



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 ello."

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ASESORÍA JURÍDICA

Podría argumentarse contra esta modificación una eventual incidencia negativa en el mercado de la vivienda. Sin embargo tal crítica carecería de sentido si tenemos en cuenta que la reconversión de la densidad que actualmente permite el P.G.O.U. está pensada para las viviendas "turísticas" y no para las residenciales.

II.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

La medida propuesta no afecta a otros parámetros urbanísticos determinantes de aprovechamiento lucrativo (como la edificabilidad). Por tal razón no se aprecia que puedan existir implicaciones económicas para el Ayuntamiento con esta medida. En su caso habida cuenta de que la normativa urbanística establece determinados estándares en proporción al número de viviendas la supresión de la facultad de incrementar esta densidad implicará una economía respecto de los equipamientos exigibles o, al menos, que la correlación entre los mismos y el número de viviendas sea mayor.

Por todo ello se considera suficientemente justificado y conveniente para el interés público la medida que luego se especificará, y que afecta exclusivamente a las normas del Plan, no siendo necesario por tanto otra documentación adicional.

III.- PARTE DISPOSITIVA DE LA MODIFICACIÓN QUE SE PLANTEA.

1. Derogar y dejar sin efecto el apartado 2.2. del art. 138 (Condiciones, limitaciones y subclasificación) de la Sección 3ª (uso de viviendas) del Título IV (Determinaciones propias del suelo urbano) de las Normas del P.G.O.U. vigente, en virtud del cual se permitía un aumento de la densidad bajo determinadas condiciones.

2. Suspender, conforme al art. 27 de la Ley 7/02, el otorgamiento de licencias de obras en las que se pretenda el cambio de densidad amparado en la disposición que se suprimirá y que se soliciten desde la aprobación inicial de esta modificación.

Benalmádena, 14 de septiembre de 2007.

El Jefe de la Udad. Jco.-Adva. de Urbanismo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ASESORÍA JURÍDICA

En relación con la modificación de elementos planteada para derogar el apartado 2.2 del art. 138 de las normas del PGOU se estima que dicho precepto es una manifestación típica del ejercicio de una potestad discrecional característica del urbanismo. Por ello se considera ajustado a derecho tanto el mantenimiento de dicho artículo como su derogación, dado que se trata de medidas motivadas por razones de oportunidad y conveniencia (a valorar por la Corporación) no sujetas al cumplimiento de previsiones legales.

Benalmádena, 14 de septiembre de 2007.

Confirme

18.09.07

El Sr. Alcalde



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ASESORÍA JURÍDICA

En relación con la modificación de elementos planteada para derogar el apartado 2.2 del art. 138 de las normas del PGOU se estima que dicho precepto es una manifestación típica del ejercicio de una potestad discrecional característica del urbanismo. Por ello se considera ajustado a derecho tanto el mantenimiento de dicho artículo como su derogación, dado que se trata de medidas motivadas por razones de oportunidad y conveniencia (a valorar por la Corporación) no sujetas al cumplimiento de previsiones legales.

Benalmádena, 14 de septiembre de 2007.