



Benalmádena

Área de Arquitectura, Urbanismo
y Medio Ambiente

Sección de Planeamiento



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA RELATIVA AL COMPUTO DE LA EDIFICABILIDAD EN SÓTANOS.

1.- INTRODUCCION.

Se plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, actualmente en vigor, con un doble objetivo, facilitar por parte de la Corporación Municipal, y atendiendo la solicitud de la Asociación de Empresarios Hoteleros de la Costa del Sol (AEHCOS) en un escrito presentado en este Ayuntamiento el pasado 7 de Octubre de 2010, que el sector hotelero pueda prestar un servicio de calidad a sus clientes, con instalaciones propias que cada día son más demandadas como SPA, gimnasios, guarderías, etc.

Para cuya consecución 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 no computen en edificabilidad este tipo de instalaciones destinadas a los clientes de uso común cuando las mismas se encuentren en sótano. No permitiéndose, sin embargo, bajo rasante el uso de habitación.

2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación del Planeamiento General es potenciar un servicio de calidad facilitando que el sector hotelero pueda ampliar su oferta de instalaciones, cada vez más demandadas, dentro de los edificios sin que computen en edificabilidad cuando estas se encuentren en sótano.

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.

4.- REDACCION ACTUAL DEL ARTICULO 130.

Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.

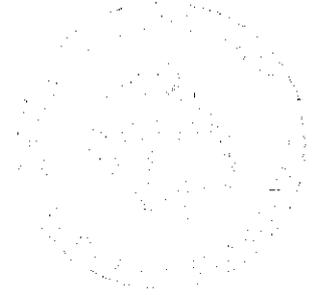
1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en m² de techo edificable / m² de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en m³/m². Ambas formas se relacionan por $E \text{ m}^3/\text{m}^2 = E \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3$.
2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.



Benalmádena

Área de Arquitectura, Urbanismo
y Medio Ambiente

Sección de Planeamiento



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 diáfnas:
 - 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 diáfnas 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.



Benalmádena

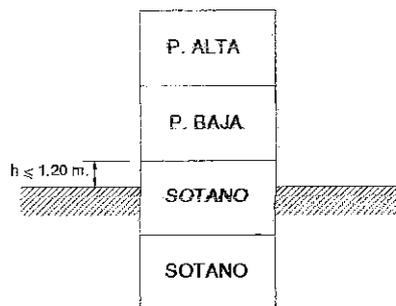
Área de Arquitectura, Urbanismo
y Medio Ambiente

Sección de Planeamiento

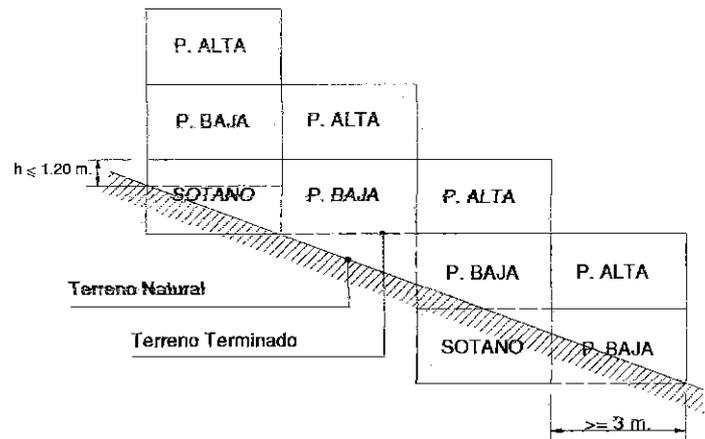


- Para que una planta tenga la consideración de sótano deberá cumplir con la condición de que su techo no sobrepase la cota +1,20 sobre la del terreno al finalizar la obra. En caso de terreno inclinado, dicha cota máxima se contabilizará sobre la de los planos de rasante del mismo, obtenidos de acuerdo 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 consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

5.- REDACCION PROPUESTA DEL ARTICULO 130.

Artículo 130.- EDIFICABILIDAD.

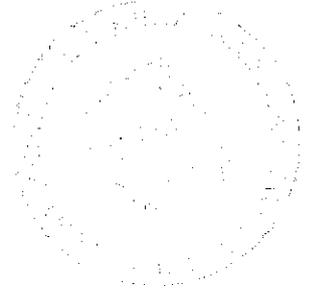
1. Es el parámetro que define el máximo aprovechamiento volumétrico de cada parcela, se define en las ordenanzas particulares en m² de techo edificable / m² de suelo, y es variable para cada zona. También se define en algunas normas o fichas en m³/m². Ambas formas se relacionan por $E \text{ m}^3/\text{m}^2 = E \text{ m}^2/\text{m}^2 \times 3$.
2. En las zonas cuyas ordenanzas específicas no definan el coeficiente de edificabilidad, el aprovechamiento volumétrico quedará definido por las restantes condiciones.



Benalmádena

Área de Arquitectura, Urbanismo
y Medio Ambiente

Sección de Planeamiento

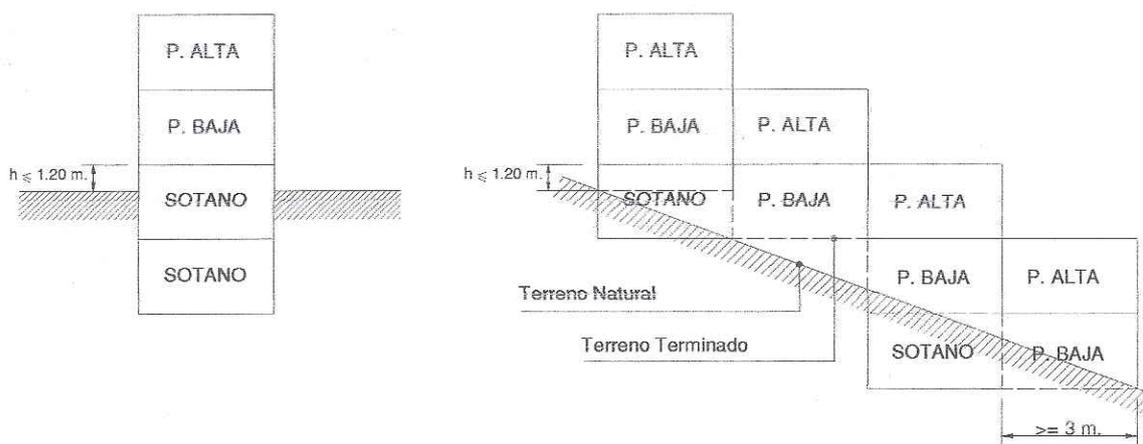


3. En los sectores de Planeamiento o Unidades de Ejecución, delimitados en el Plan, que requieren ordenación previa a la edificación, el coeficiente de edificabilidad se aplicará sobre la superficie bruta del sector a ordenar.
4. Para el cómputo de la edificabilidad se tendrán en cuenta las siguientes 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. **En el caso de edificios de uso Hotelero (H), los sótanos, en ningún caso, computarán a efectos de edificabilidad, no pudiéndose destinar estos al uso de habitación.**

- 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 consideración de planta baja y por tanto contabilizará en todos los casos a efectos de edificabilidad.

Benalmádena a 23 de Febrero de 2011

El Arquitecto Municipal

Fdo. José Luis Cerezo Moreno