


**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-84 DEL PGOU DE
BENALMÁDENA, MÁLAGA.**

**PARA LA AMPLIACIÓN / MODERNIZACIÓN DEL
HOTEL BEST TRITÓN**

NOVIEMBRE 2018

Av/ ANTONIO MACHADO Nº 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA		
PROMOTOR: ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A.	ARQUITECTA: Mª ISABEL GARDUÑO FOMBUENA	

**RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA UNIDAD DE
EJECUCIÓN UE-84 DEL PGOU DE BENALMÁDENA, MÁLAGA.
PARA LA AMPLIACIÓN / MODERNIZACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN**

MEMORIA

0.- Contenido y alcance

Según el artículo 25.3 "publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística" del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dice:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en lo que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."*

Asimismo el artículo 19.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que dice:

"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., y que deberá expresar, en todo caso:

- a) La delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 27."*

En cumplimiento de los citados artículos se redacta el presente Resumen Ejecutivo del Estudio de Detalle de la Unidad de Ejecución UE-84 del PGOU de Benalmádena, Málaga, para la ampliación / modernización del hotel Best Tritón.

1.- Ámbito del Estudio de Detalle

El ámbito corresponde a la Unidad de Ejecución UE-84, definida en el PGOU de Benalmádena, aprobado definitivamente el 16 de abril de 2010, en el Expediente único de cumplimiento de la revisión del Plan General de Benalmádena.

La UE-84 del PGOU de Benalmádena se encuentra situada en la Avenida Antonio Machado nº 29 de Benalmádena, Málaga. Está en una zona clasificada como suelo urbano

consolidado. Limita en todos sus linderos con suelo urbano consolidado, y en el lindero sureste con la zona marítimo terrestre.

2.- Objetivo del Estudio de Detalle

En el presente Estudio de Detalle se define la volumetría prevista para la ampliación del hotel Tritón, con el fin de utilizar la edificabilidad que todavía le queda a esta unidad de ejecución.

Otro de los temas tratados en este Estudio de Detalle es mejorar la circulación peatonal y rodada en la entrada al hotel que se encuentra en esta UE. Para ello se ha partido de la mejora de la Avenida Antonio Machado que se está planteando el Ayuntamiento de Benalmádena, y se ha previsto construir el nuevo edificio de ampliación del hotel lo suficientemente separado del lindero de la parcela como para que sea posible crear dentro de la parcela una zona de entrada, salida y estancia de los autobuses y coches de los clientes del hotel; de esta manera se evita que el tráfico propio del hotel perjudique al tráfico rodado y peatonal de la Avenida. Al mismo tiempo, con esta nueva distribución de la fachada a la Avenida Antonio Machado, se elimina gran parte de la valla de esta parcela, lo cual mejorará la visibilidad desde el punto de vista peatonal.

También se ha previsto mejorar en un futuro la accesibilidad a la playa desde esta UE.

Por último, dentro de las ampliaciones previstas, también se han reservado unos metros cuadrados de la edificabilidad y la ocupación permitidas, para aumentar el número de locales que se encuentran en planta sótano y que dan fachada a la playa. La superficie total construida prevista es de 111,45 m²; de la cual solamente computan a efectos de edificabilidad 42,70 m², que ya están incluidos en el cómputo total indicado más adelante; al estar en sótano estos locales no computan a efectos de ocupación. Esta superficie se materializará cuando se apruebe la modificación del Plan que está tramitando el Ayuntamiento.

Con todo esto, quedará demostrado que se cumplen los parámetros urbanísticos exigidos para esta unidad de ejecución. Una de las mayores exigencias que se han de cumplir es que los nuevos edificios no formen una barrera cerrada que impida la vista al mar o que impida que los vientos marinos pasen al interior del municipio; por ello se ha diseñado el nuevo edificio de manera que solamente se conecte con los dos edificios de habitaciones existentes a través de las plantas sótano y de la planta baja. Esta conexión es indispensable para el buen funcionamiento del hotel, y, para evitar la barrera visual que podría provocar, prácticamente toda esta nueva planta baja estará acristalada tanto en la fachada a la Avenida como en la fachada al interior de la parcela. El resto del nuevo edificio se separará de los dos edificios existentes, de

forma que no se impedirá en ningún caso el paso del viento, y desde la lejanía tampoco se impedirá la vista al mar.

3.- Parámetros urbanísticos globales de aplicación

En cuanto a los parámetros urbanísticos globales, cabe decir que el Estudio de Detalle que se redacta no los altera ni modifica.

A continuación se indican los parámetros urbanísticos previstos en el Plan General, y como quedan del resultado de este Estudio de Detalle.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
ZONA B1	PGOU	ESTUDIO DE DETALLE
Superficie de parcela (UE-84)	19.371 m ²	19.371 m ²
Edificabilidad máxima (1,50 m ² /m ²)	28.628 m ²	27.662,96 m ²
Ocupación máxima en planta baja	30% (5.811,30 m ²)	30% (5.810,79 m ²)
Ocupación máxima en plantas sótano	Sin restricción	Sin restricción
Altura máxima	PB+5 = 19 m	PB+5 = 19 m
Alineación a vial	No obligatoria	Sin alineación a vial
Separación a linderos públicos	h/2 a eje de calle (9,23 m y 7,65 m)	9,56 m y 7,65 m
Separación entre edificios	(h+h')/2 (23,67 m y 14,00 m)	23,97 m y 14,94 m
Fondo máximo edificable	Pendiente <10% = Sin restricciones	Pendiente <10%. Sin restricciones

PARÁMETROS URBANÍSTICOS		
ZONA B1	PGOU	PROYECTADOS
Superficie de parcela (ESTOSA)	-	18.943,10 m ²
Edificabilidad máxima	28.414,65 m ²	27.375,39 m ²
Ocupación máxima en planta baja	5.811,30 m ²	5.810,79 m ²
Ocupación máxima en plantas sótano	Sin restricción	Sin restricción
Altura máxima	PB+5 = 19 m	PB+5 = 19 m

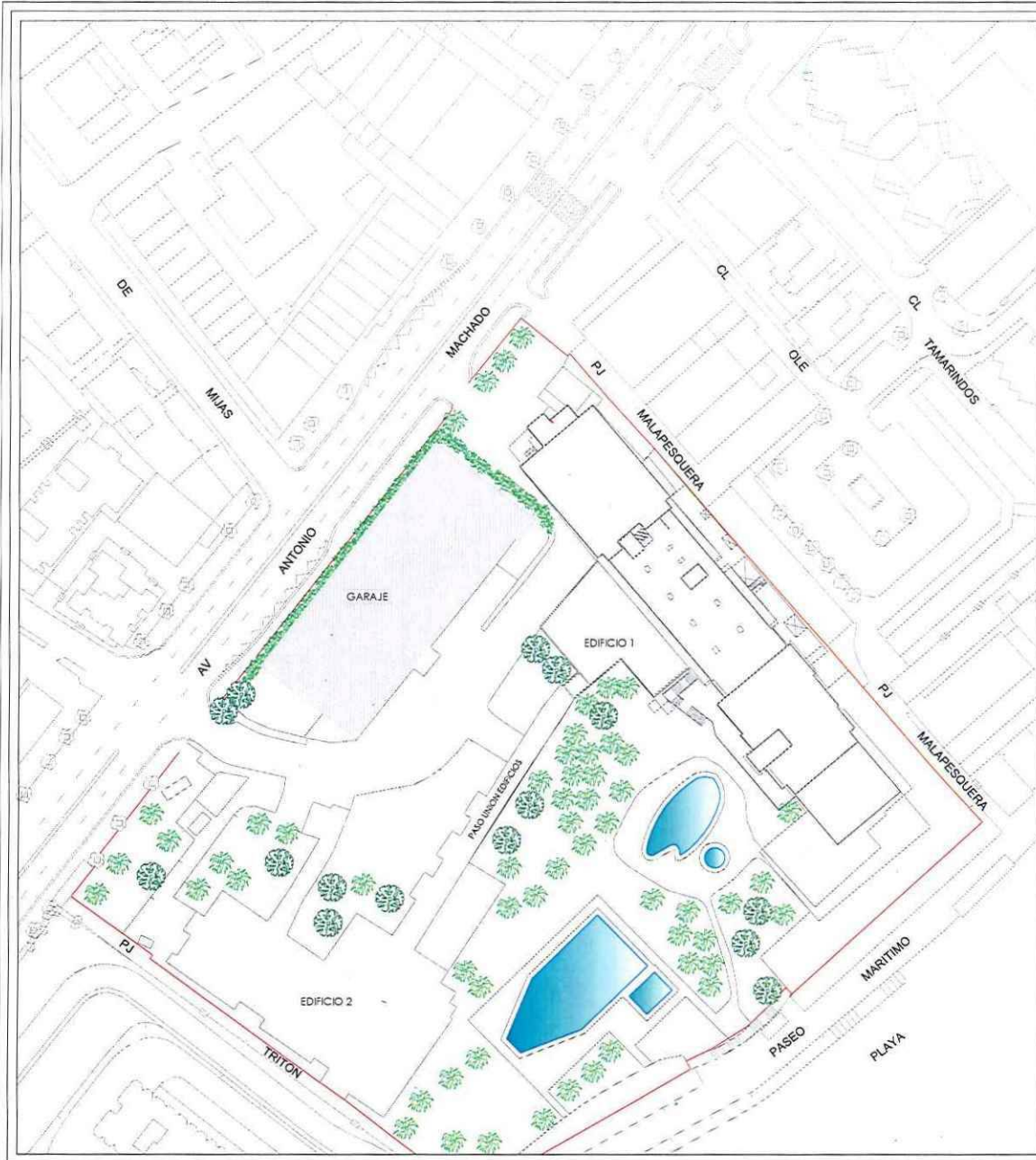
4.- Planos

Acompañan a este Resumen Ejecutivo los siguientes planos:

- 0.- Plano de situación y emplazamiento.
- 1.- Plano de estado actual.
- 21.- Plano de estado reformado. Cota 18,00.
- 22.- Plano de estado reformado. Cota 22,00.
- 23.- Plano de estado reformado. Cota 25,00.
- 26.- Detalle virtual de volumetría.
- 27.- Detalle virtual de volumetría.

Fdo. M^a Isabel Garduño Fombuena

Noviembre de 2018.



PLANO DE EMPLAZAMIENTO

1:1000



PLANO DE SITUACIÓN

S.E.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS ACTUALES

EDIFICABILIDAD EXISTENTE	21.295,19 m ²
OCUPACIÓN EXISTENTE	5.823,88 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PREVISTOS

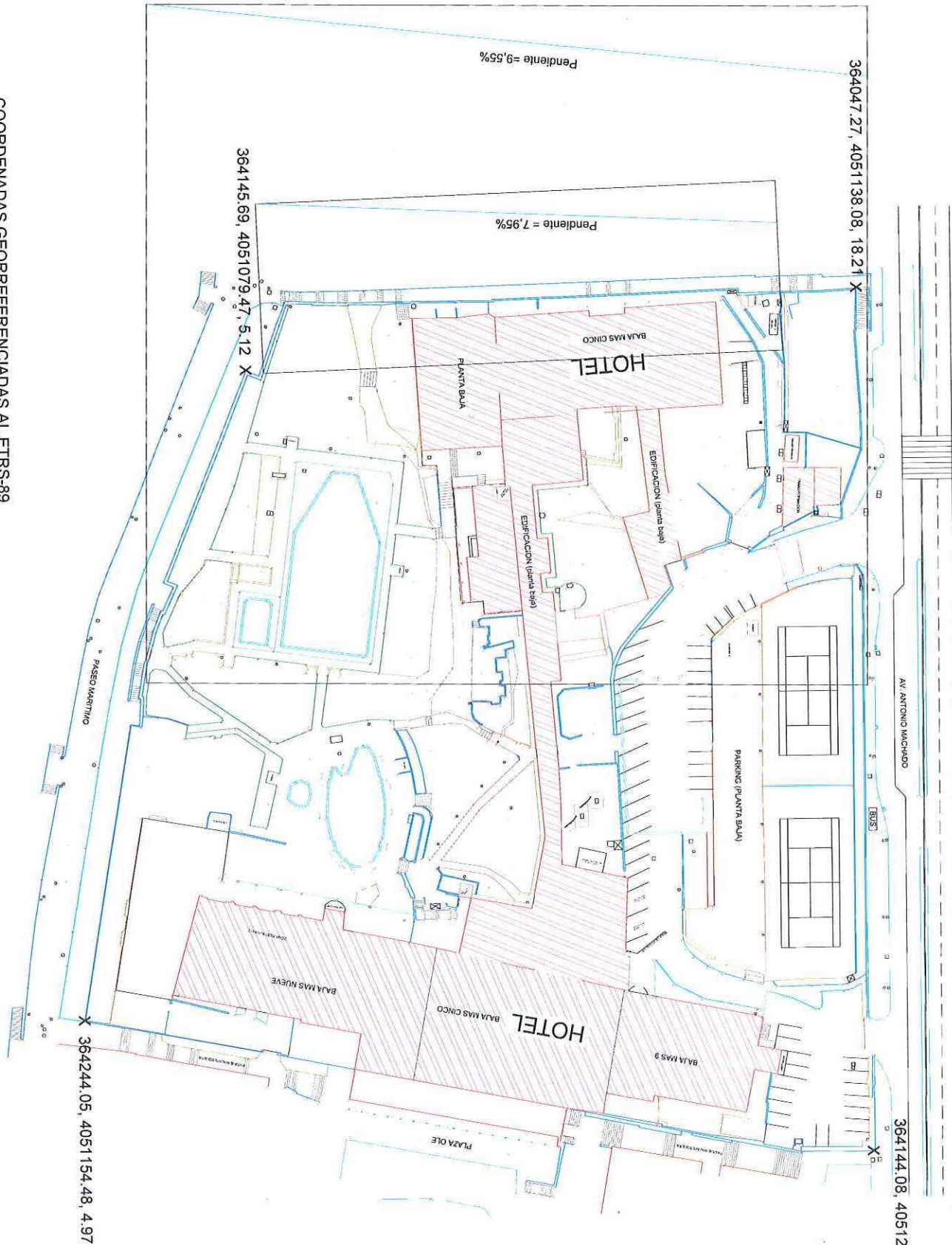
EDIFICABILIDAD PREVISTA	27.375,39 m ²
OCUPACIÓN PREVISTA	5.810,79 m ²

PARÁMETROS URBANÍSTICOS PGOU

SUPERFICIE DE PARCELA	19.371,00 m ²
EDIFICABILIDAD MÁXIMA	28.628,00 m ²
OCUPACIÓN MÁXIMA	30% parcela = 5.811,30 m ²
FONDO EDIFICABLE	PENDIENTE < 10% NO SE LIMITA EL FONDO EDIFICABLE
ALtura REGULADORA MÁXIMA	10 PLANTAS EN EDIFICIO EXISTENTE Y PB+5 EN NUEVAS ACTUACIONES
SEPARACIÓN A LINDEROS PÚBLICOS	h/2 A EJE DE CALLE
SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS	(h+h')/2



COORDENADAS GEORREFERENCIADAS AL ETRS-89



ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

Av ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA
 EL PROMOTOR LA ARQUITECTA

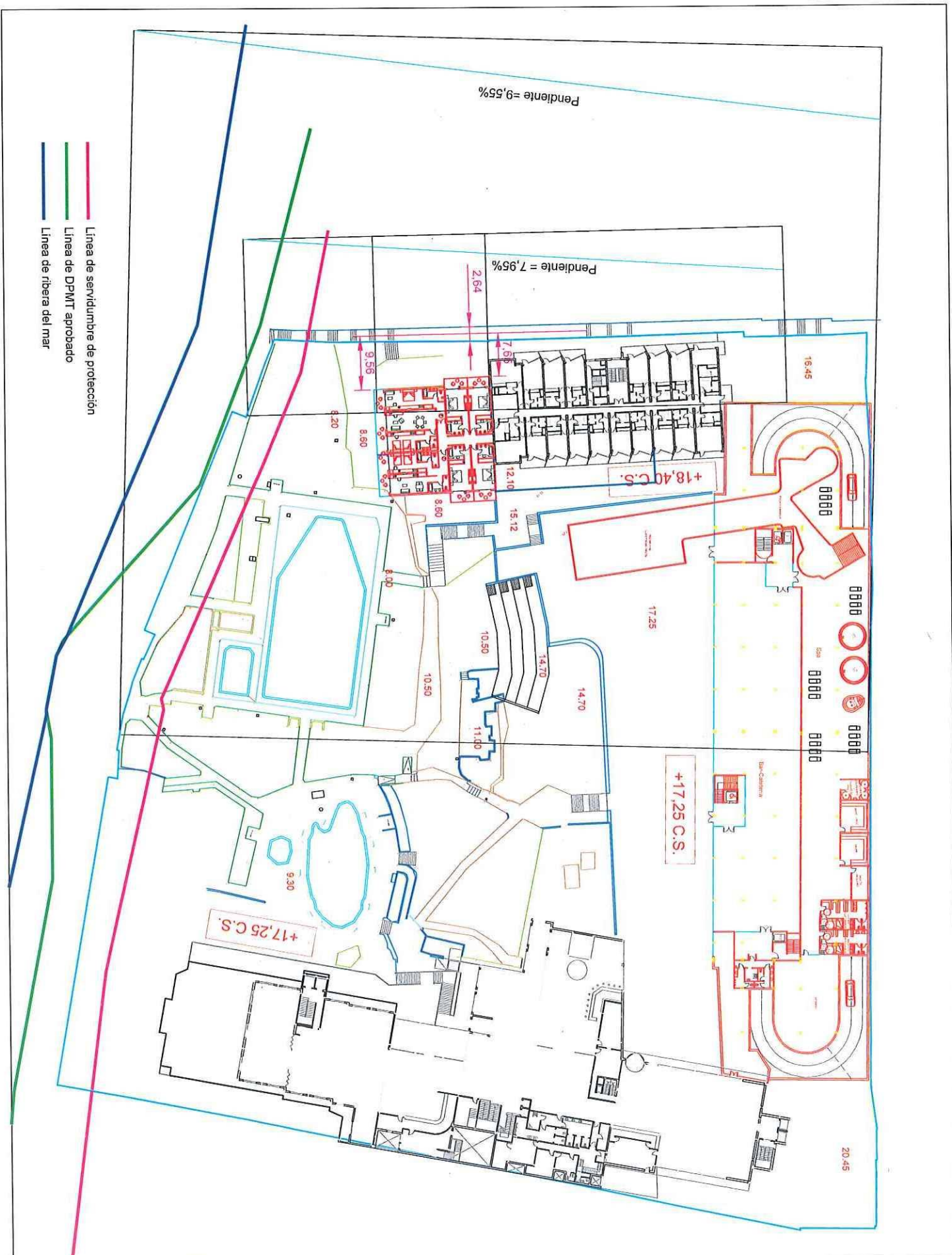
ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A. Mª ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO ACTUAL IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA
 TOPOGRÁFICO ACTUALIZADO

FECHA ESCALA PLANO Nº

NOV 17/00 1





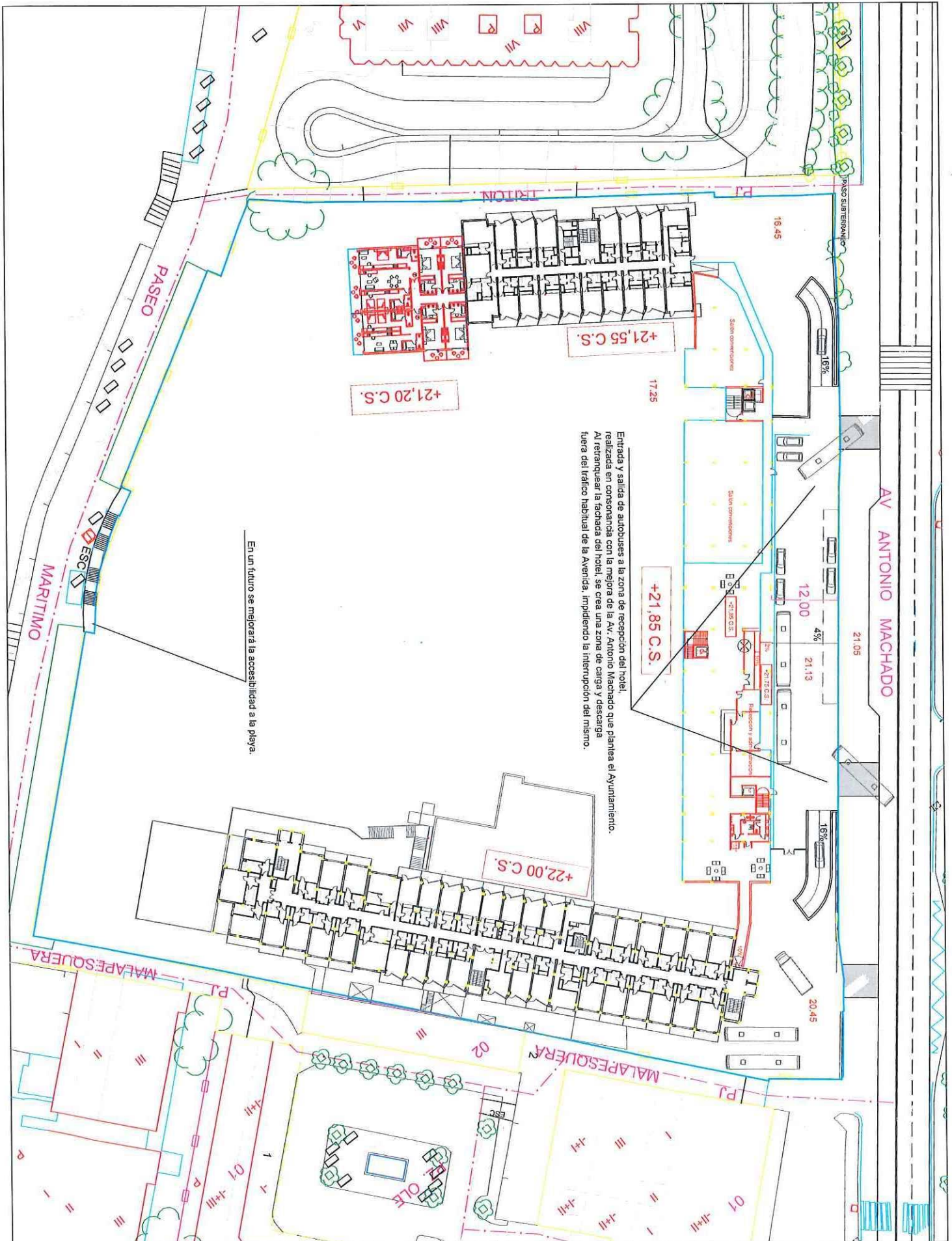
ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

AW ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA
 EL PROMOTOR: ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A.
 LA ARQUITECTA: M^ª ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO AMPLIADO. IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA
 DETALLE COTA 18,00

FECHA	ESCALA	PLANO Nº
NOV 18	1/600	21





Entrada y salida de autobuses a la zona de recepción del hotel, realizada en consonancia con la mejora de la Av. Antonio Machado que plantea el Ayuntamiento. Al retranquear la fachada del hotel, se crea una zona de carga y descarga fuera del tráfico habitual de la Avenida, impidiendo la interrupción del mismo.

En un futuro se mejorará la accesibilidad a la playa.

ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

AV/ ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA

EL PROMOTOR LA ARQUITECTA

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A. M^a ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO AMPLIADO. IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA

DETALLE COTA 22,00 SOBRE EL TOPOGRÁFICO MUNICIPAL

FECHA ESCALA PLANO N^o

8/11/08 1/600 22





ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

Av/ ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA

EL PROMOTOR

LA ARQUITECTA

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A.

M^{IA} ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO AMPLIADO. IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA
DETALLE COTA 25,00

FECHA

ESCALA

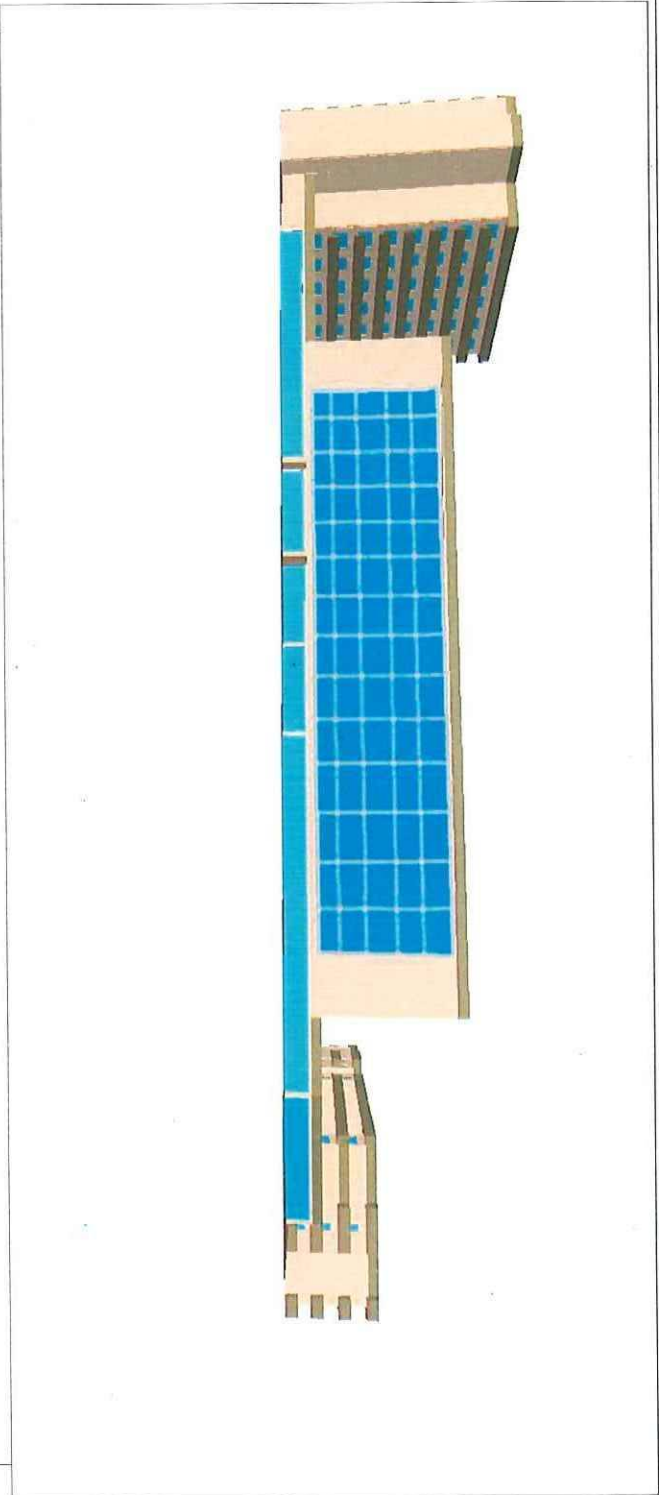
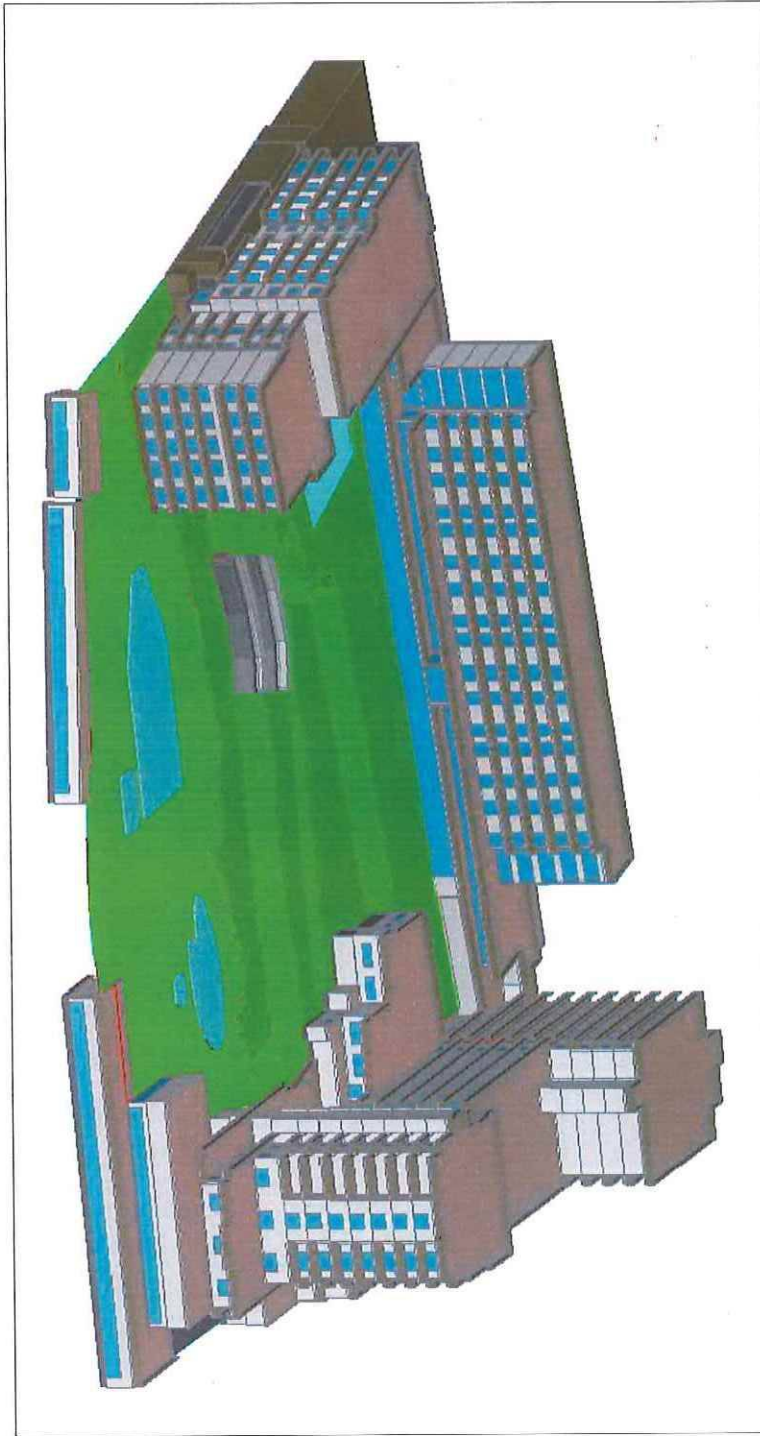
PLANO N°

NOV 18

1/600

23





ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

Av/ ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA

EL PROMOTOR

LA ARQUITECTA

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A.

M^a ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO AMPLIADO. IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA

DETALLES DE VISTAS

FECHA

ESCALA

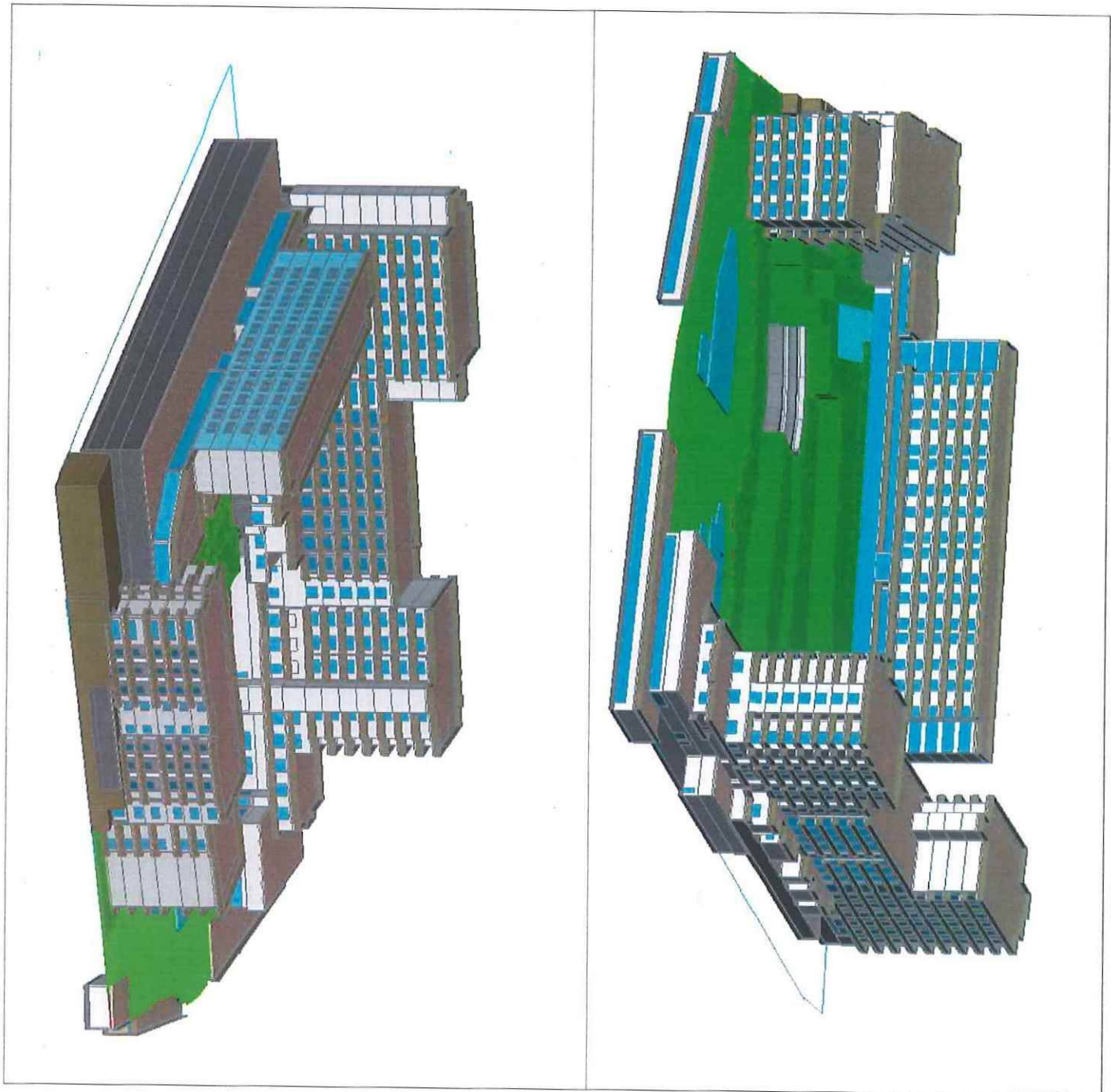
PLANO Nº

NOV 18

S/E

26





ESTUDIO DE DETALLE PARA AMPLIACIÓN DEL HOTEL BEST TRITÓN

Av/ ANTONIO MACHADO 29, BENALMÁDENA, MÁLAGA

EL PROMOTOR

LA ARQUITECTA

ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS, S.A.

M^ª ISABEL GARDUÑO FOMBUENA

ESTADO AMPLIADO. IMPLANTACIÓN EN LA PARCELA

DETALLES DE VISTAS

FECHA

ESCALA

PLANO Nº

NOV '18

S/E

27

