



Referencia:	2020/00045946P
Procedimiento:	Expedientes de sesiones del Ayuntamiento Pleno
Asunto:	Certificado del Punto 12º aprobado en el Pleno Ordinario celebrado el 28 de enero de 2021
Secretaría General	

D. JOSÉ ANTONIO RÍOS SANAGUSTÍN, SECRETARIO GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2021 adoptó, entre otros el siguiente acuerdo, en su parte dispositiva:

Aprobación provisional Modificación de elementos del PGOU consistente en fijación de densidad en Suelo Urbano. (Expte. 2020/0006086B)

Dado cuenta por el Secretario del Dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa de Urbanismo y Medio Ambiente de fecha 21 de enero de 2021.

"Número: 2020/0006086B.

APROBACIÓN PROVISIONAL MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PGOU CONSISTENTE EN FIJACIÓN DE DENSIDAD EN SUELO URBANO

Por el Secretario de la Comisión se da cuenta de la siguiente propuesta del Jefe de la Unidad Administrativa:

Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión de 30/04/2020, se aprobó inicialmente el presente expediente, sometiéndose a información pública mediante inserción de anuncios en el BOP núm. 119 de 23/06/2020, Diario Sur de 14/06/2020, y tablón de anuncios municipal, así como página WEB.

Durante dicho periodo, se presentaron alegaciones por el grupo municipal PP, así como por D^a Ana Belén Quesada Arce en representación de varios titulares y propietarios, que constan en el expediente.

Dichas alegaciones han sido remitidas a los servicios técnicos y jurídicos para su correspondiente informe, a cuyo efecto se han emitido los siguientes:

Por el Arquitecto Municipal, con fecha 14/12/2020, se ha emitido el siguiente informe relativo a las alegaciones presentadas por la Sra. Quesada:

“En respuesta al Informe-Alegación a la Modificación del Plan General de Benalmádena relativa al artículo 136 de sus normas, que versa sobre las “condiciones, limitaciones y Subclasificación” del uso de vivienda, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en Abril de 2020, presentado por la arquitecta Dña. Ana Quesada Arce, en base al encargo realizado por titulares de fincas pertenecientes al ámbito de



dicha Modificación, cabe informar, siguiendo el criterio de responder a cada uno de los apartados incluidos en el párrafo de dicho informe, denominado: “4. CONCLUSIONES. ALEGACIONES”, lo siguiente:

Nota: Se grafían dichos apartados en letra cursiva y negrita, y la respuesta a los mismos en letra normal:

1. FALTA DE MOTIVACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACIÓN.

La Innovación-Modificación de PGOU aprobada inicialmente carece explícitamente en su MEMORIA de la MOTIVACIÓN SUFICIENTE de su procedencia y de su NECESIDAD y JUSTIFICACIÓN en función de las mejoras para la población en general, así como para el ámbito urbano, no se justifica cuál es el interés general.

Como se explica en la memoria de la modificación propuesta, lo que se plantea en la misma es:

Por un lado, el establecimiento de un mecanismo de control más estricto del hasta ahora existente, que garantice el cumplimiento de las características macro urbanísticas del Plan General de Benalmádena, concretamente en el nº global de viviendas que se pueden construir en los núcleos principales del municipio, nº que ha sido fijado por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada, en su plano de ordenación estructural “D.1.AD”, relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales de dichos núcleos.

Y por otro lado, la fijación de las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas que se construyan a partir de ahora, actualmente reguladas en el artículo 136.1 del Plan General, que se limita a remitirse a estos efectos a la orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 sobre Condiciones Higiénicas Mínimas de las viviendas, mediante la complementación y adaptación de dicha norma, que sigue estando en vigor, a las necesidades de la vivienda actual.

Ambos cometidos, son considerados por la Corporación Municipal como de interés general, pues el primero va dirigido a garantizar el cumplimiento del Plan General, y el segundo a mejorar las condiciones higiénico-sanitarias de las viviendas que se construyan en el término municipal.

No se cumplido con el debido trámite de CONSULTA PREVIA recogido en el artículo 133.1 LPAC “Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública”. Negando por tanto a los ciudadanos su derecho a participar acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma, de su necesidad y oportunidad, así como de los objetivos y posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.

Esta cuestión deberá ser informada por la asesoría jurídica.

2. INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO INADECUADO.

El contenido de la Innovación supone un cambio del Modelo Territorial recogido en el PGOU, además de incidir en parámetros de la ordenación estructural del PGOU de Benalmádena, como es la densidad global del suelo urbano. De acuerdo con lo establecido en los artículos 37y 38 de la LOUA, la alteración sustancial de la ordenación estructural, no se puede considerar una Modificación. En consecuencia, la SUPUESTA



CONVENIENCIA de la innovación propuesta, implícitamente justificable en su caso, solo podría ser debatida en el marco de una REVISIÓN DEL PGOU ya sea integral o parcial.

Como se explica en la memoria de la modificación que nos ocupa, esta no solo no afecta a la densidad global del suelo urbano del municipio fijada por el Plan General, sino que lo que hace es establecer un mecanismo de control más exhaustivo que garantice el respeto a estos parámetros de carácter estructural, y por tanto ni se está afectando a la ordenación estructural del Plan General, ni estamos en un supuesto que demande una revisión del mismo.

Cabe no obstante, estimar esta alegación, en el sentido de que, en lugar de tomarse como punto de partida para la fijación del tamaño medio de las viviendas en los núcleos urbanos del municipio, las densidades y edificabilidades globales fijadas para ellos en el artículo 32 de la Memoria del Plan General, donde se establecen las “Macro Características para el Municipio de Benalmádena”, y donde se establece el nº máximo de viviendas y el techo edificable total previstas por el Plan General para el “Núcleo Capital” y para el “Núcleo Arroyo-Costa” del municipio, se tomen como base los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido de ha modificado la modificación del artículo 136 que nos ocupa.

3. REFORMAS Y MEJORAS URBANAS PRECISADAS DE REVISIÓN DE PGOU.

El PGOU vigente de 2003 (el denominado “expediente único” de cumplimiento y el documento de “adaptación parcial” a la LOUA no conllevaron por razones obvias alteraciones del modelo urbanístico) deja claro que, no limitar la densidad en el suelo urbano directo forma parte del modelo territorial, la ordenación urbanística, que no fue revisada en ninguno de sus aspectos con respecto a la establecida por el PGOU de 1995. Por tanto, el modelo urbanístico vigente en cuanto a la implantación de la estructura urbana y la densidad, hay que deducirlo no sólo de las determinaciones del vigente PGOU, sino de las del PGOU formulado en 1981 y definitivamente aprobado en 1995. El modelo tiene más de cuarenta años, su finalidad es el crecimiento y el desarrollo turístico, propio de la época en que se formuló, y que sin duda necesita ser revisado. El plan, en sintonía con la tradición de la legislación urbanística española, apenas tiene incidencia en los núcleos urbanos, por lo que una de las determinaciones del modelo vigente es el mantenimiento de la estructura urbana heredada.

Cuarenta años después, y con una realidad muy distinta, los fines del planteamiento deben apostar por la “mejora urbana” y la reconducción de su “modelo urbanístico”. Por eso se considera evidente e irrenunciable la necesidad de actuar conjuntamente sobre la totalidad del municipio, y desde todos los ámbitos, resolviendo unitariamente la problemática urbanística existente y atendiendo al interés general de la población, como a la calidad integral de la ordenación urbanística. Y eso sólo puede garantizarlo una Revisión.

Es evidente que esta MODIFICACIÓN, junto a OTRAS ya aprobadas, y seguramente otras futuras, todas ellas teóricamente “puntuales”, pueden dar lugar a un NUEVO MODELO de PGOU que resultaría revisado de forma encubierta y por lo tanto SIN EL PRECEPTIVO Y NECESARIO ANÁLISIS GLOBAL que evite la discrecionalidad y arbitrariedad de actuar “puntualmente” en unos suelos y no en otros.



La necesaria RECUALIFICACIÓN debe abarcar a todas las zonas degradadas, que realmente existen en Benalmádena y que precisan de actuaciones de RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA de forma igualitaria, evitando un desequilibrio territorial, es decir, garantizando los mismos derechos y deberes a todos los ciudadanos, y ello solo es admisible en el marco de una REVISIÓN de planeamiento.

Como se ha explicado en la respuesta al apartado anterior, lo que se plantea en la modificación propuesta es simplemente un mecanismo de control que garantice el respeto a los parámetros de carácter estructural correspondientes a las densidades globales del suelo urbano consolidado incluido en los núcleos principales del municipio, fijados por la Adaptación a la LOUA del Plan General de Benalmádena.

4. DEFINIR UN MODELO URBANO QUE FOMENTE LA COMPACIDAD, EL EQUILIBRIO URBANO Y LA REHABILITACIÓN URBANA Y EDIFICATORIA.

El PGOU-1995 vino a identificar su estructura general de la ordenación con el modelo urbanístico elegido, de forma que el PGOU reconoce el modelo asumido de los suelos urbanos preexistentes y restringe la necesaria evolución del modelo de asentamiento a cargo de los nuevos suelos urbanizables, con densidades medio-bajas y un modelo disperso definido como: El objetivo fundamental perseguido por el Plan es obtener el máximo de espacio no construido y además que este sea “rústico” o “rural” constituyendo “paisaje” o “jardín” y contribuyendo a mejorar el medio ambiente.

Los principios de sostenibilidad actuales abogan por la ciudad compacta, así como la legislación estatal ha regulado las condiciones básicas para generar las herramientas necesarias para una transformación intensa y masiva del patrimonio ya construido, con operaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas que requieren dar un salto cuantitativo inevitable que convierta dicho cometido en un objetivo en sí mismo., sino de una transformación hacia la mejora integral de los edificios y del tejido urbano. Las dos “objetivos” de la Modificación del Artículo 136, tienen un efecto contrario a los principios de sostenibilidad, por un lado, la redacción propuesta, y atendiendo a la regulación del PGOU de la situación de Fuera de Ordenación, deja en situación de FUERA DE ORDENACIÓN, que tendrán limitadas las posibilidades de mejora y de rehabilitación; y por otro, la limitación propuesta de la densidad, que supone una bajada de la densidad global de las zonas urbanas, va contra el principio de compactidad, ya agrava el problema de la ciudad dispersa y de baja densidad.

Las ciudades deben abogar por la creación de desarrollos compactos y de uso mixto, que permitan a cualquier persona vivir al lado de lo que necesita cada día.

Esta cuestión debe ser informada por la asesoría jurídica, no obstante, cabe decir:

Que la situación de fuera de ordenación procedente de esta modificación del planeamiento no tendrá prácticamente incidencia en las viviendas hechas al amparo de la normativa que ahora se reforma, en las cuales podrán hacerse todo tipo de obras de reforma e incluso de ampliación, si cuentan, de acuerdo con el planeamiento, con un remanente de techo edificable, y solamente, si la densidad de la parcela en la que se encuentran, de acuerdo con lo dispuesto en esta modificación, está agotada, no podrán subdividirse para en dos o más viviendas.

Y que como antes se ha dicho, esta ordenación no plantea ninguna bajada en la densidad global de las zonas urbanas, sino solo un mecanismo de control que garantice el respeto a las densidades prevista por la Adaptación del PGOU para las mismas.



5. INSEGURIDAD JURÍDICA.

El hecho de que miles de viviendas pasen a estar en una situación legal de FUERA DE ORDENACIÓN, es causa de inseguridad jurídica, ya que el FO es un régimen profuso en conceptos jurídicos indeterminados. A esto se añade la limitación en el tipo de obras ejecutar, aumentado la precariedad y el deterioro de las edificaciones existentes.

Además, un bien que incurre en la situación de fuera de ordenación supone un fuerte sacrificio sobre los derechos dominicales de su propietario, ya que no es indemnizable, soportando desde el momento de su calificación una pérdida de valor inmediata y, en consecuencia, de utilidad.

Esta cuestión debe ser informada por la asesoría jurídica, no obstante cabe decir que la situación de fuera de ordenación procedente de esta modificación del planeamiento no tendrá prácticamente incidencia en las viviendas hechas al amparo de la normativa que ahora se reforma, en las cuales podrán hacerse todo tipo de obras de reforma e incluso de ampliación, si cuentan, de acuerdo con el planeamiento, con un remanente de techo edificable, y solamente, si la densidad de la parcela en la que se encuentran, de acuerdo con lo dispuesto en esta modificación, está agotada, no podrán subdividirse para en dos o más viviendas.

6. MEJORA DE LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD DE LAS VIVIENDAS.

Con el objeto de no provocar una situación masiva de edificios en FO, y todo lo que ello conlleva, resulta absolutamente necesario distinguir entre las condiciones que se aplicarán a las viviendas de nueva construcción y a las viviendas preexistentes.

Pero, además, estas nuevas condiciones de habitabilidad deben incluir otra serie de parámetros, que evitar la discriminación, no solo en cuanto a género, sino también en cuestiones de edad, trabajo, ocio, etc. la vivienda tiene que proporcionar espacios flexibles y diversos, para ello una de las cuestiones claves es evitar la jerarquización de las estancias, y aportar por la inclusión.

En el escrito de alegaciones se hace referencia a que la vivienda debe ser versátil y tener capacidad de adaptabilidad a numerosas circunstancias diversas. A juicio de este técnico, al fijar unas dimensiones mínimas de vivienda en función del número de estancias, lo que se hace es garantizar dicha cuestión, pues la vivienda con ligeras modificaciones puede adaptarse fácilmente a los posibles cambios familiares, avanzando de manera significativa al fijar un mínimo de 35,50 m² útiles para una vivienda habitada por una sola persona.

En lo referente a la jerarquización de espacios, que a juicio de la arquitecta alegante, es encorsetar el diseño de la vivienda, que se dejaría en manos de los redactores de los proyectos, entiendo que la solución sería fijar una superficie mínima de vivienda sin entrar en las distintas estancias (sí en el programa mínimo), que serían decididas por los redactores de los proyectos.

Esta cuestión es totalmente razonable, se podría plantear modificar las dimensiones mínimas de cada estancia, dejando únicamente su superficie útil mínima en función del programa de la vivienda, de esta manera se deja mayor libertad al proyectista y el promotor de las obras, que al fin y al cabo es quien decide la tipología de vivienda.



En las alegaciones realizadas desde la perspectiva de género, es evidente que la normativa afecta de la misma manera a todos los géneros, sin que en el mismo escrito de alegaciones se mencione alguna situación de discriminación.

Aclarar que la normativa está orientada a abarcar el mayor número posible de distintas tipologías de viviendas, al fijar un mínimo de viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios en función del número total de viviendas que se pretenda desarrollar en la parcela, con ello se consiguen conjuntos residenciales donde pueden habitar distintos tipos de familias, hay que matizar que actualmente se pueden realizar promociones de viviendas donde todas ellas tengan la misma tipología de vivienda (p.e dos dormitorios), y con la nueva normativa esta situación no sería posible, obligándose al promotor a realizar viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, garantizando de esta manera desde la Administración Pública la ejecución de viviendas con distintos programas habitables y con ello dando cobertura a las distintas familias.

Por tanto, a la vista de todo lo anterior, se propone aceptar la alegación en el sentido de simplificar en la nueva redacción de la modificación el encorsetamiento de las viviendas, si bien sin dejar de fijar un mínimo de superficies útiles.

7. DOCUMENTACION INADECUADA.

Las nuevas determinaciones que propone la modificación no responden a ningún estudio y análisis de la situación actual. Al tener incidencia en el Modelo y en la ordenación estructural, el trámite debe incluir la EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA, requerida por la por la GICA. Se ha omitido también el trámite de la CONSULTA PREVIA.

Como ya se ha dicho, las nuevas determinaciones que propone la presente modificación, no tienen ninguna incidencia en el modelo de ciudad, ni forman parte de la ordenación estructural del Plan General, ya que, en el caso de la densidad, lo que se plantea es un mero mecanismo de control para garantiza el respeto a la densidad global del suelo urbano consolidado de los núcleos principales del municipio, fijada por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, sin tocar el valor de estos parámetros; y en el caso de la fijación de las "Condiciones de Programa" y de los "Requerimientos Higiénico-Sanitarios" de los distintos tipos de Unidades Residenciales a construir en el término municipal de Benalmádena, cabe decir que las condiciones que se introducen en la reforma del artículo 136 del Plan General, tienen carácter de Ordenanzas Municipales de Edificación, cuyo objeto es el de completar la ordenación establecida por el Plan General en contenidos que no deben formar parte necesariamente de dicho plan por no ser definitorios directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, y cuya formulación y aprobación, de acuerdo con el artículo 25 de la LOUA le corresponden exclusivamente al municipio, y que se introducen en el Plan General en el caso que nos ocupa, para unificar en un único documento toda la normativa exigible para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

En ambos casos, en el de la introducción en el Plan General de un simple mecanismo de control de la densidad global fijada por el mismo, y en el de la incorporación a dicho documento de una Ordenanza Municipal de Edificación, que regula las condiciones de salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones, estamos ante unas actuaciones que no requieren evaluación ambiental.

Tampoco contiene alusión alguna al estudio de Viabilidad Económica ni a la Memoria de Sostenibilidad. El hecho de tramitar la Modificación como un simple cambio en la redacción de un articulado, evitando toda referencia a los parámetros estructurales afectados, así como el impacto sobre lo preexistente, y NO COMPLEMENTARSE LA



INFORMACIÓN PÚBLICA CON OTRAS MEDIDAS DE DIFUSIÓN QUE PERMITAN LA MÁXIMA INFORMACIÓN A LA POBLACIÓN AFECTADA, supone una grave vulneración de la normativa urbanística y procedimental vigente.

En lo que se refiere a la viabilidad y a la sostenibilidad económica de la presente modificación cabe decir, que la memoria o informe de sostenibilidad económica de una modificación del planeamiento, debe por un lado, ponderar el impacto de la nueva ordenación en las haciendas públicas, y que respecto a este punto cabe decir que tal impacto no va a existir, como consecuencia de la presente modificación, pues no hay que implantar nuevas infraestructuras, ni nuevos servicios, por parte de la administración municipal, y que las infraestructuras existentes van a soportar la misma población para la que han sido diseñadas.

Tampoco se van a producir cambio en los ingresos locales, dado que no se producen mayores aprovechamientos en techo edificable y en densidad de viviendas, que pudieran justificar mayores ingresos en concepto de plusvalía o de IBI. Además, en lo que se refiere a la adecuación y suficiencia del suelo destinado a usos productivos, por parte de la modificación propuesta, cabe decir, que la misma no plantea ningún cambio en estos usos con respecto a los preexistentes.

Por otra parte, al no plantearse en la presente modificación del plan general, ninguna de las "Actuaciones de Transformación Urbanística" (Actuaciones de urbanización o de dotación), de las que habla el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no se requiere la elaboración de ninguna memoria de viabilidad económica.

8. DENSIDAD NO SE AJUSTA AL MODELO y MODIFICA LA ORDENACION ESTRUCTURAL.

La limitación de la densidad que se propone establecer es contraria al Modelo Territorial que contiene el vigente PGOU, que de forma expresa recoge como criterio de revisión, liberar el parámetro de densidad en el suelo urbano con ordenanza de aplicación directa. Por otro lado, el cálculo que se realiza, no se ajusta a normativa ni a criterios racionales, ya que no sólo se mezclan ordenanzas y tipologías de vivienda radicalmente distintas, sino que se suman edificabilidades de otros usos, como industrial, equipamiento, comercial, etc. como si fueran de tipo residencial.

El documento de Adaptación del PGOU a la LOUA, recoge las densidades globales (OE), tanto de las de las distintas áreas homogéneas, calculadas en base a la correspondiente ordenanza de aplicación, como de los distintos núcleos urbanos.

Efectivamente el documento de la Adaptación del PGOU a la LOUA define en el suelo urbano consolidado del municipio unas áreas homogéneas, en lo que a usos globales se refiere, que comprenden los núcleos urbanos tradicionales y los ámbitos procedentes de Unidades de Ejecución (UE/UEP), y si bien, los ámbitos procedentes de las Unidades de Ejecución tienen fijadas en la fichas de las mismas contenidas en el Plan General, las densidades correspondientes a distintas las parcelas que se encuentran dentro de ellas, no ocurre lo mismo con las parcelas situadas en los núcleos urbanos tradicionales, para los que la Adaptación define en su plano de ordenación estructural D.1.AD relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, la densidad y la edificabilidad global de la totalidad de cada uno de esos núcleos urbanos tradicionales, según el siguiente detalle.



NUCLEOS URBANOS		I.Edif.Global (m2t / m2s)	I.Den.Global (Viv / Ha)
	NUCLEO PRINCIPAL BENALMÁDENA PUEBLO	1,12	112
	NUCLEO PRINCIPAL BENALMÁDENA COSTA	0,82	153
	NUCLEO PRINCIPAL ARROYO DE LA MIEL	1,11	111

Cabe por tanto, estimar esta alegación, en el sentido de que, en lugar de tomarse como punto de partida para la fijación del tamaño medio de las viviendas en los núcleos urbanos del municipio, las densidades y edificabilidades globales fijadas para ellos en el artículo 32 de la Memoria del Plan General, donde se establecen las “Macro Características para el Municipio de Benalmádena”, y donde se establece el nº máximo de viviendas y el techo edificable total previstas por el Plan General para el “Núcleo Capital” y para el “Núcleo Arroyo-Costa” del municipio, se tomen como base los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha retocado la modificación del artículo 136 que nos ocupa, quedando en su apartado 2.2 de la siguiente forma:

2.2. -Suelo urbano directo

Para las parcelas residenciales incluidas en Suelo Urbano Directo, por pertenecer a los Núcleos Principales de Benalmádena-Pueblo, Arroyo de la Miel y Benalmádena-Costa, tal como se definen los mismos en el plano de ordenación estructural D.1.AD de la Adaptación Parcial a la LOUA, relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales y que, al no pertenecer a Sectores, Unidades o Polígonos de Actuación, no tienen fijada su densidad, se establece una densidad máxima de viviendas que se calculará como se especifica a continuación:

En las licencias de obras correspondientes a edificios de nueva planta o a rehabilitación de los existentes, la densidad máxima de la parcela en la que se sitúen, será la resultante de dividir, la superficie de techo edificable o superficie construida computable total permitida para la misma por el planeamiento, entre 100 metros cuadrados para las parcelas situadas en el núcleo principal de Benalmádena-Pueblo y de Arroyo de la Miel, y entre 54 metros cuadrados para las parcelas situadas en el núcleo principal de Benalmádena-Costa. El número total se determinará por el mencionado cociente entero, que se incrementará en una unidad cuando la parte decimal sea igual o superior a cinco.

Para las parcelas de Suelo Urbano Directo, cuya superficie de suelo no permita alcanzar una superficie construida computable total, que alcance el mínimo de 100 m2t, en el caso de Benalmádena-Pueblo y de Arroyo de la Miel, o de 54 m2t en el caso de Benalmádena-Costa, cuyas características y grado de consolidación imposibiliten de hecho cualquier trámite reparcelatorio que permita alcanzar dichas superficies construidas mínimas, y siempre que se tenga constancia de la existencia de dicha parcela con anterioridad a la aprobación de la presente modificación del plan general, se permitirá una vivienda, aunque ello suponga superar ligeramente la densidad máxima por parcela establecida en este artículo.

En cualquier caso, también serán de aplicación a estos supuestos, las superficies útiles mínimas y las condiciones de distribución establecidas en el apartado “1” anterior sobre las “Condiciones de programa e higiénicosanitarias”.



Lo que se plantea por tanto en la presente modificación del Plan General, es, respetando dichas densidades globales, establecer un mecanismo lógico para repartir las mismas sobre cada parcela en función de la edificabilidad total asignada a la misma por su ordenanza particular, de tal forma que se pueda controlar que se cumple con lo establecido en el plan en lo relativo al nº de viviendas de cada uno de los núcleos urbanos tradicionales.

Como se explica en la memoria de la modificación que nos ocupa, este mecanismo no solo no afecta a la densidad global del suelo urbano del municipio fijada por el Plan General, sino que lo que hace es garantizar el respeto a estos parámetros de carácter estructural.

9. CONCLUSIÓN: CONVENIENCIA DE REVISIÓN DE PLANEAMIENTO Y NULIDAD DE PLENO DERECHO DE LA MODIFICACION.

Contrariamente a lo contiene el documento de modificación, limitar la densidad en los núcleos urbanos presupone una ALTERACIÓN SUSTANCIAL de la ordenación establecida por el PGOU ya que los CAMBIOS introducidos en el MODELO preestablecido, mediante una MODIFICACIÓN pretendidamente residual, AISLADA Y PUNTUAL, adopta NUEVOS CRITERIOS de ordenación y propicia un NUEVO MODELO.

La pretensión de cambiar el MODELO a través del instrumento de la MODIFICACIÓN, todas ellas teóricamente “puntuales”, suponen un fraude de ley, y es contraria a derecho, ya que supone que se estaría produciendo una REVISION de forma encubierta y por lo tanto SIN EL PRECEPTIVO Y NECESARIO ANÁLISIS GLOBAL que evite la discrecionalidad y arbitrariedad de actuar “puntualmente”.

La necesaria RECUALIFICACIÓN debe abarcar a todas las zonas degradadas, que realmente existen en el municipio, y que sin duda precisan de actuaciones de RENOVACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA de forma igualitaria, es decir garantizando los mismos derechos y deberes a todos los ciudadanos, y ello solo es admisible en el marco de una REVISIÓN de planeamiento.

Por todo ello hemos de insistir en la ARBITRARIEDAD y en la DISCRECIONALIDAD llevada al extremo sin tener en cuenta las LIMITACIONES DE “IUS VARIANDI”.

Finalmente, y al amparo del Artículo 47 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, el acto administrativo consistente en la aprobación inicial de la Innovación debe ser declarado nulo de pleno derecho, ya que, además de otros artículos claramente vulnerados, este acto ha sido dictado prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido.

La respuesta a este párrafo de conclusiones se encuentra articulada en la respuesta a todos los párrafos anteriores.”

Con fecha 17/12/2020, por el Arquitecto Municipal se ha emitido el siguiente informe por el que se contestan las alegaciones presentadas por el Grupo municipal PP:

“En respuesta a la alegación de Dº Juan Antonio Lara Martín, como Concejal y Portavoz del Grupo Municipal Partido Popular en el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, a la innovación del Plan General relativa a la actualización del artículo 136 del vigente plan general de ordenación sobre las “condiciones, limitaciones y sub-clasificación”, en el Municipio de Benalmádena, aprobada inicialmente por el Pleno Municipal en sesión



ordinaria de 30 de abril de 2020, se informa lo siguiente en relación con cada uno de los apartados de dicha alegación, que se transcriben en letra cursiva-negrita:

PRIMERO: De conformidad al artículo 27.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se debió de haber determinado el plazo de un año de suspensión de las licencias y autorizaciones en el acuerdo de aprobación de la modificación de elementos aquí propuesta.

A responder por la asesoría jurídica.

CUARTO: En la propuesta de actualización del artículo 136 en su apartado 1.3 de número de unidades mínimas de viviendas, se estipulan un número mínimo de viviendas obligatorias, según el número de viviendas totales, a lo que tenemos que argumentar:

- a) Dicha imposición en la construcción de un número mínimo de vivienda/s, en función del número total de viviendas construidas, entendemos que contraviene el principio de libertad de mercado, a la vez que no sabemos, ni se ha especificado referencia alguna en este desarrollo, sobre su encaje legal.
- b) A su vez también exponemos que ante la imposición de la construcción de unas viviendas mínimas en función al número de viviendas totales, se debió de haber establecido el criterio que como mínimo las viviendas mínimas propuestas, pudiéndose contemplar mejoras a partir de ese mínimo. Por ejemplo: si entre 2 y 5 viviendas se exige construir mínimo una vivienda de 1 dormitorio, en ningún momento puede ser motivo de incumplimiento el que alternativamente pueda ser esa vivienda de 1, 2, 3 o 4 dormitorios, considerándose este ejemplo como mejora a la norma propuesta.

Cabe estimar esta alegación, por lo que la nueva disposición que imponía un número mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos, ha sido suprimida de la modificación que se tramita.

SEGUNDO: La presente modificación puntual de elementos del PGOU de Benalmádena en su artículo 136, por la importancia y peso que tiene en el desarrollo urbanístico de nuestro municipio, debería de haber estado respaldada a través de un estudio dónde se determine el ratio real entre vivienda y población, a la vez que un estudio de la población con respecto a la vivienda, fundamental para determinar y fijar densidades basadas en datos actualizados y reales. Un estudio que no se ha realizado, ni del que tenemos constancia que se ha ya realizado, y que ya en su momento, en sesión plenaria de fecha 30 de abril, trasladamos su necesidad de haberse incluido como necesario a la hora integrar y formar parte del expediente y de los fundamentos de dicha propuesta inicial de modificación urbanística.

TERCERO: Uno de los defectos de la propuesta de la alteración urbanística propuesta mediante esta aprobación inicial de modificación del artículo 136, es que los valores que se han tomado para fijar la densidad son de 2003, hay falta de rigurosidad, ya que estamos emitiendo valoraciones con datos obsoletos. Lo mínimo antes de haber propuesto esta modificación es haber actualizado los datos, para a su vez, haber actualizado dichos valores, por lo que entendemos que con puntualización ya de por sí carece de base la presente “actualización”,



ya que precisamente no son datos actualizados con los que se ha trabajado esta propuesta Imponer estas dimensiones aquí propuestas, con datos de 2003, que no están actualizados, es sumamente gravoso para los propietarios, que en ningún caso es freno a la infravivienda.

TERCERO: En la nueva redacción propuesta del artículo 136 en su apartado 2.2 de “suelo urbano directo”, hay un desequilibrio bastante alto, incluso nos atrevemos a decir, discriminatorio, entre los distintos núcleos del municipio de Benalmádena a la hora de establecer las densidades, ya que las proporciones y metros cuadrados que se imponen tanto para la zona de Benalmádena Pueblo y Arroyo de la Miel Benalmádena Costa, son prácticamente inalcanzables, donde el denominado “suelo urbano directo” en el núcleo de Benalmádena Pueblo proponen una densidad de 140 m²/vivienda y en Arroyo de la Miel Benalmádena Costa de 85 m²/vivienda.

QUINTO: Mediante esta modificación del PGOU de Benalmádena para actualizarlo, se está llevando a cabo una modificación de manera flagrante del elemento densidad, que no se encuentra contemplado dentro del correspondiente PGOU vigente, el cual se aparta del PGOU vigente que no impone dichas limitaciones. Al tocar un elemento estructural del plan, como es la densidad, se requiere otro procedimiento, como es la innovación del plan, que es distinto al seguido en este procedimiento.

SEXTO: Con este planteamiento tenemos que decir que las ciudades van creciendo en número de habitantes, y a su vez en recursos para poder cubrir esos incrementos, recursos, que se sustentan mediante el aumento también de las correspondientes tasas e impuestos que se aportan para cubrirlos. Con esto queremos señalar la incongruencia que se produce en el desarrollo de la presente actualización del artículo 136, dónde se quiere argumentar el no aumentar la población justificado o motivado en que no existen recursos para poder cubrir dichos incrementos.

Con lo expuesto no queremos que se haga una mal interpretación de lo explicado y se interprete en que abogamos por un argumento en defensa a un crecimiento ilimitado, porque sería totalmente incierto, pero sí, que se va a producir una discriminación en la aplicación de esta modificación del artículo 136, apartado 2 de limitaciones de densidad de ciertas zonas de nuestro municipio, que mediante la actualización aquí planteada se está limitando la densidad en exceso y con discriminación entre las distintas zonas del municipio, debiéndose de haber planteado un desarrollo más equilibrado y sostenible.

La imposición de criterios para la limitación de la densidad de 140m²/vivienda en el núcleo de Benalmádena Pueblo y 85m²/vivienda en los núcleos de Arroyo de la Miel-Benalmádena Costa, merman cualquier principio de proporcionalidad. La densidad media debería de ser uniforme en todo el municipio.

SEPTIMO: La modificación de este artículo 136 imposibilita completamente cualquier la construcción de vivienda social o de tamaño medio. Ponemos como ejemplo una parcela situada en el centro de Benalmádena Pueblo con un volumen de 800m², dónde se podrían construir 6 viviendas, ¿cuál será el precio



de esas viviendas?, desde luego serían precios no accesibles para la media de la ciudadanía. Con esto se imposibilita sobremanera que los autóctonos puedan construir sus casas y permanecer en su municipio.

Pero es más, si se hace un estudio del tamaño de las “casas mata” de Benalmádena Pueblo (que es su construcción típica) observamos que el tamaño medio del solar es de 60 metros cuadrados y son construcciones de dos plantas, serían construcciones que tendrían que demostrar que son una excepción al principio para poder construir una vivienda. Con este tamaño medio se está prohibiendo completamente la construcción de vivienda de una y dos habitaciones que en ningún momento constituyen infravivienda.

OCTAVO: Rechazamos la modificación del artículo 136 del PGOU actualizando las “condiciones, limitaciones y sub-clasificación” del uso de la vivienda, porque se debería de haber relacionado conjuntamente con el asunto más importante a la hora de desarrollar parcelas o solares denominados “suelo urbano directo”, aquí tratados, como son los aparcamientos, por lo que apelamos que si se hace una modificación del artículo 136 del PGOU conlleve paralelamente estudio para dar soluciones al problema de aparcamientos en estas zonas.

En respuesta conjunta a las alegaciones contenidas en los apartados 2º, 3º, 5º, 6º, 7º y 8º, cabe decir que:

La nueva redacción ahora propuesta para el Artículo 136 del vigente Plan General de Benalmádena, en sus aspectos relativos a la densidad, tras el análisis de las alegaciones presentadas, va en el sentido de que, en lugar de tomarse como punto de partida para la fijación del tamaño medio de las viviendas en los núcleos urbanos del municipio, las densidades y edificabilidades globales fijadas para ellos en el artículo 32 de la Memoria del Plan General, donde se establecen las “Macro Características para el Municipio de Benalmádena”, y donde se establece el nº máximo de viviendas y el techo edificable total previstas por el Plan General para el “Núcleo Capital” y para el “Núcleo Arroyo-Costa” del municipio, tomar como base las densidades y edificabilidades globales fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, recogidos en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D1.2.AD.

De acuerdo con este criterio, la modificación del artículo 136, ahora propuesta, va dirigida a exclusivamente a establecer un mecanismo de control sobre la densidad global de viviendas que se pueden construir en los núcleos principales del municipio, densidad que como se ha dicho está fijada por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano D1.2.AD.

Este mecanismo de control, plantea la fijación del número máximo de viviendas a construir en cada una de las parcelas de dichos núcleos, a partir de las densidades globales ya fijadas por la adaptación para los mismos, de tal forma que, al garantizarse mediante dicho mecanismo las densidades individuales de cada parcela, a partir de las densidades globales previstas para los núcleos de los que proceden, se garantiza también que las dotaciones previstas por el Planeamiento, se corresponden con la población para la que han sido dimensionadas.

Si bien hasta ahora, ya existía un control riguroso sobre el número de viviendas a construir en el interior de las Unidades de Ejecución previstas por el Plan General, dado que en la ficha urbanística de cada una de esas Unidades se limitaba la densidad de



viviendas a construir en las mismas, no ocurría lo mismo en las parcelas incluidas en los suelos urbanos directos de los núcleos principales del municipio, donde dicha densidad no estaba fijada, y donde el número de viviendas a construir en ellas, dependía en última instancia, del tamaño de las viviendas que los distintos promotores plantearan en el desarrollo de las mismas, de tal forma que si optaban por viviendas de pequeño tamaño, el nº de viviendas podía llegar a ser elevado.

Es por ello por lo que ahora, en el ánimo de controlar estas últimas situaciones, se plantea una modificación del artículo 136, en la que, a partir de la densidad global y de la edificabilidad global fijada para cada uno de los núcleos principales del municipio por la Adaptación Parcial del PGOU, en su plano de ordenación estructural D1.2.AD, se establece el siguiente tamaño medio de las viviendas previstas en cada uno de estos núcleos principales:

100 m2/viv para los núcleos principales de Benalmádena Pueblo y Arroyo de la Miel.

54 m2/viv en el núcleo principal de Benalmádena-Costa).

Obteniéndose a continuación, mediante el cociente entre el techo edificable total permitido por el planeamiento para cada parcela, y el correspondiente tamaño medio de la vivienda previsto por la Adaptación para el núcleo en la que esta se encuentre, antes descrito, el nº máximo de viviendas que se pueden construir en cada parcela, de acuerdo con la densidad global de su núcleo.

Lo que se pretende por tanto en la presente modificación del Plan General, es, respetando las densidades globales fijadas por adaptación a la LOUA del Plan General, y por supuesto sin modificarlas, el establecimiento de un mecanismo lógico para repartir dichas densidades globales en cada parcela, en función de la edificabilidad total asignada a ella por su ordenanza particular, de tal forma que así, se pueda controlar que se cumple con lo establecido en el plan en lo relativo al nº de viviendas de cada uno de los núcleos urbanos tradicionales.

Como se explica en la memoria de la modificación que nos ocupa, este mecanismo no solo **no afecta** a la densidad global del suelo urbano del municipio fijada por el Plan General Adaptado, sino que lo único que hace es garantizar su cumplimiento.

En lo que se refiere a la posibilidad de tramitar, conjuntamente con esta modificación, una relativa a los estándares de aparcamiento de aplicación a las parcelas afectadas por la misma, cabe decir que esa cuestión no ha sido objeto de la misma, y que si la corporación lo estima conveniente deberá tramitarse de forma independiente.

Por tanto se propone desestimar las alegaciones correspondientes a los apartados 2º, 3º, 5º, 6º, 7º y 8º."

Con fecha 16/11/2020, por el Técnico Municipal de Disciplina Urbanística se ha emitido informe a las alegaciones, con el siguiente tenor:

"Resultado:

Este informe se centra en las cuestiones de habitabilidad que se pretenden incorporar en la normativa municipal habiéndose presentado alegaciones a la misma, centrándose en el apartado 3.1 "Las condiciones de programa e higiénico sanitarias de las viviendas".

Actualmente, en el Plan General, las cuestiones de condiciones mínimas de habitabilidad en viviendas que no estén afectadas por algún régimen sectorial, están reguladas en su artículo 136.1 que se remite a la orden del Ministerio de Gobernación de 29 de Febrero de 1.944 sobre Condiciones Higiénicas Mínimas de las viviendas.



La modificación que ahora se presenta, no deroga dicha Orden Ministerial, lo que hace es complementarla y adaptarla a las necesidades de vivienda actuales.

En el escrito de alegaciones se hace referencia a que la vivienda debe ser versátil y tener capacidad de adaptabilidad a numerosas circunstancias diversas. A juicio de este técnico, al fijar unas dimensiones mínimas de vivienda en función del número de estancias, lo que hace es garantizar dicha cuestión, pues la vivienda con ligeras modificaciones puede adaptarse fácilmente a los posibles cambios familiares, avanzando de manera significativa al fijar un mínimo de 35,50 m² útiles para una vivienda habitada por una sola persona.

En lo referente a la jerarquización de espacios, que a juicio de la arquitecta, es encorsetar el diseño de la vivienda, que se dejaría en manos de los redactores de los proyectos, entiendo que la solución sería por fijar una superficie mínima de vivienda sin entrar en las distintas estancias (sí en el programa mínimo), que serían decididas por los redactores de los proyectos. Esta cuestión es totalmente razonable, se podría plantear modificar las dimensiones mínimas de cada estancia, dejando únicamente la superficie útil mínima en función del programa de la vivienda, de esta manera se deja mayor libertad al proyectista y el promotor de las obras, que al fin y al cabo es quien decide la tipología de vivienda.

En las alegaciones realizadas desde la perspectiva de género, es evidente que la normativa afecta de la misma manera a todos los géneros, sin que en el mismo escrito de alegaciones se mencione alguna situación de discriminación.

Aclarar que la normativa está orientada a abarcar el mayor número posible de distintas tipologías de viviendas, al fijar un mínimo de viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios en función del número total de viviendas que se pretenda desarrollar en la parcela, con ello se consigue conjuntos residenciales donde pueden habitar distintos tipos de familias, hay que matizar que se pueden realizar promociones de viviendas donde todas ellas tengan la misma tipología de vivienda (p.e dos dormitorios), y con la nueva normativa esta situación no sería posible, obligándose al promotor a realizar viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, garantizando de esta manera desde la Administración Pública la ejecución de viviendas con distintos programas habitables y con ello dando cobertura a las distintas familias.

Conclusiones:

Se acepta la alegación de simplificar el encorsetamiento de las viviendas, sin dejar de fijar un mínimo de superficies útiles.

Nueva redacción del apartado 1.2 de la Normativa:

1.2 -Superficies útiles mínimas y condiciones de distribución.

Dentro de las unidades residenciales, se distinguirán dos tipos, en función de su condición tipológica:

Vivienda Compartimentada:

Con la denominación de apartamento o vivienda, con uno o más dormitorios independientes. Las superficies y estancias mínimas a considerar serán:

- a) Salón-comedor. Se fija un mínimo de 16,00 m² de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.



- b) Cocina. Se fija un mínimo de 5,00 m² de superficie útil.
- c) Salón-comedor-Cocina. Se fija un mínimo de 20,00 m² de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.
- d) Dormitorio Principal. Se fija un mínimo de 12,00 m² de superficie útil.
- e) Dormitorio Secundario. Se fija un mínimo de 8,00 m² de superficie útil.
- f) Baño. Se fija un mínimo de 3,00 m² de superficie útil.
- g) Aseo. No se fija un mínimo de superficie útil.

Vivienda en Espacio Único.

Con la denominación de Loft, estudio, o similar, en los que la tipología responde a un programa de necesidades diferentes, al ser unidades residenciales, normalmente destinadas al régimen de alquiler, en las que algunas funciones, de almacenaje, por ejemplo, pierden importancia.

Se incorporan así los distintos usos e instalaciones en una unidad espacial, cuya superficie mínima deberá definirse como agregación de las superficies mínimas de cada una de las funciones que incorpora, entendiendo que parte de las mismas son compartidas y no han de sumarse.

- a) Espacio común. Se fija un mínimo de 30,00 m² de superficie útil. Este espacio deberá permitir inscribir en él un círculo de 3 metros de diámetro.
- b) Baño. Se fija un mínimo de 3,00 m² de superficie útil.

Cuadro Resumen.

	CUADRO RESUMEN				
ESTANCIAS	VIVIENDA O APARTAMENTO				LOFT O ESTUDIO
	4 Dormitorios	3 Dormitorios	2 Dormitorios	1 Dormitorio	Espacio Único
Superficie útil	70,00 m ²	60,00 m ²	50,00 m ²	40,00 m ²	35,00 m ²

Nueva redacción del apartado 1.4 de la Normativa:

1.4 -Para todas las unidades residenciales se tendrá en cuenta lo siguiente:

En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores siempre que desde el proyecto se justifique razonablemente la imposibilidad de cumplirlas, por las condicionantes estructurales y de distribución interna de la vivienda existente.

Superficie útil de las dependencias de una vivienda, es la superficie de suelo contenida dentro del perímetro definido por la cara interna de los muros o paredes que conforman el espacio.

Se designa como estancia a cualquier dependencia habitable de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos de este concepto los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.

Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las condiciones mínimas de superficie útil y el círculo mínimo inscrito según el apartado 1.3.

La altura de todas las habitaciones medidas del pavimento al techo, no será inferior a 2,50 metros y en las cocinas, pasillos, distribuidores y baños de 2,20 metros.

No se considera unidad residencial aquellas estancias que estén en condición de sótano o semisótano, debiendo tener como mínimo la mitad de la altura de la fachada por encima del nivel de acerado o terreno terminado.

Nueva redacción del apartado 1.5 de la Normativa:

Documento firmado electrónicamente (RD 1671/2009). La autenticidad de este documento puede ser comprobada mediante el CSV: 13523664705100216333 en <https://sede.benalmadena.es/validacion>



1.5 -Condiciones de distribución de las dependencias.

Cada vivienda dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios.

Las habitaciones serán independientes entre si de modo que ninguna de ellas se utilice como paso, ni sirva a su vez de paso al baño, cuando solamente exista uno.

En las viviendas de un sólo dormitorio, el acceso al baño podrá hacerse directamente desde el dormitorio o la estancia comedor.

En viviendas compartimentadas con dos dormitorios o más, será obligatorio contar con baño y aseo.

En las viviendas compartimentadas deberá contar al menos con un dormitorio principal.

Nueva redacción del apartado 1.6 de la Normativa:

1.6 -Tendederos.

En todas las viviendas será obligatorio el tendido de ropa al exterior en la propia vivienda o en espacios comunes habilitados al efecto, y en cualquier caso, con protección de vistas desde la calle.

Se prohíben los tendederos colgados que puedan ser vistos desde viales públicos o patios de manzana.

Nueva redacción del apartado 1.7 de la Normativa:

~~1.7 -Pasillos y escaleras.~~

~~El ancho de los pasillos interiores de viviendas no podrá ser inferior a 0,85 metros.~~

~~Los pasillos de las zonas de uso colectivo deberán cumplir el mínimo establecido en DB SU Y DB SI del Código Técnico de la Edificación.~~

~~La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 metro, salvo en interior de viviendas que podrá ser de 0,90 metros. Se admitirán escaleras de caracol y similares en el interior de viviendas siempre que en la planta de acceso se ubiquen las estancias y servicios mínimos de la vivienda y se cumplan simultáneamente las condiciones especificadas en artículo 4.1 del DB SU del Código Técnico de la edificación.~~

Nueva redacción del apartado 1.8 de la Normativa:

~~1.8 -Iluminación y ventilación.~~

~~Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa del exterior mediante hueco de superficie no menor que una décima parte (1/10) de la superficie en planta de la estancia.~~

~~Se entiende por estancia cualquier dependencia habilitada de la vivienda incluida la cocina, estando por tanto excluidos los pasillos, distribuidores, armarios o despensas y baños.~~

~~La ventilación de los baños será obligatorio realizarla con medios mecánicos, en los casos que no dispongan de ventilación directa al exterior."~~

Por el Jefe de la Ud. Jurídico-Administrativa, con fecha 18/01/2020, se ha emitido informe del siguiente tenor literal:

"ANTECEDENTES

Primero.- Por los señores relacionados en el encabezamiento se han formulado diversas alegaciones que obran en el expediente.

Segundo.- Con fecha 14 y 17 de diciembre de 2020 se han emitido sendos informes por el Arquitecto municipal dando respuestas a estas alegaciones, informes que obran en el expediente. En estos informes se reseña que algunas de las alegaciones formuladas



constituyen cuestiones jurídicas, por lo que no se procede a su análisis. Igualmente, propone estimar alguna de las alegaciones (necesidad de que existan viviendas con determinada superficie y la cuestión referente a que el punto de partida o antecedente de la modificación debe ser la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU). Y en consonancia con esa propuesta de estimación parcial, se ha redactado la correspondiente documentación técnica reformada.

Tercero.- Conforme a lo indicado en el apartado anterior, se procede a informar las cuestiones de naturaleza jurídica. Para ello se va a seguir el guion que consta en los informes de Arquitecto municipal.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Respecto a la alegación de que: “No se cumplido con el debido trámite de CONSULTA PREVIA recogido en el artículo 133.1 LPAC “Con carácter previo a la elaboración del proyecto o anteproyecto de ley o de reglamento, se sustanciará una consulta pública”. Negando por tanto a los ciudadanos su derecho a participar acerca de los problemas que se pretenden solucionar con la nueva norma, de su necesidad y oportunidad, así como de los objetivos y posibles soluciones alternativas regulatorias y no regulatorias.” Hay que señalar lo siguiente.

Ciertamente los instrumentos de planeamiento urbanístico gozan, a determinados efectos, de naturaleza normativa. Ahora bien, dejando a un lado la incidencia que la Sentencia del Tribunal Constitucional 55/2018 ha tenido sobre el art. 133 de la Ley 39/2015 (que declara contrario al orden constitucional de competencias este precepto en los términos de su Fundamento Jurídico 7), no puede desconocerse que el mismo tiene una aplicación limitada. En efecto, la Disposición Adicional Primera de la Ley 39/2015 establece (en consonancia con el art. 1):

“Disposición adicional primera. Especialidades por razón de materia.

1. Los procedimientos administrativos regulados en leyes especiales por razón de la materia que no exijan alguno de los trámites previstos en esta Ley o regulen trámites adicionales o distintos se regirán, respecto a éstos, por lo dispuesto en dichas leyes especiales.”

En materia urbanística, los arts. 36 y 32 de la Ley 7/2002 regulan expresamente la innovación de instrumentos de ordenación urbanística sin exigir la consulta previa a que aluden los alegantes, por lo que debe desestimarse la alegación formulada. Téngase en cuenta que la previsión de efectuar una consulta previa no solo no es exigible en el ámbito urbanístico por tener una regulación propia, sino que, además, tendría sentido en el procedimiento de elaboración de normas en los que no se garantiza la participación ciudadana por no existir una fase de exposición pública. Pero en este supuesto el sometimiento del expediente a información pública para formulación de alegaciones cumple la misma finalidad que la consulta previa a que se refiere el art. 133 de la Ley 39/2015 y, en definitiva, garantiza la participación ciudadana y elimina cualquier atisbo de indefensión.

Segundo.- Sobre la declaración de fuera de ordenación que provoca la presente modificación del PGOU (apartado 4 del informe del Arquitecto de 14/12/2020) cabe decir lo siguiente. Si atendemos a los términos concretos de la modificación se concluye que, en puridad, no es una modificación, pues se limita a una concreción del parámetro de densidad para los diferentes núcleos de población. El hecho de exteriorizar esa concreción mediante una modificación del PGOU es una medida garantista y formalista que redundaría en la defensa de los derechos de los particulares. Precisamente por ello no se produce un efecto nuevo (la declaración de fuera de ordenación ya preexistiría), por lo



que la alegación debe ser desestimada. No obstante, ha de advertirse igualmente, en la misma línea indicada por el Arquitecto municipal, que resulta intrascendente para los edificios ya existentes la nueva ordenación.

Por otro lado, la supuesta declaración de fuera de ordenación que derivaría de la modificación analizada no puede considerarse como una infracción del principio de seguridad jurídica. Como se dice por el Arquitecto municipal, las densidades globales del PGOU no se modifican, sino que se establece un mecanismo para su efectivo control y cumplimiento. Además, es cierto que los instrumentos de ordenación urbanística tienen una vigencia indefinida (art. 35 de la Ley 7/2002), pero ello no impide su revisión o modificación (arts. 37 y 38 de la misma Ley), sin que pueda concluirse que la alteración del régimen jurídico suponga vulneración de la seguridad jurídica, sobre todo si se tiene en cuenta que el régimen aplicable a las viviendas existentes que no se ajusten a la nueva ordenación es compatible con la realización de obras de mantenimiento y conservación en el sentido más amplio.

Tercero.- Respecto a la alegación formulada por el Grupo municipal Partido Popular que dice:

“PRIMERO: De conformidad al artículo 27.2 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se debió de haber determinado el plazo de un año de suspensión de las licencias y autorizaciones en el acuerdo de aprobación de la modificación de elementos aquí propuesta.”

No se coincide con la interpretación que se hace del precepto alegado. Del art. 27 de la Ley 7/2002 se deducen dos alternativas:

A) Posibilidad de suspender licencias para la elaboración de un instrumento de planeamiento, su modificación o un avance, y Obligación de suspender licencias como consecuencia de la aprobación inicial de un instrumento de planeamiento o su modificación.

B) En el primer supuesto la suspensión se configura como una medida potestativa para la Administración que exige una resolución expresa. Por el contrario, en el segundo supuesto, la suspensión de licencias (de actuaciones contradictorias con la nueva ordenación en trámite) es una medida inherente a la aprobación inicial que no requiere de acuerdo expreso.

Por tanto, se debe desestimar la alegación formulada, debiendo añadir en cualquier caso que esa alegación no afectaría en sí misma a la corrección del contenido material de la innovación.

Cuarto.- Como se ha señalado procede, conforme a lo que indica el Arquitecto municipal, estimar algunas de las alegaciones formuladas, lo que implica la aprobación de un nuevo texto en el que se recogen las alegaciones estimadas, texto que ya ha sido redactado por el Arquitecto municipal y que obra en el expediente. Las modificaciones derivadas de la estimación de las alegaciones son de escasa entidad, por lo que en aplicación del art. 32.1.3 de la Ley 7/2002 se estima innecesario articular una nueva información pública.

Por todo lo expuesto, procede:

1.- Desestimar las alegaciones formuladas en el expediente de referencia a excepción de la número 2 de las planteadas por los representados de la Arquitecta sra. Quesada Arce (referente a que debe tomarse como base para determinar el tamaño medio de las viviendas los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha modificado la redacción del artículo 136 que nos ocupa); las planteadas por los



mismos interesados sobre el número de viviendas que deben tener distinto número de dormitorios (punto 6 del informe del Arquitecto de 14/12/2020); y alegación cuarta del Grupo Político Partido Popular sobre la imposición de un número mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos (punto 1 del informe del Arquitecto municipal de 17/12/2020), alegaciones que se estiman.

2.- Como consecuencia de lo anterior, aprobar provisionalmente la Modificación de elementos del PGOU para fijación de densidad en suelo urbano dando nueva redacción al art. 136 de las normas urbanísticas según documentación técnica redactada por el Arquitecto municipal en diciembre de 2020 que obra en el expediente, haciendo constar que las modificaciones que este texto contiene respecto de la documentación inicialmente aprobada no son sustanciales.

3.- Remitir el expediente a la Junta de Andalucía para la emisión del preceptivo informe previo a la aprobación definitiva.”

Y con fecha 19/01/2021, por la Vicesecretaria se ha emitido informe, cuyas conclusiones son las siguientes:

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- Desestimar las alegaciones formuladas en el expediente de referencia a excepción de la número 2 de las planteadas por los representados de la Arquitecta Sra. Quesada Arce (referente a que debe tomarse como base para determinar el tamaño medio de las viviendas los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha modificado la redacción del artículo 136 que nos ocupa); las planteadas por los mismos interesados sobre el número de viviendas que deben tener distinto número de dormitorios (punto 6 del informe del Arquitecto de 14/12/2020); y alegación cuarta del Grupo Político Partido Popular sobre la imposición de un número mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos (punto 1 del informe del Arquitecto municipal de 17/12/2020), alegaciones que se estiman.

SEGUNDA.- De acuerdo con lo establecido en el informe del Jefe de la Unidad Jurídico Administrativo , en el que se señala que dado que no se altera el contenido esencial de la que fue objeto de aprobación inicial, procede en este momento la aprobación provisional de la modificación puntual de elementos del PGOU consistente la modificación puntual de elementos del PGOU, relativa al art. 136 de sus normas, que versa sobre las condiciones, limitaciones y subclasificación del uso de la vivienda , conforme a la documentación técnica reformada de fecha diciembre 2020, suscrita por el Arquitecto Municipal.

TERCERA.- La aprobación provisional procede que sea por mayoría absoluta del número legal de miembros de acuerdo con el art. 32 de la LOUA y 47.2 II) de la LBRL . Una vez aprobado será necesario informe preceptivo de la Consejería de Obras Públicas previo a la aprobación definitiva Tal es el parecer de la funcionaria que suscribe sometiéndose a cualquier otra mejor opinión fundamentada en derecho”

Por todo ello, se eleva a Comisión informativa Urbanismo y Medio Ambiente la siguiente propuesta de **DICTAMEN**:



PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en el expediente de referencia a excepción de la número 2 de las planteadas por los representados de la Arquitecta Sra. Quesada Arce (referente a que debe tomarse como base para determinar el tamaño medio de las viviendas los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha modificado la redacción del artículo 136 que nos ocupa); las planteadas por los mismos interesados sobre el número de viviendas que deben tener distinto número de dormitorios (punto 6 del informe del Arquitecto de 14/12/2020); y alegación cuarta del Grupo Político Partido Popular sobre la imposición de un número mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos (punto 1 del informe del Arquitecto municipal de 17/12/2020), alegaciones que se estiman.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, aprobar provisionalmente la Modificación de elementos del PGOU para fijación de densidad en suelo urbano dando nueva redacción al art. 136 de las normas urbanísticas según documentación técnica redactada por el Arquitecto municipal en diciembre de 2020 que obra en el expediente, haciendo constar que las modificaciones que este texto contiene respecto de la documentación inicialmente aprobada no son sustanciales.

TERCERO.- Remitir el expediente a la Junta de Andalucía para la emisión del preceptivo informe previo a la aprobación definitiva.

Por el Sr. Cerezo explica la generalidad de las reclamaciones presentadas, resaltando que no se está modificando el modelo territorial del municipio. Que se ha estimado fundamentalmente de todas las alegaciones poner como punto de partida la adaptación del PGOU, en vez del propio PGOU, para el cálculo del número de viviendas por parcela. Se ha quitado también la rigidez de mezclar distintos tipos de viviendas dentro de un determinado bloque.

Va explicando pormenorizadamente apoyado en soporte gráfico y documental como ha quedado la modificación de elemento tras las reclamaciones.

Sometido el asunto a votación, se dictamina favorablemente con el voto favorable de los representantes de los Grupos PSOE e IU y la abstención de los Grupos PP, VOX y Cs proponiéndose en consecuencia al Pleno para su aprobación por mayoría absoluta la adopción del siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en el expediente de referencia a excepción de la número 2 de las planteadas por los representados de la Arquitecta Sra. Quesada Arce (referente a que debe tomarse como base para determinar el tamaño medio de las viviendas los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha modificado la redacción del artículo 136 que nos ocupa); las planteadas por los mismos interesados sobre el número de viviendas que deben tener distinto número de dormitorios (punto 6 del informe del Arquitecto de 14/12/2020); y alegación cuarta del Grupo Político Partido Popular sobre la imposición de un número



mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos (punto 1 del informe del Arquitecto municipal de 17/12/2020), alegaciones que se estiman.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, aprobar provisionalmente la Modificación de elementos del PGOU para fijación de densidad en suelo urbano dando nueva redacción al art. 136 de las normas urbanísticas según documentación técnica redactada por el Arquitecto municipal en diciembre de 2020 que obra en el expediente, haciendo constar que las modificaciones que este texto contiene respecto de la documentación inicialmente aprobada no son sustanciales.

TERCERO.- Remitir el expediente a la Junta de Andalucía para la emisión del preceptivo informe previo a la aprobación definitiva.”

El Pleno por 13 votos a favor (11 y 2, de los Grupos PSOE-A e IU Andalucía), 8 votos en contra (6 y 2, de los Grupos Partido Popular y VOX) y 3 abstenciones (Grupo Ciudadanos), de los 25 miembros que de derecho lo integran, aprueba el dictamen de la Comisión Informativa transcrito y, en consecuencia:

PRIMERO.- Desestimar las alegaciones formuladas en el expediente de referencia a excepción de la número 2 de las planteadas por los representados de la Arquitecta sra. Quesada Arce (referente a que debe tomarse como base para determinar el tamaño medio de las viviendas los parámetros correspondientes fijados por la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Benalmádena, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento pleno en sesión celebrada el día 23/02/12, en su plano de ordenación estructural relativo a las Densidades y Edificabilidades Globales, denominado plano D.1.AD, y en este sentido se ha modificado la redacción del artículo 136 que nos ocupa); las planteadas por los mismos interesados sobre el número de viviendas que deben tener distinto número de dormitorios (punto 6 del informe del Arquitecto de 14/12/2020); y alegación cuarta del Grupo Político Partido Popular sobre la imposición de un número mínimo de viviendas de distinto tamaño en todos los proyectos (punto 1 del informe del Arquitecto municipal de 17/12/2020), alegaciones que se estiman.

SEGUNDO.- Como consecuencia de lo anterior, aprobar provisionalmente la Modificación de elementos del PGOU para fijación de densidad en suelo urbano dando nueva redacción al art. 136 de las normas urbanísticas según documentación técnica redactada por el Arquitecto municipal en diciembre de 2020 que obra en el expediente, haciendo constar que las modificaciones que este texto contiene respecto de la documentación inicialmente aprobada no son sustanciales.

TERCERO.- Remitir el expediente a la Junta de Andalucía para la emisión del preceptivo informe previo a la aprobación definitiva.



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 28 de enero de 2021, sobre “12º.- Aprobación provisional Modificación de elementos del PGOU consistente en fijación de densidad en Suelo Urbano. (Expte. 2020/0006086B)”, 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.

Vº Bº