

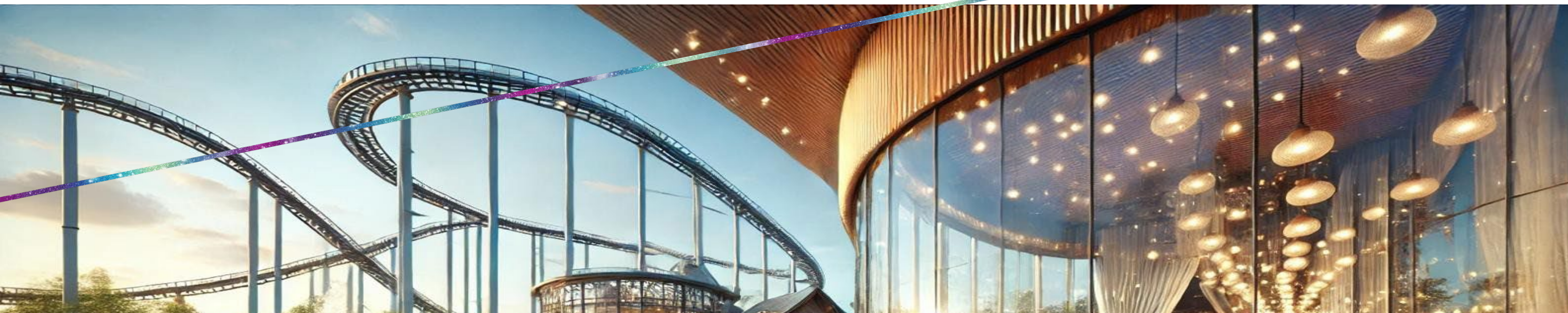
PLAN DE REFORMA INTERIOR TIVOLI

DOCUMENTO DE INICIAL

NORMAS URBANISTICAS

OCTUBRE 2025

GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA
BENALMADENA



INTRODUCCION Y ANTECEDENTES

1.1. ANTECEDENTES

El GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA, adquirió el 31 julio de 2007, los terrenos que contienen entre otros elementos, el PARQUE DE ATRACCIONES denominado TIVOLI COSTA DEL SOL.

El PARQUE ha estado abierto hasta septiembre de 2021, desde su apertura en 1972. Una de las razones principales de su cierre fue la pandemia de COVID-19 que azotó al mundo entero. El Tivoli World, como muchos otros negocios, se vio afectado por la falta de turismo y los cierres temporales debido a las restricciones sanitarias. La falta de ingresos durante este tiempo difícil, llevó a la decisión de cerrar el parque.

Desde que GIT SA si hiciera con la propiedad del PARQUE ha buscado la manera de mantenerlo y mejorarlo para lo que se han llegado a firmar protocolos, estudiado propuestas, siempre con la intención de conservar y poner en valor el PARQUE, actualizarlo y llevar a cabo una inversión con gran impacto social en el término de Benalmádena y por extensión a la zona de Costa del Sol.

El parque, durante el tiempo de explotación ha supuesto un equipamiento privado dedicado al ocio el cual ha dado servicio directamente al sector turístico de Benalmádena habiendo sido, sin duda alguna, un motor económico tanto del municipio como de la Costa del Sol, sin soslayarse, por otro lado, su singular relevancia social.

El Ayuntamiento de Benalmádena como órgano de representación de la comunidad no puede mostrarse impasible ante la actual situación de inactividad del citado equipamiento de ocio, sino, más bien al contrario, debe desarrollar cuantas actuaciones pudieran corresponder en el ámbito de sus competencias para que , poniendo fin a esta situación, se posibilite una nueva implantación o continuación del Parque de Atracciones de manera compatible con la realidad social, económica, tecnológica y turística de estos elementos de ocio desarrollando la superficie que a tal efecto se ha venido ocupando y proponiendo la implantación de otros usos que son compatibles o vinculados al del Parque a la efectiva implantación del uso correspondiente a este.

Para llevar a cabo esta idea de desarrollo se requiere un nuevo proyecto de Parque de Atracciones, Centro Comercial y de Ocio y Turístico en base a una propuesta de gran definición conceptual y arquitectónica con una racionalidad que complemente y refuerce el carácter con el que, hasta la fecha de cese de la explotación, se había propuesto con el Parque Tivoli. En este concepto, se tiene en cuenta la intención, como no podía ser de otro modo, de integrar la totalidad de la actuación urbana al tejido urbano de la ciudad y todo ello con la finalidad última de, sobre el carácter innovador y eficiente del nuevo proyecto, dotar al nuevo parque de un carácter singular y moderno.

A tal efecto , se trata de crear un proyecto de carácter definitivo con la intención de integrar en un único Conjunto Arquitectónico un Parque Comercial, de Ocio y Turístico con el Parque de Atracciones que eleven la oferta comercial y turística de Benalmádena de manera que, sus futuros visitantes, potencien la demanda del Parque incidiendo positivamente en el desarrollo de su actividad y creando espacios dinámicos y atractivos; dotándose a la zona de una infraestructura comercial diseñada para cubrir las necesidades futuras de Benalmádena, completando dichas necesidades mediante la agrupación en un

conjunto comercial y de ocio de las diferentes actividades que demandan la zona, la ciudad de Benalmádena y el marco turístico de esta.

Teniendo en cuenta que la implementación del referido proyecto y la explotación de las actividades derivadas del mismo supondrán para la ciudad de Benalmádena una relevante inversión económica que supondrá, además, la creación de nuevos empleos directos o indirectos, sin que, por otro lado, se perciba afección negativa a la suficiencia financiera municipal y que asimismo pudiera posibilitar, en su caso, la reincorporación de los trabajadores afectos a la explotación en el momento del cese de actividades, pretensión y aspiración fundamental del Ayuntamiento de Benalmádena.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA), en su artículo 9 establece que las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de dicha ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan así como de la legislación sectorial aplicable en la materia y que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previstos en dicha ley, pudiendo a tal efecto, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

El Ayuntamiento de Benalmádena, junto con los particulares intervinientes, han acordado un adecuado desarrollo cohesionado del municipio en términos sociales y culturales a efectos de mantener y mejorar la calidad de vida de la población, entendiéndose que esta aspiración exige, ya de por sí y en lo que aquí respecta, que el Bien de Interés General, de evidente atracción turística, conocido como Parque de Atracciones Tivoli, vuelva a ser un referente y motor económico del municipio, posibilitándose y ejecutándose, en el ámbito de las competencias municipales, cualquier actuación tendente a la consecución de dicho logro.

A tal efecto, los intervinientes han negociado y consensuado un **convenio urbanístico** para innovación de planeamiento mediante actuación de transformación urbanística en los ámbitos del PGOU de Benalmádena, UE-89; UE-01 y UE-07 que ha sido suscrito el pasado 21 de febrero de 2025, por prescripción legal, sometido a información pública y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 14 DE JULIO de 2025.

1.2. OBJETO DE LA PROPUESTA

El objeto del DOCUMENTO DEL PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE89 ES PLANTEAR UNA NUEVA ORDENACIÓN, modificando el diseño urbanístico pormenorizado implícito en el PGOU VIGENTE, por una ORDENACION URBANISTICA que posibilite el desarrollo del parque de atracciones TIVOLI, integrando los suelos en una operación de remodelación, regeneración y recuperación para la ciudad, estableciendo una mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística configurando un nuevo espacio que contextualice y viabilice el desarrollo del suelo.

La NUEVA ORDENACION debe responder a unos criterios que velen por los valores medioambientales y de sostenibilidad en la ciudad. Para ello, se plantean una serie de objetivos que establecen las bases para la ordenación del ámbito:

- Mejorar los vínculos y relaciones con su entorno inmediato, facilitando su conectividad, así como la reordenación de los accesos al ámbito mediante viales, con un carácter más racional, que faciliten esa conectividad y solventen el acceso a las nuevas edificaciones.
- Proponer piezas edificatorias que sean capaz de atraer una importante actividad y genere dinamismo en la zona, creando un punto de atracción y oportunidad para la renovación urbana.
- Garantizar con las actuaciones los criterios ambientales y de sostenibilidad.
- Generar una propuesta a escala de barrio, que no se centre en el ámbito, sino que permita, a través de los espacios libres y el viario, la conexión entre el suelo urbano ya consolidado y el ámbito de la UNIDAD DE EJECUCION UE89.

La NUEVA PROPUESTA debe suponer una oportunidad para llevar a cabo una actuación única mediante la puesta en carga de los suelos aplicando una estrategia dual, materializada en la introducción de usos, que flexibilicen las posibilidades del área.

- La actuación que se pretende implementar al actual PARQUE tiene un doble objetivo, por una parte, **el mantenimiento del PARQUE actual mejorándolo**, actualizando las instalaciones que fueran necesarias en aras de la seguridad y sostenibilidad así como la modernización de las mismas para llevarlas al nivel de los mejores parques europeos de similares características y por otro lado la creación de un gran CENTRO TEMATICO COMERCIAL, CON OFERTA DE OCIO y HOSTELERO, integrado con el PARQUE DE ATRACCIONES, con zonas verdes y espacios libres que en las ciudades son enclaves fundamentales, ya que contribuyen a conseguir el uso racional del suelo; favorecen un adecuado desarrollo de la vida ciudadana, facilitando un más cercano contacto con la naturaleza e integrándola en las zonas de ocio.
- Se trata de crear un proyecto de carácter definitivo con la intención de integrar en un único Conjunto Arquitectónico un Parque Comercial y de Ocio con el Parque Temático creando espacios dinámicos y atractivos; dotándose a la zona de una infraestructura comercial diseñada para cubrir las necesidades futuras de Benalmádena, completando dichas necesidades mediante la agrupación en un conjunto comercial, hotelero y de ocio las diferentes actividades que demandan la zona, la ciudad de Benalmádena y el marco turístico de esta.
- Generar un espacio que integre criterios ambientales y de sostenibilidad, tanto nivel de planeamiento urbanístico como en las tipologías de la edificación a implantar, que permita introducir terciarias que potencien cualidades del sistema urbano y que doten de servicios e infraestructuras actuales al ámbito, generando una combinación de usos diversa, útil y atractiva.
- Disponer elementos singulares en la ordenación, entendido como nodo de atracción de la actividad del entorno urbano y que a su vez confieran al ámbito de una identidad propia dentro de la ciudad, mejorando el paisaje urbano.
- Proponer un modelo de ordenación con carácter regenerador, “construyendo ciudad, dentro de la propia ciudad”.
- Diseñar espacios libres que aporten calidad y bienestar a los habitantes de la zona, como elementos de transición entre los edificios existentes y las nuevas edificaciones, conectando, a través de ellos, la trama urbana de la zona.
- Configurar un nuevo paisaje urbano de calidad, que consiga redibujar los límites actuales.
- Establecer las condiciones necesarias para propiciar una movilidad urbana más sostenible, con la finalidad de incrementar la conectividad, racionalizar recorridos y garantizar unas adecuadas condiciones de seguridad y accesibilidad, apostando por el modelo de ciudad compacta y sostenible, fomentando la movilidad sostenible.

1.3. JUSTIFICACION DE LA FIGURA ELEGIDA PARA EL INSTRUMENTO DE ORDENACION URBANISTICA.

En el momento actual, en el que la empresa GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA, toma la iniciativa para acometer el desarrollo urbanístico, se encuentra en vigor la nueva ley urbanística de Andalucía, la ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (L.I.S.T.A.); aplicando, por tanto, lo dictaminado por la norma, para este tipo de actuaciones. La LISTA hace una clara apuesta por las actuaciones en el suelo urbano, en pro de la sostenibilidad y la regeneración urbana, con el objetivo de alcanzar el concepto de “ciudad compacta”.

En la actualidad, el ámbito del PA-SUC-UE-89 “TIVOLI, está clasificados por el Plan General como Suelo URBANO CONSOLIDADO, que al amparo de la LISTA y en la DT1ª a), “Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera”.

En la DT2ª establece en el punto 3 que podrán delimitarse ATU en suelo URBANO, aunque no se encuentre aprobado el PGOU.

Esto queda reforzado en el Reglamento (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía) mediante el punto 1 de la DTª3ª relativo a las modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes, que comportan una Actuación de transformación urbanística.

En el caso que nos ocupa, entendiendo que el objetivo se fundamenta en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística, y dado que la propuesta se limita a reformar un suelo con clasificación urbana con un entorno degradado con el objetivo de la regeneración de la ciudad existente, en un ámbito que se configura como un vacío de suelo urbano con ordenación pormenorizada cuya revisión se considera justificada, el instrumento de ordenación urbanística que detallará ese planteamiento será el PLAN DE REFORMA INTERIOR que se establece en el art. 68 de la LISTA.

Artículo 68. Los Planes de Reforma Interior.

1. Los Planes de Reforma Interior tienen por objeto delimitar y establecer la ordenación detallada y la programación de actuaciones en el ámbito para el que sea necesaria una actuación de reforma interior en suelo urbano.

2. Los Planes de Reforma Interior contendrán las determinaciones precisas para su objeto según se determine reglamentariamente, debiendo respetar las normas y directrices establecidas por el instrumento de ordenación urbanística general o por los Planes de Ordenación Urbana.

Los ajustes propuestos por la ordenación detallada del Plan de Reforma Interior no afectan a las determinaciones de ordenación estructural establecidas por el PGOU de Benalmádena. Mantiene la clasificación de suelo urbano, la categoría de consolidado, pues se mantiene el régimen de actuación de transformación con el carácter de reforma interior. El uso global de la zona en que se integra el PA-SUC-UE-89 se mantiene y otros usos compatibles (recordar a este respecto que los usos y edificabilidades en las áreas de reforma interior no forman parte de la ordenación estructural según el artículo 10.2.A.b) de la LOUA). Y tampoco supone alteración de los sistemas generales.

Además, debe recordarse que en el régimen transitorio el RGLISTA permite que en los ámbitos sometidos a actuaciones de reforma interior en el suelo urbano, las determinaciones de ordenación detallada (tanto las potestativas como las preceptivas) establecida en un PGOU vinculado a la ley urbanística anterior (LOUA) puedan ser modificadas por el instrumento propio de estas actuaciones, es decir

el Plan de Reforma Interior, siempre que ello no suponga una alteración de los elementos de la ordenación general del PGOU.

Así mismo, se ha previsto que el presente PLAN DE REFORMA INTERIOR sea sometido al procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA, al encontrarse este instrumento de desarrollo en el supuesto establecido por la Disposición final quinta de la LISTA, que modifica La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, señalando en su punto 4 que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada los PLANES DE REFORMA INTERIOR.

1.4. INICIATIVA Y ENCARGO

La iniciativa planteada se lleva a cabo por la sociedad mercantil denominada **GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.A.**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Ignacio Paz - Ares Rodríguez, el día 14 de febrero de 1994 bajo la denominación de GESIMPLAN, S.L; cambiada su denominación, por la de SERVICIOS INMOBILIARIOS TREMON, SL mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Juan Álvarez-Sala Walther, el día 28 de julio de 1994; adaptada a la Ley de Sociedades Limitadas mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Enrique Fosar Benloch, el día del 13 de noviembre de 1998; cambiada su denominación por la actual, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Luis Jorquera García, el día 14 de marzo de 2007; y, transformada en sociedad anónima mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Luis Jorquera García, el día 18 de abril de 2007.

La compañía fue INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid coma al tomo 7.808, folio 11, Sección 8, hoja M- 126181, con CIF A80837768.

La entidad mercantil actúa como PROPITARIO de los terrenos afectados y encargan al ESTUDIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO dirigido por **GUILLERMO MIJANCOS GURRUCHAGA**, arquitecto colegiado 321 del Colegio Oficial de Arquitectos de Cadiz, el presente PLAN DE REFORMA INTERIOR DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE89 PARQUE DE ATRACCIONES TIVOLI.

2. MEMORIA DE INFORMACION

2.1. SITUACION

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentra localizado en el término municipal de Benalmádena (provincia de Málaga), en la zona conocida como Parque del Tivoli, dentro de la Unidad de Ejecución UE89, conforme al Plan General de Ordenación Urbanística vigente.

Los terrenos se sitúan en un enclave estratégico entre el núcleo urbano de Arroyo de la Miel y la zona costera del municipio, concretamente en la Avenida del Tivoli y conteniendo el Parque de Atracciones Tivoli World. La parcela cuenta con una notable pendiente en dirección suroeste, y su posición elevada respecto al entorno ofrece amplias visuales hacia el mar Mediterráneo.



SITUACION RESPECTO DEL MUNICIPIO

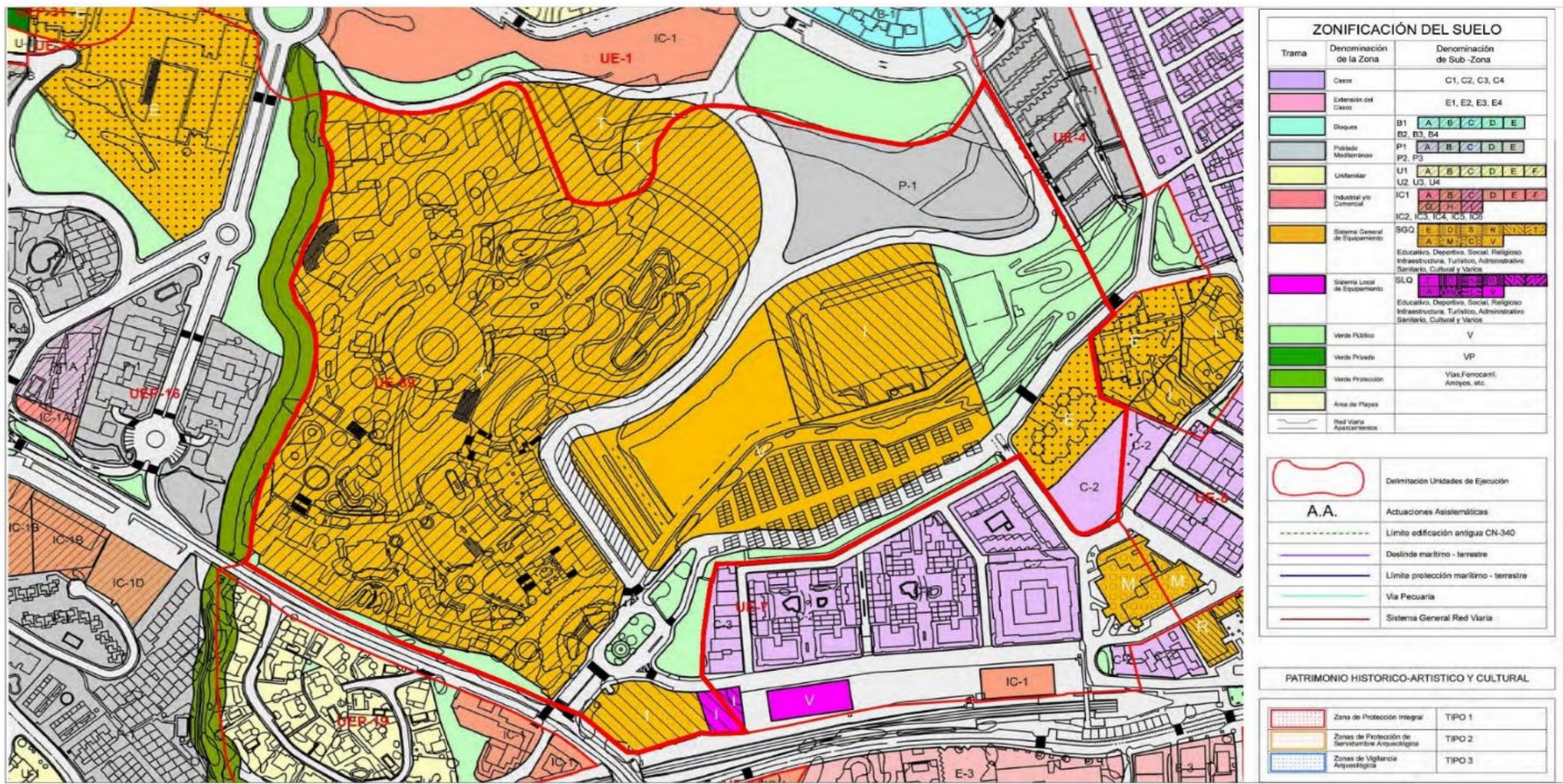


2.2. DESCRIPCION DENTRO DEL PGOU VIGENTE

Los terrenos sobre los que se pretende llevar a cabo la presente propuesta están enmarcados dentro de la denominada unidad de ejecución 89 “TIVOLI”. Dicha Unidad está perfectamente definida en el marco del planeamiento vigente de Benalmádena que es el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de marzo de 2003. (BOP núm. 88, de 12 de mayo de 2003) definitivamente por medio del Expediente Único de Cumplimiento, aprobado definitivamente por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de marzo de 2010, ratificando la aprobación del Expediente Único por el que se daba cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo. (BOJA núm. 102 de 27 de mayo de 2010).

Posteriormente y acorde con lo legislado se tramita y aprueba el Expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. (BOP núm. 104 de 31 de mayo de 2012).

La mencionada UNIDAD DE EJECUCION Nº 89, esta materializada en una ficha dentro del PGOU de Benalmádena, en el Suelo Urbano Consolidado.
La superficie indicada por la ficha expresa una cifra total de 159.829 m2.
Esta denominado como: PA-SUC-UE-89 “TIVOLI”



LA FICHA DE LAS DETERMINACIONES DE LA UNIDAD ES LA SIGUIENTE:



Plan General de Ordenación Urbanística
Benalmádena
SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	TIVOLI		
Identificación:	UE-89		
Superficie total (m²):	159.829	Techo edificable total (m²c):	27.810
Número de viviendas:	130	Edificabilidad media (m²/m²):	0,174

Condiciones de Aprovechamiento

Zona P-1

Superficie (m²):	10.292	Nº Máximo Viviendas:	80
Superficie para ED (m2):	(*)	Ocupación:	(*)
Techo edificable (m²c):	7.000	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	0,680	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	128,65	Usos:	

Zona C-2

Superficie (m²):	2.143	Nº Máximo Viviendas:	50
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	100 %
Techo edificable (m²c):	4.200	Parcela Mínima (m²):	
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	1,961	Altura Máxima:	3
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	42,87	Usos:	

Zona EQ

Superficie (m²):	98.843	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo edificable (m²c):	16.610	Parcela Mínima (m²):	
Edificabilidad Máxima (m²/m²):		Altura Máxima:	
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):		Usos:	

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación
Estudio de Detalle	No Especificado
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio
Conservación:	Ayuntamiento
Observaciones:	(*) De acuerdo con la Normativa General.

Urbanización

Nueva:	☒
Subsanación Deficiencias:	☐

Cesiones

Tipo	Superficie (m²)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		☐		
Social		☐		
Religioso		☐		
Infraestructura	13.543	☐		
Turístico		☐		
Varios	7	☐		
Cultural		☐		
Educativo	3.337	☐		
Administrativo		☐		
Sanitario		☐		
Espacios Libres G		☐		
Espacios Libres L	13.069	☐		
Viario	18.602	☐		
Total Cesiones:	48.558			
10 % Aprov. Medio:		☐		Viviendas:

Observaciones: Equipamiento Viario dedicado a Sistema de Infraestructura.

2.3. DELIMITACION DEL AMBITO DE ACTUACION

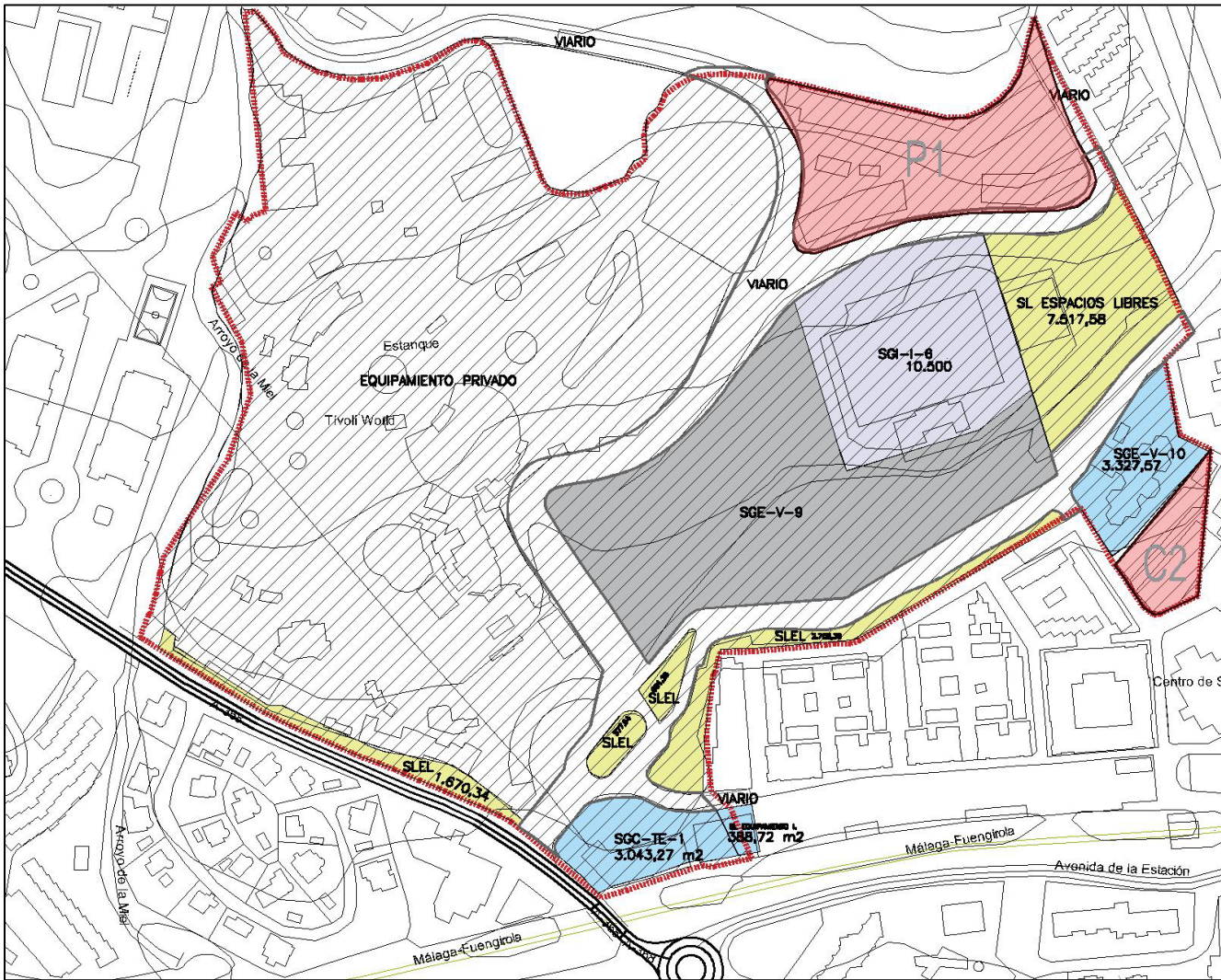
DELIMITACION ACTUAL SEGÚN EL PGOU VIGENTE.

El ámbito de la UNIDAD DE EJECUCIÓN UE 89 TIVOLI, se encuentra ubicado en suelo clasificado como URBANO CONSOLIDADO, en el planeamiento general en vigor de Benalmádena, con ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

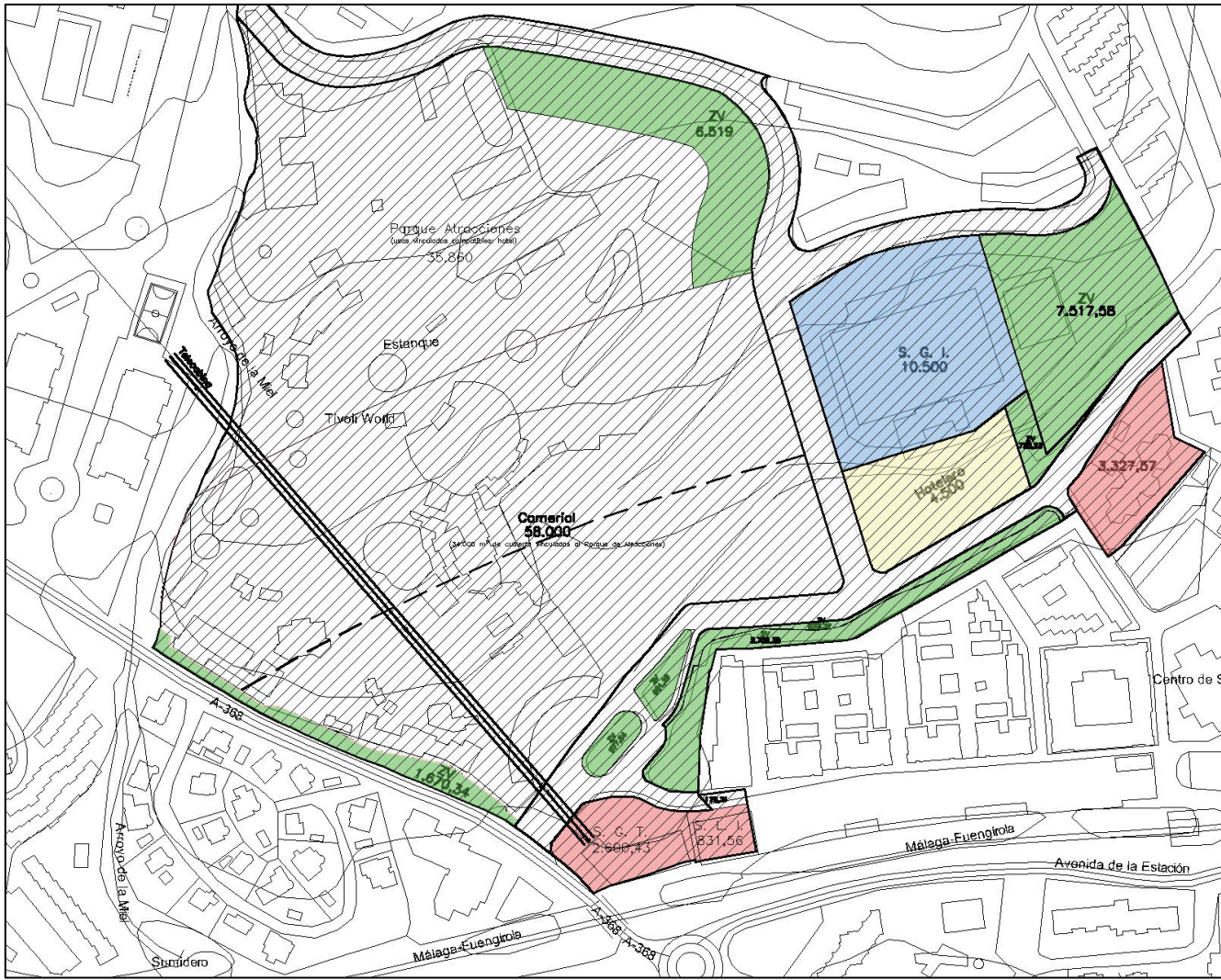
Según la ficha del ámbito del PGOU vigente, la superficie total de la UNIDAD DE EJECUCION sería de **159.829 m2 suelo**.

NUEVA PROPUESTA DE DELIMITACION

La presente propuesta de nueva delimitación del ámbito urbanístico se formula al amparo de lo dispuesto en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022), que permiten la redefinición de ámbitos de actuación en función de la evolución urbanística, la realidad material del territorio y la mejora de la funcionalidad del planeamiento.



DELIMITACION SEGÚN PGOU VIGENTE



DELIMITACION PROPUESTA CONVENIO

La presente delimitación no solo se ajusta a la normativa urbanística vigente en Andalucía, sino que además responde a criterios objetivos de racionalidad territorial, eficiencia administrativa y adecuación a la realidad urbanizada, y se configura como una intervención estratégica para la consolidación y ordenación sostenible del tejido urbano de Benalmádena.

La propuesta se sustenta, entre otros, en el artículo 78.2 de la LISTA, que establece que:
“Cuando las determinaciones de ordenación detallada impliquen una variación en la superficie del ámbito inferior al quince por ciento (15%) respecto a la establecida en el instrumento de ordenación general o en su caso en el instrumento que la haya definido con anterioridad, no será necesario modificar dicho instrumento, debiendo motivarse adecuadamente en el expediente.”

En este sentido, la nueva delimitación del ámbito mantiene una coherencia sustancial con los límites anteriormente establecidos, ya que la superficie propuesta, de 156.450 m², representa una variación inferior al 15% respecto al conjunto de superficies originalmente definidas para la unidad UE89. Por tanto, y conforme al citado artículo, no resulta preceptiva una modificación del planeamiento general, siendo suficiente su justificación técnica y urbanística en el presente documento.

La nueva delimitación responde a la necesidad de ajustar los límites del ámbito de forma precisa a la realidad física y urbanística actual, teniendo en cuenta:

La materialización de parte del desarrollo previsto en la UE89, concretamente en las parcelas P1 y C2.

La coherencia territorial y funcional que presentan determinados suelos colindantes pertenecientes a la UE01 y UE07, cuyo desarrollo resulta más eficiente mediante una gestión unificada y coordinada.

La necesidad de adecuar la delimitación a elementos topográficos, viarios y de infraestructura existentes, evitando discontinuidades y mejorando la estructura del tejido urbano.

Por todo lo anterior, se concluye que la nueva delimitación es jurídicamente viable, está amparada por el artículo 78.2 de la LISTA y responde a una necesidad urbanística objetiva, ofreciendo una solución coherente, viable y ajustada a derecho.

2.4. ENCUADRE URBANO

El ámbito objeto del presente Plan de Reforma Interior se encuentra localizado en el núcleo urbano de Arroyo de la Miel y la zona costera del municipio, lindando con la Avenida del Tívoli. La parcela cuenta con una notable pendiente en dirección suroeste, y su posición elevada respecto al entorno ofrece amplias visuales hacia el mar Mediterráneo.

LAS COMUNICACIONES

El área cuenta con una excelente accesibilidad tanto a nivel local como regional. En el entorno inmediato se encuentra la Avenida del Tívoli, vía principal que articula el tráfico interno de Arroyo de la Miel, y conecta con la Autovía A-7 (Autovía del Mediterráneo), principal eje vertebrador de la Costa del Sol.

En cuanto al transporte público, el ámbito está servido por la estación de tren de Cercanías Renfe – Arroyo de la Miel, situada a escasos 200 metros, lo que facilita la conexión con Málaga capital, el aeropuerto y Fuengirola. Además, existen líneas de autobuses interurbanos y urbanos que circulan por las inmediaciones.

SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

El área se encuentra inmersa en una zona urbana consolidada con presencia significativa de espacios verdes, destacando el propio Parque del Tívoli y el Parque de la Paloma, a escasa distancia al sur. El entorno dispone de amplias zonas ajardinadas y espacios recreativos que complementan la oferta de ocio y esparcimiento.

En cuanto a equipamientos, en el entorno próximo existen dotaciones que cubren las necesidades educativas, sanitarias o deportivas. Se encuentran centros educativos como el CEIP Miguel Hernández y el IES Arroyo de la Miel, así como instalaciones deportivas y el Centro de Salud de Benalmádena.

La zona dispone además de equipamientos turísticos, culturales y de ocio, que hacen del entorno un lugar privilegiado dentro del entramado urbano de Benalmádena.

EL TELEFERICO COMO INFRAESTRUCTURA

Dentro del ámbito delimitado por el presente Plan de Reforma Interior se localiza parte de una infraestructura de transporte por cable en funcionamiento, conocida como Teleférico Benalmádena. Esta instalación constituye un elemento singular del paisaje urbano y un recurso turístico relevante para el municipio, al conectar la zona de Arroyo de la Miel con la cima del monte Calamorro.

2.5. CARACTERIZACION DEL ENTORNO

ESTRUCTURA GEOLOGICA Y GEOTECNICA

El ámbito se encuentra emplazado sobre terrenos que, de forma general, pertenecen al conjunto geológico de la Cordillera Bética, presentando una litología compuesta mayoritariamente por materiales metamórficos (esquistos, filitas y cuarcitas), con afloramientos de materiales del complejo alpujárride.

En la zona objeto del plan, la observación de los sustratos a la vista y por excavaciones a la vista indican la existencia de un sustrato rocoso relativamente próximo a superficie, recubierto por un manto de materiales de alteración y rellenos antrópicos en zonas específicas, especialmente en el entorno del antiguo parque de atracciones.

Desde el punto de vista geotécnico, la capacidad portante del terreno aparenta ser adecuado para el desarrollo de nuevas edificaciones, si bien será necesario llevar a cabo una caracterización detallada y estudio geotécnico con atención en zonas concretas con presencia de rellenos, así como un estudio de estabilidad en laderas y taludes dada la topografía irregular de la parcela.

Asimismo, no se identifican riesgos sísmicos relevantes en comparación con otras zonas, si bien el ámbito se encuentra en una zona de sismicidad media según la normativa sísmica vigente, lo cual requerirá su consideración en el diseño estructural.

TOPOGRAFIA

La topografía del ámbito es variada y de carácter marcadamente inclinado, con una pendiente general en dirección suroeste, descendiendo hacia la zona costera. Las cotas oscilan aproximadamente entre los 70 y 40 metros sobre el nivel del mar, generando diferencias de altitud que requieren soluciones urbanísticas adaptadas a la pendiente natural del terreno.

Se identifican áreas con faldas suaves en la parte superior y zonas más escarpadas hacia el sur y suroeste, especialmente en los bordes del ámbito colindantes con espacios urbanos consolidados. Estas características condicionan tanto la implantación de las edificaciones como el trazado de la red viaria y de infraestructuras.

HIDROLOGIA

El área no se encuentra atravesada por cursos fluviales permanentes. La red hidrográfica natural ha sido muy alterada por la urbanización, aunque se reconocen algunos cauces estacionales o ramblas de escorrentía asociados a la orografía del terreno, que actúan como colectores naturales durante episodios de lluvias intensas que discurren fuera del ámbito.

No se localizan zonas inundables en el ámbito, de acuerdo con la cartografía oficial del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI), aunque se deberá contemplar en el diseño urbanístico un sistema eficaz de drenaje urbano sostenible (SUDS) para garantizar el control del agua de escorrentía en zonas de pendiente pronunciada.

CLIMATOLOGIA

Benalmádena se enmarca dentro del clima mediterráneo subtropical, caracterizado por inviernos suaves y veranos cálidos, con precipitaciones escasas e irregulares concentradas en los meses de otoño e invierno.

Los valores medios anuales son:

- Temperatura media: 18–20 °C
- Precipitación media anual: 500–600 mm
- Insolación: superior a 2.800 horas de sol al año

Estas condiciones climáticas favorecen el desarrollo de usos urbanos y turísticos, pero también requieren medidas de eficiencia energética y de protección frente a la exposición solar en el diseño de los espacios libres y edificaciones.

VEGETACION

El terreno objeto de la actuación presenta una vegetación alterada por la actividad humana, con presencia de especies ajardinadas, arbolado ornamental y algunas masas aisladas de vegetación mediterránea residual.

En las zonas no urbanizadas persisten especies típicas del matorral mediterráneo, como lentisco (*Pistacia lentiscus*), palmito (*Chamaerops humilis*), romero (*Rosmarinus officinalis*) y arbustos de pequeño porte. También se observan ejemplares dispersos de pinos (*Pinus pinea* y *Pinus halepensis*), introducidos en su mayoría como parte de antiguos trabajos de ajardinamiento o reforestación.

Dada la topografía y orientación del terreno, la vegetación juega un papel importante como elemento de protección del suelo frente a la erosión, por lo que se recomienda su integración y refuerzo en el diseño urbanístico futuro, favoreciendo una red verde continua y adaptada al clima local.

2.6. INCIDENCIA Y AFECCIONES DE LA LEGISLACION SECTORIAL

En el marco del presente Plan de Reforma Interior, se han identificado las siguientes posibles afecciones derivadas de la legislación sectorial aplicable, en relación con servidumbres, zonas de protección y elementos de valor patrimonial y público. A continuación, se detallan los aspectos más relevantes:

SERVIDUMBRES DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO

De acuerdo con la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular y, especialmente, con el Texto Refundido de la Ley de Aguas (RD Legislativo 1/2001) y su Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986), se ha llevado a cabo la identificación de posibles cauces públicos o afecciones por riesgo de inundabilidad.

En el ámbito delimitado no se localizan cauces permanentes ni se identifican terrenos incluidos dentro de la zona de servidumbre o policía de cauces públicos, según la cartografía del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (SNCZI) ni el visor de la Confederación Hidrográfica del Sur.

No obstante, dadas las características topográficas del terreno, se deberá prever la incorporación de medidas de control de escorrentía y drenaje sostenible, especialmente en las zonas de mayor pendiente, de conformidad con los criterios establecidos por la Confederación Hidrográfica competente.

PATRIMONIO ARQUEOLOGICO Y ARQUITECTONICO

En cumplimiento de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, se ha consultado el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA), no identificándose en el interior del ámbito elementos protegidos declarados como Bien de Interés Cultural (BIC), Bienes Inventariados o inscritos en los catálogos municipales.

En lo relativo al patrimonio arquitectónico, el ámbito de la Unidad UE-89 "TIVOLI", desde 1972 se encuentra instalado un Parque de Atracciones en explotación desde aquella fecha hasta mayo de 2020, momento en el que se procedió al cierre de las instalaciones, situación en la que continua hasta la fecha.

Durante el tiempo de explotación ha supuesto, en puridad, un equipamiento privado de referencia nacional dedicado al ocio el cual ha dado servicio directamente al sector turístico de Benalmádena habiendo sido, sin duda alguna, un motor económico tanto del municipio como de la Costa del Sol y sin que pueda soslayarse, por otro lado, su singular relevancia social.

Esta realidad, con seguridad, ha sido la razón por la que se haya considerado y deba seguir considerándose en la actualidad como un Bien de Interés General, no solamente por su trascendencia para el propio Municipio sino, incluso, extra municipal, hasta tal punto que el POTAUM como instrumento de ordenación territorial de ámbito subregional, el cual comprende entre otros municipios el término de Benalmádena, establece en su memoria de ordenación y regula por su normativa, determinados objetivos generales entre los que está la "generación de nuevos equipamientos de interés y ámbito supramunicipal en posición estratégica, juntamente con la creación de nuevas áreas de centralidad tendentes a estructurar y cohesionar el territorio de la aglomeración, identificando en su Memoria de Ordenación una serie de equipamientos metropolitanos existentes en la aglomeración, englobando dentro del grupo de Equipamientos y Dotaciones Culturales y de Ocio, una serie de dotaciones entre las que se encuentra el Parque de Atracciones Tivoli, lo que refuerza y permite seguir manteniendo en la actualidad su relevancia social y territorial.

DOMINIO PUBLICO VIARIO

El ámbito objeto de la actuación se encuentra atravesado y delimitado en parte por vías urbanas de titularidad y municipal, entre las que destacan la Avenida del Tívoli y su conexión con la Autovía A-7.
El ámbito no se encuentra afectado por dominio público viario.

EL TELEFERICO

El teleférico se considera una infraestructura de transporte de personas por cable, sujeta a la normativa europea UNE-EN 12929-1, relativa a requisitos de seguridad, mantenimiento, distancias libres y servidumbres aéreas

2.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La propiedad de los terrenos afectados por la INNOVACION, pertenecen en su mayoría de GRUPO INMOBILIARIO TREMON SA, y el resto de propiedad MUNICIPAL no habiendo terceros que intervengan.

La superficie adoptada para la Delimitación es de 156.450 m2. Este resultado actual y final de la delimitación proviene de diversas segregaciones de la finca matriz consecuencia de su desarrollo y convenios firmados con el Ayuntamiento que se han materializado en algún caso en escritura y posterior registro de esos acuerdos.

Table with 2 columns: PROPIEDAD, and values: TREMON PARQUE (66.781,00), TREMON SG9 (38.383,00), TREMON RESTO FINCA (8.706,00), ZONA VERDE (7.000,00), EMABESA (10.500,00), GUARDERIA (3.325,00), TELEFERICO (3.105,00), VIARIO (18.650,00), TOTAL (156.450,00)

Como es sabido la descripción registral no está coordinada con el catastro, situación que se resolverá en el proyecto de reparcelación futuro.

Respecto de Catastro las fincas son las siguientes:

PROPIEDAD DE TREMON

MEMORIA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2419201UF6521N0001MR

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MANANTIAL 1
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

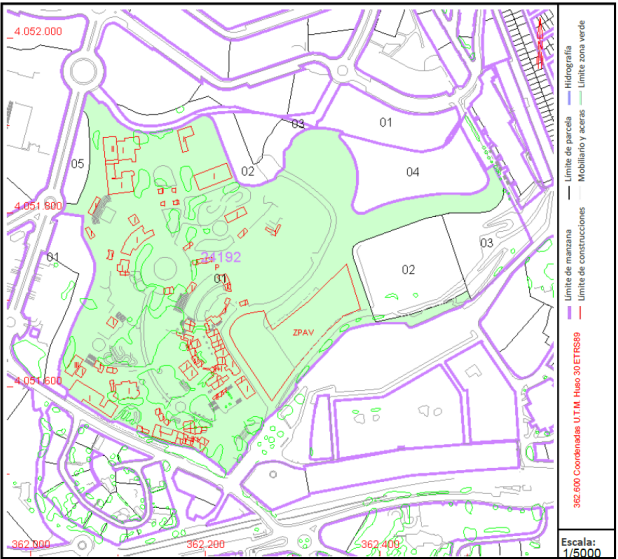
Clase: URBANO
Uso principal: Espectáculos
Superficie construida: 19.820 m2
Año construcción: 1998

CONSTRUCCIÓN

Table with 3 columns: Destino, Escalera/Planta/Puerta, Superficie m². Rows include ALMACEN, OFICINA, DEPOSITOS, ESPECTACULOS, OBR URB INT, and ESPECTACULOS with corresponding surface areas.

PARCELA

Superficie gráfica: 107.780 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2320502UF6522S0001LY

GOBIERNO DE ESPAÑA
VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO
SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
MINISTERIO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

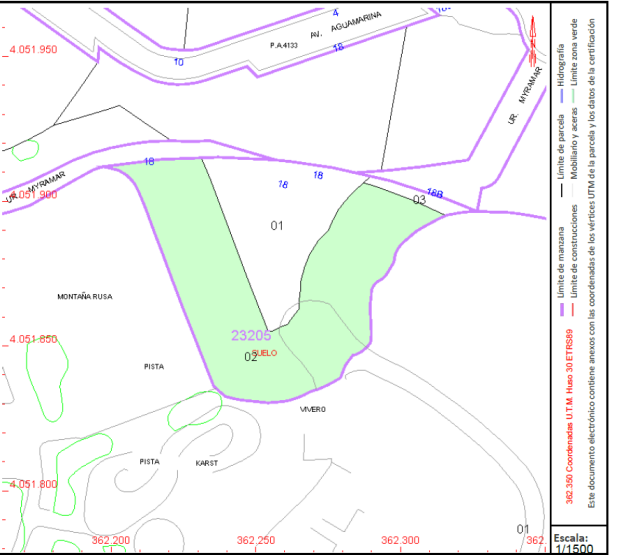
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR MIRAMAR 18 Suelo
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
Uso principal: Suelo sin edif.
Superficie construida:
Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 4.086 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PLAN DE REFORMA INTERIOR

documento de **avance**

MEMORIA

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2320501UF6522S0001PY

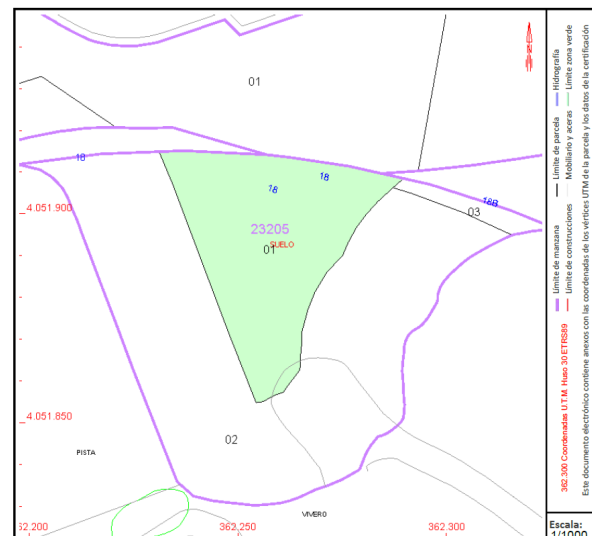
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
UR MIRAMAR 26[B] Suelo
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 1.719 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

PROPIEDAD DEL AYUNTAMIENTO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2419203UF6521N0001KR

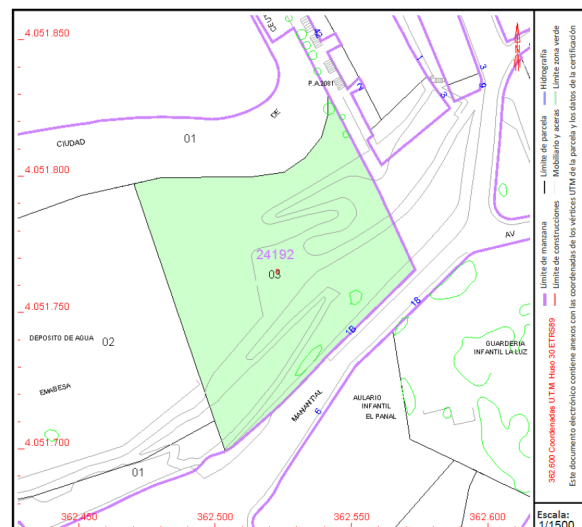
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MANANTIAL 1[B] Suelo
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 6.590 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

GUILLERMO MIJANCOS GURRUCHAGA

ARQUITECTO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2419202UF6521N0001OR

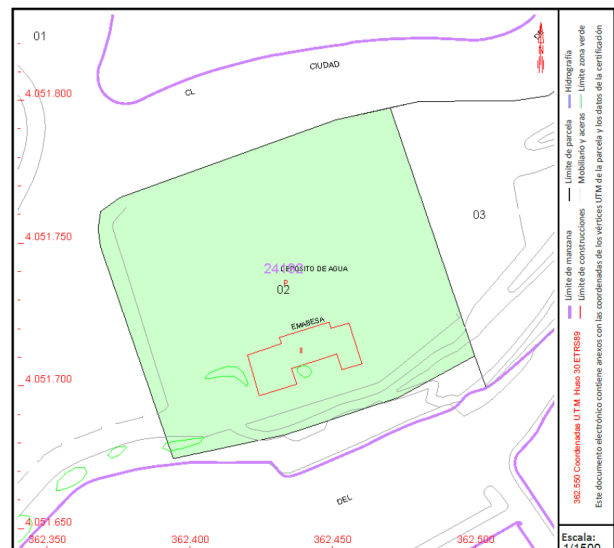
DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MANANTIAL 1[A] Suelo
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

Clase: URBANO
 Uso principal: Suelo sin edif.
 Superficie construida:
 Año construcción:

PARCELA

Superficie gráfica: 10.714 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 2517103UF6521N0001LR

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:
AV MANANTIAL 2
29631 BENALMADENA [MÁLAGA]

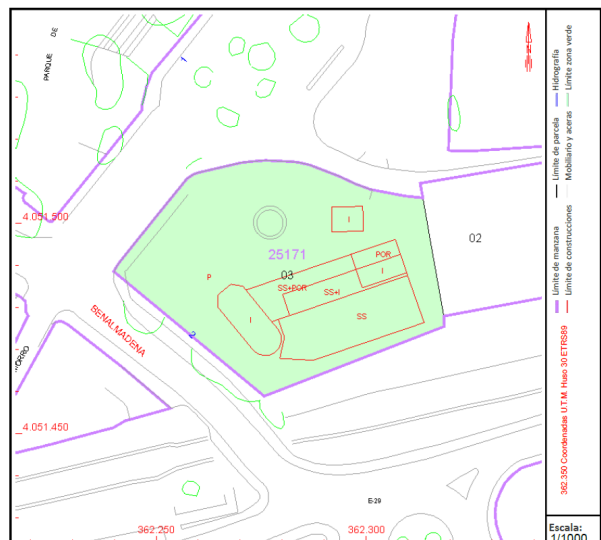
Clase: URBANO
Uso principal: Industrial
Superficie construida: 1.133 m²
Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

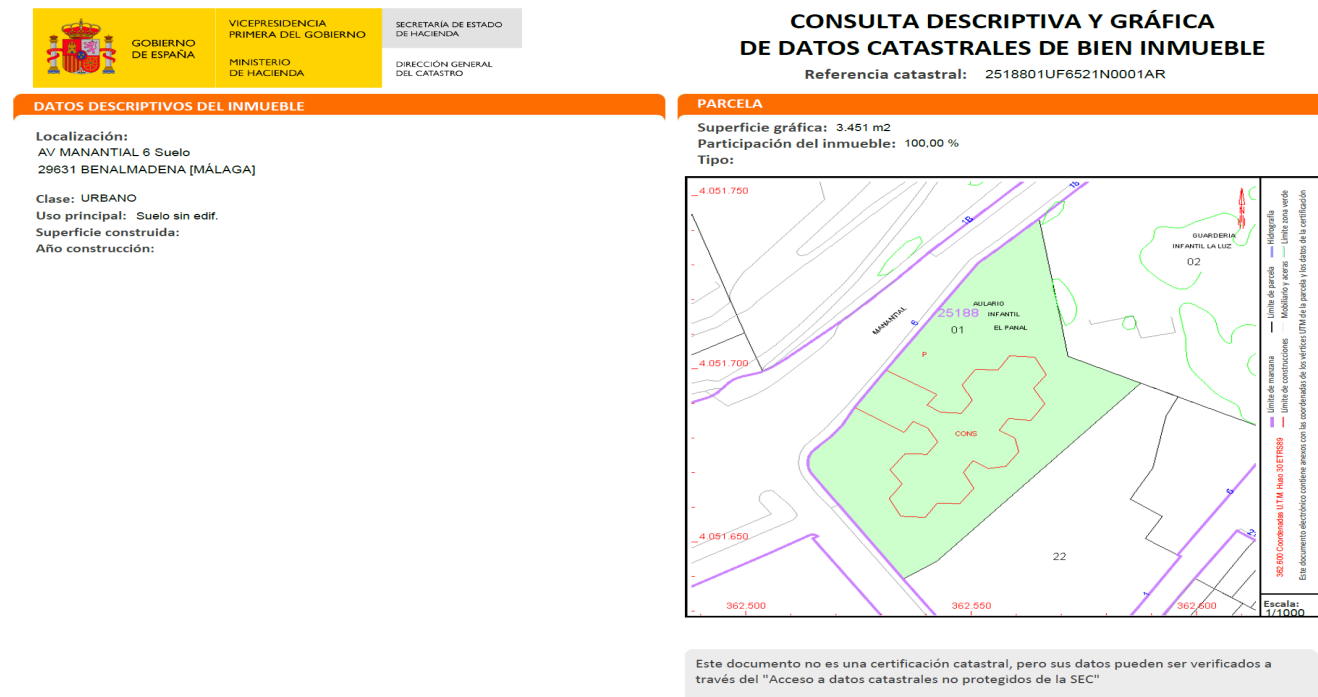
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
ALMACEN	1/SS/01	615
INDUSTRIAL	1/00/01	137
COMERCIO	1/00/02	170
ALMACEN	1/00/03	28
SOPORT. 50%	1/00/04	183

PARCELA

Superficie gráfica: 2.946 m2
Participación del inmueble: 100,00 %
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



2.8. CONDICIONES DERIVADAS DE LA PLANIFICACION URBANISTICA Y TERRITORIAL

PLANIFICACION TERRITORIAL

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado definitivamente por Decreto 206/2006, de 28 de noviembre establece los elementos básicos de la organización y estructura del territorio de la Comunidad Autónoma, siendo el marco de referencia territorial para los demás planes y la acción pública en general.

La rehabilitación de áreas urbanas obsoletas como la UNIDAD DE EJECUCION UE-89, para alcanzar un modelo de ciudad sostenible, mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente, es una de las líneas de actuación que apunta el POTA. Asimismo, este documento dirige hacia una política territorial regional sobre los procesos de urbanización, que tenga en cuenta, entre otras dimensiones, varias líneas de actuación directamente aplicables al ámbito:

- Los procesos de urbanización deben contribuir a reforzar un modelo territorial basado en la existencia de una matriz urbana, de un sistema de ciudades equilibrado y coherente.
- La exigencia de altos niveles de calidad en la formalización de los espacios urbanizados, y de dotación de servicios públicos, en cuanto marco físico de la vida cotidiana de todos los ciudadanos.
- La base ecológica de la ciudad debe ser considerada desde la perspectiva de su responsabilidad en el consumo global de recursos naturales y en la conservación del capital natural y en la creación de condiciones internas de adecuada habitabilidad y buena calidad ambiental.

PLANIFICACION URBANISTICA

El Planeamiento vigente en el ámbito de la UNIDAD DE EJECUCION 89 sobre la que se pretende llevar a cabo la presente propuesta están enmarcados dentro de la denominada unidad de ejecución 89 “TIVOLI”. Dicha Unidad está perfectamente definida en el marco del planeamiento vigente de Benalmádena que es el Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente, por

acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de marzo de 2003. (BOP núm. 88, de 12 de mayo de 2003) definitivamente por medio del Expediente Único de Cumplimiento, aprobado definitivamente por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de marzo de 2010, ratificando la aprobación del Expediente Único por el que se daba cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo. (BOJA núm. 102 de 27 de mayo de 2010).

3. DIAGNOSTICO

Tras la fase de información y análisis en la que se han detectado todos aquellos factores que pueden ser determinantes a la hora de establecer la propuesta de ordenación, y se han remarcado las debilidades y las potencias que encontramos en el ámbito, se integra toda la información para poder construir el marco estratégico que debe guiar la propuesta ideada.

El presente diagnóstico tiene como objetivo identificar y analizar las **debilidades y potencialidades** del ámbito correspondiente a la **Unidad de Ejecución UE89** dentro del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, en su situación actual, como base para definir los **criterios y estrategias urbanísticas** que fundamentan la nueva propuesta de delimitación y ordenación del Plan de Reforma Interior.

Este análisis se estructura en dos apartados: **debilidades** (factores limitantes) y **potencialidades** (factores positivos), desde una perspectiva territorial, funcional, ambiental y urbana.

DEBILIDADES DETECTADAS

1. **Fragmentación de la ordenación original**
La UE89 presenta una ordenación inicialmente diseñada sobre una parcela única con usos y trazados idealizados, pero sin una integración real con los suelos circundantes ni con el tejido urbano existente. Esto ha generado problemas de continuidad y articulación territorial.
2. **Desajuste entre planeamiento y realidad física**
Algunas parcelas contempladas en la ficha urbanística han sido **ya desarrolladas o transformadas** (P1 y C2), mientras otras zonas del ámbito mantienen usos o edificaciones no previstos originalmente. Este desfase ha derivado en una **pérdida de vigencia funcional** del instrumento urbanístico.
3. **Infraestructuras obsoletas o sin continuidad**
La existencia de elementos infraestructurales y urbanizaciones parciales carece de conexión funcional con la red viaria y de servicios del municipio, generando una **infraestructura urbana desarticulada**.
4. **Carencia de red verde estructurante**
Aunque el ámbito contaba con espacios libres en el planeamiento, no se ha desarrollado una red verde continua y funcional. La topografía compleja y la fragmentación del suelo dificultan la implantación de zonas verdes con sentido territorial.
5. **Falta de identidad y aprovechamiento del patrimonio simbólico**
El cierre del Parque del Tivoli ha supuesto la pérdida de un espacio emblemático, generando un vacío tanto en términos de uso como en percepción urbana. No existe una estrategia de recuperación del valor simbólico o cultural del lugar tal y como estaba.
- 6.

POTENCIALIDADES DEL ÁMBITO

1. **Ubicación estratégica dentro del núcleo urbano**
La UE89 se sitúa en el corazón de Arroyo de la Miel, bien comunicada por transporte público

(Cercanías Renfe) y viario (Avenida del Tívoli, proximidad a la A-7), lo que garantiza su accesibilidad, centralidad y potencial como polo de atracción urbana.

2. Suelo de oportunidad para regeneración urbana

La existencia de suelos en desuso o infrautilizados dentro del ámbito urbano consolidado lo convierte en un área prioritaria para la regeneración y densificación de la ciudad sin consumir nuevo suelo no urbanizable.

3. Capacidad de integración de usos mixtos

El entorno urbano permite pensar en una **ordenación compleja y funcionalmente equilibrada**, que combine usos hoteleros, comerciales, dotacionales y espacios libres, alineándose con los principios de ciudad compacta y multifuncional.

4. Topografía favorable para propuestas paisajísticas

A pesar de las pendientes, el relieve ofrece oportunidades para el aprovechamiento visual, integración paisajística y diseño adaptado, incluyendo soluciones de movilidad suave (senderos, rampas verdes, miradores).

5. Posibilidad de redefinir el valor simbólico del lugar

El ámbito puede transformarse en una **nueva centralidad urbana con identidad propia**, recuperando el Parque del Tívoli con instalaciones obsoletas y renovación necesaria, mediante elementos actuales según los indicadores y ejemplos de parques de la misma categoría por toda Europa, espacios públicos representativos o equipamientos comerciales integradores y hoteles que atraigan turismo de calidad.

6. Potencial turístico y sinergias entre usos

El ámbito del Parque del Tívoli posee una posición privilegiada para consolidar una **oferta turística integral**, apoyada en tres pilares complementarios:

1. La atracción hotelera no estacional, derivada de la previsión de uso turístico-hotelero dentro del propio ámbito y de la proximidad a otras instalaciones alojativas de Benalmádena, permite reforzar la capacidad de pernoctación de la ciudad y diversificar su perfil turístico hacia un modelo de ocio, congresos y escapadas urbanas.
2. La oferta comercial y de ocio, planteada en la ordenación, genera sinergias directas con el turismo, incrementando la permanencia de visitantes y favoreciendo la economía local.
3. El Parque del Tívoli como equipamiento de interés público (EP4) actúa como elemento tractor del conjunto, recuperando su condición de referente turístico histórico y convirtiéndose en un nodo de atracción complementario al litoral y al teleférico.

CONCLUSIÓN Y ORIENTACIÓN ESTRATÉGICA

El análisis de debilidades y potencialidades evidencia la necesidad de replantear el desarrollo del ámbito UE-89 desde una visión integral, actualizada y estratégica, basada en:

- La redefinición de límites conforme a la realidad física y funcional del entorno.
- La garantía de continuidad y revalorización del Parque del Tívoli como eje vertebrador.
- La integración efectiva del suelo urbano transformado y por transformar.
- La creación de una estructura urbana coherente, conectada, densa y sostenible.
- La consolidación de un **polo turístico-comercial-recreativo** que refuerce la imagen de Benalmádena como destino urbano y de ocio de referencia en la Costa del Sol.
- La revalorización del espacio como nueva centralidad simbólica y funcional para Arroyo de la Miel.

Este diagnóstico justifica plenamente la elaboración del Plan de Reforma Interior como instrumento de regeneración, reordenación y valorización del ámbito del Parque del Tívoli, dentro de los principios del modelo territorial andaluz y del desarrollo urbano sostenible.

4. MEMORIA DE ORDENACION

La presente Memoria de Ordenación constituye uno de los documentos fundamentales del Plan de Reforma Interior, y tiene por objeto definir con precisión las determinaciones de ordenación urbanística detallada que estructuran el ámbito del plan, en coherencia con el planeamiento general y con los objetivos estratégicos del modelo territorial.

A través de esta memoria se establecen los criterios de ordenación del viario, parcelación, usos del suelo, edificabilidad, alineaciones, alturas, dotaciones públicas y sistema de espacios libres, así como las condiciones de ejecución y gestión urbanística. Su contenido se formula conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2021, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) y su Reglamento General (Decreto 550/2022), garantizando la coherencia normativa y técnica del planeamiento.

La ordenación propuesta pretende integrar el ámbito en la estructura urbana existente, optimizar el uso del suelo y dotar al sector de una estructura clara, funcional y sostenible, alineada con los principios de compatibilidad, eficiencia y calidad urbana.

4.1. OBJETIVOS MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD

La estrategia de ordenación debe responder a unos criterios que velen por los valores medioambientales y de sostenibilidad en la ciudad. Para ello, se plantean los siguientes objetivos que establecen las bases para la ordenación del ámbito.

En este sentido, nos centramos en lo desarrollado en la Agenda Urbana Andaluza 2030, que da respuesta a la dimensión Espacial, Ambiental, Social y Económica de las ciudades

Líneas estratégicas enfocadas en nuestro ámbito dentro de la:

- Dimensión **ESPACIAL**: impulsar la ciudad sostenible e integrada
 - Espacios y equipamientos públicos
 - Movilidad sostenible
 - Ciudad compacta, cohesionada y equilibrada.
- Dimensión **SOCIAL**: impulsar el diseño de la ciudad para todas las personas y favorecer una ciudad socialmente sostenible
 - Enfoque plural e integrador de la ciudad
 - Regeneración de la ciudad
 - Espacios públicos para la interrelación y el ocio. La ciudad como espacio de convivencia. Relevante en este caso del Tívoli.
- Dimensión **AMBIENTAL**: Prevenir y reducir los efectos del cambio climático
 - Reducción de los niveles de contaminación en las ciudades
- Dimensión **ECONÓMICA**: Adaptar la actividad productiva a la nueva economía para dar respuesta a los desafíos actuales
 - Mejorar la competitividad del modelo productivo fomentando el incremento del tamaño de las empresas.

Estas líneas marcan los objetivos a conseguir desde un punto de vista medioambiental y sostenible, entre los que se destacan:

- Promover una ciudad libre de tráfico a motor y con prioridad para el peatón. Reducción el acceso al automóvil, proponiendo un sistema de comunicación interior que se enfoque a la movilidad sostenible.
- Apostar por espacios amables para las personas. Desarrollando un espacio accesible y que apueste por itinerarios peatonales y diseñando espacios públicos que va más allá de la jerarquización de las vías de circulación, donde el peatón tenga exclusividad.

- Promover un modelo de planificación urbanística que mezcle usos y funciones y fomente la proximidad para reducir los desplazamientos.
- Fomentar el funcionamiento urbano en redes, y no exclusivamente en zonas, como sistema de ordenación, prestando especial atención a la cantidad y la calidad de la red de espacios libres, la red de proximidad y la red de equipamientos públicos y dotacionales.
- Fomentar e impulsar las actividades económicas que tiendan al balance cero de emisiones y generen reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Generar espacios libres con una mayor presencia de zonas verdes y que apoyen la estructura urbana existente del entorno inmediato, con el fin de atenuar los índices de contaminación.
- Disponer de masas arbóreas que generen sombras y que ayuden a la reducción de temperaturas ambientales, beneficiando la habitabilidad urbana.
- Crear ciudad policéntrica y descentralizada, favoreciendo la implantación de nuevos centros de actividad de nivel urbano, valorando especialmente la importancia que el concepto de barrio-ciudad aporta en la ordenación y gestión a partir de un determinado umbral. Con ello se pretende aumentar la diversidad y riqueza de los tejidos urbanos existentes, creando nuevas áreas de centralidad, y, en los nuevos, potenciando la mezcla de usos urbanos y la proximidad como base de la accesibilidad.

4.2. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION

Este apartado recoge los **objetivos generales y específicos** que guían la propuesta de ordenación urbanística del ámbito, así como los **criterios técnicos, territoriales y normativos** que estructuran el diseño del plan.

Los objetivos se formulan en respuesta al **diagnóstico previo del área**, a las condiciones físicas, sociales y urbanísticas del entorno, y a la necesidad de adaptar la ordenación a la **realidad urbana y funcional actual**, promoviendo un desarrollo sostenible, integrado y racional del territorio.

Los criterios de ordenación definen el modelo urbano propuesto, orientando la **distribución de usos, la configuración del viario, la implantación de dotaciones y espacios libres**, y las condiciones edificatorias, todo ello en el marco de los principios establecidos por la **LISTA y su Reglamento General**.

OBJETIVOS

La ordenación urbanística que se propone en el presente Plan de Reforma Interior tiene como finalidad principal **regenerar y reactivar el ámbito del antiguo Parque del Tívoli**, integrando esta actuación en el tejido urbano de Arroyo de la Miel mediante una nueva propuesta de ordenación adaptada a la realidad física, funcional y socioeconómica actual.

Los objetivos fundamentales que guían esta propuesta son los siguientes:

- **Reactivar funcional y económicamente el ámbito del antiguo Parque de Atracciones**, incorporando un nuevo proyecto turístico, comercial y de ocio, con un fuerte componente simbólico y estratégico para el municipio de Benalmádena.
- **Asegurar la implantación prioritaria del uso EP4 "Parque de Atracciones"** como elemento vertebrador de la actuación, subordinando a este la implementación de los usos comercial (CO) y hotelero (H1), de acuerdo con el contenido del convenio urbanístico firmado.
- **Favorecer un modelo de ciudad compacta, eficiente y conectada**, evitando la dispersión urbana mediante la transformación de suelos infrautilizados en suelo urbano consolidado con estructura y servicios.
- **Mejorar la accesibilidad universal y la calidad del espacio público**, mediante un diseño más horizontal, accesible y verde, adaptado a las condiciones topográficas del ámbito.
- **Integrar usos complementarios de carácter turístico, comercial y hotelero**, que contribuyan a la dinamización de la zona y la creación de empleo, con vocación supramunicipal.

- **Optimizar la estructura urbana del sector**, ordenando el viario, los sistemas generales y locales, los equipamientos públicos y las cesiones, en equilibrio con las determinaciones del PGOU y del POTAUM.
- **Contribuir a la sostenibilidad ambiental y social**, fomentando la movilidad sostenible (especialmente la peatonal y ferroviaria), la eficiencia energética y la dotación de espacios verdes accesibles para todos los grupos sociales.

CRITERIOS DE ORDENACION

La ordenación propuesta se estructura según los siguientes **criterios técnicos y urbanísticos**, orientados a garantizar un desarrollo racional, integrado y viable del ámbito:

- **Compatibilidad con el planeamiento general vigente**, garantizando que las nuevas determinaciones se ajusten a las condiciones de innovación admitidas por la LISTA y su reglamento (Decreto 550/2022), respetando las reservas dotacionales y los parámetros urbanísticos estructurales.
- **Jerarquización y funcionalidad del viario**, estableciendo una malla viaria clara que asegure la conexión del ámbito con la ciudad existente y con los accesos a transporte público (especialmente la estación de cercanías).
- **Integración de sistemas generales y locales**, mediante la redistribución de espacios libres, equipamientos públicos (educativos, sociales, turísticos) y zonas verdes, incluyendo soluciones compatibles con el trazado del teleférico.
- **Concentración de la edificabilidad y minimización del impacto volumétrico**, organizando los usos CO y H1 en edificaciones compactas, con patios abiertos, y vinculando parte de la cubierta del uso comercial al desarrollo del Parque de Atracciones.
- **Adaptación a la topografía natural**, diseñando la ordenación en plataformas de suave pendiente, favoreciendo recorridos accesibles y espacios públicos de calidad.
- **Sostenibilidad y eficiencia urbana**, aplicando principios de drenaje sostenible (SUDS), incorporación de vegetación autóctona, y medidas para la mejora del microclima y la biodiversidad urbana.
- **Vinculación funcional y jurídica de los usos**, de modo que la implantación de los usos lucrativos (comercial y hotelero) queda vinculada a la ejecución del Parque de Atracciones, en cumplimiento de lo dispuesto en el convenio urbanístico suscrito.

4.3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 de la **Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA)**, y a efectos de justificar la **modalidad de evaluación ambiental estratégica simplificada**, se realiza un análisis de alternativas viables para la ordenación del ámbito, valorando sus implicaciones ambientales, urbanísticas y territoriales, y seleccionando la más adecuada para el interés general.

El objeto del presente apartado no será otro que facilitar un proceso evaluador que permita complementar la planificación urbanística a la que asiste. La metodología que se propone se basa en la comprobación del ajuste de la Propuesta de Ordenación planteada.

El uso de modelos predictivos para la generación de alternativas de escenarios futuros de cambios en el contexto de la planificación urbana o en la evaluación ambiental, representa una importante oportunidad para anticipar, prevenir y mitigar dinámicas y propuestas insostenibles de las actuales formas de crecimiento.

En definitiva, se trata de estudiar la coherencia interna de la ordenación para que puede ser analizada desde el punto de vista ambiental, determinando si las propuestas planteadas implican una mejora o una

agudización de los efectos ambientales negativos de los procesos a ordenar, si se producen desajustes o efectos negativos sobre las porciones del municipio con mayores valores ambientales y verificando si se adapta a las planificaciones y normativas con proyección ambiental de índole supramunicipal, que en muchos casos incluyen actuaciones vinculantes para el planeamiento urbanístico y que, en todo caso, deben servirle de referencia.

4.3.1 ALTERNATIVA 0 – NO ACTUACION

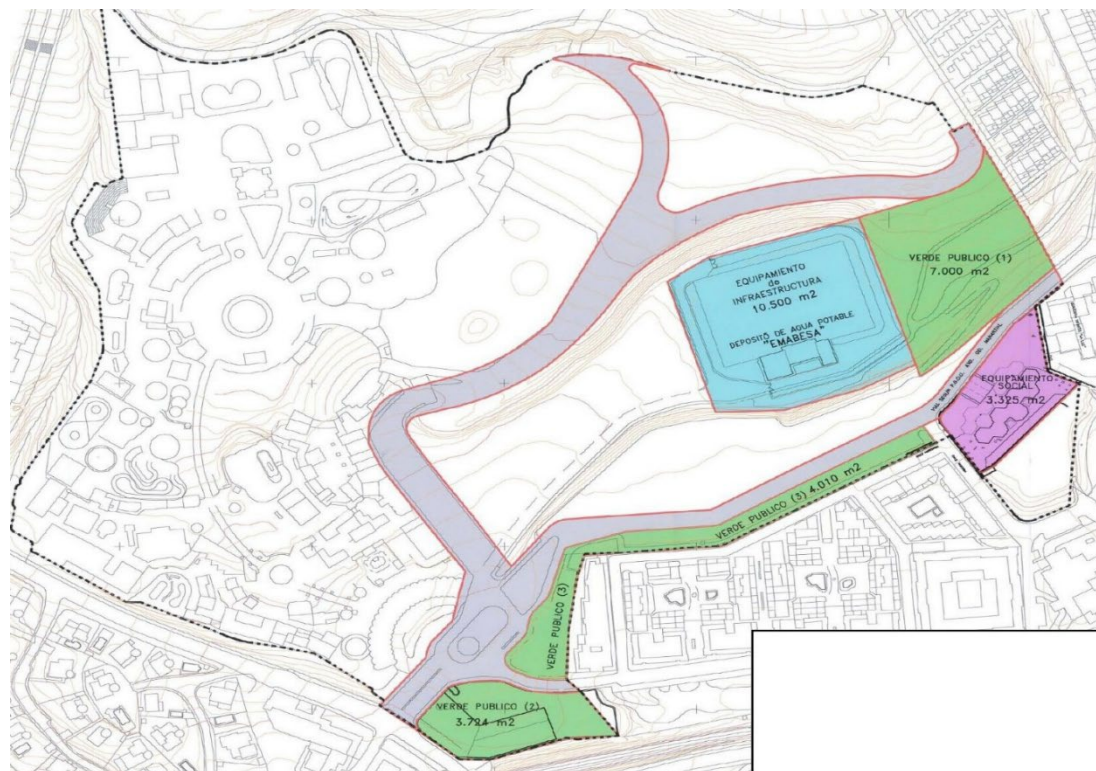
Descripción

La alternativa de no actuación consistiría en **mantener el planeamiento vigente y el estado actual del suelo**, sin llevar a cabo la innovación urbanística ni intervenir sobre la estructura parcelaria, edificatoria o dotacional de la UE-89 y su entorno.

Valoración

- **Urbanísticamente**, perpetuaría el estado de inactividad y progresivo deterioro del antiguo Parque del Tívoli.
- **Territorialmente**, se desaprovecharía un espacio central estratégico, sin integración con la ciudad consolidada.
- **Ambientalmente**, evitaría nuevas cargas, pero impediría aplicar soluciones sostenibles que mejoren el entorno (accesibilidad, drenaje, espacio verde).
- **Socialmente**, mantendría un vacío urbano con fuerte carga simbólica y pérdida de potencial económico y turístico.

Se considera una **alternativa inviable**, contraria al interés general, a la regeneración urbana y a la sostenibilidad territorial.



4.3.2 ALTERNATIVA 1- DESARROLLO DEL ACTUAL PLANEAMIENTO

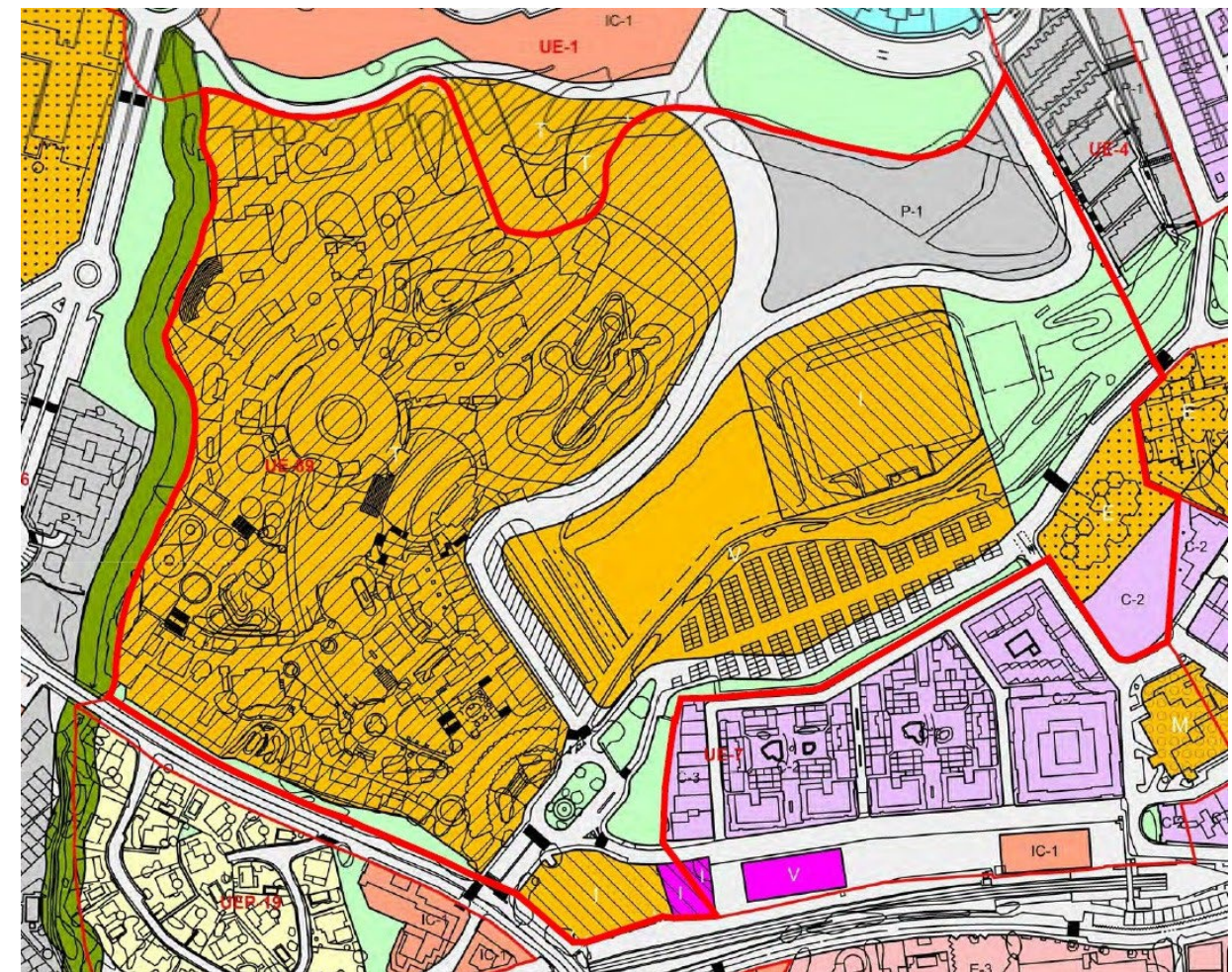
Descripción

Consistiría en **ajustar únicamente algunos parámetros edificatorios o dotacionales** dentro del marco normativo actual del PGOU, manteniendo la delimitación vigente de la UE-89 y sin incorporar los suelos colindantes de la UE-01 y UE-07.

Valoración

- **Urbanísticamente**, permitiría resolver cuestiones puntuales, pero **sin abordar la reactivación integral del ámbito**, lo avoca a una INVIABILIDAD ECONOMICA.
- No permitiría implementar el nuevo modelo mixto de **Parque de Atracciones + Ocio Comercial + Hotel**, dado que los actuales usos y aprovechamientos son insuficientes y desajustados.
- Tampoco permite una solución eficiente para las cesiones dotacionales ni para la movilidad y accesibilidad universal.
- **Desde la GICA**, esta alternativa implicaría igualmente una actuación de transformación urbanística, por lo que requeriría evaluación ambiental, sin aportar ventajas sustanciales.

Se considera una **alternativa** que no permite resolver los déficits estructurales del ámbito ni dar cumplimiento a lo pactado en el convenio urbanístico.



4.3.3 ALTERNATIVA 2 PROPUESTA DE REDUCIION DEL PARQUE A FAVOR DE UN GRAN CENTRO COMERCIAL OFICINAS Y OCIO.

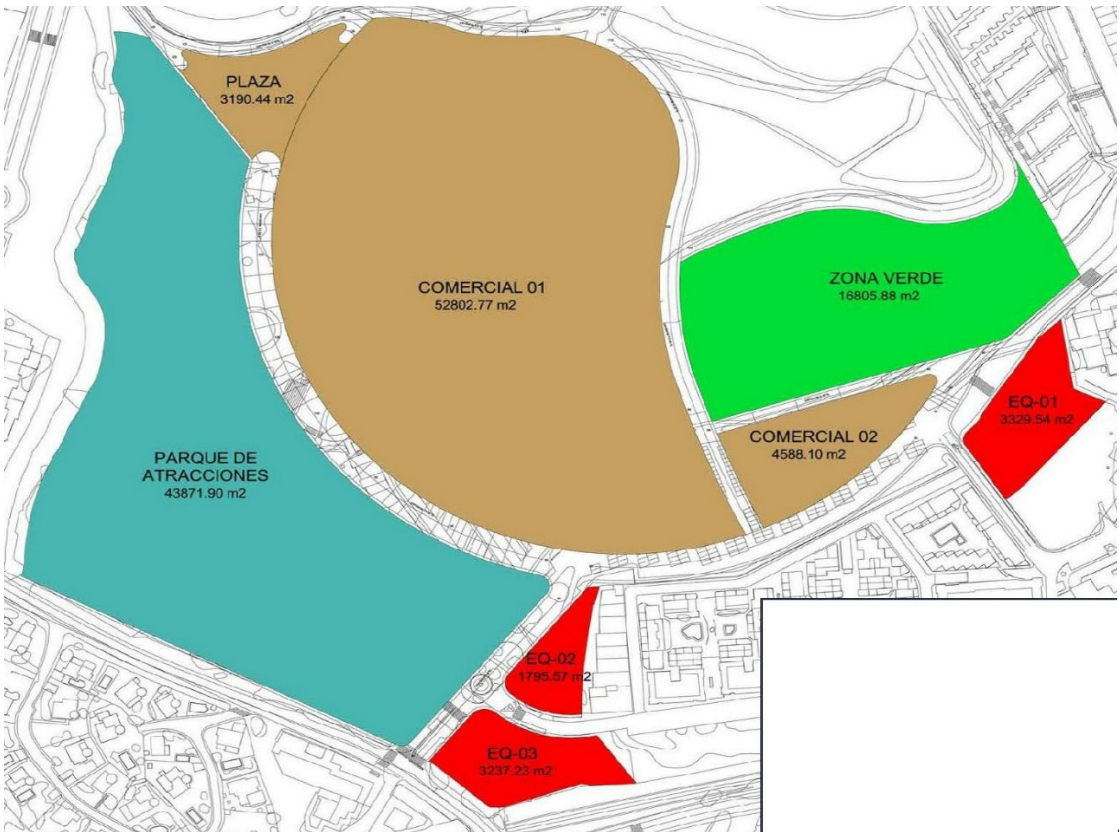
Descripción

Esta alternativa propone una **actuación de transformación urbanística integral sobre el ámbito UE-89**, incorporando un **gran centro temático, comercial y de ocio**, con una edificabilidad total de 140.000 m² y usos como hipermercado, medianas, oficinas, hotel, centro de convenciones y auditorio. Aunque incluye el mantenimiento del “Parque” como uso temático, **reduce notablemente su superficie y relevancia funcional**, en favor de un modelo intensivo de actividad terciaria.

Valoración

- **Urbanísticamente**, supone una propuesta de mucha intervención topográfica, lo que **altera sustancialmente el modelo urbano**.
- **Territorialmente**, plantea una propuesta **del uso comercial** para el entorno, sin una integración con el parque.
- **Ambientalmente**, genera un **impacto visual y volumétrico elevado**, tanto por la envergadura de las edificaciones como por la pérdida de la superficie de parque arbolado y espacios abiertos, **suprimiendo en la práctica la vocación de equipamiento recreativo preexistente**.

Esta alternativa podría ser compatible pero insuficiente ya que tenemos como condición esencial la **implantación prioritaria del uso EP4 “Parque de Atracciones”** como núcleo estructurador de la ordenación.



4.3.4 ALTERNATIVA 3. PLANTEAMIENTO GENERAL DEL CONVENIO Y DEL PRI

Descripción

Se trata de la **reordenación completa del ámbito mediante un Plan de Reforma Interior**, con nueva delimitación de 156.450 m² que integra parcialmente los suelos de las unidades UE-89, UE-01 y UE-07, y establece un modelo de ordenación estructurada, funcional, accesible y sostenible.

Esta alternativa incorpora:

- Implantación del **uso principal EP4 – Parque de Atracciones** (condición esencial del convenio).
- Incorporación de usos **comerciales (CO)** y **hoteleros (H1)** vinculados funcional y jurídicamente al uso EP4.
- Redistribución del viario, nuevos espacios libres, dotaciones públicas y reservas para sistemas generales.
- Incorporación de criterios de accesibilidad universal, drenaje sostenible, integración paisajística y movilidad peatonal.

Valoración

- **Urbanísticamente**, resuelve los déficits del planeamiento vigente y activa un espacio estratégico degradado.
- **Territorialmente**, se alinea con los objetivos del PGOU, del POTAUM y del POTA, reforzando la centralidad urbana.
- **Ambientalmente**, plantea una transformación positiva del entorno con criterios de sostenibilidad y bajo impacto.
- **Social y económicamente**, reactiva un nodo de identidad local, dinamiza el comercio y el turismo y genera empleo.

Es la **alternativa más equilibrada**, viable económicamente y conforme a la legislación urbanística y ambiental vigente, incluyendo los principios de la Agenda 2030 y los objetivos del artículo 3 de la LISTA.



4.4. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION

La ordenación que se establece en el presente Plan de Reforma Interior tiene como finalidad estructurar el ámbito delimitado bajo la forma de una **Actuación de Transformación Urbanística de Reforma Interior (ATU-RI-TIVOLI)**, con una superficie total de **156.450 m²**, conforme a lo pactado en el convenio urbanístico firmado entre el Ayuntamiento de Benalmádena y los titulares del suelo.

La propuesta se articula en torno a tres componentes principales:

1. La **implantación coetánea del nuevo Parque de Atracciones (uso EP4)**.
2. La integración de **usos complementarios comerciales (CO) y hoteleros (H1)**, funcional y temporalmente coetáneos a la ejecución del parque.
3. La dotación de un sistema completo de espacios libres, equipamientos públicos, infraestructuras y viario, mediante cesión al Ayuntamiento.

1. Estructura funcional del ámbito

La ordenación propuesta distribuye el suelo del ámbito en las siguientes zonas diferenciadas:

A) Suelo de propiedad privada destinado a usos lucrativos

- **Parque de Atracciones (EP4):**
 - Superficie: **35.860 m²**
 - Edificabilidad asignada: **42.220 m²t**
 - Constituye el **uso principal y vertebrador** del conjunto, recuperando la identidad histórica del Tívoli como parque de ocio familiar de referencia en la Costa del Sol.
- **Parque + Comercial (CO + EP4 + H1):**
 - Superficie: **58.000 m²**
 - Edificabilidad: **85.000 m²t**
 - Parcela mixta que integra el **centro de ocio comercial y turístico**, con patios abiertos, cubiertas verdes abiertas al parque, zonas de restauración y recreo.
- **Hotelero (H1):**
 - Superficie: **4.500 m²**
 - Edificabilidad: **10.000 m²t**
 - Se proyecta como **hotel**, aportando capacidad de alojamiento y espacio para eventos.

B) Sistemas y dotaciones públicas (cesión obligatoria)

- **Infraestructuras y equipamientos:**
 - **Teleférico (SG-TE-1):** 2.600,43 m² – 1.318,17 m²t
 - **Guardería (SGE-V-10):** 3.327,57 m² – 840,81 m²t
 - **Asuntos sociales (SLEQ-1):** 831,56 m²
 - **Infraestructura (EMABESA):** 10.500 m² – 698,36 m²t
- **Viario público:**
 - Total: **19.648,31 m²** (incluyendo nuevas conexiones internas y tramos perimetrales)
 - Se diseña una malla adaptada a la topografía, conectando el nuevo sistema de ocio con la ciudad consolidada y garantizando la accesibilidad universal.
- **Espacios libres públicos (zonas verdes):**
 - Superficie total: **21.181,83 m²** (incluyendo 9 subzonas diferenciadas, entre las que se encuentran todas las asignadas por la UE89)
 - Integradas como red verde de transición, amortiguación visual, esparcimiento y conectividad peatonal.

C) Cesión de aprovechamiento no lucrativo

- Conforme art. 49 del Reglamento LISTA se prevé la sustitución del deber de cesión de 4.792,67 m² de suelo de Equipamiento Comunitario por superficie edificable en Complejo Inmobiliario dentro del ámbito, con idéntico valor económico del suelo que corresponde entregar. Esta superficie de edificabilidad no lucrativa tendrá carácter de dominio público.
- Se prevé pues, la **sustitución parcial de las cesiones obligatorias** por **superficie edificada de carácter dotacional en régimen de propiedad horizontal**, conforme al artículo 168.2 del Reglamento General de la LISTA, como mecanismo de cumplimiento alternativo del deber de cesión.

2. Parámetros generales de ordenación

- **Superficie total del ámbito:** 156.450,00 m²
- **Edificabilidad total lucrativa:** 137.220,00 m²t
- **Edificabilidad dotacional pública (no lucrativa):** 2.857,34 m²t
- **Reserva total de zonas verdes:** 21.181,83 m²
- **Sistemas generales y locales cedidos:** >35.000 m²

3. Relación con el modelo urbano

La ordenación propuesta permite:

- **Reactivar el antiguo Parque del Tívoli** con una nueva vocación integrada y sostenible.
- **Ordenar el vacío urbano existente** con una estructura funcional clara y eficiente.
- **Garantizar la participación pública en el resultado** a través de cesiones dotacionales y de servicios.
- **Consolidar la centralidad urbana y turística de Benalmádena**, de acuerdo con el POTAUM y el PGOU vigente.

La ordenación que se propone promueve un área urbana donde el **ESPACIO LIBRE JUEGUE UN PAPEL PROTAGONISTA** y que permita ser el elemento de conexión con el resto de la ciudad, **FOMENTANDO LA MOVILIDAD SOSTENIBLE**, reduciendo en la medida de lo posible la inserción del automóvil en el ámbito. En este sentido, la propuesta busca apoyarse en la red existente de tráfico rodado permitiendo el acceso al uso del ámbito. Ello no quita que no se dibujen espacios viarios pero su concepción es desde el punto de vista del ciudadano y no desde la visión del automóvil.

4.4.1 EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

La propuesta de ordenación establece una estructura viaria jerarquizada y coherente, integrada funcionalmente en el tejido urbano de Arroyo de la Miel y adaptada a la morfología del terreno, con el objetivo de garantizar la accesibilidad general, la conectividad peatonal, la movilidad sostenible y la funcionalidad logística del nuevo conjunto urbano.

1. Accesibilidad exterior

El ámbito del PRI se encuentra estratégicamente situado entre dos grandes ejes viarios del municipio: La Avenida de la Estación / Avda. Málaga-Fuengirola, al sur del ámbito, constituye el principal acceso urbano desde la zona costera y la estación de cercanías Renfe, y conecta directamente con el centro urbano de Arroyo de la Miel.

La Autovía A-368 (carretera autonómica de conexión con la A-7), situada al oeste, ofrece un acceso rápido desde el entorno metropolitano y el resto de la Costa del Sol. Esta vía articula el borde occidental del ámbito. Desde ambas vías se establecen accesos directos al nuevo viario interior del sector, mediante intersecciones controladas y trazados de nueva urbanización, mejorando la seguridad y fluidez del tráfico rodado.

2. Red viaria interior

El sistema viario interior se compone de dos ejes estructurantes principales y varios ramales secundarios de conexión:

Un eje norte-sur, que conecta el acceso desde la autovía (noroeste) con el área comercial y hotelera (sureste), atravesando longitudinalmente el ámbito con un ancho de vía previsto de 16 mts., de dos carriles en ambos sentidos.

Un eje transversal este-oeste, que bordea la parcela del Parque de Atracciones y articula los accesos a los espacios dotacionales (guardería, asuntos sociales, EMABESA) y al área hotelera, con una anchura en el nuevo trazado de 12 mts, con aparcamiento en una acera y un carril en ambos sentidos.

El viario tiene una superficie total de 19.648,31 m², conforme al cuadro de cesiones, y se ha diseñado con criterios de adaptación topográfica, con pendientes suaves y radios de giro adecuados.

Previsión de plataformas de carga/descarga y accesos diferenciados a los distintos usos.

3. Accesibilidad peatonal y movilidad sostenible

Se refuerza la movilidad no motorizada mediante: Recorridos peatonales accesibles que conectan los principales equipamientos y espacios públicos del ámbito. Terrazas verdes con bulevares arbolados que acompañan los ejes viarios principales.

Una red de zonas verdes interconectadas que permiten itinerarios paisajísticos sin barreras, incluidos los márgenes del parque y su borde oriental.

Además, se garantiza la conectividad con el transporte público gracias a:

La proximidad de la estación de Cercanías Renfe (línea C-1 Málaga–Fuengirola), a escasos de 200 metros del acceso sur.

La presencia del sistema del teleférico (SG-TE-1), que se conserva e integra como infraestructura singular de transporte y ocio, y que atraviesa transversalmente el ámbito de oeste a este.

4. Estacionamiento

La propuesta contempla el desarrollo de una infraestructura subterránea de aparcamientos vinculados al uso comercial, con capacidad estimada para más de 3.000 plazas, distribuidas bajo la parcela de 58.000 m² destinada al centro de ocio y comercio. La bolsa de aparcamiento del parque estará también en el sótano de la parcela comercial.

Complementariamente, existe un aparcamiento, PUEBLOSOL, explotado por el Ayuntamiento con más de 820 plazas, además se prevén bolsas de aparcamiento en superficie para:

Personal y visitantes de los equipamientos públicos.

Usuarios de las zonas verdes y viarios perimetrales.

5. Coordinación con el planeamiento y movilidad metropolitana

La estructura de comunicaciones propuesta es coherente con el PGOU de Benalmádena, con el Plan de Transporte Metropolitano de Málaga y con el modelo territorial del POTAUM, en la medida en que:

Refuerza la centralidad del nodo “Arroyo de la Miel” como núcleo urbano.

Integra el transporte público ferroviario y el teleférico como ejes estructurantes de la movilidad.

Potencia el desarrollo orientado al transporte (TOD) con usos mixtos y compactos accesibles a pie.

4.4.2 EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El Plan de Reforma Interior contempla un sistema estructurado y jerarquizado de espacios libres públicos, con el objetivo de garantizar la calidad urbana, el equilibrio ambiental, la accesibilidad universal y la integración paisajística del ámbito. Este sistema no solo satisface las exigencias normativas en materia dotacional, sino que incorpora funciones sociales, ecológicas y simbólicas que refuerzan la singularidad del entorno del Parque del Tívoli.

a) Superficie y distribución

La propuesta incluye una superficie total de **21.181,83 m²** de zonas verdes públicas, distribuidas en nueve espacios diferenciados, conforme al plano de ordenación y a lo reflejado en el convenio urbanístico. Se disponen en el borde del parque, junto al viario principal, en contacto con las parcelas dotacionales y como transición entre distintos usos urbanos.

Zona verde	Superficie (m²)
ZV1	6.519,00
ZV2	1.670,34
ZV3	577,64
ZV4	601,29
ZV5	2.702,38
ZV6	873,37
ZV7	720,23
ZV8	7.517,58

b) Funciones urbanas y ambientales

El sistema de espacios libres cumple diversas funciones:

- Transición paisajística entre usos privados y públicos.
- Conexión peatonal accesible a lo largo del sector.
- Aportación de vegetación, sombra y drenaje sostenible.
- Zonas de descanso, juegos y esparcimiento.
- Mejora de la calidad del aire, el confort térmico y la biodiversidad urbana.

c) Accesibilidad y sostenibilidad

Los espacios verdes se diseñan con **criterios de accesibilidad universal**, empleando pendientes suaves, recorridos peatonales continuos, mobiliario urbano adaptado y pavimentos adecuados. Se integran **soluciones sostenibles** como vegetación autóctona, sistemas de riego eficiente y tratamientos para la recogida y filtrado del agua de lluvia (SUDS).

d) Cumplimiento normativo

La ordenación cumple con las **exigencias del artículo 49 y 168 del Reglamento de la LISTA**, adaptadas al carácter de reforma interior, respetando el nivel dotacional existente en suelo urbano consolidado y garantizando la cesión al Ayuntamiento como dominio público.

4.4.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS E INFRAESTRUCTURAS.

El Plan de Reforma Interior ATU-RI-TÍVOLI incorpora una red de equipamientos públicos de uso comunitario, distribuidos estratégicamente en el ámbito con el objetivo de **mejorar la funcionalidad urbana, garantizar el acceso a dotaciones básicas y especializadas**, y reforzar la dimensión social del desarrollo propuesto.

Estos equipamientos responden tanto a los criterios de la LISTA y su Reglamento como a lo pactado en el convenio urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, y se formalizan mediante **cesión obligatoria y gratuita**

al patrimonio municipal, o bien mediante fórmulas de **sustitución por superficie edificada no lucrativa**, conforme al artículo 168.2 del RGLISTA.

a) Relación de parcelas dotacionales cedidas

La ordenación incluye las siguientes parcelas para equipamientos públicos:

Denominación	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²t)	Uso previsto
Guardería (SGE-V-10)	3.327,57	840,81	Educativo (infantil)
Centro de Asuntos Sociales (SLEQ-1)	831,56	—	Servicios sociales
Parcela EMABESA (SGI-6)	10.500,00	698,36	Infraestructura técnica
Teleférico (SG-TE-1)	2.600,43	1.318,17	Transporte y ocio

b) Funciones asignadas

- **Educación y conciliación:** La guardería responde a la necesidad de reforzar la red pública de servicios para la primera infancia en el entorno del núcleo de Arroyo de la Miel.
- **Atención social:** El equipamiento de asuntos sociales se sitúa en el frente sur del ámbito, próximo a zonas residenciales consolidadas, y tiene vocación de centro comunitario.
- **Infraestructuras urbanas:** La parcela cedida a EMABESA se destina al mantenimiento de infraestructuras hidráulicas, mejora de redes de saneamiento y control de consumo.
- **Movilidad singular:** El mantenimiento del teleférico como sistema general responde tanto a su valor como infraestructura de conexión funcional como a su componente simbólico y turístico.

c) Criterios de localización

- Se ha buscado una **implantación racional y equitativa** de las dotaciones, asegurando su **visibilidad, accesibilidad peatonal y conexión directa** con el viario estructurante del ámbito.
- Las parcelas cuentan con **suficiente superficie para su desarrollo autónomo**, y están perfectamente integradas en el tejido urbano mediante zonas verdes y plataformas de estancia y acceso.

d) Cesión, sustitución y régimen de propiedad

- Todas las parcelas señaladas como sistemas generales o locales de equipamiento serán **cedidas al Ayuntamiento de Benalmádena**, libres de cargas y urbanizadas.
- En el caso del **equipamiento comunitario adicional de 4.792,67 m²s** previsto en la ficha del convenio, su cesión se formalizará **mediante superficie edificada no lucrativa en régimen de propiedad horizontal**, tal como permite el artículo 168.2 del RGLISTA.

4.5. JUSTIFICACION DE LAS RESERVAS DOTACIONALES

La presente actuación se tramita al amparo de la **Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022, de 29 de noviembre)**, relativa al régimen transitorio aplicable a las **modificaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente**. En concreto, al no existir Plan de Ordenación Urbana (POU) ni Plan Básico de Ordenación Municipal (PBOM), **no resulta de aplicación directa el artículo 82.3 ni el 82.5**, sino que debe aplicarse, como en este caso, el régimen establecido en dicha Disposición Transitoria Tercera.

a) Criterio normativo aplicado

Conforme a la **DT 3.ª del Reglamento General**:

- Las **reservas de dotaciones locales** para equipamientos comunitarios básicos y espacios libres **no se calcularán como si se tratara de suelo urbanizable**, sino en función del **nivel dotacional existente** en el suelo urbano al que pertenece la actuación.
- Cuando el instrumento de planeamiento general no haya definido zonas de suelo urbano, como es el caso, **el instrumento de ordenación detallada (el PRI) deberá identificar un ámbito equivalente de suelo urbano** para aplicar el cálculo del nivel dotacional existente. Dicho ámbito y su nivel DOTACIONAL ha sido definido por los Servicio Técnicos del Ayuntamiento

b) No procedencia de nuevas reservas adicionales de sistemas generales

La nueva ordenación no genera un incremento poblacional ni edificatorio que supere los umbrales definidos en el segundo párrafo del artículo 82.5 del Reglamento, por lo que no se presume necesaria la incorporación de nuevas dotaciones públicas locales ni generales adicionales respecto al estándar actual.

- **Incremento de población:** No se prevé la incorporación de nuevos usos residenciales (uso vivienda no permitido), por lo que no existe crecimiento demográfico atribuible a la actuación.

c) Justificación de la reserva de 4.792,67 m² de equipamiento comunitario

No obstante, lo anterior, el plan establece **una superficie dotacional adicional de 4.792,67 m² de uso dotacional comunitario**, en sustitución de suelo de cesión directa, conforme a lo previsto en el **artículo 168.2 del RGLISTA**, con carácter de bien de dominio público.

Esta reserva se justifica con base en:

- El análisis del **nivel dotacional existente en el ámbito zonal equivalente** de suelo urbano consolidado donde se integra la actuación.
- La **necesidad de equilibrar funcionalmente la nueva ordenación**, dotando al conjunto de un equipamiento público integrador.
- La opción de **sustitución de cesión de suelo por superficie edificada** en régimen de propiedad horizontal, aceptada por el Ayuntamiento y prevista en el convenio urbanístico firmado.

La solución adoptada cumple con los principios de funcionalidad, eficiencia y equidad en el reparto de cargas urbanísticas, y permite mantener el estándar dotacional de la zona incluso sin incremento de población, en coherencia con el carácter estratégico y simbólico de la actuación.

4.6. JUSTIFICACIÓN DEL SISTEMA DE APARCAMIENTO

El presente Plan de Reforma Interior contempla la previsión de **plazas de aparcamiento suficientes y proporcionadas** a los usos implantados en el ámbito, tanto en su dimensión funcional como normativa, de conformidad con los criterios del planeamiento vigente, el convenio urbanístico y la normativa urbanística autonómica.

a) Marco normativo de referencia

Dado que el **Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena** no regula específicamente los estándares de aparcamiento por uso en este ámbito concreto, se aplica con carácter supletorio lo previsto en la **normativa técnica habitual de planeamiento** y en el **Reglamento General de la LISTA (Decreto 550/2022)**, tomando como base el **principio de suficiencia dotacional y proporcionalidad funcional**.

b) Criterios de cálculo por uso

En función de los usos y la edificabilidad establecida en la ficha urbanística del convenio, se estiman las siguientes necesidades mínimas de aparcamiento:

Uso	Edificabilidad (m²t)	Ratio orientativo	Plazas mínimas estimadas
Parque de Atracciones (EP4)	42.220	1 plaza / 50 m²t	~845 plazas
Centro Comercial (CO)	85.000	1 plaza / 35 m²t	~2.430 plazas
Hotelero (H1)	10.000	1 plaza / 3 habitaciones + zonas comunes	~120 plazas
TOTAL, ESTIMADO	—	—	~3.400 plazas

Recordar la existencia en este rango las 800 plazas disponibles de Pueblosol.

c) Previsión del plan: cumplimiento y suficiencia

El PRI prevé una **infraestructura de aparcamiento de 3.480 plazas**, localizadas principalmente bajo rasante, asociadas a la parcela de uso comercial y compartidas en régimen rotacional entre los distintos usos.

Este número de plazas:

- **Cumple holgadamente** los estándares mínimos por uso establecidos.
- Responde a la demanda funcional esperada de visitantes, trabajadores y usuarios del ámbito.
- Permite garantizar la **accesibilidad universal** y el correcto funcionamiento de las instalaciones sin generar presión sobre el viario urbano o entornos residenciales próximos.
- Es compatible con la **movilidad sostenible**, al coexistir con una red peatonal, y conexiones ferroviarias (Cercanías Renfe – Arroyo de la Miel).

d) Consideraciones adicionales

- Se reserva espacio para **aparcamientos vinculados a personas con movilidad reducida**, bicicletas, zonas de carga y descarga y estaciones de recarga eléctrica, conforme a la normativa vigente.

4.7. IMPLANTACION EDIFICATORIA Y VOLUMETRICA

La ordenación edificatoria propuesta responde a una estrategia de integración funcional, paisajística y visual con el entorno urbano y con la topografía del terreno, mediante una **implantación racional de volúmenes, alineaciones, alturas y espacios libres privados**. Esta estrategia busca equilibrar **intensidad edificatoria y calidad urbana**, garantizando la funcionalidad del conjunto, la accesibilidad universal y la minimización del impacto visual.

a) Principios generales de ordenación volumétrica

La implantación edificatoria se ha definido en base a los siguientes criterios:

- **Aprovechamiento eficiente del suelo**, mediante volúmenes compactos, patios abiertos y cubiertas utilizables.
- **Adaptación a la topografía** con una ordenación escalonada que permite plataformas horizontales accesibles. La zona de aparcamiento se situará preferentemente debajo de las plataformas de Comercial y Parque. Estas plantas no computarán a efectos de edificabilidad siempre y cuando estén situadas por debajo de una línea paralela al terreno de 1.50 como máximo. En el caso de que por composición del terreno, a falta de un estudio geotécnico a la fecha, cuya composición sea roca y dificulte en exceso la excavación haciendo inviable la construcción del sótano, se podrán situar los aparcamientos en plantas superiores, NO COMPUTANDO, dentro de la edificabilidad y

únicamente en este caso y solo para aparcamiento de vehículos y sus instalaciones asociadas, exclusivamente.

- **Control de la altura edificatoria**, con desarrollo máximo teniendo en cuenta el condicionante del subsuelo la altura máxima será de planta baja +4 , con alturas mayores solo en volúmenes singulares (oficinas u hotelero) pero **sin superar los 10 niveles**.
- **Distribución de la edificabilidad según uso**, con independencia estructural y funcional de cada parcela.
- **Ocupación:** La totalidad de la parcela asignada a cada uso, con la limitación únicamente de integración en el entorno con independencia estructural y funcional de cada parcela.

b) Implantación por tipo de uso

1. Parque de Atracciones (EP4)

- Se prevé una **edificación baja y abierta**, con elementos singulares (torres, atracciones verticales) no computables como volumen cerrado.
- El espacio libre predominante refuerza la vocación lúdica y vegetal del ámbito.
- Se permiten usos vinculados al parque como la hostelería y el uso hotelero.

2. Comercial (CO)

- Se estructura en **dos o tres niveles edificatorios** principales, con patios abiertos al interior y una franja como tercera planta en planta alta que actúa como transición hacia el parque. Se prevén de dos a tres plantas más caso de colocar edificaciones sobre las cubiertas del centro comercial adscritas al parque o independientes de aquel y con los usos permitidos.
- Se establece una **relación visual y funcional directa** entre el centro comercial y el parque, integrando la cubierta del primero como prolongación del ámbito del segundo.
- Las alineaciones perimetrales se adaptan al viario, pero **se retiran respecto a la zona residencial consolidada del norte**, generando un espacio intermedio con arbolado.

3. Hotelero (H1)

- El volumen hotelero se implanta en la parte más elevada del sector, en una parcela independiente de 4.500 m²s.
- Se permite una **edificación en altura limitada (PB+9 o 35 mts.)**, justificada por su carácter singular y su necesidad de vistas panorámicas.
- El hotel se vincula visual como centro de ocio, actuando como remate paisajístico de la actuación.

c) Relación con espacios libres y entorno

La propuesta establece una **transición progresiva de escalas edificatorias** desde el sur del ámbito (zona de contacto con el parque) hacia el norte (colindancia con zonas residenciales existentes). Los volúmenes se implantan con:

- **Gradación de alturas**, evitando impactos visuales abruptos.
- **Aperturas de visuales y permeabilidad peatonal**, mediante pasajes, patios, plazas interiores y plataformas verdes.

d) Integración paisajística

Se prevé un tratamiento arquitectónico y paisajístico que permita:

- Incorporar **cubiertas verdes transitables**, especialmente sobre la edificación comercial.
- Aplicar soluciones de **ajardinamiento vertical y fachadas permeables**.
- Integrar el paisaje construido con el arbolado existente del Parque del Tívoli y con las nuevas zonas verdes propuestas.

La implantación edificatoria y volumétrica del ámbito ATU-RI-TÍVOLI se fundamenta en una **ordenación racional y coherente con el modelo urbano de Benalmádena**, alineada con los objetivos de calidad paisajística, sostenibilidad, integración urbana y funcionalidad definidos por la LISTA y el convenio urbanístico. Esta disposición garantiza un entorno urbano de calidad, accesible, equilibrado y plenamente compatible con el carácter simbólico y estratégico del antiguo Parque del Tívoli.

4.8. CUADRO RESUMEN DE LA ORDENACION

FICHA URBANISTICA PRI UE 89		
I.CLASE DE SUELO		SUELO URBANO
II.DETERMINACIONES URBANISTICAS		
1. SUPERFICIE DE LA ACTUACION	156.450,00	m2
2. Ha DE LA ACTUACION	15,645 Ha	
3. USO GLOBAL	EQUIPAMIENTO PRIVADO DE INTERES PUBLICO EP4	
4 USO COMPLEMENTARIO	COMERCIAL Y HOTELERO	
4. EDIFICABILIDAD EJECUTADA PREVIA	22.677,34	m2t
5, EDIFICABILIDAD MAXIMA	140.077,34	m2T
6, EDIFICABILIDAD PARQUE	42.220,00	m2t
7. EDIFICABILIDAD COMERCIAL	85.000,00	m2t
8. EDIFICABILIDAD HOTELERO EXCLUSIVO	10.000,00	m2t
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA		
I. RESERVAS DOTACIONALES		
CESION SISTEMAS LOCALES		
CESION ESP. LIBRES	21.181,83	M2/S
CESION DOTACIONES	4.792,67	
II. SUPERFICIE DE PARCELA LUCRATIVA		
SUPERFICIE DE PARCELA EP-CO - HO	98.360,00	
CONDICIONES DE DESARROLLO		
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION		
1. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN DE REFORMA INTERIOR	
2. SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	
PLAZAS DE APARCAMIENTO		ordenación
PREVISION		3480

4.9. ALINEACIONES INTERIORES Y AREAS DE MOVIMIENTO DE LAS MANZANAS

La ordenación propuesta para el ámbito ATU-RI-TÍVOLI define una estructura edificatoria articulada en **dos manzanas principales**: una de uso mixto (EP4 + CO + H) y otra de uso hotelero exclusivo (H1). Las alineaciones interiores y áreas de movimiento de cada manzana se han diseñado para **compatibilizar flexibilidad arquitectónica con control urbanístico**, asegurando la integración paisajística, la accesibilidad y el equilibrio funcional entre edificación, espacio público y TELEFERICO.

a) Criterios generales

- Las **alineaciones exteriores** están definidas por el viario público y los espacios libres perimetrales, garantizando la correcta implantación de los volúmenes en relación con el entorno urbano y la topografía del terreno.
- Las **bandas de movimiento edificable interior** permiten un desarrollo libre de la edificación dentro de los límites de ocupación y altura establecidos, favoreciendo soluciones abiertas, patios, terrazas y cubiertas verdes.

b) Manzana Mixta – Parque de Atracciones y Comercial (EP4 + CO + H)

Esta manzana constituye el **núcleo funcional del ámbito**. Ocupa una superficie total de **93.860 m²s** (35.860 m²s de EP4 + 58.000 m²s de CO), con una edificabilidad conjunta de **127.220 m²t**, distribuidos según los usos establecidos en la ficha urbanística.

Implantación:

- Se permite una **implantación conjunta y articulada** del parque y del equipamiento comercial, integrando arquitectónicamente ambos usos bajo un mismo esquema funcional, pero con identidad diferenciada.
- La edificación comercial se organizará en **varios niveles**, desarrollándose en torno a **patios abiertos** y generando **transparencias visuales y circulaciones interiores**.
- La edificación del Parque de Atracciones, de carácter abierto, ocupará la zona antigua y se conectará con las cubiertas transitables y zonas libres del equipamiento comercial.

Alineaciones y áreas de movimiento:

- No se establecen **retranqueos** respecto al viario público., dejando al proyectista libertad para desarrollo de una idea coherente con los fines de este documento.
- Se delimitan áreas de movimiento edificable flexibles en el interior de la parcela, permitiendo la disposición de volúmenes en forma de L, U o anillos con patios centrales.
- La **cubierta del centro comercial**, con una superficie útil de más de 30.000 m², se concibe como **prolongación del ámbito del parque**, admitiendo usos lúdicos, terrazas, vegetación y recorridos peatonales, así como edificaciones que completen al parque como atracciones, bares, restaurantes o tiendas abiertas.

Área del TELEFERICO:

- El trazado de parte del teleférico de Benalmádena discurre por el interior del parque. El Reglamento Europeo de transportes por cable define la **distancia mínima a las cabinas de cualquier elemento** que debe ser, como mínimo, de 1,5 m
- En este caso, para determinar la posición de las cabinas se debe tener en cuenta además de la oscilación de las propias cabinas, la máxima desviación tanto vertical como horizontal de los cables. Además, a la máxima desviación vertical hay que añadirle un +25%.

- En aras de la seguridad se establece un mínimo de 5 mtrs que el proyectista deberá tener en cuenta al hacer un estudio dimensional del paso de las cabinas.
- Esta relación se traslada a la edificación: el diseño deberá garantizar la **interacción entre ambos usos**, su accesibilidad compartida y su compatibilidad estructural y paisajística.

c) Manzana 2 – Hotelero (H1)

La manzana hotelera se localiza en la parte más septentrional del ámbito, sobre una plataforma adaptada a la topografía, con una superficie de **4.500 m²s** y una edificabilidad de **10.000 m²t**.

Implantación:

- Se permite una edificación compacta en **PB+9** con retranqueos o no respecto de la alineación de la parcela.
- Se reserva espacio para accesos rodados, servicios auxiliares, piscina y zonas comunes exteriores.

Relación con el conjunto:

- El hotel se concibe como **complemento funcional del conjunto turístico y de ocio**, con acceso directo desde el viario principal y proximidad peatonal al parque y al centro comercial.

La definición de alineaciones interiores y áreas de movimiento en ambas manzanas garantiza la **ordenación integrada del conjunto**, la **compatibilidad volumétrica entre usos**, y la **flexibilidad arquitectónica** necesaria para desarrollar un proyecto coherente, eficiente y respetuoso con el entorno urbano de Arroyo de la Miel.

4.10. ELECCION DEL SISTEMA DE ACTUACION

En aplicación del Artículo 208 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el REGLAMENTO GENERAL de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de IMPULSO PARA LA SOSTENIBILIDAD DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA (LISTA), la elección del sistema de actuación en la ATU RI TIVOLI le corresponde al INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA de los terrenos objeto de una actuación de transformación urbanística, y se determinará motivadamente el sistema de actuación, atendiendo a los principios recogidos en el artículo 4 de la LISTA, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución.

La propiedad y promotora del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR, ha elegido el **SISTEMA DE COMPENSACIÓN**, que es de gestión privada. Efectuada la elección del sistema de actuación, para el desarrollo de la actividad de ejecución urbanística, conforme al artículo 89 de la LISTA, se va a emplear la modalidad de GESTIÓN DIRECTA, en la **MODALIDAD SIMPLIFICADA**, prescrita en el Artículo 213 del REGLAMENTO GENERAL, ya que los PROPIETARIOS – PROMOTORES, **REPRESENTAN MÁS DEL CINCUENTA POR CIENTO DE LA SUPERFICIE** de la ACTUACION, y podrán solicitar a la ADMINISTRACIÓN ACTUANTE, el Ayuntamiento de Benalmádena, aprobación de la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, que supondría un mayor coste económico y de tiempo.

Artículo 213. INICIATIVA PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN MEDIANTE PROCEDIMIENTO SIMPLIFICADO.

1. *Los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución podrán solicitar a la Administración actuante la aprobación de la iniciativa para el*

establecimiento del sistema de compensación mediante procedimiento simplificado, sin necesidad de constituir Junta de Compensación.

Para el cómputo de dicha mayoría se tendrán en cuenta las superficies de suelo exterior a la unidad de Ejecución cuyos propietarios deban hacer efectivo su derecho en ésta. Las Administraciones Públicas en su eventual condición de titulares de bienes patrimoniales o demaniales incluidos en el ámbito de actuación, podrán suscribir la iniciativa.

2. *La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación de compensación por el procedimiento simplificado deberá incluir las siguientes determinaciones:*
 - a) *Un proyecto de bases de la actuación de transformación urbanística con el contenido recogido en el artículo 214 o el consentimiento expreso de los propietarios al modelo general aprobado conforme al artículo 215.6.*
 - b) *La justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, conforme a los parámetros estimativos de las bases para el desarrollo y ejecución, o a lo establecido en el instrumento de ordenación o por la Administración actuante.*
 - c) *Una propuesta de proyecto de reparcelación que, además de los requisitos y criterios establecidos en los artículos 92 y 93 de la Ley y los desarrollados en el Reglamento, cumpla los requisitos y los criterios adicionales establecidos en el proyecto de bases.*
 - d) *Una propuesta de proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto en el artículo 96 de la Ley y el artículo 191.*
 - e) *Garantía económica para asegurar la ejecución de la actuación de transformación urbanística prevista en el artículo 195.*

4.11. MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

NECESIDAD Y JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La actuación de transformación urbanística **ATU-RI-TÍVOLI** se localiza en suelo urbano consolidado, conforme a la clasificación establecida en el PGOU vigente de Benalmádena. En aplicación de la Disposición Transitoria Primera, apartado segundo, del Reglamento General de la LISTA (Ley 7/2021, de 1 de diciembre), esta actuación se rige por el régimen jurídico aplicable a las Actuaciones de Transformación Urbanística (ATU) sobre suelos urbanos delimitados.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la intervención se considera, a todos los efectos, una actuación sobre el medio urbano, al implicar renovación y regeneración funcional del ámbito.

En virtud de lo anterior, y en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 62 y 71 de la Ley 7/2021, así como en el artículo 22 del TRLSRU y en la doctrina jurisprudencial establecida en la STS 205/2021, se requiere la elaboración de una Memoria de Viabilidad Económica (MVE). Esta deberá justificar la factibilidad económica de la actuación, atendiendo a su rentabilidad, el cumplimiento de los límites del deber legal de conservación y la existencia de un equilibrio razonable entre los beneficios esperados y las cargas derivadas del desarrollo.

En consecuencia, se acompaña el presente documento con su correspondiente Estudio Económico-Financiero (EEF), que analiza la viabilidad económica del conjunto del ámbito y de las operaciones previstas para su ejecución.

OBJETIVOS DEL ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

Dado que la actuación proyectada se encuadra como una intervención sobre el medio urbano, resulta necesario acreditar su viabilidad económica, entendida como la capacidad de equilibrar los beneficios derivados del desarrollo con las cargas que implica su ejecución. Para ello, la estimación de costes y recursos debe apoyarse en un Estudio Económico-Financiero que evalúe la adecuación entre la propuesta urbanística y las condiciones económicas reales del territorio, así como los medios financieros previsiblemente disponibles para llevarla a cabo.

Este estudio constituye un instrumento esencial del planeamiento, ya que permite traducir las determinaciones urbanísticas en términos operativos, garantizando su coherencia técnica y económica. Por tanto, no debe considerarse un documento accesorio, sino una herramienta activa del proceso de ordenación, que introduce la necesaria racionalidad económico-financiera y permite comprobar si existe un equilibrio aceptable entre los gastos previstos y los ingresos esperados.

El contenido del Estudio Económico-Financiero abarca la valoración de las obras de urbanización necesarias, incluidas las infraestructuras para la conexión con la red general, la implantación de servicios básicos a pie de parcela y la ejecución de dotaciones públicas en el ámbito.

Conviene destacar que el planeamiento urbanístico, al estructurarse como una ordenación evolutiva y dinámica del territorio, debe incorporar la dimensión temporal en su análisis. Si el estudio económico se limitara a una simple recopilación de costes sin atender al contexto, financiación y ritmo de ejecución, quedaría reducido a un ejercicio meramente teórico, sin utilidad para comprobar la viabilidad real del plan.

INVERSION PREVISTA Y NECESARIA

Este estudio tiene por objeto valorar, de forma razonada y aproximada, los costes y beneficios asociados a la transformación urbanística del ámbito, incluyendo:

- Urbanización completa del viario y sistemas generales locales.
- Infraestructuras, desvío de redes y dotaciones públicas.
- Implantación del parque de atracciones modernizado, centro comercial, hotel y aparcamientos subterráneos.
- Rentabilidad estimada del desarrollo inmobiliario a partir de la venta de los lotes lucrativos resultantes.

La propuesta incluye:

- Parque de atracciones (EP4), actualizando algunas atracciones, revisando su seguridad, las atracciones de nueva generación, todo sobre 35.860 m²s, y los 34.000 sobre el comercial que configura las nuevas atracciones, zonas temáticas, restauración y espacios de paseo. Puede disponer de hotel temático con una superficie de 10.000 m2 Centro comercial (CO) sobre 58.000 m²s con 85.000 m²t edificables, organizado en dos plantas, con zonas de tres plantas cercanas al parque de atracciones, en general con locales de 150–200 m² y también para grandes superficies, cubiertas ajardinadas, y 2 sótanos con 2.430 plazas de aparcamiento, además otro de 845 plazas para el parque de atracciones. Puede disponer de hotel temático con una superficie de 10.000 m2.
- Hotel independiente (H1) de 10.000 m²t en una parcela de 4.500 m²s, categoría 4 estrellas, con piscina, zonas verdes y aparcamiento en planta baja o sótano.
- Urbanización completa del ámbito, incluyendo accesos con nuevas rotondas, red viaria interior, zonas verdes acabadas según el RGLISTA, alumbrado, mobiliario, etc.

- Modificación y desvío de redes de EMBASESA, conforme a las prescripciones técnicas municipales.

COSTES GENERALES DE SUELO Y SU TRASFORMACION

Los costes generales del desarrollo urbanístico y transformación del suelo del ámbito de la ATU, y las zonas exteriores afectadas por la actuación (viales, zonas verdes, instalaciones, conexiones, obras singulares, gestión, etc.), por otro lado, la propiedad de GI TREMON para la valoración del suelo y que es la aportada al desarrollo, es de 120.870,00 m2 repartidos en varias parcelas. No se incluyen en este estudio aquellas que ya fueron cedidas.

	TRANSFORMACION DE SUELO		
1	FIGURA PLANEAMIENTO PRI		45.000,00
2	TOPOGRAFICO Y GEOTECNICO		20.000,00
3	GASTOS INICIATIVA URBANISTICA SISTEMA DE COMPENSACION		15.000,00
4	ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL, ARQUEOLOGÍA, ESTUDIO DE MOVILIDAD		20.000,00
5	PROYECTO DE REPARCELACIÓN Y PARCELACIÓN		12.000,00
6	PROYECTO, DIRECCIÓN DE URBANIZACIÓN, SEGURIDAD Y SALUD		221.384,82
7	GASTOS VARIOS GESTIÓN URBANÍSTICA		10.000,00
8	TASAS E IMPUESTOS URBANIZACIÓN		100.000,00
9	COSTES DE URBANIZACIÓN DE VIARIO	19.648,61	140,84
10	INFRAESTRUCTURAS DESVIO DE REDES		50.000,00
11	ZONAS VERDES	21.181,83	28,00
	INVERSION TRANSFORMACION DEL SUELO		3.853.786,29

					BASE
1	SUELO				42.233.223,04 €
	Importe Compra Suelo	113.870,00	325,00		37.007.750,00 €
	Escritura				685.843,38 €
		Notario		0,15%	55.511,63 €
		Registro		0,20%	74.015,50 €
		Mod 600 AJD		1,50%	555.116,25 €
		Gestoría			1.200,00 €
	Tributos				- €
		Plusvalías			- €
		IBIS atrasados			- €
	Transformación de suelo				3.853.786,29 €
	Honorarios Intermediación Suelo			-	- €

2	COSTE EJECUCIÓN OBRA		m2/uds	€/m2	148.446.937,50 €
	Demoliciones varias		2.500,00	58,60	146.500,00 €
	Reparaciones y consolidacion parque		15.000,00	100,00	1.500.000,00 €
	Nuevas atracciones		6,00	200.000,00	1.200.000,00 €
	urbanizacion interior parque		12.000,00	120,00	1.440.000,00 €
	Adaptacion cubierta a parque		30.000,00	50,00	1.500.000,00 €
	Edificaciones auxiliares parque		10.000,00	950,00	9.500.000,00 €
	Hotel tematico 1		10.000,00	1.450,00	14.500.000,00 €
	Hotel tematico 2		10.000,00	1.450,00	14.500.000,00 €
	Comercial		75.000,00	700,00	52.500.000,00 €
	Aparcamiento 2375 plazas		59.375,00	560,26	33.265.437,50 €
	Hotel parcela exclusivo con aparcamientto		11.500,00	1.570,00	18.055.000,00 €
	construccion de edificio equipamiento		200,00	1.700,00	340.000,00 €

3	COSTES TÉCNICOS	60%	85.596.262,50 €	%	7.746.461,76 €
	OCT			0,20%	171.192,53 €
	Probetas , controles según plan CTE			0,15%	128.394,39 €
	Honorarios Arquitecto			5,00%	4.279.813,13 €
	Honorarios Aparejador			1,50%	1.283.943,94 €
	Seguridad y Salud			0,40%	342.385,05 €
	Proyecto Telecomunicaciones			0,10%	85.596,26 €
	Proyecto Electricidad			0,20%	171.192,53 €
	Otros TECNICOS			1,50%	1.283.943,94 €

4	LICENCIA OBRAS, COSTO REAL ORDENANZA		30.600.000	%	1.398.000,00 €
	ICIO		bonificado	0,50%	153.000,00 €
	LICENCIA DE OBRAS		bonificado	0,50%	153.000,00 €
	ICIO	54.600.000,00	bonificado	0,50%	273.000,00 €
	LICENCIA DE OBRAS		binificado	0,50%	273.000,00 €
	PRIMERA UTILIZACIÓN			1,00%	546.000,00 €

5	ESCRITURAS, IMPUESTOS, SEGUROS Y OTROS	und.	%	3.304.684,87 €
	Escritura Obra Nueva			3.170.667,62 €
	Notaria Obra Nueva + División Horizontal		0,08%	128.000,00 €
	Registro Obra Nueva + División Horizontal		0,12%	192.000,00 €
	Mod. 600 Obra Nueva s/ 70% coste ejecución		1,20%	1.246.954,28 €
	Mod. 600 D. Horiz. s/ 70% c. ejecución + solar		1,20%	1.601.713,35 €
	Gestoría			2.000,00 €
	Escritura Fin de Obra			415,00 €
	Notaría	1	1.500,00 €	100,00 €
	Registro	1	1.000,00 €	15,00 €
	Gestoría	1	300,00 €	300,00 €
	Seguro a Todo Riesgo		0,15%	133.602,24 €

6	SUMINISTROS	und.	€	53.000,00 €
	Electricidad			35.000,00 €
	Luz de Obra, Derechos de Enganche		10.000,00 €	10.000,00 €
	Luz de Obra, Boletín Cuadro de Obra		5.000,00 €	5.000,00 €
	Luz de Obra, Instalación Cuadro de Obra		20.000,00 €	20.000,00 €
	Luz Definitiva, Derechos de Acometida		- €	- €
	Luz Definitiva, Consumos de Luz		- €	- €
	Agua			18.000,00 €
	Agua de Obra, Instalación del Contador		3.000,00 €	3.000,00 €
	Agua de Obra, Consumos		15.000,00 €	15.000,00 €
	Agua Definitiva, Gestiones Contratación		- €	- €

7	GASTOS GENERALES	und.	€	421.800,00 €
	Tasas Cédulas de Habitabilidad	1	- €	- €
	IBI varios años			20.000,00 €
	Plusvalías			
	Gastos Generales, Gestión de Venta y Publicidad			400.000,00 €
	VADOS			1.800,00 €

Table with 3 columns: Item, Description, and Amount. Rows include: 1 SUELO (42.233.223,04 €), 2 COSTE DE EJECUCION DE LA OBRA (148.446.937,50 €), 3 COSTES TECNICOS (7.746.461,76 €), 4 LICENCIA DE OBRAS, COSTO REAL ORD. MUNICIPAL (1.398.000,00 €), 5 ESCRITURAS, IMPUESTOS, SEGUROS Y OTROS (3.304.684,87 €), 6 SUMINISTROS (53.000,00 €), 7 GASTOS GENERALES (421.800,00 €), and TOTAL COSTES DE PROMOCION (203.604.107,16 €).

Table with 4 columns: Financiación, Coste, Coste mensual, and Amount. Rows include: 30% aporte capital inicial (€), préstamo 15 años al 3% (€), and 70% (995.587,00 €).

INGRESOS PREVISTOS TRAS APERTURA

Table with 5 columns: Item, Description, ANUAL, COSTES, and NETO. Rows include: 1 PARQUE DE ATRACCIONES, 2 RENTAS CENTRO COMERCIAL, 3 EXPLOTACIÓN HOTEL TEMATICO, 4 EXPLOTACIÓN HOTEL, 5 RENTAS DE RESTAURACIÓN, and TOTAL (15.470.000,00 €).

Table with 3 columns: Item, Description, and ANUAL. Rows include: CUENTA DE RESULTADOS, INGRESOS NETOS (15.470.000,00 €), YIELD ESTIMADO (7%), and VALOR FUTURO ESTIMANDO OCUPACIÓN 100% (221.000.000,00 €).

RESULTADO DEL ESTUDIO ECONOMICO

- El análisis económico-financiero preliminar indica que:
- El coste estimado de urbanización y adecuación del ámbito es razonable y asumible dentro del valor de los lotes edificables.
 - La rentabilidad previsible del desarrollo esperado con un YIELD de 7 % es muy razonable y con margen de retorno para los promotores suficiente incluso incorporando costes de promoción, licencias, tasas e impuestos.

- La calidad del producto final (parque + ocio + hotel) y su ubicación estratégica en el corazón de Arroyo de la Miel permiten asegurar viabilidad de mercado y comercialización exitosa, tanto para la iniciativa privada como para el interés público.

Por tanto, puede concluirse que la actuación urbanística prevista en el presente Plan de Reforma Interior es económicamente viable, y se ajusta a los principios de proporcionalidad y equilibrio entre cargas y beneficios establecidos por la legislación vigente.

4.12. PLAN DE ETAPAS

El procedimiento se tramita íntegramente conforme al artículo 73 del RGLISTA al tratarse de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano consolidado con ordenación detallada.

- Fase 1. Redacción del Documento del PRI
Plazo estimado: 3 meses (desde la firma del convenio)
Responsable: Promotor / equipo redactor
- Elaboración del Plan de Reforma Interior con ordenación detallada conforme al art. 78 de la LISTA.
 - Inclusión de todos los documentos exigidos por el art. 71.2 y 3 del Reglamento:
 - Memoria de ordenación
 - Estudio Económico-Financiero
 - Evaluación Ambiental Estratégica (modalidad simplificada)
 - Documentación gráfica
 - Justificación normativa, dotacional y técnica
 - Informe de viabilidad urbanística
 - Aportación de los compromisos del convenio y justificación de la vinculación funcional de usos.

- Fase 2. Solicitud de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada (EAE-simplificada)
Plazo estimado: 2 meses (evaluación + consultas previas)
Responsable: Ayuntamiento
- Trámite conforme a la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).
 - Solicitud a la Delegación Territorial de Sostenibilidad de la Junta de Andalucía.
 - Presentación del documento ambiental estratégico y del PRI inicial.
 - Emisión del informe ambiental estratégico (IAE), previo a la aprobación inicial del plan.

- Fase 3. Aprobación Inicial por el Ayuntamiento
Plazo estimado: 1 mes tras recibir el IAE
Responsable: Pleno municipal
- Acuerdo plenario de aprobación inicial del PRI, en virtud del art. 73 del Reglamento.
 - Publicación en el BOP y apertura de periodo de información pública (mínimo 30 días hábiles).
 - Simultáneamente, se recaban informes sectoriales obligatorios:
 - Carreteras y ferrocarril (si aplica)
 - EMABESA / abastecimiento y saneamiento
 - Movilidad, telecomunicaciones, patrimonio, etc.
 - informe preceptivo no vinculante de la Delegación Territorial de Ordenación del Territorio, conforme al art. 73.4 del Reglamento de la LISTA. Plazo máximo de emisión: 1 mes desde la solicitud. En caso de no emitirse, se considera favorable por silencio administrativo.

Fase 4. Información Pública e Informes Sectoriales

Plazo estimado: 2 meses

Responsable: Ayuntamiento

- Recepción y análisis de alegaciones (si las hubiera).
- Evaluación conjunta de informes sectoriales.
- Incorporación de modificaciones o ajustes al documento si fueran necesarios.

Fase 5. Aprobación Provisional

Plazo estimado: 1 mes

Responsable: Pleno municipal

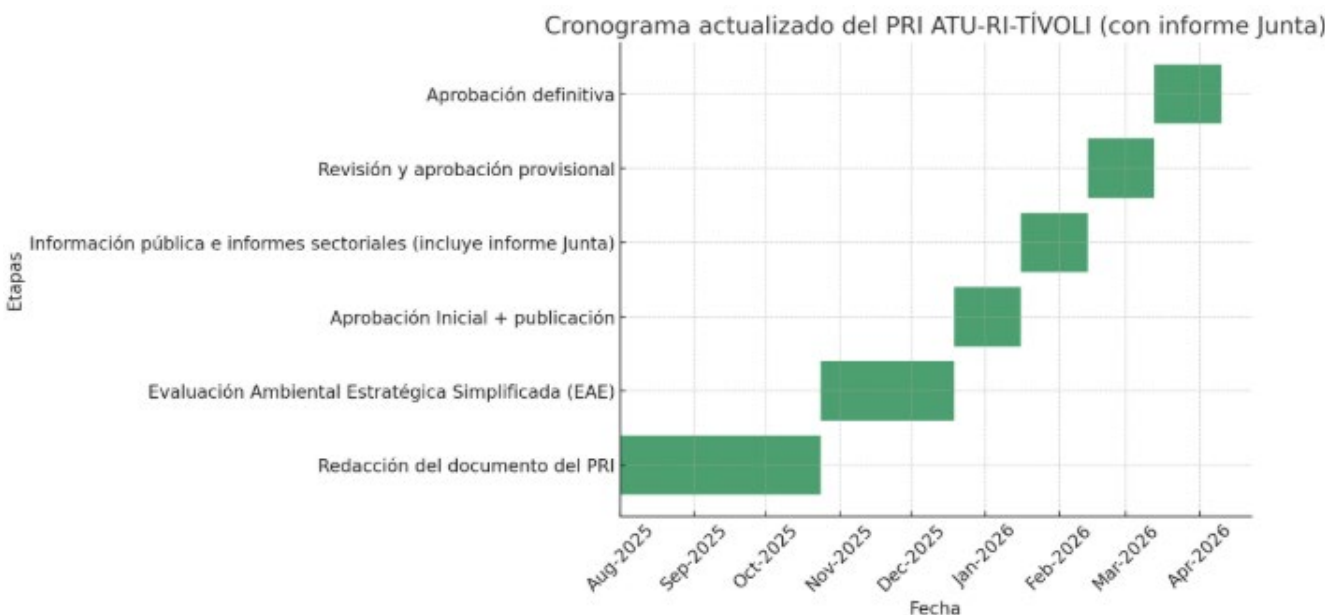
- Aprobación provisional del documento modificado, si procede.
- Remisión para aprobación definitiva si no requiere órganos supramunicipales, o nueva publicación si es competente el Ayuntamiento.

Fase 6. Aprobación Definitiva del PRI

Plazo estimado: 1 mes (máximo)

Responsable: Ayuntamiento

- Aprobación definitiva conforme al artículo 74 del Reglamento de la LISTA.
- Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento.
- Publicación íntegra del acuerdo en el BOP.



La duración estimada es de 10 meses.