



D<sup>a</sup> ROCÍO CRISTINA GARCÍA APARICIO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

**CERTIFICO:** Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 25 de Septiembre de 2.014, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

**"6º.- Aprobación definitiva innovación PGOU consistente en redistribución de edificabilidades y densidades en el sector SP-4-2.-"**

La Sra. Secretaria actuante da lectura al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de fecha 16.9.2014, que dice:

“La Comisión de Urbanismo celebrada con fecha 16/09/14, ha dictaminado los siguientes puntos del orden del día:

APROBACION DEFINITIVA INNOVACION PGOU CONSISTENTE EN CONSISTENTE EN REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES EN EL SECTOR SP-4-2 (EXP. 000242/2013-URB.)

**Por el Secretario de la Comisión se da cuenta del informe jurídico del siguiente tenor literal:-**

**ASUNTO: Aprobación definitiva expediente de Innovación del PGOU, consistente en redistribución de edificabilidades y densidades en el Sector SP-4-2**

EXP. 000341/2012-URB

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

### INFORME-PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial y provisional por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27/09/12
2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública BOP num. 236 de 10/12/12, Diario Málaga Hoy de 02/11/12, Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, y notificación individualizada a los promotores del Sector, sin que se presentaran reclamaciones.
3. Dicho expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente y tuvo entrada en dicho Organismo con fecha 20/01/13, a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
4. Con fecha 19/02/13 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, en el que pone de manifiesto una serie de deficiencias.



5. Mediante escrito de este Ayuntamiento de fecha 22/08/13, se remite a la Consejería informe del Arquitecto Municipal, de fecha 12/08/13, en el que se subsanan las deficiencias indicadas así como resumen ejecutivo
6. Con fecha 16/10/13 tiene entrada en este Ayuntamiento escrito de dicho Organismo, en el que pone nuevamente de manifiesto una serie de deficiencias
7. El expediente, así como el Resumen ejecutivo se pone nuevamente en exposición pública, durante el plazo de un mes, en el BOP num. 63 de 02/04/14, Diario Málaga Hoy de 29/01/14, Tablón de Anuncios municipal, así como página web municipal [www.benalmádena.es](http://www.benalmádena.es), sin que durante dicho periodo se hayan presentado alegaciones o reclamaciones.
8. Con fecha 16/06/14, tienen entrada en la indicada Consejería escrito de este Ayuntamiento en el que se remite nuevamente informe del Arquitecto Municipal de fecha 04/12/13, contestando pormenorizadamente las deficiencias indicadas, así como informe con el resultado de la nueva información pública.
9. Con fecha 17/07/14, ha tenido entrada nuevo informe de la indicada Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, considerando el expediente completo y emitiendo informe en sentido favorable, por lo que procede continuar el trámite de aprobación definitiva
10. Conforme a los art. 31.1.B).a) y 33.2.a) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía ya citada corresponde al Ayuntamiento adoptar el acuerdo de la aprobación definitiva de la Innovación del PGO, objeto del presente expediente, por no afectar a la ordenación estructural, debiendo adoptarse el mismo por mayoría absoluta del número legal de los miembros del Pleno (art. 47.2.II) de la Ley 7/85 de 2 de Abril, conforme a la modificación de la Ley 57/2.003, de 16 de diciembre, por lo que debe emitirse informe preceptivo por el Sr. Vicesecretario de la Corporación, a tenor de lo previsto en el art. 3º b) del R.D. 1174/87, así como procederse a la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

En consecuencia se propone a la Comisión de Urbanismo para su elevación al Excmo. Ayuntamiento Pleno, que deberá aprobarlo con el quórum de la mayoría absoluta del número de miembros, la adopción del siguiente **DICTAMEN**:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente Innovación del PGO del consistente en redistribución de edificabilidades y densidades en el Sector SP-4-2 Doña María Norte, promovido por este EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Diciembre de 2013.

**SEGUNDO:** Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP.

**TERCERO:** Depositar en el Registro Municipal de Planeamiento un ejemplar de la presente modificación, así como trasladar este acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, acompañando un ejemplar diligenciado del documento de planeamiento aprobado, conforme al art. 40.2 de la mencionada Ley 7/2002.

Asimismo se da cuenta del informe de la Vicesecretaria que se transcribe a continuación:

Conforme con el anterior  
El Vicesecretario  
*[Firma]*





**Expediente: INNOVACIÓN PLAN GENERAL CONSISTENTE EN REDISTRIBUCIÓN DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES , EN EL SECTOR SP – 4 DOÑA MARÍA NORTE .-**

En cumplimiento del deber atribuido por el art. 3.b) R.D 1174/87, de 18 de septiembre, se emite el siguiente en relación al expediente que se instruye para aprobar la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana consistente en la redistribución de edificabilidades y densidades, en el Sector SP-4 Doña María Norte .

**ANTECEDENTES DE HECHO**

Texto de la modificación redactado por el Arquitecto Municipal, señalando el mismo en la justificación urbanística que la modificación no supone ningún cambio en el aprovechamiento del polígono, ni en su densidad de viviendas, ni en la superficie de sus dotaciones, ni en la geometría de ninguna de las distintas zonas y parcelas del mismo, consistiendo sólo en la implantación de un uso hotelero en una de las antiguas parcelas destinadas a vivienda, concretamente la parcela RE-6, que pasa ahora a denominarse "Parcela RE-H-6" .Por otra parte, tal como se especifica en el apartado e del art. 159 del PGOU vigente, los planes parciales de los sectores (ahora convertido en polígono de suelo urbano consolidado), destinados a un uso residencial turístico, se destinarán al uso de vivienda, tal como se define en el Tit. IV Cap II Sección 3ª, permitiéndose con carácter secundario los usos: Comercial y de aparcamiento , tal como se define en el Tit IV Cap II Secciones 5ª y 6ª, así como los que la Sección 7ª del Cap II del Tit IV denomina "Otros Usos "Es decir, que el uso hotelero, denominado Uso Comercial: "Residencial (H)", en el art. 139 del Plan General, y que ahora se plantea con carácter secundario en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento SP-4.2 "Doña María Norte 2, (recogido como un Polígono de Suelo Urbano Consolidado denominado denominado PA-SUC-SP-4.2 "Doña María Norte 2"en la adaptación del Plan General), forma parte de los usos permitidos por el Plan General, en las urbanizaciones residenciales. Por tanto y en conclusión, la modificación propuesta, no introduce nuevos aprovechamientos en el ámbito del polígono PA -SUC.SP-4.2 , y se ajusta a los usos permitidos por el Plan General.

Informe de fecha de 16 de Abril de 2012 del Jefe de Negociado, con el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que propone que se apruebe inicialmente la modificación puntual de elementos del PGOU cuyo objeto es la redistribución de edificabilidades y densidades, en el Sector SP- 4-2 Dª María Norte, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha de Abril de 2012. Se propone igualmente que se someta el expediente a información pública durante un mes mediante edicto publicado en el BOP, uno de los diarios de mayor circulación, Tablón de Anuncios Municipal y notificación a los propietarios de la parcela y que se acuerde implícitamente la aprobación provisional de la modificación de elementos, si transcurrido el plazo de exposición pública no se hubieran presentado alegaciones o reclamaciones durante la misma .

Acuerdo aprobación inicial y provisional de fecha de 27 de Septiembre de 2012 .

Exposición pública en el BOP nº 236 de 10 de Diciembre de 2012, en el Diario Málaga Hoy de 2 de Noviembre de 2012, Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, así como notificación individualizada a los promotores, sin que se presenten alegaciones.

Con fecha de 19 de Febrero de 2013 se emite informe por parte de la Delegación Provincial de la



Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente señalando que no se aporta el resumen ejecutivo a que hace referencia el art. 19.3 de la LOUA; tampoco se aporta certificación de Secretaría del Ayuntamiento en el cual se acredite que no se han presentado alegaciones durante la exposición al público, que en los informes sectoriales tras la aprobación inicial no se realicen observaciones que propongan modificaciones del instrumento de planeamiento y que la innovación del instrumento de planeamiento no deba ser objeto de pronunciamiento de carácter vinculante por parte de otra Administración; prohibición de implantación de una gran superficie minorista o, en su caso, informe de la Consejería competente en materia de comercio interior; justificación, de acuerdo con el art. 36.2.a) 1ª de la LOUA de las mejoras que la nueva ordenación supongan para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística; justificación del cumplimiento de las condiciones establecidas en el Decreto 43/2008 de 12 de Febrero. Se concluye que el expediente no está completo.

Con fecha de 12 de Agosto de 2013 se emite informe por parte del Arquitecto Municipal justificando que: 1) la presente innovación no contempla la implantación de ninguna gran superficie minorista ni de ningún uso terciario comercial con una superficie construida superior a 5000 m<sup>2</sup>, ya que la misma sólo afecta a parcelas destinadas a usos de vivienda u hoteleros; 2) la innovación tiene como objetivo posibilitar la construcción de una instalación hotelera en una de las parcelas de dicho polígono destinada actualmente a un uso de vivienda; el uso hotelero es uno de los previstos en el art. 159 del Plan para las urbanizaciones residenciales turísticas, y de su subordinación y de adecuación por tanto a la vigente ordenación urbanística de Benalmádena, se deduce, de acuerdo con el art. 3 de la LOUA su interés general con carácter genérico; por otro lado una de las peculiaridades del municipio es su carácter predominantemente turístico, tanto de su población como de su actividad, denominándose los nuevos sectores residenciales "Sectores de uso residencial-turístico", por lo tanto la implantación de este uso es congruente con el carácter "Intereses Generales" del municipio; 3) la implantación de la instalación no tiene consideración de campo de golf, conforme al Decreto 43/2008, dado que no alcanza la superficie mínima de 20 Ha, teniendo por tanto la consideración equipamiento deportivo privado asociado a la práctica del golf, no estando sujeto por tanto a Autorización Ambiental Unificada; 4) los terrenos destinados a dotaciones en el polígono de actuación no se ven afectados por la presente modificación, la cual sólo afecta a parcelas edificables privadas, y por tanto no se está planteando un uso urbanístico diferente para los parques, jardines, espacios libres o equipamientos del polígono de actuación.

Con fecha de 9 de Octubre de 2013 se vuelve a remitir informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en el que se establece que: 1) en la información pública de la modificación no se indicaba el cambio de calificación y uso de la parcela RE-6, sólo se hablaba de redistribuir las edificabilidades y densidades en el sector SP-4.2; el resumen no estuvo disponible en la información al público, por lo que se incumple al respecto; 2) debe justificarse y motivarse mejor la modificación propuesta; no se indica la altura máxima que se puede construir en la parcela RE-6.

Con fecha de 4 de Diciembre de 2013 se emite informe por parte del Arquitecto Municipal diciendo lo siguiente: 1) la innovación y su interés general deriva de lo siguiente: si Benalmádena es un municipio en el que la actividad turística es de gran interés, si el turismo en una de las principales palancas dinamizadoras del crecimiento y del desarrollo socioeconómico de Andalucía y por tanto de Benalmádena, si la población de la urbanización es de 4560 habitantes, muy superior a la de Benalmádena-Pueblo, y este núcleo, cuenta en su interior con 3 hoteles, mientras que en D<sup>a</sup> María Norte no hay ninguno, si la cercanía del futuro hotel a los dos hospitales pudiera

Conforme con los intereses  
El Jefe de la Oficina



cubrir las necesidades de alojamiento de este tipo de turismo del golf. Parece deducirse que el posibilitar la implantación de un servicio turístico como es la instalación hotelera que se plantea, supondría una mejora para el bienestar de la población de este sector, la cual por su tamaño parece lógico que cuente con al menos un hotel. Todo ello en consecuencia supondría un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística ; 2) sólo se plantea una nueva ordenanza en el polígono, y esta es la relativa a la nueva zona hotelera creada, manteniéndose en el resto de las parcelas del mismo las ordenanzas actualmente vigentes; que la altura máxima permitida para esta parcela es la de PB+2+ATICO. Por otra parte, la altura máxima que se puede construir en la parcela RE-6, es la recogida en el vigente PP del Polígono SP-4.2

Con fecha de 2 de Abril de 2014 se expone nuevamente el expediente con el resumen ejecutivo en el BOP , en el Diario Hoy Málaga el 29 de Enero de 2014, así como en el Tablón de Anuncios y página web, sin que se presenten alegaciones.

Con fecha de 17 de Julio de 2014 se remite informe por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente concluyendo el mismo que es favorable, y que se continúe con la tramitación del procedimiento.

Informe de fecha de 11 de Agosto de 2014 del Jefe de Negociado, sin que conste firmado el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que propone que se apruebe definitivamente la modificación puntual de elementos del PGOU cuyo objeto es la redistribución de edificabilidades y densidades, en el Sector SP- 4-2 Dª María Norte, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha de Diciembre de 2013. Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP y depositar en el Registro Municipal de Planeamiento un ejemplar de la presente modificación, así como trasladar este acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas, acompañando un ejemplar diligenciado del documento .

#### FUNDAMENTOS JURIDICOS.-

**PRIMERO.** La legislación aplicable se encuentra contenida en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ( LOUA ) , así como en la LBRL .

**SEGUNDO.-** El art. 36 de la LOUA establece que la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de procedimiento.

La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el artículo 31.2 C de esta Ley.

**TERCERO.-** El art. 32 de la LOUA regula la tramitación señalando que la Administración responsable de la tramitación deberá resolver, a la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, sobre la aprobación provisional o, cuando sea competente para ella, definitiva, con las modificaciones que procedieren y, tratándose de la aprobación definitiva y en los casos que se prevén en esta Ley, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo. El art. 33, respecto a la aprobación definitiva determina que el órgano que deba resolver sobre la aprobación definitiva examinará el expediente y, en particular, el proyecto del instrumento de planeamiento en todos sus aspectos.

Cuando no aprecie la existencia de deficiencia documental o procedimental alguna, el órgano competente podrá adoptar, de forma motivada, alguna de estas decisiones:

1. Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
2. Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento a reserva de la simple subsanación de deficiencias, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

## CONCLUSIONES.

**PRIMERO.-** Procede en este momento, y una vez conste el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa, que se apruebe definitivamente por mayoría absoluta del número legal de miembros de acuerdo con el art. 33 de la LOUA y 47.2 II) de la LBRL., la modificación del PGOU consistente en la redistribución de edificabilidades y densidades, en el Sector SP- 4-2 Dª María Norte, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha de Diciembre de 2013.

**SEGUNDO .-** Se deberá publicar en el BOP.

**TERCERO.-** Depositar en el Registro Municipal de Planeamiento un ejemplar de la presente modificación, así como trasladar el acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, acompañando ejemplar diligenciado, de acuerdo con art. 40.2 de la LOUA.

Tal es el parecer de la funcionaria que suscribe, sometiéndose a cualquier otra mejor opinión fundamentada en derecho.”

Por el Arquitecto técnico, se dan diversas explicaciones respecto al contenido técnico del expediente.

Sometido el asunto a votación, se dictamina favorablemente con los votos a favor de los miembros del equipo de gobierno (PP y UCB), y la abstención del resto (PSOE, IULV-CA y

Dictaminé con los antecedentes  
El Secretario  
[Firma]







miembro no adscrito, Sr. Lara), proponiéndose en consecuencia al Pleno para su aprobación por mayoría absoluta la adopción del siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** Aprobar definitivamente Innovación del PGO del consistente en redistribución de edificabilidades y densidades en el Sector SP-4-2 Doña María Norte, promovido por este EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Diciembre de 2013.

**SEGUNDO:** Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP.

**TERCERO:** Depositar en el Registro Municipal de Planeamiento un ejemplar de la presente modificación, así como trasladar este acuerdo a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, acompañando un ejemplar diligenciado del documento de planeamiento aprobado, conforme al art. 40.2 de la mencionada Ley 7/2002.”

#### Se produce un breve debate que resumidamente dice:

Interviene el Sr. Villazón Aramendi, Concejel del Grupo PSOE, expresando que la aprobación de este punto supone un beneficio para el propietario del hotel, y como puede repercutir en un incremento de beneficio para el Ayuntamiento, solicita un informe económico.

La Sra. Galán Jurado, Concejala del Grupo IULVCA, señala que hubiesen apoyado por el bien común este punto, pero no se habla de Instituto ni de Colegio y que además están en contra de un hotel más en la Costa del Sol. Se están cerrando hoteles, algunos más de seis meses, y es injusto que se amplíe con más camas hoteleras.

La Alcaldesa contesta que los beneficios del Ayuntamiento ya están previstos, que en la Comisión Informativa quedó bien claro los motivos de aprobación de este expediente, en cuanto al colegio y al instituto los terrenos están cedidos y la Consejería competente tiene que contestar. En cuanto a la creación de hoteles, su Grupo opina de otra forma, es creación de empleo y oportunidad de negocios.

El Pleno por 13 votos a favor (11 y 2, de los Grupos Partido Popular, y UCB) , 2 votos en contra (IULVCA) y 9 abstenciones (7, 1 y 1, de los Grupos PSOE y Sres. Lara Martín y Cortés Gallardo), de los 24 miembros presentes, de los 25 de derecho que lo integran, aprueba elevar a acuerdo el dictamen transcrito.”



Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria de fecha 25 de septiembre de 2.014 sobre ""6º.- Aprobación definitiva innovación PGOU consistente en redistribución de edificabilidades y densidades en el sector SP-4-2.", salvedad y a reservas de los términos que resulten del acta correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Benalmádena a tres de octubre de dos mil catorce.



Vº Bº  
LA ALCALDESA,



Conforme con los antecedentes  
El Funcionario  
