

Área de Arquitectura, Urbanismo y Medio Ambiente
Sección de Planeamiento

ANEXOS:

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



Plan General de Ordenación Urbanística Benalmádena



SUELO URBANO CONSOLIDADO

Identificación

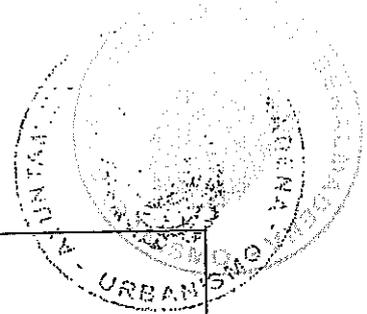
Nombre:	POLÍGONO INDUSTRIAL LA LEALA		
Identificación:	UE-72		
Superficie total (m ²):	49.054	Techo edificable total (m ² c):	44.490
Número de viviendas:	60	Edificabilidad media (m ² /m ²):	0,91

Condiciones de Aprovechamiento

Zona IC-4			
Superficie (m ²):	29.280	Nº Máximo Viviendas:	60
Superficie para ED (m ²):		Ocupación:	
Techo edificable (m ² c):	44.490	Parcela Mínima (m ²):	(*)
Edificabilidad Máxima (m ² /m ²):	1,500	Altura Máxima:	2 2PL(10m)
Densidad suelo/vivienda (m ² /viv):	488,00	Usos:	(*)

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

Ayuntamiento de Benalmádena - Programa de Actuación de Urbanismo



Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación: Compensación

Estudio de Detalle Obligatorio

Proyecto de Parcelación: Obligatorio

Proyecto de Urbanización: Obligatorio

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	2.187	<input type="checkbox"/>		
Cultural		<input type="checkbox"/>		
Educativo		<input type="checkbox"/>		
Administrativo		<input type="checkbox"/>		
Sanitario		<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres G	4.426	<input type="checkbox"/>		
Espacios Libres L	1.159	<input type="checkbox"/>		
Viario	12.002	<input type="checkbox"/>		
Total Cesiones:	19.773			
10 % Aprov. Medio:	3.324	<input checked="" type="checkbox"/>		Viviendas:

Observaciones:

FICHA UA-72 EN EL PLAN GENERAL DE BENALMÁDENA/1-995



Ng FICHA 75 (I)

5.2.Y.72 UA- 72 - Polígono Industrial la Leala Superficie total: 50.440 m2. Propiedad

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL

Edificabilidad y/o volumen total:

Número de viviendas: 60 vfv

Ordenanzas de aplicación (parámetros complementarios de las 5.1.)

Parámetros zonas: IC4

Superficie: 33.240 m2

Edificabilidad: 1,5 m2/m2

Volumen total: 49.860 m2/c

Ocupación:

Altura: 2 pl.(10 m.)

CONDICIONES DE GESTION

Observaciones.

Sistema de actuación:

Compensación

Cesiones gratuitas Sup.total:

Viario:

9.910 m2

Zona verde:

5.290 m2

Equipamiento escolar

deportivo

social

2.000 m2

10% aprovechamiento med.

3.324 m2 en zona IC4

Planeamiento complementario y otros estudios (1)

Urbanización y etapas: Primer cuatrienio

Conservación: Constitución de la Entidad de Conservación.

Observaciones:

(1) Estudio de Detalle para fijar alineaciones y rasantes, Proyecto de Urbanización y Parcelación.



MO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena



NEGOCIADO DE ACTAS

DON FRANCISCO PEREGRÍN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA).

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria y urgente celebrada el día 11 de noviembre de 1.999, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

"2º.- Aprobación Definitiva, Estudio de Detalle UA-72 La Leala Polígono Industrial.-"

Dada cuenta por el Secretario al dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo de 3-XI; que se transcribe:

"Por el Secretario de la Comisión, se da cuenta del expediente arriba indicado y del informe propuesta de dictamen que a continuación se transcribe:

INFORME - PROPUESTA

1. El presente expediente fue objeto de aprobación inicial por resolución de la Alcaldía de fecha 04/05/99.
2. Durante el plazo reglamentario y mediante anuncio en el BOP num. 186 de fecha 29/09/99 y Diario de Málaga de fecha 10/09/99, ha estado expuesto al público, así mismo se han efectuado las notificaciones individualizadas a los propietarios del sector habiéndose presentado una alegación del Sr. Thijs Visser, r/p Thays Vinde Fernández, que se ha remitido a los técnicos municipales para su informe, que se transcribe a continuación:

"En primer lugar se plantea por la alegante que el trozo de terreno que se le adjudica al Sr. Visser es una franja alargada en forma de L, en todo caso inaprovechable, con cuya valoración discrepa, no estando conforme con la obligación de adquisición por su parte; a este respecto hay que señalar que los metros de más que se le adjudican a la parcela del Sr. Visser, se corresponden por un lado a la regularización de linderos, respetando la edificación existente, por lo que debe abonar al precio fijado por las Normas técnicas de valoración del Catastro Inmobiliario (IBI) la superficie de terreno que el resto de los propietarios ceden para zonas comunes tales como equipamientos, ampliación de red viaria, zonas verdes y aprovechamiento medio, a favor del Ayuntamiento, todo ello con el fin de mantener la edificación existente, respetando sus linderos actuales; pero como al mismo tiempo el trazado de la red viaria, según previsiones del Plan General vigente, supone una regularización de su lindero Sur, igualmente se le adjudica un exceso que igualmente debe abonar.

En segundo lugar se plantea una posible modificación del vial previsto al Sur de la parcela propiedad del Sr. Visser y que sin entrar en la bondad del planteamiento propuesto es la realidad que mediante la figura del Estudio de detalle, que nos ocupa es imposible introducir modificaciones en el planeamiento, tal y como expresamente establece el art. 91.3 de la Ley del Suelo que obliga a mantener las determinaciones del planeamiento general que en este punto establece una conexión con el término municipal de Torremolinos y en igual sentido el art. 65 del Reglamento de Planeamiento. Procede por lo tanto desestimar la alegación presentada."

3. Conforme a las previsiones del art. 140 del Reglamento de Planeamiento, procede adoptar acuerdo respecto a su aprobación definitiva previo estudio de la alegación presentada, que pasa a informe técnico-jurídico.

Conforme con los antecedentes

Funcionario
Calleto Herrera

Corresponde al Ayuntamiento Pleno la aprobación de este instrumento de desarrollo urbanístico a tenor de lo establecido en el art. 21.1.m de la Ley 7/85 de 2 de Abril, modificada por Ley 7/97 de 14 de Abril.



En consecuencia, se propone a la Comisión de Urbanismo para su elevación al Ayuntamiento Pleno, que deberá aprobarlo con el quórum de mayoría simple del número de miembros, la adopción del siguiente dictamen:

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada por D. Thijs Visser, r/p Thays Vijande Fernández, por los motivos que se contienen en el informe antes transcrito.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, correspondiente a la Unidad de Actuación num. 72 La Leala zona industrial, conforme a la presentación técnica suscrita por el Arquitecto José Luis Alonso de Diego.

TERCERO.- Comunicar este acuerdo a la Comisión Provincial de Urbanismo y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a tenor de lo previsto en el art. 140.5 y 6 del Reglamento de Planeamiento.

Después de un cambio de impresiones entre los asistentes, aclarando el Secretario y el Arquitecto municipal los pormenores del expediente así como las previsiones de conexión con el municipio colindante de Torremolinos, en cuyas gestiones se está actualmente, con los votos favorables del grupo Mixto y GIB (equivalentes a 12 votos) y la reserva de los representantes de los Grupos PSOE y PP (6 votos) se aprueba el presente, acordándose elevar al Ayuntamiento Pleno para su aprobación con el quórum de mayoría simple.

DICTAMEN

PRIMERO.- Desestimar la alegación presentada por D. Thijs Visser, r/p Thays Vijande Fernández, por los motivos que se contienen en el informe antes transcrito.

SEGUNDO.- Aprobar definitivamente el Estudio de Detalle promovido por el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, correspondiente a la Unidad de Actuación num. 72 La Leala zona industrial, conforme a la presentación técnica suscrita por el Arquitecto José Luis Alonso de Diego.

TERCERO.- Comunicar este acuerdo a la Comisión Provincial de Urbanismo y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, a tenor de lo previsto en el art. 140.5 y 6 del Reglamento de Planeamiento.

Conforme con los antecedentes.
El Encargado de
[Signature]

En el debate destacan estas intervenciones resumidas y agrupadas:

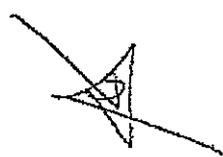
El Sr. Cañete Mata, solicita al Grupo de Gobierno que evalúe la demora posible en la culminación del expediente, tan necesario para el fomento de la industria local, de proseguir los medios de defensa alegantes.

El Presidente expone las dificultades habidas en la tramitación de este expediente antiguo y complejo (interesados desconocidos; disidencias en la valoración de propiedades.....).

El Sr. Márquez Gámez resalta la urgente necesidad de esta dotación de suelo industrial, que hace necesario evitar cualquier desacuerdo secundario.

Los intervinientes mantienen un cruce de opiniones sobre el grado de entendimiento con el Ayuntamiento de Torremolinos para posibilitar intereses comunes de vías de comunicaciones determinadas del sector de estudio y la conexión a realizar con la Autovía del Mediterráneo para el transporte más ágil que se genere.

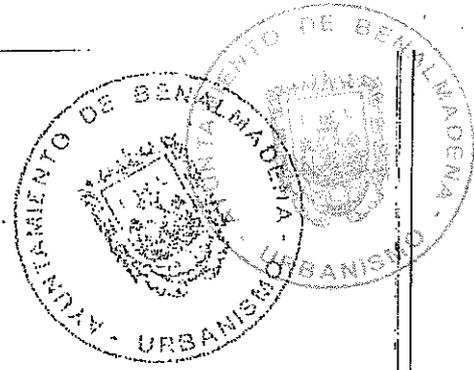
El Pleno por unanimidad de los 18 miembros presentes, de todos los Grupos, de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen transcrito."





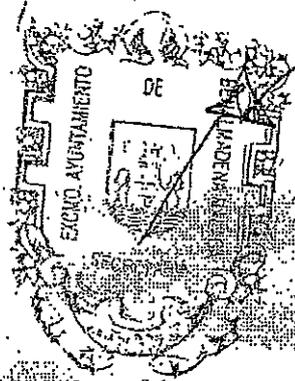
MO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena



Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, a petición del Jefe de la Unidad Administrativa AUSO, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 11-11-99 sobre " Aprobación Definitiva, Estudio de Detalle UA-72 La Leata Polígono Industrial ", salvedad y a reservas de los términos que resulten de la aprobación del acta correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en Benalmádena a doce de noviembre de mil novecientos noventa y nueve.

Vº
EL ALCALDE



Comisario para las Urbanizaciones
Alustiza



6.- ORDENACION DE VOLUMENES.

La ordenación de volúmenes no es otra que la fijada en la propia ficha del PGOU, ya que en la misma se permite la ocupación del 100% de la parcela como lógica aplicada a Polígonos Industriales.

La segunda planta, (la edificabilidad es de 1,5 m²t/m²s), se delimita en cuanto a la propia alineación se determina para dicha elevación..

7.-JUSTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO. JUSTIFICACION DE VOLUMENES, OCUPACION, ALTURA, DENSIDAD DE POBLACION Y USOS.

En el PGOU, se incluye ficha de las ordenanzas de aplicación para la Unidad de Ejecución del asunto, que se transcribe como sigue con su comparación con los resultados de este Estudio de Detalle.

DEFINICIONES	S/PGOU	S/ESTUDIO DE DETALLE
TIPOLOGIA	IC-4	IC-4
SUPERFICIE BRUTA	50.440 m ²	50.440 m ²
VIARIO	9.910 m ²	9.910 m ²
ZONAS VERDES	5.290 m ²	5.290 m ²
EQUIPAMIENTO SOCIAL	2.000 m ²	2.000 m ²
SUPERFICIE NETA	33.230 m ²	33.230 m ²
EDIFICABILIDAD S/SUP. NETA	1,5 m ² t/m ² s	1,5 m ² t/m ² s
VOLUMEN TOTAL	49.860 m ² t	49.860 m ² t
OCUPACION MAXIMA	100%	100%
ALTURA MAXIMA	2 PL. (10 m)	2 PL. (10 m)
CESIONES LUCRATIVAS	10%	10%