



**Benalmádena**

Área de Arquitectura,  
Urbanismo  
y Medio Ambiente  
Sección de Planeamiento



## **MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA RELATIVA A LA ORDENANZAS DE USO COMERCIAL DEL TIPO RESIDENCIAL (H)-HOTELERO.**

---

### 1.- INTRODUCCION.

Se plantea una modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, actualmente en vigor, con el objetivo de garantizar que los establecimientos hoteleros no se transformen en viviendas o apartamentos, introduciendo en el apartado 1.3 del Artículo 139, relativo a los usos Comerciales del tipo Residencial (H), una cláusula que impida la división horizontal de los edificios destinados a este uso, y la posterior venta como viviendas o apartamentos, de las unidades residenciales procedentes de esa división horizontal.

### 2.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

El objeto de la presente Modificación de Planeamiento General es evitar que parcelas a las que el planeamiento ha dotado de un mayor aprovechamiento urbanístico que el correspondiente a su entorno, por el hecho de destinarse a instalaciones hoteleras, consideradas de interés público por ser Benalmádena un municipio turístico y por tanto necesitado de este tipo de instalaciones, puedan destinarse a viviendas o apartamentos, y ser vendidas de forma independiente a terceros, no solo desapareciendo la instalación hotelera, sino además apareciendo unas viviendas, para las que el planeamiento no ha previsto las correspondientes dotaciones de zonas verdes y equipamientos.

También se aprovecha esta modificación para eliminar del grupo de los usos denominados por el Plan General "Comerciales-Residenciales (H. 3)", la referencia al "uso compartido", por entender que los inmuebles que se dedican a este uso, también denominado Multipropiedad o Uso por Turnos, se encuadran dentro del "Uso de vivienda", que se regulan en el Artículo 136.- Condiciones, Limitaciones Y Subclasificación, de la Sección 3ª, de las Normas del Plan General.

### 3.- DESCRIPCION DE LA MODIFICACION.

El objetivo antes mencionado se pretende conseguir, introduciendo una cláusula adicional en la ordenanza de usos del tipo Comercial-Residencial (H), que se regula a través del artículo 139 del Texto Refundido del Plan General Vigente, que impida la división horizontal de los edificios situados en parcelas en las que el único uso permitido por el planeamiento sea el uso comercial del tipo "1.3. Residencial(H).

### 4.- REDACCION ACTUAL DEL ARTICULO 139.

#### **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



**Benalmádena**

Área de Arquitectura,  
Urbanismo  
y Medio Ambiente  
Sección de Planeamiento



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 m<sup>2</sup>.)

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 m<sup>2</sup>., y para la instalación de Bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, 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.

### 1.2. Espectáculos (EP).

EP.1 - Plaza de Toros.

EP.2 - Estadios. Hipódromos, etc.

EP.3 - Salas de espectáculos.

EP.4 - Parques de atracciones

EP.5 - Todas aquellas actividades recogidas en el Nomenclator, apartados 1.1 y 1.2., del R.D. 2.816/1982, de 27 de Agosto, no relacionadas en los puntos anteriores a excepción de los gimnasios y de las instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalación de carácter de espectáculo público.

### 1.3. Residenciales (H).

H. 1 - Hoteles.



**Benalmería**

**Área de Arquitectura,  
Urbanismo  
y Medio Ambiente  
Sección de Planeamiento**



- H. 2 - Moteles.
- H. 3 - Hoteles-apartamento (Tiempo compartido) y similares.
- H. 4 - Camping.
- H. 5 - Residencias.

2. Cuando en las ordenanzas particulares aparezcan las letras sin subíndice se entenderá que se refieren a todos los usos respectivos y cuando aparezcan los subíndices a alguno determinado.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el Art. 32 del vigente Reglamento de la Calidad del Aire, quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

4. Queda terminantemente prohibido la ubicación de barbacoas, asadores o similares en el exterior de las construcciones dedicadas a uso comercial, igualmente queda prohibida la utilización de equipos musicales en los citados espacios así como la realización de cualquier tipo de espectáculo.

5. En los proyectos de los edificios en los que se contempla actividades comerciales, los locales en las que se ubiquen los mismos, deberán tener una altura libre igual o superior a 3 mts.

#### 5.- REDACCION PROPUESTA DEL ARTICULO 139.

#### **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:



**Benalmádena**

Área de Arquitectura,  
Urbanismo  
y Medio Ambiente  
Sección de Planeamiento



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 m<sup>2</sup>., y para la instalación de Bares con música la superficie mínima utilizable por el público será igual o superior a 100 m<sup>2</sup>, 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.

#### 1.2. Espectáculos (EP).

- EP.1 - Plaza de Toros.
- EP.2 - Estadios. Hipódromos, etc.
- EP.3 - Salas de espectáculos.
- EP.4 - Parques de atracciones
- EP.5 - Todas aquellas actividades recogidas en el Nomenclator, apartados 1.1 y 1.2., del R.D. 2.816/1982, de 27 de Agosto, no relacionadas en los puntos anteriores a excepción de los gimnasios y de las instalaciones privadas o semiprivadas al servicio de un conjunto urbanístico o urbanización, sin que puedan alcanzar el rango o categoría de instalación de carácter de espectáculo público.

#### 1.3. Residenciales (H).

- H. 1 - Hoteles.
- H. 2 - Moteles.
- H. 3 - Hoteles-apartamento y similares.
- H. 4 - Camping.
- H. 5 - Residencias.

2. Cuando en las ordenanzas particulares aparezcan las letras sin subíndice se entenderá que se refieren a todos los usos respectivos y cuando aparezcan los subíndices a alguno determinado.

3. Los proyectos de edificios en los que se contemplen usos comerciales de cualquier tipo, deberán de contener la solución a la evacuación de humos de los mismos por la cubierta, e igualmente prever la ubicación de los equipos de climatización de los locales y viviendas en la cubierta de los edificios o en cualquier otro lugar cuyas características y sistemas de instalación no estén expresamente prohibidas en el Art. 32 del vigente Reglamento de la Calidad del Aire,



**Benalmádena**

Área de Arquitectura,  
Urbanismo  
y Medio Ambiente  
Sección de Planeamiento



quedando totalmente prohibida la ubicación de estos equipos de evacuación de humos y de climatización, en las fachadas.

4. Queda terminantemente prohibido la ubicación de barbacoas, asadores o similares en el exterior de las construcciones dedicadas a uso comercial, igualmente queda prohibida la utilización de equipos musicales en los citados espacios así como la realización de cualquier tipo de espectáculo.

5. En los proyectos de los edificios en los que se contempla actividades comerciales, los locales en las que se ubiquen los mismos, deberán tener una altura libre igual o superior a 3 mts.

**6. En los proyectos de los edificios destinados al uso comercial del tipo "1.3. Residenciales (H)", deberá incorporarse al acto concreto de otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, así como la imposibilidad de segregar o dividir la misma.**

Benalmádena a 22 de Marzo de 2011

El Arquitecto Municipal,

Fdo. José Luis Cerezo Moreno