

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

ANUNCIO de 30 de abril de 2015, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 15 de abril de 2015, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por el que se suspende la modificación puntual de elementos del PGOU relativa al sector que se cita de Benalmádena (Málaga).

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado con fecha 15/04/2015 por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el que se suspende conforme a lo establecido en artículo 33, párrafo 2.º, letra d), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía la Modificación Puntual de Elementos del PGOU relativa a Sector SP-24 «Los Peñones», de Benalmádena (Málaga) Expediente: EM-BM-196.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, se procede a la publicación, según el contenido de Anexo I:

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 15/04/2015 (Expte. EM-BM-196).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión MA/02/2015 celebrada el 15 de abril de 2015 adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-BM-196.

Municipio: Benalmádena (Málaga).

Asunto: Modificación puntual de elementos del PGOU relativa a sector SP-24 «Los Peñones».

ANTECEDENTES

Primero. Planeamiento de aplicación.

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado definitivamente por Decreto 308/2009, de 21 de julio.

- Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente parcialmente mediante acuerdo de CPOTU de fecha 4.3.2003 (BOP- 12.5.2003).

- Expediente único de cumplimiento del PGOU de Benalmádena, aprobado definitivamente con fecha de 16.3.2010.

- Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 23.2.2012.

Segundo. Tramitación municipal:

- Aprobación inicial por Ayuntamiento Pleno, con fecha 6.8.2012.

- Información pública en BOP núm. 184, de 24.9.2012, diario La Opinión, de 13.9.12 y tablón de anuncios, con alegaciones e informes sobre las mismas. Notificación individualizada a los propietarios del sector.

- Aprobación provisional por Ayuntamiento Pleno de 31.10.2013.

Tercero. El objeto de la presente Modificación Puntual es la reducción de la parcela mínima establecida por el PPO que desarrolló el sector SP-24, pasando de 2.000 a 1.000 m², y la modificación de la ordenación pormenorizada como consecuencia de dicha reducción de parcela mínima.

La reducción de la parcela mínima establecida por el PPO conlleva un incremento del número máximo de viviendas permitido, pasando éste de 30 a 42 unidades, por lo que se estaría aumentando la densidad del sector de los 3,75 viv/ha actuales a los 5,29 viv/ha propuestos por la modificación.

El Plan Parcial establecía una reserva de espacios libres públicos de 7.932 m², correspondiendo al 10% de la superficie del sector. En la Memoria de la Modificación Puntual en trámite se hace referencia a que, de esos 7.932 m², tan sólo 4.252 m² eran de dominio y uso público, siendo el resto de uso público pero de titularidad privada. Cabe indicar al respecto que tanto la LOUA como el Reglamento de Planeamiento exigen para los sectores de suelo urbanizable la reserva del 10% de su superficie para el sistema de espacios libres de dominio y uso público, por lo que los 3.680 m² que se proponen ahora como adicionales no podrán ser considerados como mejora, sino como cumplimiento del mínimo exigible.

Consultando el proceso de aprobación del PPO original, se observa una serie de incoherencias en el establecimiento de dicha reserva de espacios libres, ya que si bien es cierto que la documentación del PPO no incluía dichos 3.680 m² de espacios libres públicos como superficie de cesión, se comprueba que el acuerdo de aprobación del PPO por parte de la CPOTU sí hizo constar en sus cuadros de superficies que dicha reserva estaba íntegramente destinada a la cesión de espacios libres públicos (por tanto de dominio y uso público), puesto que de otra forma no podría haberse aprobado, ya que se incumpliría lo establecido al respecto tanto en la LOUA como en el Reglamento de Planeamiento.

La modificación del PPO en trámite supone un incremento de la superficie destinada tanto a espacios libres como a equipamientos, estableciéndose una cesión adicional de 303 m² de espacios libres públicos y de 460 m² de equipamiento para «otros usos».

En cuanto a la clasificación de los terrenos afectados, la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena los reconoce como suelo urbano consolidado, al haberse desarrollado su urbanización.

Cuarto. Con fecha 10.12.2013 tiene entrada en Delegación Territorial el expediente de referencia, solicitando la emisión del informe preceptivo con carácter previo a su aprobación definitiva.

Con fecha 3.1.2014, el Servicio de Urbanismo emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada, indicando expresamente que, al no encontrarse el expediente técnico completo, no se inicia el cómputo del plazo para resolver.

Con fecha 10.10.2014 tiene entrada en Delegación Territorial el expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva.

Con fecha 23.10.2014, el Servicio de Urbanismo emite requerimiento de subsanación de las deficiencias indicadas en informe técnico emitido el 21.10.2014, indicando que dicho requerimiento interrumpirá, hasta su cumplimiento, el transcurso del plazo máximo de cinco meses para resolver y notificar, de acuerdo con lo establecido en el párrafo 2.º del art. 32.4 de la LOUA.

Con fecha 27.11.2014 tiene entrada en Delegación Territorial documentación complementaria al expediente de referencia.

Finalmente, previos los requerimientos señalados, se completa, pues, el expediente con fecha 27.11.2014.

Con fecha 17.12.2014 se comunica a Ayuntamiento la remisión del expediente a Consejería para solicitud de dictamen de Consejo Consultivo de Andalucía.

Con fecha 11.3.2015 se da traslado por Viceconsejería del dictamen núm. 135/2015, recibido de Consejo Consultivo, desfavorable, reanudándose a partir de dicha fecha el plazo para resolver.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia. Teniendo en cuenta lo dispuesto tanto en el art. 10.1.A.d de la LOUA como en la Disposición Transitoria Segunda de la ley 2/2012, de 30 de enero, dado que se está modificando el parámetro de densidad global establecido por la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU para la zona de suelo urbano en la que se sitúa el sector, siendo dicha alteración de la densidad superior al 20%, la modificación planteada afecta a la ordenación estructural, por lo que la competencia para su aprobación definitiva corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería competente en materia de Urbanismo, que deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación por el Ayuntamiento del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal (art. 32.4 de la LOUA).

II. Con base en lo establecido en el art. 36.2.c.2.ª de la LOUA, es necesario dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía respecto de la modificación planteada, ya que la misma tiene por objeto una diferente zonificación de parcelas destinadas a espacios libres, previamente a su aprobación definitiva, según lo establecido en el art. 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III. Valoración: Conforme se indica en informe de Servicio de Urbanismo de 4.12.2014, «El expediente justifica expresamente las mejoras que la nueva ordenación supone para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, dándose cumplimiento a lo dispuesto en el art. 36.2.a.1.^a de la LOUA».

La innovación no aumenta el aprovechamiento lucrativo del terreno (sino que éste se ve incluso disminuido), así como tampoco se desafectan suelos del destino público a espacios libres, dotaciones o equipamientos, ni se suprimen determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas protegidas, por lo que no será necesario contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento (art. 36.2.a.2.^a de la LOUA).

Para la verificación del cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.^a de la LOUA hay que tener en cuenta que el ratio de sistema general de espacios libres por habitante alcanzado en el municipio es de 10,298 m² SGEL/hab, según se establece en la Memoria de la Modificación Puntual (superior a los 9,81 m² SGEL/hab que establecía la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU) por lo que para un incremento de 29 habitantes (12 viv) sería necesario establecer al menos 298,64 m² de sistemas de espacios libres adicionales. Dado que el incremento planteado en la Modificación Puntual en trámite es de 303 m² de sistemas de espacios libres (entre locales y generales) se está manteniendo la proporción ya alcanzada, cumpliendo lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.^a de la LOUA. Adicionalmente a dicha implementación de las reservas de espacios libres públicos se prevé la implementación de la superficie destinada a equipamiento público, para lo que se reserva una nueva parcela de 460 m² de superficie en la que es posible materializar 85 m² de techo.

En los informes técnicos emitidos por Servicio de Urbanismo con fechas de 26.12.2013 y 21.10.2014 se ponía de manifiesto una serie de deficiencias en el expediente, habiendo sido estas subsanadas:

- Se ha justificado por parte del Ayuntamiento el cumplimiento de los criterios de sostenibilidad establecidos en el art. 37.2 de la LOUA. En concreto, el informe técnico municipal aportado de 10.10.2014 justifica que la innovación del PGOU en trámite, en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, no supone un incremento superior al 25% de la población del municipio. Por tanto, procedería la tramitación del expediente de referencia como innovación del PGOU, y no como revisión.

- En el informe municipal aportado el 10.10.2014 se justifica que las modificaciones introducidas no suponen un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% del preexistente, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 45.2.B.c de la LOUA, el suelo no pasaría a categorizarse como urbano no consolidado, no resultando necesario el incremento o mejora de las dotaciones y de los servicios públicos y de urbanización existentes. Ello sin perjuicio de la necesaria implementación de los sistemas generales, dotaciones o equipamiento locales conforme a lo dispuesto en el art. 36.2.a.5.^a de la LOUA.

- El expediente justifica, como mejoras que supone la modificación para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, el desbloqueo de la dificultad de comercializar las parcelas resultantes del sector, dada la gran superficie de las mismas (2.000 m²) y la situación actual del mercado inmobiliario. En la documentación aportada el 10.10.2014 se añade que, al hacerse económicamente viable el desarrollo de esta parte de la ciudad, se facilita el «cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística» previstos por el planeamiento para esta zona y plasmados en el artículo 59 de las Normas del Plan General de Benalmádena, permitiéndose que el proceso edificatorio no se dilate en el tiempo y se inicie la «actividad social» en la urbanización, cuestión fundamental para evitar el deterioro no deseable en el tiempo de un espacio urbano sin «uso».

- El informe técnico municipal aportado con fecha 10.10.2014 justifica que la disminución de la parcela mínima establecida (de 2.000 m² a 1.000 m²) no altera la pretensión del PGOU de crear en esta categoría de suelo urbanizable agrícola un modelo basado en el establecimiento de explotaciones rústicas unifamiliares.

- Para la implementación de los equipamientos en la proporción que supone el aumento de la población que prevé la Modificación y de los nuevos servicios que ésta demanda se ha establecido, además, una parcela calificada como «equipamiento otros usos». En el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo el 26.12.2013 se ponía de manifiesto que la parcela escogida para destinarla a equipamiento se trata de una parcela residual, difícilmente edificable dado su escaso fondo y las condiciones de separación a linderos de aplicación (mínimo 3 metros), incumplándose los criterios de coherencia y funcionalidad que se exigen para los equipamientos en el art. 9.E de la LOUA.

Con fecha 27.11.2014 tiene entrada en Delegación Territorial documentación complementaria al expediente denominada Anexo Justificación edificabilidad parcela «Equipamiento Otros Usos», en el que se justifica que la parcela de equipamiento propuesta permite edificar sobre ella el techo edificable asignado a la misma por el planeamiento, por lo que quedaría subsanada la deficiencia puesta de manifiesto al respecto en el informe de 26.12.2013. Conclusión: Con base en lo anterior, se emite informe técnico Favorable a la Modificación Puntual del PGOU de Benalmádena en el ámbito del sector SP-24 «Los Peñones».

Se recuerda que, dado que la modificación planteada propone una diferente zonificación de parcelas destinadas a espacios libres, requerirá el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía previamente a su aprobación definitiva, según lo establecido en el art. 36.2.c.2.^a de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

IV. Con fecha 11.3.2015 ha tenido entrada, en registro de la Delegación, oficio remitido desde Viceconsejería que da traslado de Dictamen, desfavorable, del Consejo Consultivo de Andalucía núm. 135/2015, en el que se indica que «cuando se aprobó el Plan Parcial del sector, las reservas de zona verde, por mandato legal, ya lo eran del 10 por ciento, con independencia de que fuesen cedidas o adquiridas por expropiación, si es que se trataba de suelo de titularidad particular. No puede argumentarse válidamente que parte de ellas eran de propiedad privada y que no constituían dotaciones de uso y titularidad pública, ya que ello significaría que el Plan Parcial se aprobó definitivamente de forma ilegal, contraviniendo el estándar de reservas dotacionales mínimas. (...) Resulta evidente que el Plan Parcial fue aprobado (en caso contrario no habría sido así) teniendo en cuenta que se realizaba una reserva de espacios libres públicos conformes con el mínimo legal, esto es, el 10 por ciento del sector. Por tanto, no se puede descontar la superficie en cuestión para hacer el nuevo cálculo, sino que, partiendo de la misma, se han de hacer las mejoras correspondientes. Y en lo que concierne a la implementación o mejora de los equipamientos públicos, en la vigente ordenación del ámbito de la modificación se ha reservado una parcela educativa de 1.136 m² (que ha sido zonificada de forma incoherente conformando una rotonda en la que a modo de calle en saco, culmina la parte alta de la urbanización); y otra parcela social de 2650 m². Se mantienen en la modificación ambas parcelas, en su ubicación actual, y como mejora se crea otra parcela de equipamiento de 460 m², cuya funcionalidad y aptitudes para ser edificada no constan: en efecto, en el interior de una cerrada curva de uno de los viales de acceso, se configura esta parcela residual, de forma irregular, que en uno de sus lados cuenta con una anchura de dos metros (a escala planimétrica 1/1.000), y en el otro, 15 metros. La parcela incumple de forma manifiesta los requisitos cualitativos que el artículo 9.E de la LOUA exige. A modo de resumen, el expediente ha de dictaminarse desfavorablemente, sin perjuicio de subsanar las deficiencias cuantitativas en materia de espacios libres, y cualitativas en lo que concierne a los equipamientos, remitiendo nuevamente el expediente a este Órgano para su dictamen».

Visto el Dictamen núm. 135/2015 de Consejo Consultivo de Andalucía, vinculante y desfavorable; de conformidad con lo establecido en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

A C U E R D A

1.º Suspender conforme a lo establecido en el artículo 33, párrafo 2.º, letra d) de la LOUA, la Modificación Puntual de Elementos del PGOU relativa a Sector Sp-24 «Los Peñones» (Expediente EM-BM-196), de conformidad con el dictamen 135/2015 de Consejo Consultivo de Andalucía, hasta en tanto se subsanen las deficiencias indicadas en dicho dictamen.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, así como comunicarlo a Consejo Consultivo de Andalucía y proceder a su publicación en virtud de lo establecido en art. 39.1.b) de la LOUA.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso de alzada ante la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio conforme a lo dispuesto en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/92, de RJAP y PAC, art. 21 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, y artículos 4, 7 y 20, 4.º, del Decreto 36/2014, de 11 de febrero. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 20 de abril de 2015, el Vicepresidente Tercero de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. Fdo.: Adolfo Moreno Carrera.

Málaga, 30 de abril de 2015.- El Delegado, Adolfo Moreno Carrera.