



INFORME DE LA COMISIÓN “CIUDAD Y TERRITORIO” RELATIVO AL EXPEDIENTE DE ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE BENALMÁDENA

Analizado el Documento de **Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena**, actualmente en tramitación, la **Comisión “Ciudad y Territorio”** de esta institución colegial ha procedido al **análisis** del referido Documento, habiéndose observado las siguientes circunstancias:

1. Se trata de la **adaptación parcial** a la LOUA de un PGOU que **formalmente** ya estaba adaptado a la LOUA. En efecto el **Expediente de Cumplimiento** de 2010. del Acuerdo de aprobación definitiva de la CPOTU sobre dicho PGOU, e identificado como expediente **ÚNICO**, ya se encontraba referido a las **terminologías y especificaciones** de la citada LOUA al corresponder a un **planeamiento aprobado en 2003** aunque iniciado con anterioridad a la citada Ley 7/2002

En función de ello el documento de **Adaptación Parcial** en este caso es, en principio, ciertamente **singular y diferente** al modelo convencional aplicado a las adaptaciones parciales de otros planeamientos generales, debiendo limitarse su **nivel de determinaciones** prácticamente a la inclusión en el PGOU de las **circunstancias sobrevenidas** incidentes en el planeamiento tras la aprobación definitiva del PGOU en 2003, las concernientes a la **reserva de vivienda protegida**, los estudios de tráfico y transporte público, y tal vez a la delimitación de **zonas urbanas** para la fijación de indicadores urbanísticos globales.

2. Atendiendo en consecuencia a dichos aspectos urbanísticos el **INFORME** colegial realizado al respecto de la **Adaptación Parcial del PGOU de Benalmádena** no ha detectado incidencias relevantes de las que puedan deducirse **alegaciones** propiamente dichas al expediente. No obstante cabe efectuar las siguientes especificaciones a los efectos de conseguir la máxima **corrección técnica y documental** del mismo:

VIVIENDA PROTEGIDA:

- a) El Documento alude continua y reiteradamente a la **reserva del 30% del aprovechamiento objetivo** con destino a **vivienda protegida**, lo que constituye una **errata de gran relevancia** o bien un claro **error conceptual**, En efecto la reserva legal de **vivienda protegida** ha de referirse a la **EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL** de cada área o sector y no al aprovechamiento objetivo. Así figura literalmente en la **LOUA** tras su modificación por las leyes **13/2005 y 1/2006**. Debe corregirse expresamente tal incidencia por razones obvias.



b) La **Memoria del Documento** dedica una gran parte de su contenido a establecer la relación entre las **rentabilidades** respectivas de la **vivienda protegida** y de la **vivienda libre** a efectos de la determinación de un **coeficiente de ponderación** al respecto. Se valora positivamente la **exposición y metodología** utilizada por su **objetividad y claridad técnica** pero es muy **discutible** el valor de las **muestras de partida** utilizadas. La **Adaptación Parcial** se realiza en **2011**, no en 2003 ni en 2006, por lo que los **valores de mercado** a justificar sería supuestamente los **actuales** y en ese caso seguramente los **resultados** habrían sido **diferentes** acercándose más entre sí los valores buscados relativos a **vivienda libre y vivienda protegida**.

La realidad y el **problema** eterno de la fijación preceptiva de los **coeficientes de ponderación** desde el planeamiento general es que se establecen en una fecha concreta para su **aplicación a posteriori** durante 4, 8, 12... años más tarde, cuando los **indicadores inmobiliarios** seguramente hubieren podido evolucionar y cambiar en **cuantía imprevisible**. En el caso que nos ocupa no es que no se utilicen valores inmobiliarios actuales (como sería reglamentariamente obligado) sino que se aplican **valores anteriores a la crisis del sector** y, por lo tanto, precios prácticamente correspondientes al **boom inmobiliario**. El resultado, obviamente **irreal**, es un **coeficiente de ponderación excesivamente alto** que propicia un **fuerte incremento de edificabilidad** al destinar parte de esta a vivienda protegida.

La contrapartida, **supuestamente ventajosa** al respecto, es que ello conllevaría el consiguiente **aumento de producción de vivienda protegida** al mismo tiempo que un claro **incentivo** para **estimular iniciativas privadas** de transformación urbanística, si bien **la realidad** es que la **Adaptación Parcial** del PGOU de Benalmádena no contempla la existencia de **ningún Área o Sector de SUNC y de SURS** donde resulte preceptiva la **reserva de vivienda protegida** al contar todos los ámbitos urbanísticos correspondientes a dichos suelos, desarrollados o no, con la **ordenación urbanística detallada** previamente definida. En consecuencia la aplicabilidad del coeficiente de ponderación en cuestión solo se produciría en el **Suelo Urbanizable No sectorizado** y, en su caso, en el marco de posibles **innovaciones puntuales de planeamiento** para edificar vivienda protegida en **sustitución parcial o total** de las viviendas libres previstas por el planeamiento vigente.

OTRAS CUESTIONES DE CARÁCTER GENERAL:

Como ya ha sido expuesto al inicio del presente **INFORME** el alcance del Documento de **Adaptación Parcial** en el caso particular de Benalmádena es **muy limitado** por lo que apenas cabe encontrar determinaciones urbanísticas que requieran de un debate profundo y de **alegación en su caso**. No obstante, además de las disposiciones relativas a la **vivienda protegida** a las que hemos dedicado un apartado específico, se observa lo siguiente:



- Aunque es conocido el **criterio de la Consejería** en relación con el **contenido simplificado** de los **ESTUDIOS DE TRÁFICO Y TRANSPORTE PÚBLICO** a incluir en los expedientes de **Adaptación Parcial a la LOUA**, consideramos que en el caso de Benalmádena dicho Anexo es **excesivamente escueto**. Benalmádena es un **municipio significativo de la AUM de Málaga**, charnela con la **Costa del Sol Occidental**, y seguramente afectado de una situación interesante al respecto de las **comunicaciones** y del **transporte público** entre ambas áreas territoriales.

Interiormente, asimismo, Benalmádena como municipio turístico ampliamente dotado de equipamientos y servicios (fundamentalmente privados) cuenta real y potencialmente con una red de **infraestructuras vinculadas al tráfico y comunicaciones internas** (teleférico, monorraíl, estación ferroviaria, puerto, centralización de aparcamientos, carril bici, pase marítimo...) que seguramente sean merecedoras de una **mayor profundidad de tratamiento** en el Expediente, con la inclusión de **reflexiones y conclusiones** sobre su **integración y coherencia funcional** tal como requiere la LOUA, aunque obviamente **sin carácter normativo** al reconocerse que la Adaptación Parcial **no es un instrumento de planeamiento** propiamente dicho.

- Como es sabido el Documento de **Adaptación Parcial a la LOUA** ha de limitarse a reconocer **sin modificaciones** al **planeamiento vigente** con la correspondiente **actualización terminológica y de régimen urbanístico**, y a introducir aquellas **circunstancias sobrevenidas** que afecten a la ordenación estructural de dicho planeamiento vigente. En el caso de **Benalmádena** la circunstancia sobrevenida más relevante sea la aprobación del **POTAUM** por lo que resultaba particularmente interesante conocer como se iba **adaptar el PGOU** a las determinaciones de dicho **planeamiento territorial**.

Sin embargo la circunstancia, según se justifica en el Documento, de que las determinaciones del POTAUM que afectan al T.M. de Benalmádena solo presenten el rango de **DIRECTRIZ** para la ordenación urbanística municipal, y no el carácter de **NORMA**, y que la **Adaptación Parcial** no sea un **instrumento de ordenación urbanística**, conllevan inevitablemente a que **la Adaptación Parcial no haya de incorporar las citadas determinaciones del POTAUM**. En nuestra opinión no cabe objeción alguna a la **justificación** contemplada al respecto en el Documento de **Adaptación Parcial**, ya que conceptual y técnicamente resulta **imposible** en ese procedimiento de adaptación, sin modificar el planeamiento, la **incorporación** de las directrices del **POTAUM** que por otra parte no son aun **vinculantes** mientras no sean establecidas por el planeamiento general propiamente dicho.



- Por último se han observado en el Documento algunas **DEFICIENCIAS O ERRATAS GRÁFICAS** que si bien **no son relevantes** cualitativamente sí ocasionan alguna **dificultad para la claridad de lectura** de los planos de la Adaptación Parcial. Fundamentalmente dichos errores se deben a la **superposición** de los **ámbitos de protección** de determinados elementos e infraestructuras sobre otras determinaciones gráficas. Así se observa p.ej. que la protección de **servidumbres aeronáuticas** que afecta al **Suelo Urbano** se identifica como **Suelo No Urbanizable de especial protección**, y lo mismo sucede con **otras protecciones**.

Por otra parte el **Documento** aporta Informe de la **Administración de Cultura**, por el que se deduce la obligación de identificar las **torres-vigía** la delimitación de sus **ámbitos de protección**, sin que los planos de la **Adaptación Parcial** incorporen tal circunstancia sobrevenida. También se observa que la **trama utilizada** (rayado azul) sobre el **Puerto Deportivo** no se identifica en la **leyenda** del plano correspondiente... y en definitiva se trata de **pequeñas deficiencias** que solo hacemos constar testimonialmente ante la **escasa materia de debate y alegación** propiamente dicha que presenta la **Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Benalmádena** el cual, en nuestra opinión, requeriría de una pronta **Revisión** a fin de asemejarlo documental y técnicamente al resto de los **planes generales contemporáneos** (cartografía, representación gráfica, modelos de fichas urbanísticas, aprovechamiento medio, adaptación al POTAUM...)

Málaga a 15 de Julio de 2011

Francisco J. Carrera Rodríguez
Arquitecto del Servicio de Planeamiento
e/r de la Comisión "Ciudad y Territorio"