

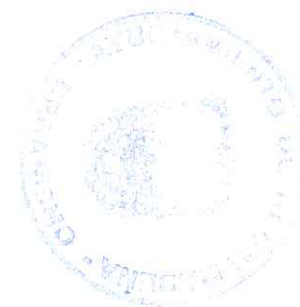
4.2.- MODIFICACIÓN PROPUESTA.

A continuación se detallan los nuevos Cuadros de Zonificación y Parcelación propuestos, en donde se ajusta la edificabilidad de las parcelas residenciales, modificando así los techos edificables asignados en el Plan Parcial y especificando el número de viviendas en cada una de ellas.

CUADRO DE ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO PROPUESTO:

CUADRO DE ZONIFICACIÓN GENERAL

ZONA	SUPERFICIE (M2S)	TECHO EDIFICABLE (M2T)
RESIDENCIAL	213.804,03	158.928,99
HOTELERO	25.140,58	29.217,39
DOTACIONAL DOCENTE PUBLICO	29.000,00	
DOTACIONAL DEPORTIVO PRIVADO	18.536,21	1.853,62
COMERCIAL	1.490,61	
DOTACIONAL SANITARIO PUBLICO	55.000,00	
ESPACIOS LIBRES, JARDINES Y ZONAS VERDES, AREAS DE RECREO Y EXPANSION	175.169,88	
ESPACIO DESTINADO A	1.693,33	
VIALES	60.714,93	
TOTAL SECTOR	580.549,57	190.000,00



Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

CUADRO DE DOTACIONES

PARCELA	SUPERFICIE	USO
DO-1	25.212,54	DOCENTE
DO-2	3.787,46	DOCENTE
SA-1	35.000,00	SANITARIO
SA-2	20.000,00	SANITARIO
SG-1	30.679,82	SISTEMAS GENERALES
SG-2	11.680,59	SISTEMAS GENERALES
SG-3	8.882,74	SISTEMAS GENERALES
SG-4	3.370,96	SISTEMAS GENERALES
SG-5	4.050,82	SISTEMAS GENERALES
SG-6	26.393,59	SISTEMAS GENERALES
SG-7	10.127,68	SISTEMAS GENERALES'
ST-1	1.693,33	INFRAESTRUCTURA
SL-1	27.126,14	ZONA VERDE
SL-2	31.788,76	ZONA VERDE
SG-MO-1	6.527,61	ZONA VERDE
SG-MO-2	3.864,66	ZONA VERDE
SG-MO-3	6.139,12	ZONA VERDE
SG-MO-4	4.537,39	ZONA VERDE
CO-1	1.490,61	COMERCIAL
VIARIO	60.714,93	
TOTAL	323.068,75	

CUADRO DE PARCELAS EDIFICABLES

PARCELA	SUPERFICIE (m2s)	INDICE EDIFICABILIDAD m2t/m2s	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº VIV.	USO
CO-DE	18.536,21	0,1	1.853,62		DEPORTIVO COMERCIAL
RE-1	47.900,89	0,53999	26.031,60 (*)	314	RESIDENCIAL
RE-2	27.667,60	0,90358	25.000,00	326	RESIDENCIAL
RE-3	61.163,76	0,86285	52.775,00	667	RESIDENCIAL
RE-4	36.249,22	0,60869	22.064,40	210	RESIDENCIAL
RE-5	6.679,35	1,22333	8.171,08	96	RESIDENCIAL
RE-H-6	25.140,58	1,16216	29.051,89	0	HOTELERO
RE-7	13.974,07	0,66652	9.314,02	108	RESIDENCIAL
RE-8	2.349,77	0,27049	635,58	3	RESIDENCIAL
RE-9	1.687,48	0,24972	421,40	2	RESIDENCIAL
RE-10	8.169,92	1,00629	8.221,27	100	RESIDENCIAL
RE-11	7.961,97	0,81137	6.460,14	74	RESIDENCIAL
	257.480,82		190.000	1900	

(*) En la parcela RE-1 se reservan 476,28 m2t para la construcción de una pequeña instalación deportivo-recreativa, destinada a club social-deportivo de la Urbanización.



En el siguiente cuadro se especifica la superficie destinada a zona deportiva, en la que se ubicará el Campo de Golf, que afecta a alguna de las parcelas de viviendas y a la parcela hotelera.

PARCELA	SUPERFICIE TOTAL M2	AREA DE EDIFICACIÓN M2	ZONA DEPORTIVA (CAMPO DE GOLF) M2
RE-1	47.900,89	39.680,29	8.220,60
RE-2	27.667,60	18.290,00	9.377,60
RE-3	61.163,76	35.662,01	25.501,75
RE-4	36.249,22	36.249,22	
RE-5	6.679,35	6.679,35	
RE-H-6	25.140,58	16.011,09	9.129,49
RE-7	13.974,07	13.974,07	
RE-8	2.349,77	2.349,77	
RE-9	1.687,48	1.687,48	
RE-10	8.169,92	8.169,92	
RE-11	7.961,97	5.647,62	2.314,35
TOTAL	238.944,61	184.400,82	54.543,79

5. - ORDENANZAS PARTICULARES DE LA ZONA.

La presente Modificación del Plan General, solo plantea una nueva ordenanza en el Polígono, y esta es la relativa a la nueva Zona Hotelera creada, manteniéndose en el resto de las parcelas del mismo las ordenanzas actualmente vigentes.

Ordenanzas de aplicación a la Zona de Uso Hotelero (Parcela RE-H-6):		
USOS PERMITIDOS	Vivienda	-----
	Industrial	-----
	Comerciales	H. 1 - Hoteles(1), H. 2 - Moteles(1). H. 3 - Hoteles-apartamento y similares(1). H. 5 - Residencias(1). CO.1 - Comercio en general. CO.3 - Restaurantes, cafés, cafeterías, bares y similares.
	Otros Usos	-----
USOS PROHIBIDOS	Vivienda	Todos
	Industrial	Todos
	Comerciales	CO-2,4 y 5; EP; H-4
	Otros Usos	Todos
SUPERFICIE TOTAL DEL SUELO		25.140,58 m2
SUPERFICIE DESTINADA A LA EDIFICACION		16.011,09 m2
SUPERFICIE DESTINADA A CAMPO DE GOLF		9.129,49 m2
EDIFICABILIDAD		29.217,39 m2
ALTURA MAXIMA		PB + 2+ ATICO (en la planta de ático no se puede situar mas de una séptima parte del techo edificable asignado a la parcela hotelera.
SEPARACIÓN A LINDEROS PUBLICOS		3 m.
SEPARACIÓN A LINDEROS PRIVADOS		H/2 ≥ 3m.
OCUPACIÓN MAXIMA		No se fija
FONDO EDIFICABLE		De acuerdo con las ordenanzas Generales
COMPOSICIÓN ESTÉTICA:		Diseño arquitectónico inspirado en los núcleos populares de crecimiento espontáneo.
APARCAMIENTOS		1 Aparcamiento por habitación

(1) En los proyectos de los edificios destinados al uso comercial del tipo "1.3. Residenciales (H)" deberá incorporarse al acto concreto de otorgamiento de Licencia Urbanística, la anotación en el Registro de la Propiedad del uso o destino de carácter hotelero de la edificación, así como la imposibilidad de segregar o dividir la misma.

6. - JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

La Modificación planteada, no supone ningún cambio en el aprovechamiento del Polígono, ni en su densidad de viviendas, ni en la superficie de sus dotaciones, ni en la geometría de ninguna de las distintas zonas y parcelas del mismo, consistiendo solo en la implantación de un uso Hotelero, en una de las antiguas parcelas destinadas a vivienda, concretamente la "Parcela RE-6" que ahora pasa a denominarse "Parcela RE-H-6". Las mejoras que la presente modificación supone para el bienestar de la población, y para el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, según lo establecido en los artículos 36.2.a. la y 38.3 de la LOUA, derivan de las siguientes razones:

El municipio de Benalmádena fue declarado "Municipio de Interés Turístico" por acuerdo de 21 de octubre de 2003 del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, BOJA nº 213 de Noviembre de 2003.

En el preámbulo de la Ley 13/2011 del Turismo de Andalucía, se especifica que "El turismo se configura como la actividad del sector servicios que mayores repercusiones, en términos de renta y empleo, genera en Andalucía, constituyendo un recurso de primer orden que se encuentra en constante dinamismo y siendo, durante las últimas décadas, una de las principales palancas dinamizadoras de nuestro crecimiento y desarrollo socioeconómico".

El sector SP-4.2 doña María Norte, cuenta con 1.900 viviendas, es decir de acuerdo con los criterios de la Junta, con una población de 4.560 hab. (1.900 viv x 2,4 h/viv), además cuenta en su interior con dos hospitales de importancia, el hospital privado "Xanit", y el "Hospital de Alta Resolución de Benalmádena" perteneciente al Sistema Andaluz de Salud. Además en la colindante urbanización Torrequebrada, existe un campo de Golf de 18 hoyos considerado como uno de los mejores de Europa. Todas estas instalaciones sanitarias y deportivas se encuentran aproximadamente a 300 m de la futura parcela hotelera.

De lo anteriormente mencionado se puede deducir, que si Benalmádena es un municipio en el que la actividad turística es de gran interés, si el turismo en una de las principales palancas dinamizadoras del crecimiento y del desarrollo socioeconómico de Andalucía y por tanto de Benalmádena, si la población de la Urbanización Dña María Norte es de 4.560 hab, muy superior a la de Benalmádena-Pueblo que según el censo asciende a 1.491 hab, y este núcleo, utilizándolo como referencia, cuenta en su interior con tres hoteles, mientras que en Dña. María Norte no hay ninguno; si la cercanía del futuro hotel a los dos hospitales podría cubrir las necesidades de alojamiento de los familiares de los enfermos hospitalizados en ellos, y si por ultimo la colindancia de la futura instalación hotelera al campo de golf de Torrequebrada, facilitaría la cobertura de las necesidades de alojamiento de este tipo de turismo del golf.

Parece en conclusión que podría deducirse con carácter general, que el posibilitar la implantación de un servicio turístico como es la instalación hotelera que se plantea en el sector SP-4.2 doña María Norte, supondrá una mejora para el bienestar de la población de este sector, la cual por su tamaño parece lógico que deba contar al menos con un hotel, así como para los usuarios de las instalaciones hospitalarias mencionadas y para los deportistas usuarios del vecino campo de golf de Torrequebrada. Y que todo ello en consecuencia supondría un mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad