				
RED VIARIA									
Emboved. del Arroyo Saltillo y Creación Calle sobre el mismo	4,500		47,500,000		47,500,000			47,500,000	X
Creación de calle entre C/ Goya y Arrollo Saltillo	193	4,575,000	1,447,500		6,022,500			6,022,500	X
Calle entre Edif. Europark y Urb. Solymar	1,351		10,132,500		10,132,500			10,132,500	X
Calle entre Urb. Jard. Benalmádena y Polig. Industrial	1,000		9,500,000		9,500,000			9,500,000	X
Vial al Sur de Polígono Industrial	2,590	38,850,000	19,425,000		58,275,000			58,275,000	X
Operaciones Viarias en Zona Norte	950		8,106,250		8,106,250			8,106,250	X
Calle Avda. Hermano Fco. y Barriada Sto. Domingo	235	5,875,000	2,232,500		8,107,500			8,107,500	X
A-1 Vial entre Clínica Montebello y Urbanización La Vista	2,000		19,000,000		19,000,000			19,000,000	X
A-2 Vial entre Clínica Montebello y C/ Lomilla	800	12,000,000	7,650,000		19,650,000			19,650,000	X
A-3 Vial entre C/ Lomilla y Urbanización La Vista	350	5,250,000	3,325,000		8,575,000			8,575,000	X
A-4 Vial Prolongación C/ Pinsapo	1,750	26,250,000	16,625,000		42,875,000			42,875,000	X
A-5 Vial entre C/ Releguillo y C/ Pinsapo	490	3,675,000	4,655,000		8,330,000			8,330,000	X