

"BENAL BEACH GARDEN".
ESTUDIO DE DETALLE MANZANA 2-3-4
RESUMEN EJECUTIVO

CUMPLIMIENTO ARTICULO 19.3 LOUA

En virtud del Artº 19 de la LOUA.

Artículo 19 Contenido documental de los instrumentos de planeamiento

3. Los instrumentos de planeamiento deberán incluir un resumen ejecutivo que contenga los objetivos y finalidades de dichos instrumentos y de las determinaciones del Plan, que sea comprensible para la ciudadanía y facilite su participación en los procedimientos de elaboración, tramitación y aprobación de los mismos de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.1....

La Entidad Promotora del presente Estudio de Detalle de la Manzana 2-3-4 "BENAL BEACH GARDEN" es "LA RESERVA DE MARBELLA S.L." con CIF B-29217833, propietaria única de la totalidad de los terrenos sobre los que se actúa, teniendo el domicilio social en Benalmádena, C.N. 340 P.K. 215,6 (29630).

OBJETIVOS Y FINALIDADES:

Se establecen las alineaciones y alturas de la edificación. Fragmentando la edificación en cuatro volúmenes trazados en dirección norte-sur impidiendo la creación de una Pantalla Arquitectónica

El volumen planteado, se ajusta a la ordenanza de altura del PGOU, permitiendo la altura de PB+5 desde el Plano de Referencia, que es aquel que no varía el perfil natural del terreno más de tres metros. Adaptándose por tanto a la topografía del lugar.

A la izquierda se proyecta el Volumen Sur y a la derecha la Plaza del Ocio entre ellos a modo de charnela se traza el Atrio acristalado de entrada, todos en el mismo plano de referencia si bien de distintas alturas para solucionar la buscada fragmentación volumétrica. Tras ellos, y separados cumpliendo la ordenanza de separación entre edificios, se sitúa el Volumen Norte en un plano de referencia 20 mts mas alto, conectado con los anteriores a través de un núcleo de comunicaciones

Los volúmenes Sur y Norte adaptan sus extremos, reduciendo el número de plantas en cumplimiento de la ordenanza de altura

Por tanto se proyectan unos edificios aterrazados y ajardinados a modo de "edificios árbol" que continúen los materiales y texturas de la trama urbana preexistentes.

En cuanto a la réplica planteada de la plaza de San Marcos de Venecia, supone un elemento singular en la trama que genera un espacio público para el desarrollo de actividades de ocio del que adolecía el sector, lo que contribuirá al desarrollo de actividad urbana, en este nuevo punto de centralidad no solo del sector sino del ámbito metropolitano.

CUMPLIMIENTO DE ORDENANZAS

OCUPACION

Ocupación máxima 40 % 14.341,60 m2	
Ocupación relativa 1ª planta respecto la Baja	85%
Ocupación relativa 2ª planta respecto la Baja	70%
Ocupación relativa 3ª planta respecto la Baja	55%
Ocupación relativa 4ª planta respecto la Baja	40%
Ocupación relativa 5ª planta respecto la Baja	20%

En el plano nº. 4 ZONIFICACION, se comprueba una ocupación de 13.918.15 m2. Por tanto cumple

TECHO EDIFICABLE

Uso HOTELERO.

Superficie manzanas 35.854 m2

Tipología V7-1

Volumen 1.13 m2s/m2t

Techo máximo 40.678,46 m2

SEPARACION A LINDEROS

En todo caso la edificación se separará de linderos privados una distancia no inferior a la mitad de su altura medida en la fachada más cercana, con mínimo de 5 m.

A linderos públicos 5 m.

Cuando el lindero sea con zona verde pública, la distancia podrá ser de un mínimo de 3 metros.

Separación entre edificios.-

La separación de núcleos dentro de la misma parcela será de al menos la mitad de la altura del mayor, medida entre los cuerpos cercanos.

Cuando la distancia haya de medirse entre edificios en ladera, a los efectos de esta altura no será considerada la del plano transición entre dos contiguo.

En el plano nº. 4 ZONIFICACION, se comprueba el cumplimiento en todos los puntos de las separaciones mínimas.

MODIFICACION DE LA REPARCELACION DEL SECTOR

Se ha presentado (marzo-2016) una Operación Jurídica Complementaria que recoge los cambios de titularidad dimanantes de la Modificación Puntual de Elementos Aprobada Definitivamente en el Pleno de Noviembre de 2017.



José Ramón Faura Sánchez,
Arquitecto
FEBRERO-2018



