



Negociado de Urbanismo

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA. El presente documento corresponde a los aprobados inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27-SEP-07

DILIGENCIA. El presente documento corresponde a los aprobados provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 20-DIC-07

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

El Secretario.

Benalmádena

ASESORÍA JURÍDICA

MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS DEL P.G.O.U.

I.- MEMORIA Y JUSTIFICACIÓN.

El apartado 2.2. del artículo 138 de las Normas del vigente P.G.O.U. establece:

"2.2. En las zonas en las que la promoción predominantemente posible sea la de denominados "apartamentos", de características turísticas, cuya superficie es netamente menor que la anterior, podrá efectuarse una reconversión de la densidad residencial fijada, mediante la relación: 2 Viviendas = a 3 apartamentos, con la condición que los apartamentos a construir se sometan de forma inequívoca por los documentos oportunos, a la limitación de 60 m2 de superficie construida, como tope máximo de cada uno de ellos."

Este precepto proviene de planes anteriores y supone la posibilidad de incrementar el número de viviendas (densidad) en determinadas zonas, que son prácticamente todo el municipio, reduciendo la superficie de las viviendas resultantes (que han de ser inferiores a 60 m2 construidos). En el momento actual considera el equipo de gobierno que tal medida no es conveniente para los intereses municipales, dado que la densidad es un parámetro urbanístico que determina directamente la población del municipio, puesto que la experiencia demuestra que el elemento fundamental que repercute sobre el número de habitantes es el número de viviendas, con independencia de la superficie de estas. A su vez el número de habitantes es un factor importantísimo para medir la calidad de vida de los ciudadanos, ya que los equipamientos se diseñan en función de previsiones razonables sobre sus destinatarios. Y no cabe duda de que un incremento de la densidad afecta negativamente a esos equipamientos, sobre todo si se tiene en cuenta que ese carácter "turístico" que justificaba el incremento de la densidad (razonable en otras épocas) no sólo no se garantiza en esos momentos sino que tampoco puede resultar conveniente.

Por ello se ha estimado oportuno para el interés público eliminar ese precepto y la posibilidad de alterar la densidad que el mismo contiene.