AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - URBANISMO

# MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA RELATIVA AL COMPUTO DE LA EDIFICABILILDAD EN SÓTANOS REGULADA EN EL ARTÍCULO 130 DE LAS NORMAS.

## 1.- INTRODUCCION.

Se plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, actualmente en vigor, con el objetivo de facilitar por parte de la Corporación Municipal, y atendiendo la solicitud de la Asociación de Comerciantes y Empresarios de Benalmádena (ACEB), en un escrito presentado en este Ayuntamiento el pasado 22 de Diciembre de 2010, que los sectores comerciales e industriales del municipio puedan prestar un servicio de calidad a sus clientes, con un mejor aprovechamiento de las instalaciones propias.

Para la consecución de este objetivo y sin aumentar la ocupación de la parcela en detrimento de las zonas comunes ajardinadas, se propone una modificación del artículo 130 de las Normas del P.G.O.U para que, en los casos que se especifican, no computen en edificabilidad las instalaciones ubicadas en los sótanos de los edificios, destinadas a complementar las instalaciones existentes en la planta baja.

## 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación de Planeamiento General es posibilitar una mejora de los establecimientos comerciales, que reúnan una serie de requisitos, para que puedan ofertar un mejor servicio a sus clientes permitiendo ampliar sus instalaciones en sótano sin que esto compute a efectos de edificabilidad.

## 3.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

El objetivo antes mencionado se pretende conseguir añadiendo un nuevo párrafo al apartado 4.e del Art. 130 de las Normas del Plan General, en el que se establecen los criterios para el cómputo de la edificabilidad en sótanos, con el siguiente tenor literal:

> *"Tampoco contabilizan los sótanos a efectos de edificabilidad, cuando se destinen a usos comerciales correspondientes al grupo 1.1. Comercial (CO), subgrupos: CO.1 - Comercio en general, CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (S >= de 2.500 m2.). CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares y CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares, o a usos industriales. Para que no computen dichos sótanos deben plantearse como complementos de locales o industrias situados en las plantas bajas, (o que tenga la consideración de bajas), de los edificios en los que se encuentren ambos, y legalmente vinculados a los mismos. Y ello sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable a los mencionados usos."*

Las ampliaciones de las instalaciones de uso comercial, que con esta modificación de elementos se pueden producir, no demandan mayores dotaciones para la población, ya que no suponen

incremento en la densidad del municipio, y afectan únicamente a la forma de computar el parámetro de la edificabilidad. Por tanto la modificación de elementos que nos ocupa no tiene carácter estructural a tenor de lo establecido en el Art. 10 de la LOUA.

4.- REDACCION ACTUAL DEL ARTICULO 130.

**Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.**

1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en $m^2$ de techo edificable / $m^2$ de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en $m^3/m^2$. Ambas formas se relacionan por E $m^3/m^2$ = E $m^2/m^2$ x 3.

2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.

3. En los sectores de Planeamiento o Unidades de Ejecución, delimitados en el Plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.

4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes normas:

   a) Se considera superficie de techo edificable, o superficie construida, la suma de todas las superficies edificadas cubiertas, correspondientes a edificaciones principales, edificaciones existentes, pabellones auxiliares, etc, con excepción de las superficies de las plazas de aparcamiento obligatorio impuestas por este Plan General.

   b) No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 131 de estas Normas.

   c) No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.

   d) Cómputo de porches, terrazas *y* plantas diáfanas:

      - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas, (salones, cocinas, etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100%. el exceso de fondo sobre este parámetro.

      - Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad, para todos los usos y tipologías, a excepción del uso de vivienda de tipo a), en el que computarán al 100 x 100.

- Los cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm. de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

- No computarán en volumen los cierres con elementos desmontables de terrazas cubiertas, siempre y cuando estén autorizados por la Comunidad de propietarios mediante un estudio de toda la fachada afectada aprobado por la misma.

- Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

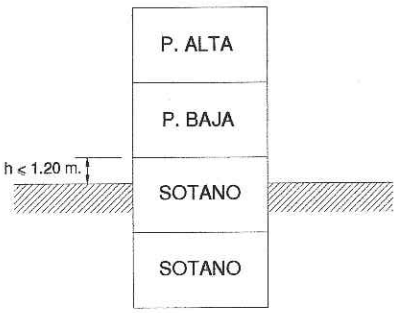
e) Cómputo de sótanos:

- Los sótanos, en general, no contabilizan a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o locales de servicio, destinados al personal de servicio, o a las instalaciones del edificio.

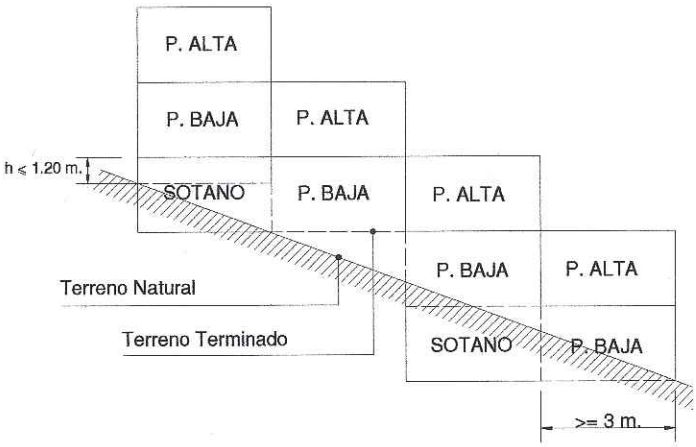
- Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota +1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en la Norma Art. 131.3.b de estas Ordenanzas Generales.

- En ningún caso podrán tener la consideración de sótano aquellas dependencias en las que alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3 m como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.

I) Caso de terreno llano




II) Caso de terreno inclinado



AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - URBANISMO

- Si el techo de la posible planta sótano tiene cota > 1,20 respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la onsideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de a edificabilidad.

5.- REDACCION PROPUESTA DEL ARTICULO 130.

**Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.**

1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en $m^2$ de techo edificable / $m^2$ de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en $m^3/m^2$. Ambas formas se relacionan por E $m^3/m^2$ = E $m^2/m^2$ x 3.

2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.

3. En los sectores de Planeamiento o Unidades de Ejecución, delimitados en el Plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.

4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes normas:

   a) Se considera superficie de techo edificable, o superficie construida, la suma de todas las superficies edificadas cubiertas, correspondientes a edificaciones principales, edificaciones existentes, pabellones auxiliares, etc, con excepción de las superficies de las plazas de aparcamiento obligatorio impuestas por este Plan General.

   b) No computan los espacios habitables bajo cubierta, siempre que se ajusten a las condiciones fijadas para ellos en el artículo 131 de estas Normas.

   c) No computan aquellas áreas edificadas correspondientes a una altura libre inferior a 1,50 m.

   d) Cómputo de porches, terrazas *y* plantas diáfanas:

      - Los porches y terrazas totalmente cubiertos, contabilizarán al 50% de superficie si están cerrados por tres de sus lados, y no se contabilizarán en los demás casos siempre y cuando los mismos estén vinculados a las dependencias de día de las viviendas, (salones, cocinas, etc.), en los restantes casos se aplica la misma normativa, para terrazas de hasta un fondo máximo de 3 m., contabilizándose a efectos de edificabilidad al 100%. el exceso de fondo sobre este parámetro.

      - Las plantas diáfanas se considerarán como porches a efectos del cómputo de edificabilidad, para todos los usos y tipologías, a excepción del uso de vivienda de tipo a), en el que computarán al 100 x 100.

- Los cierres acristalados o miradores que no sobresalgan más de 60 cm. de la línea de fachada, no consumen edificabilidad en ningún caso.

- No computarán en volumen los cierres con elementos desmontables de terrazas cubiertas, siempre y cuando estén autorizados por la Comunidad de propietarios mediante un estudio de toda la fachada afectada aprobado por la misma.

- Los cuerpos cerrados de la edificación volados sobre la línea de fachada, computan en su totalidad.

e) Cómputo de sótanos:

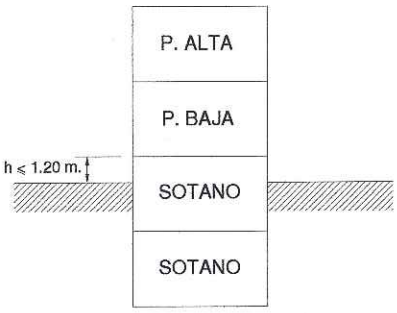
- Los sótanos, en general, no contabilizan a efectos de edificabilidad cuando se destinen a aparcamientos, trasteros o locales de servicio, destinados al personal de servicio, o a las instalaciones del edificio.

- **Tampoco contabilizan los sótanos a efectos de edificabilidad, cuando se destinen a usos comerciales correspondientes al grupo 1.1. Comercial (CO), subgrupos: CO.1 - Comercio en general, CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (S >= de 2.500 m2.). CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares y CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares, o a usos industriales. Para que no computen dichos sótanos deben plantearse como complementos de locales o industrias situados en las plantas bajas, (o que tenga la consideración de bajas), de los edificios en los que se encuentren ambos, y legalmente vinculados a los mismos. Y ello sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes de acuerdo con la legislación sectorial aplicable a los mencionados usos.**

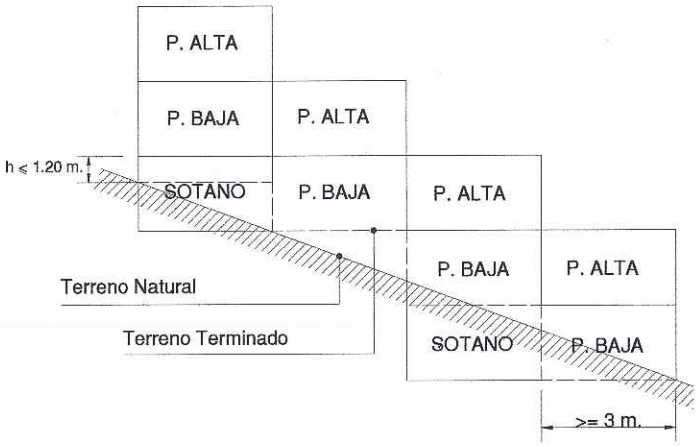
- Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota +1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo con lo establecido en la Norma Art. 131.3.b de estas Ordenanzas Generales.

- En ningún caso podrán tener la consideración de sótano aquellas dependencias en las que alguno de sus testeros pudieran llegar a tener función de fachada, computándose en este caso estas dependencias hasta un fondo de 3 m como planta baja, aún en el caso de que se encuentre detrás de un porche cubierto.

I) Caso de terreno llano




II) Caso de terreno inclinado




- Si el techo de la posible planta sótano tiene cota > 1,20 respecto del terreno, o de los planos de rasante, dicha planta tendrá la onsideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de a edificabilidad.

Benalmádena a 27 de Enero de 2011

El Arquitecto Municipal,

Fdo. José Luis Cerezo Moreno