



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL DON FRANCISCO PEREGRÍN PARDO, SECRETARIO MUNICIPAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 22 de junio de 2.006, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

6º.- Aprobación definitiva Innovación PGOU usos en Avda. Antonio Machado.-

“Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa de Urbanismo de 4.5.06, advirtiendo que el informe del Sr. Vicesecretario es de adhesión al técnico del Arquitecto, conscientemente o por error:

“APROBACION DEFINITIVA INNOVACIÓN PGOU USOS EN AVDA. ANTONIO MACHADO (EXP. 001292/2005-URB)

El Secretario de la Comisión da cuenta del siguiente informe-propuesta de dictamen que se transcribe a continuación:

ASUNTO: Aprobación definitiva expediente de INNOVACION PGOU CONSISTENTE EN DETERMINACION DE USOS EN AVDA. ANTONIO MACHADO
EXP. 001292/2005-URB
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME-PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29/09/05.
2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública BOP num. 209 de fecha 03/11/05, Diario SUR de 22/10/05 y Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento,
3. Durante el periodo de información pública se presentó alegación por el Grupo Municipal Socialista, la cual fue resuelta por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22/12/05, aprobándose provisionalmente el expediente.
4. Dicho expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y tuvo entrada en dicho Organismo con fecha 17/01/06, a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
5. Mediante escrito del Delegado Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 03/02/06, se solicitó se completara el expediente mediante la subsanación de algunas deficiencias detectadas, las cuales fueron corregidas en informe del arquitecto municipal que fue remitido a la Consejería con fecha 24/03/06
6. Con fecha 26/04/06, ha tenido entrada en este Ayuntamiento nuevo escrito del Delegado Provincial en el que se remite informe en sentido desfavorable, remitido dicho informe al Arquitecto municipal, por éste, con fecha 03/05/06 se ha emitido el siguiente informe:

“En respuesta al informe desfavorable de la junta de fecha 20-04-2.006 al expediente de referencia se informa:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA · AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 · 29639 BENALMADENA (MALAGA) · TEL.: 952 57 98 00 · FAX: 952 57 98 01

*Cautome con los antecedentes
El Secretario*

De acuerdo con el planeamiento vigente, los únicos "Usos Comerciales" permitidos en las edificaciones ubicadas en las zonas de "Bloque" y de "Pueblo Mediterráneo" de todo el municipio de Benalmádena, son los denominados "Usos Comerciales-Residenciales" tipo "(H)", los cuales están formado por el grupo de los hoteles, los moteles, y los hoteles-apartamentos y residencias.

Esta normativa de usos comerciales tan restrictiva, no es de aplicación, según las disposiciones del Plan General, a aquellos locales que posean licencia de apertura con anterioridad a la entrada en vigor de esta normativa y en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial. En estos casos el Plan autoriza la implantación de los usos comerciales CO-1 "Comercio en General" y CO-5 "Oficinas Privadas", en dependencias que cuenten con viviendas sobre ellas, y de los usos comerciales CO-3 "Restaurantes, Cafés, Cafeterías, Bares y similares" en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas.

La consecuencia inmediata de la aplicación de esta normativa es la imposibilidad de abrir nuevos locales comerciales en edificaciones en las que estos no existían previamente, o en edificaciones de nueva creación.

Analizada la situación de la Avenida de Antonio Machado de Benalmádena-Costa, antigua CN-340, calificada mayoritariamente por el planeamiento como zona de bloque o de pueblo mediterráneo, se ha constatado la existencia de una mezcla de usos comerciales y residenciales en la gran mayoría de las edificaciones existentes en la misma, como se puede apreciar en el plano de información incluido en la modificación de elementos, situación esta totalmente comprensible en una vía que se configura como la principal arteria comercial y turística de Benalmádena Costa.

Esta situación se ha visto refrendada en el plano de "Zonas de Valor" de la Ponencia del Catastro, realizado en el presente año 2.005 e incluido como plano informativo de la modificación propuesta. En él se puede apreciar que en la citada Avda. de Antonio Machado existe un "incremento comercial" en los valores de repercusión del suelo, lo cual indica el gran interés comercial de esta zonas en el mercado inmobiliario.

Como es probable que asistamos en los próximos años a un proceso de renovación de las edificaciones ya muy antiguas de esta Avenida, ocurriría de construirse estos nuevos edificios al amparo de la actual normativa de usos comerciales antes mencionada, que poco a poco irían desapareciendo las actividades comerciales de esta zona, lo cual no parece que sea una solución adecuada para una arteria de carácter turístico, que por la propia idiosincrasia de este tipo de actividad requiere la existencia de comercios, restaurantes, bares etc.

Por ello se ha planteado por la Corporación una Modificación de Elementos con el objetivo de modificar la actual regulación de usos comerciales fijada por el vigente Plan General para la Avenida de Antonio Machado, con el fin de posibilitar la continuidad de los locales comerciales ya existentes en la zona, aun cuando se demuelan y se vuelvan a construir las edificaciones en las que estos se encuentran ubicados.

El criterio general que ha servido de base para articular la citada modificación ha sido el de mantener la prohibición de implantar usos comerciales en las edificaciones que hoy cuenta exclusivamente con un uso residencial, es decir en los conjuntos residenciales puros, en los que la aparición de usos comerciales podría plantear molestias y conflictos, y autorizar la permanencias de dichos usos en los edificios que hoy en día ya cuentan con ellos, aun en el caso de renovación total de los mismos.

Este criterio ha sido el que ha marcado la delimitación del ámbito territorial de la modificación propuesta, con la única excepción de dos pequeñas parcelas calificadas de pueblo mediterráneo y con locales comerciales ya implantados en ella, excepción que ha sido puesta de relieve como inadecuada por el informe de los servicios técnicos de la Junta de Andalucía, y que en cumplimiento de lo expresado en dicho informe entiendo que hay que incorporarlas a las zonas afectadas por nueva normativa.

Por tanto y en conclusión una vez hecha la corrección antes citada entiendo que procede la aprobación definitiva del presente expediente de modificación de elementos, una vez sean emitidos los informes jurídicos preceptivos."

7. Así mismo hay que hacer constar que el informe de la Delegación ha tenido entrada en este ayuntamiento transcurrido el plazo de un mes, exigido en el art. 31.2.c de la mencionada Ley 7/2002, desde la remisión del expediente completo, por lo tanto procede proseguir las actuaciones, conforme a lo establecido en el art. 83.4 de la Ley 30/1992 de Procedimiento Administrativo Común, que establece:

Regulante con sus antecedentes
de la Corporación de Benalmádena
Antonio Machado



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARÍA GENERAL

"Si el informe debiera ser emitido por una Administración Pública distinta de la que tramita el procedimiento en orden a expresar el punto de vista correspondiente a sus competencias respectivas y transcurriera el plazo sin que aquél se hubiera evacuado, se podrán proseguir las actuaciones.

El informe emitido fuera de plazo podrá no ser tenido en cuenta al adoptar la correspondiente resolución."

8. 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 consistente en determinación de usos en Avda. Antonio Machado, promovido por la entidad EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Septiembre-05

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 hace constar que en el informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal figura nota de conformidad manuscrita expedida por el Vicesecretario. Igualmente se da cuenta del informe emitido por la Delegación de Obras Públicas, del cual solicitan copia los grupos de la oposición.

Sometido el asunto a votación se dictamina favorablemente con los votos a favor del Grupo GIB, la abstención del resto, proponiéndose en consecuencia al Pleno para su aprobación por mayoría absoluta el siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar definitivamente Innovación del PGO consistente en determinación de usos en Avda. Antonio Machado, promovido por la entidad EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Septiembre-05, con las modificaciones que se derivan de su informe de 03/05/06 (inclusión de dos parcelas de pueblo mediterráneo que inicialmente habían sido excluidas)

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."

En el debate destacan estas intervenciones resumidas:

La Portavoz del Grupo IULV-CA, Sra. Benítez Medina, manifiesta que se pretende insistir en alturas y usos, a lo que se opuso en su día por desproteger las parcelas de uso hotelero, lo que se suma a que el expediente está incompleto, que ya lo advirtió la Junta de Andalucía sobre la titularidad de las parcelas.

El Presidente reitera que no se trata de elevar alturas, sino proteger el uso comercial limitado en los bajos, excluidos los molestos, para dar respuesta a la demanda de los usuarios; sobre las parcelas, se trata de un pequeño local que fue un olvido del técnico y se remitió a la Junta de Andalucía, si bien esta Administración no ha aprobado nada, esperando que el cambio de titular en la Consejería Provincial de Urbanismo modifique las relaciones con el Ayuntamiento.

El Portavoz del Grupo Partido Popular, Sr. Fortes Ruiz, opina que este expediente técnicamente no se puede vincular con la recalificación del Hotel "El Puerto", pero late la sospecha de que, descartando su ilicitud, quizás la motivación sea otra.

El Presidente amonesta que no debe introducir la palabra sospecha, creando una falsedad que no va a permitir.

Retoma la palabra el Sr. Fortes Ruiz encareciendo que no lo interrumpa y que la cuestión no derive en problemas personales; continúa, que en el expediente no existe incremento, pero el volumen hay que modificarlo y no ha venido a este Pleno, el uso comercial sí debe existir, dado que prohibirlo es un error, excluyendo las actividades molestas, que además habrá que extenderlo a otras zonas, si bien el asunto no es urgente y debe incluirse en el expediente de revisión, motivo por el que votarán en contra.

El Portavoz del PSOE, Sr. Cañete Mata, precisa que la sospecha es que esa pregunta la propuso el GIB, aunque después la retiró y, en cuanto al cambio en la Presidencia de la C.P.U., sospecha que se mantendrá sustancialmente la línea del anterior.

El Pleno por 11 votos a favor (1º y 1, de los Grupos GIB y Mixto) y 9 en contra (5, 2 y 2, de los Grupos PSOE, Partido Popular e IULV-CA), de los 21 de derecho que lo integran, acuerda aprobar el dictamen transcrito."

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, a petición del Area de Urbanismo , correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 22.6.06 sobre "6º.- Aprobación definitiva Innovación PGOU usos en Avda. Antonio Machado", 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 cinco de julio de dos mil seis.

~~Vº Bº~~
EL ALCALDE,



Conforme con los antecedentes

El Funcionario