Benalmádena

Secretaría General

Dª ROCÍO CRISTINA GARCÍA APARICIO, SECRETARIA ACCIDENTAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 29 de julio de 2.010, adoptó el siguiente acuerdo:

"7º.- Aprobación definitiva de la Innovación del PGOU sobre incorporación a Normas Determinaciones exclusivas del expediente único de cumplimiento.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de fecha 5 de julio de 2.010:

"APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN DEL PGOU PARA INCORPORAR A LAS NORMAS DEL MISMO ALGUNAS DETERMINACIONES EXCLUIDAS DEL EXPEDIENTE UNICO DE CUMPLIMIENTO (EXP. 000651/2009)

Por el Secretario se da cuenta del informe de la Unidad, del siguiente tenor literal:

ASUNTO: Aprobación definitiva expediente de Innovación del PGOU para incorporar a las Normas del mismo algunas determinaciones excluidas del Expediente Único de Cumplimiento
EXP. 000651/2009-URB
PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME-PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30/07/09

2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública BOP num. 76 de fecha 14/09/09, Diario SUR de 15/09/09 y Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, durante dicho periodo se presentó alegación suscrita por Dª Carmen Gómez Monedero, representando a la entidad mercantil Stanybony, S.L., dicha alegación fue resuelta en la aprobación provisional del expediente por acuerdo plenario de 29/10/09.

3. Dicho expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

4. Por la Consejería de vivienda y Ordenación del Territorio, mediante escrito que tuvo entrada en este Ayuntamiento el 04/01/10, se requirió para que subsanara una serie de deficiencias.

5. Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25/05/10, se aprobó documentación técnica en la que se subsanaban las deficiencias señaladas por la Consejería.

6. Remitida dicha documentación nuevamente a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, por ésta y mediante informe que ha tenido entrada en este ayuntamiento con fecha 22/06/10, se ha emitido informe favorable a la presente modificación de Elementos del PGOU

7. 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.ll) de la Ley 7/85 de 2 de Abril,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 - 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) - TEL. 952 57 98 00 - FAX 952 57 98 01

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 PGOU para incorporar a las Normas del mismo algunas determinaciones excluidas del Expediente único de cumplimiento, promovido por este Excmo. Ayuntamiento Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha 26/04/10.

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.

Así mismo por la Vicesecretaria se ha emitido el siguiente informe:

Expediente: TRAMITACIÓN INCLUSIÓN EN PLAN GENRAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA PARA INCORPORAR ALGUNAS DETERMINACIONES QUE DEBEN SER EXCLUIDAS DEL EXPEDIENTE ÚNICO DE CUMPLIMIENTO.-

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 dar cumplimiento a lo exigido en el informe de fecha de 13 de Abril de 2009, y posteriormente informe de fecha de 18 de Diciembre de 2009 con fecha de entrada en el Ayuntamiento de 4 de Enero de 2010, en el que se exige que a dichas determinaciones se les debe dar tratamiento de modificación de elementos de Plan General.

ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha de 13 de Abril de 2009 se emite informe por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en el que se pone de manifiesto en el punto II.3.6. Que dentro del documento que se está tramitando en cumplimiento del acuerdo de aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Benalmádena, se han apreciado una serie de cambios que si bien desde un punto de vista técnico urbanístico podrían considerarse favorablemente, por razón de la fase de tramitación en que se encuentra el documento, posterior a la aprobación definitiva y en cumplimiento de los acuerdos de la Comisión, se ha apreciado en los informes jurídicos y de tramitación que no tiene cabida en el presente documento, por motivo de no considerarse procedente modificar lo ya aprobado arbitrariamente.

Con fecha de 7 de Julio de 2009 se emite documento por parte del Arquitecto Municipal para modificar el PGOU en los siguientes extremos:

1. Deber de conservación de las obras de urbanización: se incluye un punto 5 en el art. 25 del PGOU que tendría la siguiente redacción: compete a los propietarios de las UE, agrupados en Entidad Urbanística, la conservación de las obras de urbanización de la misma, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes. La asunción, por la citada entidad urbanística, de la conservación, sólo se producirá en el momento de la recepción por parte por parte del Ayuntamiento de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

2. Artículo relativo a las conducciones de gas: se propone la inclusión de un nuevo artículo en la Sección 7ª del Capítulo III del Título III de las normas del PGOU, con la siguiente redacción: En todos los PP y PU deberán incluirse las conducciones para el suministro y distribución de gas, de acuerdo con el Convenio de Colaboración existente entre el Ayuntamiento de Benalmádena y Gas Andalucía S.A. El proyecto de la red de gas se solicitará a Gas Andalucía y se incorporará al proyecto de urbanización. Todas las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso y dominio público.
3. Artículo relativo a las limitaciones de uso en las parcelas de equipamiento público con la siguiente redacción: El aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate.
4. Artículo relativo a la altura máxima permitida en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial: Art. 163.5.b. De la Sección 6ª con la siguiente redacción: la altura máxima permitida será en todos los casos de tres plantas, excepto cuando en el cuadro general de los sectores de planeamiento se establezca una altura menor. Con carácter excepcional y de forma justificada, cuando las zonas edificables del PPO se vean muy reducidas como consecuencia de la gran cantidad de terrenos dedicados a dotaciones públicas, podrá alcanzarse una altura máxima de cuatro plantas con el condicionante de que en la cuarta planta no se sitúe mas de una séptima parte del techo edificable residencial, asignado a cada parcela del PPO.
5. Artículo relativo a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Hotelero: Art. 164.2.b. con la siguiente redacción: Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de licencia urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación
6. Artículo relativo a los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado de Uso Sanitario- Asistencial: Art. 165.2.c. con la siguiente redacción: Debiendo incluirse en la normativa particular del PPO que desarrolle estos sectores la obligación de incorporar al acto concreto del otorgamiento de licencia urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, y la imposibilidad de segregar o dividir esta edificación
7. Artículo relativo a las limitaciones para la vivienda unifamiliar diseminada en la zona rural; art. 166 con la siguiente redacción: Vivienda unifamiliar diseminada de tipos V1. Parcela mínima. 2000 m2; edificabilidad máxima, 0,1 m3/m2. Altura máxima en cualquier punto: 2 plantas. Emplazamiento de la edificación: separación mínima a cualquier lindero >= 10 m y que no esté afectado por ninguna otra zona de protección. Ocupación máxima: 10% de la finca. Composición estética: la construcción debe tener carácter exclusivamente aislado, y estar ambientada con el entorno rural, por su diseño y calidades tradicionales. Los vallados de la parcela de fábrica, no podrán superar la altura de 0,5 m. Para cada construcción deberán garantizarse el acceso vial, así como los servicios de agua potable, depuración de residuales y suministro de energía eléctrica.

Acuerdo de Pleno de aprobación inicial de fecha de 30 de Julio de 2009.

Exposición pública en BOP nº 76 de fecha de 14 de Septiembre de 2009, Diario SUR de fecha de 15 de Agosto de 2009 y Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, presentándose durante el período de alegaciones 2 las cuales fueron desestimadas por acuerdo de aprobación provisional del Ayuntamiento Pleno de 29 de Octubre de 2009.

Informe de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio que establece que: 1)en cuanto a la modificación del art. 25 del PGOU la redacción definitiva no coincide con la que se menciona en la pag. 2 del documento; 2) el contenido del art. 42 propuesto tiene idéntica redacción a la del art. 51 vigente del PGOU, por lo que deberá aclararse para evitar confusión derogación o no del contenido de este último; 3) en cuanto a la propuesta de nuevo art. 51 se deberá aclarar el concepto de "aprovechamiento "4) la modificación en cuanto a la altura máxima permitida en sectores de suelo urbanizable sectorizado deberá referirse exclusivamente a la nueva redacción del art. 163 del vigente PGOU, debiéndose justificar expresamente las mejoras que suponga para el bienestar y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística (art. 36.2 a)1ª LOUA. Deberá justificarse también el cumplimiento del art. 9.B de la LOUA; 5) las modificaciones que se refieren a los artículos 164 y 165 deben mantener su actual numeración; 6) la modificación del art. 166,

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA • AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 • 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) • TEL. 952 57 98 00 • FAX 952 57 98 01

no es posible puesto que el municipio no cuenta con planeamiento general adaptado al menos de modo parcial a la LOUA.

Informe del Arquitecto Municipal de fecha de 26 de Abril de 2010 que detalla lo siguiente: 1) en relación a la exigencia del punto 1) determina que la modificación de la ubicación lo hacen pensando en que es mas adecuado incluirlo en el art. 199. Se considera imprescindible incluir aclaración sobre el concepto de terminación de las obras de urbanización, haciendo referencia al art. 14.2 del TRLS y por último se ha hecho coincidir el texto propuesto con el recogido en la modificación del articulado de las normas del PGOU; en relación a la exigencia del punto 2) se considera oportuno incluir la normativa relativa a las conducciones de gas como apartado del art. 46en vez de nuevo artículo; en relación a la exigencia del punto 3) se incluyen dos párrafos, uno para limitar la total libertad a la hora de proyectar un edificio sobre una parcela calificada de equipamiento comunitario público, y otro para aclarar el tema de los usos en estas parcelas; en relación a la exigencia del punto 4) se señala que se completa la redacción de esta normativa fijando un porcentaje mínimo del 50% de lo que deben suponer las dotaciones públicas, sin tener en cuenta los viales, sobre la totalidad del sector; en relación a la exigencia del punto 5) se establece que la numeración de estos artículos, de acuerdo con el expediente único de cumplimiento, pasa a ser 160 y 161; en relación a la exigencia del punto 6) se determina que se elimina de la innovación lo referente a este artículo para no vincular la tramitación de la misma a la adaptación del planeamiento a la LOUA.

Informe – Propuesta del Jefe de Negociado con el Visto Bueno del Jefe de la Unidad Jurídico-Administrativa de fecha de 7 de Mayo de 2010 en el que propone que se apruebe provisionalmente la innovación del PGOU para incorporar a las Normas del mismo algunas determinaciones excluidas del Expediente Único de Cumplimiento, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha de 26 de Abril de 2009. La aprobación provisional se produce en sesión plenaria de 25 de Mayo de 2010.

Con fecha de 22 de Junio de 2010 tiene entrada en el Ayuntamiento informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el que se concluye que se informa favorablemente el Expediente EM-BM-158 sobre Modificación de Elementos del PGOU para incorporar determinaciones excluidas del Expediente único de Cumplimiento, promovido por el Ayuntamiento. Se advierte al Ayuntamiento que antes de proceder a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, se debe proceder a la inscripción en el Registro de planeamiento.

Informe – Propuesta del Jefe de Negociado con el Visto Bueno del Jefe de la Unidad Jurídico-Administrativa de fecha de 25 de Junio de 2010 en el que propone que se apruebe definitivamente la innovación del PGOU para incorporar a las Normas del mismo algunas determinaciones excluidas del Expediente Único de Cumplimiento, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha de 26 de Abril de 2009.

FUNDAMENTOS JURIDICOS.-

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

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:

A) Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.
B) 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.
C) Aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

CONCLUSIONES.-

PRIMERO.- Las determinaciones del Texto único de Plan General que deben tramitarse de forma separada, de acuerdo con el informe de 13 de Abril de 2009 emitido por el Servicio de Urbanismo habrán de tramitarse como si de una modificación de elementos del Plan General se tratase, siendo las modificaciones: art. 25.5, nuevo art. en Sección 9ª del Cap. III Tit. III, art. 163.5.b), art. 164.2.b) , art.165.2 c), art. 166 (este último se elimina).

SEGUNDO.- Debiendo tramitarse como modificación de elementos , procede en este momento que se apruebe definitivamente por mayoría absoluta del número legal de miembros , de acuerdo con el informe del Servicio de Urbanismo de fecha de 16 de Junio de 2010.

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

El Sr. Cerezo da diversas explicaciones del asunto.

Sometido el asunto a votación, se dictamina favorablemente con los votos a favor de los miembros del equipo de gobierno (PP, GIB, IDB y miembro no adscrito Sra. Romero) e IULV-CA y la abstención del resto, proponiéndose en consecuencia al Pleno para su aprobación por mayoría absoluta de sus miembros la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar definitivamente Innovación del PGOU para incorporar a las Normas del mismo algunas determinaciones excluidas del Expediente único de cumplimiento, promovido por este Excmo. Ayuntamiento Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha 26/04/10.

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

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA • AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 • 29639 BENALMÁDENA (MÁLAGA) • TEL. 952 57 98 00 • FAX 952 57 98 01

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 y agrupadas:

El Sr. Salido Porras solicita al Delegado Municipal de Urbanismo que aclare el alcance de los artículos que regulan los sectores de suelo urbanizable para usos de carácter hotelero, sanitario, etc, y evitar que se pueda realizar la división horizontal de las edificaciones, y que la respuesta conste en acta.

El Sr. Fortes Ruiz manifiesta que estas normas limitativas existían ya en el Ayuntamiento hace años mediante Ordenanza y ahora se contempla en la aprobación definitiva de estas Normas la anotación en el Registro de la Propiedad.

El Pleno por 24 votos a favor (4, 4, 2, 1, 1, 1, 7, 3 y 1, de los Grupos Partido Popular, GIB, IDB, MPB, Sra. Romero Porras, Sr. Nieto Sánchez, PSOE, IULV-CA y Sr. Villalobos Salazar) y 1 abstención (Sr. Salido Porras), de los 25 de derecho, 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 del Sr. Alcalde, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de julio de 2.010 sobre ""7º.- Aprobación definitiva de la Innovación del PGOU sobre incorporación a Normas Determinaciones exclusivas del expediente único de cumplimiento", en Benalmádena a veintiséis de octubre de dos mil diez.

Vº Bº
EL ALCALDE,

Coincide con los antecedentes
El Funcionario