

## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA, RELATIVA AL ARTÍCULO 136 DE SUS NORMAS, QUE VERSA SOBRE LAS "CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN" DEL USO DE VIVIENDA.**

---

### **1.- INTRODUCCION.**

Siguiendo las directrices de Corporación, se plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, actualmente en vigor, con el objetivo de actualizar el Artículo 136 del vigente Plan General de Benalmádena, relativo a las "Condiciones, Limitaciones y Subclasificación" del uso de vivienda.

### **2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

El objeto de la modificación es doble:

- Fijar las "Condiciones de Programa" y los "Requerimientos Higiénico-Sanitarios" de los distintos tipos de Unidades Residenciales a construir en el término municipal de Benalmádena.
- Fijar una "densidad máxima" de viviendas, de acuerdo con los parámetros de densidad máxima fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General, para aquellas parcelas residenciales incluidas en el Suelo Urbano Directo, de los núcleos tradicionales del municipio, que al no pertenecer a Sectores, Unidades o Polígonos de Actuación no la tienen fijada.

### **3.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.**

Los objetivos antes mencionados relativos a las "Condiciones de Programa" y a los "Requerimientos Higiénico-Sanitarios" de los distintos tipos de Unidades Residenciales, se pretenden conseguir mediante la definición detallada de las superficies útiles mínimas y las condiciones de distribución de los dos tipos de unidades residenciales definidos en función de su consideración como "Viviendas Compartimentadas" o como "Viviendas de Espacio Único.

El objetivo de fijación de una "densidad máxima" de viviendas, para cada una de las parcelas situadas en los núcleos urbanos tradicionales del

municipio (Benalmádena-Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa), para los que la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General Vigente define en su plano de ordenación estructural D1.2.AD, unas Densidades y Edificabilidades Globales, se obtendrá, dividiendo la superficie construida total sobre rasante permitida para dichas parcela por el planeamiento vigente, entre el tamaño medio de la vivienda que se deduce de los parámetros de densidad y de edificabilidad recogidos en el mencionado plano D1.2.AD de la adaptación.

#### **4.- JUSTIFICACION URBANISTICA**

La nueva redacción ahora propuesta para el Artículo 136 del vigente Plan General de Benalmádena, va dirigida fundamentalmente, a establecer un mecanismo de control exhaustivo sobre la densidad global de viviendas que se pueden construir en los núcleos principales del municipio, numero este que ha sido fijado por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D1.2.AD. que se incluye en el presente documento como plano I.1.

El nuevo mecanismo plantea la fijación del número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas de dichos núcleos, a partir de las densidades globales fijadas por la adaptación para los mismos, de tal forma que, al garantizarse mediante dicho mecanismo las densidades individuales de cada parcela, y por tanto las globales de los núcleos de los que proceden, se garantiza también que las dotaciones previstas por el Planeamiento, se corresponden con la población para la que han sido dimensionadas.

Si bien hasta ahora, ya existía un control riguroso sobre el número de viviendas a construir en el interior de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan General, dado que en la ficha urbanística de cada una de esas Unidades se limitaba la densidad de viviendas a construir en las mismas, no ocurría lo mismo en las parcelas incluidas los suelos urbanos directos de los núcleos principales del municipio, donde dicha densidad no estaba fijada, y donde el número de viviendas a construir en ellas, dependía en última instancia, del tamaño de las viviendas que los distintos promotores plantearan en el desarrollo de las mismas, de tal forma que si optaban por viviendas de pequeño tamaño, el nº de viviendas podía llegar a ser elevado.

Es por ello por lo que ahora, en el ánimo de controlar estas últimas situaciones, se plantea una modificación del artículo 136, en la que, a partir de la densidad global y de la edificabilidad global fijada para cada uno de los núcleos principales del municipio por la Adaptación Parcial del PGOU, en su plano de ordenación estructural D1.2.AD, se establece el siguiente tamaño medio de las viviendas previstas en cada uno de estos núcleos principales: **100 m<sup>2</sup>/viv para los núcleos principales de Benalmádena-Pueblo y Arroyo de la Miel; y 54 m<sup>2</sup>/viv en el núcleo principal de Benalmádena-Costa**), obteniéndose a continuación, mediante el cociente entre el techo edificable total permitido por el planeamiento para cada parcela, y el correspondiente tamaño medio de la vivienda previsto por la Adaptación para el núcleo en la que esta se encuentre, el nº máximo de viviendas que se pueden construir en cada parcela, de acuerdo con la densidad global de su núcleo.

Este tamaño medio de vivienda de cada núcleo principal, antes definido, se ha calculado de la siguiente forma:

**Núcleo Principal de Benalmádena-Pueblo:** Uso Principal: Residencial, Edificabilidad Global según plano D1.2.AD: 1,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Densidad Global según plano D1.2.AD: 112 viv/Ha. Esto quiere decir que en una hectárea el techo edificable previsto asciende a 11.200 m<sup>2</sup>t y el nº de viviendas a 112 viv, y que por tanto el tamaño medio de la vivienda en el Núcleo Principal de Benalmádena-Pueblo, con su parte proporcional de otros usos no principales, es de 11.200 m<sup>2</sup>t/112 viv.= **100 m<sup>2</sup>/viv.**

**Núcleo Principal de Arroyo de la Miel:** Uso Principal: Residencial, Edificabilidad Global según plano D1.2.AD: 1,11 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Densidad Global según plano D1.2.AD: 111 viv/Ha. Esto quiere decir que en una hectárea el techo edificable previsto asciende a 11.100 m<sup>2</sup>t y el nº de viviendas a 111 viv, y que por tanto el tamaño medio de la vivienda en el Núcleo Principal de Arroyo de la Miel, con su parte proporcional de otros usos no principales, es de 11.100 m<sup>2</sup>t/111 viv.= **100 m<sup>2</sup>/viv.**

**Núcleo Principal de Benalmádena-Costa:** Uso Principal: Residencial, Edificabilidad Global según plano D1.2.AD: 0,82 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, Densidad Global según plano D1.2.AD: 153 viv/Ha. Esto quiere decir que en una hectárea el techo edificable previsto asciende a 8.200 m<sup>2</sup>t y el nº de viviendas a 153 viv, y que por tanto el tamaño medio de la vivienda en el Núcleo Principal de Benalmádena-Costa, con su parte proporcional de otros usos no principales, es de 8.200 m<sup>2</sup>t/153 viv.= 53,60 m<sup>2</sup>/viv.~ **54 m<sup>2</sup>/viv.**

Esta limitación en la densidad de las parcelas de suelo urbano directo, se complementa con una definición detallada de las "Condiciones de Programa" y de los "Requerimientos Higiénico-Sanitarios" de los distintos tipos de Unidades Residenciales contemplados por el Plan General, y ello para establecer unas dimensiones dignas de sus distintas dependencias, y ajustadas a las distintas normativas que regulan el uso residencial.

## **5.- REDACCION ACTUAL DEL ARTICULO 136.**

### **Artículo 136.- 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.**

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 m<sup>2</sup> 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, si éste no estuviera fijado.

#### **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:

V1 (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 nº 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 (Bungalós).- 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.

## **6.- REDACCION PROPUESTA DEL ARTICULO 136.**

### **Artículo 136.- CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN.**

#### **1. Condiciones de programa e higiénico-sanitarias.**

##### **1.1 -Criterio general de interpretación.**

Prevalecerán todas aquellas determinaciones derivadas del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación y/o Normativa vigente, que sean contradictorias o más restrictivas.

##### **1.2 -Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.**

Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

##### **Vivienda Compartimentada:**

Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes, las superficies y estancias mínimas a considerar en el mismo serán:

**a) Salón-comedor.** Se fija un mínimo de 16,00 m<sup>2</sup> de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.

**b) Cocina.** Se fija un mínimo de 5,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.

**c) Salón-comedor-Cocina.** Se fija un mínimo de 20,00 m<sup>2</sup> de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.

**d) Dormitorio Principal.** Se fija un mínimo de 12,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.

**e) Dormitorio Secundario.** Se fija un mínimo de 8,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.

**f) Baño.** Se fija un mínimo de 3,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.

**g) Aseo.** No se fija un mínimo de superficie útil.

##### **Vivienda en Espacio Único:**

Con la denominación de Loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferente, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que

algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia. Se incorporan en ellos los distintos usos e instalaciones en una única unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

**a) Espacio común.** Se fija un mínimo de 30,00 m<sup>2</sup> de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.

**b) Baño.** Se fija un mínimo de 3,00 m<sup>2</sup> de superficie útil.

#### **CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES UTILES:**

| ESTANCIAS              | VIVIENDA O APARTAMENTO  |                         |                         |                         | LOFT O ESTUDIO          |
|------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                        | 4<br>Dormitorios        | 3<br>Dormitorios        | 2<br>Dormitorios        | 1<br>Dormitorio         | Espacio<br>Único        |
| <b>Superficie Útil</b> | <b>70 m<sup>2</sup></b> | <b>60 m<sup>2</sup></b> | <b>50 m<sup>2</sup></b> | <b>40 m<sup>2</sup></b> | <b>35 m<sup>2</sup></b> |

#### **1.3 -Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:**

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente, se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas.

La superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y de círculo mínimo inscrito según el apartado 1.2.

La altura libre interior de todas las habitaciones medidas del pavimento al techo de las mismas, no será inferior a 2,50 metros, permitiéndose en las cocinas, pasillos, distribuidores y baños que dicha altura sea de 2,20 metros.

No se consideran unidades residenciales aquellas estancias que estén en condición de sótano o semisótano, debiendo tener como mínimo la mitad de la altura de la fachada por encima del nivel de acerado o terreno terminado, para poder tener esa consideración.

#### **1.4 -Condiciones de distribución de las dependencias.**

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una de un baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios.

Las habitaciones serán independientes entre sí, de modo que ninguna de ellas se utilice como paso, ni sirva a su vez de paso al baño cuando solamente exista uno.

En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

En viviendas compartimentadas con dos dormitorios o más, será obligatorio contar con baño y aseo.

En las viviendas compartimentadas se deberá contar al menos con un dormitorio principal.

#### **1.5 –Tendederos.**

En todas las viviendas será obligatorio posibilitar el tendido de ropa al exterior, bien en la propia vivienda o bien en espacios comunes comunitarios habilitados al efecto, y todos los casos, con protección de vistas desde la calle.

Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o desde patios de manzana.

## **2. Limitaciones de densidad.**

### **2.1 – Sectores, Unidades y Polígonos.**

Para los sectores a desarrollar mediante 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 m<sup>2</sup> 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, si éste no estuviera fijado.

### **2.2. – Suelo urbano directo**

Para las parcelas residenciales incluidas en Suelo Urbano Directo, por pertenecer a los Núcleos Principales de Benalmádena-Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa, tal como se definen los mismos en el plano de ordenación estructural D1.2.AD de la Adaptación Parcial a la LOUA relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, y que, al no pertenecer a Sectores, Unidades o Polígonos de Actuación, no tienen fijada su densidad, se establece una densidad máxima de viviendas que se calculará como se especifica a continuación:

En las licencias de obras correspondientes a edificios de nueva planta o a rehabilitación de los existentes, la densidad máxima permitida para la parcela en la que se sitúen, será la resultante de dividir, la superficie de techo edificable o superficie construida computable total, permitida para la misma por el planeamiento, entre **100 metros cuadrados para las parcelas situadas en el núcleo principal de Benalmádena-Pueblo y en el de Arroyo de la Miel**, y entre **54 metros cuadrados para las parcelas situadas en el núcleo principal de Benalmádena-Costa**.

Este número total de viviendas permitidas en la parcela se determinará por el mencionado cociente entero, el cual se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

Para las parcelas de Suelo Urbano Directo, cuya superficie no permita alcanzar, por aplicación de su ordenanza de edificabilidad, una

superficie construida computable total que alcance el mínimo de 100 m<sup>2</sup>t, en el caso de Benalmádena-Pueblo y de Arroyo de la Miel, o el de 54 m<sup>2</sup>t en el caso de Benalmádena-Costa, y cuyas características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita llegar a dichas superficies construidas mínimas, se permitirá plantear sobre ella una única vivienda, aunque ello suponga superar ligeramente la densidad máxima por parcela establecida en este artículo, siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación de la presente modificación del Plan General.

En cualquier caso, también serán de aplicación a estos supuestos, las superficies útiles mínimas y las condiciones de distribución establecidas en el apartado "1" anterior sobre las "Condiciones de programa e higiénico-sanitarias".

### **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:

V1 (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" > 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.

## **7.-JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO NORMATIVO. ORDENACIÓN, ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA**

### **7.1 CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA. –**

En lo que se refiere al cumplimiento de la regla recogida en el apartado 2. a).1ª. del Artículo 36 de la LOUA relativa al -Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento-, que especifica que -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-, cabe decir, que lo que se plantea en la presente modificación del PGOU es:

Por un lado, el establecimiento de un mecanismo de control más estricto del hasta ahora existente, que garantice el cumplimiento de las características macro urbanísticas del Plan General de Benalmádena parcialmente adaptado a la LOUA, concretamente el nº global de viviendas que se pueden construir en los núcleos principales del municipio, nº que ha sido fijado por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de

Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural "D1.2.AD", relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales de dichos núcleos.

Y, por otro lado, la fijación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas que se construyan a partir de ahora, condiciones actualmente reguladas en el artículo 136.1 del Plan General, que se limita a remitirse a estos efectos a la orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 sobre Condiciones Higiénicas Mínimas de las viviendas, y que ahora mediante la complementación y adaptación de dicha norma, que sigue estando en vigor, se adecuan a las necesidades de la vivienda actual.

Ambos cometidos, son considerados por la Corporación Municipal como de interés general, pues el primero va dirigido a garantizar el cumplimiento del Plan General, y el segundo a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas que se construyan en el término municipal.

## **7.2 ORDENACION PORMENORIZADA. –**

La presente Modificación afecta a un Suelo Urbano Consolidado, y no tiene ninguna incidencia en el modelo de ciudad, ni afecta a la ordenación estructural del Plan General, ya que:

En el caso de la regulación de la densidad, lo que se plantea es un mero mecanismo operativo de control para garantizar el respeto a la densidad global de los núcleos principales del suelo urbano consolidado del municipio, fijada por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, sin tocar el valor de estos parámetros sino garantizando el cumplimiento de los mismos.

Y en el caso de la fijación de las "Condiciones de Programa" y de los "Requerimientos Higiénico-Sanitarios" de los distintos tipos de Unidades Residenciales a construir en el término municipal de Benalmádena, cabe decir que las condiciones que se introducen en la reforma del artículo 136 del Plan General, tienen carácter de Ordenanzas Municipales de Edificación, cuyo objeto es el de completar la ordenación establecida por el Plan General en contenidos que no deben formar parte necesariamente del mismo, por no ser definitorios directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, y cuya formulación y aprobación, de acuerdo con el artículo 25 de la LOUA, le corresponden exclusivamente al municipio. Estas ordenanzas de edificación, se introducen en el Plan General para unificar en un único documento toda la normativa exigible para la

autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

En ambos casos, en el de la introducción en el Plan General de un simple mecanismo operativo de control de la densidad global fijada por el mismo, y en el de la incorporación a dicho documento de una Ordenanza Municipal de Edificación, que regula las condiciones de salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, estamos ante unas actuaciones que al estar incluidas en el apartado 2.A del Art. 10 "Determinaciones de los Planes Generales" de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter Estructural, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.

### **7.3-ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

En lo que se refiere a la viabilidad y a la sostenibilidad económica de la presente modificación cabe decir, que la memoria o informe de sostenibilidad económica de una modificación del planeamiento, tiene por objeto pondera el impacto de la nueva ordenación en las haciendas públicas, y que tal impacto, en el caso que nos ocupa, no va a existir, pues no hay que implantar nuevas infraestructuras, ni nuevos servicios, por parte de la administración municipal, y las infraestructuras existentes van a seguir soportando la misma población para la que han sido diseñadas.

Tampoco se van a producir cambio alguno en los ingresos locales, dado que no se producen mayores aprovechamientos ni en techo edificable ni en densidad de viviendas, derivados de la presente modificación, que pudieran justificar mayores ingresos en concepto de plusvalía o de IBI. Además, en lo que se refiere a la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos, por parte de la modificación propuesta, cabe decir, que la misma no plantea ningún cambio en estos usos con respecto a los preexistentes.

Por último, al no plantearse en la presente modificación del plan general, ninguna de las "Actuaciones de Transformación Urbanística" (Actuaciones de urbanización o de dotación), de las que habla el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no se requiere la elaboración de ninguna memoria de viabilidad económica.

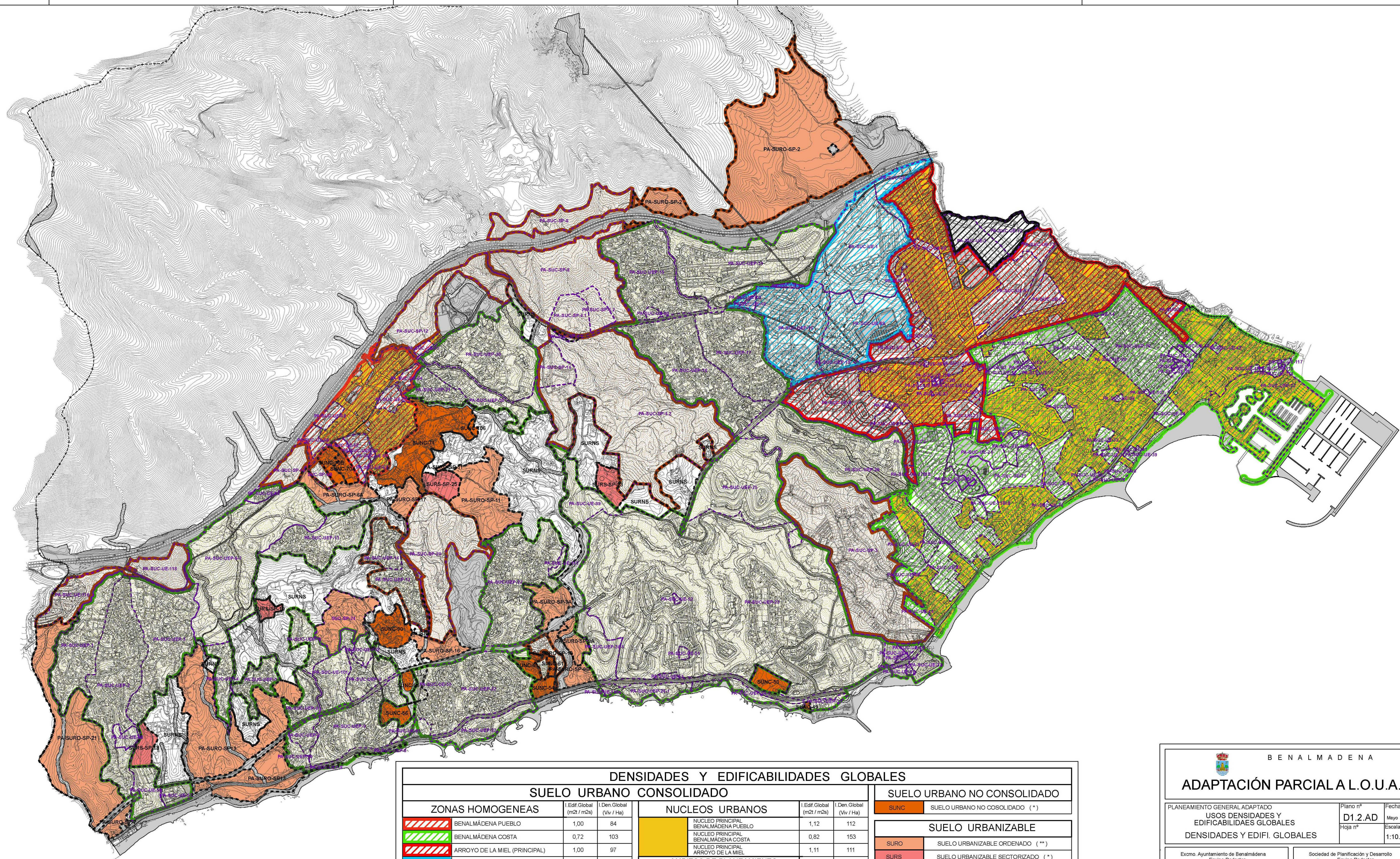
#### **7.4 LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.**

Al tratarse de una modificación del planeamiento, que afecta mínimamente a la ordenación pormenorizada de las parcelas del suelo urbano consolidado de los núcleos principales del municipio, al controlar que la densidad de las parcelas en ellos incluidas se ajusta a la densidad global de dichos núcleos fijada por el Plan General, pero que no afecta al uso residencial de las mismas. Ni siquiera, según se dispone en el apartado -3b-, del Artículo 40 -Evaluación ambiental de los instrumentos de planeamiento urbanístico, de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, debe someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Benalmádena, Diciembre de 2020

El Arquitecto Municipal

José Luis Cerezo Moreno



| DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES    |  |                                                 |                         |                                              |  |
|-------------------------------------------|--|-------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|--|
| SUELO URBANO CONSOLIDADO                  |  |                                                 |                         |                                              |  |
| ZONAS HOMOGENEAS                          |  | I Edif Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | I Den Global (vivi./ha) | NUCLEOS URBANOS                              |  |
| BENALMÁDENA PUEBLO                        |  | 1,00                                            | 84                      | NUCLEO PRINCIPAL BENALMÁDENA PUEBLO          |  |
| BENALMÁDENA COSTA                         |  | 0,72                                            | 103                     | NUCLEO PRINCIPAL BENALMÁDENA COSTA           |  |
| ARROYO DE LA MIEL (PRINCIPAL)             |  | 1,00                                            | 97                      | NUCLEO PRINCIPAL ARROYO DE LA MIEL           |  |
| ARROYO DE LA MIEL (ENSANCHO)              |  | 0,41                                            | 33,77                   | AMBITOS DE PLANEAMIENTO ANTERIOR CONSOLIDADO |  |
| ARROYO DE LA MIEL (INDUSTRIAL)            |  | 0,99                                            | 12,65                   | UNIDAD DE EJECUCION (**)                     |  |
| URBANIZACIONES                            |  | 0,37                                            | 25,89                   | SECTORES DE PLANEAMIENTO (**)                |  |
| URBANIZACIONES/SECTORES (**) CONSOLIDADOS |  |                                                 |                         |                                              |  |

BENALMADENA

ADAPTACIÓN PARCIAL A L.O.U.A.

PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO  
USOS DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES  
DENSIDADES Y EDIF. GLOBALES

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena  
Equipo Redactor

D. José Luis Cerezo Moreno  
D. Juan Raigón  
D.ª Valentina Albar Márquez

SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Equipo Redactor

D.ª María Vergara Lafuente  
D. Enrique Robles Temboury  
D. Francisco Navarrete Mandly  
D.ª Carmen González Domínguez

Plano nº  
D1.2.AD  
Hoja nº

Fecha  
Mayo 2011  
Escala  
1:10.000

Director Técnico  
Jefe Área Medio Ambiente  
Jefe Área S.I.15  
Colaborador S.I.15

Término Municipal de Benalmádena

AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

ÁREA DE ARQUITECTURA URBANISMO  
APOYO TÉCNICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA, RELATIVA AL ARTÍCULO 136 DE SUS NORMAS, QUE VERSA SOBRE LAS "CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN" DEL USO DE VIVIENDA

Densidades y Edificabilidades Globales  
Adaptación Parcial a L.O.U.A.

Fecha:  
12/2020

Modificado:

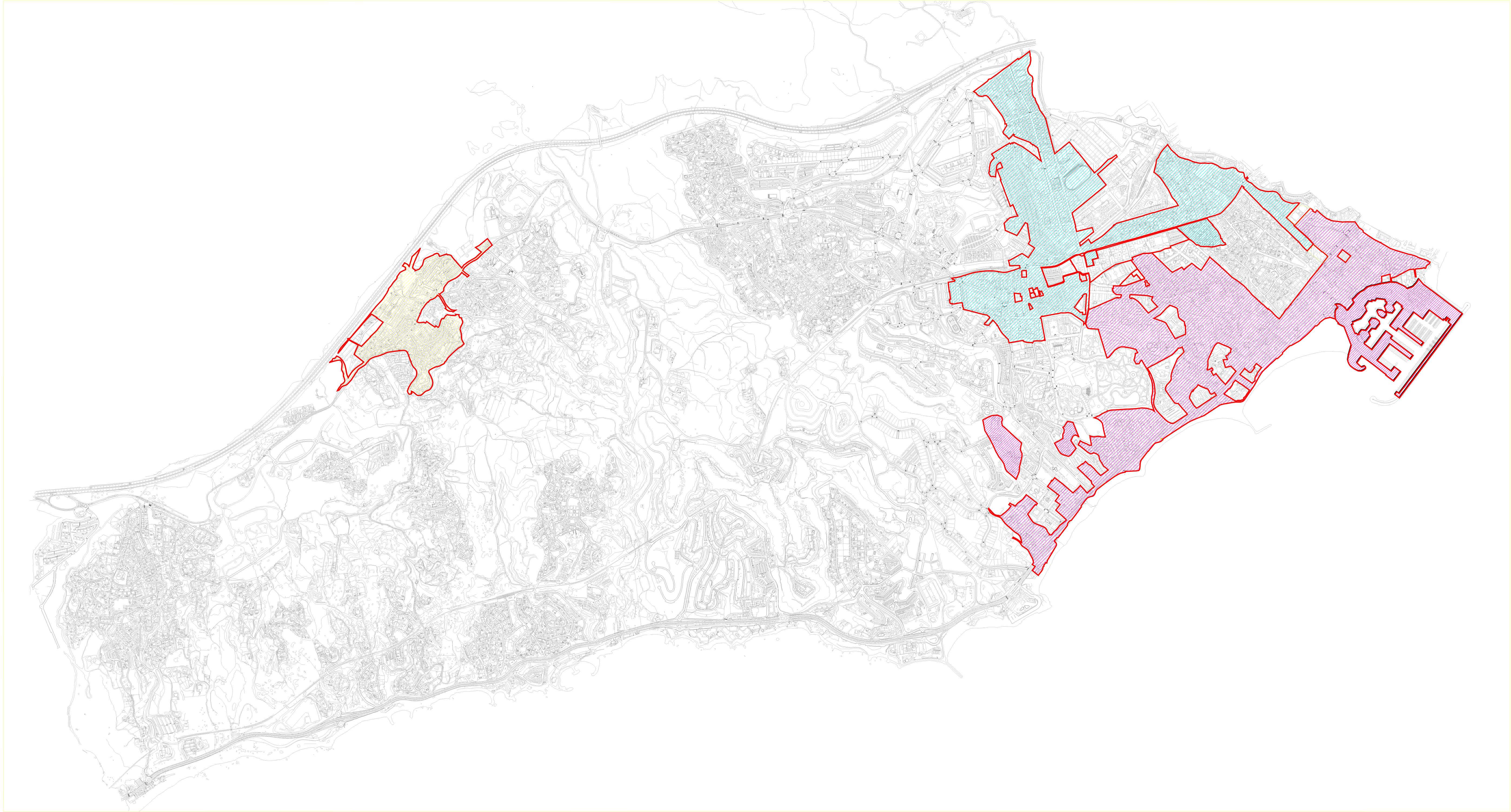
Escala:  
1:10.000

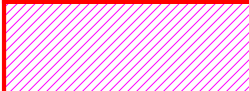
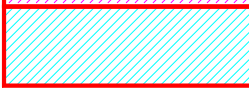
Nº:  
1.1

Levantamiento Topográfico por:

Dibujado por:  
Valentina Albar Márquez

Ordenado por:  
José Luis Cerezo Moreno



| NUCLEOS URBANOS                                                                     |                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | NUCLEO PRINCIPAL<br>BENALMADENA PUEBLO |
|  | NUCLEO PRINCIPAL<br>BENALMADENA COSTA  |
|  | NUCLEO PRINCIPAL<br>ARROYO DE LA MIEL  |

Término Municipal de Benalmádena



AYUNTAMIENTO DE  
**BENALMADENA**  
ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO  
APOYO TÉCNICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDEN, RELATIVA AL ARTÍCULO 136 DE SUS NORMAS, QUE VERSA SOBRE LAS "CONDICIONES, LIMITACIONES Y SUBCLASIFICACIÓN" DEL USO DE VIVIENDA

Núcleos Capital y Arroyo Costa,  
Suelo Urbano Directo

|                                |             |                         |                         |
|--------------------------------|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Fecha:                         | Modificado: | Escala:                 | Nº:                     |
| 12/2020                        |             |                         | 01                      |
| Levantamiento Topográfico por: |             | Dibujado por:           | Ordenado por:           |
|                                |             | Valentina Albar Márquez | José Luis Cerezo Moreno |