



MEMORIA

EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACIÓN DE LA UE-123 "HOTEL BALMORAL".



MEMORIA

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General de Benalmádena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde, para incorporar mediante los tramites oportunos al Planeamiento del Municipio los compromisos asumidos en el Convenio suscrito con Hoteles Sol del Sur, S.A., con fecha 9 de Julio de 2.002.

1. El objeto de este convenio es la obtención para el Ayuntamiento, de parte del subsuelo de la parcela del Hotel Balmoral, propiedad de la Sociedad Hoteles Sol del Sur, para la construcción en el mismo de un edificio municipal de aparcamientos. Planteándose una compensación a la cesión del terreno antes mencionado, consistente en un incremento de 2.400 m²/c en el techo edificable de la parcela en la que se sitúa en citado Hotel Balmoral, para favorecer la modernización de sus instalaciones de comedor y cocina, y posibilitar la ampliación del N^o de habitaciones.
2. Como consecuencia de la actuación mencionada en el apartado anterior, y para darle forma urbanística a la misma, se proponen los siguientes cambios en el planeamiento actualmente vigente.
 - A) Conversión de la parcela en la que actualmente se encuentra el Hotel Balmoral y sus instalaciones complementarias, incluida en el suelo urbano directo de Benalmádena Costa, y calificada como zona de Bloques, Subzona B-4, en una nueva Unidad de Ejecución en suelo urbano, denominada UE-123 "Hotel Balmoral".
 - B) Incremento de 2.400 m²/c. en el techo edificable de esta Unidad, respecto al que cuenta la parcela del citado Hotel, por aplicación de la ordenanza de la zona B-4 en la que está incluida actualmente.

La presente Modificación, afecta a un Suelo Urbano Consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de

este tipo de suelo, con la fijación de su uso pormenorizado y de su nueva ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter Estructural, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.





**SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LA
PARCELA AFECTADA**



CARACTERÍSTICAS ACTUALES DE LA PARCELA

Superficie: 6.316 m².
Calificación: B-4.
Edificabilidad: 1,5 m²/m².
Aprovechamiento: 6.316 m² x 1,5 m²/m² = 9.474 m²/C.





FICHA PROPUESTA PARA LA UNIDAD DE EJECUCIÓN
NÚMERO 123 “HOTEL BALMORAL”



Plan General de Ordenación Urbana Benalmádena



UNIDADES DE EJECUCIÓN

Identificación

Nombre:	HOTEL BALMORAL		
Identificación:	UE-123		
Superficie total (m2):	6.316	Techo edificable total (m2/c):	11.874
Número de viviendas:		Edificabilidad media (m2/m2):	1,88

Área de Reparto

Nombre:	C-7	Uso Característico:	Pueblo
Aprovechamiento Tipo (m2/m2): 0,960			
COEFICIENTES DE PONDERACIÓN			
Uso	Coefficiente		
Bloque	1,00		
Pueblo	1,00		
Comercial	2,39		

Condiciones de Aprovechamiento

Zona B-1			
Superficie (m2):	5.510	Nº Máximo Viviendas:	
Superficie para ED (m2):		Ocupación:	
Techo Edificable (m2/c):	11.874	Parcela Mínima (m2):	
Edificabilidad Máxima (m2/m2):	2.155	Altura Máxima:	6 PB+5
Densidad suelo/vivienda (m2/viv.):		Usos:	H-1

Observaciones:



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle: Obligatorio

Proyecto de Parcelación: No Especificado

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

Conservación: No Especificado

Observaciones:

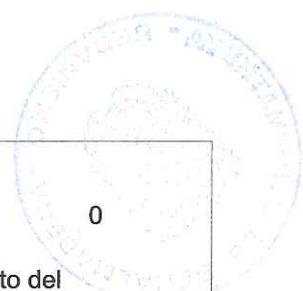
Urbanización

Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo		<input type="checkbox"/>		
Social		<input type="checkbox"/>		
Religioso		<input type="checkbox"/>		
Infraestructura		<input type="checkbox"/>		
Turístico		<input type="checkbox"/>		
Varios		<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	806	<input type="checkbox"/>		
Viario		<input type="checkbox"/>		



Total Cesiones:	806		
10 % Aprov. Medio:	0	<input type="checkbox"/>	Viviendas: 0
Observaciones:	La ubicación exacta de la zona verde se llevará a efecto en el ámbito del Estudio de Detalle que se desarrolle sobre la Unidad. Se cederá parte del subsuelo de la parcela al Ayuntamiento, en concreto 1.575,52 m2, situados bajo la pista de tenis y campo de minigolf, para la construcción de los aparcamientos municipales proyectados conforme al proyecto modificado en junio del 2,002 con los límites ya establecidos en el Convenio Urbanístico firmado por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena y la Mercantil de Hoteles Sol del Sur S.A.		



JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

1. Estamos ante una innovación de la ordenación establecida actualmente para los terrenos objeto de este expediente por el Plan General Vigente.
2. La presente Modificación afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de una nueva ordenanza de edificación.
Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 “Determinaciones de los planes Generales”, de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA, en el que se establece el régimen de las innovaciones en la ordenación, establecida por los instrumentos de planeamiento, cabe hacer las siguientes consideraciones:
 - A. La presente innovación en la ordenación de la parcela objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una Modificación del Plan General.
 - B. Justificación de las mejoras que la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.
 1. Mediante la misma, se consigue que se habilite y construya con las debidas garantías, un edificio de aparcamientos que de solución a la problemática que la escasez de los mismos, está ocasionando para la circulación del tráfico en la zona.
 2. La ordenación propuesta mantiene la tipología de bloque, y la altura máxima de 6 plantas, con que

actualmente cuenta la parcela, en su vigente calificación de B-4.



- C. De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, al plantearse en la presente modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la actual parcela del Hotel Balmoral, deberá mantener la calidad de las dotaciones previstas en la zona, que de acuerdo con los artículos 36 y 37 de la Memoria de la Revisión, cuentan con los estándares que a continuación se relacionan:

Estándar de Zona Verde Arroyo-Costa..... 13,57 m²/v.
Estándar de Eq. deportivo Arroyo -Costa. ... 2,08 m²/v.
Estándar de Eq. Comunitario Arroyo-Costa. . 9,38 m²/v.

1. El aumento de aprovechamiento planteado en la presente Modificación de Elementos es el siguiente:

APROVECHAMIENTOS ACTUALES:

Parcela de Suelo Urbano Directo "B-4":

Aprovechamiento = $6.316 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 9.474 \text{ m}^2/\text{c}.$

APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:

"UE-123":

Aprovechamiento = $6.316 \text{ m}^2 \times 1,88 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 11.874 \text{ m}^2/\text{c}.$

Aumento de aprovechamiento propuesto = 2.400 m²/c.

Equivalente a 24 módulos de 100 m²/C aproximadamente.

2. Los estándares de referencia serán los recogidos en el apartado "C" anterior, referidos a la zona de Arroyo de Miel y Benalmádena Costa, relativos a las dotaciones de zona verde, de zona deportiva y de equipamientos varios. No habiéndose considerado por entenderse que no afectaría a un uso hotelero, los estándares correspondientes a las zonas escolares.
3. Cálculo de las dotaciones que deberán preverse en la nueva Unidad de Ejecución.



Sistema General de Espacios Libres:

5 m²/hab x 4 hab/mod x 24 = 480 m²/suelo.

Sistema Local de Espacios Libres:

- 24 x 13,57 m²/mód. = 326 m²/suelo.

Sistema de Equipamiento Comunitario:

- 24 x 11,46 m²/mód. = 275 m²/suelo.

La ubicación exacta de las nuevas zonas verdes (806 m².), se llevará a efecto en el ámbito de un Estudio de Detalle a desarrollar, sobre la nueva Unidad, en lo que se refiere al incremento en el sistema local de equipamiento, se entiende que la construcción del nuevo edificio de aparcamiento supone un nuevo equipamiento en la zona, con el que se cubrirá sobradamente el estándar.

CONDICIONES DE GESTION:

De acuerdo con lo previsto en la ficha de la Nueva Unidad de Ejecución, el sistema de gestión contemplado es el de Compensación.

PLAN DE ETAPAS

Primer Cuatrienio.

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

La cuantificación económica de los gastos imputables a la Administración Municipal en esta Unidad, se recogerán en el oportuno proyecto de obras del edificio de aparcamientos a realizar.

Benalmádena a 26 de Noviembre de 2.003
El Arquitecto Municipal,

D. José Luis Cerezo Moreno