



Modificación del Plan General de Benalmádena para incorporar al artículo 139 de la SECCIÓN 5ª de dicho, plan relativa al "USO COMERCIAL", la posibilidad de que en los edificios en los que se contemplen usos comerciales, y bajo situaciones excepcionales, pueda plantearse una solución a la evacuación de los humos de los mismos por las fachadas de los edificios.

1.-OBJETO DE LA MODIFICACION.

Se plantea la presente modificación del Artículo 139 del Vigente Plan General de Benalmádena, en el que se establece la regulación del "Uso Comercial", a instancias del concejal responsable del departamento de aperturas del Ayuntamiento y con el fin de posibilitar bajo situaciones excepcionales, la evacuación de los humos producidos por cierto tipo de locales comerciales, a través de las fachadas de los edificios en los que estos se ubican.

2.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

En el apartado nº 3 del mencionado artículo 139 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, se establece, que *"Los proyectos de los edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta,, quedando totalmente prohibida la ubicación de los equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas"*.

Ahora trece años después de la aprobación definitiva del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, la Corporación Municipal es consciente de la problemática que esta normativa origina en ciertos locales comerciales situados en algunos edificios construidos con anterioridad a la aprobación de esta normativa, y en los que por su propia configuración arquitectónica no es posible dotar a sus locales de chimeneas que conduzcan los mencionados humos a su cubierta.

Para resolver esta situación la Corporación Municipal ha decidido introducir un cambio en el mencionado apartado nº 3 del artículo 139, con el fin de que bajo situaciones muy excepcionales y cumpliéndose unos requisitos muy estrictos, pueda autorizarse la evacuación de dichos humos



a través de las fachadas de los edificios en los que se ubiquen los locales comerciales que se hallen en estas situaciones y que cumplan dichos requisitos.

3.- JUSTIFICACION URBANISTICA

La nueva redacción ahora propuesta para el **apartado nº 3 del Artículo 139** del vigente Plan General de Benalmádena, va dirigida fundamentalmente a locales comerciales ya existentes en edificios ya construidos a la entrada en vigor de la normativa establecida por el Plan General de 2.003.

Este cambio normativo no debe causar perjuicio a los habitantes de las viviendas que existan en los edificios en los que se ubiquen los locales cuya evacuación de humos se pueda autorizar en fachada, pues en aplicación de esta normativa se exige, además de otros muchos requisitos, el mantenimiento de unas holgadas distancias de seguridad desde el punto de evacuación de los humos hasta las ventanas de las viviendas próximas al mismo.

En lo que se refiere al cumplimiento de la regla recogida en el apartado 2. a).1ª. del Artículo 36 de la LOUA relativa al -Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento-, que especifica que *-La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística-*, cabe decir, que si partimos de la premisa establecida en la LOUA, de que el planeamiento debe garantizar la posibilidad de implantación de aquellos usos urbanísticos que mejor respondan a las demandas de los ciudadanos y a su realidades económicas, y si tenemos en cuenta que dado el carácter fundamentalmente turístico del municipio, existen en el mismo gran cantidad de restaurantes y bares; parece evidente la necesidad de buscar soluciones que permitan, bajo la premisa del cumplimiento estricto de las normativas sectoriales que regulan la evacuación de humos y la calidad del aire, la pervivencia de aquellos locales de hostelería ya existentes, que con la actual normativa se verían obligados a cerrar. Ello supone a mi juicio, como antes se ha dicho, un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística.



4.-REDACCION ACTUAL DEL APARTADO N°3 DEL ARTICULO 139 DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE BENALMADENA.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el Art. 32 del vigente Reglamento de la Calidad del Aire, quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

5.-REDACCION PROPUESTA PARA DEL APARTADO N°3 DEL ARTICULO 139 DEL VIGENTE PLAN GENERAL DE BENALMADENA.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el Art. 32 del vigente Reglamento de la Calidad del Aire, quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

No obstante lo anterior, excepcionalmente, y previo estudio y aprobación por los Servicios Técnicos Municipales, podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación para la salida de humos y olores por fachadas, que deberán quedar estéticamente integrados en la misma. Estos sistemas alternativos podrán estar compuestos por Depuradores Electrónicos (Dotados de aportación de Ozono y de Filtros de Agua).

Las actividades que podrán solicitar una instalación de éste tipo (como solución excepcional), serán exclusivamente las de hostelería y únicamente cuando la evacuación de humos del local no pueda discurrir por conducción interior, por fachada o por patio interior hasta la cumbrera del edificio.



Exmo.
Ayuntamiento
de
Benalmádena

Benalmádena

Area de Arquitectura y Urbanismo.- Sección de Planeamiento

No será admisible la implantación de este tipo de sistemas alternativos para cocinas de riesgo alto ($P > 50 \text{ Kw}$), según el apartado 2 del CTE DB SI 1 Propagación Interior, ni las que su caudal a depurar sea superior a $1 \text{ m}^3/\text{sg}$ ($3600 \text{ m}^3/\text{h}$), cuya evacuación tendrá que ser a través de chimenea.

Tampoco será admisible la implantación de este tipo de sistemas para actividades que incluyan específicamente operaciones de elaboración de masas fritas, asadores de carne o pollo, freidurías de pescado, cocinas y hornos de leña, generadoras de intensos olores y similares, las cuales deberán estar dotadas de conductos, chimeneas o shunts independientes de evacuación hasta la cumbre del edificio.

La documentación que se deberá presentar a los Servicios Técnicos Municipales para su aprobación será la siguiente:

- Solicitud Oficial

- Informe o Estudio Técnico realizado por Arquitecto ó Arquitecto Técnico en el que

quede reflejada la completa imposibilidad física de sacar por cualquier shunt, patio o

fachada del edificio una chimenea hasta la cumbre del edificio.

- Acta de Junta de la Comunidad de Propietarios, donde quede reflejado el acuerdo motivado () adoptado sobre la AUTORIZACION o DENEGACIÓN del montaje de una chimenea por zonas comunes del edificio.*

() El acuerdo motivado se acompañará de documentos tales como: Estatutos de Comunidad; Declaración de Obra Nueva y División Horizontal del edificio; Informe Técnico realizado por Arquitecto ó Arquitecto Técnico en el que quede reflejada la completa imposibilidad física de ejecutar por cualquier shunt, patio o fachada del edificio una chimenea hasta la cumbre del edificio, definiendo Problemas estructurales del edificio, Tipo de edificio (Catalogado, histórico, N° de Plantas, etc.), cualquier otro criterio a juicio del Técnico redactor.*

- Proyecto o Propuesta Técnica con Memoria Ambiental Descriptiva, cuyos contenidos mínimos serán los siguientes:

• Descripción de equipos de cocción productores de humos, olores o gases instalados indicando características (marca, modelo, potencia calorífica o eléctrica), situación, dimensiones, etc.

• Descripción y cálculos del caudal de aire a depurar, la conducción y la evacuación de humos hasta la salida por fachada.



- *Características de la evacuación en fachada incluyendo plano de fachada en el que se grafíen las rejillas con 45° de inclinación hacia arriba; la altura mínima sobre la acera será de 2'5 m; la distancia del punto de salida de aire a ventanas o huecos será de 3 m en plano vertical y de 7,00 m de las situadas en distinto paramento.*
- *Planos de detalle del sistema de extracción (captación, conductos, comprobación y limpieza.*
- *Plano de planta y sección de la cocina.*
- *Características técnicas y eficacia de los distintos filtros.*
- *Certificado del fabricante, firmado por técnico, acreditativo de que el aparato es capaz de eliminar todas las partículas sólidas y húmedas de un tamaño superior a 0'01 micra, así como los olores, con un rendimiento superior al 95%.*

La autorización de los Servicios Técnicos Municipales para la instalación de un sistema alternativo, implicará que el titular deberá presentar un contrato de mantenimiento específico del mismo y un libro de visitas con empresa especializada. El libro de visitas deberá ser correctamente cumplimentado en cada visita y permanecer en el establecimiento a disposición de los inspectores municipales.

El Contrato de Mantenimiento específico del sistema de depuración electrónico incluirá: la limpieza de filtro de malla metálico, sustitución del filtro de carbón activado, cambio de filtro electrónico y cambio del filtro de manta completo.

El funcionamiento incorrecto de las instalaciones de depuración, la falta de mantenimiento de las mismas o la inexistencia de contrato con empresa especializada de mantenimiento será motivo de revocación de la licencia sin perjuicio de las infracciones que pudieran imponerse por ese motivo.

Cualquier aspecto no regulado en las presentes ordenanzas, será valorado por la Comisión Técnica Municipal de Calificación Ambiental, que estará formada por los servicios técnicos municipales correspondientes a las áreas de Medio Ambiente y Urbanismo.

Benalmádena, 19 de Octubre de 2016
El Arquitecto Municipal
Fdo. José Luis Cerezo Moreno