

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*CORRECCIÓN de errores del anuncio de 17 de octubre de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, que hace público el Acuerdo de 12 de marzo de 2013, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a Modificación del PGOU de Benalmádena para el cambio de categoría de una parcela de suelo urbano ubicada en la Avda. Hermano Francisco, número 2, de Benalmádena (Málaga). BOJA núm. 209, de 23.10.2013.*

Advertido error material en el texto del Anuncio del Acuerdo de 12.3.2013, publicado en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía número 209, de 23 de octubre de 2013, procede su corrección en los siguientes términos:

Primero. En la página núm. 260, primer párrafo tras el encabezamiento, donde dice «Aprobado provisionalmente el 28 de abril de 2013 (diligenciado)» debe decir «Aprobado provisionalmente el 28 de abril de 2011 (diligenciado)».

Segundo. En la página núm. 267, primer párrafo, in fine, del Acuerdo, donde dice «Aprobado provisionalmente el 28 de abril de 2012 (diligenciado)» debe decir «Aprobado provisionalmente el 28 de abril de 2011 (diligenciado)».

Tercero. En el segundo párrafo del Anuncio, tras el encabezamiento, donde dice «Se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido del Anexo I» debe decir «Se dispone la publicación del Acuerdo adoptado, según el contenido de los Anexos I, II y III».

#### ANEXO II

#### III. MEMORIA DE ORDENACIÓN

##### III.1. Descripción y justificación de la propuesta.

###### A) Descripción de la propuesta.

La Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su exposición de motivos, apuesta por la calidad de vida de los ciudadanos y de las ciudades, así como por un desarrollo sostenible, significando que uno de los objetivos que persigue, en el ámbito que regula, es conseguir mayores grados de cohesión e integración social a través de la distribución de usos y equipamientos en las ciudades; «hacer de éstas espacios de convivencia, espacios vivibles, a través de las dotaciones necesarias y del reequipamiento de aquellos sectores que lo precisen».

En este marco, el Ayuntamiento de Benalmádena pretende incentivar el desarrollo de un suelo que tiene un gran potencial urbanístico y estratégico, no solo a nivel local sino municipal.

Se trata de una operación urbana que apuesta por la ciudad contemporánea, por la multiplicidad de usos, compatibilizar distintas actividades en un lugar estratégico del municipio, creando complejidad y diversidad. Poner en relación la naturaleza existente con la vida residencial, comercial y la mayor bolsa de aparcamientos, destinada al público en general, de Benalmádena Pueblo. Esta acción justificará el aumento de aprovechamiento y densidades, en la obtención de suelo para la construcción de viviendas protegidas y un espacio urbano de calidad. Dichos aumentos se consideran motivo más que suficiente para movilizar e impulsar el desarrollo urbanístico de la unidad. La estrategia edificatoria consiste en ocupar la posición de la vivienda existente y el testero noroeste que no presenta arbolado tal y como indican las fotos, y siempre protegiendo las zonas arboladas del proceso edificatorio.

La consolidación de la zona arbolada existente, que pasa a ser verde público en gran parte, no sólo protegerá y conservará las diversas especies arbóreas existentes, sino que las pondrá en valor y en relación con el espacio público, generando nuevas relaciones urbanas, inexistentes en la actualidad ya que todo el perímetro se encuentra vallado con una tapia encalada de dos metro de altura. Así este espacio verde constituido por distintas especies arbóreas ya consolidadas pasa a ser de uso y disfrute del municipio.

Por otro lado, es importante señalar que quizá se trate de la última ocasión de generar una gran oferta de plazas de aparcamiento destinadas al público en general, en Benalmádena Pueblo, municipio ya consolidado, que amortigüe la demanda diaria de visitas en transporte privado que recibe el municipio y su ayuntamiento. Se trata de un emplazamiento clave para dicho cometido, ya que se encuentra en la principal puerta de entrada al municipio en la avenida Juan Luis Peralta a escasos metros del ayuntamiento y de sus calles más emblemáticas.

Para potenciar las áreas comerciales en la zona y pos de la nueva población prevista se realiza un área comercial en torno a la avenida Juan Luis Peralta. Estas áreas se concretan en la ordenación propuesta.

La planificación propuesta, dentro de las posibilidades topográficas de la zona y del respeto al arbolado existente, persigue una vertebración lógica y racional de las piezas a construir y por otro lado desarrolla el vial previsto por el plan general que da acceso a las viviendas que lindan al noroeste, actualmente sin solución debido en parte a que dichos terrenos pertenecen a la parcela que nos atañe.

Reseñar que en la intervención propuesta prima el beneficio que supone para dicho municipio el desarrollo de esta pieza urbana. Entendemos que compatibilizar distintas actividades en un lugar estratégico del municipio, creando complejidad y diversidad, supone entender y reconocer los modos de la ciudad tradicional. Sumado a la creación de un parking que está destinado al público en general, la solución al estrangulamiento del vial noroeste, la cesión de una zona para equipamiento público, la potenciación y preservación de espacios libres (jardines) y la obtención de suelo para viviendas protegidas; son sin lugar a dudas de enorme interés municipal y social.

### III.2. Nuevas determinaciones urbanísticas relativas a la ordenación pormenorizada potestativa. Ordenanzas.

Las presentes determinaciones tienen por objeto establecer la ordenación detallada del ámbito de la Modificación, el trazado de la trama urbana, los espacios públicos y dotaciones comunitarias, determinando los usos pormenorizados y las ordenanzas de la edificación para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. El trazado de la trama urbana se concreta en los planos de ordenación correspondientes así como la pormenorización de usos.

Los esquemas de los servicios urbanísticos proyectados deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen, contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

#### III.2.1. Determinaciones generales de la unidad UE-132 «Los Castillejos».

En base a las consideraciones expuestas en los apartados anteriores se establecen las siguientes determinaciones de carácter general:

- Superficie del sector: 3622,40 m<sup>2</sup>.
- Uso característico: Residencial.
- Edificabilidad máxima: 3622,40 m<sup>2</sup>t= 1 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Número máximo viviendas: 75 viviendas/ha (27 viviendas).
- Sistema de actuación: Compensación.
- Tipo edificatorio: Pueblo y C1.
- Superficie mínima parcela: Especificada en planos según uso.
- Planeamiento de Desarrollo: No necesita.
- Aparcamientos en vía pública: Sí.
- Superficie de viario: 538,00 m<sup>2</sup>s.

- Objetivos y Criterios de Ordenación.

Operación urbanística que se inserta dentro de la estrategia de actuación articulada desde la Corporación Municipal para impulsar el desarrollo urbanístico del sector con prioridad en la dotación de equipamientos y áreas libres, obtención de suelo para construcción de viviendas protegidas y aumento de edificabilidad lucrativa.

Algunos criterios de ordenación de carácter vinculante:

- Resolver adecuadamente la continuidad de la trama urbana colindante.
- Generar un sistema de espacios parcelados adecuado a la tipología y usos a implantar.
- Garantizar la adecuada accesibilidad a la zona y a las diferentes piezas generadas.
- Generar un sistema de Espacios y Áreas Libres que garantice y preserven los valores naturales existentes.
- Condiciones de las Redes Infraestructurales.

#### Red de Abastecimiento.

El objeto de la red de abastecimiento es asegurar al sector el suministro de agua potable para el consumo urbano y los hidrantes de incendio necesarios para garantizar una eficaz protección contra incendios dando cumplimiento a la normativa vigente, así como a las exigencias técnicas de la compañía suministradora.

Los criterios básicos de partida para el diseño de la red son.

Garantizar una dotación suficiente a las necesidades previstas. La dotación de calculo a considerar en el Proyecto de Urbanización correspondiente, será de 20 m<sup>3</sup>/día según la dotación de caudales prevista por el PEDIG de Benalmádena.

#### III.2.2. Ordenanzas.

Se describen a continuación, las Ordenanzas Regulatoras de la edificación que serán de aplicación a los terrenos ordenados, en base a las especificaciones del Documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena.

##### III.2.2.1. Generalidades.

###### 1. Objeto.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras tienen por objeto restablecer las condiciones mínimas que deben regular el proceso de edificación, garantizando la posibilidad de que ésta se lleve a cabo de forma ordenada y armónica, en consecuencia con las determinaciones del presente documento, siendo de aplicación a cuantos actos de edificación se realicen a partir de la fecha de su aprobación por la Administración actuante.

###### 2. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial de aplicación de las presentes ordenanzas se circunscribe a la unidad UE-132 «Los Castillejos» dentro del término municipal de Benalmádena.

###### 3. Contenido.

Las presentes Ordenanzas reguladoras desarrollan de forma específica, las determinaciones del PGOU de Benalmádena, regulando las condiciones y usos del suelo, así como los actos relacionados con ellos que, a su vez, deberán estar sujetos a licencias, conforme al Reglamento de Disciplina Urbanística.

###### 4. Articulado.

Las condiciones o normas a que habrán de ajustarse los actos relacionados con la edificación, se articulan en las presentes ordenanzas a través de los siguientes apartados:

1. Régimen Urbanístico del suelo.
2. Ordenanzas Generales de Edificación.
3. Ordenanzas Particulares de cada zona.

##### III.2.2.2. Régimen urbanístico del suelo.

###### 1. Generalidades.

Las presentes Ordenanzas regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias de la denominada Unidad de Ejecución UE-132 «Los Castillejos» del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, siendo de aplicación a éste suelo a partir de la aprobación definitiva de la presente Modificación.

Cualquier duda, contradicción o interpretación a que diese lugar la aplicación de estas normas, deberá resolverse por aplicación de las estipulaciones de la actual Ley del suelo y demás Reglamentos que la desarrollan, así como por las disposiciones de Plan General de Ordenación de Benalmádena.

###### 2. Zonificación.

La Modificación prevé la siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definidas en el capítulo de Ordenanzas

Particulares de las zonas:

- Zona Residencial Plurifamiliar.
- Zona Comercial (1).
- Zona Verde.
- Zona de equipamiento (2).
- Viales.

(1) La zona comercial creada se encuentra dentro de las parcelas residenciales como uso compatible que podrá ser desarrollado en planta baja y ocupando únicamente la zona rayada definida en el plano de Zonificación.

(2) Dada la escasa entidad de las dotaciones docente, comercial y social; éstas se han incluido unificándolas en la parcela de equipamiento EQ.

### 3. Sistema de actuación.

El sistema de Actuación adoptado para el nuevo sector creado mediante la presente modificación es el de compensación.

### 4. Propiedad de conservación de los terrenos.

Los terrenos ordenados, son originariamente de un único dueño, reseñado en la Memoria Informativa del presente documento, y corren de su cargo todos los costos derivados de la finca, que una vez calificado el suelo y realizadas las obras de infraestructura, los servicios urbanísticos y especiales de uso común, reflejado en las condiciones de las redes infraestructurales, serán de propiedad y conservados tal y como se indican:

#### - Red viaria.

Toda la superficie de terreno ocupada por los viales, será cedida obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Benalmádena, debiendo ser conservados por la propiedad o comunidad de propietarios hasta el momento de su recepción por el ayuntamiento de Benalmádena.

#### - Aparcamientos.

Las once plazas de aparcamiento cedidas con carácter de bien de dominio público para uso o servicio público serán conservadas por la propiedad o comunidad de propietarios hasta el momento de su recepción por el ayuntamiento de Benalmádena.

#### - Red de aguas.

Se abastecerá de la red general ya existente.

#### - Red de saneamiento.

La red de saneamiento se conectará a la infraestructura existente.

#### - Red de electrificación.

Se realizará la conexión general de esta red con la línea ya existente de A.T. propiedad de la Cía. Sevillana de Electricidad, S.A.

#### - Red de Telefonía.

La propiedad, realizará tanto la conexión con la red general de Teléfonos, como a la red de distribución general.

#### - Espacios verdes.

Los espacios verdes públicos serán acondicionados por la Junta de Compensación, quien deberá de ocuparse del mantenimiento y conservación de los mismos hasta la creación de la entidad de conservación. Los espacios verdes se mantendrán hasta su recepción por parte del Ayuntamiento.

### 5. De las Licencias de Edificación.

Para llevar a cabo, las obras de edificación en las parcelas definidas, será precisa la presentación, ante la Entidad responsable, del correspondiente Proyecto de Edificación firmado por técnicos suficientes y visado por el Colegio profesional de Málaga, para una vez obtenido el informe favorable de aquella, le sea concedida la oportuna licencia de Construcción necesaria para la ejecución de las obras proyectadas.

### 6. Modificaciones.

Cualquier modificación que afecte a la zonificación establecida en éste documento deberá llevarse a cabo mediante una tramitación similar a la ejecutada para la aprobación de proyecto por vez primera, debiendo ser aprobada por todos los organismos competentes.

#### III.2.2.3. Condiciones generales de la edificación.

Serán de aplicación las normas Reguladoras de la Edificación contenidas en las Normas Generales de la Edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, que se transcriben a continuación, así como las modificaciones aprobadas posteriores a la aprobación PGOU de 2003.

## ANEXO III

Ficha Urbanística Unidad de Ejecución UE-132 «Los Castillejos».



## Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena

### UNIDADES DE EJECUCIÓN

#### Identificación

<b>Nombre:</b>	UE- 132 "LOS CASTILLEJOS"		
<b>Identificación:</b>			
Superficie total (m <sup>2</sup> ):	3622,4	Techo edificable total (m <sup>2</sup> /c):	3622,4
Número de viviendas:	27	Edificabilidad media (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	1

#### Condiciones de Aprovechamiento

<b>Zona</b>	<b>Pueblo P01</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> ):	1293,5	Nº Máximo Viviendas:	17
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> ):	2706,4	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	2,1	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	76,1	Usos:	Residencial y Comercial p. b.

<b>Zona</b>	<b>Pueblo P01.1</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> ):	300	Nº Máximo Viviendas:	8
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> ):	772	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	2,57	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	37,5	Usos:	Viv protegida

<b>Zona</b>	<b>C1</b>		
Superficie (m <sup>2</sup> ):	72	Nº Máximo Viviendas:	2
Superficie para ED (m <sup>2</sup> ):		Ocupación:	
Techo edificable (m <sup>2</sup> ):	144	Parcela Mínima (m <sup>2</sup> ):	
Edificabilidad Máxima (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ):	2	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/vivienda (m <sup>2</sup> /viv):	36	Usos:	Residencial

**Condiciones de Gestión**

Sistema de Actuación: Compesación

Estudio de Detalle

Proyecto de Parcelación:

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

Conservación:

Observaciones: Carga: Ejecución del vial norte completo.

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

**Cesiones**

Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios	275,00	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	300,00	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	526,90	<input type="checkbox"/>		
Viario	538,00	<input type="checkbox"/>		
<b>Total Cesiones:</b>	<b>1639,90</b>			
10 % Aprov. Medio:	362,24	<input type="checkbox"/>		Viviendas: 2,72

Observaciones: