



CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DEL PROYECTO BÁSICO DE RESTAURANTE DE PLAYA

SITUACIÓN	PLAYA DE BIL BIL. BENALMÁDENA. (MÁLAGA) (CHIRINGUITO MARACAS BIL BIL)
PROPIETARIO	DANIEL GARCÍA PRIETO
ARQUITECTO	D. JAVIER MARTÍN MALO
FECHA	15 DE MAYO DE 2017

INDICE

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

1.1. AGENTES

1.2. INFORMACIÓN PREVIA

1.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.

1.3. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

1.4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

1.4.1. SUPERFICIES DE OCUPACIÓN.

1.4.2. COORDENADAS DEL ESTABLECIMIENTO.

1.5. CONCLUSIONES

ANEXO I: INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA

II. PLANOS

1. LISTADO DE PLANOS

I: MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

1.1. AGENTES.

Promotor	Nombre: Daniel García Prieto NIF: 25.724.646-C Dirección: Chiringuito Maracas. Playa de Bil-Bil s/n. Benalmádena (Málaga) Teléfono:
-----------------	--

Arquitectos	Sociedad: Javier Martín Malo y Asociados Estudio de Arquitectura, S.A.P. CIF: A-92.011.535 Nombre 1: Javier Martín Malo Nº Colegiado 1: 65 Colegio: Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga Dirección: Paseo de la Farola Nº 5, 7E. 29016 Málaga Teléfono: 952.22.37.42
--------------------	---

Director de Obra	Javier Martín Malo
-------------------------	--------------------

Director de la Ejecución de la Obra	Aún sin Designar
--	------------------

Otros técnicos Intervinientes	
Instalaciones	Aún sin Designar
Estructuras	Aún sin Designar
Telecomunicaciones	Aún sin Designar

Seguridad y Salud	
Autor del estudio	Aún sin Designar
Coordinador durante la elaboración del Proyecto	Aún sin Designar
Coordinador durante la ejecución de la obra	Aún sin Designar

Otros agentes	
Constructor	Aún sin Designar
Entidad de Control de Calidad	Aún sin Designar
Redactor del estudio topográfico	Aún sin Designar
Redactor del estudio geotécnico	Aún sin Designar
Otros	Aún sin Designar

1.2. INFORMACIÓN PREVIA.

1.2.1. ANTECEDENTES Y CONDICIONANTES DE PARTIDA.

Previo a este documento se redacta Proyecto Básico datado con fecha de Enero de 2015 y Anexo al Proyecto con fecha 10 de mayo de 2016 para la tramitación de concesión como expediente N° **CNC02/15/MA/0027** para el citado establecimiento de bebidas y comidas **BEN-11 (K3) MARACAS BIL BIL** ubicado en la **PLAYA DEL BIL BIL EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE BENALMÁDENA (MÁLAGA)** frente a la Consejería de Medio Ambiente de Málaga

Tras la tramitación del proyecto por parte de la Consejería de Medio Ambiente de Málaga y la publicación del anuncio para la Información Pública en el BOJA, el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena ha presentado unas alegaciones con fecha 27 de febrero de 2017 y la Demarcación de costas ha presentado un informe con unas consideraciones.

Dichas alegaciones han sido remitidas por la Consejería con fecha 17 de marzo de 2017 y se solicita respuesta, motivo por el cual se redacta el presente documento de contestación.

Además, habiendo mantenido varias reuniones en la Consejería de Medio Ambiente durante el mes de Mayo de 2017, han manifestado la necesidad de aportar aclaraciones que se realizan también.

La redacción del presente Proyecto se realiza por expreso encargo de Daniel García Prieto con NIF N° 25.724.646-C, tal como se describe en los agentes, como titular de la anterior concesión.

1.3. CONTESTACIÓN A LAS ALEGACIONES DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA.

Tal como solicita la petición de la Consejería de Medio Ambiente de Málaga adjunto en el Anexo I, se procede a contestar a las alegaciones formuladas en este caso por el Excmo. Ayto. de Benalmádena:

Se contesta a todas las alegaciones que el Excmo. Ayto. de Benalmádena expone del documento de exposición pública (Proyecto Básico de fecha Enero de 2015 y Anexo al Proyecto Básico de fecha 10 de mayo de 2016).

- **Aseo de uso libre:**

Se modifica el núcleo de aseos de uso libre de tal manera que su único uso será el mismo. También se desplaza un poco hacia la derecha para que esté más cercano al edificio principal.

El núcleo ya se proyecta adosado al muro de ribera y no sobresaldrá de la cota del paseo marítimo ya que éste se encuentra a una diferencia de altura de 4,19 m con respecto a la arena y la caseta tendrá una altura máxima de 2,70 m.

Se aportan planos A-03a Y A-04a en los que se modifican los aseos y plano A-09a en el que se aprecia el desplazamiento hacia el edificio principal.

- **Edificio y muro de ribera:**

El emplazamiento del nuevo edificio se consensuó en su momento con el responsable de playas del Excmo. Ayto y la Consejería de Medio Ambiente. Se ha dejado una separación al muro de ribera (la justa y necesaria) debido a que debajo de él está la escollera donde se apoya el muro que sobresale y que por orden de la Demarcación de Costas no se puede tocar dicha escollera por razones obvias de estabilidad del muro.

Con lo que creemos que la separación, que no es mucha, está justificada.

- **Aseos y espetero:**

Se ha desplazado el núcleo de aseos hacia el edificio.

Se aportan planos A-03a Y A-04a en los que se modifican los aseos.

- **Acceso a la cubierta y casetón de ascensor:**

El diseño del edificio se consensuó en su momento con el responsable de playas del Excmo. Ayto. y la Consejería de Medio Ambiente.

Debido a la necesidad de dotar al edificio de accesibilidad para el cumplimiento de la normativa al respecto, se ha planteado un ascensor que, por motivos de impacto visual, será completamente acristalado (tanto la cabina como su cerramiento), habiéndose aceptado por todas las partes que sería la mejor alternativa y así reduciéndose su impacto.

En cuanto al acceso a la cubierta, ésta se ha planteado como una “extensión del paseo marítimo”, creándose un mirador del que podrán disfrutar los viandantes de las bonitas vistas en altura de la costa y no como un uso lucrativo del establecimiento.

En cuanto a la evacuación de humos, ese nivel de detalle sobrepasa el ámbito de definición de un Proyecto Básico, según se define en el “Anejo I. Contenido del Proyecto” de la Parte I Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación). El establecimiento contará con un sistema de evacuación de humos que no afecta a la estética y además no ofrecerá molestias. Será definido en el Proyecto de Ejecución.

- **Edificio y rasante de paseo:**

La cota de planta baja se ha planteado elevada 0,50 m con respecto a la cota de arena para evitar la entrada de agua, solución habitual en todo establecimiento tanto de este municipio como de otros por razones obvias.

Respecto a la cubierta, ésta se encuentra 10 cm por encima de la cota del paseo marítimo, habiéndose adaptado la altura del edificio al paseo en todo lo posible y no suponiendo un desorden ni impacto negativo. Dicha diferencia se salva en la propia pasarela mediante una suave rampa.

Se aporta plano A-12 de unas secciones que muestran las diferencias de cotas.

El diseño del edificio se consensuó en su momento con el responsable de playas del Excmo. Ayto. y la Consejería de Medio Ambiente.

1.4. DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

Atendiendo a las sugerencias de los técnicos de la Consejería de Medio Ambiente de Málaga, se procede a aportar la siguiente documentación:

1.4.1. SUPERFICIES DE OCUPACIÓN.

A continuación se adaptan las superficies de ocupación a Reglamento de Costas de 2014:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS A EFECTOS DE CONCESIÓN

PLANTA SÓTANO

Sótano	150,00 m ²
--------	-----------------------

PLANTA BAJA

Edificación Cerrada	100,00 m ²
Terraza Cerrada Desmontable	50,00 m ²
Aseos	30,00 m ²

Se aportan planos de superficies de ocupación.

1.4.1. COORDENADAS DEL ESTABLECIMIENTO.

Se aportan planos dwg del establecimiento definitivo en cartografía georreferenciada y con los deslindes en CD adjunto.

Las coordenadas UTM de los vértices del establecimiento son las siguientes:

EDIFICIO DE RESTAURANTE				
VÉRTICE	UTM ED50		UTM ETRS89	
	X	Y	X	Y
01	363321.21	4050562.75	363208.292	4050357.356
02	363339.57	4050567.94	363226.652	4050362.546
03	363341.71	4050560.37	363228.792	4050354.976
04	363323.35	4050555.18	363210.432	4050349.786

EDIFICIO DE ASEOS				
VÉRTICE	UTM ED50		UTM ETRS89	
	X	Y	X	Y
01	363306.21	4050560.06	363193.292	4050354.666
02	363313.60	4050564.86	363200.682	4050359.466
03	363315.45	4050562.00	363202.532	4050356.606
04	363308.06	4050557.20	363195.142	4050351.806

Las coordenadas UTM de los vértices del deslinde del DPMT son las siguientes:

Deslinde del DPMT				
VÉRTICE	UTM ED50		UTM ETRS89	
	X	Y	X	Y
01	363297.53	4050554.99	363184.611	4050349.596
02	363316.91	4050567.29	363203.992	4050361.896
03	363318.29	4050565.22	363205.372	4050359.826
04	363333.57	4050568.35	363220.652	4050362.956
05	363335.59	4050572.41	363222.672	4050367.016
06	363345.02	4050575.90	363232.102	4050370.506

Las coordenadas UTM de los vértices de la Servidumbre de tránsito y protección son las siguientes:

Servidumbre de tránsito				
VÉRTICE	UTM ED50		UTM ETRS89	
	X	Y	X	Y
01	363292.99	4050559.25	363180.071	4050353.856
02	363298.94	4050562.99	363186.022	4050357.596
03	363305.05	4050566.87	363192.132	4050361.476
04	363312.68	4050571.71	363199.762	4050366.316
05	363314.23	4050572.64	363201.312	4050367.246
06	363315.94	4050573.19	363203.022	4050367.796
07	363317.74	4050573.21	363204.822	4050367.816
08	363319.46	4050572.70	363206.542	4050367.306
09	363321.01	4050571.90	363208.092	4050366.506
10	363322.78	4050572.27	363209.862	4050366.876
11	363324.56	4050572.63	363211.642	4050367.236
12	363326.33	4050572.99	363213.412	4050367.596
13	363328.10	4050573.35	363215.182	4050367.956
14	363329.67	4050573.98	363216.752	4050368.586
15	363330.51	4050575.58	363217.592	4050370.186
16	363331.68	4050576.94	363218.762	4050371.546
17	363333.20	4050577.90	363220.282	4050372.506
18	363334.89	4050578.55	363221.972	4050373.156
19	363336.59	4050579.18	363223.672	4050373.786
20	363343.38	4050581.65	363230.462	4050376.256

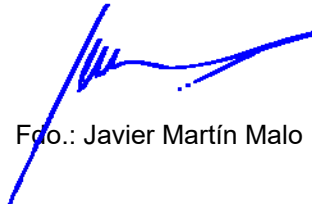
Servidumbre de protección				
VÉRTICE	UTM ED50		UTM ETRS89	
	X	Y	X	Y
01	363285.43	4050571.03	363172.512	4050365.636
02	363295.58	4050577.44	363182.662	4050372.046
03	363298.96	4050579.58	363186.042	4050374.186
04	363305.71	4050583.87	363192.792	4050378.476
05	363309.25	4050585.72	363196.332	4050380.326
06	363313.06	4050586.91	363200.142	4050381.516
07	363317.04	4050587.25	363204.122	4050381.856
08	363321.01	4050586.86	363208.092	4050381.466
09	363324.24	4050588.84	363211.322	4050383.446
10	363327.73	4050590.79	363214.812	4050385.396
11	363331.46	4050592.21	363218.542	4050386.816
12	363335.22	4050593.60	363222.302	4050388.206
13	363338.99	4050594.93	363226.072	4050389.536
14	363342.99	4050595.80	363230.072	4050390.405
15	363346.88	4050596.00	363233.962	4050390.605

1.5. CONCLUSIONES.

Con todo lo expuesto, habiendo atendido y/o respondido a todas las alegaciones presentadas por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena de manera razonada, se considera que no existe razón técnica o legal alguna que impida sobrepasar el trámite de exposición pública.

Málaga, 15 de mayo de 2017

EL ARQUITECTO

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke.

Fdo.: Javier Martín Malo

ANEXO I:
INFORME DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE MÁLAGA

JUNTA DE ANDALUCÍA

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Delegación Territorial de Málaga

N. Ref.: SGP/SPA/MVI
Expte.: CNC02/15/MA/0027
Asunto: Remisión de alegaciones presentadas al
proyecto "Maracas Bil-Bil".

D. DANIEL GARCÍA PRIETO
C/ Robledo, 18
29639 - Benalmádena
MÁLAGA



En relación al expediente de referencia que se tramita en esta Delegación Territorial, de concesión para la instalación "Maracas-Bilbil", en el T.M. de Benalmádena, en el trámite de Información Oficial del Art. 152.6 del Reglamento General de Costas, se han recibido por parte del Ayuntamiento de Benalmádena y de la Demarcación de Costas en Málaga, los informes desfavorables que se adjuntan.

En consecuencia, se le concede un plazo de 15 días para que manifieste cuánto a su derecho convenga o aporte la documentación que considere necesaria, según lo previsto en el artículo 76 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 3ª de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), a fin de proseguir con la tramitación del expediente.

EL JEFE DE SERVICIO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Doc. Adjunta:

- Copia alegaciones Ayuntamiento Benalmádena.
- Copia de Informe de Costas



Avda de la Aurora, nº 47, Edificio Servicios Múltiples Planta 14, 29071 Málaga
Teléf.: 670948894. Fax 951917297

Código:64oxu794SKH4XH5qPfDzArJ7V18PEM			
Permite la verificación de la integridad de este documento electrónico en la dirección: https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/			
FIRMADO POR	JOSE CARLOS NORMAN BAREA	FECHA	17/03/2017
ID. FIRMA	64oxu794SKH4XH5qPfDzArJ7V18PEM	PÁGINA	1/1



Sección de Parques y Jardines, Playas y Senderos



ASUNTO:

SOBRE REQUERIMIENTO DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, JUNTA DE ANDALUCÍA RESPECTO DE NUEVO PROYECTO DE CONCESIÓN PARA INSTALACIÓN DE RESTAURANTE DE PLAYA "MARACAS BIL-BIL"

Referencia del escrito:

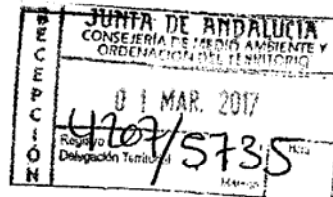
Junta de Andalucía

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
Delegación Territorial de Málaga

Nº. Ref.: DPH/SPA/MVI

Ref.:CNC02/15/MA/0027

Asunto: Petición de informe sobre nuevo proyecto de Concesión para instalación de restaurante de playa "Maracas Bil-Bil" en D.P.M.T. en T.M. de Benalmádena (Málaga)



SEGÚN PETICIÓN

- **La clasificación urbanística de los terrenos.**

Respecto de este requerimiento se adjunta informe del Área de Arquitectura y Urbanismo, Sección Técnica de Urbanismo, Disciplina Urbanística.

- **La dotación en condiciones efectivas de los siguientes servicios**

- Acceso peatonal y rodado, debiendo estar abierto al uso público y en condiciones efectivas, en los términos exigidos por el Reglamento General de Costas.
El establecimiento dispone de acceso peatonal, no así acceso para vehículos de tracción mecánica.

- Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudales y potencia suficientes para los usos previstos. Igualmente, deberá disponer de alumbrado en, al menos, un tercio de su longitud.
En la actualidad ya existe un establecimiento de condiciones parecidas al solicitado, en cuanto a superficie y uso, el cual dispone de los suministros y alumbrado requerido.

- Evacuación de aguas residuales a la red de alcantarillado.
Como en el caso anterior, dispone de instalaciones para evacuar las aguas residuales a la red pública.

JUSTIFICACIÓN DE INFORME SOBRE LAS PROPUESTAS DE ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS EN LAS PLAYAS DEL MUNICIPIO:

EL presente informe se redacta como alegación a la exposición pública del proyecto en cuestión.

El Ayuntamiento debe de velar por aquellos elementos que tienen una repercusión en los servicios que presta y en el modelo de municipio que considera adecuado: señas de identidad, aspectos y prácticas que se quiere potenciar, líneas funcionales y estéticas.

La situación y dinámica que se mueve entorno a la ciudad y al medio natural en estos momentos difiere de los modos, aspectos formales y de fondo de los de antaño. Por ello esta mas que justificado que el ente gestor del municipio proponga ideas y líneas de actuación del modelo que desea para su territorio.

La consecución y desarrollo de las líneas que se propongan deben de ser respetadas por aquellos particulares y otras administraciones, dentro del ámbito legal, como un derecho legítimo a escoger el modelo de ciudad, su aspecto y elementos singulares, como señas de identidad o distinción.

Habrà que señalar que los criterios, gustos y calidades que se exigen de los servicios públicos ha cambiado de forma sustancial en los últimos años. La máxima de **"sol y playa"** es el reclamo inicial, la satisfacción se dará si se es capaz de asumir estándares de calidad y estética conforme a las tendencias actuales: normas ISO 14.001, de Gestión Medioambiental; ISO 9.001, de Gestión de Calidad; "Q" de Calidad; UNE 17.001-2 de Accesibilidad Universal,... . A la que habrá que añadir la normativa sanitaria y una mayor y mejor funcionalidad y estética.

ANTECEDENTES:

En este punto se expondrá la documentación de la que se ha dispuesto y aquella otra encontrada que tiene repercusión sobre el asunto que se trata.

Existe un informe de **18-10-1012** de la Junta de Andalucía interesante de reseñar por la aportación que hace respecto a los criterios que se consideran adecuados por la Consejería y que corresponde a:

- Elevación ligera de la planta baja: *"Se diseña el edificio situando la planta baja ligeramente elevada con respecto a la cota de la playa, lo que, junto con la estructura del casetón del ascensor, produce un impacto visual que no se corresponde a con el objetivo de conseguir una integración de estas instalaciones en el entorno.deberá adaptarse el edificio a la cota de la playa y eliminarse el ascensor"*
- Uso de la cubierta: *"... incorpora la accesibilidad y posibilidad de uso de la cubierta superior como zona de terraza diáfana. No se autoriza.... eliminarse la pasarela proyectada de acceso a la misma (terrazza) desde el paseo."*
- Alineación: *"Se considera oportuno retranquear la instalación unos metros a zona superior de playa, hasta alinear la instalación con la D.P.T.-T., liberándose así superficie útil de playa."*
- Distancia a los aseos: *"Se debería disminuir la distancia entre el módulo principal del chiringuito y los aseos, para eliminar la ocupación innecesaria de espacios"*

Posteriormente con fecha **6 de marzo de 2013**, se recibe de la Consejería escrito solicitando documentación relativa al expediente y realizando valoración con indicaciones similares al escrito de 18-10-2012.

- Sobre el módulo de aseos y su vinculación al establecimiento y exclusividad de uso.
- Se solicita reordenar los espacios perimetrales y acerca el aseo al establecimiento para evitar el exceso innecesario de ocupación.
- Deberá resolver el acceso al sótano desde dentro de la instalación

- Elevación ligera de la planta baja: *"Se diseña el edificio situando la planta baja ligeramente elevada con respecto a la cota de la playa, lo que. Junto con la estructura del casetón del ascensor, produce un impacto visual que no se corresponde a con el objetivo de conseguir una **integración** de estas instalaciones **en el entorno**.deberá adaptarse el edificio a la cota de la playa y **eliminarse el ascensor**"*
- No se autoriza la accesibilidad y posible uso de la cubierta como transitable.
- Con fecha 8 de abril de 2013 se solicita a don José Antonio García la documentación solicitada para continuar con el expediente.
- Como resultado de la solicitud se presenta **Proyecto Básico** fechado en **junio de 2013**, firmado por el arquitecto D. Javier Martín Malo.

La presentación del proyecto básico provoca la solicitud de la Consejería, **26-08-2013**, para que se cumplimente el proyecto básico presentado con el **estudio económico-financiero**.

Aunque se ha examinado el anteproyecto citado y otro anterior no se considerarán a los efectos de informe sobre la solicitud de nuevo establecimiento.

DOCUMENTO EN EXPOSICIÓN PÚBLICA:

El documento que informamos corresponde a PROYECTO BÁSICO DE RESTAURANTE DE PLAYA.

INFORME SOBRE PROYECTO BÁSICO DE RESTAURANTE DE PLAYA.

SITUACIÓN: **PLAYA BIL BIL – LOS MELILLEROS¹, ZONA BIL-BIL, BENALMÁDENA. (MÁLAGA)**

ESTABLECIMIENTO: **"CHIRINGUITO MARACAS"; Ben 11 /K-03)**

PROPIETARIO: **DANIEL GARCÍA PRIETO**

ARQUITECTO.: **D. JAVIER MARTÍN MALO**

FECHA: **ENERO DE 2015**

Consiste en un proyecto básico en el que se describe, entre otros datos, la obra que se pretende realizar, el cumplimiento de la normativa y su justificación respecto de la legislación específica de Costas y la documentación grafica correspondiente.

Consiste en:

I. MEMORIA

1. MEMORIA DESCRIPTIVA

- 1.1. AGENTES
- 1.2. INFORMACIÓN PREVIA
- 1.3. DESCRIPCIÓN DE PROYECTO
- 1.4. PRESTACIONES DEL EDIFICIO
- 1.5. JUSTIFICACIÓN DE LA LEY Y REGLAMENTO DE COSTA
- 1.6. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y JUSTIFICACIÓN DEL CANON
- 1.7. PROGRAMA DE EJECUCIÓN DE TRABAJOS

2. MEMORIA CONSTRUCTIVA

¹ Ha sido cambiada a la denominación nueva.

- 2.1. SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO
- 3. CUMPLIMIENTO DEL CTE
- 3.1. EXIGENCIAS BÁSICAS DE SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO
- 4. CUMPLIMIENTO DE OTROS REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES
- 4.1 JUSTIFICACIÓN DE LAS NORMAS DE ACCESIBILIDAD
- 4.2 ESPECIFICACIONES T. DEL EDIFICIO TELECOMUNICACIONES
- 4.3 CUMPLIMIENTO PROTECCIÓN FRENTE AL RUIDO
- 4.4 CUMPLIMIENTO NORMA GESTIÓN DE RESIDUOS DE C. Y D.

ANEXO I

II. PLANOS

- 1. LISTADO DE PLANOS

III. PRESUPUESTO

- 1. PRESUPUESTO

INFORME SOBRE EL DOCUMENTO CITADO:

Se examina el documento con el ánimo de conocer las intenciones u objetivos del mismo, su procedencia y características.

En el presente informe se tratará de los aspectos que se consideran importantes resaltar con respecto a las cuestiones:

Para hacerlo mas claro se analizará por partes no perdiendo de vista los dos requerimientos de la Consejería de fechas **18-10-1012** y **06-03-2013**, puesto que ellos se resumen las condiciones por la que se debe de regir la ejecución del nuevo edificio.

- **ASEO DE USO LIBRE.**
Se ha observado la inclusión de una habitación que no responde a Aseo Público, desconociendo su finalidad y si es legal su cuantificación como aseo de libre acceso. Es recomendable que el aseo se adose al muro de ribera y que su cubierta no sobresalga de la parte mas baja del acerado existente en su coronación.
- **EDIFICIO Y MURO DE RIBERA**
El edificio propuesto deja mucho espacio hasta el muro de ribera, se debe de acortar esta distancia para minimizar la ocupación, a pesar de la posible escollera de muro en cuestión. Se considera necesario que la fachada se disponga en paralelo al muro de ribera.
- **ASEOS Y ESPETERO**
Tanto el espetero como los aseos deberán acercarse al edificio principal para evitar ocupación excesiva e innecesaria.
- **ACCESO A CUBIERTA Y CASETÓN DE ASCENSOR**
Los informes de la Junta son claros en este aspecto y no consideran adecuado el acceso a la terraza ni tampoco la inclusión de un ascensor con un impacto importante en el entorno. En este caso habrá que plantearse el sistema de evacuación de humos para que no afecte al paseo.
- **EDIFICIO Y RASANTE DEL PASEO**
La rasante del edificio deberá adaptarse lo mayor posible a la rasante de la arena, así como su altura, para evitar que la cubierta sobrepase el punto mas bajo del paseo

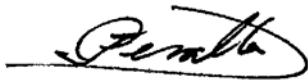
superior. A estos efectos se echa de menos un plano con el comparativo de cotas entre los edificios (aseos y establecimiento) y la rasante del paseo superior en sus distintos puntos.

PROPUESTA

El proyecto propuesto parece adecuado, no obstante se cree interesante que mejore en los aspectos reseñados e informados por la propia Junta de Andalucía; para ello sería necesario que se replantearan las cuestiones expuestas y se aportara reformado en ese sentido

En Benalmádena a 27 de febrero de 2017

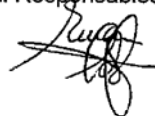
El técnico municipal,
Sección de Parques y jardines,
Playas y Senderos



Fdo. José Peralta Gutiérrez



Visto Bueno
La Concejal Responsables de Playas



Encarnación Cortés Gallardo

AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
Sección Técnica de Urbanismo, Disciplina Urbanística
e Informe de Evaluación de Edificios (IEE) Privados

INFORME URBANISTICO

A petición del Area de Playas de fecha 20 de enero de 2017, en el que solicita un **CERTIFICADO**, de la clasificación de los terrenos donde se ubica el establecimiento **Maracas Bil Bil**, se emite el siguiente informe:

Ordenanzas Municipales:

Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Málaga en sesión 2/03 de 04 de marzo de 2003 (Expediente EM-BM-114) (BOP número 88 del 12 de mayo de 2003), afectado por:

Modificación de Ordenanzas de Edificación / Urbanización del P.G.O.U. que afectan a los artículos 71, 129, 130, 135 y 139, así como la disposición relativa a la exigencia de estudio de detalle contenidas en las fichas de las distintas subzonas del Plan General de Ordenación Urbanística, en concreto el apartado estudios previos de ordenación. Aprobada definitivamente por el pleno en sesión de 25 de enero de 2005. (BOP número 29 de 11 de febrero de 2005).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, relativa a la modificación del artículo 139, Ordenanza de Aparcamiento. Aprobada definitivamente por el pleno en sesión de 27 de febrero de 2008. (BOP número 174 de 10 de septiembre de 2008). (Expediente 000298-2007-URB, registro de planeamiento 51/2008).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en supresión del apartado 2.2 del artículo 138 de las normas. Aprobada definitivamente por el pleno en sesión de 27 de febrero de 2008. (BOP número 174 de 10 de septiembre de 2008). (Expediente 000238-2007-URB, registro de planeamiento 52/2008).

Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano Consolidado, promovido por este Ayuntamiento, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el arquitecto municipal de fecha marzo de 2009. Aprobado por el pleno de fecha 29 de octubre de 2009.

Expediente de cumplimiento del P.G.O.U. de Benalmádena. Separata sobre las determinaciones del suelo no urbanizable, promovido por la entidad Ayuntamiento de Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el arquitecto municipal de fecha marzo de 2009, con aprobación de fecha 16 de marzo de 2010 coincidente con la sesión 01/10.

Expediente de Cumplimiento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión 01/10, de fecha 16 de marzo de 2010 (BOP nº 74 de 21 de abril de 2010).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, sobre incorporación a las normas, determinaciones excluidas del expediente único de cumplimiento, modificando los artículos 46, 139, 160, 161 y 199 y la creación del artículo 49-bis. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de julio de 2010. (BOP número 223 del 23 de noviembre de 2010). (Expediente 000651-2009-URB, registro de planeamiento 71/2010).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en modificación del artículo 130, relativo al uso Residencial Hotelero (H), conforme a la documentación técnica suscrita por el arquitecto municipal de fecha 25 de febrero de 2011. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2011. (B.O.P. número 229 de 01 de diciembre de 2011). (Expediente 001123-2010-URB, registro de planeamiento 77/2011).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en añadir al artículo 139 un nuevo apartado (6), promovido por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el arquitecto municipal de fecha 22 de marzo de 2011. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de octubre de 2011. (B.O.P. número 234 del 12 de diciembre de 2011). (Expediente 000271-2011-URB, registro de planeamiento 81/2011).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en añadir al artículo 130 apartado 4.e un nuevo párrafo relativo al cómputo de edificabilidad en sótanos destinados a uso comercial, según la documentación técnica redactada por el arquitecto municipal con fecha 24 de enero de 2011. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 27 de octubre de 2011. (B.O.P. número 240 de 20 de diciembre de 2011). (Expediente 000040-2011-URB, registro de planeamiento 80/2011).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en la incorporación del uso compatible hotelero (H-1-2-5) a la Ordenanza U-4, según la documentación técnica redactada por el arquitecto municipal con fecha abril de 2012. Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 28 de noviembre de 2013. (B.O.P. número 41 de 28 de noviembre de 2013). (Expediente 000413-2012-URB, registro de planeamiento 105/2013).

Innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, consistente en incluir el uso deportivo y recreativo (DR-2 Pequeñas Instalaciones Cubiertas y DR-3 Complejos Deportivos Cubiertos) en la zona IC-4 Polígono Industrial de Arroyo de la Miel, promovido por el Ayuntamiento de Benalmádena, de conformidad con la documentación técnica suscrita por el arquitecto municipal con fecha julio de 2014 (se propone establecer una limitación del 10 % al techo máximo edificable destinado a estos usos Deportivos, en el ámbito de los Polígonos Industriales U-03 y UE-72). Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 31 de julio de 2014. (B.O.P. número de 188 de 02 de octubre de 2014). (Expediente 001130-2013-URB, registro de planeamiento 113/2014).

Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena vigente a la LOUA, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de febrero de 2012. (Expediente 001250-2010-URB, registro de planeamiento 84/2012, registro autonómico número 4134) (BOP número 104 del 31 de mayo de 2012).

Clasificación de la parcela:

AREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Sección Técnica de Urbanismo, Disciplina Urbanística
e Informe de Evaluación de Edificios (IEE) Privados

La parcela está en parte de un **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES AREA DE PLAYAS (SGAL-AP-1)** incluido en **SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN** (por legislación sectorial).

Condiciones de Aprovechamiento.

Los usos permitidos tanto en el Sistema General como en el Sistema Local de Espacios Libres son los específicos de recreo, culturales y de esparcimiento de la población.

Se admitirán además de estos usos, los que se refieren a instalaciones propias de los usos complementarios o de servicios de las zonas verdes (almacenes para utensilios de mantenimiento de las mismas, kioscos, aseos públicos, miradores, pérgolas, etc....) así como aparcamiento subterráneos, no autorizándose sin embargo los usos de aparcamientos en superficie y de viales rodados.

La construcción e implantación de cualquiera de las instalaciones antes mencionadas como compatibles con el uso de zonas verdes, requerirá siempre la redacción de un proyecto de iniciativa municipal, que habrá de valorar la necesidad de las mismas, y garantizar el adecuamiento de las instalaciones de que se trate con el carácter ambiental del parque o jardín sobre el que se actúe.

El Aprovechamiento de las parcelas calificadas de equipamiento comunitario público no tendrá otras limitaciones que las propias del programa de la instalación de que se trate, debiendo mantener en lo sustancial las tipologías edificatorias del entorno. En caso de que esto no sea posible, se deberá tramitar, con carácter previo a la aprobación del proyecto del equipamiento, un Estudio de Detalle en el que justificadamente se definan y ordenen los volúmenes.

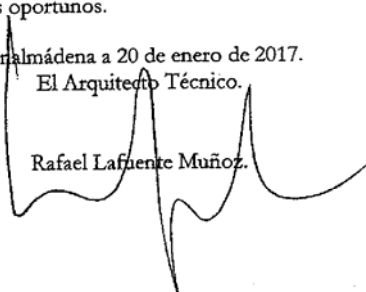
Por otra parte, la parcela está en Dominio Público Marítimo Terrestre según la Ley de Costas, por lo que para cualquier actuación que se pretenda será necesario obtener el permiso correspondiente por parte del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino. Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar. Demarcación de Costas Andalucía – Mediterráneo. Málaga.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Benalmádena a 20 de enero de 2017.

El Arquitecto Técnico.

Rafael Lafuente Muñoz.



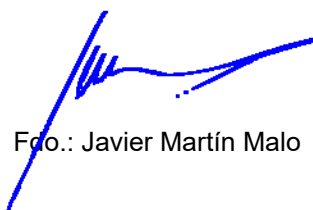
II: PLANOS

1. LISTADO DE PLANOS.

- A-03a REFORMA PROPUESTA (PLANTAS SÓTANO Y BAJA - SUPERFICIE).
- A-04a REFORMA PROPUESTA (PLANTAS SÓTANO Y BAJA - COTAS).
- A-09a SUPERFICIES DE OCUPACIÓN.
- A-12 REFORMA PROPUESTA (SECCIONES B-B Y C-C).

Málaga, 15 de mayo de 2017

EL ARQUITECTO



Fdo.: Javier Martín Malo