

MEMORIA



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA REMODELACIÓN DE LOS USOS COMERCIALES PERMITIDOS EN LA AVDA. DE ANTONIO MACHADO

La presente Modificación de Elementos tiene por objetivo el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde, en las que se determina que se modifique la actual regulación de usos comerciales fijada por el vigente Plan General en la Avenida de Antonio Machado, de tal forma que se posibilite en las edificaciones ya existentes en la zona y en las que se puedan construir en el futuro, la convivencia de ciertos usos comerciales con los usos residenciales

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN:

En el planeamiento vigente, los únicos usos comerciales permitidos para edificios de nueva creación que se planteen sobre las zonas de bloque y de pueblo con fachada a la Avda. de Antonio Machado, son los denominados usos residenciales (H) que están formado por el grupo de hoteles, moteles, hoteles-apartamentos y residencias.

Esta normativa de usos tan restrictiva no es de aplicación a aquellos supuestos que hallan sido objeto de licencia urbanística en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial, en estos casos el Plan autoriza la implantación de los usos comerciales CO-1 "Comercio en General" y CO-5 "Oficinas Privadas", en dependencias que cuenten con viviendas sobre ellas, y de los usos comerciales CO-3 "Restaurantes, Cafés, Cafeterías, Bares y similares" en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas.

Analizada la situación de la Avenida de Antonio Machado, antigua CN-340, se ha constatado la existencia de una mezcla de usos comerciales y residenciales, en la gran mayoría de las edificaciones existentes en la zona, como se puede apreciar en el plano de información adjunto, situación esta totalmente justificable en una vía que se configura como la principal arteria comercial y turística de Benalmádena Costa.

Asimismo se incluye en este documento un plano de "Zonas de Valor" de la Ponencia del Catastro, realizado en el presente año 2.005, en el



que se reflejan las zonas en las que existe un incremento comercial en los valores de repercusión del suelo, lo cual indica el gran interés comercial de esas zonas en el mercado inmobiliario. En él se puede apreciar que la citada Avda. de Antonio Machado está incluida en esta zona de incremento comercial

Como es probable que asistamos en los próximos años a un proceso de renovación de las edificaciones ya muy antiguas de esta Avenida, podría producirse, de construirse estos nuevos edificios al amparo de la actual normativa, que poco a poco fueran desapareciendo las actividades comerciales de la zona, lo cual no parece que sea una solución adecuada para una arteria de carácter turístico, que por la propia idiosincrasia de este tipo de actividad requiere la existencia de comercios, restaurantes, bares etc.

Por tanto el objetivo de esta modificación, consiste en elevar a rango de norma, dentro del ámbito grafiado en el plano adjunto, la actual disposición transitoria que afecta a las zonas de bloques (B) y de pueblo mediterráneo (P), ubicadas en este entorno, de tal forma que tanto en edificios existentes como en los de nueva creación se autoricen los usos comerciales CO-1 "Comercio en General" y CO-5 "Oficinas Privadas", en dependencias que cuenten con viviendas sobre ellas, y el uso CO-3 "Restaurantes, Cafés, Cafeterías, Bares y similares", en aquellas que no cuenten con viviendas sobre ellas. Manteniéndose inalterados todos los demás parámetros fijados por las ordenanzas actuales de las parcelas afectadas.

Queda redactado el apartado de "Usos Permitidos" del grupo de "Usos Comerciales", de la ordenanza que actualmente afecta a la zona objeto de esta modificación de elementos, de la siguiente forma:

Usos Permitidos	Comerciales	H-1,2,3,5 CO-1,3,5(1)
--------------------	-------------	--------------------------

(1). Se autorizan en dependencias situadas bajo viviendas los usos comerciales CO-1 y CO-5, y en dependencias que no cuenten con viviendas sobre ellas, se autorizan los usos CO-1, CO-3 y CO-5.



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA:

El cambio de criterio en lo relativo a la compatibilidad de usos comerciales y residenciales de la ordenanza actualmente vigente, que preconiza la separación de dichos usos, viene demandado por la experiencia de los últimos años, que ha constatado que en la práctica dicha convivencia es deseable en las zonas turísticas, y especialmente en las edificaciones que dan fachada al eje viario-turístico por excelencia de Benalmádena-Costa, que es la Avenida de Antonio Machado.

La amplitud y la homogeneidad del ámbito de aplicación de la nueva ordenanza de usos propuesta, hace que esta tenga un carácter de aplicación general a todas las parcelas de la zona grafiada, y por tanto no constituya en ningún caso una reserva de dispensación. Es como antes se dijo una generalización de la disposición transitoria respecto a usos comerciales contenidas en el Plan Vigente, con lo que se elimina una situación de fuera de ordenanzas respecto al parámetro uso, de la mayoría de las parcelas de la zona.

La presente modificación de elementos, afecta solo a la regulación de los usos de esta zona del suelo urbano consolidado del municipio, y por tanto forma parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada, y por tanto no estructurales, recogidas en el artículo 10 de la L.O.U.A.

No se plantea en la misma incremento alguno en la edificabilidad de la zona afectada, ni variación en el resto de los parámetros urbanísticos de la misma a excepción de los mencionados usos comerciales.

Lo que se informa para que surta los efectos oportunos.

Benalmádena a 26 de Septiembre de 2.005

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno.