

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento consta de 13 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 4- SEP. 03

Benalmádena 1- DICIEMBRE -03

El Secretario,
P.D. *[Signature]*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento, que consta de 13 folios numerados y sellados y 3 planos, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 15- ENERO 04

Benalmádena 28- ENERO. 04

El Secretario,
P.D. *[Signature]*



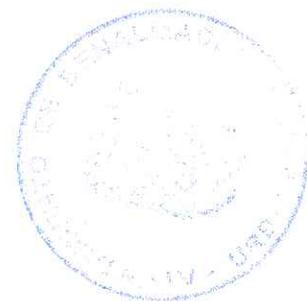
EXCMO. AYUNTAMIENTO de BENALMADENA

Málaga

MODIFICACION DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DESTINADA A LA CREACION DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE-119 "HOTEL RIVIERA" BENALMADENA-COSTA

Fecha:

NOVIEMBRE 2.003



MEMORIA

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACIÓN DE LA UE-119 “HOTEL RIVIERA”.



MEMORIA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General de Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde, para incorporar mediante los tramites oportunos al Planeamiento del Municipio las compromisos asumidos para favorecer la modernización, rehabilitación y viabilidad de las instalaciones hoteleras del municipio.

1. Como consecuencia de los compromisos mencionados en el apartado anterior, y para darle forma urbanística a los mismos, aplicados al caso concreto del Hotel Riviera de Benalmádena-Costa, propiedad de Hoteles Portinatx S.A., que mediante escrito de fecha 20 de Marzo de 2.002, pusieron de manifiesto la necesidad de realizar una ampliación de sus instalaciones, incrementando el N° de habitaciones del hotel, con otras nuevas de calidad superior, así como la imposibilidad de ampliar sus terrenos con las parcelas colindantes, se proponen los siguientes cambios en el planeamiento actualmente vigente, en orden a posibilitar dicha ampliación y mejora.
 - A) Conversión de la parcela en la que actualmente se encuentra el Hotel Riviera y sus instalaciones complementarias, incluida en el suelo urbano directo de Benalmádena Costa, y calificada como zona de Bloques, Subzona B-4, en una nueva Unidad de Ejecución en suelo urbano, denominada UE-119 “Hotel Riviera”.
 - B) Incremento de 1.504,50 m²/c. en el techo edificable de esta Unidad, respecto al que cuenta la parcela del citado Hotel, por aplicación de la ordenanza de la zona B-4 en la que está incluida actualmente.

La presente Modificación, afecta a un Suelo Urbano Consolidado, y tiene 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, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.



SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA
PARCELA AFECTADA

CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA

Superficie: 6.019 m2.
Calificación: B-4.
Edificabilidad: 1,5 m2/m2.
Aprovechamiento: $6.019 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.028,50 \text{ m}^2/\text{C}.$





FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
NÚMERO 119 "HOTEL RIVIERA"



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	RIVIERA		
Identificación:	UE-119		
Superficie total (m2):	5.911	Techo edificable total (m2/c):	10.533
Número de viviendas:		Edificabilidad media (m2/m2):	1,78

Área de Reparto

Nombre:	C-4	Uso Característico:	Bloque
Aprovechamiento Tipo (m2/m2): 1,310			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
Uso	Coefficiente		
Bloque	1,00		
Pueblo	1,00		
Comercial	2,39		

Condiciones de Aprovechamiento

Zona B-1			
Superficie (m2):	5.236	Nª Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	30% (*)
Techo Edificable (m2/c):	10.533	Parcela Mínima (m2):	1000
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	2,011	Altura Máxima:	6 PB+5
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):		Usos:	H-1

Observaciones: (*) Según Ordenanza General



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación
Estudio de Detalle: Obligatorio (1)
Proyecto de Parcelación: No Especificado
Proyecto de Urbanización: No Especificado
Conservación: No Especificado
Observaciones:

Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	675	<input type="checkbox"/>		
Viario		<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	675			
10 % Aprov. Medio:	0	<input type="checkbox"/>		Viviendas: 0

Observaciones: La zona verde de Cesión está destinada a plaza pública.

(1) El Estudio de Detalle deberá incluir el diseño de la Plaza Pública que se cede, la ordenación volumétrica del conjunto del Hotel ampliado, y la propuesta de las mejoras de las instalaciones hoteleras.

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 ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de una 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.

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 en la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una Modificación del Plan General.

- B. Justificación de las mejoras que la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.

1. Mediante la misma, y como consecuencia de las cesiones de zona verde que se plantean en la nueva unidad, se consigue que se habilite una plaza pública al borde de la antigua nacional 340, que supondrá una zona de estancia con vistas sobre el mar, en una zona de gran tráfico peatonal durante los meses de verano, así como se conseguirán las mejoras antes mencionadas, en una instalación hotelera emblemática de Benalmádena Costa, que por el paso de los años se encuentra actualmente muy deteriorada.



2. La ordenación propuesta mantiene la tipología de bloque, y la altura máxima de 6 plantas, con que actualmente cuenta la parcela, en su vigente calificación de B-4.

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 del Hotel Riviera, 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:

Estándar de Zona Verde Arroyo-Costa..... 13,57 m2/v.
Estándar de Eq. deportivo Arroyo –Costa. ... 2,08 m2/v.
Estándar de Eq. Comunitario Arroyo-Costa. . 9,38 m2/v.

1. El aumento de aprovechamiento planteado en la presente Modificación de Elementos es el siguiente:

APROVECHAMIENTOS ACTUALES:

Parcela de Suelo Urbano Directo “B-4”:

Aprovechamiento = $6.019 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.028,50 \text{ m}^2/\text{c}.$

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

“UE-119”:

Aprovechamiento = $6.019 \text{ m}^2 \times 1,75 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 10.533 \text{ m}^2/\text{c}.$

Aumento de aprovechamiento propuesto = 1.504,50 m2/c.

Equivalente a 15 módulos de 100 m2./C aproximadamente.

2. Los estándares de referencia son los recogidos en el apartado “C” anterior, referidos a la zona de Arroyo de Miel y Benalmádena Costa, relativos a las dotaciones de zona verde, de zona deportiva y de equipamientos varios. No habiéndose considerado por entenderse que no afectaría a un uso hotelero, los estándares correspondientes a las zonas escolares.



3. Cálculo de las dotaciones que deberán preverse en la nueva Unidad de Ejecución.

Sistema General de Espacios Libres:

- $5 \text{ m}^2/\text{hab} \times 4 \text{ hab}/\text{mod} \times 15 = 300 \text{ m}^2/\text{suelo}$.

Sistema Local de Espacios Libres:

- $15 \times 13,57 \text{ m}^2/\text{mód.} = 203,55 \text{ m}^2/\text{suelo}$.

Sistema de Equipamiento Comunitario:

- $15 \times 11,46 \text{ m}^2/\text{mód.} = 171,90 \text{ m}^2/\text{suelo}$.

Por tanto el total de superficie para dotaciones a prever como consecuencia del incremento de aprovechamiento de esta parcela, asciende a 675,4 m²., considerándose que es conveniente unificar los dos tipos de cesiones (Sistema de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario), dada la escasa entidad de las mismas, en un único concepto de plaza pública.

CONDICIONES DE GESTION:

De acuerdo con lo previsto en la ficha de la Nueva Unidad de Ejecución, el sistema de gestión contemplado es el de Compensación.

PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Al desarrollarse la nueva unidad por el sistema de compensación, no existe ningún gasto imputable a la Administración Municipal.

Benalmádena a 26 de Noviembre de 2.003
El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno