

OCTAVIO ROJAS MOYANO
arquitecto

c/Bailaora Carmen Amaya 2. Bl 7. P.B. "A", (29018), Málaga, España
Tel. +34 952 20 25 36 +34 647 15 26 79 / orojasmoyano@gmail.com

9.06.12

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACIÓN DE SUELO COMERCIAL IC-5 EN AVDA. DE LA CONSTITUCIÓN

MEMORIA

OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elemento del Vigente Plan General Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del promotor para incorporar la parcela cuya situación es Avda. de la Constitución esquina calle del Olivar mediante los tramites oportunos del planeamiento en una modificación de elemento para suelo comercial IC-5

1.- Como consecuencia de lo mencionado en el apartado anterior, y para darle forma urbanística a los mismos, aplicados al caso concreto de la parcela señalada en los planos, propiedad de Doña Laura Casares Raya, dada la necesidad y fuerte demanda de zonas comerciales en el entorno de la Avda. de la Constitución es que se propone esta modificación de elemento. La zona, de por sí, ya tiene un marcado carácter comercial, por lo que la conversión propuesta, contribuirá no solo a homogeneizar ese carácter, sino que también contribuye a la satisfacción de la demanda existente. Se proponen los siguientes cambios en el planeamiento actualmente vigente, en orden a la posibilidad dicha ampliación y mejora.

Se trata de la conversión de la parcela en la que actualmente se encuentra edificada una vivienda unifamiliar, incluida en el suelo Urbano directo de Benalmádena Costa, y calificada como zona U-4 (Unifamiliar 4), en IC-5 (Industrial y/o Comercial 5).

Se produce un incremento de 454,71 m²c. en el techo edificable de esta parcela, respecto de la que tiene asignada en la actualidad por aplicación de la ordenanza U-4, en la que está incluida actualmente.

La presente Modificación, afecta a un Suelo Urbano Consolidado, y tienen por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de este tipo de suelo, con la fijación de su uso pormenorizado y de su nueva ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de Carácter Estructural, u por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.

CASARES RAYA, LAURA
MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL
29630 - BENALMADENA-COSTA

Pag. 1 de 4

ROJAS MOYANO, OCTAVIO A

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)

Negociado de Urbanismo

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)

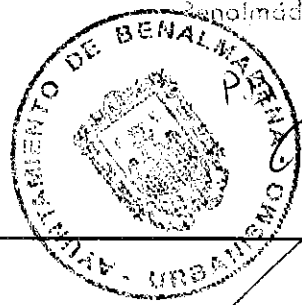
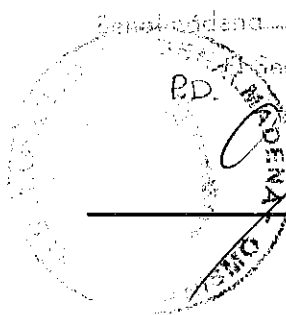
Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 4 folios numerados y sellados y 4 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 26-JULIO-12

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el presente documento, que consta de 4 folios numerados y sellados y 4 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 19-DIC-13

Benalmádena 10 ABRIL - 13

Benalmádena 11 ENERO - 14



VISADO ESTATUTARIO
24/06/2010 - NºExpe. 2008/001624/002
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MÁLAGA



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA PARCELA AFECTADA

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA

Superficie: 951.65 m².

Calificación: U-4

Edificabilidad: 0,27 m²/ m²

Aprovechamiento: 951.65 m² x 0,27 m² = 256.94m² /c. ✓

JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1.- Estamos ante una innovación de la ordenación establecida actualmente para los terrenos objeto de este expediente por el Plan General Vigente.

2.- La presente Modificación afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la Vigente Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural. ✓

3.-De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA, en el que se establece el régimen de las innovaciones en la ordenación, establecida por los instrumentos de planeamiento, cabe hacer las siguientes consideraciones:

a) La presente innovación de la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una Modificación del Plan General.

b) Justificación de las mejoras de la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.

▪ Mediante la misma se consigue aumentar la oferta comercial, como respuesta a la demanda que se observa en la zona en cuestión, y se homogeniza la zona que ya tiene un marcado carácter comercial. (Se amplía el espacio público vinculado al vial, lo que del mismo modo supone la tónica general de la zona.) ND

▪ La ordenación propuesta mantiene la tipología y alineaciones de las edificaciones vecinas, y la altura máxima de 2 plantas, con la que actualmente cuentan las parcelas contiguas, en su vigente calificación de IC-5.

c)

▪ De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, al plantearse en la Presente Modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la actual parcela, deberá mantener la calidad de las dotaciones previstas en la zona, que de acuerdo con los artículos 36 y 37 de la Memoria de la Revisión, cuentan con los estándares que a continuación se relacionan:

