

**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR  
ENERO 2.012



**COMERCIAL  
AMERICA SL**

# INDICE

- 01. **AUTOR DEL ENCARGO.**
- 02. **PROMOTOR.**
- 03. **ANTECEDENTES.**
- 04. **SITUACION DE LA ACTUACIÓN.**
- 05. **PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- 06. **APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y L.O.U.A.**
- 07. **JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN.**
- 08. **PLANOS DE LA ACTUACIÓN.**
- 09. **FICHA PLANEAMIENTO VIGENTE.**
- 10. **FICHA PLANEAMIENTO PROPUESTA.**
- 11. **CONCLUSIONES.**

Atentamente,

Jesús Espinosa.  
TLF 951 102 774 615 045 298



CONFORME EL CLIENTE

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACIÓN DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 2 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



LICITADOR  
ENERO 2.012

COMERCIAL  
AMERICA SL

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
28630 - BENALMADENA-COSTA

## 01. AUTOR DEL ENCARGO.

La presente Innovación de Elementos la redacta el arquitecto superior D. Jesús Espinosa Andréu, colegiado nº 922 en el Colegio de Arquitectos de Málaga.

C/ Postigo de Arance nº 9 16 29008 Málaga.  
951 102 774 - 615 045 298  
jespinosa.arquitecto@gmail.com

## 02. PROMOTOR.

El encargante y promotor de esta actuación es la empresa Comercial America S.L.

C.I.F.: B08064552

Domicilio Social: CALLE PEDREGAR, 2 - 08193 CERDANYOLA DEL VALLES (BARCELONA)

## 03. ANTECEDENTES.

### 3.1.

La empresa Comercial America S.L. es propietaria de unos locales ubicados en la Unidad de Ejecución denominada UE-43 en Benalmádena (Málaga), en concreto en la Calle Velazquez nº 34 (Puerto deportivo) en Benalmádena de Málaga.

En fechas pasadas se presentó en el Ayuntamiento de Benalmádena Proyecto:

**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43** *Modificación de Elementos del plan general para la remodelación de los usos comerciales permitidos en la UE-43., "sito en C/ Velazquez 34 Puerto Deportivo"* visado en Coamalaga en fecha 26/04/11, y **ANEXO COMPLEMENTARIO** a la citada Innovación, y visado en Coamalaga en fecha 21/07/11.

### 3.2.

Ahora, por indicación expresa de este Ayuntamiento, es motivo de presentación de **REFUNDIDO** de la citada Innovación de Elementos que compila la información anterior visada, incluyendo el Anexo, y por tanto NO se modifica en nada la anterior información ya presentada.

Y para que así conste

Jesús Espinosa.  
TLF 951 102 774 615 045 298





**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa arquitecto

**COMERCIAL AMERICA SL**

### 04. SITUACION DE LA ACTUACION.

Locales ubicados en la Unidad de Ejecución denominada UE-43 en Benalmádena (Málaga), en concreto en la Calle Velazquez nº 34 (Puerto deportivo) en Benalmádena de Málaga.

### PLANOS DE EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACION EN BENALMADENA PLANIMETRIA ZENITAL AEREA



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 4 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

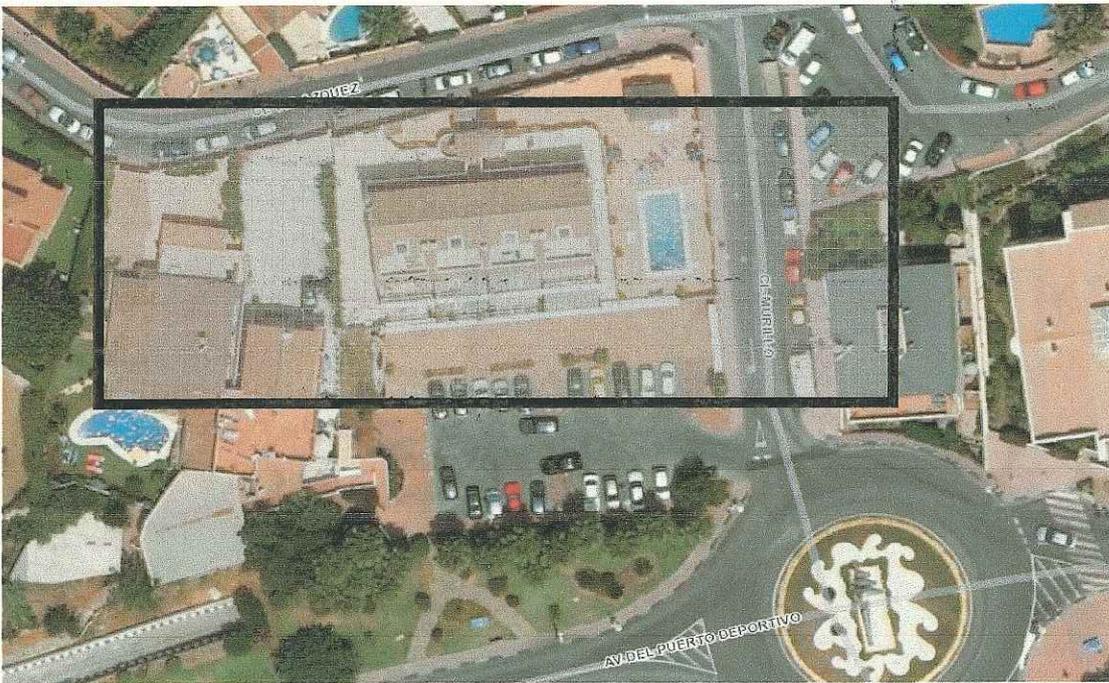
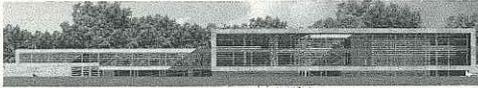
**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 5 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

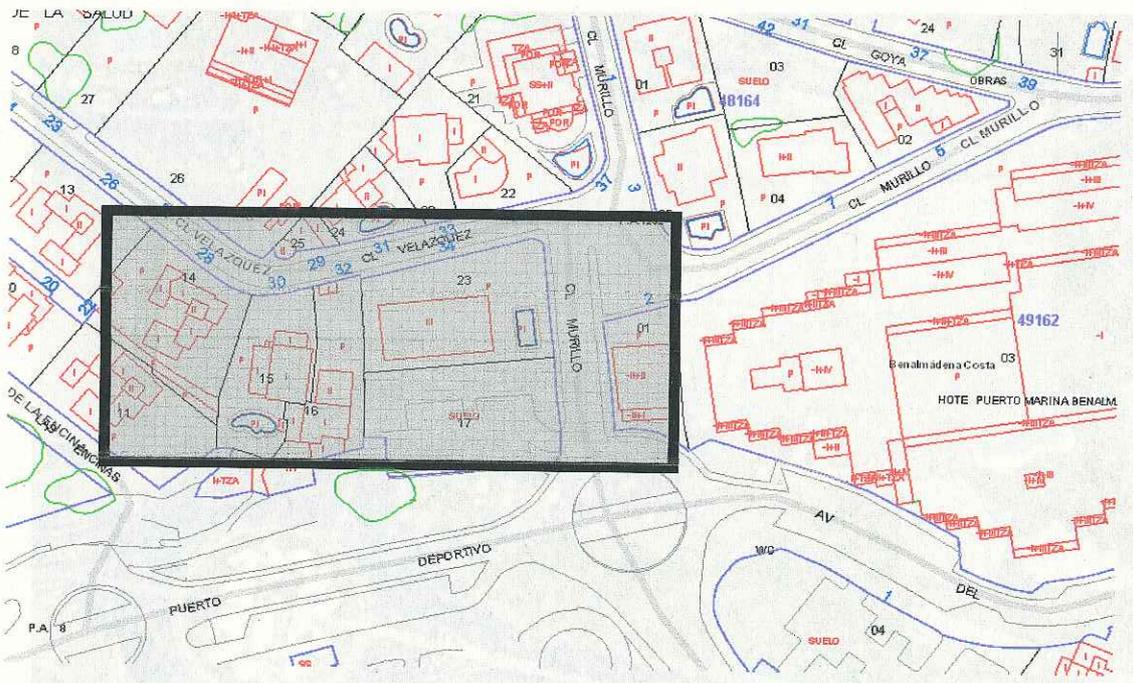
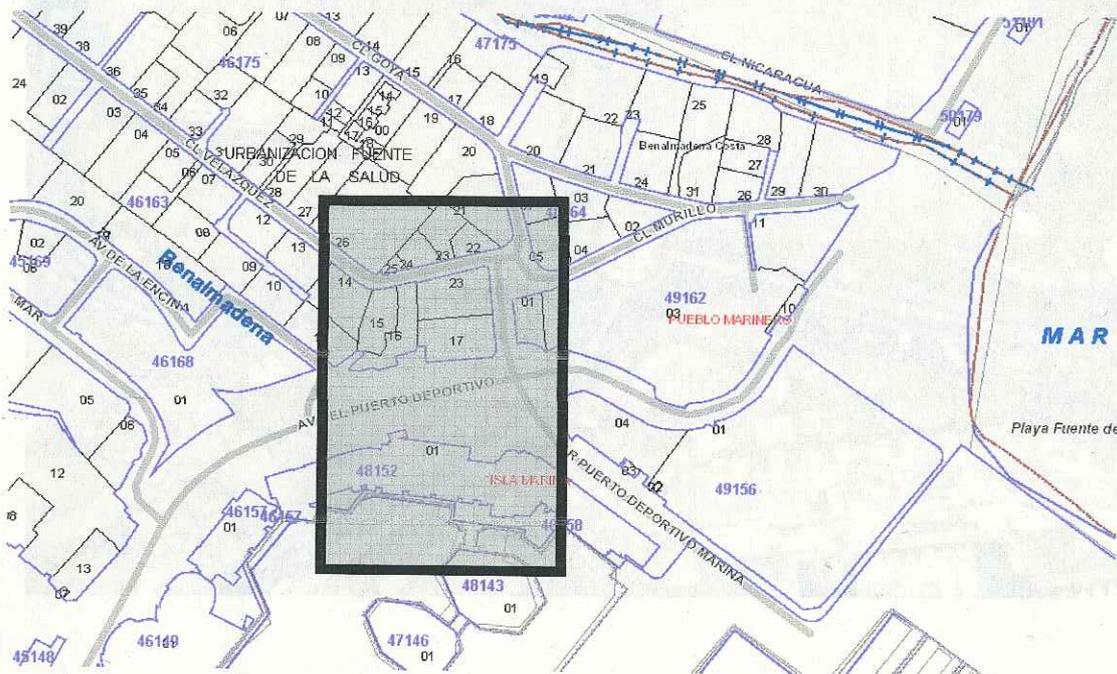


jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**PLANOS DE EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACION EN BENALMADENA  
PLANIMETRIA SEGUN CATASTRO**



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**



**PLANOS DE EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACION EN BENALMADENA  
PLANIMETRIA PERSPECTIVAS AEREAS**



Las imágenes aéreas, reales y actuales demuestran la estrecha vinculación de los locales con el enclave estratégico del Puerto Deportivo, y por tanto con los usos que deberían asociarse a estas actuaciones en estos ámbitos lúdicos, recreativos y de esparcimiento general y de ocio asociados.

jesus espinosa

jespinosa.arquitecto@gmail.com

arquitecto

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 7 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA





**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

LICITADOR ENERO 2.012

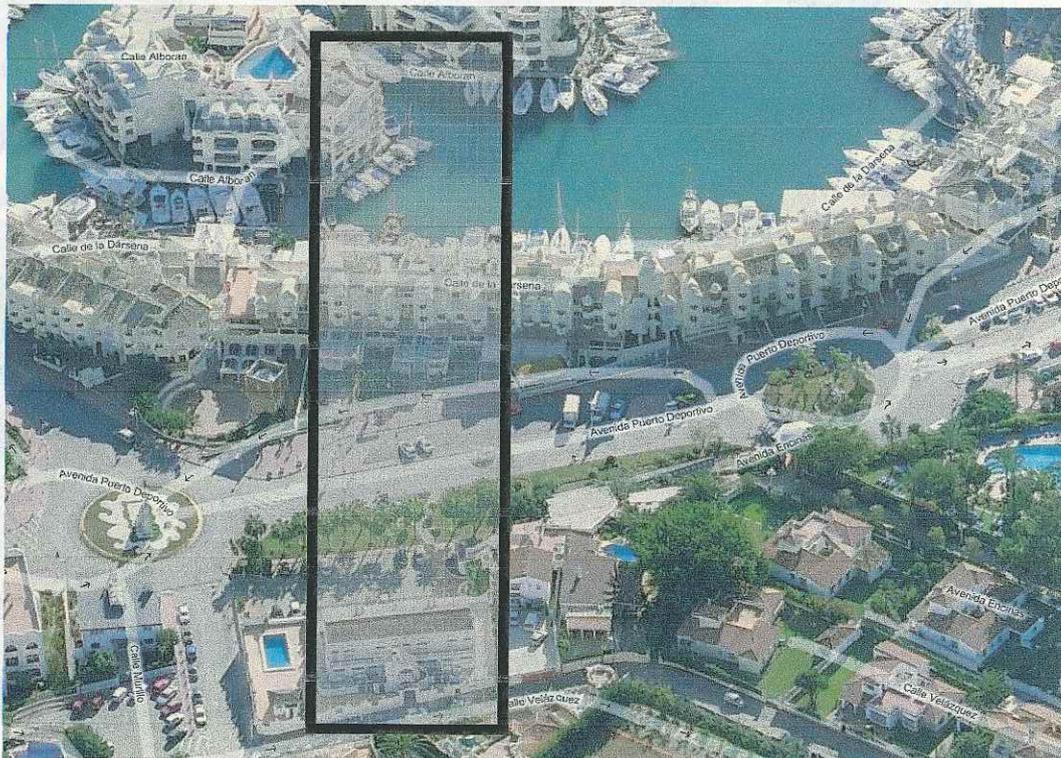


jesus espinosa arquitecto

**COMERCIAL AMERICA SL**



Las imágenes aéreas, reales y actuales demuestran la estrecha vinculación de los locales con el enclave estratégico del Puerto Deportivo, y por tanto con los usos que deberían asociarse a estas actuaciones en estos ámbitos lúdicos, recreativos y de esparcimiento general y de ocio asociados.



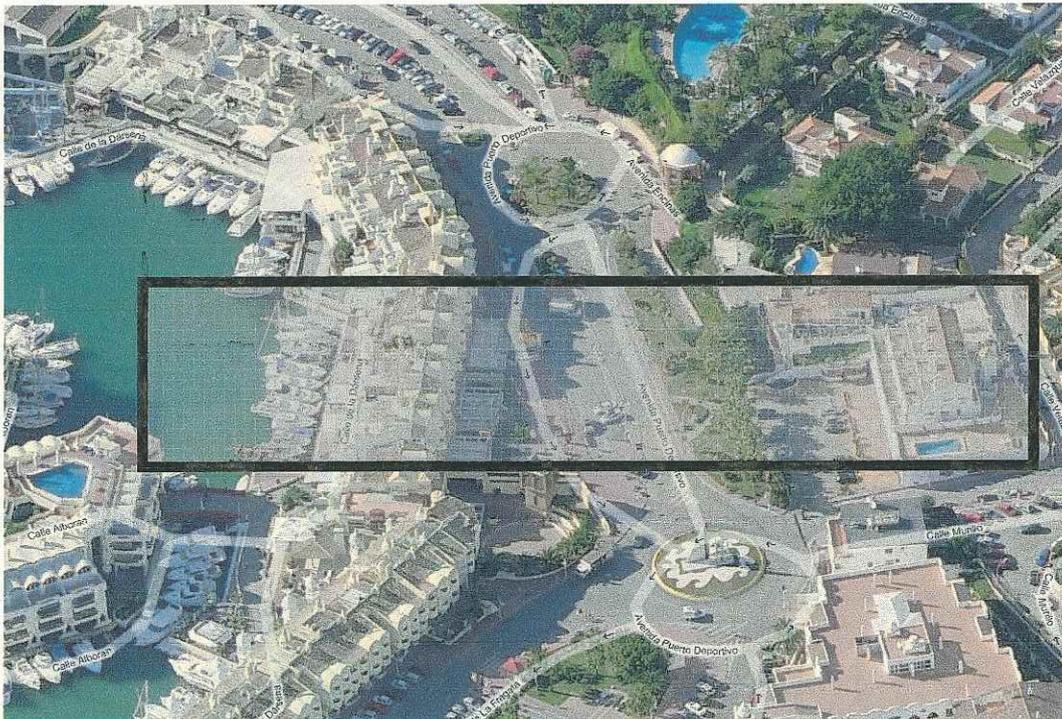
**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



Las imágenes aéreas, reales y actuales demuestran la estrecha vinculación de los locales con el enclave estratégico del Puerto Deportivo, y por tanto con los usos que deberían asociarse a estas actuaciones en estos ámbitos lúdicos, recreativos y de esparcimiento general y de ocio asociados.



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 9 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



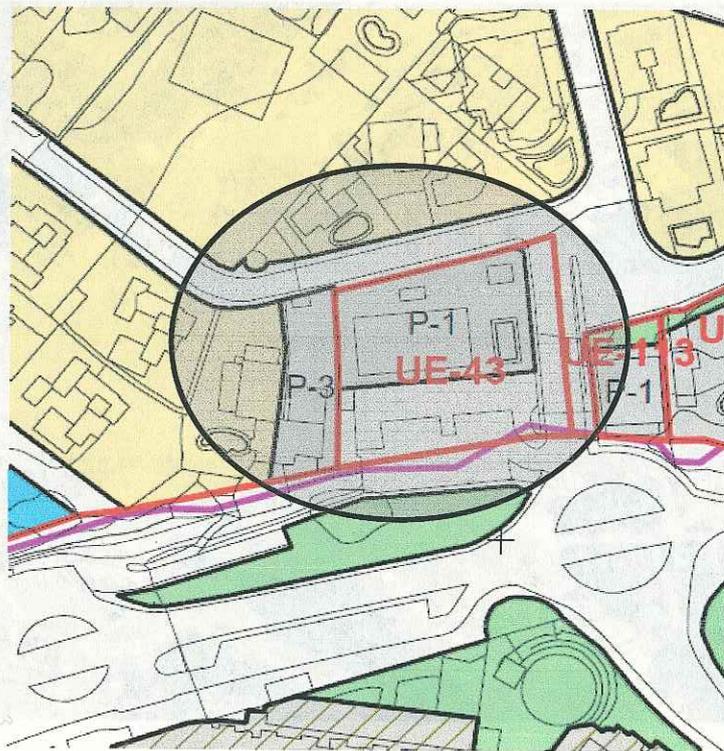
consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**PLANOS DE EMPLAZAMIENTO DE LA ACTUACION  
EN PGOU VIGENTE BENALMADENA**



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 10 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

COMERCIAL  
AMERICA SL



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

## 05. PLANEAMIENTO VIGENTE.

### 5.01 PLAN GENERAL VIGENTE

#### P.G.O.U. 2003 Benalmádena- Exp. Único de Cumplimiento de Julio 2.009:

El presente Plan General de Ordenación de Benalmádena es el resultado de los trabajos realizados para la revisión del Plan de 1.995 y de su adaptación a la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía, por la que se da cumplimiento a la Sentencia 61/1997, de 20 de Marzo, de Tribunal Constitucional, que declara inconstitucionales, y por tanto nulos, una serie de preceptos del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de Junio, en relación con la Ley 1/1997, de 18 de Junio, del Parlamento de Andalucía.

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

## TÍTULO V.

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

#### CAPITULO I.- DELIMITACIÓN NORMATIVA DEL DERECHO DE PROPIEDAD DEL SUELO

##### Artículo 145.- EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La aprobación de los instrumentos de planeamiento, o en su caso la resolución que ponga fin al procedimiento, producirá, de conformidad con su contenido, los efectos señalados en el art. 34 de la LOUA.

##### Artículo 146.- EL CONTENIDO URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

A tenor del art. 48 de la LOUA, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad, en los términos del art. 50 y concordantes de aquella.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR  
ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**5.02 UNIDAD DE EJECUCION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009



**Plan General de Ordenación Urbanística  
Benalmádena**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Identificación**

<b>Nombre:</b>	PARCELA EN FUENTE LA SALUD (Mirador del Puerto)		
<b>Identificación:</b>	UE-43		
<b>Superficie total (m<sup>2</sup>):</b>	2.022	<b>Techo edificable total (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046
<b>Número de viviendas:</b>	8	<b>Edificabilidad media (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	0,52

**Condiciones de Aprovechamiento**

<b>Zona</b>	P-1		
<b>Superficie (m<sup>2</sup>):</b>	1.046	<b>Nº Máximo Viviendas:</b>	8
<b>Superficie para ED (m2):</b>		<b>Ocupación:</b>	50%
<b>Techo edificable (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046	<b>Parcela Mínima (m<sup>2</sup>):</b>	
<b>Edificabilidad Máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	1,000	<b>Altura Máxima:</b>	3
<b>Densidad suelo/vivienda (m<sup>2</sup>/viv):</b>	130,75	<b>Usos:</b>	(*)

Observaciones: (\*) De acuerdo con la Normativa General.

(Determinación en páginas posteriores)

**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



**5.03 AFECCIONES DIRECTAS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE EN UE 43**

Excma. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

**CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO**

**Artículo 17.- LIMITACIONES EN LOS USOS DE LAS DISTINTAS ZONAS**

Con base en el artículo 26 del Capítulo II de la Memoria, se limitan en relación con lo establecido en el Plan que se revisa, los usos que se expresan en los siguientes términos:

- 1.- En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, a excepción del uso comercial-residencial denominado residencias para la 3ª edad (SA-6).
- 2.- En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2,3,5 y 6)
- 3.- En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2, 3,5 y 6)
- 4.- En las fichas de uso quedan detallados estos cambios.

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 13 de 40

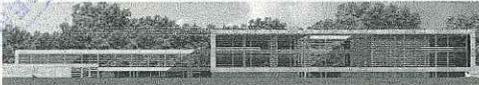
ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR  
ENERO 2.012



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 **NORMAS**  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

**Artículo 115.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P1).**

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realizadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

**Parámetros característicos**

**FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 1**

Usos	Vivienda	V -1-2-6-7
Permitidos	Industrial	-----
	Comerciales	H-1,2,3,5
	Otros Usos	RL; AD; ES; DR-2;SA-6

COMERCIAL AMERICA S.L.  
 INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
 29630 - BENALMADENA-COSTA  
 Pag. 14 de 40  
 ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO  
**VISADO ESTATUTARIO**  
 31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003  
 COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**



Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

Usos	Vivienda	V- 3-4-5
Prohibidos	Industrial	Todos
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4;CT;VA

**Disposición Transitoria:**

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohíbe en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO-1, y 5 ahora prohibidos.

Estudios previos ordenación .....(0)Siempre Est. Detalle

Superficie mín. para ellos .....(1)

Edificabilidad máx.m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .....(1)

Densidad máx. viv/s s/vi.v .....(1)

Parcela mín. m<sup>2</sup> .....Según parcelación

Altura máx .....(1)

Número máx. de plantas .....(1)

Separación Linderos públicos .....-----

Linderos privados ..... h/2 >= 3

Entre edificios ..... h+h'/4

**Ocupación**

En planta baja .....-----

En otras plantas ..... (1)

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.

Alineaciones .....-----

Composición estética: Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.

(1) Parámetros determinados para cada U.E. en su Ficha particular.

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 15 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR  
ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

**SECCIÓN 5ª. USO COMERCIAL**

**Artículo 139.- CONTENIDO DE ESTE USO.**

1. Se agrupan en este enunciado una serie de usos cuyas características principales más o menos acusadas son su propiedad y promoción privada y su finalidad para el uso público. A efectos de autorizarlos o prohibirlos en las ordenanzas particulares de cada zona se reseñan a continuación asignándoles siglas a cada uno:

**1.1. Comercial (CO).**

- 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.
- CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares.
- CO.5 - Oficinas privadas.

**Observaciones a los usos CO-3 y CO-4:**

Para merecer la consideración de Café-teatro y Café-cantante ,los locales, deben contar con camarinos y escenarios.

Para merecer la consideración de Discotecas, Discobares, etc.. ,los locales, deben contar con pista de baile.

Para merecer la consideración de Sala de Fiestas, los locales, deben contar con pista de baile, escenario y camarinos.

La superficie mínima utilizable por el público para poder instalar Salas de Fiestas, Discotecas, Cafés-Teatro, Discobares y Cafés cantantes será igual o superior a 150 m2., y para la instalación de Bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m2, no pudiéndose computar para alcanzar estas superficies mínimas aquellos metros de techo edificable, que no han sido considerados como zona comercial, a los efectos del cálculo de edificabilidad del edificio en que se ubiquen.

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 16 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

COMERCIAL  
AMERICA SL



Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

**Artículo 143.- NUEVAS LIMITACIONES DE USOS.**

- En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, o S.A.6. Residencia 3ª edad.
- En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales y de espectáculos públicos.
- En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos industriales y comerciales.
- En las fichas de uso quedan detallados los distintos usos permitidos y prohibidos.

**Artículo 144.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS USOS.**

Estas nuevas limitaciones de usos no serán de aplicación en aquellos supuestos que cuenten con una licencia urbanística o con alguna figura de planeamiento ya aprobada que contemple determinaciones contradictorias con las actuales.

**Artículo 144bis.- RÉGIMEN D APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

La normativa de protección que se incluye en el capítulo IV del Título III de las presentes ordenanzas se entiende con el carácter de supletorio o de desarrollo de la legislación vigente en cada momento para cada una de las materias a que se refiere, por lo que en el caso de modificación de la normativa estatal o autonómica correspondiente, estas serán las de aplicación, en lugar de las recogidas en el citado capítulo IV del Título III.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura



jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**5.04 CONCLUSIONES DE LA APLICACION DE LA NORMATIVA**

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en el emplazamiento UE-43 Parcela Fuente de la Salud (Mirador del Puerto) Edificio Velázquez 34, prohíbe expresamente los usos comerciales.

Según la disposición transitoria de aplicación (*DETERMINACIONES PROPIAS DEL SUELO URBANO: CAPÍTULO I: ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ZONAS: Art. 115: Zona de Pueblo Mediterráneo "P1"*) la normativa de usos:

*"....no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohíbe, en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO1- Comercio en general y CO5- Oficinas privadas, ahora prohibidos".*

Siguen sin estar permitidos los el Usos CO-3 "restauración y restaurante, cafés y cafeterías, bares y similares" que es precisamente el uso que se pretende incluir mediante la presente Innovación/Modificación puntual de Elementos.

Por tanto, es objeto de esta Innovación de Elementos el argumentar objetivamente la inclusión de los usos incluidos en la determinación "CO-3" para los locales de la UE 43, dado su singular enclave estratégico limite con el Puerto Deportivo y relacionado por tanto con las diversas actividades lúdico-recreativas que estos ámbitos poseen por su especial naturaleza y condición.



INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espínosa  
arquitecto



COMERCIAL  
AMERICA SL

## 06. APLICACIÓN DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y L.O.U.A.

### REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

#### Artículo 16

1. Los Planes Generales Municipales tienen por objeto específico en el suelo urbano completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y de la edificación; señalar la renovación o reforma interior que resultase procedente; definir aquellas partes de la estructura general del Plan correspondiente a esta clase de terrenos, y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

2. Los Planes Generales deberán considerar la situación urbanística anteriormente existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General o habilitando la formulación del oportuno Plan Especial de reforma interior que desarrolle las previsiones básicas que a tal objeto establezca el propio Plan General.

#### Artículo 19

1. Los Planes Generales Municipales de Ordenación contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

a) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías en que se divida.

b) Estructura general y orgánica del territorio, integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano y, en particular, por el sistema general de comunicación y sus zonas de protección, el de espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes en proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, y el de equipamiento comunitario y para centros públicos.

c) Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas de acuerdo con los planes y programas de los distintos Departamentos ministeriales.

d) Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e histórico-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

e) Señalamiento de las circunstancias con arreglo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y de su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación del suelo y demás elementos que justificaron la clasificación de suelo inicialmente adoptada.

2. Los Planes Generales, cuando afecten a territorios con planeamiento aprobado, incorporarán, con el grado de precisión que corresponda según la clase o categoría de suelo a que se refieran, las determinaciones del planeamiento anterior que el propio Plan General declare subsistentes.



INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO

LICITADOR  
ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinoza  
arquitecto

COMERCIAL  
AMERICA SL

3. En todo caso, el Plan General deberá precisar el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, estableciendo las disposiciones pertinentes sobre régimen transitorio, en el que se contendrán las prevenciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

### Artículo 29

1. En suelo urbano, los Planes Generales contendrán, además de las determinaciones de carácter general, las siguientes:

a) Delimitación de su perímetro o perímetros según que existan uno o varios núcleos urbanos en el ámbito territorial del Plan.

b) Señalamiento de aquellas áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior, que requieran la formulación de un Plan Especial de este carácter. Para dichas áreas el Plan General deberá fijar explícitamente los objetivos que la reforma se propone y, al menos, los usos e intensidades de los mismos que habrán de resultar de la reforma prevista.

c) **Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas, definiendo de forma detallada la específica utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.**

d) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos, así como de las zonas deportivas, de recreo y expansión también públicos. Dichas dotaciones serán independientes de las establecidas en este tipo de suelo para la estructura general y orgánica del territorio a que se refiere el art. 25,1 c) de este reglamento y se fijarán en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socio-económicas de la población y de acuerdo, en todo caso, con la legislación específica sobre la materia.

El Plan deberá puntualizar el carácter público o privado de la titularidad de cada una de las zonas deportivas, de recreo y expansión, diferenciándolas, en todo caso, de los espacios libres y zonas verdes destinadas a parques y jardines públicos.

e) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados, asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social que formen parte del equipo urbano comunitario, en proporción adecuada a las necesidades colectivas y a las características socioeconómicas de la población.

f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineaciones y rasantes referido a la totalidad o parte de ese suelo, precisando en todo caso la anchura de los viales o definiendo el criterio para su fijación.

g) Previsión de aparcamientos públicos, justificando la elección de su localización en relación con la planificación adecuada de los transportes públicos y demás condicionantes urbanísticos.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos o construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación de la edificación y de su entorno.

i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que pueda prever además el Plan.

j) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. El Plan General podrá formular para este tipo de suelo los programas que sean precisos para la ejecución de aquellas determinaciones que se requieran para completar el proceso de urbanización.

3. **Al establecer la ordenación detallada del suelo urbano, los Planes Generales podrán recoger la situación urbanística existente, bien para conservarla, bien para rectificarla directamente a través de las propias determinaciones del Plan General.**

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

COMERCIAL  
AMERICA SL



SECCION SEPTIMA

**De la documentación del Plan General**

**Artículo 37**

Las determinaciones del Plan General se desarrollarán en los siguientes documentos:

1. Memoria y estudios complementarios.
2. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
3. Normas urbanísticas.
4. Programa de actuación.
5. Estudio económico y financiero.

**Artículo 38**

La Memoria del Plan General establecerá las conclusiones de la información urbanística que condicionen la ordenación del territorio, analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo. Se referirá a los siguientes extremos:

- 1º) Justificación de la conveniencia y oportunidad de su formación.
- 2º) Información urbanística, acompañada de los estudios complementarios necesarios que deberán considerar todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del territorio, y en todo caso los siguientes:

**a) Planeamiento vigente con anterioridad.**

- a) Resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.
  - b) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas y otras.
  - c) Aprovechamiento de que sea susceptible el territorio, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
  - d) Usos a que el terreno esté destinado, edificaciones e infraestructuras existentes en el mismo.
  - e) La diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana.
  - f) Señalamiento de los valores paisajísticos, ecológicos, urbanos e históricos y artísticos existentes en el ámbito territorial del Plan.
  - g) Análisis de la posible incidencia de la legislación específica del patrimonio histórico-artístico y de la de carácter protector en materia de espacios naturales, montes, costas, aeropuertos, cauces públicos, embalses y defensa nacional y cualquier otra del mismo carácter que sea de aplicación en el territorio objeto del Plan.
  - h) Características de la población asentada sobre el territorio, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de su evolución.
  - i) Obras programadas y políticas de inversiones públicas que pueden influir en el desarrollo urbano, en especial las previstas en el Plan Nacional de Ordenación, la planificación económica y social y, en su caso, en el Plan Director Territorial de Coordinación, así como las de cualquier otro Plan o proyecto de los órganos de la Administración del Estado, o de los entes locales o institucionales, que tengan relación con el territorio objeto de planeamiento.
- 3º) Objetivos y criterios de la ordenación del territorio.
  - 4º) Examen y análisis ponderado de las diferentes alternativas contempladas.
  - 5º) Justificación del modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta.
  - 6º) Justificación razonada del sistema de ponderación empleado para la elección de los parámetros aplicables en la obtención del aprovechamiento medio.
  - 7º) También se especificarán las circunstancias a que se hace referencia en el Art. 28 de este reglamento en relación con la revisión del Plan.

Pag. 21 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO  
31/01/2012 - Nº Expe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura



jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**Artículo 39**

**1. Los planos de información del Plan General se redactarán a escala adecuada y reflejarán la situación del territorio a que se refieran en orden a sus características naturales y usos del suelo, con especial mención de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos, extractivos y otros; infraestructura y servicios existentes, con indicación de su estado, capacidad y grado de utilización; y expresión del suelo ocupado por la edificación. Asimismo habrán de formularse, a escala adecuada, los planos que sean precisos para expresar pormenorizadamente el estado actual del suelo urbano en cuanto a su perímetro y a las características de las obras de urbanización y de las edificaciones existentes.**

**2. Los planos de ordenación del Plan General serán los siguientes:**

- A) Para todo el territorio comprendido en su ámbito y a escala conveniente:
  - a) Plano de clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías del mismo.
  - b) Plano de estructura orgánica del territorio, con señalamiento de los sistemas generales.
  - c) Plano o planos de usos globales previstos para los distintos tipos y categorías de suelo.
- B) Para suelo urbano:

Planos referidos a los extremos señalados en los aps. a), b), c), d), e), f), g) e i) art. 29 de este reglamento, redactados a escala mínima 1:2.000. En aquellas áreas en las que el Plan General no señale alineaciones y rasantes, la escala mínima podrá ser de 1:5.000.

- C) Para el suelo urbanizable programado:
  - a) Planos de situación a escala conveniente.
  - b) Planos referidos a los extremos señalados en los aps. a), c), d) y e) art. 30 de este reglamento, a escala mínima 1:500.
- D) Para suelo urbanizable no programado:
  - a) Plano de situación a escala adecuada; y
  - b) Planos referidos a los aps. a) y b) art. 34 de este reglamento, a escala mínima 1:5.000.
- E) Para suelo no urbanizable: Plano de situación a escala conveniente, con expresión, en su caso, de las áreas de especial protección.

**Artículo 40**

- 1. Las normas urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a los distintos tipos y categorías de suelo.
- 2. En el suelo urbano las normas urbanísticas tendrán el carácter de ordenanzas de la Edificación y Uso del Suelo y contendrán la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACIÓN DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 22 de 40

JESUS ANTONIO ESPINOSA ANDREU,

**VISADO ESTATUTARIO**  
31/01/2012 - NºExpe. 2011/001029/003  
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



## L.O.U.A.

LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

**1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que esta constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:**

### A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección publica, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional publico que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del termino municipal. Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa de identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR  
ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

**B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:**

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

**2. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, asimismo, la ordenación pormenorizada mediante las siguientes determinaciones:**

**A) Preceptivas:**

a) **En el suelo urbano consolidado, la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.**

b) En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior, por ello sujetas a su ordenación detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, se delimitarán las áreas de reparto que deban definirse y se determinarán sus aprovechamientos medios.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores.

d) La normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable que no hayan de tener el carácter de estructural según lo establecido en este artículo, y al suelo urbanizable no sectorizado.

e) Definición de los restantes elementos o espacios que requieran especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, que no hayan de tener el carácter de estructural.

f) Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación regulada en este apartado.

B) Con carácter potestativo, las determinaciones previstas en el apartado A) a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 24 de 40

ESPINOSA ANDREU, JESUS ANTONIO

VISADO ESTATUTARIO

31/01/2012 - N°Expe. 2011/001029/003

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



**Sección Tercera. Competencia y procedimiento**

**Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.**

**1. A los efectos del ejercicio de la potestad de planeamiento corresponde a los municipios:**

**A) La formulación de proyectos de:**

**a) Cualesquiera instrumentos de planeamiento de ámbito municipal.**

b) Planes de Ordenación Intermunicipal y de los que deban desarrollarlos, cuando exista acuerdo entre los municipios interesados.

**B) La aprobación definitiva de:**

**a) Las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que no afecten a la ordenación estructural de éstos.**

b) Los Planes Parciales de Ordenación que no desarrollen Planes de Ordenación Intermunicipal.

c) Los Planes Especiales de ámbito municipal, salvo aquellos cuyo objeto incluya actuación o actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

d) Los Estudios de Detalle de ámbito municipal.

e) Los Catálogos de ámbito municipal.

La aprobación definitiva de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como de los Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, requiere la emisión previa de informe por parte de la Consejería competente en materia de urbanismo.

**2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:**

**A) La formulación de proyectos de:**

a) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

b) Planes Generales de Ordenación Urbanística o sus revisiones en sustitución de los municipios. Esta sustitución solo procede respecto de municipios que carezcan de Plan General de Ordenación Urbanística y de aquellos cuyo Plan se encuentre manifiestamente desfasado, bien por haber transcurrido el plazo fijado para su revisión, y en todo caso quince años, bien por sobrevenir circunstancias objetivas de suficiente trascendencia para alterar los supuestos en los que se fundamenta su ordenación estructural.

Concurriendo alguno de estos supuestos, la Consejería requerirá al municipio para que proceda a la adopción de cuantas medidas fueran pertinentes, incluidas las de índole presupuestaria, en orden a la formulación del Plan General de Ordenación Urbanística, otorgándole para ello un plazo, que nunca será inferior a un mes. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá proceder a la formulación omitida en sustitución de la inactividad municipal, conforme a lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y por incumplimiento de obligaciones legales, acordando lo procedente para la elaboración o revisión del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

c) Planes de Ordenación Intermunicipales y planes que los desarrollen, previa audiencia en ambos casos de los municipios afectados.

**B) La aprobación definitiva de:**

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

b) Cualquier instrumento de planeamiento que por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal.

c) La evacuación de informe previo preceptivo en innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Planes Parciales de Ordenación, Especiales y Catálogos, cuando la aprobación definitiva sea de competencia municipal.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura



**jesus espinosa**  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

## 07. JUSTIFICACION DE LA ACTUACIÓN.

La presente Modificación de Elementos Puntual está legitimada por ley y se encuadra en las modificaciones que solo afectan a la ordenación pormenorizada y no a la ordenación estructural, pues consistente única y estrictamente en la incorporación de los usos descritos en la determinación CO-3 del vigente PGOU-Benalmádena, y basada en la necesidad de incluir los usos de restauración y restaurantes, cafés y cafeterías, bares y similares en los actuales locales de la UE-43 en la calle Velazquez 34 de Benalmádena.

La necesidad razonada de incluir estos usos descritos anteriormente proviene de la objetiva situación y ubicación de estos locales, esto es:

-ubicados en los bajos de una edificación que pertenece a una finca donde hay viviendas pero que éstas no están exactamente encima de los locales, ya que existe una distancia significativa dado que existe principalmente una terraza perimetral longitudinal, piscina y zonas comunes exteriores en dicha planta superior.



Fotografía aérea de Justificación de la adecuada situación de local al disponerse principalmente bajo terrazas longitudinales, zonas comunitarias y piscina.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa arquitecto

**COMERCIAL AMERICA SL**



Fotografía aérea de Justificación de la adecuada situación de local al disponerse principalmente bajo terrazas longitudinales, zonas comunitarias y piscina.

-Además de lo anterior, situados en una edificación que pertenece al ámbito del Puerto Deportivo, y por tanto los usos propuestos están perfectamente asociados e integrados con estos ámbitos lúdicos, recreativos, de esparcimiento general y de ocio asociados.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



-Cabe recordar también que en estos locales ya se autorizó y/o utilizó con anterioridad los usos de restauración y similares anteriormente citados y ahora solicitados sin ninguna dificultad ni inconveniente digno de especial mención, ni tampoco se tiene constancia que la propuesta de inclusión de estos usos nuevamente en estos locales dificultará su conveniente utilización.

Información previa del local de fechas pasadas



Además, y según documentación a la que ha tenido acceso este técnico redactor, es necesario hacer constar que en estos locales, y según expediente de Baya Puerto Marina, S.L. (que es la sociedad del previo restaurante y representada por el Sr. Eduardo Aranda) se disponía de Licencia concedida para Restauración sobre 648 m<sup>2</sup> t del local. (Nº de Exp. 140/2001 - 15/07/2002 y expedida en Agosto de 2.008).



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



-Además, es un hecho evidente mas si cabe hoy en día, la necesidad de ampliar ofertas coherentes de crecimiento, riqueza y formación de puestos de trabajos directos en nuestra sociedad, y este tipo de actividades propuestas en este estratégico enclave, seguro incidirá positivamente sobre el municipio, potenciando el desarrollo y mantenimiento activo de Benalmádena como una de las ciudades principales turísticas y motoras de la Costa del Sol.



-Para la elaboración de la presente Innovación Puntual de Elementos se ha aportado todo lo necesario para su justificación y comprensión según Ley, no siendo necesario la inclusión de mas documentación pues solo se pretende Innovar en la inclusión del uso descrito para la UE-43 del PGOU Benalmádena, no modificando por tanto el resto de parámetros según planeamiento vigente (tal como se justifica de la lectura de las vigentes leyes y reglamentos anteriormente enunciados).

En resumen, los usos propuestos para estos locales se entienden lógicos, aptos y coherentes según la situación de éstos y el resto de la edificación, además de por supuesto ser el entorno idóneo de estos locales con estos usos al estar incluidos en el ámbito del Puerto Deportivo de Benalmádena, que es una de las principales ciudades turísticas, de ocio y recreo de la Costa del Sol.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

**jesus espinosa**  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

La presente modificación de elementos, tal como se ha enunciado anteriormente según Ley, afecta solo a la regulación de los usos de esta zona del suelo urbano consolidado del municipio, que forma parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada, y por tanto no estructurales, recogidas anteriormente en el artículo 10 de la L.O.U.A (tal como se justifica de la lectura de las vigentes leyes y reglamentos anteriormente enunciados ampliamente y aportados suficientemente en capítulos anteriores).



Además, cabe nuevamente recordar que no se plantea en la misma incremento alguno en la edificabilidad de la zona afectada, ni variación del resto de los parámetros urbanísticos de la misma a excepción de los mencionados usos comerciales.

Por tanto y en este acto, se propone al órgano competente a su mejor criterio, tenga a bien informar convenientemente sobre la presente Innovación Puntual de Elementos.

Jesús Espinosa  
ARQUITECTO

TLF 951 102 774 615 045 298

consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

**jesus espinosa**  
arquitecto

CONFORME EL CLIENTE

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

COMERCIAL  
AMERICA SL



COMERCIAL AMERICA S.L.  
INNOVACION PUNTUAL ELEMENTOS PARA REMODELACION DE USOS  
29630 - BENALMADENA-COSTA

## 08. PLANOS DE LA ACTUACIÓN.

### PLANOS DE INFORMACION GENERAL

- I.01 UBICACIÓN GENERAL Y EMPLAZAMIENTO.
- I.02 SITUACION DE LA ACTUACION EN EL MUNICIPIO.
- I.03 CLASIFICACION VIGENTE.
- I.04 CALIFICACION VIGENTE.

### PLANOS DE PROPUESTA

- P.01 CALIFICACION PROPUESTA CALIFICACION.

### Justificación de la información de planos

Tal como ya se ha justificado suficientemente en esta memoria, únicamente se aportan los planos afectados por el nuevo cambio de uso propuesto, quedando el resto sin modificar en la presente Innovación Puntual de Elementos consistente en la incorporación de los usos CC en los locales de la Unidad de Ejecución UE-43 en el Puerto Deportivo de Benalmádena (Málaga), en concreto en la Calle Velazquez 34.

Atentamente,

Jesús Espinosa.  
TLF 951 102 774 615 045 298

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

CONFORME EL CLIENTE



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

**09. FICHA PLANEAMIENTO VIGENTE.**

**UNIDAD DE EJECUCION SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009



**Plan General de Ordenación Urbanística  
Benalmádena**

**SUELO URBANO CONSOLIDADO**

**Identificación**

<b>Nombre:</b>	PARCELA EN FUENTE LA SALUD (Mirador del Puerto)		
<b>Identificación:</b>	UE-43		
<b>Superficie total (m<sup>2</sup>):</b>	2.022	<b>Techo edificable total (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046
<b>Número de viviendas:</b>	8	<b>Edificabilidad media (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	0,52

**Condiciones de Aprovechamiento**

<b>Zona P-1</b>			
<b>Superficie (m<sup>2</sup>):</b>	1.046	<b>Nº Máximo Viviendas:</b>	8
<b>Superficie para ED (m2):</b>		<b>Ocupación:</b>	50%
<b>Techo edificable (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046	<b>Parcela Mínima (m<sup>2</sup>):</b>	
<b>Edificabilidad Máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	1,000	<b>Altura Máxima:</b>	3
<b>Densidad suelo/vivienda (m<sup>2</sup>/viv):</b>	130,75	<b>Usos:</b>	(*)

**Observaciones:** (\*) De acuerdo con la Normativa General.

Determinaciones expresas en el PGOU, además se adjunta síntesis en las siguientes paginas.

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoria diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



## CAPÍTULO II.- CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO

### Artículo 17.- LIMITACIONES EN LOS USOS DE LAS DISTINTAS ZONAS

Con base en el artículo 26 del Capítulo II de la Memoria, se limitan en relación con lo establecido en el Plan que se revisa, los usos que se expresan en los siguientes términos:

- 1.- En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, a excepción del uso comercial-residencial denominado residencias para la 3ª edad (SA-6).
- 2.- En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2,3,5 y 6)
- 3.- En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos comerciales excepto los Residenciales (H-1, 2, 3,5 y 6)
- 4.- En las fichas de uso quedan detallados estos cambios.

### Artículo 115.- ZONA DE PUEBLO MEDITERRÁNEO (P1).

El carácter de la zona viene determinado por el de los normalmente llamados pueblos típicos, andaluces, mediterráneos, etc. constituidos por agrupaciones compactas bajas de células familiares o de otros usos, diseminadas o realizadas por espacios libres colindantes, con diseño arquitectónico voluntariamente inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

#### Parámetros característicos

#### FICHA SUBZONA DE PUEBLO MEDITERRANEO 1

Usos Permitidos	Vivienda Industrial Comerciales Otros Usos	V -1-2-6-7 ----- H-1,2,3,5 RL; AD: ES; DR-2;SA-6
-----------------	--	---



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL  
AMERICA SL**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 **NORMAS**  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

Usos	Vivienda	V- 3-4-5
Prohibidos	Industrial	Todos
	Comerciales	CO;EP;H-4
	Otros Usos	CU; SA-1,2,3,4,5; DR-1,3,4;CT;VA

**Disposición Transitoria:**

La nueva normativa de usos no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohíbe en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO-1, y 5 ahora prohibidos.

Estudios previos ordenación .....(0)Siempre Est. Detalle

- Superficie mín. para ellos .....(1)
- Edificabilidad máx.m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> .....(1)
- Densidad máx. viv/s s/vi.v .....(1)
- Parcela mín. m<sup>2</sup> .....Según parcelación
- Altura máx .....(1)
- Número máx. de plantas .....(1)

Separación Linderos públicos .....  
Linderos privados ..... h/2 >= 3  
Entre edificios ..... h+h'/4

Ocupación  
En planta baja .....  
En otras plantas ..... (1)

Fondo edificable ..... de acuerdo con las Ordenanzas Generales.  
Alineaciones .....  
Composición estética: Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.

(0) El Estudio de Detalle deberá incluir ordenación gráfica de volúmenes, determinación de viario interior y parcelación, debiendo abarcar manzanas completas, en el caso de que no estén edificadas en parte, en este supuesto el Estudio de Detalle deberá abarcar como mínimo, la parte de manzana aún sin edificar.  
(1) Parámetros determinados para cada U.E. en su Ficha particular.

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

COMERCIAL  
AMERICA SL



Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 NORMAS  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

## SECCIÓN 5ª. USO COMERCIAL

### Artículo 139.- CONTENIDO DE ESTE USO.

1. Se agrupan en este enunciado una serie de usos cuyas características principales más o menos acusadas son su propiedad y promoción privada y su finalidad para el uso público. A efectos de autorizarlos o prohibirlos en las ordenanzas particulares de cada zona se reseñan a continuación asignándoles siglas a cada uno:

#### 1.1. Comercial (CO).

CO.1 - Comercio en general.

CO.2 - Grandes superficies comerciales e hipermercados (S  $\geq$  de 2.500 m2.)

CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.

CO.4 - Cafés cantantes, café-teatros bares con música, pubs, salas de fiestas en general, discotecas, disco-bares y similares.

CO.5 - Oficinas privadas.

Observaciones a los usos CO-3 y CO-4:

Para merecer la consideración de Café-teatro y Café-cantante ,los locales, deben contar con camerinos y escenarios.

Para merecer la consideración de Discotecas, Discobares, etc.. ,los locales, deben contar con pista de baile.

Para merecer la consideración de Sala de Fiestas, los locales, deben contar con pista de baile, escenario y camerinos.

La superficie mínima utilizable por el público para poder instalar Salas de Fiestas, Discotecas, Cafés-Teatro, Discobares y Cafés cantantes será igual o superior a 150 m2., y para la instalación de Bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m2, no pudiéndose computar para alcanzar estas superficies mínimas aquellos metros de techo edificable, que no han sido considerados como zona comercial, a los efectos del cálculo de edificabilidad del edificio en que se ubiquen.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto

LICITADOR  
ENERO 2.012

**COMERCIAL AMERICA SL**

Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena P.G.O.U. 2003 **NORMAS**  
Expediente Único de Cumplimiento. Julio 2.009

**Artículo 143.- NUEVAS LIMITACIONES DE USOS.**

- En las zonas unifamiliares se han prohibido todos aquellos usos que no sean de vivienda, o S.A.6. Residencia 3ª edad.
- En las zonas de pueblo se han prohibido todos los usos industriales así como todos los usos comerciales y de espectáculos públicos.
- En las zonas de bloque se han prohibido todos los usos industriales y comerciales.
- En las fichas de uso quedan detallados los distintos usos permitidos y prohibidos.

**Artículo 144.- RÉGIMEN TRANSITORIO DE LOS USOS.**

Estas nuevas limitaciones de usos no serán de aplicación en aquellos supuestos que cuenten con una licencia urbanística o con alguna figura de planeamiento ya aprobada que contemple determinaciones contradictorias con las actuales.

**Artículo 144bis.- RÉGIMEN D APLICACIÓN DE LAS NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.**

La normativa de protección que se incluye en el capítulo IV del Título III de las presentes ordenanzas se entiende con el carácter de supletorio o de desarrollo de la legislación vigente en cada momento para cada una de las materias a que se refiere, por lo que en el caso de modificación de la normativa estatal o autonómica correspondiente, estas serán las de aplicación, en lugar de las recogidas en el citado capítulo IV del Título III.

INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN  
BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa  
arquitecto



COMERCIAL  
AMERICA S.L.

10. FICHA PLANEAMIENTO PROPUESTA.

**UNIDAD DE EJECUCION PLANEAMIENTO PROPUESTA**

**Identificación**

<b>Nombre:</b>	PARCELA EN FUENTE LA SALUD (Mirador del Puerto)		
<b>Identificación:</b>	UE-43		
<b>Superficie total (m<sup>2</sup>):</b>	2.022	<b>Techo edificable total (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046 
<b>Número de viviendas:</b>	8	<b>Edificabilidad media (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	0,52

**Condiciones de Aprovechamiento**

<b>Zona P-1</b>			
<b>Superficie (m<sup>2</sup>):</b>	1.046	<b>Nº Máximo Viviendas:</b>	8
<b>Superficie para ED (m2):</b>		<b>Ocupación:</b>	50%
<b>Techo edificable (m<sup>2</sup>c):</b>	1.046	<b>Parcela Mínima (m<sup>2</sup>):</b>	
<b>Edificabilidad Máxima (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>):</b>	1,000	<b>Altura Máxima:</b>	3
<b>Densidad suelo/vivienda (m<sup>2</sup>/viv):</b>	130,75	<b>Usos:</b>	(*)

**Observaciones:**



**Techo Edificable total = 1.046 m<sup>2</sup>c**  
603,19 m<sup>2</sup> de Uso Comercial y 442,81 m<sup>2</sup> de Uso Residencial.

(\*): De acuerdo con la Normativa General incluyendo el CO-3.



**INNOVACION PUNTUAL DE ELEMENTOS EN BENALMADENA UE-43 SITO EN C/ VELAZQUEZ 34 PUERTO DEPORTIVO**

LICITADOR ENERO 2.012



consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa arquitecto

**COMERCIAL AMERICA SL**

## 11. CONCLUSIONES

El Plan General de Ordenación Urbana vigente, en el emplazamiento UE-43 Parcela Fuente de la Salud (Mirador del Puerto) Edificio Velázquez 34, prohíbe expresamente los usos comerciales.

Según la disposición transitoria de aplicación (*DETERMINACIONES PROPIAS DEL SUELO URBANO: CAPÍTULO I: ASIGNACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS Y NIVELES DE INTENSIDAD CORRESPONDIENTES A LAS DIFERENTES ZONAS: Art. 115: Zona de Pueblo Mediterráneo "P1"*) la normativa de usos:

*"...no será de aplicación a aquellos supuestos que hayan sido objeto de licencia urbanística o Estudio de Detalle aprobado, en cuyos documentos técnicos ya se contemplara el uso comercial que ahora se prohíbe, en cuyo caso se podrán autorizar en estas dependencias los usos comerciales CO1- Comercio en general y CO5- Oficinas privadas, ahora prohibidos".*

Siguen sin estar permitidos los Usos CO-3 "restauración y restaurante, cafés y cafeterías, bares y similares" que es precisamente el uso que se pretende incluir mediante la presente Innovación/Modificación puntual de Elementos.

Por tanto;

**Es objeto de esta Innovación de Elementos el argumentar objetivamente la inclusión de los USOS incluidos en la determinación "CO-3" para los locales de la UE-43, además de la permanencia de los usos vigentes conformes a planeamiento en vigor, dado su singular enclave estratégico limite con el Puerto Deportivo y relacionado por tanto con las diversas actividades lúdico-recreativas que estos ámbitos poseen por su especial naturaleza y condición.**



**Por tanto y en este acto, se propone al órgano competente y a su mejor criterio, tenga a bien informar favorablemente la presente Innovación Puntual de Elementos.**

Jesús Espinosa  
ARQUITECTO

CONFORME EL CLIENTE

TLF 951 102 774 615 045 298

consultoría diseño edificación interiorismo planeamiento arquitectura

jesus espinosa arquitecto