



MEMORIA



MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENALMÁDENA EN LA PARCELA DONDE SE UBICA EL "VENTORRILLO DE LA PERRA" EN LA AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN PARA RECALIFICACIÓN A COMERCIAL DE UNOS TERRENOS UNIFAMILIARES CON LA CREACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-135.

ANTECEDENTES

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena se aprobó definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión 2/03 de 4 de Marzo de 2003. En esta revisión del planeamiento, se cambió la calificación de algunas parcelas situadas en la zona unifamiliar de la avenida de la Constitución, en las que se desarrollaba tradicionalmente una actividad comercial, para adecuar urbanísticamente esta actividad con una ordenanza en la que estuviera permitida (IC-5), regularizando de esta forma la situación anómala de que en una zona residencial unifamiliar existieran algunas edificaciones destinadas a la restauración o comercios menores, que por otra parte, no permite la ordenanza U4, correspondiente a la citada zona.

Este es el caso, entre otros, del Ventorrillo de la Perra, construido en 1972, sobre una parcela de uso residencial y donde se ejerce desde entonces la actividad de la restauración.

En escrito presentado, por D^a Angeles Souvirón Rubio, ante este Ayuntamiento, el 28 de Mayo de 2008, en representación de la propietaria de la parcela en que se ubica el edificio denominado "Ventorrillo de la Perra", se ponía de manifiesto que la citada edificación había quedado calificada en el planeamiento vigente, parte como zona industrial - comercial, IC-5 y parte como zona unifamiliar, U4.

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 29 de Abril de 2009, consideró que se había producido un error material en la calificación de la parcela del Ventorrillo de la Perra, conforme a la documentación técnica suscrita por lo servicios técnicos municipales y elevar dicha consideración a la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía para su aprobación, como órgano competente para ello.

El correspondiente expediente de corrección de error del PGOU se remitió a la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda para su aprobación. Denegando, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en su sesión MA/04/2010, celebrada el 29 de Julio de 2010, la aprobación de la corrección de errores propuesta, por lo que ahora se plantea este cambio de calificación, de parte de la citada parcela, como modificación del PGOU, sujeta al régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento establecida en el artículo 36 de la LOUA.

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La parcela objeto de esta modificación de elementos se encuentra en Suelo Urbano Consolidado, según el Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 29 de Octubre de 2009. y cuenta actualmente con dos calificaciones, una parte de 186,70 m² está calificada como zona residencial unifamiliar (U4) y otra parte de 560,45 m² está calificada como zona industrial - comercial (IC-5).

El objeto de la modificación de elementos es cambiar la calificación de los 186.70 m², que actualmente están calificados como residencial unifamiliar (U4), a industrial - comercial (IC), manteniendo inalterado el aprovechamiento de la parcela.

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Esta modificación afecta a la ordenación pormenorizada en una parcela, y determina el uso pormenorizado y la ordenanza de edificación en la misma, para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, por tanto la presente modificación de elementos afecta a las determinaciones por las que el Plan General establece la ordenación pormenorizada y la misma no tiene, en consecuencia, carácter estructural.

El aprovechamiento urbanístico actual de la parcela es el siguiente:

	Superficie (m ² /s)	I. Edificabilidad (m ² /m ²)	Techo edificable (m ² /t)
Zona U4	186,70	0,27	50,41
Zona IC-5	560,45	1,00	560,45
TOTAL	747,15		610,86

El aprovechamiento urbanístico previsto en la Modificación de Elementos es el siguiente:

	Superficie (m ² /s)	I. Edificabilidad (m ² /m ²)	Techo edificable (m ² /t)
Zona U4	0.00	0,27	0,00
Zona IC-1	747,15	0,817	610,86
TOTAL	747,15		610,86

Para que no se produzca incremento de aprovechamiento en la parcela, se creará la unidad de ejecución UE-135 "Ventorrillo de la Perra", no como ámbito de gestión, sino únicamente como ámbito de planeamiento, para asignar una edificabilidad total de 610,86 m² de techo comercial a la misma, creando una subzona IC-1 con un índice de edificabilidad de 0,817 m²/m².

El apartado 2 del artículo 94 del PGOU, cuando habla de las distintas subzonas dentro de las ordenanzas de uso y edificación en Suelo Urbano, establece que "Concretamente todas las que lleven subíndice 1 coinciden en diferir en determinadas características geométricas, que en lugar de quedar determinadas en la ficha que sigue, lo están en las otras fichas correspondientes a la siguiente Norma (Anexo a las Normas, Unidades de Ejecución), relativa a las unidades de ejecución."

Por este motivo la ordenanza de aplicación será IC-1, para que, manteniendo los parámetros generales de la subzona IC-5, se pueda fijar un índice de edificabilidad distinto.



Benalmádena

Área de Arquitectura,
Urbanismo
y Medio Ambiente



Como Anexo se inserta la ficha urbanística propuesta para la unidad de ejecución UE-135 "Ventorrillo de la Perra" que se crea con la presente Modificación Puntual.

De esta forma, al no existir incremento del aprovechamiento, no es necesario prever medidas compensatorias en cumplimiento del artículo 36.2.a)2ª de la LOUA..

Por el mismo motivo, tampoco es necesario contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos ya que con la modificación propuesta no hay aumento de población.

Al estar la parcela objeto de esta modificación en suelo urbano consolidado, el único cambio que hay que llevar a efecto en la documentación del planeamiento es el plano de calificación A1 en lo que se refiere a esta parcela.

Benalmádena a 13 de Junio de 2.011

El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno.