



D. FRANCISCO PEREGRÍN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 28 de noviembre de 2.013, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

"7º.- Aprobación definitiva de la innovación del PGOU del uso compatible hotelero en la Ordenanza unifamiliar.

Dada cuenta por el Secretario del dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 18.11.2013:

"APROBACIÓN DEFINITIVA INNOVACIÓN DEL PGOU CONSISTENTE EN INCORPORACION USO COMPATIBLE HOTELERO EN ORDENANZA UNIFAMILIAR (EXP. 000413/2012 URB)

Por el Secretario de la Comisión se da cuenta del informe propuesta del siguiente tenor literal:

EXP. 000413/2012-URB

ASUNTO: Innovación del PGOU correspondiente a incorporación del uso compatible Hotelero (H) a la ordenanza U-4

TITULAR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

INFORME JURIDICO

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial y provisionalmente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 07/05/12.
2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública en el BOP num. 119 de 21/06/12 y Diario Málaga Hoy de 21/05/12 y Tablón de anuncios municipal, sin que se presentaran reclamaciones.
3. Dicho expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda y tuvo entrada en dicho Organismo con fecha 05/09/12, a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
4. .Por dicho Organismo, mediante escrito que ha tenido entrada en este Ayuntamiento 02/10/12, se ha remitido informe de fecha 25/09/12 en sentido favorable
5. 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 modificación de elementos de PGOU, consistente en incluir como uso compatible el uso hotelero (H) en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 4 (U4), conforme a la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Abril 2012 y promovido por este Ayuntamiento.

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

Expediente: INNOVACIÓN PLAN GENERAL CORRESPONDIENTE A INCORPORACIÓN USO COMPATIBLE HOTELERO A LA ORDENANZA U-4.-

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 incorporación del uso compatible hotelero (H) a la ordenanza U-4.

ANTECEDENTES DE HECHO.-

Texto de la modificación redactado por el Arquitecto Municipal y la Arquitecto D^a Ana Quesada Arce, señalando el mismo en la justificación que la modificación plantea la introducción del uso hotelero como uso compatible en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada U-4, que se encuentra localizada en numerosas zonas del municipio, especialmente en el entorno de los núcleos urbanos de Benalmádena Pueblo y Arroyo de la Miel. Además presenta un alto índice de colmatación con edificaciones, que en su gran mayoría superan los 25 años de antigüedad. En el plano de la oferta hotelera, se ofrece diversificación, con un tipo de establecimiento mas personalizado, que completa la oferta clásica del gran hotel, ésto también puede repercutir en la lucha contra la estacionalidad, ya que estos establecimientos son ideales para pasar fines de semanas largos. Esta medida viene a incentivar no sólo la reutilización de los edificios, y por tanto una apuesta sostenible , sino que abre nuevas oportunidades para pequeños emprendedores .Queda por tanto plenamente justificado este expediente, ya que no se trata de una nueva ordenación ya que mantiene el mismo uso y demás parámetros urbanísticos que le otorga el PGOU vigente .En este caso no se aumenta el techo edificable, ya que no se altera ningún otro parámetro que la introducción de un nuevo uso compatible, que en ningún caso conlleva aumento alguno de la edificabilidad asignada por la ordenanza. Se trata de modificación no estructural, por lo que corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la consejería competente. Tampoco se modifica ninguna zona verde.

Informe de fecha de 27 de Abril de 2012 del Jefe de Negociado, con el V^o B^o del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que propone que se apruebe inicialmente la modificación puntual de elementos del PGOU cuyo objeto es incluir como uso compatible el uso hotelero (H) en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 4, promovido por el Ayuntamiento de Benalmádena, de

Conforme con los antecedentes
El Jefe de Negociado

B.



conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal y por la Arquitecto D^a Ana Quesada Arce 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 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 de Pleno de fecha de 7 de Mayo de 2012 por el que se aprueba inicial y provisionalmente .

Exposición pública en el Tablón de Anuncios, en el BOP nº 119 de fecha de 21 de Junio de 2012 así como en el Diario Málaga de fecha de 21 de Mayo de 2012 .

Informe favorable de fecha de 25 de Septiembre de 2012 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente .

Informe de fecha de 4 de Octubre 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 incluir como uso compatible el uso hotelero (H) en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 4, promovido por el Ayuntamiento de Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal y por la Arquitecto D^a Ana Quesada Arce de fecha de Abril de 2012. Proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP así como 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.

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 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 .

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 Agricultura, Pesca y Medio Ambiente 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 se dan diversas explicaciones

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

PRIMERO: Aprobar definitivamente modificación de elementos de PGOU, consistente en incluir como uso compatible el uso hotelero (H) en la ordenanza de vivienda unifamiliar aislada tipo 4 (U4), conforme a la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha Abril 2012 y promovido por este Ayuntamiento.

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.”

ORDENACIONES DE LA FUNCIONARIA

15.



El Sr. Lara Martín, reiterando argumentos que ya expuso el 7.5.2012, advierte que Benalmádena no precisa de esta innovación general modificativa del P.G.O.U., si acaso puntual para algunos casos de parcelas o edificios determinados, porque los viales, aparcamientos, aceras, y demás dotaciones resultan insuficientes para atender con estándares adecuados esta transformación; por tanto, solicita que debe estudiarse determinadamente el paso que se da.

La Sra. Presidenta replica que la modificación atiende no a un caso concreto, sino para todas las fincas U-4, que no pueden conseguir el uso de turismo rural; tampoco se alteran las características de volumen, fachadas, etc.; sólo afecta al cambio de uso de vivienda a hotelero.

El Pleno por 23 votos a favor (10, 7, 3, 2 y 1, de los Grupos PP, PSOE, UCB, IULV-CA y la Sra. Cortés Gallardo) y 1 abstención (Sr. Lara Martín), de los 25 de derecho, aprueba elevar a acuerdo del 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 de fecha 28 de noviembre de 2.013 sobre "7º.- Aprobación definitiva de la innovación del PGOU del uso compatible hotelero en la Ordenanza unifamiliar ", 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 diciembre de dos mil trece.

Vº Bº
LA ALCALDESA,