

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENALMÁDENA RELATIVO AL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DENOMINADO PA-SUC-UE-89 "TIVOLI" PARA MATIZACIÓN DE USOS EN ZONAS Y CONCILIACIÓN ENTRE LO DISPUESTO POR EL PGOU Y LO RECOGIDO EN LA ADAPTACIÓN A LA LOUA.

RESUMEN EJECUTIVO

En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 19.3 de la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se redacta el presente Resumen Ejecutivo de la Modificación puntual del PGOU de Benalmádena relativo al ámbito de planeamiento denominado PA-SUC-UE-89 "Tívoli" para matización de usos en zonas y conciliación entre lo dispuesto por el PGOU y lo recogido en la Adaptación a la LOUA.

1. ANTECEDENTES

Se propone la presente modificación puntual del PGOU de Benalmádena en el ámbito concreto de la UE-89 TIVOLI.

Dicha unidad de ejecución conforme según establece la Memoria Justificativa de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación de Benalmádena, en su apartado 31. Clasificación del Suelo, se denomina PA-SUC-UE-89 TIVOLI, está clasificada como Suelo Urbano Consolidado.

Desde la Adaptación Parcial, las Normas Urbanísticas no hacen referencia al Parque de Atracciones ni a ningún otro Sistema General comunitario con carácter de dotación privada, no quedando adscrito el referido parque al uso recreativo, motivado por la circunstancia de no ser de titularidad pública y no pertenecer a la ordenación estructural conforme a la LOUA.

2. OBJETO y DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN

Se plantea la presente modificación de las determinaciones de la UE-89, concretamente en la denominada Zona EQ de la misma, a instancias del Concejal responsable del departamento de Urbanismo del Ayuntamiento estableciéndose una concreción en los usos de la referida Zona EQ y en su delimitación.

En la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU, las Normas Urbanísticas no hacen referencia al Parque de Atracciones ni a ningún otro Sistema General comunitario con carácter de dotación privada, motivado por la circunstancia de no ser de titularidad pública.

Sin embargo, esta motivación no se considera válida para explicar la no acogida de los equipamientos ya existentes, como es el caso del Parque de Atracciones Tívoli, un equipamiento dedicado al ocio el cual ha dado servicio al sector turístico de

Benalmádena durante los últimos 49 años, sector el cual, sin ninguna duda, es motor económico del Municipio de la Costa del Sol. Dicha no consideración como equipamiento lo abocaría a la pérdida de su carácter dotacional, y además iría en contra de las determinaciones de la ficha de la Unidad de Ejecución de la UE-89 en la cual, junto con el aparcamiento del parque, éste aparece claramente ya como un equipamiento –Zona EQ-.

En relación al interés general que este equipamiento dotacional privado suscita, cabe traer a colación las determinaciones que respecto al Parque de Atracciones Tívoli se hacen en el propio Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM): La Memoria de Ordenación del mismo enumera una serie de equipamientos metropolitanos existentes en la aglomeración, englobando dentro del grupo de Equipamientos y Dotaciones Culturales y de Ocio, el Parque de Atracciones Tívoli, y considerando el mismo de gran interés general como equipamiento dotacional (con análogo tratamiento al de equipamientos tan importantes desde el punto de vista turístico y cultural para Málaga como el propio Museo Picasso).

Por todo lo anterior, y en el ánimo de clarificar y fortalecer en el Plan General el carácter de equipamiento comunitario del Parque de Atracciones Tívoli, el cual satisface interés o necesidades generales, pero de titularidad y gestión privada, se redacta la presente modificación con los siguientes **objetivos principales**:

- Por un lado, clarificar y matizar el uso permitido en la Zona EQ de la UE-89 correspondiente al espacio ocupado actualmente por el Parque de Atracciones Tívoli, que pasará a denominarse EQ-A. En tal sentido, y dado que el propio PGOU de Benalmádena en su art. 139 en Ordenanza de Usos Sección 5ª Uso Comercial, fija una serie de usos cuya característica principal son su propiedad y promoción privada y su finalidad el uso público, reflejando entre ellas el **EP.4 – Parques de Atracciones**, se establece éste uso concreto e indubitado que se asignará al equipamiento existente del Parque Tívoli, quedando el mismo como un suelo dotacional. Además, en la referida zona EQ-A se fija para la ocupación y altura máxima permitida que estas se establecerán de acuerdo con las necesidades de las atracciones.
- Establecer que el Parque de Atracciones, de titularidad y dominio privado, el cual como ya se ha venido exponiendo cuenta con un gran interés general como equipamiento dotacional existente y dada la prioridad que supone para el PGOU como uso vinculado a un fin público, no tendrá la consideración de sistema general mientras mantenga idéntico destino o uso de los terrenos. Además, establecer que en caso de eventual modificación del destino o uso constituirá título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.
- Regularizar la ficha de la unidad UE-89, diferenciándose la que pasará a denominarse Zona EQ-B, correspondiente al suelo ocupado por SGE. V-9 Sistema General de Equipamiento con uso específico de aparcamiento, el cual ya quedo así definido y detallado en los planos de ordenación estructural

(Clasificación) del planeamiento de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU. Toda el aprovechamiento de la original zona EQ, se acumulará en la ahora denominada Zona EQ-A, que es el parque propiamente dicho.

3. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), establece que los Ayuntamientos, como Administración pública competente, tienen potestad para la formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística, entre ellos la Modificación de elementos del Plan General.

Establece el artículo 3 “*Fines específicos de la actividad urbanística*”, que, entre otros, son fines de la actividad urbanística “organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación”, así como “subordinar los usos del suelo de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística”

Pues bien, la modificación propuesta, y en concordancia con las competencias municipales según la L.O.U.A., establece como objetivo realizar ciertas determinaciones de carácter pormenorizado, matizando usos en la zona EQ perteneciente a la unidad UE-89, para de esta forma organizar de forma racional el uso del suelo conforme al interés general, consiguiendo con ello una adecuada dotación y equipamientos urbanos.

La presente modificación del Plan General, como se ha venido indicando, se hace para conciliar lo dispuesto por el Plan General respecto al Parque de Atracciones Tívoli, con lo recogido por la Adaptación de dicho Plan a la LOUA respecto a este equipamiento de carácter recreativo, a partir de las siguientes premisas:

- El Parque de Atracciones Tívoli se mantiene como un equipamiento de carácter privado, y acumulará sobre él todo el techo edificable de 16.610 m²t de la actual Zona EQ de la ficha de UE-89. El espacio ocupado actualmente por el Parque de Atracciones Tívoli, con una superficie de suelo de 77.902 m², pasará a denominarse Zona EQ-A, y de acuerdo con la nomenclatura de uso del PGOU, se le asignará el uso EP.4 – Parques de Atracciones.
- El aparcamiento del parque, de acuerdo con lo recogido en la Adaptación, y en el PGOU, se mantiene como Sistema General de Equipamiento SGE. V-9 con uso específico de Aparcamiento de Tivoli, denominándose como zona EQ-B en la ficha de la unidad UE-89. Dicha zona tiene una superficie de suelo de 20.941 m² y un uso específico de aparcamiento.

A continuación, se insertan la ficha actual y propuesta resaltando los cambios que se plantean modificar.

FICHA ACTUAL DEL PA-SUC-UE-89 "TIVOLI"



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	TIVOLI		
Identificación:	UE-89		
Superficie total (m ²):	159.829	Techo edificable total (m ² c):	27.810
Número de viviendas:	130	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,174

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1

Superficie (m ²):	10.292	Nº Máximo Viviendas:	80
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo edificable (m ² c):	7.000	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,680	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	128,65	Usos:	

Zona C-2

Superficie (m ²):	2.143	Nº Máximo Viviendas:	50
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m ² c):	4.200	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,961	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	42,87	Usos:	

Zona EQ

Superficie (m ²):	98.843	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	16.610	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación	Urbanización Nueva: ☒ Subsanación Deficiencias: ☐		
Estudio de Detalle	No Especificado			
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio			
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio			
Conservación:	Ayuntamiento			
Observaciones:	(*) De acuerdo con la Normativa General.			
Cesiones				
Tipo	Superficie (m²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		☐		
Social		☐		
Religioso		☐		
Infraestructura	13.543	☐		
Turístico		☐		
Varios	7	☐		
Cultural		☐		
Educativo	3.337	☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G		☐		
Espacios Libres L	13.069	☐		
Viario	18.602	☐		
Total Cesiones:	48.558			
10 % Aprov. Medio:		☐	Viviendas:	
Observaciones:	Equipamiento Viario dedicado a Sistema de Infraestructura.			

FICHA PROPUESTA DEL PA-SUC-UE-89 "TIVOLI"

Identificación

Nombre:	TIVOLI		
Identificación:	UE-89		
Superficie total (m ²):	159.829	Techo edificable total (m ² c):	27.810
Número de viviendas:	130	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,174

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1

Superficie (m ²):	10.292	Nº Máximo Viviendas:	80
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo edificable (m ² c):	7.000	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	0,680	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	128,65	Usos:	

Zona C-2

Superficie (m ²):	2.143	Nº Máximo Viviendas:	50
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m ² c):	4.200	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,961	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	42,87	Usos:	

Zona EQ-A

Superficie (m ²):	77.902	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación (***)	
Techo edificable (m ² c):	16.610	Parcela Mínima (m ²)	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima (***)	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv)		Usos: EP.4 – Parques de Atracciones (**)	
:			

Zona EQ-B (SG)

Superficie (m ²):	20.941	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):		Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):		Usos: Aparcamientos	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

(**) El Parque de Atracciones no tendrá la consideración de sistema general mientras mantenga idéntico destino o uso de los terrenos. En caso de eventual modificación del destino o uso constituirá título suficiente para su incorporación al dominio público a través de los medios legales oportunos.

(***) De acuerdo con necesidades de las atracciones

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación (*)	
Estudio de Detalle	No Especificado	Urbanización
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio	Nueva: ☒
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio	Subsanación Deficiencias: ☐
Conservación:	Ayuntamiento	
Observaciones:		

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		☐		
Social		☐		
Religioso		☐		
Infraestructura	13.543	☐		
Turístico		☐		
Varios	7	☐		
Cultural		☐		
Educativo	3.337	☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G		☐		
Espacios Libres L	13.069	☐		
Viario	18.602	☐		
Total Cesiones:	48.558			
10 % Aprov. Medio:		☐	Viviendas:	

Observaciones: Equipamiento Viario dedicado a Sistema de Infraestructura

(*) Se mantiene el sistema de compensación dado que aún en la unidad hay pendiente cesiones a realizar.

La presente Modificación de Elementos no tiene carácter estructural, por afectar solo a la ordenación pormenorizada de un área del suelo urbano consolidado que acoge un equipamiento dotacional de carácter privado, por tanto, su aprobación definitiva corresponde al municipio previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la Vigente Ley 7/2.002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural.

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

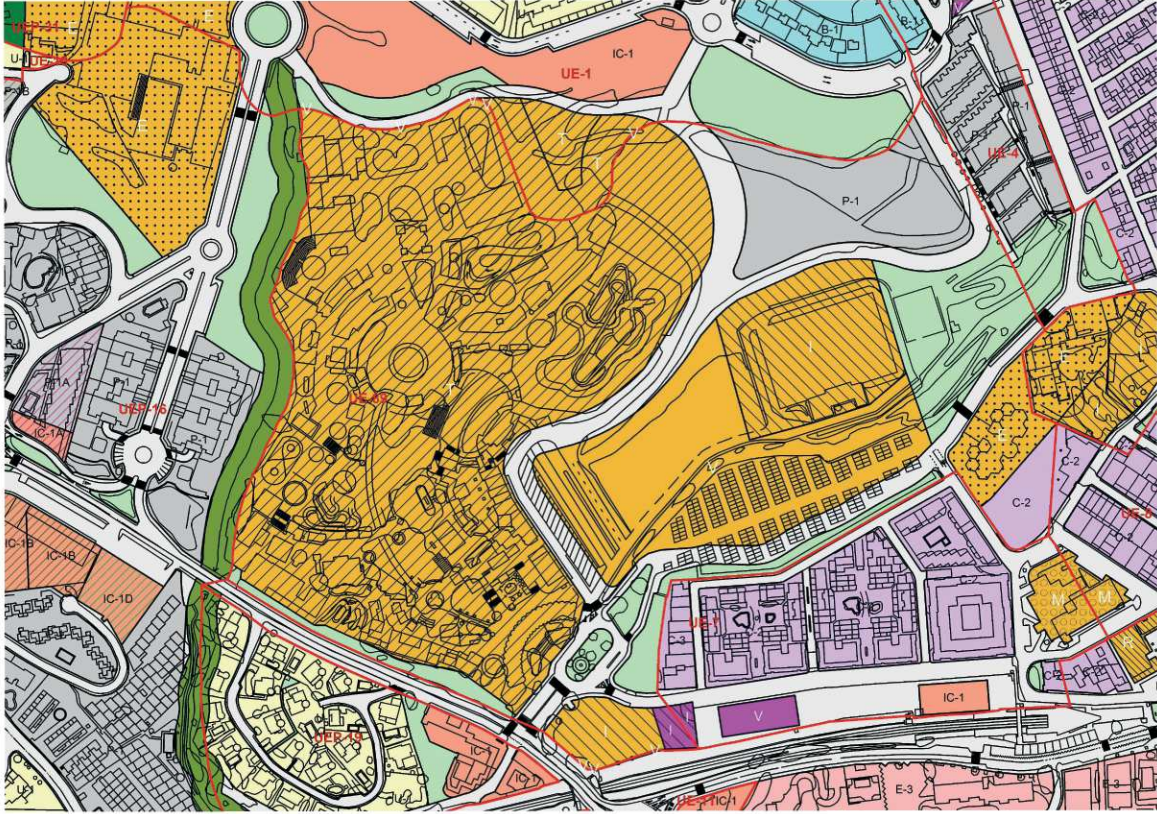
La presente modificación de elementos no supone coste económico alguno para el Ayuntamiento.

5. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

La presente Modificación no afecta a determinación alguna perteneciente a la ordenación estructural del PGOU de Benalmádena, así como tampoco a ninguno de los supuestos regulados para las modificaciones de la ordenación pormenorizada en el apartado 3 b).

Por consiguiente, en aplicación del Artículo 40 de la Ley 7/2007, la presente Modificación Puntual del PGOU de Benalmádena no se encuentra sometida a Evaluación Ambiental Estratégica.

Benalmádena 21 febrero 2022
El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles



ESTADO ACTUAL PGOU



ESTADO PROPUESTO PGOU

ZONIFICACIÓN DEL SUELO		
Trama	Denominación de la Zona	Denominación de Sub -Zona
	Casco	C1, C2, C3, C4
	Extensión del Casco	E1, E2, E3, E4
	Bloques	B1 B2, B3, B4
	Poblado Mediterráneo	P1 P2, P3
	Unifamiliar	U1 U2, U3, U4
	Industrial y/o Comercial	IC1 IC2, IC3, IC4, IC5, IC6
	Sistema General de Equipamiento	SGQ Educativo, Deportivo, Social, Religioso Infraestructura, Turístico, Administrativo Sanitario, Cultural y Varios
	Sistema Local de Equipamiento	SLQ Educativo, Deportivo, Social, Religioso Infraestructura, Turístico, Administrativo Sanitario, Cultural y Varios
	Verde Público	V
	Verde Privado	VP
	Verde Protección	Vías, Ferrocarril, Arroyos, etc.
	Área de Playas	
	Red Vía	
	Aparcamientos	

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

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

RESUMEN EJECUTIVO



AYUNTAMIENTO DE
BENALMADENA
ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
APOYO TÉCNICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU DE BENALMÁDENA RELATIVO AL ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DENOMINADO PA-SUC-UE-89 "TÍVOLI" PARA MATIZACIÓN DE USOS EN ZONAS Y CONCILIACIÓN ENTRE LO DISPUESTO POR EL PGOU Y LO RECOGIDO EN LA ADAPTACIÓN A LA LOUA.

ESTUDIO COMPARATIVO

Fecha:	Modificado:	Escala:	Nº:
02/2022			
Levantamiento Topográfico por:	Dibujado por:	Ordenado por:	
	Valentina Aibar Márquez	Sebastián Valdivia Robles	