



MEMORIA

MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA RELATIVA A LA UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO DENOMINADO PA-SUC-UE-72 “POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA LEALA”.

ANTECEDENTES:

A continuación se hace un análisis de las características de la denominada por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, “UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO PA-SUC-UE-72 “POLÍGONO INDUSTRIAL DE LA LEALA”, desde su creación por el Plan General de Benalmádena/1.995, hasta el momento presente.

PLAN GENERAL 1.995

El anterior Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en sesión 10/1995 de 19 de Diciembre de 1.995, planteaba en el suelo urbano de Arroyo de la Miel una unidad de actuación denominada “UA- 72 - Polígono Industrial la Leala”, cuyos parámetros generales eran los siguientes:

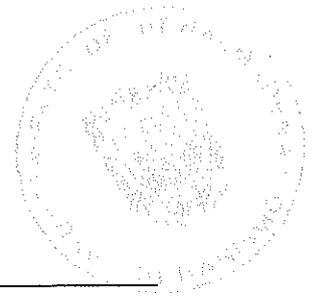
Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena/1.995				
DENOMINACION	Superficie (m2)	Techo Edificable (m2/c)	Índice de Edificabilidad (m2s/m2c)	Densidad (nº/viv)
UA- 72 - Polígono Industrial La Leala	50.440,00	49.860,00	0,99	60
Condiciones de Aprovechamiento				
Zona Industrial-Comercial-4 (IC-4)	33.240,00	49.860,00	1,50	60
Condiciones de Gestión				
Cesiones de Viario	9.910,00			

Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

Cesiones de Zona Verde	5.290,00			
Cesiones de Equipamiento Social	2.000,00			
Total Cesiones	17.200,00			

En desarrollo de lo previsto en este Plan General de Benalmádena/1.995 para esta Unidad, en el Pleno del Ayuntamiento de fecha once de Noviembre de 1.999, se aprobó definitivamente un Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 ED), extendido a esta Unidad, y cuyos parámetros generales eran los siguientes:

Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 ED)				
DENOMINACION	Superficie (m2)	Techo Edificable (m2/c)	Índice de Edificabilidad (m2s/m2c)	Densidad (nº/viv)
UA- 72 - Polígono Industrial La Leala	50.440,00	49.860,00	0,99	60
Condiciones de Aprovechamiento				
Zona Industrial-Comercial-4 (IC-4)	33.230,00	49.860,00	1,50	60
Condiciones de Gestión				
Cesiones de Viario	9.910,00			
Cesiones de Zona Verde	5.290,00			
Cesiones de Equipamiento Social	2.000,00			
Total Cesiones	17.200,00			



Por último, e igualmente en desarrollo de lo previsto en el Plan General de Benalmádena/1.995 para esta Unidad, la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento del día 23 de Marzo de 1.995, aprobó el expediente de Reparcelación de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 9800400GU), cuyos parámetros generales eran los siguientes:

Expediente de Reparcelación de la Zona Industrial de la Leala (EXP.9800400GU)				
DENOMINACION	Superficie (m2)	Techo Edificable (m2/c)	Índice de Edificabilidad (m2s/m2c)	Densidad (nº/viv)
UA- 72 - Polígono Industrial La Leala	50.440,00	49.860,00	0,99	60
Condiciones de Aprovechamiento				
Zona Industrial-Comercial-4 (IC-4)	33.230,00	49.860,00	1,50	60
Condiciones de Gestión				
Cesiones de Viario	9.920,00			
Cesiones de Zona Verde	5.290,00			
Cesiones de Equipamiento Social	2.000,00			
Total Cesiones	17.210,00			

PLAN GENERAL 2.003

El vigente Plan General de Benalmádena/2003 aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en sesión 2/2003 de 4 de Marzo de 2.003, plantea en el suelo urbano consolidado de Arroyo de la Miel la misma unidad de ejecución denominada "UE-72 - Polígono Industrial la Leala", siendo sus parámetros generales eran los siguientes:

Plan General de Benalmádena/2003				
DENOMINACION	Superficie (m2)	Techo Edificable (m2/c)	Índice de Edificabilidad (m2s/m2c)	Densidad (nº/viv)
UA- 72 - Polígono Industrial La Leala	49.054,00	44.490,00	0,91	60
Condiciones de Aprovechamiento				
Zona Industrial-Comercial-4 (IC-4)	29.280,00	44.490,00	1,50	60
Condiciones de Gestión				
Cesiones de Viario	12.002,00			
Cesiones de Zona Verde	5.585,00			
Cesiones de Equipamiento Social	2.187,00			
Total Cesiones	19.774,00			

OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

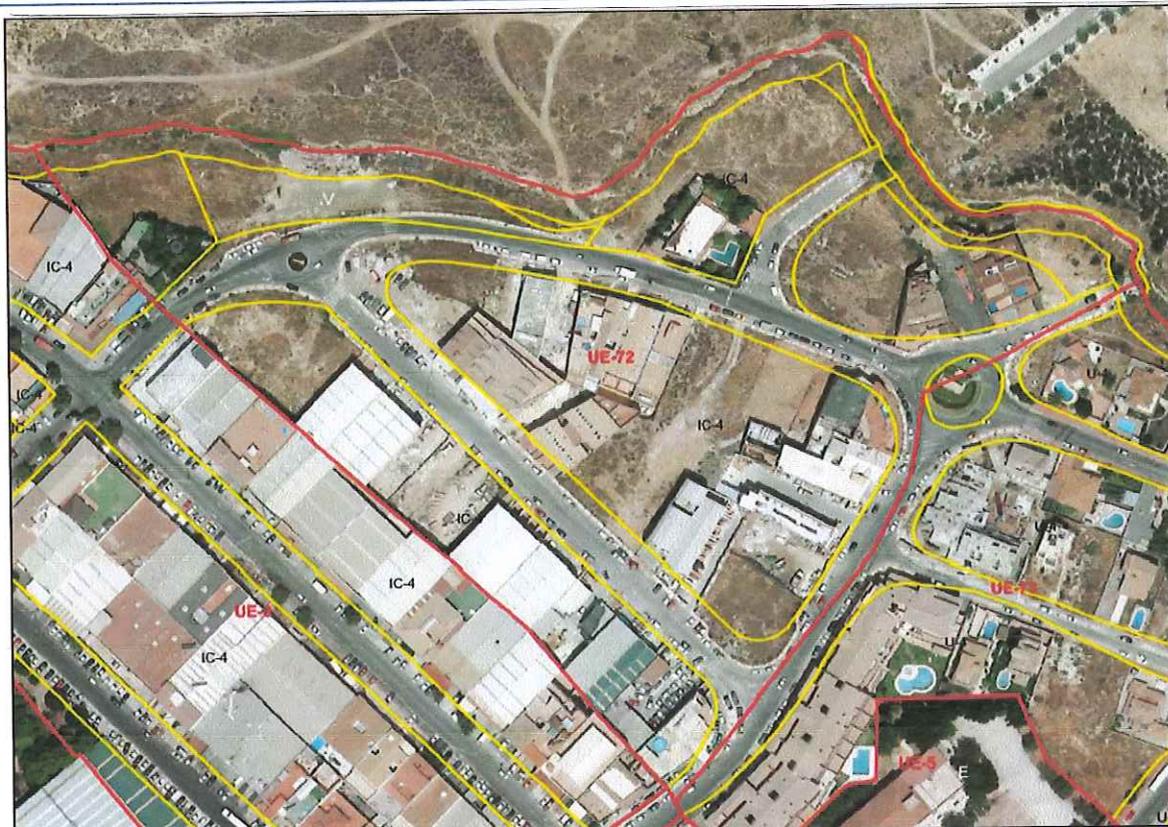
Como se puede deducir del análisis de los parámetros generales de la Unidad de Ejecución UA-72, recogidos en los cuadros anteriores, y referidos a los dos últimos Planes Generales de Benalmádena, estos derivan en cuanto a usos, aprovechamientos en m² de techo edificable y densidad, de tres conceptos que han permanecido invariables a lo largo del tiempo, y que son los siguientes:

- 1º-La calificación urbanística de todas las zonas edificables de la Unidad es la correspondiente a la ordenanza “**Industrial Comercial IC-4**”, de idénticas características en ambos Planes Generales.
- 2º-El aprovechamiento de dichas zonas edificables de la Unidad; es el resultado de aplicar a la superficie de las mismas, el índice de edificabilidad de la mencionada ordenanza “**IC-4**”, que es 1,5 m²/m².
- 3º-El nº máximo de viviendas permitido en la unidad nº 72 “Polígono Industrial La Leala”, es en todos los casos de 60 viviendas.

El Vigente Plan General de Benalmádena/2003 aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga en sesión 2/2003 de 4 de Marzo de 2.003, fue elaborado tomando como base cartográfica, la “Cartografía Catastral Urbana Informatizada del Municipio de Benalmádena”, la cual fue financiada y realizada a partir de un Convenio suscrito por la Gerencia Territorial del Catastro de Málaga-Provincia y por el Ayuntamiento de Benalmádena con fecha 18 de Abril de 1.997.

Como consecuencia de esta circunstancia, y del hecho de que en la mencionada Cartografía Catastral Urbana Informatizada, la base cartográfica de la “UA- 72 - Polígono Industrial la Leala”, no respondía a una realidad física existente, (puesto que todavía esta zona estaba sin desarrollar), sino que se elaboró a partir de un volcado del planeamiento propuesto para la zona, ahora, una vez urbanizada, parcelada y edificada esta Unidad, se han detectado diferencias entre la realidad existente y la ordenación planteada para ella por Plan General de Benalmádena/2003.

Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento



Superposición de los límites de las distintas zonas de la zonificación de la PA-SUC-UE-72 "Polígono Industrial de La Leala" del P.G.O.U/2003 (en amarillo), sobre la ortofoto actual de la zona, en la que se pueden observar los desajustes de este planeamiento con la realidad de la urbanización ejecutada en base al PGOU/1.995.

Por ellos es el objetivo de la presente Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, la adecuación del planeamiento a los parámetros de la Unidad de Ejecución UE- 72 - Polígono Industrial la Leala-, que le fueron fijados por Plan General de Benalmádena/1.995, y por su planeamiento de desarrollo, y que han servido de base para su ejecución y consolidación, parámetros que coinciden sensiblemente con los datos obtenidos a partir de un levantamiento topográfico actualizado de la Unidad.

JUSTIFICACIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

El Plan General de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo del día 4 de Marzo de 2.003, explica en su Artículo 12: "El Suelo Urbano", correspondiente a su Título II "

D:\Documents and Settings\All Users\Documentos\BifaxRx\PC-FAX Rx\My PaperPort Documents\MODIFICACION DE ELEMENTOS DE LA LEALA\PROUESTA\CORRECCIONES DERIVADAS INFORME JUNTA\PROUESTA MARZO 2014\modificacion propuesta-4.doc

Determinaciones de Carácter General del Plan General”, y en su apartado correspondiente al *Suelo Urbano Consolidado*, que forman parte de esta Categoría del Suelo Urbano, las Unidades de Ejecución procedentes de las Unidades y de los Polígonos de Actuación del anterior Plan General 1.995, **“Que estén ya consolidadas al menos en dos terceras partes de su espacio apto para la edificación, según la ordenación prevista en aquel planeamiento general”, “Que estén integradas en una malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos”, “Que hayan sido transformadas y urbanizadas en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones”, y “Que sus fichas de ordenación se hayan incorporado al nuevo planeamiento”**, aclarándose a continuación que este es el caso de la Unidades de Ejecución denominadas por el vigente Plan General: U.E. 1 a 48, U.E. 51 a 53, U.E. 55, U.E. 57 a 60, U.E. 62 a 69, U.E. 72 a 89, U.E. 91 a 95, y U.E. 97 a 105.

Es decir, dicho de otra manera, el vigente plan general establece que aquellas Unidades o aquellos Polígonos de Actuación del antiguo Plan General/1995, que se hayan desarrollado en base a la ordenación prevista para ellos en ese Plan, que estén ya urbanizados en ejecución de ese instrumento de planeamiento y de sus determinaciones, y que estén consolidados por la edificación al menos en sus dos terceras partes, han sido considerados por el Plan General/2.003, como Suelo Urbano Consolidado, **en tanto en cuanto se han mantenido para ellas los parámetros recogidos en su ficha de ordenación del PGO/95**, parámetros que han servido de base a su desarrollo.

En consecuencia, el PGO/2003 ha recogido a la “UA- 72 - Polígono Industrial la Leala” como Suelo Urbano Consolidado, **“en tanto en cuanto haya conservado para ella la ordenación fijada en el antiguo PGO/95, en base a la cual se ha consolidado”**.

De acuerdo con las premisas antes expuestas, el Plan General de Benalmádena/2.003, al haber recogido a la “UE-72 - Polígono Industrial la Leala” como Suelo Urbano Consolidado, se ha obligado a recoger en la ficha de esta Unidad de Ejecución los parámetros fijados para ella por el anterior planeamiento y que han servido de base para su ejecución y consolidación.



Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

Estos parámetros debieron ser por tanto los recogidos, como documento de mayor precisión, en la ficha urbanística del Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 ED), aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha once de Noviembre de 1.999, y tramitado en desarrollo de lo previsto en el Plan General de Benalmádena/1.995 relativo a esta Unidad.

Pero no ha sido así, habiéndose detectado diferencias entre la ficha de esta Unidad correspondiente a este Estudio de Detalle y la correspondiente al Plan General de Benalmádena/2003, siendo por ello el objetivo de la presente Modificación del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, la adecuación de este planeamiento a los parámetros de la Unidad de Ejecución UE-72 - Polígono Industrial la Leala-, que le fueron fijados por el anterior plan y que han servido de base para su ejecución y consolidación. Manteniéndose no obstante en esta modificación, los incrementos, sobre lo previsto para estas dotaciones por el Plan General/1.995, en la superficie de las zonas verdes y del equipamiento de la Unidad planteados en el vigente Plan General de Benalmádena/2003.

A continuación se plantean unos cuadros comparativos entre los parámetros correspondientes a todos los expedientes tramitados a lo largo del tiempo para esta unidad, y los de la Modificación que ahora se propone.



PARÁMETROS GENERALES DE LA UNIDAD	Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena/1.995	Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 -ED)	Expediente de Reparcelación de la Zona Industrial de la Leala (EXP.9800-400GU)	Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena/2003	Modificación Propuesta
Superficie (m2)	50.440,00	50.440,00	50.440,00	49.054,00	49.643,27 (*)
Techo Edificable (m2/c)	49.860,00	49.860,00	49.860,00	44.490,00	48.288,50 (*)
Índice de Edificabilidad (m2s/m2c)	0,99	0,99	0,99	0,91	0,97 (*)
Densidad (nº/viv)	60	60	60	60	60
Densidad (viv/Ha)	11,90	11,90	11,90	12,23	12,08

(*) Conjunto de las Unidades UE-72 ,72A y 72B



PARÁMETROS DE LA ZONA INDUSTRIAL-COMERCIAL-4 (IC-4)	Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena/1.995	Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 -ED)	Expediente de Reparcelación de la Zona Industrial de la Leala (EXP.9800-400GU)	Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena/2003	Modificación Propuesta
Superficie (m ²)	33.240,00	33.240,00	33.240,00	29.280,00	32.192,33 (*)
Techo Edificable (m ² /c)	49.860,00	49.860,00	49.860,00	44.490,00	48.288,50 (*)
Índice de Edificabilidad (m ² s/m ² c)	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50 (*)
Densidad (nº/viv)	60	60	60	60	60

(*) zonas IC-4 + IC-1A + IC-1B

CONDICIONES DE GESTIÓN DE LA UNIDAD	Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena/1.995	Estudio de Detalle de la Zona Industrial de la Leala (EXP. 900 220 -ED)	Expediente de Reparcelación de la Zona Industrial de la Leala (EXP.9800400GU)	Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena/2003	Modificación Propuesta
Cesiones de Vialio (m2)	9.910,00	9.910,00	9.920,00	12.002,00	9.584,50
Cesiones de Zona Verde (m2)	5.290,00	5.290,00	5.290,00	5.585,00	5.679,44 (*)
Cesiones de Equipamiento (m2)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.187,00	2.187,00
Total Cesiones (m2)	17.200,00	17.200,00	17.210,00	19.774,00	17.450,94

(*) Conjunto de las Unidades UE-72 ,72A y 72B







Los parámetros ahora propuestos en esta **Modificación de la Unidad de Ejecución UE- 72 - Polígono Industrial la Leala**, derivan de las siguientes consideraciones:

1. El techo edificable total asignado a la unidad es el resultante de aplicar a la superficie real de las parcelas edificables existentes en la misma, es decir a la superficie total existente realmente en la Unidad calificada de IC-4, el índice de edificabilidad de 1,5 m²/m² asignado por el Plan General a la zona IC-4.
2. La superficie de la red viaria propuesta deriva de la medición real de las calles ejecutadas.
3. El mantenimiento del número máximo de 60 viviendas permitido para esta unidad por ambos Planes Generales, el de 1.995 y el de 2.003.
4. El diseño y la consiguiente superficie de la zona verde, previstos para la Unidad por el vigente Plan General/2.003, deberían haber coincidido, de acuerdo con los razonamientos antes expuestos, con lo recogidos en el anterior Plan General/1.995 y en el Proyecto de Reparcelación en base a los cuales se llevó a cabo la ejecución de la Unidad. No obstante y como consecuencia del antes mencionado erróneo trazado de la unidad en los planos catastrales de la zona, estos datos no coinciden, produciéndose como se recoge en los cuadros anteriores las siguientes diferencias entre los parámetros de la ficha correspondiente al Plan General/2.003 y la correspondiente al Plan General/1.995:
 - Un aumento en la superficie de la zona verde de 120,36 m².
 - Un aumento en la superficie de la zona de equipamiento 187 m².
 - Una disminución de la superficie de la zona edificable IC-4 de 3.960 m², lo que supone igualmente una disminución en el techo edificable correspondiente a esta calificación de 5.370 m²/c.
 - Y un aumento en la superficie de la red viaria de 2.082,00 m².

Y si bien, como repetidamente se ha dicho, el objetivo de la presente modificación, es restituir a la Unidad los parámetros contenidos en la ficha de la misma correspondiente al Plan General de 1.995, en base al cual se ha

consolidado, en esta modificación se plantea no obstante, en el caso de las zonas verdes, no solo alcanzar la mayor superficie de las mismas previstas erróneamente en la ficha de la Unidad correspondiente al Plan General de 2003 respecto a la ficha del Plan General del 1.995, sino aprovechar esta modificación para aumentar su superficie respecto a los datos del planeamiento/2003 en 94,44 m², calificándose para ello como zona verde 389,44 m² (5.679,44 m²- 5.290,00 m²) de la zona calificada como zona Industrial-Comercial en el Plan General/95, y acudiéndose para su obtención a la compensación.

Igualmente en el caso de la parcela de equipamiento de la Unidad, se plantea en esta modificación, el mantener la superficie de la misma recogida erróneamente en el PGOU/2003.

Por ultimo en cumplimiento del Artículo 36. de la LOUA relativo al Régimen de las Innovaciones de los instrumentos de planeamiento cabe indicar lo siguiente:

La nueva ordenación justifica su utilidad publica en el hecho ya mencionado de ajustar el planeamiento a una realidad existente, acorde con el planeamiento anterior que le sirvió de base, para evitar situaciones de fuera de ordenación de naves ya construidas y de perdidas de aprovechamiento en parcelas que se ajustan escrupulosamente a la reparcelación aprobada en su día, no obstante esta utilidad pública y las mejoras que supone para el bienestar de la población deberá refrendarse por la Corporación.

Esta innovación aumenta, como ya ha quedado explicitado, el aprovechamiento lucrativo de esta Unidad de Ejecución, respecto a lo previsto erróneamente para ella en su ficha correspondiente al vigente Plan General de 2.003 en 3.798,50 m² de techo edificable de uso comercial IC-4, este aumento en el aprovechamiento, que como se dijo no lo es tal respecto al Plan General anterior, obliga a tomar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, pero ocurre que de acuerdo con lo previsto en el Artículo 17. de la LOUA, las reservas para dotaciones en suelos con uso característico industrial o terciario como el que nos ocupa, se establecen en un porcentaje mínimo del 14% de la superficie del sector que ordena, y no en base al techo edificable del mismo.



Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

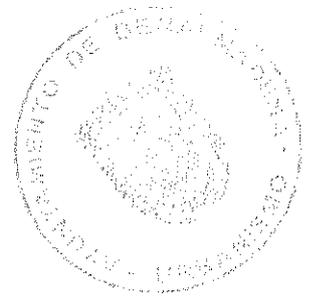
Por tanto el incremento del aprovechamiento de la unidad de ejecución objeto de esta modificación no genera la necesidad de mayores dotaciones, dado que el ámbito de la Unidad sigue siendo el mismo, en todo caso cabe reseñar que tanto en el vigente Plan General de 2.003 como en la modificación propuesta el porcentaje de dotaciones de la Unidad es del 15,8%, superior por tanto al 14% exigido por la LOUA.

Por ultimo cabe decir que la presente modificación, que como se ha expuesto a lo largo de este documento tiene como objetivo una actuación sobre la ordenación pormenorizada, para ajustar el planeamiento actual a una realidad que deriva de la ejecución del planeamiento anterior, tiene la consideración de pormenorizada, y que en la misma no se superan los parámetros fijados por la Adaptación como “Parámetros Estructurales” correspondientes a la Zona Homogénea denominada “ARROYO DE LA MIEL INDUSTRIAL”, al ser los parámetros de la presente modificación los siguientes: Densidad Global: 12,08Viv/Ha y Edificabilidad Global: 0,97 (m2t/m2s).

“Parámetros Estructurales de la Adaptación”

ÁREAS HOMOGÉNEAS	USO GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL (Viv/Ha)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)
Arroyo de la Miel Industrial	Industrial/ Terciario	12,65	0,99

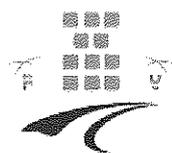




Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

CARACTERÍSTICAS DE LA NUEVA ORDENACIÓN

FICHAS PROPUESTAS:



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	POLÍGONO INDUSTRIAL LA LEALA		
Identificación:	PA-SUC-UE-72		
Superficie total (m²):	41.879,16	Techo edificable total (m²c):	37.215,99
Número de viviendas:	46	Edificabilidad media (m²/m²):	0,889

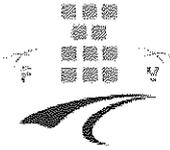
Condiciones de Aprovechamiento

Zona	IC-4		
Superficie (m²):	24.810,66	Nº Máximo Viviendas:	46
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	(*)
Techo edificable (m²c):	37.215,99	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	1,50	Altura Máxima:	2PL(10m)
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	539,36	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.

Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación:	Compensación			
Estudio de Detalle	Ya Realizado	Urbanización		
Proyecto de Parcelación:	Ya Realizado	Nueva: <input type="checkbox"/>		
Proyecto de Urbanización:	Ya Realizado	Subsanación Deficiencias: <input type="checkbox"/>		
Conservación:	No Especificado			
Observaciones:				
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	2.187,00	<input checked="" type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	4.639,72	<input checked="" type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	657,28	<input checked="" type="checkbox"/>		
Viaro	9.584,50	<input checked="" type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	17.068,50			
10 % Aprov. Medio:	3.324	<input checked="" type="checkbox"/>	Viviendas:	
Observaciones:				



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

Nombre:	POLÍGONO INDUSTRIAL LA LEALA		
Identificación:	PA-SUC-UE-72-A		
Superficie total (m ²):	3.520,24	Techo edificable total (m ² c):	4.872,135
Número de viviendas:	6	Edificabilidad media (m ² /m ²):	1,384

Condiciones de Aprovechamiento

Zona IC-1A			
Superficie (m ²):	3.248,09	Nº Máximo Viviendas:	6
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	(*)
Techo edificable (m ² c):	4.872,135	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,50	Altura Máxima:	2PL(10m)
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	541,42	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Obligatorio

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización:

Conservación: No Especificado

Observaciones:

Urbanización

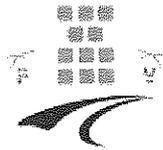
Nueva:

Subsanación Deficiencias:

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	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	272,15	<input type="checkbox"/>		
Viario		<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	272,15			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones:



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

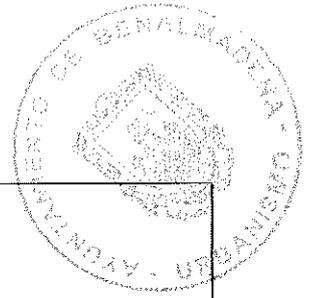
Identificación

Nombre:	POLÍGONO INDUSTRIAL LA LEALA		
Identificación:	PA-SUC-UE-72-B		
Superficie total (m²):	4.243,87	Techo edificable total (m²c):	6.200,37
Número de viviendas:	8	Edificabilidad media (m²/m²):	1,461

Condiciones de Aprovechamiento

Zona IC-1B			
Superficie (m²):	4.133,58	Nº Máximo Viviendas:	8
Superficie para ED (m²):		Ocupación:	(*)
Techo edificable (m²c):	6.200,37	Parcela Mínima (m²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m²/m²):	1,50	Altura Máxima:	2PL(10m)
Densidad suelo/vivienda (m²/viv):	516,70	Usos:	(*)

Observaciones: (*) De acuerdo con la Normativa General.



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación
 Estudio de Detalle: Obligatorio
 Proyecto de Parcelación: Obligatorio
 Proyecto de Urbanización:
 Conservación: No Especificado

Urbanización

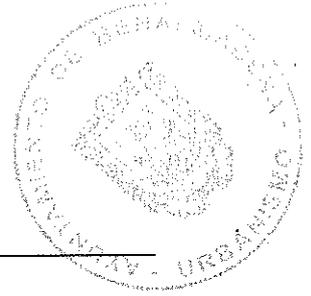
Nueva:
 Subsanación Deficiencias:

Observaciones:

Cesiones

Tipo	Superficie (m ²)	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	110,29	<input type="checkbox"/>		
Viario		<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	110,29			
10 % Aprov. Medio:		<input type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones:



CONDICIONES DE GESTIÓN:

Se ha acudido a la creación de dos unidades de ejecución denominadas UE-72A y UE-72B a desarrollar por el sistema de compensación, como fórmula de obtener los 384,44 m² de zona calificada como zona Industrial-Comercial en el Plan General/95 y que en la presente modificación se califican de zona verde de cesión gratuita.

PLAN DE ETAPAS:

Se establece un plazo de dos años desde la aprobación definitiva del presente documento para la ejecución de las dos nuevas unidades UE-72A y UE-72B.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO:

Esta Modificación del Planeamiento vigente no conlleva ninguna carga económica para el Ayuntamiento.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

Benalmádena a 10 de Marzo de 2014

El Arquitecto Municipal

D. José Luis Cerezo Moreno.