



1.-MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Ámbito de la actuación:

1.2.- Promotor:

1.3.- Objeto y Procedencia:

2.-MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Estructura de la propiedad del suelo:

2.2.- Marco Urbanístico de Referencia:

2.3.- Referencia de la Propuesta:

2.4.- Cuadros Resumen de la Modificación:

2.5.- Marco Urbanístico Modificado:

3.-MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Justificación de la Modificación propuesta:

a).- Estándares Urbanísticos:

b).- Modificación de la Tipología:

c).- Síntesis:

4.-Anexos.

Convenio.

Ficha del PGOU de la UE-73 La Leala Norte.

Plano de Calificación del PGOU.

Catastral Parcela A y B.

Fotografías del Entorno Industrial.

Félix Naveira Lampérez - Arquitecto
C/ Casapalma Nº9-2º-952 060 174



1.- MEMORIA EXPOSITIVA.



1.-MEMORIA EXPOSITIVA.

1.1.- Ámbito de actuación:

El presente documento de Innovación del PGOU de Benalmádena consiste en una Modificación de Elementos que afecta a las parcelas P-14; P-15; P-2; P-1 y viario de la Unidad de Ejecución UE-73 La Leala Norte, Benalmádena y las parcelas denominadas como parcelas: A-1; A-2; B-1 y B-2 y viario de fuera de la Unidad.

Las parcelas objeto de la presente Modificación de Elementos quedan grafiadas en los planos que acompañan el presente documento.

1.2.- Promotor:

Promotor: Excelentísimo Ayuntamiento de Benalmádena.

1.3.- Objeto y Procedencia:

El motivo de la redacción de la presente Innovación del PGOU es el de cumplimentar las determinaciones marcadas en el convenio firmado entre los Sres D. Miguel y D^a Dolores Gálvez del Postigo y el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena de acuerdo plenario de 23 de Mayo de 2.002.

Asimismo tiene por objeto ajustar el planeamiento a la realidad existente ya que, los viales de la Unidad de Ejecución UE-73 "La Leala Norte", están ejecutados.

De la misma forma se intenta zonificar adecuadamente las distintas Zonas Verdes que como sistemas locales se crean junto al arroyo y reubicar como Zona Verde de sistema general una franja paralela al mismo en una parcela que se encuentra con la calificación de Unifamiliar U-4.

Fuera de la unidad, parte de la parcela que denominamos como A-1 con la calificación de Unifamiliar U-4, y la A-2 calificada como viario, pasan a ser Zona Verde; quedando como viario, por tanto, el resto de la parcela A-1 que es tal y cómo está ejecutada. La parcela B-1 (viario) y la B-2 con calificación de Unifamiliar U-4 pasan a ser, igualmente, Zona Verde.

Con ello alcanzamos mayores espacios libres públicos y ajustamos el planeamiento a la realidad ejecutada.

Félix Naveira Lampérez - Arquitecto
C/ Casapalma Nº9-2º. 952 060 174



2.- MEMORIA INFORMATIVA.



2.- MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Estructura de la propiedad del suelo:

Adjuntamos cuadro de las propiedades comprendidas en la presente Modificación de Elementos:

PARCELA	SUPERFICIE	PROPIETARIO
P-14	1.657,92 m ²	Edificios La Leala S.L.
P-15	2.589,42 m ²	Calderón y Vera S.L.
P-2	1.603,20 m ²	Viviendas La Leala S.L.
P-1	504,39 m ²	Srs Gálvez del Postigo
P-1a	316,52 m ²	Excmo. Ayuntamiento
P-A1	284,66 m ²	Srs Gálvez del Postigo
P-A2	74,30 m ²	Excmo. Ayuntamiento
P-B1	83,00 m ²	Excmo. Ayuntamiento
P-B2	188,09 m ²	Srs Gálvez del Postigo
TOTAL	7.301,50 m²	

2.2.- Marco Urbanístico de Referencia:

Adjuntamos Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución (UE-73), tal como queda descrita en el Plan General de Benalmádena, Málaga.



FICHA ACTUAL:

Identificación:

Nombre:	LA LEALA NORTE		
Identificación:	UE-73		
Superficie Total:	31.522 m ²	Techo Edificable:	5.738 m ²
Número de Viviendas:	38	Edificabilidad media:	0,18

ZONA U-4

Condiciones de Aprovechamiento:

Superficie:	21.251 m ²	Nº Máximo de Viviendas:	38
Superficie para E.D.		Ocupación:	25 %
Techo Edificable m ² /c:	5.738 m ²	Parcela Mínima (m ²):	400
Edificabilidad Máxima. (m ² /m ²):	0,27	Altura Máxima:	2
Densidad suelo/viv (m ² /viv)	559,24	Usos:	Según Normativa General

Condiciones de Gestión:

Espacios Libres G.:	3.788 m ²
Espacios Libres L.:	698 m ²
Viario:	5.784 m ²
Total Cesiones:	10.270 m²

2.3.- Referencia de la propuesta:

En el presente documento de Modificación Puntual de Elementos del Plan General de Benalmádena se propone la cesión de la Parcela 2 de 1.603,20 m² del Proyecto de Parcelación de la Unidad UE-73: de éstos 1.603,20 m² se ceden 822,90 m² como Zona Verde como Sistema General y 780,30 m² como Equipamiento Local. De la Parcela 1 de 504,39 m² se ceden 409,91 m² como viario y 94,48 como Zona Verde. La parcela del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena de 316,52 m² ^{SG y SL} de uso viario pasa a Zona Verde para unificar la ya existente junto al arroyo con la anteriormente cedida de la parcela 1.

De la parcela A-1 de 284,66 m² de los Srs Gálvez con calificación de Unifamiliar U-4 se ceden 235,56 m² como viario y 49,10 como Zona Verde. Asimismo, la A-2 de 74,30 m² y la B-1 de 83,00 m² ^{SL} del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena pasan de viario a Zona Verde de forma que se formaliza junto el viario ya existente una Zona Verde junto al Arroyo. La parcela B-2 de 188,01 m² de los Srs Gálvez con calificación de Unifamiliar U-4 se cede como Zona Verde.

Con todas estas modificaciones, tal y como puede verse más claramente en el plano N°-03 "Calificación Propuesta-1", se consigue unificar y agrandar las Zonas Verdes de ámbito Local propuestas en el P.G.O.U., actualizar en el P.G.O.U. el viario ya ejecutado y aumentar las dotaciones de espacios libres y equipamientos tanto de uso Local y como General.

La Parcela 2 de 1.603,20 m² queda sin edificabilidad, al proponerse así en el Estudio de Detalle de las parcelas P-2 y P-10 de la Unidad de Ejecución UE-73 La Leala Norte, y que se tramita conjuntamente con la presente Modificación de Elementos. En el mencionado Estudio de Detalle en tramitación, se plantea concentrar la edificabilidad de las parcelas P-10 y P-2 en la P-10 dejando la P-2 de 1.603,20 m² sin techo edificable. La edificabilidad de las parcelas A y B se traspasan, tal y como se refleja en el convenio, a las parcelas P-14 y P-15.

El aumento dotacional de Zona Verde y Equipamiento nos permite incrementar la edificabilidad de las parcela P-14 y P-15 de la Unidad de Ejecución UE-73 a la edificabilidad marcada en Convenio. Al aumentar el techo edificable de las parcelas



mencionadas, y teniendo en cuenta que lindan al Norte con el Polígono Industrial “La Leala” con edificaciones industriales de mayor altura (PB+2) y alineadas a vial, como puede verse en las fotos aportadas; proponemos el cambio de tipología edificatoria modificándolas de U-4 (Unifamiliar) a P-1 (Pueblo Mediterráneo con PB+2). Para ello justificaremos el cumplimiento de los estándares urbanísticos tanto Locales (desde el propio documento de Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena para el sector de Arroyo la Miel) como Generales (desde el artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía).

2.4.- Cuadros Resumen de la Modificación:

1.- Dentro de la UE-73 “la Leala Norte”

Calificación Actual	P.G.O.U.	Modificación	Total
Unifamiliar U-4	2.107,59 m ² (1)	--	- 2.107,29 m ²
Viario	316,52 m ²	409,91 m ²	+93,39 m ²
Zona Verde Local	--	341,40 m ²	+341,40 m ²
Zona Verde General	--	892,50 m ²	+892,50 m ²
Equipamiento	--	780,30 m ²	+780,30 m ²
TOTAL	2.424,11 m²	2.424,11 m²	

(1) = 1.603,20 m² (P-2) + 504,39 m² (P-1)

2.- Fuera de la UE-73 “la Leala Norte”

Calificación Actual	P.G.O.U.	Modificación	Total
Unifamiliar U-4	472,75 m ² (1)	--	- 472,75 m ²
Viario	157,30 m ²	235,56 m ²	+78,26 m ²
Zona Verde Local	--	394,49 m ²	+394,49 m ²
Zona Verde General	--	--	--
Equipamiento	--	--	--
TOTAL	630,05 m²	630,05 m²	

(1) = 284,66 m² (A-1) + 188,09 m² (B-2)

La totalidad de la actuación de las parcelas intervinientes en los presentes cuadros es de **3.054,16 m²** que con los 1.657,92 m² de la P-14 y los 2.589,42 m² de la P-15 hacen el total de 7.301,50 m² objeto de la presente **Modificación de Elementos**.



3.- Cuadro de parámetros urbanísticos modificados

Parcela	Superficie m ²	Calif. Actual	Calif. Mod	Edif. Act. m ² (1)	Edif.Prop. m ²	NºViv. Actual(2)	Nº Viv. Propuesto
P-14	1.657,92	U-4	P-1	447,64	2.237,87	3	30
P-15	2.589,42	U-4	P-1	699,14	3.234,08	4	31(3)
P-1	504,39	U-4	V. y Z.V.	136,18	0	1	
P-A1	284,00	U-4	V. y Z.V.	76,68	0	1	
P-B2	188,09	U-4	Z.V.	50,78	0	1	
TOTAL				1.410,34	5.471,95	10	61

*(1) Según el índice de edificabilidad de 0,27 m²/m² que marca la ficha.

*(2) Según el índice de 559,24 m²/viv que marca la ficha o por parcelas consolidadas.

*(3) Densidad según convenio: 80 m² de suelo/viv

4.- Resultado:

Como corolario de los cuadros expuestos: todo esto supone un exceso de aprovechamiento de **4.061,61 m² de techo** y un aumento de la densidad de **51 viviendas**.



2.5.- Marco Urbanístico Modificado:

Adjuntamos Ficha Urbanística de la Unidad de Ejecución (UE-73), tal como quedará una vez modificada.

FICHA MODIFICADA:

Identificación:

Nombre:	LA LEALA NORTE		
Identificación:	UE-73		
Superficie Total:	31.522 m ²	Techo Edificable:	9.799,61 m ²
Número de Viviendas:	92	Edificabilidad media:	0,31

ZONA U-4.- Condiciones de Aprovechamiento:

Superficie:	14.896 m ²	Nº Máximo de Viviendas:	30
Superficie para E.D.		Ocupación:	
Techo Edificable m ² /c:	4.022 m ²	Parcela Mínima (m ²):	400
Edificabilidad Máxima. (m ² /m ²):	0,27	Altura Máxima:	PB+1
Densidad suelo/viv (m ² /viv)	496,53	Usos:	Según Normativa General

ZONA P-1.- Condiciones de Aprovechamiento:

Superficie:	4.247 m ²	Nº Máximo de Viviendas:	61
Superficie para E.D.		Ocupación:	
Techo Edificable m ² /c:	5.472 m ²	Parcela Mínima (m ²):	
Edificabilidad Máxima. (m ² /m ²):	1,29	Altura Máxima:	PB+2
Densidad suelo/viv (m ² /viv)	69,63	Usos:	Según Normativa General

Condiciones de Gestión:

Espacios Libres G.:	4.661 m ²
Espacios Libres L.:	1.039,40 m ²
Viario:	5.877,39 m ²
Total Cesiones:	12.377,59 m²

Félix Naveira Lampérez - Arquitecto
C/ Caspalma N°9-2º. 952 060 174



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.



3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Justificación de la Modificación propuesta:

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ley 7/2002, de 17 de Diciembre en su artículo 36 prevé la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento a cabo de su revisión o modificación debiendo..... *“justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por esta ley. En este sentido las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos creados en ésta.”*

a).- Cumplimiento de los estándares urbanísticos:

a.1.- Sistema General de Espacios Libres:

En el artículo 10 de la LOUA se proponen 5 m²/hab que suponiendo 3,5 hab/viv hacen un total de: 17,50 m²/vivienda

a.2.- Sistema Local de Espacios Libres y Equipamientos:

En la memoria del P.G.O.U. se fija para el núcleo de Arroyo-Costa un previsión de 13,57 m²/viv de Zona Verde de carácter Local y un dotacional de 15,30 m²/viv. Lo que hace un total de 28,87 m²/viv.

Para cumplir con ambos parámetros el total de exigencia es de:

46,37 m²/vivienda

Si proponemos un aumento de 51 viviendas hemos de prever un total de:

$$51 \text{ viv} \times 46,37 \text{ m}^2/\text{viv} = 2.364,87 \text{ m}^2$$

Y si reservamos, tal y como hemos descrito en los cuadros anteriores 2.408,69 m² de Zona Verde y Equipamientos tendremos que cumplimos con los parámetros exigidos por la ley para justificar tanto el aumento de techo como el de la densidad, ya

que, obviamente si aplicamos al aumento de la edificabilidad una densidad de 100 m²/viv el aumento rotacional exigido sería menor.

Además se ha de tener en cuenta que se aumentan en 171,65 m² el viario grafiado en el actual P.G.O.U.

$$\underline{2.408,69 \text{ m}^2 > 2.364,87 \text{ m}^2}$$

Queda por tanto justificado el aumento de techo propuesto, dando por cumplidos los estándares urbanísticos Generales y Locales exigidos tanto por la LOUA cómo por el P.G.O.U. de Benalmádena en su ficha de la UE-73.

La creación de las nuevas zonas verdes tanto de uso Local cómo General, y en el lugar en el que se proponen, mejora sensiblemente el sector sin desvirtuar la ordenación originaria que propone el P.G.O.U. ya que se implanta en el margen del arroyo y en la zona de viviendas unifamiliares ya consolidadas.

b).- Modificación de la tipología:

El criterio aplicado para la modificación de la tipología edificatoria en las parcelas P-14 y P-15, es la de modificar la altura de la edificación y algunos de los parámetros de separaciones a linderos y ocupación, para ajustar la edificación resultante al entorno (zona de PB+2 en edificaciones industriales y al Colegio del lindero Sur). De la misma forma, podemos recoger el aumento de techo que nos permite el aumento de zona verde en el sector resultando, con ello, un conjunto más acorde con el entorno próximo. Para ello sólo basta ver las fotos aportadas de las edificaciones industriales construidas y en construcción del entorno próximo.

c).- Síntesis:

Por todo ello la "Modificación de Elementos", se justifica al cumplir con las exigencias de la LOUA y del PGOU de Benalmádena, ya que en la presente modificación no se altera ninguno de los parámetros fijados en el PGOU correspondientes a la ordenación estructural aumentando proporcionalmente dotaciones y edificabilidad.



De la misma forma, la altura de la edificación prevista en la modificación es similar a la que existe en muchas zonas del Municipio y concretamente en el entorno inmediatamente próximo de las parcelas, por lo que la trama urbana propuesta mantiene la coherencia interna del PGOU que modifica, así como se aumenta considerablemente los espacios libres en la zona edificada con la tipología de viviendas unifamiliares con lo que no se vería perjudicado el sector.

Félix Naveira Lampérez

Arquitecto

Junio de 2.006

Félix Naveira Lampérez - Arquitecto
C/ Casapalma Nº9-2º. 952 060 174



4.- ANEXO.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

(MALAGA)
**AREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO**

Unidad de Planeamiento y Gestión



El Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 23 de Mayo de 2002, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

5º.- Convenio con Sras. Gálvez del Postigo Urb. La Leala.-

Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa de Urbanismo de 20.5.02:

"Por el jefe de la sección administrativa se da cuenta de convenio suscrito con fecha 28 de mayo de 2001 habiendo producido el informe que a continuación se transcribe en el que quedan reflejadas las razones del mismo, con explicación pormenorizada de los desajustes producidos en el proyecto de reparcelación y que deben ser corregidos en el mismo con el fin de poder tener acceso registral.

INFORME DE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA: En relación con las reclamaciones de los Sras. D. Miguel y Dª Dolores Gálvez del Postigo, respecto a los proyectos de reparcelación de las unidades de actuación 72 y 73 La Leala (zona industrial y residencial respectivamente), se ha procedido a un análisis de los proyectos de reparcelación tramitados, llegándose a las siguientes conclusiones:

UA-72 LA LEALA NORTE (ZONA INDUSTRIAL)

CALCULO TEORICO

Fincas aportadas	50.440 m2/suelo
Cesiones obligatorias	<u>17.210 m2/suelo</u>
Fincas resultantes	33.230 m2/suelo
Menos 10% AM	3.323 m2/suelo
<u>Aprovechamiento privado</u>	<u>29.907 m2/suelo</u>

Según el proyecto de reparcelación aprobado, los Sras. Gálvez han aportado las fincas siguientes, sin tener en cuenta 8.162,78 m2 de viales que quedan como "propiedad de nadie":

- Miguel Gálvez del Postigo aporta 11.380 m2/suelo equivalente al 22,56% del total.
- Dolores Gálvez del Postigo aporta 18.160 m2/suelo equivalente al 36% del total.

De conformidad con estos porcentajes, el proyecto les debería adjudicar las siguientes superficies:

- A Miguel G. P. = 22,56% s/29.907 m2 6.747,02 m2/suelo
- A Dolores C.P.= 36% s/ 29.907 m2. 10.766,52 m2/suelo.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)



Sin embargo el Proyecto de Reparcelación efectúa las siguientes adjudicaciones:

• A Miguel G. P.	7.706,16 m2 (parcelas 15, 21 y 23) más
compensación económica por	<u>345,44 m2</u>
Total adjudicación	<u>8.051,60 m2/suelo</u>
• A Dolores G. P.	12.292,40 m2 (parcelas 2, 16 y 24) más
compensación económica por	<u>551,00 m2</u>
Total adjudicación	<u>12.843,40 m2/suelo</u>

Según los alegantes, las superficies aportadas por los mismos, tras asignarles el 50% de la parcela de viales a cada uno de ellos, son las siguientes:

- Miguel G.P. aporta 15.461,39 m2 equivalente al 30,65% del suelo
- Dolores G.P. aporta 22.245 m2., equivalente al 44,09% del suelo y les corresponden por consiguiente las siguientes adjudicaciones, con lo que resultarían a su favor unas diferencias en más que a continuación se detallan:

- Miguel G.P. 30,65% s/ 29.907 = 9.166,50 - 8.051,60 =	1.114,90 m2/suelo
- Dolores G.P. 44,09% s/ 29.907 = 13.186 - 12.843,40 =	342,60 m2/suelo

Estos metros de suelo al estar ubicados en zona industrial tienen un aprovechamiento de 1,5 m2/m2, por lo que supondrían para cada uno de ellos los siguientes aprovechamientos:

• Miguel G.P. 1.114,90 x 1,50 =	1.672,35 m2/techo
• Dolores G.P. 342,60 x 1,50 =	513,90 m2/techo.

UA-73 LA LEALA NORTE (ZONA RESIDENCIAL)

CALCULO TEORICO

Fincas aportadas	30.697 m2/suelo
Cesiones obligatorias	<u>9.304 m2/suelo</u>
Fincas resultantes	21.393 m2/suelo
Menos 10% AM	2.139 m2/suelo
<u>Aprovechamiento privado</u>	<u>19.254 m2/suelo</u>

Según el proyecto de reparcelación aprobado, los Sres Gálvez han aportado las fincas siguientes, sin tener en cuenta 5.979,50 m2 de viales que quedan como "propiedad de nadie":

- Miguel Gálvez del Postigo aporta 10.863,22 m2/suelo equivalente al 35,39% del total.
- Dolores Gálvez del Postigo aporta 3.189,76 m2/suelo equivalente al 10,39% del total.

De conformidad con estos porcentajes, el proyecto les debería adjudicar las siguientes superficies:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena
(MALAGA)



- A Miguel G. P. = 35,39% s/ 30.697 m2 6.814,00 m2/suelo
- A Dolores G.P.= 10,39% s/ 30.697 m2. 2.000,49 m2/suelo.

Sin embargo el Proyecto de Reparcelación efectúa las siguientes adjudicaciones:

- A Miguel G. P. 8.818,95 m2 (parcelas 2, 10, 12 y 14) ✓
- A Dolores G. P. 2.589,42 m2 (parcela 15)

Según los alegantes, las superficies aportadas por los mismos, tras asignarles el 50% de la parcela de viales a cada uno de ellos, son las siguientes:

- Miguel G.P. aporta 13.852,75 m2 equivalente al 45,127 % del suelo
- Dolores G.P. aporta 6.179,51 m2., equivalente al 20,13% del suelo y les corresponden por consiguiente las siguientes adjudicaciones, con lo que resultarían a su favor unas diferencias en más/menos que a continuación se detallan:

- Miguel G.P. 45,127% s/ 19.254 = 8.688,75 - 8.818,95 = - 130,20 m2/suelo
- Dolores G.P. 20,13% s/ 19.254 = 3.875,83 - 2.589,42 = 1.286,41 m2/suelo

Estos metros de suelo al estar ubicados en zona ^{Residencial} industrial tienen un aprovechamiento de 0,27 m2/m2, por lo que supondrían para cada uno de ellos los siguientes aprovechamientos:

- Miguel G.P. 130,20 x 0,27 = - 35,15 m2/techo
- Dolores G.P. 1.286,41 x 0,27 = 347,33 m2/techo.

RESUMEN

Se ha convenido con dichos propietarios en que el aprovechamiento superior al que tendrían derecho, tras asignarles a los mismos el 50% de los viales respectivos en cada una de las unidades, se materializa sobre sendas parcelas de la UA-73 residencial, acumulando dicho incremento sobre el inicialmente previsto, para lo cual se califican las referidas parcelas como zona P (pueblo mediterráneo), según el siguiente detalle:

- a) D. Miguel Gálvez del Postigo, adjudicatario de la parcela 14 (finca resultante del proyecto de reparcelación de la UA-73), tendría los siguientes aprovechamientos:

Superficie de la parcela	1.657,92 m2/suelo. ✓
Edificabilidad unifamiliar (0,27 m2/m2)	447,64 m2/techo
Aprovechamiento compensación viales	
- procedente de la UA-72	1.672,35
- procedente de la UA-73	- 35,15
- Total edificabilidad	1.637,20 m2/techo
	2.084,85 m2/techo



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benalmádena



(MALAGA)

b) D^a Dolores Gálvez del Postigo, adjudicatario de la parcela 15 (finca resultante del proyecto de reparcelación de la UA-73), tendría los siguientes aprovechamientos:

Superficie de la parcela	2.589,42 m2/suelo
Edificabilidad unifamiliar (0,27 m2/m2)	699,14 m2/techo
Aprovechamiento compensación viales	
- procedente de la UA-72	513,90
- procedente de la UA-73	347,33
- Total edificabilidad	861,23 m2/techo
	1.560,37 m2/techo

Sigue informando el Jefe de la Unidad en el sentido en el que posteriormente se ha vuelto a producir una nueva circunstancia que ha complicado el expediente administrativo, en el sentido de que se ha detectado por la empresa urbanizadora URVAMA un desfase entre la superficie de las parcelas según plano y medición real, lo que ha sido contrastado por el topógrafo municipal. Con motivo de ello, por parte de la propietaria mayoritaria D^a Dolores Gálvez del Postigo se ha propuesto asumir dichas diferencias de superficies en sus parcelas, mediante la correspondiente compensación con mayor aprovechamiento en la parcela 15 de la zona residencial. Igualmente y con motivo de las obras de ejecución del paso subterráneo bajo el ferrocarril, ha sido necesario ocupar dos parcelas de 250 m2 cada una propiedad de los Sres. Galvez, quienes asimismo asumen que la compensación económica por dicha ocupación lo sea mediante adjudicación de mayor edificabilidad en la citada parcela 15 de D^a Dolores Gálvez y en la parcela 14 de D. Miguel Gálvez.

El arquitecto municipal señala su oposición al primero de los convenios como ya quedó reflejado en informe de fecha 14 de marzo de 2000, contestando alegación de dichos señores al proyecto de reparcelación, sin añadir nada respecto al segundo de los convenios y que en todo caso no ha contado con la documentación necesaria para poder emitir un informe.

Respecto al segundo de los convenios se ha producido el siguiente informe de la Sección Administrativa:

"Con motivo de la ejecución de las obras de urbanización de las unidades UA-72 y UA-73, La Leala, y en concreto con la ejecución del paso bajo el ferrocarril, ha sido necesaria la ocupación de dos solares propiedad de los señores Galvez del Postigo, quienes han autorizado su ocupación sin perjuicio de la compensación sustitutoria de lo que sería un expediente de expropiación forzosa.

Así mismo se han producido una menor cabida en la casi generalidad de las Parcelas de la UA-72, que afectaban a distintos propietarios, y tras conversaciones con los propietarios mayoritarios, estos están de acuerdo en soportar dicha menor cabida sobre sus parcelas, con el fin de no perjudicar a cada uno de los propietarios minoritarios, ni tener que realizar una modificación de la reparcelación con los costes añadidos de tiempo, nueva información pública, etc...



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE
Benaalmádena
(MALAGA)

A tal efecto proponen la firma de un Convenio Urbanístico, que resoja dichas competencias para unificar el instrumento del expediente urbanístico y cambio de calificación del U-4 a P-1, según borrador que se adjunta.

Considera esta Unidad Administrativa, que la fórmula propuesta, es aceptable desde el punto de vista legal, en tanto en cuanto supone una solución de mutuo acuerdo que preconizan tanto la Ley de Expropiación Forzosa, en su artículo 24, como el R.D. 781/86 como la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común en su artículo 88, que permite la terminación convencional de los procedimientos."

Tras un debate entre los asistentes con los votos a favor del GIB y la reserva de voto del resto se acuerda proponer al Ayuntamiento Pleno para su aprobación por mayoría simple de sus miembros los Convenios urbanísticos correspondientes a las Unidades de Actuación 72 y 73 La Leala suscritos por la Alcaldía con los Sres. Gálvez del Postigo y de los que se adjunta copia a este acta."

En el debate destacan estas intervenciones resumidas y agrupadas:

El Portavoz del Grupo Partido Popular reitera que falta el informe del Sr. Arquitecto, que solicitó en Comisión Informativa, y muestra su oposición a que en tipología de Pueblo Mediterráneo se construyen casas adosadas.

Leu

En parecidos términos, el Sr. Muñoz Jiménez, del Grupo Partido Popular, manifiesta que la cabida del techo edificable rompe la tipología de pueblo mediterráneo.

El Sr. Cañete Mata, del Grupo PSOE, es radicalmente contrario esta solución, proponiendo como alternativa expropiar, aún viable, los terrenos y acometer por administración las obras del polígono industrial con urgencia, para poner remedio a la situación de bloque o existente, que impide el acceso a préstamos hipotecarios particulares para construir; por otro lado, no se pueden compensar viales, no se incrementan las dotaciones proporcionalmente y se omite informe técnico.

El Presidente replica que el procedimiento expropiatorio al ser largo e inseguro, como se demuestra con múltiples ejemplos, se desechó; urbanísticamente el P.G.O. otorga un volumen a este sector, que es el que se aplica, tras constatar un error técnico inicial, constituyendo una solución definitiva, si bien requerirá el trámite de la modificación del P.G.

El Pleno por 11 votos a favor (Grupo GIB) y 10 en contra (4 del Partido Popular, 4 del PSOE, 1 del Mixto y 1 de IULV-CA), de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen transcrito.

Contra el anterior acto administrativo, que es definitivo en vía administrativa podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

(MALAGA)
siguiente al de esta notificación, ante la sala de lo Contencioso-Administrativo de Málaga, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sin perjuicio de que pueda ejercitar, en su caso, recurso de reposición previo potestativo en el plazo de un mes a partir de esta notificación, que se entenderá desestimado transcurrido otro mes desde su interposición, quedando abierta entonces la vía contencioso-administrativa arriba expresada durante el plazo de dos meses a partir del acto presunto.

Benalmádena, a 6 de Junio de 2002
POR ORDEN DEL SECRETARIO
EL JEFE DE LA UD. ADMINISTRATIVA,



Recibido

SRES. D. MIGUEL Y D^a DOLORES GALVEZ DEL POSTIGO, c/p Ignacio Romero Bold
Málaga

DE TORREMOLINOS





Plan General Ordenación Urbana 2003
Benalmádena
Texto Refundido
UNIDADES DE EJECUCIÓN



Identificación

Nombre:	LA LEALA NORTE		
Identificación:	UE-73		
Superficie Total(m2):	31522	Techo Edificable Total(m2/c):	5738
Número de Viviendas:	38	Edificabilidad Media(m2/m2):	0,18

Condiciones de Aprovechamiento

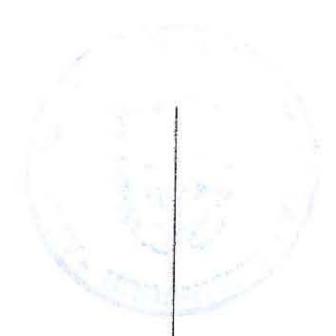
Zona	U-4		
Superficie(m2):	21251	Nº Máximo Viviendas:	38
Superficie para ED(m2):		Ocupación:	25%
Techo Edificable(m2/c):	5738	Parcela Mínima(m2):	400
Edificabilidad Máxima(m2/m2):	0,27	Altura Máxima:	2
Densidad Suelo/Vivienda (m2/viv):	559,24	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General

Condiciones de Gestión

Sistema de actuación:	Cooperación		
Estudio de detalle:	Obligatorio	Urbanización	
Proyecto de Parcelación:	Obligatorio	Nueva:	<input type="checkbox"/>
Proyecto de Urbanización:	Obligatorio	Subsanación Deficiencias:	<input type="checkbox"/>
Conservación:	Entidad de Conservación		
Observaciones:	(1)En zona U-4.		
Cesiones			
Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión Observaciones
Administrativo	0	<input type="checkbox"/>	

Cultural	0	<input type="checkbox"/>	
Deportivo	0	<input type="checkbox"/>	
Educativo	0	<input type="checkbox"/>	
Infraestructura	0	<input type="checkbox"/>	
Religioso	0	<input type="checkbox"/>	
Sanitario	0	<input type="checkbox"/>	
Social	0	<input type="checkbox"/>	
Turístico	0	<input type="checkbox"/>	
Varios	0	<input type="checkbox"/>	
Espacios Libres Local	698	<input type="checkbox"/>	
Espacios Libres General	3788	<input type="checkbox"/>	
Viario	5784	<input type="checkbox"/>	
TOTAL			
CESIONES:	10270		
10% Aprov. Medio:	2400	<input checked="" type="checkbox"/>	Viviendas:
Observaciones:			





EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
UNIDAD ADMINISTRATIVA

DCU-1

MÁLAGA - PROVINCIA

BENALTADEUA

CL) FEBRERO

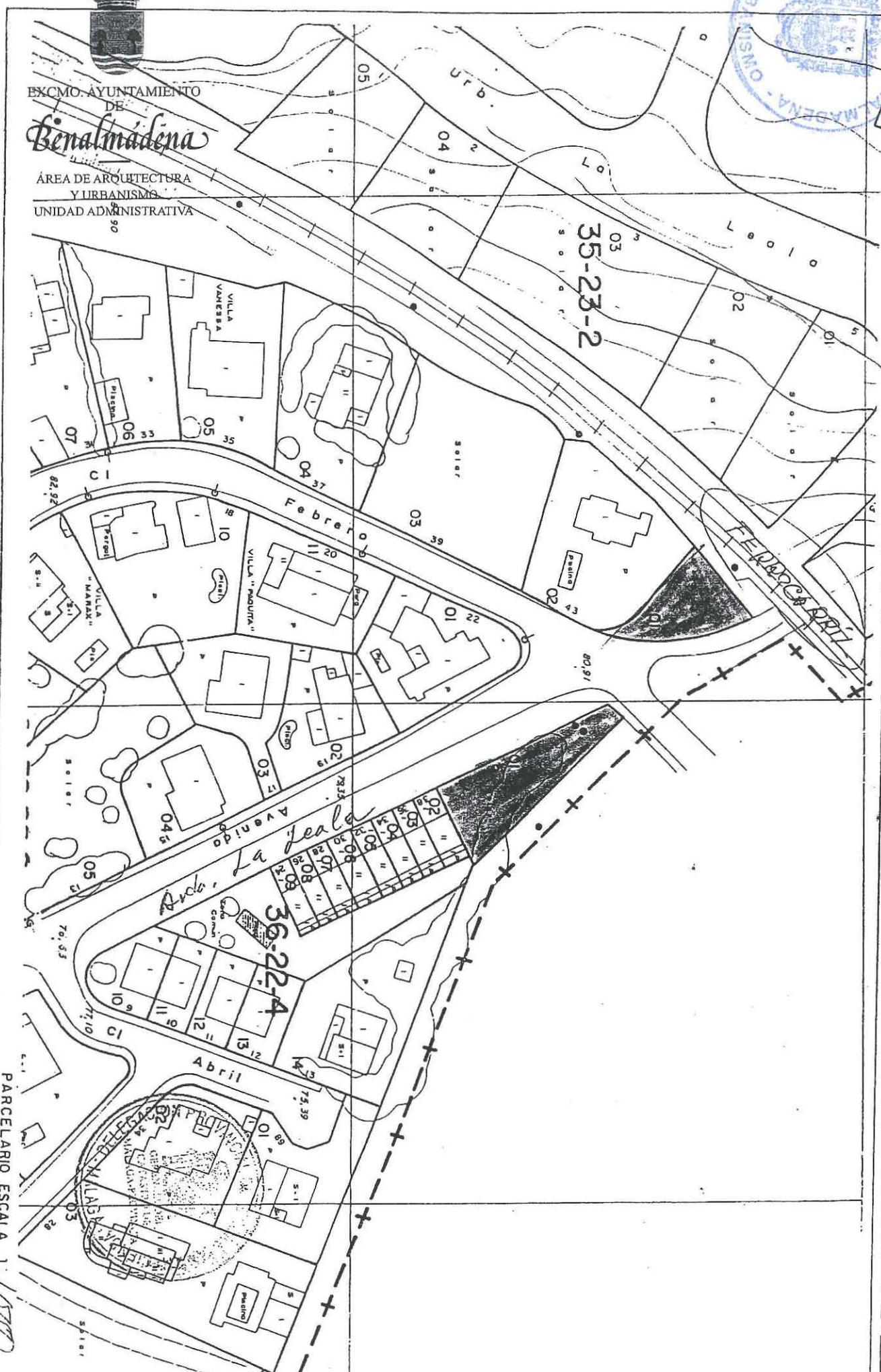
0

PARCELA CATASTRAL U.T.M.

3624105 VF6532S

CARGO

08/11/00



PARCELARIO ESCALA 1:1000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA · AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 · 29639 BENALMADENA (MÁLAGA) · TEL.: 952 57 98 76 · FAX: 952 57 98 59



Félix Naveira Lampérez - Arquitecto
C/ Caspalma Nº9-2º. 952 060 174



5.- PLANOS.