



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

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de Julio de 2.014, adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

Aprobación definitiva de Innovación del PGOU, reajuste de calificación zona casco C-3 y creación de zona verde en C/ Blas Infante.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen de que se transcribe de la Comisión Informativa Municipal de Urbanismo y Medio Ambiente, de fecha 17 de Julio de 2.014:

"APROBACION DEFINITIVA INNOVACION PGOU CONSISTENTE EN REAJUSTAR LA CALIFICACION EN ZONA DE CASCO C-3 Y CREACION DE ZONA VERDE PUBLICA EN C/ BLAS INFANTE (EXP. 000242/2013-URB.)

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

**ASUNTO: Aprobación definitiva expediente de Innovación del PGOU consistente en reajusta de calificación en zona de casco C-3 y creación de zona verde pública en c/ Blas Infante
EXP. 000242/2013-URB
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA**

INFORME-PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21/03/13.
2. Durante el plazo reglamentario fue objeto de exposición pública BOP num. 70 de fecha 28/05/13, Diario Málaga Hoy de 19/04/13, Tablón de Anuncios, pagina web municipal www.benalmadena.com, así como notificación individualizada a la Cmdad. de Propietarios del edificio colindante.
3. Con fecha 09/05/13, por la Cmdad. de Propietarios del Edfº Caja de Ronda, se presentó alegación.
4. Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión de 26/09/13, se aprobó provisionalmente el expediente, desestimándose la alegación presentada por la Cmdad. de Propietarios, en base a los informes técnico y jurídico emitidos al respecto.
5. Dicho expediente fue remitido a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y tuvo entrada en dicho Organismo con fecha 18/10/13, a los efectos del informe previo, conforme determina el art. 31.1. de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía
6. Con fecha 20/11/13, tiene entrada en este Ayuntamiento informe desfavorable de la Consejería.
7. Mediante escrito de 25/02/14, entrada en la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio el 7 de marzo siguiente, se remite informe del Arquitecto Municipal, en el que se subsanan las deficiencias recogidas en el escrito recogido al punto anterior.
8. Con fecha 24/03/14, tiene entrada en este Ayuntamiento escrito de 14 de Marzo de la Consejería, nuevamente en sentido desfavorable, a cuyo efecto, mediante escrito de 16/05/14, entrada en dicho Organismo el 28 siguiente, se remite nuevamente informe del Arquitecto Municipal así como informe del Asesor Jurídico, en el que se subsanan y aclaran las deficiencias señaladas.
9. Posteriormente con fecha 18/06/14, se remite informe favorable de la Consejería, condicionado a la justificación del cumplimiento de compensación del incremento de aprovechamiento, a cuyo

Conforme con los antecedentes
El Secretario

lp.

efecto, por el Arquitecto Municipal, con fecha 01/07/14, se ha emitido el informe que a continuación se transcribe:

"Visto el informe emitido por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el 12 de junio de 2014, relativo al expediente de referencia, por esta Sección de Planeamiento se informe lo siguiente:

En el mencionado informe de la Delegación Territorial, es favorable condicionado a que se justifiquen las medidas compensatorias por el incremento de aprovechamiento derivado del cambio de calificación de 19 m² de viario público que pasan a calificarse como espacio libre privado.

En la justificación urbanística de la modificación puntual de elementos se plantea una parcela de 116,00 m² de zona verde pública de nueva creación.

De estos 116,00 m², 47,09 m² corresponden a la implementación mínima necesaria de los sistemas generales en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.5^a de la LOUA, teniendo en cuenta la proporción ya alcanzada en el municipio de 9,81 m² SGAL/hab y los 4,8 habitantes en que se aumenta la población.

Otros 57,74 m² de la nueva zona verde pública se crean en cumplimiento del art. 36.2.a.2^a de la LOUA para compensar el incremento de aprovechamiento derivado del cambio de calificación de viario público que pasan a calificarse con ordenanza C3.

La nueva zona verde pública, que se crea mediante la modificación de elementos, excede en 11,17 m² el mínimo legal exigible, teniendo en cuenta lo indicado en los párrafos anteriores.

Para calcular el incremento de aprovechamiento, derivado del cambio de calificación de 19 m² de viario público, que pasan a calificarse de zona verde privada, analizaremos lo siguiente:

El artículo 59 de la LOUA define el aprovechamiento urbanístico como "el parámetro que delimita el contenido económico del derecho de propiedad de un suelo concreto. Su determinación se produce mediante la aplicación de los valores de repercusión de dichos suelos a las edificabilidades correspondientes a cada uso asignado por el planeamiento, actualizados en el momento de su determinación."

Por otra parte, la Ponencia de Valores de la Dirección General del Catastro, para el municipio de Benalmádena, basándose en la Circular 12.04/04, de 15 de diciembre, sobre ponencias de valores, establece, en sus criterios de valoración, que las zonas verdes se valorarán por el 10% del valor de repercusión del uso residencial, o en su defecto, predominante, de la zona de valor de repercusión en que se encuentre.

De este criterio se deduce que las zonas verdes tienen un valor del 10% de la zona residencial donde se encuentran.

La Ponencia de Valores de Benalmádena adscribe las parcelas afectadas por esta modificación de elementos a la zona de valor R33, correspondiéndole a esta zona un valor de repercusión para uso de vivienda de 540 euros/m².

Analizando la lucratividad de la compensación por el incremento de aprovechamiento observamos que:

Los 39,37 m² que se califican como zona de casco C3, tendrían un valor, aplicando los criterios de la Ponencia de Valores el catastro de 106.299 euros (39,37 m² x 5 plantas x 100% de ocupación x 540 euros/m² de repercusión), es decir 2.700 euros/m²s de zona C3 (106.299 euros ÷ 39,37 m²). La compensación por el incremento de aprovechamiento se justifica con un aumento de 57,74 m² de zona verde pública.

Los 19 m² de zona verde privada tendrían un valor, aplicando igualmente los criterios del Catastro, de 5.130 euros (19 m² x 2.700 euros/m² x 10%). Por tanto, si para compensar un incremento lucrativo de 106.299 euros es necesario un incremento de dotaciones de 54,57 m², para compensar un incremento lucrativo de 5.130 euros será necesario compensarlo incrementando 2,78 m² la zona verde pública (5.130 x 57,54 ÷ 106.299), cantidad ésta inferior a los 11,17 m² que se plantean en la modificación de elementos, por tanto está suficientemente compensado el cambio de calificación de los 19 m² de viario a zona verde privada "

Conforme con los antecedentes
El Funcionario



10. 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 la Modificación de Elementos del PGOU consistente en reajuste de la calificación en zona de casco C-3 y creación de zona verde pública en c/ Blas Infante, promovido por la entidad EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha 12/05/14.

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 Vicesecretaría que se transcribe a continuación:

"INNOVACIÓN PLAN GENERAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA CONSISTENTE EN REAJUSTE CALIFICACIÓN ZONA CASCO C-3 Y CREACIÓN ZONA VERDE PÚBLICA EN C/ BLAS INFANTE.

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 reajuste de calificación zona casco C-3 y creación zona verde pública en C/ Blas Infante.

ANTECEDENTES DE HECHO

Informe del Arquitecto Municipal en el que se señala que el objeto de la presente modificación de elementos es reajustar la calificación de la fachada sur de la manzana situada entre la C/ Blas Infante y la C/ Cauce del casco urbano consolidado de Arroyo de la Miel. Esta manzana está calificada por el planeamiento vigente con la Ordenanza C3, ordenanza que determina las características de los cascos de los dos núcleos urbanos del municipio, y que exige alineación obligatoria de fachada a vial. Pero ocurre que al haberse utilizado para la redacción del Plan General/2003 la planimetría del parcelario catastral, este zonificó esta manzana con una alineación irregular, no manteniéndose la alineación de manzana que figuraba en el anterior Plan de 1995, la cual era la obligada para esta topología de casco. Ahora la presente modificación pretende corregir este error y recuperar la alineación de manzana del PGOU /1995, lo que implica un aumento de la zona calificada como casco en 39,37m²/suelo, y por aplicación de los parámetros urbanísticos de la zona C3 en la que se incluye, un incremento en el aprovechamiento de la manzana referida de 196,85 m²/c. Dado que toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones, se plantea también en el ámbito de esta

modificación la creación de una zona verde pública colindante con la manzana que se reordena, de 135 m2/suelo.

Informe del Jefe de Negociado con el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa que da VºBº igualmente como Vicesecretario Accidental que propone que se apruebe inicialmente la modificación puntual de elementos del PGOU consistente en reajustar la calificación de la fachada sur de la manzana situada entre la C/ Blas Infante y la C/ Cauce del casco urbano consolidado de Arroyo de la Miel. Esta manzana está calificada por el planeamiento vigente con la Ordenanza C3, promovido por el Ayuntamiento de Benalmádena de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal, de fecha de 12 de Marzo de 2013. 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 21 de Marzo de 2013 se aprueba inicialmente la modificación de elementos consistente en reajustar la calificación de la fachada sur de la manzana situada entre la C/ Blas Infante y la C/ Cauce del casco urbano consolidado de Arroyo de la Miel. Esta manzana está calificada por el planeamiento vigente con la Ordenanza C3.

Se somete a información pública en BOP nº 100 de fecha de 28 de Mayo de 2013, y en Diario Málaga Hoy de fecha de 19 de Abril de 2013, así como notificaciones individuales a los afectados, todo ello durante un mes.

Durante el período de información pública se presentan alegaciones de Dª Luisa López Bermúdez, como Presidenta de la Comunidad de Propietarios del Edificio Caja de Ronda.

Se informa por el Arquitecto Municipal con fecha de 26 de Agosto de 2013 que señala que no es posible establecer una reserva como la que se plantea, pues la posibilidad de privatizar o no un trozo de una zona verde pública municipal mediante la colocación de la verja es un acto que afecta al régimen de uso y utilización del dominio público, y como tal debe tramitarse, no pudiendo ser utilizada dicha posibilidad como una limitación a la ordenación urbanística detallada del suelo urbano. Que por tanto cabe desestimar la alegación, en el sentido antes mencionado de que no es posible establecer el condicionante solicitado a la modificación del PGOU.

b. En el informe-propuesta del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativa de fecha de 27 de Agosto de 2013 se señala que por todo lo expuesto procede que se desestimen las alegaciones formuladas por Dª Luisa López Bermúdez, presidenta de la Comunidad de Propietarios del Edificio Caja de Ronda, informándoles que en su caso y en el momento oportuno podrá tramitarse solicitud para colocar la reja que pretenden; aprobar provisionalmente la modificación puntual de elementos del PGOU consistente en reajustar la calificación de la fachada sur de la manzana situada entre la C/ Blas Infante y la C/ Cauce del casco urbano consolidado de Arroyo de la Miel. Esta manzana está calificada por el planeamiento vigente con la Ordenanza C3; 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 Noviembre de 2013 se emite informe desfavorable por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con fecha de 4 de Diciembre de 2013 se emite informe del Arquitecto Municipal en el que se señala que nos estamos ante un caso de reserva de dispensación ya que, a través de la corrección de errores en unas ocasiones, o la innovación del planeamiento en otras, se van intentando solucionar todos



aquellos casos de los que se va teniendo conocimiento. Por otro lado también se establece que la zona que ahora se califica con la ordenanza de casco C3 es una zona privativa, y actualmente no utilizada como zona peatonal pública, no estando prevista su obtención por el Ayuntamiento. Luego ni se está reduciendo área peatonal alguna, ni está prevista su obtención. Se añade que con la modificación propuesta se garantiza su uso como espacio libre y se preserva de otros usos que ahora serían compatibles y que la calificación como zona verde restringiría. La proporción de dotaciones a mantener tras la modificación de elementos, incrementada con los sistemas generales por el incremento de población alcanza los 52,41 m²/viv, y en la innovación se plantea 67,5 m²/viv. Cantidad esta que supera el mínimo exigido, por tanto se está cumpliendo la regla 5ª del art. 36.2.a de la LOUA.

Con fecha de 14 de Marzo de 2014 se reitera informe desfavorable por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Con fecha de 12 de Mayo de 2014 se emite nuevo informe por parte del Arquitecto Municipal en el que se señala que la ordenación propuesta se justifica en la obligación que tienen, entre sus objetivos, los planes generales, de acuerdo con el art. 9 de la LOUA, de mantener, en lo sustancial, las topologías edificatorias, las edificabilidades y las densidades preexistentes en la ciudad consolidada, siendo este el objetivo de la presente modificación para la manzana cuya alineación se reajusta. Los incrementos superiores al mínimo exigido, se entienden como mejora para la población que conlleva la nueva ordenación planteada. La regla 1ª del art. 36.2.a de la LOUA, además de exigir la justificación de las mejoras que supone para la población también exige que la nueva ordenación se funde en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en la Ley. En este sentido la ordenación propuesta mejora de forma sensible la reflejada actualmente en el PGOU, al dotar la zona de mayores zonas verdes. Respecto a la desafección de suelo de uso público, hay que hacer constar que el Consejo Consultivo de Andalucía, en su Dictamen 555/2012, considera que los viales no constituyen dotación pública de obligada reserva. Por tanto, no es necesario contemplar medidas compensatorias por la disminución de viario. Por último se señala que los 39,37 m² recogidos, son el resultado del reajuste llevado a cabo con la modificación de elementos, donde por una parte se aumenta la zona C3 en 53,06 m², pero por otra se reduce esa misma calificación en dos polígonos de 3,73 m² y 9,97 m² respectivamente, produciéndose el resultado que se recoge en la modificación.

Con fecha de 12 de Junio de 2014 se emite informe favorable por parte de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, condicionado a que se justifique por el Ayuntamiento que el remanente de 11,26 m² de espacio libre público es suficiente para compensar el incremento de aprovechamiento derivado del cambio de calificación de los 19 m² de viario público que pasan a ser espacio libre privado.

Con fecha de 1 de Julio de 2014 se emite informe por parte del Arquitecto Municipal en el que se establece que

Con fecha de 23 de Septiembre de 2013 se emite informe propuesta por parte del Jefe de Negociado, con el Vº Bº del Jefe de la Unidad Jurídico-Administrativa en el que se propone que se apruebe definitivamente la modificación de elementos consistente en aumento de la edificabilidad asignada a la parcela 17 de la UEP-18 Monte Alto II, promovido por la Entidad Asistencia Geriátrica Malagueña S.L., conforme a la documentación técnica suscrita por el Arquitecto D. Manuel Herreros Ruiz, con visado colegial de fecha de 14 de Mayo de 2010; que se proceda a la publicación del presente acuerdo en el BOP; que se deposite 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.

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:

Aprobar definitivamente el instrumento de planeamiento, en los términos en que viniera formulado.

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."

CONFORME CON LOS ANTECEDENTES
El Funcionario

LS.



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 la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO: Aprobar definitivamente la Modificación de Elementos del PGOU consistente en reajuste de la calificación en zona de casco C-3 y creación de zona verde pública en c/ Blas Infante, promovido por la entidad EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el Arquitecto Municipal de fecha 12/05/14.

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 Sr. Lara Martín advierte que en la página 7 del Dictamen se introduce el error de citar la UEP-18, Monte Alto II, que hay que eliminar.

La Sra. Presidenta agradece esta observación, que se comprobará y rectificará, en su caso.

El Pleno por 14 votos a favor (11 y 3, de los Grupos Partido Popular, y UCB) y 11 abstenciones (7, 2, 1 y 1, de los Grupos PSOE, IULV-CA y Sres. 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 en sesión ordinaria de fecha 31 de Julio de 2014 sobre "Aprobación definitiva de Innovación del PGOU, reajuste de calificación zona casco C-3 y creación de zona verde en C/ Blas Infante", 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 seis de agosto de dos mil catorce.

Vº Bº
LA ALCALDESA,



LP.