

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 10 folios numerados y sellados y 2 planos, ha sido aprobado inicial

y provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión 7 Mayo - 2012 Benalmádena 28 Agosto - 2012



INNOVACION (MODIFICACIÓN) DEL PGOU DE BENALMADENA

Incorporación del uso compatible Hotelero (H) a la ordenanza U-4



AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 10 folios numerados y sellados y 2 planos, ha sido aprobado definitivamente

EQUIPO REDACTOR

José Luis Cerezo Moreno
Arquitecto Municipal

por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 25-NOV-13 Benalmádena 18 DIC-13

Ana Quesada Arce
Arquitecto



ABRIL de 2012



INDICE

- 1.- JUSTIFICACIÓN Y FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA
- 3.- ORDENANZA U-4, ESTADO ACTUAL.
- 3.- ORDENANZA U-4, ESTADO MODIFICADO.
- 4.- PLANOS



1. JUSTIFICACIÓN Y FORMULACIÓN DE LA PROPUESTA

1.1. Antecedentes. Normativa vigente.

Plan General de Ordenación Urbana, PGOU, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo, CPU, en su sesión 2/03 de fecha 4 de marzo de 2003, publicado el acuerdo en el BOP de fecha del 12 de mayo de 2005. En el Acuerdo de Aprobación se requiere al Ayuntamiento la presentación de un expediente único que diera cumplimiento a todos los extremos puestos de manifiesto en citado Acuerdo, así, según Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, CPOTU, de Málaga en sesión celebrada el 16 de abril de se aprueba definitivamente el **Expediente Único de Cumplimiento de la Revisión del PGOU de Benalmádena**, acuerdo publicado en el BOJA de 27 de mayo de 2010.

Con fecha 23 de febrero de 2012, el Pleno del Ayuntamiento aprueba el documento de **Adaptación del PGOU de Benalmádena, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 (LOUA)**.

1.2. Objeto de la Presente Innovación del PGOU (Modificación).

El objeto de la presente Innovación del PGOU incluir como uso compatible el uso Hotelero "H" en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 4, U-4.

Tiene las siguientes características la presente modificación de elementos (innovación):

1. Introducir el uso hotelero, H, como uso compatible en la ordenanza U-4, Unifamiliar Aislada.
2. No tiene carácter estructural, en base a lo dispuesto en el artículo 10 de la LOUA



1.3. Justificación.

En el vigente PGOU de Benalmádena, en las zonas calificadas como residencial con la ordenanza de **vivienda unifamiliar aislada**, además del uso principal como residencial, sólo se permite la compatibilidad del uso de residencia de la tercera edad.

Por un lado se ha abordado un estudio comparativo de las Ordenanzas de vivienda unifamiliar aislada del vigente PGOU de Benalmádena con las de otros PGOU de la provincia de Málaga, principalmente los de la franja costera además de la capital, con el objetivo de conocer en cuáles de ellos el uso hotelero es compatible. De este estudio comparativo se ha obtenido el siguiente resultado:

MUNICIPIO	COMPATIBLE	PROHIBIDO
ESTEPONA	X	
BENAHAVÍS	X	
MARBELLA	X	
FUENGIROLA	X	
MIJAS	X	
BENALMADENA		X
MÁLAGA	X	
RINCON DE LA VICTORIA	X	
VÉLEZ MALAGA	X	
NERJA	X	

La modificación plantea la introducción del uso hoteleros como uso compatible en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada U-4, que se encuentra localizada en numerosas zonas del municipio, especialmente en el entorno de los núcleos urbanos de Benalmádena Pueblo y Arroyo de la Miel. Además presenta un alto índice de colmatación con edificaciones, que en su gran mayoría superan los 25 años de antigüedad.

En el plano de la oferta hotelera, se ofrece diversificación, con un tipo de establecimiento más personalizado, que completa la oferta clásica del gran hotel esto también puede repercutir en la lucha frente a la estacionalidad, y estos pequeños establecimientos son ideales para pasas fines de semana largos, sobre todo fuera del periodo estival, ofreciendo además de la oferta clásica del sol y la playa, la oportunidad de practicar deportes, realizar rutas en bicicleta o a pie, conocer nuestro patrimonio cultural, así como la integración en



la vida cotidiana de los habitantes del pueblo, en definitiva compartir la experiencia de un lugar auténtico.

Esta medida viene a incentivar no sólo la reutilización de edificios, y por tanto una apuesta sostenible, sino que abre nuevas oportunidades para pequeños emprendedores, tan importantes en estos momentos de crisis.

Así se expresa en los antecedentes de la LOUA, que recoge lo siguiente:

2. Una Ley que apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades. Una Ley que apuesta por el desarrollo sostenible.

3. Una Ley que apuesta por la mejora de la ciudad existente.

El urbanismo del siglo XXI tiene, pues, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente, frente a la imperiosa demanda de más suelo para urbanizar que ha sido su rasgo más característico a lo largo del siglo XX.

En definitiva se plantea una actuación con una doble intencionalidad, por un lado contribuir a la reactivación económica del municipio mediante el fomento de pequeñas iniciativas empresariales, y por otro se plantea una intervención regeneradora del territorio apostando por criterios de sostenibilidad y una apuesta por una ciudad más acorde al siglo XXI.

1.4. Justificación de la normativa.

Expone la LOUA en sus artículos 36 al 38 lo siguiente:

SECCIÓN QUINTA.

VIGENCIA E INNOVACIÓN

Artículo 35. Vigencia y suspensión de los instrumentos de planeamiento.

.../...

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.



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

Cabria por lo tanto de la lectura de este apartado que el presente expediente es posible y tiene el mismo alcance que el PGOU del que trae causa, requiriendo que se tramite igual que el PGOU (no varía este aspecto nada con respecto a lo dispuesto en la anterior legislación)

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1.ª 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 urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las 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 calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

Queda plenamente justificado este expediente, ya que no se trata de una nueva ordenación ya que mantiene el mismo uso y demás parámetros urbanísticos que le otorga el PGOU vigente.

2.ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, 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.



No se aumenta el techo edificable, ya que no se altera ningún otro parámetro que la introducción de un nuevo uso compatible, que en ningún caso conlleva aumento alguno de la edificabilidad asignada por la ordenanza.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

Se aportan no solo el artículo, (actual y modificado) sino una justificación tanto urbanística como legal, dando por cumplimentado este apartado.

c) De procedimiento:

1.ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2.C) de esta Ley.

Se encuentra esta innovación (según lo expuesto en el artículo 10 de la LOUA) dentro de la ordenación no estructural, por lo que corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la Consejería competente, en este caso, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

2.ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

No es el caso, ya que no modifica ninguna zona verde.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.



1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

Del propio análisis de la presente innovación se desprende que este expediente no se trata de una Revisión del mismo.

Artículo 38. Modificación de los instrumentos de planeamiento: Concepto, procedencia y límites.

1. Toda alteración de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento no contemplada en el artículo anterior se entenderá como modificación.

Por lo tanto y siguiendo el análisis anterior cabría exponer que este expediente de innovación del PGOU de Benalmádena se trata de una innovación de las mismas.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, deberá identificar y distinguir expresamente las determinaciones que, aun formando parte de su contenido propio, no correspondan a la función legal que dichos Planes tienen asignada en esta Ley, sino a la del instrumento de planeamiento para su desarrollo. A efectos de su tramitación, la modificación tendrá en cuenta dicha distinción, debiendo ajustarse las determinaciones afectadas por ella a las reglas propias del instrumento de planeamiento a que correspondan, por su rango o naturaleza.

3. La modificación podrá tener lugar en cualquier momento, siempre motivada y justificadamente.

4. Los municipios podrán redactar y aprobar, en cualquier momento y mediante acuerdo de su Ayuntamiento Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones,



resulte necesaria para el adecuado e idóneo ejercicio por cualquier persona del derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

Una vez aprobados definitivamente, y para su eficacia, deberán ser depositados dos ejemplares de los mismos en el registro administrativo del correspondiente Ayuntamiento y en el de la Consejería competente en materia de urbanismo cuando corresponda a instrumentos de planeamiento cuya aprobación definitiva le corresponda, o tengan que ser objeto de informe de la misma previo a su aprobación definitiva por aquél.

Posibilita por lo tanto este artículo y justifica la procedencia de la misma.

2. ORDENANZA UNIFAMILIAR, U-4, ESTADO ACTUAL

Artículo 99. ZONA UNIFAMILIAR (U.4)

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varias tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para e mismo objetivo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 4

Usos permitidos:	Vivienda	V-1,2 y 5.
	Industrial	----
	Comercial y similares	----
	Otros	SA-6
Usos Prohibidos:	Vivienda	V-3,4,6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación	no se exige	
Superficie mín. para ellos	----	
Edificabilidad máx. m2/m2	0,27 m2/m2	
Densidad máx. vív/suelo o suelo/vív	600 m2/suelo/vda.	
Parcela mín. m2	600 m2.	
Altura máx	7 m.	
Número max. de plantas	2 pl.	
Separación	Linderos públicos	$h/2 \geq 3$ m. (1)



	Linderos privados	$h/2 >= 3 \text{ m.}$
Ocupación	Entre edificios	$h+h''/2$
	En planta baja	25%
	En otras plantas	25%

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales

Alineaciones: No se exigen

Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

- (1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

3. ORDENANZA UNIFAMILIAR, U-4, ESTADO MODIFICADO.

Artículo 99. ZONA UNIFAMILIAR (U.4)

El carácter de la zona viene determinado por la predominancia de la vivienda unifamiliar con acceso independiente de otras, estén o no aisladas entre sí, y responde a varias tipologías diferentes (aisladas, adosadas y macladas) válidas todas para el mismo objetivo.

Parámetros característicos

FICHA SUBZONA UNIFAMILIAR 4

Usos permitidos:	Vivienda	V-1,2 y 5.
	Industrial	---
	Comercial y similares (2)	H-1, 2, y 5
	Otros	SA-6
Usos Prohibidos:	Vivienda	V-3,4,6 y 7
	Industrial	Todos
	Comercial y similares	Todos excepto los permitidos H-1, 2, y 5
	Otros	SA-1,2,3,4,5
Estudios previos ordenación	no se exige	
Superficie mín. para ellos	---	
Edificabilidad máx. m ² /m ²	0,27 m ² /m ²	
Densidad máx. vív/suelo o suelo/vív	600 m ² /suelo/vda.	
Parcela mín. m ²	600 m ² .	
Altura máx	7 m.	



Número max. de plantas	2 pl.	
Separación	Linderos públicos	$h/2 \geq 3 \text{ m. (1)}$
	Linderos privados	$h/2 \geq 3 \text{ m.}$
Ocupación	Entre edificios	$h+h''/2$
	En planta baja	25%
	En otras plantas	25%

Fondo edificable: Según Ordenanzas Generales

Alineaciones: No se exigen

Composición estética: de acuerdo con el art. 65 PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

(1) En los cerramientos de parcela en línea de calle, donde fuese necesario la ejecución de muros de contención, por la particular topografía de las parcelas, se admite el adosamiento a linderos públicos de los garajes o aparcamientos obligatorios en aplicación de la ordenanza de aparcamiento, debiendo mantenerse en todo caso la separación a linderos privados.

(2) En los proyectos de los edificios destinados al uso comercial del tipo "1.3. Residenciales (H)" deberá incorporarse al acto concreto de otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, así como la imposibilidad de segregar o dividir la misma.

Benalmádena, abril de de 2012

Los arquitectos

José Luis Cerezo Moreno

And Quesada Arce