



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

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 27 de marzo de 2014, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

4º.- Aprobación definitiva Innovación P.G.O.U., cambio de calificación de U-1 a P-1, parcela en C/ Los Sueños 79.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión de Urbanismo de 20.3.2014:

“APROBACION DEFINITIVA INNOVACION DEL PGOU CAMBIO DE CALIFICACION DE U-1 A P-1 DE PARCELA SITA EN C/ LOS SUEÑOS 79, CJTO. XANADU (EXP. 000880/2012-URB.

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

ASUNTO: Aprobación definitiva expediente de Modificación de Elementos del PGOU consistente en cambio de calificación de parcela, pasando de U-1 a P-1
EXP. 000880/2012-URB
PROMOTOR: FERNANDO RAFAEL JOURDAN

INFORME-PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 22/02/13
2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública BOP num. 56 de fecha 22/03/13, Diario Málaga Hoy de fecha 20/03/13, Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, y página web (www.benalmadena.com), así como notificación individualizada al Sr. Martín Brotat, por estar personado en el expediente.
3. Durante dicho periodo de exposición al público, se presentó alegación por parte del Sr. Martín Brotat con fecha 19/04/13, posteriormente se dio, con carácter excepcional, cuenta al mismo de escrito presentado por el promotor del expediente, Sr. Jourdan, a cuyo efecto se volvió a presentar nuevo escrito de alegaciones, dichas alegaciones fueron informadas por el Asesor Jurídico y por el Arquitecto Municipal y resueltas en la aprobación provisional por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 13/08/13
4. El expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes y tuvo entrada en dicho Organismo con fecha 11/09/13, a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía

Conforme con los antecedentes
El Funcionario
Dictamen

lp.

5. Por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, con fecha 09/10/13, se emite informe desfavorable, y suspende el plazo para la emisión del informe preceptivo, con fecha 08/11/13, tiene entrada en la indicada Consejería escrito en el que se subsanan y completa lo requerido por la misma, y se solicita nuevamente el informe preceptivo.
6. Con fecha 10/12/13, tiene entrada escrito de la Consejería en el que nuevamente se emite informe desfavorable, a lo que el Ayuntamiento, mediante escrito remitido el 27 de febrero pasado, remite informe del Arquitecto Municipal en el que se subsana las consideraciones manifestadas.
7. Con fecha 06/03/14, por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se informa favorablemente el expediente, por lo que procede continuar el trámite de aprobación definitiva
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 cambio de calificación de dos parcelas, calificadas como U1 y pasarlas a P-1 sita en c/ Los Sueños num. 79 , Cjto. Xanadú, de UEP-18, promovido por D. FERNANDO RAFAEL JOURDAN, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha Enero 2013.

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.

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

INNOVACIÓN PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA CONSISTENTE EN CAMBIO CALIFICACIÓN DE PARCELA , PASANDO DE U-1 A P-1

En cumplimiento del deber atribuido por el art. 3.b) R.D 1174/87, de 18 de septiembre, se

Comisión de Urbanismo
El Funcionario

lp.



emite el siguiente en relación al expediente que se instruye para aprobar la Innovación del Plan General de Ordenación Urbana consistente en cambio de calificación de parcela, pasando de U-1 a P-1 .

ANTECEDENTES DE HECHO

Informe del Arquitecto Municipal en el que se señala que en la revisión del PGOU de Benalmádena, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la provincia de Málaga en su sesión 2/03 de 4 de Marzo de 2003, se intentó calificar toda la zona de pueblo mediterráneo (P1), a tenor de lo preceptuado en el art. 9B de la LOUA. Habiendo dejado fuera de esta zonificación las parcelas 70-A y 70-B, edificadas con la misma topología y en la misma fecha, estando calificadas actualmente como zona unifamiliar U1 con parcela mínima de 600 m² y un índice de edificabilidad de 0,26 m²/m², por lo que, desde esa fecha, ambas edificaciones se encuentran en situación de "fuera de ordenación". De la comprobación de los datos de viviendas, parcelas y superficies construidas, incluidos en el documento, procedentes de la Oficina virtual del Catastro, con la ficha urbanística del PGOU, todo ello referido a la zona de poblado mediterráneo, se observa que en toda la zona calificada como zona unifamiliar P1, en la que no existen parcelas vacantes, se han construido 127 viviendas, frente a las 230 autorizadas por el planeamiento. Estas 127 viviendas han consumido un techo edificable de 11044 m²/c, mientras que en la ficha urbanística se fija una edificabilidad para esta zona de 32090 m²/c. De esta comparación se desprende que es posible calificar las dos parcelas objeto de la presente modificación de elementos como zona de pueblo mediterráneo P1, sin necesidad de modificar el número de viviendas permitidas en la zona ni el techo edificable, dado el exceso de techo y viviendas que no se ha consumido en esta zona. No existe incremento de aprovechamiento ni en el número de viviendas de la unidad y por tanto no es necesario prever medidas compensatorias. Estamos ante una modificación de elementos cuyo carácter no es estructural a tenor de lo preceptuado en el art. 10 de la LOUA, y que no se plantean mejoras para la población ya que se trata de subsanar una deficiencia en la zonificación de estas parcelas ocurrida en el revisión del PGOU.

Informe de fecha de 8 de Febrero de 2013 del Jefe de Negociado con el V^o B^o del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que da V^oB^o igualmente como Vicesecretario Accidental que propone que se apruebe inicialmente la modificación puntual de elementos del PGOU consistente en cambiar la calificación de dos parcelas, calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU, sito en Cortijo Xanadú , promovido por D. Fernando Jourdán de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha de Enero de 2013, debiendo aportar durante la información pública 4 ejemplares mas de la documentación técnica. Se propone igualmente que se someta el expediente a información pública 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 .

Mediante acuerdo de pleno de fecha de 22 de Febrero de 2013 se aprueba inicialmente la modificación de elementos consistente en cambiar la calificación de dos parcelas , calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU.

Se somete a información pública en BOP nº 56 de fecha de 22 de Marzo de 2013, y en Diario Málaga Hoy de fecha de 20 de Marzo de 2013, así como notificaciones individuales a los afectados, todo ello durante un mes.

Durante el período de información pública se presentan alegaciones del Sr. Brotat .

Se informan por el Arquitecto Municipal con fecha de 14 de Mayo de 2013 que señala que en relación a la alegación en la que se afirma que la modificación de elementos tiene carácter estructural y que por tanto la aprobación definitiva corresponde a la Junta de Andalucía, cabe decir que no modifica clasificación de suelo. No se afecta a sistemas generales y no se incrementa el techo edificable ni la densidad de viviendas en el polígono; únicamente afecta a la ordenación pormenorizada de dos parcelas, por tanto la innovación no tiene carácter estructural. En cuanto a la alegación sobre el interés particular, se señala que la modificación trata de subsanar una deficiencia en la zonificación de dos parcelas de la urbanización de Monte Alto. En cuanto a la alegación sobre errores en el documento como no haber incluido algunas fincas en el cómputo de los datos tanto de superficie como de número de viviendas. A esto se contesta que la finca con referencia 1219703UF6511N0001KM tiene uso comercial, y por tanto no se contabiliza en el uso residencial ni en el número de viviendas. Las fincas con referencias 1216602UF6511N0001DM, 1216604UF6511N0001IM, y 1215811UF6511N0001QM, están calificadas como unifamiliar aislada U1 y no afecta al cómputo en la zona de pueblo mediterráneo P1. La finca de referencia catastral 1216605UF6511N0001JM, está calificada como zona verde y no afecta al cómputo en la zona de pueblo mediterráneo P1. En consecuencia, se desestiman las alegaciones del Sr. Brotat.

Con fecha de 3 de Julio de 2013 se presenta nuevamente por el Sr. Brotat nuevo escrito de alegaciones señalando vicios de procedimiento. Con fecha de 22 de Julio de 2013 se emite nuevo informe por parte del Arquitecto Municipal señalando entre otros aspectos que la modificación de elementos no delimita dos sectores en el Suelo Urbano Consolidado, sino que con el cambio de calificación de dos parcelas, se modifica la delimitación de dos zonas pertenecientes a un mismo polígono. Estando la ordenación urbanística detallada recogida dentro de las determinaciones de la ordenación pormenorizada según el art. 10.2 de la LOUA, y por lo tanto, esta innovación no tiene carácter estructural. Por otro lado , la parcela del Sr. Brotat tiene una superficie menor a la parcela mínima en la zona unifamiliar de Monte Alto, no reúne las características para incluirla en la zona de Pueblo Mediterráneo por los siguientes motivos: porque como reiteradamente se ha dicho, las viviendas que se han incluido en la zona de pueblo son exclusivamente las viviendas del conjunto Xanadú; la vivienda del Sr. Brotat no está incluida en el proyecto de la zona Multifamiliar, en la escritura de compraventa de la misma se describe como vivienda unifamiliar en parcela de terreno procedente de la Hacienda denominada Nuestra Señora del Carmen, luego se trata de una parcela independiente con una vivienda aislada en su interior .

En el informe del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa de fecha de 31 de Julio de 2013 se señala que ningún perjuicio se puede derivar de la posibilidad de comparecer y formular alegaciones al objeto de permitir una mejor formación de la voluntad de la Administración. Por ello, la alegación formulada en este sentido debe desestimarse. Se añade que la modificación proyectada viene a reponer al terreno afectado en la ordenación que traía originariamente y que de forma inadvertida y sin explicación expresa, se alteró en planeamientos generales posteriores. Por otro lado se señala que según los informes técnicos

Creo que con los años, cuando
El funcionario
Brotat

lp.



emitidos, la modificación pretendida repone a la parcela la ordenación urbanística que ya tuvo anteriormente y que se modificó de forma inadvertida o no expresa por otro planeamiento general. En este sentido podrá incluso interpretarse que el contenido sustantivo del expediente es una corrección material de errores que se está tramitando con unas mayores formalidades procedimentales. Por ello se considera que no existe inconveniente en aprobar provisionalmente el expediente, dado que en la práctica se trata de una corrección de error, sin que sea de aplicación la tesis expuesta. En este caso el interés público sería la necesidad de que el planeamiento urbanístico refleje la verdadera ordenación de esa parcela, desechando, depurando y eliminando del ordenamiento urbanístico aquellas determinaciones que se hayan podido introducir de forma inadvertida. Por todo lo expuesto procede que se desestimen las alegaciones formuladas por el Sr. Martín Brotat Este; aprobar provisionalmente la modificación puntual de elementos del PGOU consistente en cambiar la calificación de dos parcelas, calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU, sito en Cortijo Xanađú, promovido por D. Fernando Jourđán de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha de Enero de 2013; remitir el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo, con el fin de que se emita el informe preceptivo antes de su aprobación definitiva, conforme determina el art. 31.1.b de la LOUA.

Con fecha de 13 de Agosto de 2013 se aprueba provisionalmente la modificación consistente en cambiar la calificación de dos parcelas, calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU.

Con fecha de 11 de Septiembre de 2013 se remite el expediente a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, emitiéndose informe desfavorable en fecha de 9 de Octubre de 2013 y 10 de Diciembre de 2013.

Con fecha de 10 de Marzo de 2014 se emite Informe favorable por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

Informe de fecha de 14 de Marzo de 2014 del Jefe del Negociado con el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que propone que se apruebe definitivamente la modificación puntual de elementos del PGOU consistente en cambiar la calificación de dos parcelas, calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU, sito en Cortijo Xanađú, promovido por D. Fernando Jourđán de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha de Enero de 2013, así como proceder a la publicación del presente acuerdo en el BOP y 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, acompañando un ejemplar diligenciado del documento.

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, la modificación del PGOU consistente en cambiar la calificación de dos parcelas, calificadas actualmente como U1 y pasarlas a P-1 para subsanar una deficiencia detectada en la revisión del PGOU, sito en Cortijo Xanadú, promovido por D. Fernando Jourdán de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha de Enero de 2013

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 Obras Públicas de la Junta de Andalucía, acompañando ejemplar diligenciado, de acuerdo con art. 40.2 de la LOUA.

Conforme con los antecedentes
El Funcionario
D. Roberto Santamaría Gil



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

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, IULVCA y miembros 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 Innovación del PGO consistente en cambio de calificación de dos parcelas, calificadas como U1 y pasarlas a P-1 sita en c/ Los Sueños num. 79 , Cjto. Xanadú, de UEP-18, promovido por D. FERNANDO RAFAEL JOURDAN, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Roberto Santamaría Gil, de fecha Enero 2013.

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.”

El Pleno por 14 votos a favor (11 y 3, de los Grupos PP y UCB) y 11 abstenciones (7, 2, 1 y 1, de los Grupos PSOE, IULVCA, y los señores Lara Martín y Cortés Gallardo), 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 de la Sra. Alcaldesa, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 27 de marzo de 2.014 sobre “4º.- Aprobación definitiva Innovación P.G.O.U., cambio de calificación de U-1 a P-1, parcela en C/ Los Sueños 79”, 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 uno de abril de dos mil catorce.

Vº Bº
LA ALCALDESA,

