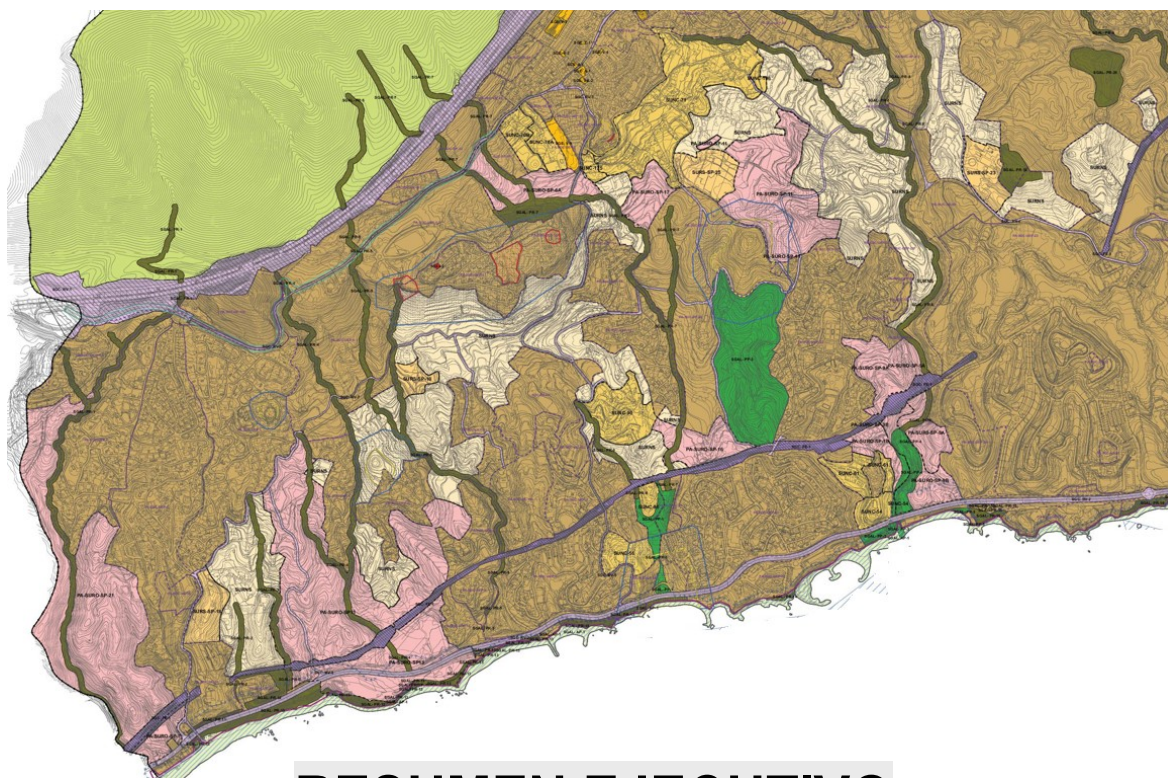




RESUMEN EJECUTIVO

MODIFICACIÓN DEL ARTÍCULO 166 “CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN” DEL PGOU DE BENALMÁDENA. Exp. 2025/14706M

agosto 2025

1.MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1. Objeto y Descripción de la Modificación

El Ayuntamiento de Benalmádena, pretende tramitar una Modificación del artículo 166 CARACTERÍSTICAS DE LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena.

Dicho artículo establece que, los Planes de Sectorización, además de con la normativa legal que le afecte, deberán, como mínimo, cumplir con una serie de condiciones. Entre ellas, se fija que el sector abarque una superficie mínima de 5 Hectáreas.

Si bien, efectivamente, una superficie mínima de 5 hectáreas para los nuevos Sectores de uso Residencial es adecuada ya que deben de contar con una superficie que deriven en la obtención de suelo dotacional público con entidad suficiente para los fines a que se destinará, (centros escolares, deportivos, sociales, culturales, etc..), se considera que dicha condición de limitación de superficie mínima de 5 Ha, para el caso de Uso Hotelero y Sanitario-Asistencial, puede entenderse que va en contra de los criterios de sostenibilidad para la ordenación urbanística.

El propio Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, teniendo en cuenta las estrategias de la **Agenda 2030**, procurando una alineación con las determinaciones de los objetivos de desarrollo sostenible, en su artículo 79 apartado 2 indica que: ***“De conformidad con el artículo 61.1 de la Ley se promoverá una ocupación racional y eficiente del suelo, implantando un modelo de ordenación de ciudad compacta y de diversidad funcional que evite la dispersión urbana”***

En este sentido, y bajo criterios de proporcionalidad en cuanto a dimensión y en aras de **evitar un consumo innecesario de suelo**, se propone, como decimos, a través de una modificación del art. 166 de las Normas del PGOU vigente, la eliminación de la condición para limitación de superficie mínima de 5 Ha, para el caso de Uso Hotelero y Sanitario-Asistencia, lo que redundará en una mayor racionalización y eficiencia en la ocupación de suelos no sectorizados.

Por tanto, se propone la innovación del PGOU a través de la Modificación del mencionado artículo 166, estableciendo que la referida condición de superficie mínima de 5 Ha para nuevos Sectores, solo afecte a aquellos sectores de nueva creación que se destinen al uso “Residencial”, **y no a los destinados a los otros dos usos globales admitidos por el PGOU vigente para el suelo urbanizable no sectorizado del municipio, que son los usos Hoteleros y los -Sanitario-Asistenciales**, usos estos, que ya se encuentran muy regulados, por la Junta de Andalucía, en sus respectivas normativas sectoriales de “Centros Residenciales de Personas Mayores” y de “Establecimientos Hoteleros”.

1.4. Justificación Urbanística.

Conforme se establece en el artículo 3 “Actividades y fines de la ordenación territorial y urbanística” de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), son fines de la ordenación urbanística, entre otros, conseguir un

desarrollo cohesionado del municipio en términos sociales y culturales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar la calidad de vida de la población. En tal sentido, la actividad urbanística como función pública que corresponde al Municipio, desarrollada en el marco de la ordenación territorial, comprende entre otros los siguientes contenidos:

La ordenación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, incluyendo la definición del modelo de ciudad y la tramitación y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanísticas definidos en esta Ley.

Pues bien, la modificación propuesta, y en concordancia con las competencias municipales según la LISTA, como ya se ha indicado, establece precisamente como objetivo hacer un control de la ocupación y utilización del suelo, que produzca un uso más racional y eficiente.

Conforme se establece en el art. 86 "Innovación de los instrumentos de ordenación urbanística" de la LISTA, la nueva ordenación fruto de la modificación deberá fundarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, y en tal sentido queda justificada la mejora que supone la nueva ordenación, al proponerse una racionalización y eficiencia en la ocupación de suelos no sectorizados, evitando la dispersión urbana y apostando por un modelo de ordenación de ciudad compacta.

Establece además el art. 86 que toda modificación de instrumentos de ordenación urbanística, que afecte a dotaciones públicas de espacios libres y zonas verdes requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. Dado que la presente modificación no afecta en modo alguno a dotaciones públicas de espacios libres o zonas verdes, la misma no deberá someterse al referido dictamen del Consejo Consultivo.

Por último, cabe indicar que la innovación propuesta:

- No tiene por objeto un cambio de uso de terrenos a uso residencial
- No supone cambio de calificación de suelos destinados a vivienda protegida
- No desafecta suelo destinado a equipamientos comunitarios, a espacios libres o a zonas verdes.
- No implica cambio de uso de terrenos que supongan nueva población.

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

2.1. Redacción ACTUAL del artículo 166 del PGOU de Benalmádena

Artículo 166. Características de los Planes de Sectorización

Sobre los terrenos que constituyen el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán formularse Planes de Sectorización (PS), innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementado la ordenación establecida por éstos.

Los Planes de Sectorización quedan regulados en el artículo 12 de la LOUA.

Los Planes de Sectorización, además de con la normativa legal que le afecta, deberán, como mínimo, cumplir las siguientes condiciones establecidas por este PGOU;

1.- Usos incompatibles:

Si el PS tuviera por objeto la creación de asentamientos industriales o de otros usos no previstos en este Plan General, será indispensable que antes de él se tramite una innovación del Plan General, en la que se analice el impacto que tales usos no previstos van a producir en los suelos colindantes y en el desarrollo conjunto del municipio, justificándola suficientemente en función de dicho análisis general.

2.- Condiciones para proceder a su sectorización, y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal,

Abarcar una superficie mínima de 5 Ha, pudiendo ésta ser discontinua, y debiéndose asegurar la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal Dicha superficie no podrá excluir los Sistemas Generales que sean colindantes,

Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3.- Disposición de Sistemas Generales;

Destinar a cesión gratuita la parte de Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los espacios no edificables de "protección" del Plan General, para las cesiones exigidas por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

4. Aprovechamiento Medio máximo de 0,13 m²/m².

2.2. Redacción PROPUESTA del artículo 166 del PGOU de Benalmádena (N)

Con esta innovación se modifica el artículo 166 "Características de los Planes de Sectorización", que queda redactado de la siguiente forma:

Artículo 166. Características de los Planes de Sectorización

Sobre los terrenos que constituyen el Suelo Urbanizable no Sectorizado podrán formularse Planes de Sectorización (PS), innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementado la ordenación establecida por éstos.

Los Planes de Sectorización quedan regulados en el artículo 12 de la LOUA.

Los Planes de Sectorización, además de con la normativa legal que le afecta, deberán, como mínimo, cumplir las siguientes condiciones establecidas por este PGOU;

1.- Usos incompatibles:

Si el PS tuviera por objeto la creación de asentamientos industriales o de otros usos no previstos en este Plan General, será indispensable que antes de él se tramite una innovación del Plan General, en la que se analice el impacto que tales usos no previstos van a producir en los suelos colindantes y en el desarrollo conjunto del municipio, justificándola suficientemente en función de dicho análisis general.

2.- Condiciones para proceder a su sectorización, y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal,

Abarcar, para el caso de los sectores de nueva creación destinados a un uso Residencial-Turístico, una superficie mínima de 5 Ha, pudiendo ésta ser discontinua, y debiéndose asegurar la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal Dicha superficie no podrá excluir los Sistemas Generales que sean colindantes,

Las vías pecuarias que se encuentren incluidas en el ámbito de los de los sectores de SUNS, deberán integrarse en el sistema de espacios libres de dichos sectores.

3.- Disposición de Sistemas Generales;

Destinar a cesión gratuita la parte de Sistemas Generales que comprende, y respetar la ubicación de los espacios no edificables de "protección" del Plan General, para las cesiones exigidas por la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

4.Aprovechamiento Medio máximo de 0,13 m²/m².

Benalmádena 28 agosto 2025
El Arquitecto Municipal. Sebastián Valdivia Robles

	B E N A L M A D E N A	
ADAPTACION PARCIAL A.L.O.U.A.		
PLANEAMIENTO GENERAL ADAPTADO	Plano nº _____	Fecha _____
CLASIFICACION DEL SUELO ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO	BI.TD	Marçh 2011
	Hoja nº _____	Escala _____
		1 : 5.000

DELIMITACIÓN SUELO CLASIFICADO COMO URBANIZABLE
NO SECTORIZADO EN LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PGOU

