

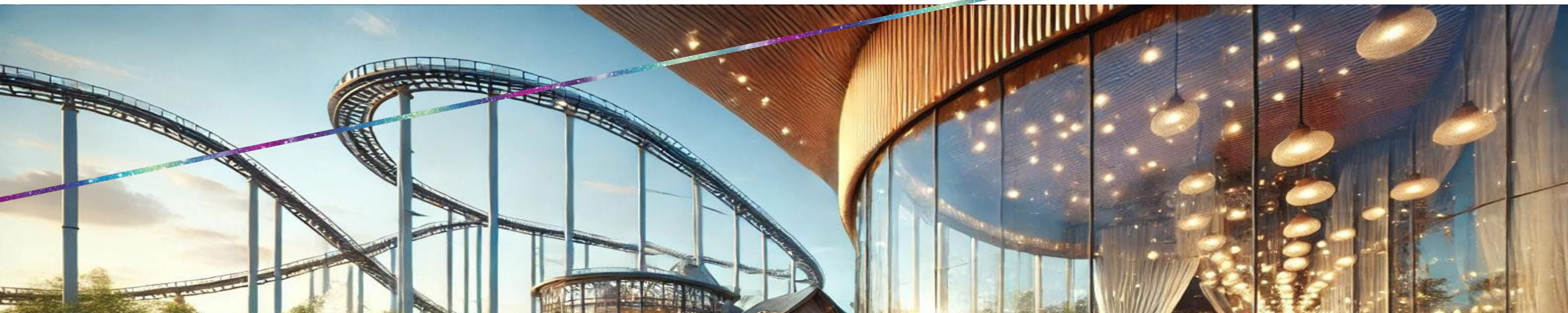
PLAN DE REFORMA INTERIOR TIVOLI

DOCUMENTO DE INICIAL

NORMAS URBANISTICAS

OCTUBRE 2025

GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA
BENALMADENA



NORMATIVA URBANÍSTICA

PLAN DE REFORMA INTERIOR UE-89

“PARQUE DEL TÍVOLI” – BENALMÁDENA

1. DISPOSICIONES GENERALES

- 1.1. Objeto
- 1.2. Ámbito de aplicación
- 1.3. Naturaleza y efectos del documento
- 1.4. Vigencia

2. ORDENACIÓN URBANÍSTICA

- 2.1. Usos del suelo
- 2.2. Parcelación y tipología edificatoria
- 2.3. Condiciones de edificación
- 2.4. Condiciones de uso
- 2.5. Espacios libres y zonas verdes
- 2.6. Sistemas generales y locales

3. CONDICIONES DE URBANIZACIÓN

- 3.1. Red viaria y accesos
- 3.2. Infraestructuras urbanas: abastecimiento, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones
- 3.3. Integración paisajística y sostenibilidad
- 3.4. Accesibilidad universal

4. GESTIÓN URBANÍSTICA

- 4.1. Sistema de actuación
- 4.2. Etapas de ejecución
- 4.3. Plazos y programación
- 4.4. Convenios urbanísticos y compromisos

5. NORMAS AMBIENTALES

- 5.1. Cumplimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica
- 5.2. Medidas correctoras y protectoras
- 5.3. Red Natura 2000 y otros condicionantes territoriales

6. OTRAS CONDICIONES Y DISPOSICIONES FINALES

- 6.1. Régimen de infracciones y sanciones
- 6.2. Compatibilidad con planeamiento general
- 6.3. Interpretación y supletoriedad

1.1. Objeto

La presente Normativa Urbanística tiene por objeto regular, en el ámbito delimitado por el Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-89 “Parque del Tívoli”, en el término municipal de Benalmádena (Málaga), los parámetros de ordenación, uso, edificación, urbanización y gestión necesarios para hacer posible la transformación y regeneración del área conforme al planeamiento general vigente y a la legislación urbanística de aplicación.

Este instrumento tiene la consideración de Plan de Reforma Interior conforme a lo dispuesto en los artículos 64 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario aprobado mediante el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA.

El Plan de Reforma Interior actúa como instrumento de desarrollo y ordenación detallada del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aplicándose sobre un ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado y delimitado como unidad de ejecución. Su objeto es adaptar las determinaciones generales del planeamiento vigente a las nuevas condiciones urbanísticas derivadas del cese de la actividad del parque de atracciones Tívoli, reordenando el ámbito para permitir su adecuada integración en la estructura urbana mediante una combinación equilibrada de usos públicos y privados, zonas verdes, equipamientos y nuevas infraestructuras urbanas.

Este documento se formula como consecuencia de la iniciativa promovida mediante **convenio urbanístico de planeamiento suscrito con el Ayuntamiento de Benalmádena**, en el marco de lo previsto en el artículo 9.7 de la LISTA, y se tramita con sujeción al procedimiento establecido para los instrumentos de ordenación detallada, incluyendo la correspondiente **evaluación ambiental estratégica simplificada** conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) y su normativa de desarrollo

1.2. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación de la presente Normativa Urbanística corresponde a la **Unidad de Ejecución UE-89 “Parque del Tívoli”**, situada en el término municipal de Benalmádena (Málaga), cuya delimitación gráfica se recoge en los planos del Plan de Reforma Interior que acompañan a este documento normativo, y que incluye el antiguo recinto del parque de atracciones Tívoli y sus entornos inmediatos.

La superficie total del ámbito es de **156.450 m²**, estando clasificado íntegramente como **suelo urbano consolidado**.

El presente Plan de Reforma Interior tiene por objeto establecer una ordenación pormenorizada que actualice y redefina la configuración urbanística del ámbito, conforme a las determinaciones del Plan General vigente y en coherencia con las **Normas Urbanísticas del PGOU de Benalmádena**, el **Código Técnico de la Edificación (CTE)** y demás normativa sectorial de aplicación.

1.3. Naturaleza y efectos del documento

El presente Plan de Reforma Interior tiene la naturaleza jurídica de **instrumento de ordenación urbanística detallada**, conforme a lo previsto en los artículos 64 y siguientes de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), y su desarrollo reglamentario aprobado mediante Decreto 550/2022, de 29 de noviembre (Reglamento General de la LISTA).

De acuerdo con lo dispuesto en el **artículo 97 del Reglamento General**, todo instrumento de ordenación urbanística detallada deberá incorporar una normativa urbanística que regule los aspectos relativos a la ordenación, uso del suelo, condiciones edificatorias, condiciones de urbanización, gestión y ejecución del planeamiento, con carácter vinculante para la ejecución del planeamiento y el otorgamiento de licencias urbanísticas.

En cumplimiento de dicha exigencia, esta Normativa Urbanística establece las determinaciones que deben regir el uso del suelo, la edificación y la urbanización en el ámbito de actuación, constituyendo parte inseparable del documento del Plan de Reforma Interior.

El presente instrumento:

- Modifica, adapta y concreta la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena para la Unidad de Ejecución UE-89, clasificada como **suelo urbano consolidado**.
- Sustituye las determinaciones previas del planeamiento general en cuanto a ordenación pormenorizada dentro del ámbito delimitado.
- Tiene **carácter normativo y vinculante**, y será de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus competencias.
- Constituye la base para la formulación de los correspondientes instrumentos de gestión y para la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

Asimismo, se tramita conforme al procedimiento legalmente establecido, incluyendo la **evaluación ambiental estratégica simplificada** regulada por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), e incorpora las determinaciones asumidas en el **convenio urbanístico de planeamiento suscrito con el Ayuntamiento de Benalmádena**, que sustenta la iniciativa de este planeamiento.

1.4. Vigencia

La presente Normativa Urbanística, como parte integrante del Plan de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución UE-89 “Parque del Tívoli”, entrará en vigor una vez se produzca su **aprobación definitiva** por el órgano municipal competente y se haya procedido a su **publicación íntegra** en el Boletín Oficial de la Provincia de Málaga, de conformidad con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA), y en el artículo 128 del Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

A partir de dicha publicación, las determinaciones contenidas en la presente normativa serán **plenamente ejecutivas y de obligado cumplimiento**, sustituyendo y prevaleciendo sobre cualquier otra regulación pormenorizada previamente vigente en el ámbito de aplicación.

Las determinaciones del presente documento mantendrán su vigencia en tanto no sean modificadas o sustituidas mediante el procedimiento legalmente establecido para la revisión o modificación de los instrumentos de ordenación urbanística.

2.1. Usos del suelo

1. **Clasificación y calificación urbanística**
El ámbito del Plan de Reforma Interior se encuentra clasificado como **suelo urbano consolidado** y se ordena mediante la asignación de distintos **usos pormenorizados** conforme a lo establecido en Normativa.
2. **Determinación de usos globales y compatibles**
La ordenación prevista en el presente documento delimita diversas parcelas y zonas con los siguientes **usos globales**:

- **Terciario-comercial**
- **Terciario-recreativo y de ocio**
- **Dotacional público (espacios libres y equipamientos)**

Para cada uno de los usos globales definidos, se admitirán los **usos compatibles y complementarios** que se relacionen expresamente en esta normativa, o en su defecto, los establecidos en las Normas Urbanísticas Municipales, siempre que resulten adecuados al entorno, no generen impactos negativos y no alteren la función principal asignada a cada parcela.

3. Condiciones generales de compatibilidad

La compatibilidad entre usos se valorará atendiendo a:

- La naturaleza del uso dominante en la parcela.
- El impacto funcional, ambiental o urbanístico del uso pretendido.
- La superficie que ocupa respecto al conjunto de la edificación.
- Las condiciones de accesibilidad, movilidad y evacuación.

4. Régimen de usos admitidos, compatibles, prohibidos y autorizables

En los planos de ordenación y en la tabla de usos que acompaña a esta normativa se concretarán para cada parcela:

- Usos **principales** o **dominantes**.
- Usos **compatibles** sin necesidad de tramitación adicional.
- Usos **autorizables**, previa justificación técnica y administrativa.
- Usos **prohibidos**, por ser incompatibles con la ordenación, la función asignada o la normativa sectorial de aplicación.

5. Usos dotacionales públicos

Los suelos destinados a espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos tendrán como uso principal el definido expresamente por la ordenación. Cualquier uso complementario deberá estar vinculado a su función pública, y requerirá autorización expresa del Ayuntamiento conforme al régimen de gestión del dominio público

2.2. Parcelación y tipología edificatoria

1. Determinaciones generales de parcelación

La ordenación pormenorizada establecida en el presente Plan delimita las parcelas resultantes y define sus condiciones de forma, superficie, alineaciones, de acuerdo con los planos de ordenación y la ficha urbanística correspondiente.

Cualquier modificación de la parcelación deberá tramitarse mediante el correspondiente procedimiento de modificación menor o ajuste técnico conforme a la legislación vigente.

2. Tipologías edificatorias admisibles

En función de la calificación y uso dominante asignado a cada parcela, se admiten las siguientes **tipologías edificatorias**, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados específicos de condiciones de edificación:

- **Terciario-comercial:** tipología de edificación abierta o exenta, con grandes superficies de planta, posibilidad de configuración en una o varias alturas, patios interiores, zonas de carga/descarga y aparcamientos integrados bajo rasante.
- **Terciario-recreativo y de ocio:** tipología abierta, pabellonada o en edificación integrada en el entorno, con superficies diáfanas y posibles elementos en altura (torres, cubiertas singulares, estructuras ligeras).
- **Dotacional público:** tipología libre según el destino (equipamiento educativo, deportivo, asistencial...), priorizándose soluciones compactas de baja altura, con alta accesibilidad y con integración paisajística en zonas verdes.

3. Condiciones de adaptación a la topografía y al entorno

Las edificaciones deberán adaptarse a la topografía del terreno y a las condiciones del paisaje urbano y natural, promoviendo una integración adecuada en el entorno y evitando soluciones que supongan alteraciones relevantes del perfil o artificialización excesiva del suelo.

4. Integración con los espacios libres y viario

Las tipologías deberán diseñarse priorizando:

- La continuidad peatonal y visual con los espacios libres colindantes.
- El acceso adecuado desde la red viaria.
- La correcta evacuación y funcionalidad de los servicios urbanísticos.
- El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad universal y normativa vigente del **Código Técnico de la Edificación (CTE-DB SUA)**.

2.3. Condiciones de edificación

1. Altura máxima de la edificación

La altura máxima de las edificaciones se establecerá conforme a lo dispuesto en los **planos de ordenación del PRI** y, en su caso, a las condiciones específicas de desarrollo que se definan para cada uso.

2. Ocupación de parcela y retranqueos

La ocupación máxima de cada parcela y los retranqueos mínimos a linderos se establecerán en función de la tipología edificatoria aplicable y del uso dominante, respetando lo establecido en en los planos de ordenación. En todo caso, se garantizará:

- La ventilación e iluminación natural de los espacios construidos.
- La continuidad visual y funcional con los espacios libres públicos.
- El cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y evacuación exigidas por el CTE.

3. Edificabilidad

La edificabilidad máxima total del ámbito se fija en **140.077,34 m²t**, distribuida del siguiente modo:

- **Edificabilidad para parque y ocio (equipamiento privado de interés público - EP4):** 42.220,00 m²t
- **Edificabilidad comercial:** 85.000,00 m²t

- **Edificabilidad hotelera (uso exclusivo):** 10.000,00 m²t
- **Edificabilidad ejecutada previa:** 22.677,34 m²t (integrada en los valores anteriores)

El cómputo de edificabilidad se realizará conforme a las reglas establecidas en las NNUU, excluyendo los elementos no computables conforme al PGOU y al CTE, en todo caso la planta sótano (NO computable) podrá elevarse 1,50 m, sobre el nivel del terreno como máximo, dados los indicios de composición rocosa del suelo.

4. Condiciones técnicas y constructivas

Las edificaciones deberán cumplir todas las condiciones técnicas establecidas en:

- El **Código Técnico de la Edificación (CTE)**.
- El **Reglamento de instalaciones térmicas (RITE)** y demás normativa sectorial aplicable.
- Las **Ordenanzas Municipales de Edificación** de Benalmádena, en lo que no se opongan a lo dispuesto en esta normativa.

5. Imagen urbana y sostenibilidad

Las edificaciones deberán adoptar soluciones arquitectónicas, dentro de la libertad del proyectista, que garanticen una adecuada **integración paisajística y ambiental**, fomentando:

- El uso de materiales sostenibles y de bajo impacto.
- La incorporación de cubiertas verdes, sistemas de sombreado, o fachadas vegetales.
- La eficiencia energética en la envolvente y en las instalaciones.

6. Aparcamientos

1. Número mínimo de plazas

No se establece un número mínimo de plazas de aparcamiento, La previsión global de plazas de aparcamiento en el ámbito del Plan de Reforma Interior es de **3.480 plazas**. Esta dotación se distribuirá entre las diferentes parcelas conforme a su uso dominante y volumen edificable, garantizando su adecuación funcional y su correcta integración en la ordenación.

2. Tipología de los aparcamientos

Las plazas podrán disponerse:

- En **sótano, planta baja, plantas altas** (en el caso de edificios terciarios).

La localización, acceso y evacuación de los aparcamientos deberán cumplir las determinaciones establecidas en el **CTE-DB SUA**, el **Reglamento General de Circulación**, y la **normativa autonómica sobre accesibilidad** (Decreto 293/2009 y sus modificaciones).

3. Dimensiones y condiciones geométricas

Las dimensiones mínimas, radios de giro, rampas y pendientes, accesos y señalización se ajustarán a:

- Las condiciones mínimas de seguridad y accesibilidad del **CTE**, especialmente el Documento Básico de Seguridad de Utilización y Accesibilidad (DB-SUA).

4. **Aparcamientos accesibles y reservados**

Deberán reservarse, como mínimo, un **5 % de las plazas** para personas con movilidad reducida, conforme al **CTE-DB SUA** y al **Decreto 293/2009** de accesibilidad en Andalucía. Estas plazas deberán situarse preferentemente cerca de accesos peatonales accesibles, estar debidamente señalizadas y cumplir con las dimensiones mínimas requeridas.

5. **Aparcamientos para bicicletas y movilidad personal**

En coherencia con la normativa autonómica y los objetivos de sostenibilidad y movilidad activa, se **fomentará** la dotación de:

- **Aparcamientos seguros para bicicletas** en parcelas de uso comercial, hotelero o de equipamiento.
- Espacios habilitados para **vehículos de movilidad personal (VMP)** y carga de **vehículos eléctricos**, conforme a las directrices del Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior (REEIAE), la ITC-BT 52 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), y el CTE DB-HE.

2.4. **Condiciones de uso**

1. **Usos principales**

Se consideran **usos principales** en el ámbito del Plan de Reforma Interior los siguientes:

- **Equipamiento privado de interés público (EP4):** Uso dominante del ámbito, vinculado a actividades recreativas, culturales, deportivas, educativas, de ocio o similares de titularidad privada, pero finalidad pública o colectiva.
- **Comercial:** Destinado a medianas y grandes superficies minoristas, locales comerciales integrados en edificios o en planta baja, establecimientos de servicios, restauración y usos asociados.
- **Hotelero exclusivo:** Uso específico y diferenciado para alojamiento turístico en modalidad hotelera, que se desarrollará en parcelas expresamente calificadas para ello, así como en las compatibles.

2. **Usos complementarios y compatibles**

Se admiten como **usos complementarios** aquellos que, sin ser los principales, contribuyen a la funcionalidad y sostenibilidad del conjunto urbanístico, tales como:

- Oficinas vinculadas a la actividad principal.
- Hotelero en las parcelas EP4 y comercial.
- Restauración, hostelería, salas de eventos o actividades recreativas.
- Aparcamientos vinculados o independientes.
- Instalaciones técnicas o infraestructuras de servicio.

Estos usos deberán integrarse funcional y arquitectónicamente con el uso principal.

3. **Condiciones de compatibilidad**

Los usos compatibles y complementarios deberán respetar los siguientes criterios:

- No alterar el equilibrio funcional del ámbito ni la función principal de cada parcela.

- Ser compatibles desde el punto de vista de la seguridad, salubridad, accesibilidad y confort urbano.

Cualquier otro uso no contemplado expresamente en esta normativa deberá someterse a informe técnico municipal que acredite su compatibilidad y, en su caso, a procedimiento de modificación de planeamiento.

4. **Usos prohibidos**

Se prohíben expresamente:

- Usos industriales de tipo medio o pesado.
- Almacenamiento al aire libre no vinculado al uso principal.
- Vivienda o uso residencial de cualquier tipo.
- Estacionamiento de vehículos de transporte pesado o usos logísticos incompatibles con el entorno urbano.

5. **Usos autorizables**

Podrán autorizarse usos no previstos expresamente, pero compatibles con los fines generales del plan y el uso dominante de la parcela, previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente y cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Informe técnico favorable.
- Acreditación del impacto positivo o neutro sobre la movilidad, accesibilidad, paisaje y sostenibilidad.
- No incremento de edificabilidad, ocupación o altura fuera de los límites previstos.

2.5. **Espacios libres y zonas verdes**

1. **Determinación y localización**

El Plan de Reforma Interior delimita y reserva una superficie total de **21.181,83 m²** destinada a **espacios libres y zonas verdes de uso público**, en cumplimiento de la ficha urbanística del PGOU de Benalmádena y lo dispuesto en el artículo 70.1.a) de la LISTA y en el Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022.

Las superficies son las siguientes:

ZONA VERDE 1	6.519,00
ZONA VERDE 2	1.670,34
ZONA VERDE 3	577,64
ZONA VERDE 4	601,29
ZONA VERDE 5	2.702,38
ZONA VERDE 6	873,37
ZONA VERDE 7	720,23
ZONA VERDE 8	7.517,58

La localización, forma y conexión de estas zonas se recoge en los **planos de ordenación**, garantizándose su funcionalidad, accesibilidad integrada con la estructura verde del municipio.

2. **Condiciones de diseño y accesibilidad**

Los espacios libres deberán diseñarse conforme a los siguientes criterios:

- Integración funcional con la red viaria y los itinerarios peatonales accesibles.
- Garantía de accesibilidad universal según el **CTE-DB SUA** y el **Decreto 293/2009**, de accesibilidad en Andalucía.
- Incorporación de vegetación autóctona o adaptada al clima mediterráneo, con criterios de bajo consumo hídrico.
- Inclusión de áreas de estancia, sombra, descanso, juegos infantiles, elementos biosaludables o deportivos, y mobiliario urbano adecuado.

3. Condiciones técnicas y ambientales

Las zonas verdes deberán cumplir:

- Las **prescripciones técnicas de urbanización** del PGOU de Benalmádena.
- El uso de pavimentos permeables, sistemas de drenaje sostenible y criterios de **eficiencia hídrica** en riego.
- La previsión de **biodiversidad** mediante arbolado de porte, especies variadas y espacios de transición natural con las edificaciones colindantes.

4. Gestión y conservación

Las zonas libres y verdes de uso público serán objeto de **cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Benalmádena**, conforme al artículo 70.1 de la LISTA.

Corresponde al municipio su recepción, conservación, mantenimiento y eventual intervención para la mejora del espacio urbano.

Hasta su entrega, los promotores o entidades urbanísticas colaboradoras deberán mantener en condiciones de uso y seguridad estas áreas conforme a lo establecido en la normativa vigente y en el proyecto de urbanización aprobado.

5. Zonas verdes privadas vinculadas

Se podrán prever zonas verdes o ajardinadas de carácter **privado o semipúblico**, vinculadas a equipamientos recreativos, comerciales u hoteleros, cuya conservación corresponderá a los titulares respectivos. En ningún caso se computarán como cesiones públicas.

2.6. Sistemas generales y locales

1. Determinación de sistemas en el ámbito

El Plan de Reforma Interior incorpora la definición, localización y dimensionamiento de los **sistemas locales de dotaciones públicas**, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 70 de la LISTA y conforme a la ficha urbanística del PGOU de Benalmádena.

En concreto, se establecen los siguientes sistemas:

- **Espacios libres públicos:** 21.181,83 m².
- **Dotaciones de sistemas locales** (equipamientos): 4.792,67 m².
 - Conforme art. 49 del Reglamento LISTA se prevé la sustitución del deber de cesión de 4.792,67 m² de suelo de Equipamiento Comunitario por superficie edificable en Complejo Inmobiliario dentro del

ámbito, con idéntico valor económico del suelo que corresponde entregar. Esta superficie de edificabilidad no lucrativa tendrá carácter de dominio público.

- Se prevé pues, la sustitución parcial de las cesiones obligatorias por superficie edificada de carácter dotacional en régimen de propiedad horizontal, conforme al artículo 168.2 del Reglamento General de la LISTA, como mecanismo de cumplimiento alternativo del deber de cesión.

2. Sistemas generales exteriores al ámbito

En caso de que la ejecución de las determinaciones del PRI implique la conexión, refuerzo o ampliación de **sistemas generales preexistentes** (viarios, abastecimiento, saneamiento, energías, telecomunicaciones, etc.), será responsabilidad de los promotores del desarrollo la ejecución de las infraestructuras necesarias para garantizar la plena integración funcional del ámbito.

Estas actuaciones podrán:

- Ejecutarse directamente, mediante convenio u obras de urbanización.
- Integrarse en los proyectos de urbanización conforme al planeamiento general.
- Ser objeto de cesión anticipada, compensación económica o equidistribución, si procede.

3. Condiciones de diseño y ejecución

Los sistemas dotacionales, tanto locales como los que se conecten con sistemas generales, deberán cumplir:

- Las condiciones técnicas establecidas en las **Normas Urbanísticas del PGOU de Benalmádena**.
- Las especificaciones del **proyecto de urbanización**, cuando esté aprobado por el Ayuntamiento.
- Las normas sectoriales correspondientes (accesibilidad, eficiencia energética, seguridad vial, etc.).

En particular, se garantizará:

- El cumplimiento de la **accesibilidad universal** (CTE-DB SUA).
- La conectividad peatonal y ciclista con el entorno urbano.
- La integración paisajística y la continuidad ecológica con otras zonas verdes o espacios libres.

4. Cesión, recepción y mantenimiento

Los sistemas dotacionales públicos definidos en el PRI deberán ser objeto de cesión formal al Ayuntamiento tras la ejecución de las obras de urbanización y conforme a lo previsto en el **proyecto de reparcelación** o acuerdo urbanístico correspondiente.

Hasta su recepción municipal, el promotor o la entidad urbanística actuante será responsable de su mantenimiento, limpieza y conservación en condiciones de uso y seguridad.

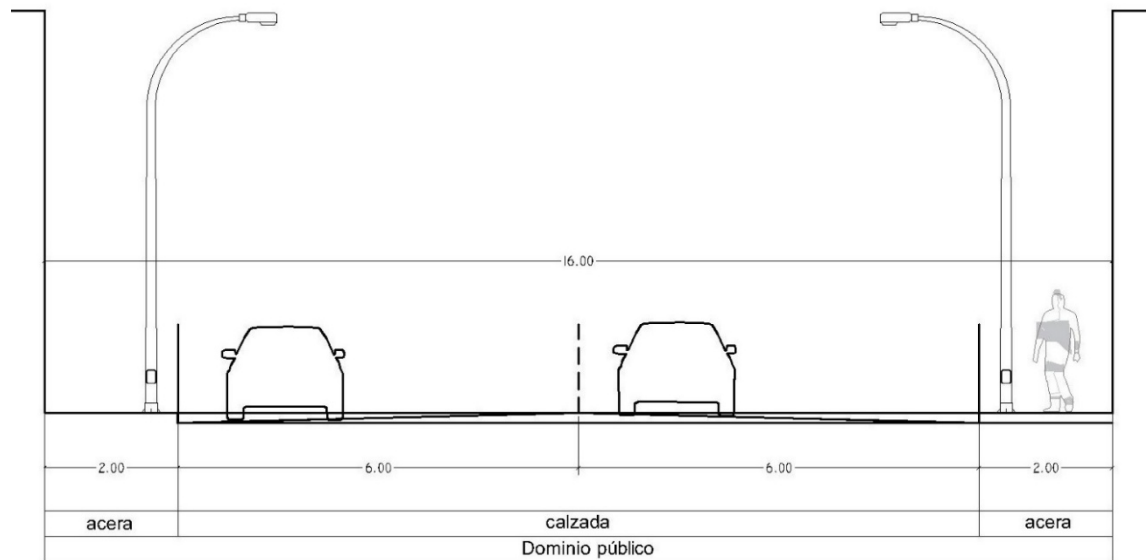
3.1. Red viaria y accesos

1. Estructura viaria del ámbito

El sistema viario interior se estructura en torno a dos ejes principales de carácter estructurante y varios ramales secundarios de conexión, conforme a los planos de ordenación del PRI:

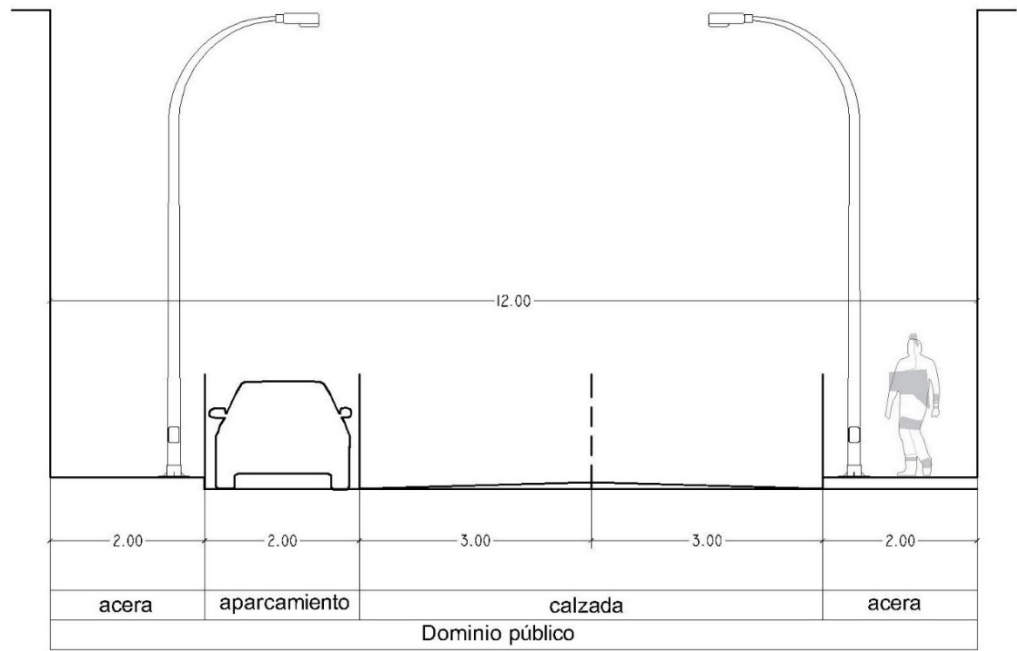
- Eje norte-sur: conecta el acceso desde la autovía (noroeste del ámbito) con el área comercial y hotelera (sureste), atravesando longitudinalmente el ámbito. Presenta una anchura prevista de 16 metros, con dos

carriles por sentido de circulación, mediana central arbolada, aceras accesibles y zonas de parada o carga y descarga.



SECCION DE VIARIO TIPO 1 - ANCHO 16,00 m.

- Eje este-oeste: bordea la parcela destinada al Parque de Atracciones, articulando los accesos a los equipamientos públicos previstos (guardería, asuntos sociales, instalaciones de EMABESA) y al área hotelera. Su trazado, con nueva definición viaria, tiene una anchura prevista de 12 metros, incorpora un carril por sentido de circulación y plazas de aparcamiento en línea en una de las aceras, así como itinerarios peatonales accesibles.



SECCION DE VIARIO TIPO 2 - ANCHO 12,00 m.

Los ramales secundarios distribuyen el tráfico interior y permiten el acceso a las distintas parcelas y dotaciones. El viario se ha diseñado garantizando la jerarquía funcional, la permeabilidad, la accesibilidad universal y la integración paisajística del ámbito.

2. Conexión con el sistema general viario

El ámbito se conectará con el sistema viario general del municipio mediante accesos definidos y dimensionados en el Plan, debiendo garantizarse:

- La no afección negativa al tráfico rodado exterior.
- La integración con las infraestructuras municipales y metropolitanas de transporte, incluyendo transporte público si procede.
- La viabilidad de accesos diferenciados para vehículos ligeros, pesados, de emergencia, transporte colectivo y personas con movilidad reducida.

3. Condiciones técnicas del viario

El diseño de las secciones viarias deberá ajustarse a:

- Las prescripciones técnicas del PGOU de Benalmádena y su ordenanza tipo.
- Las recomendaciones del **PGOU vigente en cuanto a dimensiones mínimas** (calzada, aceras, aparcamientos, alcorques...).
- Las normativas específicas de seguridad vial, señalización y accesibilidad (Decreto 293/2009, CTE DB-SUA, normativa de movilidad urbana sostenible).

Las secciones tipo deberán prever:

- Aceras con **anchura mínima de 2,00 m** y pavimento accesible y antideslizante.
- Calzadas adaptadas a la tipología y jerarquía del viario.
- Carriles para bicicletas donde sea viable o necesario.
- Pasos de peatones adaptados, rebajes y señalización horizontal y vertical.

4. Accesos a parcelas

Cada parcela deberá disponer de, al menos, **un acceso rodado y peatonal**, respetando las condiciones de visibilidad, pendiente, maniobrabilidad y anchura que establezcan las Normas Urbanísticas y el CTE.

Los accesos para vehículos de emergencia deberán cumplir con lo establecido en el **CTE DB-SI**, garantizando el acceso de autobombas, ambulancias y otros vehículos de servicio.

5. Movilidad interna y sostenibilidad

La red viaria deberá integrar soluciones de movilidad sostenible, como:

- Recorridos peatonales protegidos y sombreados.
- Espacios para bicicletas y vehículos de movilidad personal (VMP).
- Previsión de estaciones de carga eléctrica en vía pública o parkings.
- Sistemas de calmado de tráfico, prioridad peatonal y áreas de convivencia.

3.2. Infraestructuras urbanas: abastecimiento, saneamiento, electricidad y telecomunicaciones

1. Condiciones generales

Las infraestructuras urbanas del ámbito del Plan de Reforma Interior se proyectarán y ejecutarán conforme a:

- Las determinaciones del **proyecto de urbanización**.
- Las **Normas Urbanísticas del PGOU de Benalmádena**.
- El **Código Técnico de la Edificación (CTE)**, en especial los DB-HS (salubridad) y DB-HE (eficiencia energética).
- La normativa sectorial estatal, autonómica y local en materia de redes de servicios urbanos, así como los criterios técnicos de las entidades suministradoras correspondientes.

Las redes serán **soterradas**, de traza pública o privada según su titularidad, y deberán diseñarse con capacidad suficiente para atender la demanda presente y futura generada por la edificabilidad prevista en el ámbito.

2. Abastecimiento de agua

El sistema de abastecimiento se conectará a la red general municipal, gestionada por **EMABESA**, dimensionándose en función de:

- El consumo previsto para los usos hotelero, comercial y de equipamiento.
- Las necesidades de caudal de incendio conforme al **Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI)**.
- La presión mínima y continuidad de servicio exigidas por la entidad suministradora.

Deberán incorporarse anillos de distribución, hidrantes exteriores, sistemas de regulación y puntos de control, así como previsión de sectorización.

3. Saneamiento y drenaje urbano

El saneamiento será de tipo **separativo**, diferenciando la red de aguas residuales de la de aguas pluviales. Ambas redes se conectarán a las infraestructuras existentes fuera del ámbito, conforme a las condiciones técnicas de EMABESA y los estudios hidráulicos de apoyo al PRI.

Las redes deberán incorporar:

- **Pozos de registro**, imbornales, aliviaderos y sistemas de pretratamiento.
- Sistemas de **drenaje sostenible (SUDS)**: pavimentos permeables, cunetas verdes, balsas de retención o filtración, etc., especialmente en zonas verdes, aparcamientos y espacios libres.

4. Red eléctrica

El suministro eléctrico se ajustará a las condiciones y prescripciones de la empresa distribuidora, garantizando:

- El dimensionamiento de la red para el total de la edificabilidad prevista.
- La implantación de centros de transformación, si procede, en parcelas dotacionales o privadas, conforme a lo exigido por el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)** y su ITC-BT-18.
- Canalizaciones subterráneas, registros, arquetas y previsión de ampliaciones futuras.

5. Red de telecomunicaciones

Se dotará al ámbito de canalizaciones para redes de telecomunicaciones conforme al **Real Decreto 346/2011**, y a la normativa de las operadoras de servicios.

Se preverá la instalación de:

- Arquetas de interconexión.
- Canalización doble para redundancia o ampliación futura.
- Puntos de interconexión a la red pública de fibra óptica.

6. Otras infraestructuras

Se podrán prever infraestructuras adicionales, tales como:

- Redes de energía térmica centralizada (distrito energético).
- Sistemas de recogida neumática de residuos.
- Red de riego automatizado con agua no potable.
Estas infraestructuras deberán cumplir con la normativa técnica vigente y coordinarse con el resto de las redes urbanas en el proyecto de urbanización.

3.3. Integración paisajística y sostenibilidad

1. Criterios de integración paisajística

Las actuaciones urbanísticas y edificatorias previstas en el ámbito del PRI deberán contribuir a la mejora de la calidad paisajística del entorno urbano mediante:

- El **mantenimiento de la topografía natural** en la medida de lo posible, evitando movimientos de tierras innecesarios o plataformas artificiales.
- La utilización de **materiales y soluciones constructivas** compatibles con el entorno urbano y la arquitectura del litoral mediterráneo.
- La incorporación de **vegetación autóctona o adaptada** en espacios libres, medianas, aparcamientos, patios y cubiertas.
- El **control del impacto visual** de las edificaciones mediante escalonamiento de volúmenes, uso de colores integradores y cubiertas ajardinadas o vegetales cuando sea viable.

2. Medidas de sostenibilidad urbana

El planeamiento y los proyectos que lo desarrollen deberán incorporar los siguientes criterios de sostenibilidad:

- **Gestión eficiente del agua**, con previsión de sistemas de recogida, reutilización y riego eficiente en zonas verdes.
- **Fomento de la movilidad activa y sostenible**, con recorridos peatonales accesibles, aparcamientos para bicicletas y previsión de carga eléctrica para vehículos.
- **Reducción del efecto isla de calor urbano**, mediante arbolado de sombra, materiales reflectantes o vegetación en cubiertas y fachadas.

- Implantación de **sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS)** en zonas pavimentadas, taludes y aparcamientos.

3. **Eficiencia energética y comportamiento ambiental**

Las edificaciones deberán cumplir los requisitos establecidos en el **Documento Básico DB-HE del CTE**, en cuanto a:

- Limitación de demanda energética.
- Control solar y transmitancia térmica.
- Uso de energías renovables (mínimo del 60 % de la demanda de ACS mediante sistemas renovables, o el porcentaje vigente según el CTE en el momento de la licencia).

Se valorará positivamente la incorporación de:

- Sistemas pasivos de climatización y ventilación cruzada.
- Producción energética in situ mediante fotovoltaica, aerotermia o geotermia.
- Certificaciones ambientales (LEED, BREEAM, Verde, u otras equivalentes).

4. **Gestión de residuos y economía circular**

Durante la fase de urbanización y construcción, deberá aplicarse el **Real Decreto 105/2008, de gestión de residuos de construcción y demolición**, incorporando:

- Plan de gestión de residuos para todas las obras mayores.
- Clasificación in situ, reutilización y reciclaje de materiales.
- Medidas de control de polvo, ruidos y vertidos durante la ejecución de obras.

Se fomentará el uso de materiales reciclados, de proximidad y baja huella de carbono en urbanización y edificación.

3.4. **Accesibilidad universal**

1. **Principio general**

Todas las actuaciones de urbanización, edificación y dotación de servicios en el ámbito del Plan de Reforma Interior deberán cumplir de forma íntegra las exigencias de **accesibilidad universal**, conforme a lo dispuesto en:

- El **Código Técnico de la Edificación (CTE) DB-SUA**, especialmente su Sección SUA 9.
- El **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueban las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y sus modificaciones.
- La **Ley 8/2013, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, y la **Ley General de derechos de las personas con discapacidad**.

2. **Espacios públicos urbanos**

Los espacios públicos del ámbito —viario, plazas, parques, zonas verdes, itinerarios peatonales— deberán proyectarse y ejecutarse garantizando:

- **Itinerarios peatonales accesibles** con continuidad, pavimento antideslizante, libre de obstáculos y con anchura mínima de 1,80 m.
- **Pasos peatonales** con vados reglamentarios, contraste cromático y señalización visual y táctil.
- **Zonas de descanso** con bancos, apoyos isquiáticos y espacios para usuarios de sillas de ruedas.

En todos los casos, los proyectos deberán prever la **supresión de barreras arquitectónicas**, tanto físicas como sensoriales.

3. **Aparcamientos accesibles**

Se reservará un mínimo del **5 % de las plazas de aparcamiento** en cada parcela o conjunto de uso público para personas con movilidad reducida, y al menos una plaza si el 5 % no alcanzara ese valor. Estas plazas deberán:

- Estar ubicadas en zonas próximas a los accesos principales.
- Tener las dimensiones mínimas reglamentarias (3,60 m de ancho por 5,00 m de largo).
- Estar señalizadas vertical y horizontalmente.

4. **Edificaciones y equipamientos**

Todas las edificaciones de uso público (comercial, hotelero, dotacional) deberán cumplir las condiciones de accesibilidad previstas en el CTE y la normativa autonómica, garantizando:

- Accesos sin desniveles o con rampas reglamentarias.
- Ascensores accesibles.
- Servicios higiénicos adaptados en zonas comunes.
- Sistemas de señalización y comunicación comprensibles para todos los usuarios (visual, auditiva y táctil).

5. **Supervisión y justificación**

Los proyectos de urbanización y edificación deberán incluir una **memoria justificativa de cumplimiento de la normativa de accesibilidad**, que será objeto de revisión en la tramitación de licencias por los servicios técnicos municipales.

4.1. **Sistema de actuación**

1. **Sistema elegido**

La propiedad promotora del presente Plan de Reforma Interior ha optado por el **sistema de actuación por compensación**, conforme a lo dispuesto en el **artículo 89 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)**, y al amparo de lo previsto en el **artículo 213 del Reglamento General** aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.

Dado que los propietarios-promotores representan **más del cincuenta por ciento (50 %) de la superficie del ámbito de actuación**, resulta de aplicación la **modalidad de gestión directa en procedimiento simplificado**, sin necesidad de constituir Junta de Compensación ni de aportar garantías globales.

2. **Naturaleza y efectos del sistema**

El sistema de compensación es un **sistema de gestión de iniciativa privada**, mediante el cual los propietarios asumen, a su costa, la completa **ejecución urbanística del ámbito**, incluyendo:

- Redacción y tramitación del **proyecto de urbanización**.
 - Tramitación, si procede, del **proyecto de reparcelación**.
 - Ejecución de las obras de urbanización, dotaciones e infraestructuras.
 - Cesión al Ayuntamiento de los terrenos de titularidad pública (espacios libres, dotaciones) y su entrega en condiciones de uso y legalidad.
3. **Procedimiento simplificado de gestión directa**

En virtud de la modalidad elegida, los propietarios-promotores podrán solicitar al Ayuntamiento de Benalmádena, en calidad de administración actuante:

- La **aprobación del sistema de compensación** por el **procedimiento simplificado**, regulado en el artículo 213 del Reglamento General.
- La **asunción directa de la condición de entidad urbanística actuante**, sin necesidad de constituir formalmente Junta de Compensación.

Una vez aprobada la iniciativa, el Ayuntamiento podrá establecer los mecanismos de control y supervisión técnica oportunos, sin menoscabo de la responsabilidad plena de los promotores en cuanto al cumplimiento de las cargas urbanísticas derivadas del plan.

4. **Obligaciones de los propietarios-promotores**

Bajo esta modalidad de gestión simplificada, los propietarios-promotores asumen:

- La **redacción y tramitación de los instrumentos de gestión** y ejecución.
- La **financiación y ejecución de las obras de urbanización**, con entrega al Ayuntamiento de los suelos y dotaciones públicas correspondientes.
- La **coordinación de las relaciones jurídicas** entre los titulares afectados, sin necesidad de órgano colectivo adicional, salvo que voluntariamente lo constituyan.

5. **Intervención municipal**

El Ayuntamiento de Benalmádena ejercerá las funciones de:

- **Aprobación de los instrumentos de gestión** y urbanización.
- **Supervisión técnica** del cumplimiento de las determinaciones del PRI.
- **Recepción de las obras e infraestructuras públicas** ejecutadas.

4.2. **Etapas de ejecución y programación**

1. **Programación general de la actuación**

El desarrollo del presente Plan de Reforma Interior se ejecutará mediante una **programación por etapas funcionales**, que permita adaptar el proceso urbanizador a la demanda real y a la viabilidad técnica y económica, garantizando:

- La adecuada coordinación entre urbanización y edificación.
- La implantación progresiva de los usos previstos (comercial, hotelero, equipamientos).

- La puesta en servicio de los sistemas generales y locales necesarios.

La ejecución se organizará conforme a la siguiente secuencia técnico-administrativa y operativa:

Fase 1. Tramitación urbanística y administrativa

- Aprobación inicial, provisional y definitiva del PRI.
- Evaluación ambiental estratégica simplificada.
- Aprobación del sistema de actuación por compensación en su modalidad simplificada (art. 213 RGLISTA).
- Redacción y aprobación del proyecto de urbanización.
- Tramitación y aprobación, en su caso, del proyecto de reparcelación.
- Obtención de las autorizaciones sectoriales necesarias.

Plazo estimado: hasta 9 meses desde la aprobación definitiva del PRI.

Fase 2. Ejecución de infraestructuras principales

- Preparación del terreno: limpieza, demolición y movimientos de tierras.
- Ejecución de la red viaria estructurante: eje norte-sur y eje este-oeste.
- Instalación de redes principales: abastecimiento, saneamiento, pluviales, electricidad, telecomunicaciones.
- Urbanización de parcelas prioritarias (área comercial y hotelera).
- Cesión de los primeros suelos dotacionales y espacios libres.

Plazo estimado: 12 meses desde el inicio de las obras de urbanización.

Fase 3. Urbanización complementaria y edificación

- Desarrollo de los ramales viarios secundarios y zonas interiores.
- Tratamientos paisajísticos y plantaciones.
- Ejecución progresiva de las edificaciones comerciales, hoteleras y recreativas.
- Implantación de equipamientos públicos y dotaciones privadas.

Plazo estimado: hasta 24 meses desde la finalización de la Fase 2.

Fase 4. Finalización, recepción y puesta en uso

- Revisión y finalización de obras de urbanización.
- Entrega formal al Ayuntamiento de suelos y dotaciones de uso público.
- Recepción de las infraestructuras urbanas por el Ayuntamiento.

- Concesión de licencias de primera ocupación y funcionamiento.

Plazo estimado: dentro de los 6 meses posteriores a la finalización completa de las obras.

2. Ejecución por unidades funcionales

El presente PRI permite, previa aprobación municipal, la **ejecución por fases independientes o unidades funcionales autónomas**, siempre que:

- Se garantice la prestación completa de servicios urbanísticos dentro de cada fase.
- No se comprometa la continuidad del viario, redes ni accesos generales.
- Se mantenga la coherencia de la ordenación y la proporcionalidad de las cesiones.

3. Control de plazos

Los plazos señalados en este apartado tienen carácter **indicativo**, y se concretarán en el **Programa de Ejecución** aprobado por el Ayuntamiento junto con el proyecto de urbanización.

4.4. Convenios urbanísticos y compromisos

1. Convenio urbanístico de planeamiento

La iniciativa y redacción del presente Plan de Reforma Interior se fundamenta en el **convenio urbanístico de planeamiento** suscrito entre la propiedad promotora y el Ayuntamiento de Benalmádena, conforme a lo dispuesto en el **artículo 9.7 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)**.

Dicho convenio tiene como objeto:

- Formalizar el compromiso de tramitación y desarrollo del planeamiento propuesto.
- Establecer las bases para la futura ejecución urbanística del ámbito conforme al sistema de compensación.
- Vincular a las partes en cuanto al **reparto de beneficios y cargas**, los plazos generales de desarrollo y las obligaciones técnicas y administrativas derivadas del plan.

El convenio **no tiene carácter normativo** ni sustituye al procedimiento legal de aprobación del planeamiento ni a la potestad discrecional del Ayuntamiento, pero sirve de soporte a la iniciativa privada y a la coherencia técnica del documento formulado.

2. Obligaciones y compromisos de la propiedad promotora

Sin perjuicio de lo anterior, la propiedad promotora asume los siguientes compromisos específicos vinculados a la ejecución del plan:

- Redacción y tramitación, a su costa, de todos los instrumentos urbanísticos necesarios: proyecto de urbanización, proyecto de reparcelación (si procede), estudios sectoriales, documentación técnica complementaria.
- Ejecución completa de las obras de urbanización y entrega de las cesiones públicas en condiciones reglamentarias.
- Gestión coordinada de las relaciones jurídicas entre los propietarios afectados y el cumplimiento del principio de equidistribución.

- Asunción de los costes derivados de la obtención de servicios urbanísticos (conexiones, refuerzos, autorizaciones sectoriales...).

- Mantenimiento provisional de las dotaciones públicas hasta su recepción definitiva.

3. Compromisos del Ayuntamiento de Benalmádena

Por su parte, el Ayuntamiento se compromete a:

- Tramitar con diligencia el procedimiento de aprobación del PRI y sus documentos asociados.
- Resolver, conforme a derecho, las solicitudes de aprobación del sistema de compensación en su modalidad simplificada.
- Supervisar técnicamente los proyectos de gestión y urbanización.
- Facilitar toda documentación necesaria para la incorporación de las infraestructuras necesarias al proyecto de urbanización como por ejemplo redes o líneas de EMABESA.
- Recepcionar, una vez ejecutadas conforme a proyecto aprobado, las infraestructuras, redes y espacios públicos.

4. Valor jurídico y seguimiento

El convenio suscrito no puede alterar las determinaciones del planeamiento ni excluir los trámites legalmente exigibles. No obstante, tiene **valor contractual** entre las partes, y puede ser objeto de **seguimiento y ejecución** mediante comisión técnica o procedimiento administrativo específico.

Cualquier modificación del contenido del convenio que afecte al planeamiento o al reparto de cargas deberá tramitarse mediante el procedimiento legal correspondiente y con publicidad suficiente.

5.1. Cumplimiento de la Evaluación Ambiental Estratégica

1. Procedimiento ambiental aplicado

El presente Plan de Reforma Interior se ha sometido al trámite de **Evaluación Ambiental Estratégica simplificada**, conforme a lo establecido en los artículos 40 y siguientes de la **Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)** y en su normativa de desarrollo.

Este procedimiento tiene por objeto analizar, desde una perspectiva ambiental, la viabilidad y sostenibilidad del plan, así como establecer las medidas necesarias para evitar, prevenir, reducir y compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente que puedan derivarse de su aplicación.

2. Documentación ambiental presentada

Para ello, se ha elaborado y tramitado el correspondiente **documento ambiental estratégico**, en el que se evalúan los siguientes aspectos:

- Características del plan: superficie, usos, volumen edificable y relación con el planeamiento vigente.
- Características del entorno territorial: topografía, hidrología, vegetación, espacios protegidos y paisaje.
- Análisis de impactos potenciales sobre el medio físico, biótico y socioeconómico.
- Identificación de riesgos ambientales (inundabilidad, afección por infraestructuras, movilidad, emisiones...).
- Alternativas razonables consideradas.

- Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.
- Propuesta de programa de vigilancia ambiental.

3. Resolución ambiental

Conforme al procedimiento previsto en la GICA, se obtendrá la Resolución de la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul de la Junta de Andalucía, que determina la no necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria, al no apreciarse efectos significativos adversos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos por la Ley.

Dicha resolución establece las condiciones ambientales vinculantes que deberán observarse en el desarrollo del plan, en especial:

- La ejecución de las medidas correctoras propuestas.
- La supervisión ambiental durante la urbanización.
- El cumplimiento del programa de vigilancia ambiental.
- La no afección a la Red Natura 2000 u otros espacios de especial protección.

4. Integración en el planeamiento

Las determinaciones de carácter ambiental forman parte inseparable del PRI, debiendo integrarse en:

- Los **proyectos de urbanización y edificación**, en lo relativo a materiales, vegetación, emisiones, gestión de residuos y sostenibilidad.
- La **planificación de movilidad y transporte**, para minimizar consumos energéticos y emisiones.
- Los **proyectos de jardinería, paisajismo y zonas verdes**, para garantizar la biodiversidad y el mantenimiento ecológico del ámbito.

5.2. Medidas correctoras y protectoras

1. Objetivo

El presente apartado establece las **medidas preventivas, correctoras y protectoras** destinadas a evitar, minimizar o compensar los posibles efectos adversos sobre el medio ambiente derivados del desarrollo del Plan de Reforma Interior UE-89 “Parque del Tívoli”, conforme a lo previsto en la **Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)** y la resolución emitida por el órgano ambiental competente.

Estas medidas forman parte integrante y vinculante del plan y deberán ser recogidas expresamente en los proyectos de urbanización, edificación y ejecución material.

2. Medidas sobre el medio físico

- **Control de emisiones de polvo y partículas** durante las obras mediante riego, limpieza de viales y cobertura de materiales a granel.
- **Prevención de contaminación de suelos y aguas:** disposición de arquetas de decantación, sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDS), control de residuos y vertidos durante la fase de urbanización.

- **Gestión racional de recursos naturales:** reducción del movimiento de tierras, reutilización de materiales de excavación y minimización del uso de recursos no renovables.
- **Protección contra el riesgo de inundación**, si procede, mediante integración de datos hidrológicos y diseño de redes pluviales dimensionadas conforme a estudios específicos.

3. Medidas sobre el medio biótico

- **Conservación de vegetación existente** de valor ecológico y, en su caso, trasplante de ejemplares significativos o recuperación de zonas con arbolado autóctono.
- **Selección de especies vegetales adaptadas al clima mediterráneo** en parques, zonas verdes y alineaciones, priorizando especies de bajo consumo hídrico.
- **Fomento de la biodiversidad urbana** mediante la creación de corredores verdes, refugios de fauna urbana, jardines polinizadores y cubiertas vegetales.
- **Control de especies invasoras**, evitando su introducción en el ámbito durante ajardinamientos y obras.

4. Medidas sobre el medio socioeconómico y urbano

- **Minimización de las molestias acústicas y vibraciones** durante la fase de obras, mediante limitación horaria, mantenimiento de maquinaria y barreras acústicas si procede.
- **Seguridad en la ejecución de las obras**, control de accesos, señalización, protección de peatones y vecinos colindantes.
- **Gestión de residuos de construcción y demolición**, conforme al Real Decreto 105/2008, con segregación, valorización y entrega a gestor autorizado.
- **Integración paisajística:** control del impacto visual mediante diseño de volúmenes, cromatismo, vegetación y materiales compatibles con el entorno urbano.

5. Medidas específicas del programa de vigilancia ambiental

Todas las medidas anteriores serán objeto de seguimiento mediante un **programa de vigilancia ambiental**, que incluirá:

- Indicadores de cumplimiento y eficacia.
- Designación del responsable ambiental de la actuación.
- Informes de seguimiento en fase de obras y post-obra.
- Coordinación con el Ayuntamiento y la Delegación Territorial de la Junta de Andalucía.

5.3. Red Natura 2000 y otros condicionantes territoriales

1. No afección a Red Natura 2000

El ámbito del Plan de Reforma Interior de la UE-89 “Parque del Tívoli” **no se encuentra incluido en la Red Natura 2000** ni en zonas de especial conservación ambiental, según la cartografía oficial de espacios protegidos de la Consejería competente en materia de medio ambiente.

Asimismo, en el procedimiento de **evaluación ambiental estratégica simplificada** tramitado al amparo de la Ley 7/2007 (GICA), se ha acreditado expresamente la **ausencia de impactos significativos** sobre espacios de la Red Natura 2000, en cumplimiento del artículo 46 de dicha norma.

En consecuencia:

- No se requiere informe específico de afección conforme al artículo 6.3 de la Directiva 92/43/CEE (Hábitats).
- No existe obligación de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria por este motivo.

2. Otros condicionantes territoriales

El ámbito de actuación se encuentra integrado en el tejido urbano consolidado de Benalmádena y no presenta condicionantes territoriales de carácter restrictivo que limiten su transformación urbanística, si bien se han identificado los siguientes aspectos que deben ser considerados en el desarrollo técnico del plan:

- **Topografía urbana y desniveles:** que exigen soluciones de accesibilidad y conectividad entre cotas, especialmente en los accesos desde el entorno y en las transiciones entre el parque, el área comercial y el hotelero.
- **Infraestructuras próximas:** presencia de viarios de alta capacidad (autovía A-7), líneas eléctricas de media tensión y posibles afecciones de servidumbres técnicas o franjas de protección, que deberán tenerse en cuenta en los proyectos constructivos.
- **Conectividad urbana:** necesidad de garantizar la integración del ámbito con los barrios colindantes y con la red general de espacios libres, dotaciones públicas y transporte, sin generar barreras urbanas ni sobrecargas en la red viaria.
- **Riesgos naturales o antrópicos:** no se han identificado riesgos significativos (inundabilidad, deslizamientos, contaminación preexistente...), si bien se recomienda incorporar un **análisis de resiliencia urbana** en el diseño y ejecución de las infraestructuras.

6.1. Régimen de infracciones y sanciones

1. Normativa aplicable

El incumplimiento de las determinaciones contenidas en el presente Plan de Reforma Interior y su normativa urbanística dará lugar a la aplicación del **régimen sancionador urbanístico previsto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA)**, y en el **Reglamento General aprobado por Decreto 550/2022**, sin perjuicio de lo dispuesto en otras normativas sectoriales de aplicación (ambiental, edificatoria, accesibilidad, etc.).

2. Responsabilidad

Serán responsables de las infracciones:

- Los promotores de actuaciones no ajustadas al planeamiento.
- Los técnicos redactores y directores de obra que incumplan la normativa urbanística o legalicen actuaciones contrarias a la misma.
- Los titulares de derechos reales sobre inmuebles que permitan o consientan el desarrollo de usos, obras o actividades contrarias a esta normativa.

3. Clasificación de las infracciones

Las infracciones se clasificarán como **leves, graves o muy graves**, de acuerdo con la naturaleza del hecho, el daño causado y la intencionalidad del infractor, conforme a los criterios establecidos en los **artículos 163 a 167 de la LISTA**.

Tendrán, entre otras, la consideración de infracciones:

- La ejecución de obras sin licencia urbanística o sin ajustarse a ella.
- La ocupación de edificaciones sin la debida licencia de primera ocupación.
- La modificación de usos sin autorización.
- La alteración de las condiciones de accesibilidad, sostenibilidad, seguridad o funcionalidad establecidas en el planeamiento o en los proyectos aprobados.

4. Sanciones

Las sanciones aplicables consistirán en:

- **Multas coercitivas y sanciones económicas** proporcionales al valor de la infracción.
- Obligación de **restitución de la realidad física alterada**, en su caso.
- **Paralización de obras** y suspensión de actividades incompatibles.
- En casos muy graves, se podrá proponer la **inhabilitación de técnicos** o la imposibilidad de contratar con la administración.

5. Ejercicio de la potestad de disciplina urbanística

El Ayuntamiento de Benalmádena, como administración actuante, ostenta la **potestad exclusiva** para el ejercicio de la disciplina urbanística en el ámbito del PRI, pudiendo:

- Iniciar y tramitar expedientes sancionadores.
- Ordenar medidas cautelares.
- Ejecutar subsidiariamente actuaciones necesarias para la restauración de la legalidad urbanística.

La actuación administrativa deberá respetar en todo momento los principios de legalidad, tipicidad, proporcionalidad, audiencia del interesado y motivación de las resoluciones.

6.2. Compatibilidad con el planeamiento general

1. Vinculación al Plan General de Ordenación Urbanística

El presente Plan de Reforma Interior se redacta en desarrollo y adaptación de las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Benalmádena, en particular de su ficha urbanística correspondiente a la Unidad de Ejecución UE-89, junto a la Delimitación propuesta..

En tal sentido, el PRI constituye un **instrumento de ordenación urbanística detallada**, conforme a lo dispuesto en los artículos 64 y siguientes de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre (LISTA)**, y desarrolla la **ordenación pormenorizada** del ámbito, cumplimentando el convenio suscrito.

2. Sustitución de determinaciones pormenorizadas

Las determinaciones contenidas en el presente Plan sustituyen, en el ámbito de aplicación definido, a todas aquellas **determinaciones pormenorizadas del PGOU** que resulten incompatibles o contradictorias, en aplicación del principio de especialidad y conforme a lo previsto en el artículo 77.2 de la LISTA.

No obstante, se mantendrán plenamente vigentes todas las determinaciones del PGOU que no resulten expresamente modificadas o sustituidas por este documento.

6.3. Interpretación y supletoriedad

1. Interpretación normativa

La interpretación de las determinaciones contenidas en la presente normativa urbanística corresponde, en el ámbito de sus competencias, al **Ayuntamiento de Benalmádena** como administración actuante.

En caso de dudas sobre el alcance, aplicación o contenido de cualquiera de sus disposiciones, prevalecerá una interpretación **finalista y sistemática**, que:

- Sea coherente con el contenido del Plan de Reforma Interior en su conjunto.
- Respete los principios del planeamiento general y de la legislación urbanística vigente.
- Favorezca la sostenibilidad ambiental, funcional y económica de la ordenación propuesta.

La interpretación de carácter técnico se ajustará a los dictámenes e informes emitidos por los servicios municipales competentes, sin perjuicio de los informes sectoriales que, en su caso, resulten preceptivos.

2. Normativa supletoria

En lo no previsto expresamente por esta normativa, será de **aplicación supletoria**:

- El **Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena** y sus Normas Urbanísticas.
- La **Ley 7/2021, de 1 de diciembre**, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA).
- El **Reglamento General de la LISTA**, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre.
- El **Código Técnico de la Edificación (CTE)**.
- Las **normativas sectoriales estatales, autonómicas y locales**, en materia de urbanización, edificación, accesibilidad, protección ambiental, eficiencia energética, movilidad, telecomunicaciones, etc.

En caso de conflicto normativo, se aplicará el principio de **jerarquía normativa y especialidad**, prevaleciendo siempre la norma de rango superior o la específica sobre la general.

3. Revisión y modificación

Cualquier modificación, adaptación o revisión del presente Plan de Reforma Interior, incluida su normativa, deberá tramitarse conforme al procedimiento legalmente establecido, con sujeción a los principios de publicidad, participación, sostenibilidad y evaluación ambiental cuando resulte exigible.

.../fin del articulado/...

PLAN DE REFORMA INTERIOR TIVOLI

DOCUMENTO DE AVANCE

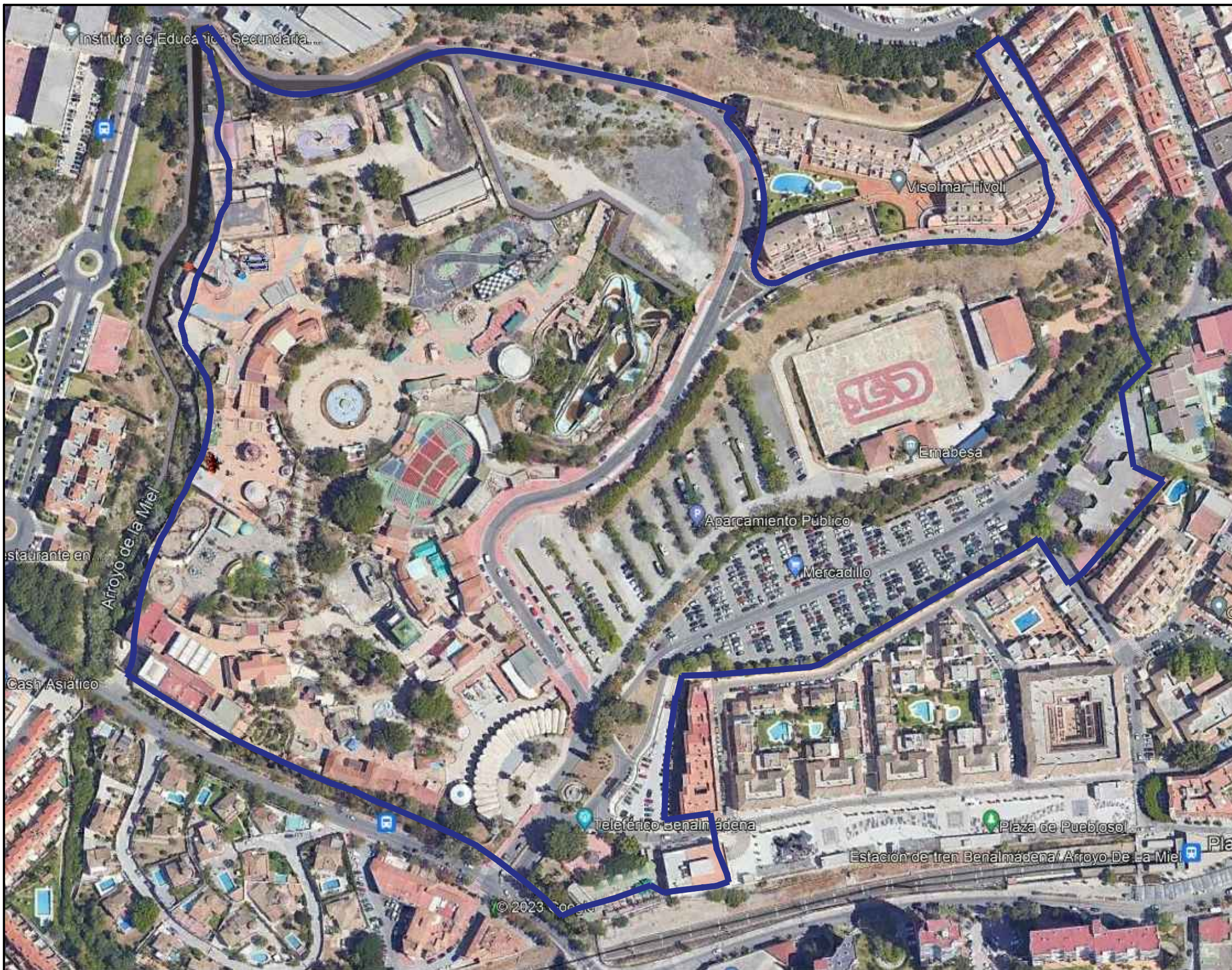
PLANIMETRIA

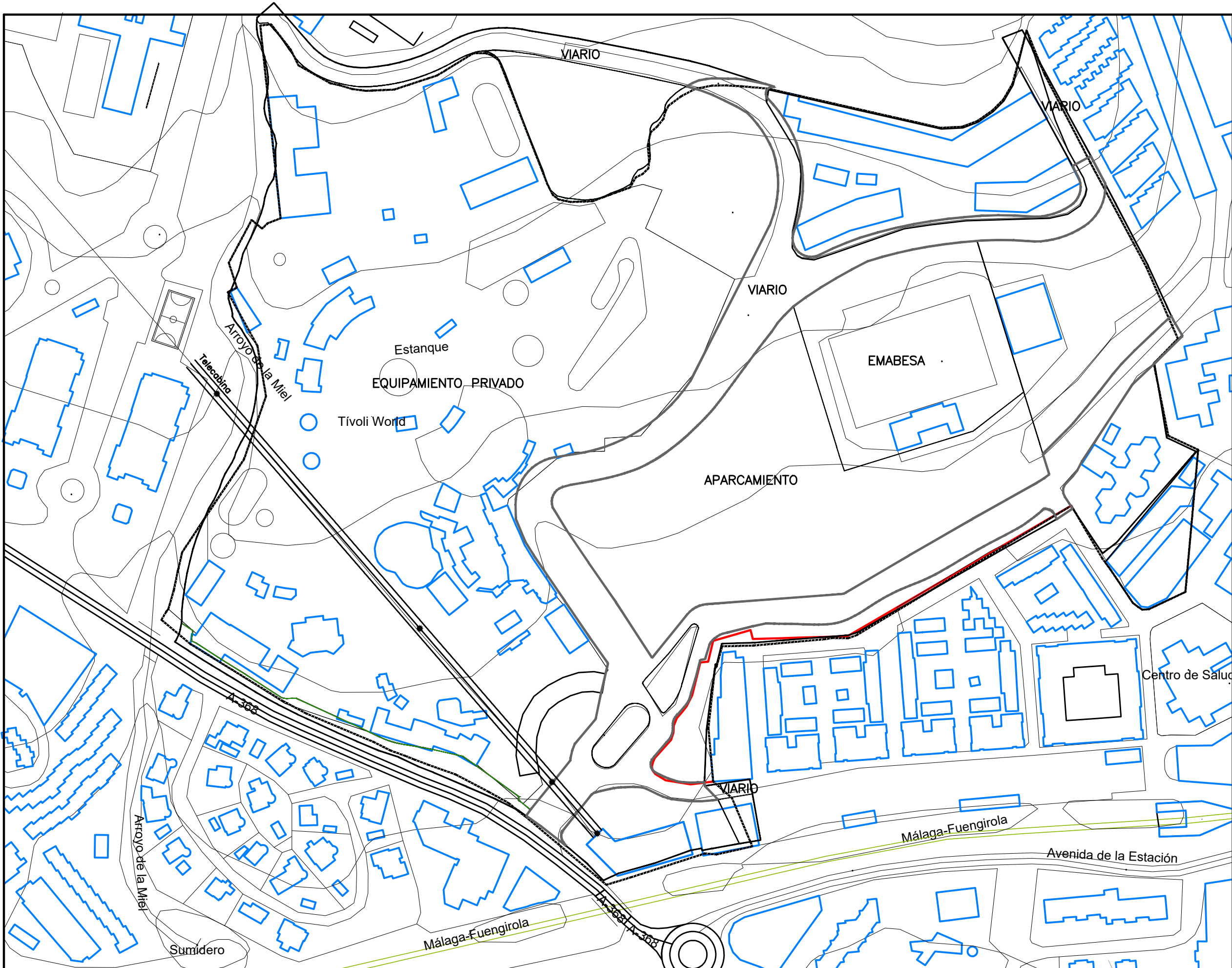
OCTUBRE 2025

GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA
BENALMADENA









GUILLERMO MIJANCOS GURRUCHAGA
ARQUITECTO

mijancos@arquitectosdecadiz.com
CONIL 12 - 11.170 MEDINA SIDONIA CADIZ



PROPUESTA PARQUE TIVOLI
GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA



OCT 2025
Escala SE

ESTADO ACTUAL BASE CARTOGRAFICA

SITUACION

03



ESTRUCTURA PROPIEDAD S/ REGISTRO			
	DELIMITACION DE LA ACTUACION		156.450 M2
	PROPIEDAD		SUPERFICIE
	SUELO	TREMON	113.870 M2
	VIARIO	AYUNTAMIENTO	18.650 M2
	ZONA VERDE	AYUNTAMIENTO	7.000 M2
	GUARDERIA	AYUNTAMIENTO	3.325 M2
	TELEFERICO	AYUNTAMIENTO	3.105 M2
	EMABESA	AYUNTAMIENTO	10.500 M2

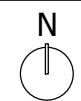


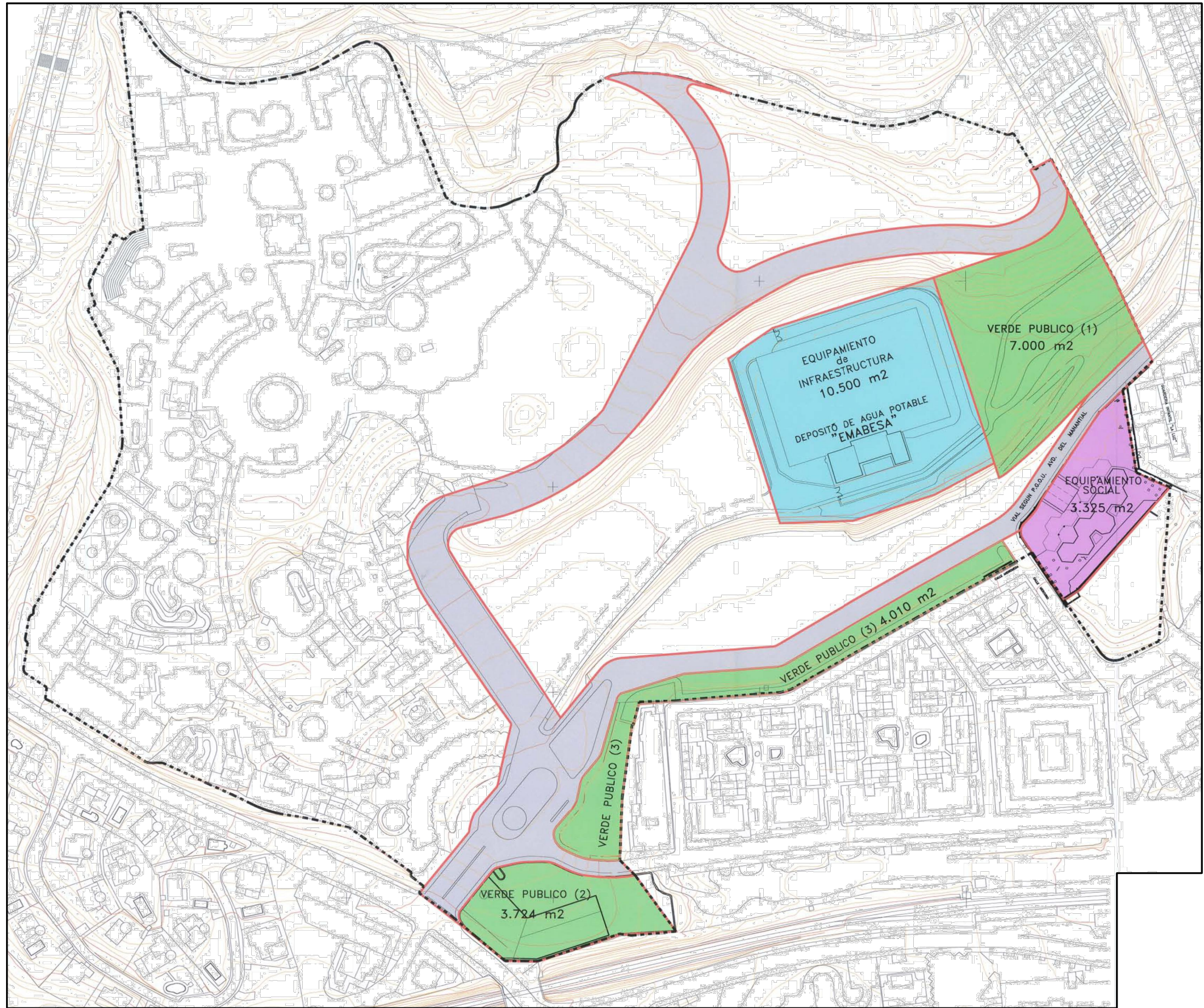


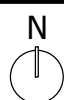
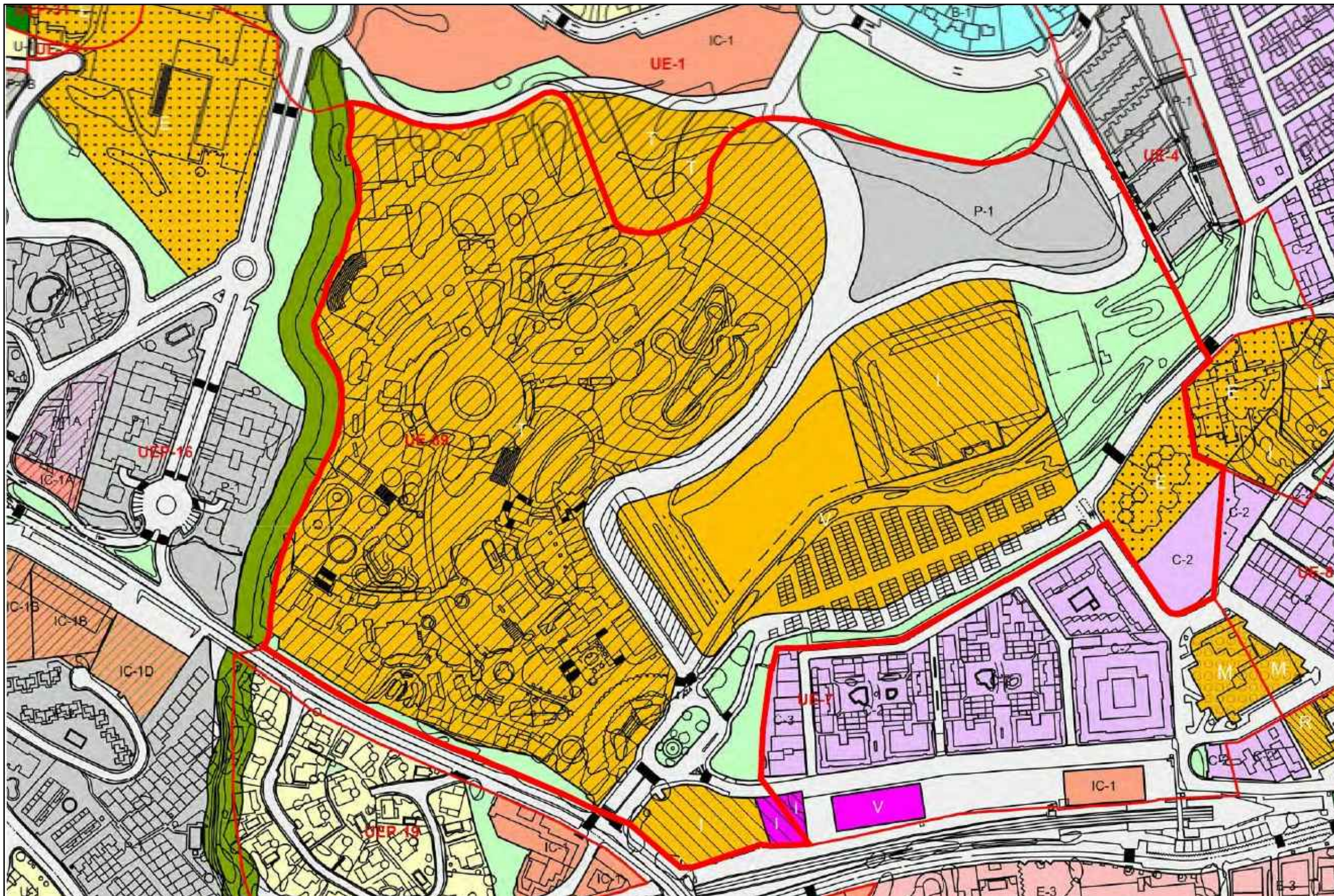
ZONIFICACIÓN DEL SUELO		
Trama	Denominación de la Zona	Denominación de Sub-Zona
	Casos	C1, C2, C3, C4
	Extensión del Casco	E1, E2, E3, E4
	Glacis	B1, B2, B3, B4
	Pública Mediante	P1, P2, P3
	Unitaria	U1, U2, U3, U4
	Industrial y/o Comercial	IC1, IC2, IC3, IC4, IC5, IC6
	Sistema General de Equipamiento	SGQ, SGQ1, SGQ2, SGQ3, SGQ4, SGQ5, SGQ6, SGQ7, SGQ8, SGQ9, SGQ10, SGQ11, SGQ12, SGQ13, SGQ14, SGQ15, SGQ16, SGQ17, SGQ18, SGQ19, SGQ20, SGQ21, SGQ22, SGQ23, SGQ24, SGQ25, SGQ26, SGQ27, SGQ28, SGQ29, SGQ30, SGQ31, SGQ32, SGQ33, SGQ34, SGQ35, SGQ36, SGQ37, SGQ38, SGQ39, SGQ40, SGQ41, SGQ42, SGQ43, SGQ44, SGQ45, SGQ46, SGQ47, SGQ48, SGQ49, SGQ50, SGQ51, SGQ52, SGQ53, SGQ54, SGQ55, SGQ56, SGQ57, SGQ58, SGQ59, SGQ60, SGQ61, SGQ62, SGQ63, SGQ64, SGQ65, SGQ66, SGQ67, SGQ68, SGQ69, SGQ70, SGQ71, SGQ72, SGQ73, SGQ74, SGQ75, SGQ76, SGQ77, SGQ78, SGQ79, SGQ80, SGQ81, SGQ82, SGQ83, SGQ84, SGQ85, SGQ86, SGQ87, SGQ88, SGQ89, SGQ90, SGQ91, SGQ92, SGQ93, SGQ94, SGQ95, SGQ96, SGQ97, SGQ98, SGQ99, SGQ100
	Sistema Local de Equipamiento	SLQ, SLQ1, SLQ2, SLQ3, SLQ4, SLQ5, SLQ6, SLQ7, SLQ8, SLQ9, SLQ10, SLQ11, SLQ12, SLQ13, SLQ14, SLQ15, SLQ16, SLQ17, SLQ18, SLQ19, SLQ20, SLQ21, SLQ22, SLQ23, SLQ24, SLQ25, SLQ26, SLQ27, SLQ28, SLQ29, SLQ30, SLQ31, SLQ32, SLQ33, SLQ34, SLQ35, SLQ36, SLQ37, SLQ38, SLQ39, SLQ40, SLQ41, SLQ42, SLQ43, SLQ44, SLQ45, SLQ46, SLQ47, SLQ48, SLQ49, SLQ50, SLQ51, SLQ52, SLQ53, SLQ54, SLQ55, SLQ56, SLQ57, SLQ58, SLQ59, SLQ60, SLQ61, SLQ62, SLQ63, SLQ64, SLQ65, SLQ66, SLQ67, SLQ68, SLQ69, SLQ70, SLQ71, SLQ72, SLQ73, SLQ74, SLQ75, SLQ76, SLQ77, SLQ78, SLQ79, SLQ80, SLQ81, SLQ82, SLQ83, SLQ84, SLQ85, SLQ86, SLQ87, SLQ88, SLQ89, SLQ90, SLQ91, SLQ92, SLQ93, SLQ94, SLQ95, SLQ96, SLQ97, SLQ98, SLQ99, SLQ100
	Verde Público	V
	Verde Privado	VP
	Verde Protección	Vías, Ferrocarril, Arroyos, etc.
	Área de Playas	
	Red Vial	
	Aparcamiento	

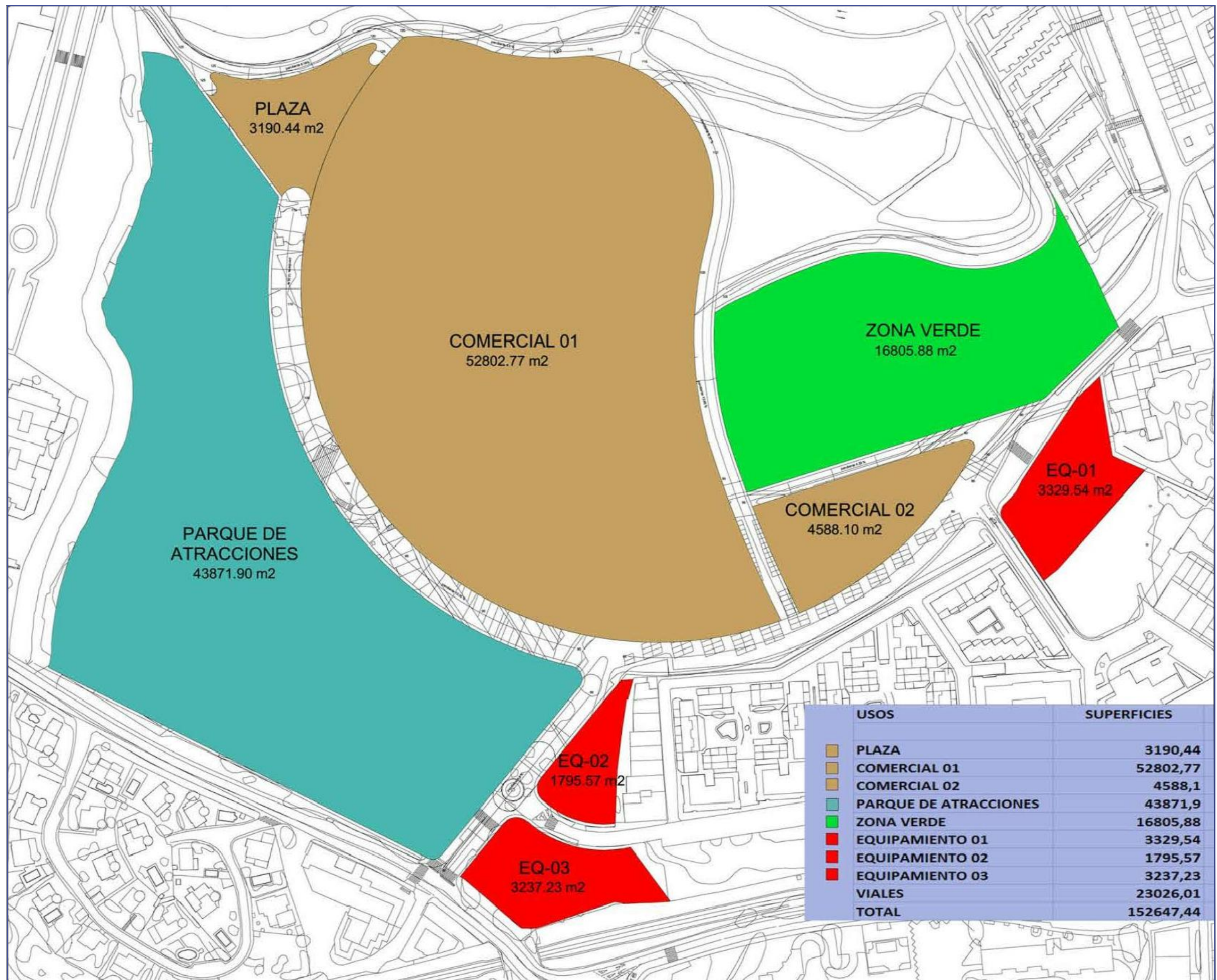
	Delimitación Unidades de Ejecución
	A.A.
	Límite edificación antigua CN-340
	Deslinde marítimo - terrestre
	Límite protección marítimo - terrestre
	Vía Pecuaría
	Sistema General Red Vial

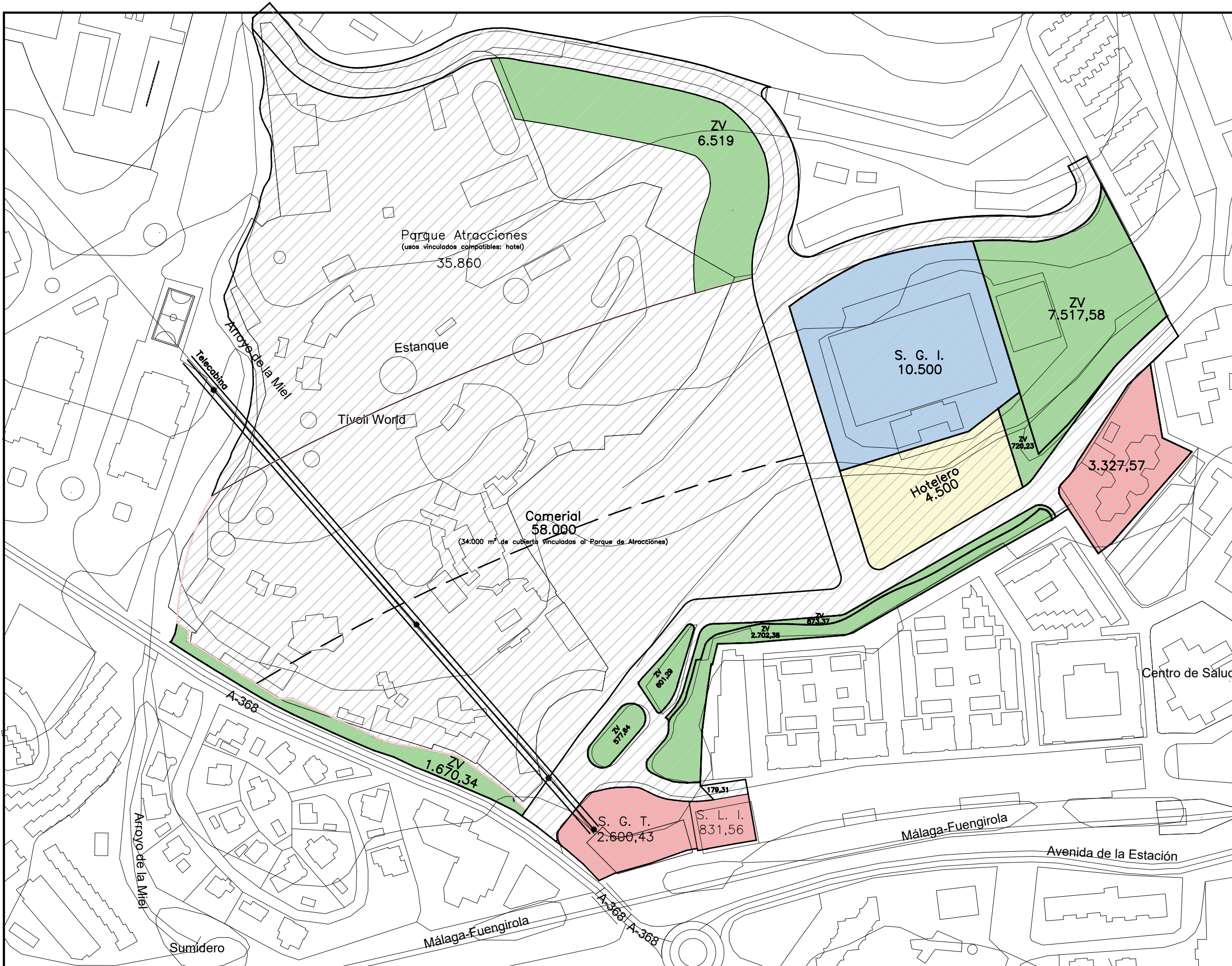
PATRIMONIO HISTORICO-ARTISTICO Y CULTURAL		
	Zona de Protección Integral	TIPO 1
	Zonas de Protección de Servidumbre Arqueológica	TIPO 2
	Zonas de Vigilancia Arqueológica	TIPO 3

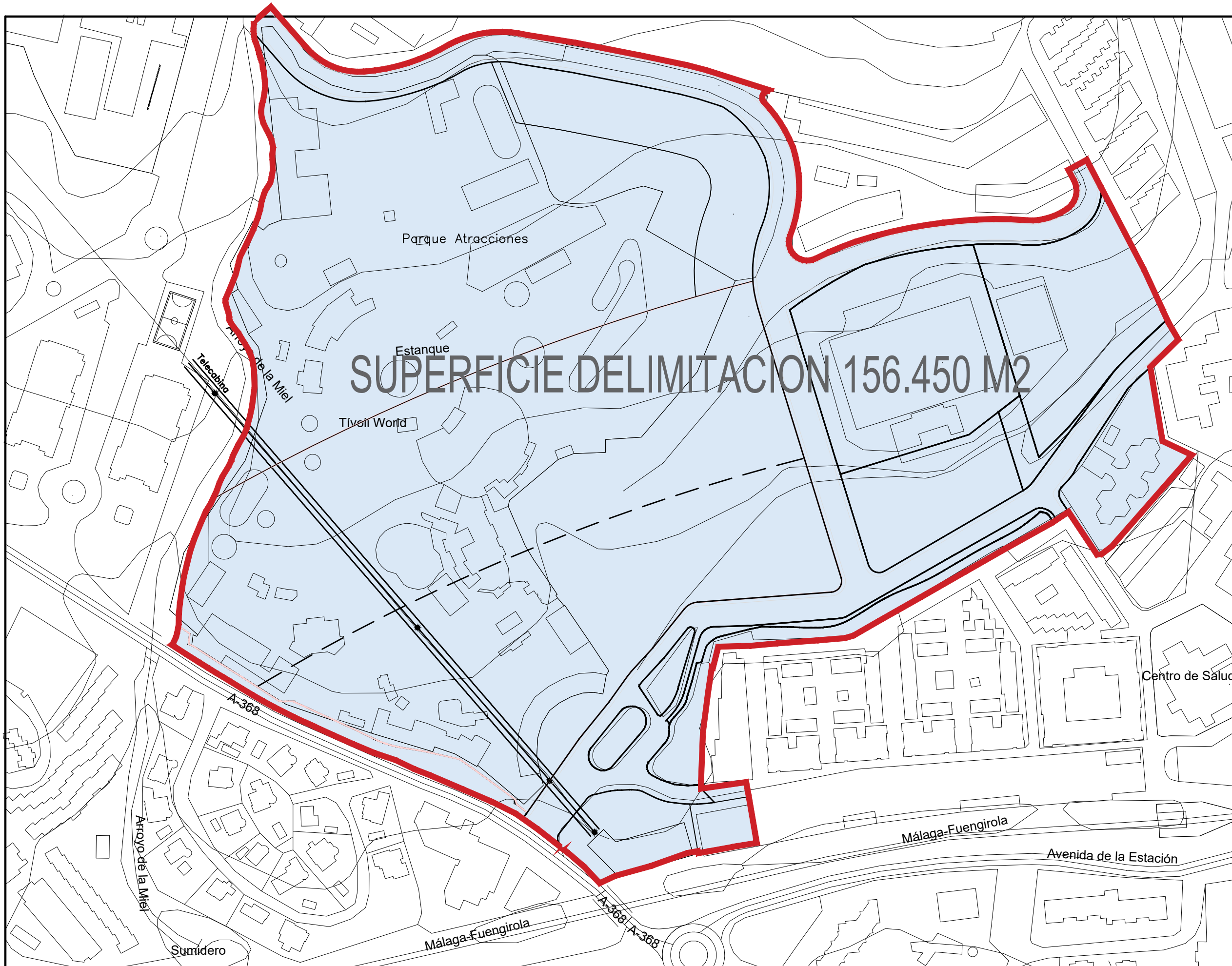












GUILLERMO MIJANCOS GURRUCHAGA
ARQUITECTO

mijancos@arquitectosdecadiz.com
CONIL 12 - 11.170 MEDINA SIDONIA CADIZ



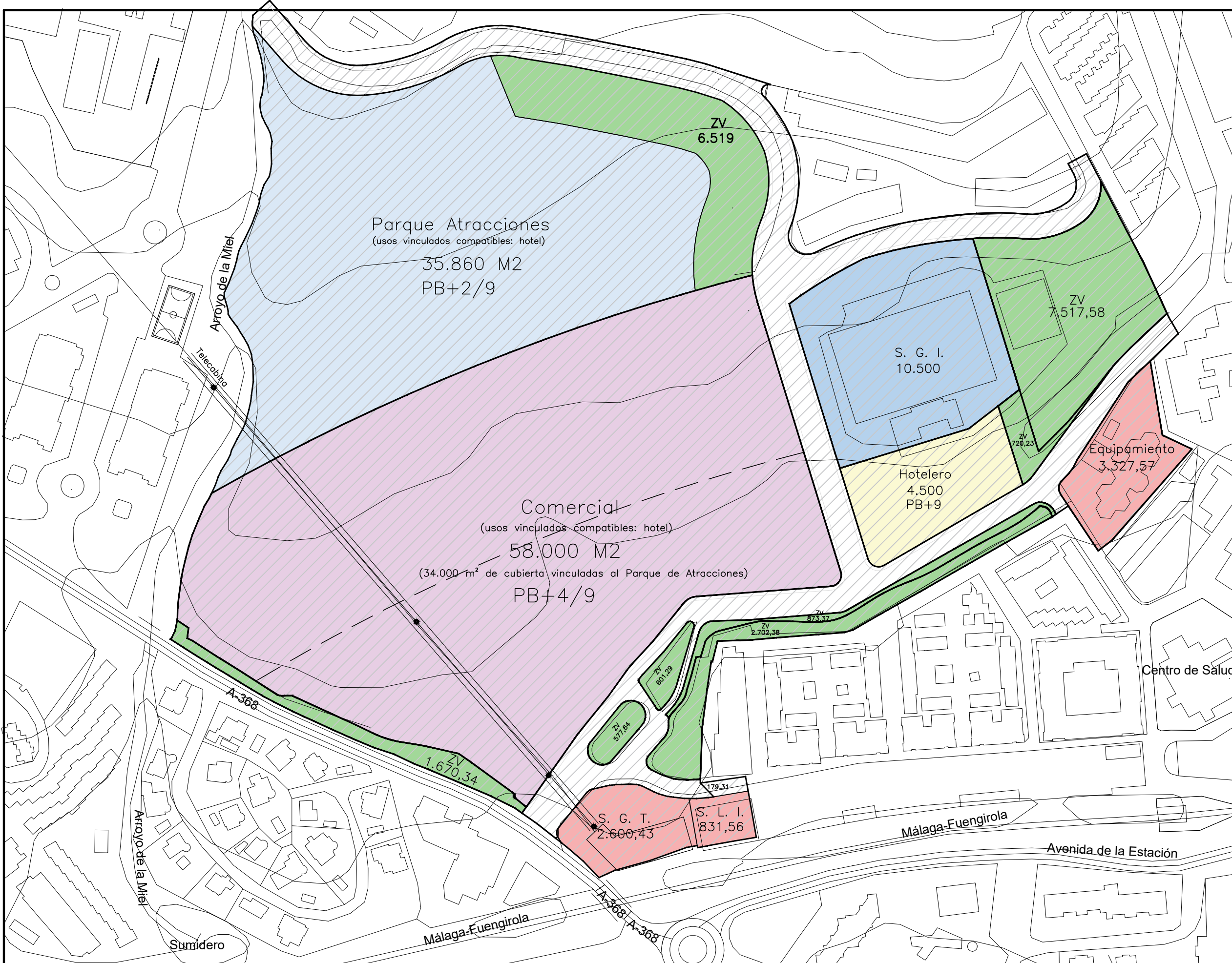
PROPUESTA PARQUE TIVOLI
GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA



OCT 2025
Escala SE

PROPUESTA DELIMITACION PRI
ORDENACION

10



ZONIFICACION CONVENIO	PARCELA
PARQUE ATRACCIONES	35.860,00
PARQUE + COMERCIAL	58.000,00
HOTELERO	4.500,00
TELEFERICO	2.600,43
SLI-ASUNTOS SOCIALES	831,56
GUARDERIA	3.327,57
VIARIO	19.469,30
VIARIO	179,31
EMABESA	10.500,00
ZONA VERDE	6.519,00
ZONA VERDE	1.670,34
ZONA VERDE	577,64
ZONA VERDE	601,29
ZONA VERDE	2.702,38
ZONA VERDE	873,37
ZONA VERDE	720,23
ZONA VERDE	7.517,58
TOTAL AMBITO ATU TIVOLI	156.450,00

- ZONA VERDE
- HOTELERO
- EQUIPAMIENTO
- COMERCIAL
- PARQUE DE ATRACCIONES
- SG INFRAESTRUCTURA
- SG TELEFERICO

