

(registro núm. 47.361). Las correcciones planteadas fueron valoradas detalladamente en el informe de este Servicio de fecha 13 de abril de 2009, al cual nos remitimos, sin embargo a modo de resumen se destaca lo siguiente:

- Relativo a la UE-5 «Conjunto Residencial Las Maravillas» (antigua UA-5 «Mayoral»): El error de esta unidad se encontraba en las contradicciones existentes entre la ficha y los planos, el Ayuntamiento justificaba la existencia de dicho error en que en la unidad existe ejecutado un viario y en los parámetros recogidos en la ficha; las diferencias en la zonificación se explicaban por un acuerdo plenario de fecha 11 de octubre de 2002, por el que se acordaba «remitir a la Junta de Andalucía la calificación de dos parcelas para construcción de viviendas sociales (UA-5 Mayoral y UE-69 Las Mimosas Norte, para 84 y 50 viviendas, respectivamente)».

- Relativo a la UEP-6 y 7 «Santa Matilde y Retamar», el error en esta unidad se razona por parte del Ayuntamiento en base a la existencia de diferencias en los parámetros totales, debido a errores de transcripción en los cuadros de las parcelas del anterior planeamiento aprobado, respecto al de la ficha de la Revisión del PGOU.

- Relativo a la UEP-23 «Torquebrada»: El error de esta unidad de ejecución se encuentra en la ficha recogida en la Revisión del PGOU respecto de lo aprobado con anterioridad tanto en el planeamiento de desarrollo como en el PGOU anterior de 1995. Los parámetros recogidos en la ficha de este Expediente Único se encuentran dentro de lo legalmente permitido por el planeamiento anteriormente vigente, y como resultado darían continuidad al planeamiento anterior.

- Relativo a la UEP-24.1 y UEP-24.2 «Torregolf», en esta última unidad se observa una situación singular por cuanto el Ayuntamiento manifiesta la existencia de errores en la ficha y en los planos. No es la primera vez que el municipio manifiesta esto, porque ya en el año 2006 planteó una Corrección de Errores en la que no se justificó adecuadamente la equivocación. El planteamiento principal consiste en dar continuidad al planeamiento aprobado anteriormente, y en gran parte ejecutado. La división de la UEP-24 en dos unidades (UEP-24.1 y UEP-24.2) no se situó en los planos en el mismo lugar en el que estaba la división poligonal anterior, mientras que los parámetros de techo y vivienda si se mantuvieron, asignando así los parámetros que venían del anterior planeamiento a ámbitos superficiales distintos, pudiendo ser suficiente la justificación del error con el examen conjunto de datos numéricos y planos.

En este sentido, el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento y la tramitación de esta modificación queda establecido en el artículo 32 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en el artículo 36 que regulan las modificaciones y sus reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento.

El art. 32.4 del citado texto establece que la aprobación definitiva, deberá producirse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro del expediente completo, comprensivo del proyecto de instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal. Dentro del primer mes de plazo máximo para resolver podrá formularse, por una sola vez, requerimiento al Ayuntamiento para que subsane las deficiencias o insuficiencias que presente el expediente aportado.

## C O N C L U S I Ó N

Desde el punto de vista de la documentación aportada, de las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal, y de los informes técnicos del Servicio de Urbanismo de fecha 6 de julio de 2006, 1 de octubre de 2007 y 13 de abril de 2009, el expediente está completo y se ajusta a las normas legales que le son de aplicación, por lo que procede se eleve propuesta de resolución a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el sentido

de aprobar la parte suspendida del acuerdo de CPOTU de la sesión 2/03 del 4.3.03, ratificar la aprobación del Expediente Único que da cumplimiento a los condicionantes del referido acuerdo y finalmente corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto, y en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA, acuerda lo siguiente:

Primero. Aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la COPTU de la sesión MA/02/2003 celebrada el 4.3.2003.

Segundo. Corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente.

Tercero. Ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se da cumplimiento a los condicionantes del Acuerdo referido.

Cuarto. Notificar el Acuerdo adoptado al Ayuntamiento de Benalmadena y proceder a la publicación del mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con la normativa que le es de aplicación.

Contra los Acuerdos Primero y Segundo, que ponen fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial o, en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 17 de marzo de 2010. La Vicepresidenta Segunda de la Comisión. Fdo.: Josefa López Pérez.

Málaga, 6 de mayo de 2010.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.

*ANUNCIO de 10 de mayo de 2010, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 23 de diciembre de 2009, de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo al Plan General de Ordenación Urbana de Benamocarra (Málaga).*

EM-BO-16.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 23 de diciembre de 2009 por el que se suspende la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Benamocarra (Málaga), aprobado provisionalmente el 7.4.2009.

TEXTO DEL ACUERDO

A N T E C E D E N T E S

El municipio de Benamocarra cuenta con unas Normas Subsidiarias de Planeamiento cuyo expediente de revisión fue aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Provin-

cial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 07/01, de 26.7.2001 (BOP núm. 160, de 21.8.2001).

En relación a la planificación territorial, el municipio de Benamocarra se ve afectado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (BOJA núm. 250, de 29.12.2006) y por el Decreto 147/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía (BOJA núm. 142, de 3.10.2006).

#### TRAMITACIÓN ADMINISTRATIVA

##### ENTRADA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

Con fecha 23.4.2009 y número de registro 16.218 tuvo entrada en esta Delegación la documentación técnica y administrativa relativa al expediente sobre el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benamocarra a los efectos de que por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo se procediese a su aprobación definitiva de conformidad con lo previsto en el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo –en relación con el artículo 31.2.B)a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)–.

##### SOLICITUD DE COMPLETAR EL EXPEDIENTE

Con fecha 20.5.2009 y número de registro de salida 15.536 se remite al Ayuntamiento informe en el que se incluyen una serie de deficiencias documentales que deben subsanarse a los efectos del artículo 32.4 de la LOUA, consistentes en:

- Acuerdo municipal sobre aprobación provisional y aquella documentación que justifique la innecesidad de nueva información pública de conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.regla 3.ª de la LOUA y el artículo 130 del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D. 2159/1978, de 23 de junio.

- Informes sectoriales de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte, de la Consejería de Cultura, de la Diputación Provincial sobre carreteras de su titularidad, Declaración de Impacto Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente e informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 2.7.2009 y número de registro 24.871 tiene entrada en esta Delegación escrito remitido por el Ayuntamiento en el que se solicita que se requiera a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental definitiva relativa al expediente, de conformidad con lo previsto en los artículos 40.2 y 25.6 del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, que aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental en relación con el artículo 19.2 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Con fecha 21.7.2009 y número de registro de salida 20.818 se remite escrito a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente por el que se solicita la Declaración de Impacto Ambiental a los efectos de continuar con la tramitación del expediente del PGOU de Benamocarra. Así mismo, se solicitó informe de la Agencia Andaluza del Agua mediante escrito de fecha de registro de salida 15 de septiembre y número 25.551. No obstante, con fecha de 29.7.2009 y número de registro de salida 21.819, se remite nuevo escrito al Ayuntamiento, en el que se solicita la incorporación al expediente de la documentación solicitada con anterioridad en escrito de fecha 20.5.2009.

Con fecha 12.8.2009 y número de registro 28.930 tiene entrada en esta Delegación nueva documentación remitida por el Ayuntamiento al objeto de completar el expediente y

continuar con su tramitación hasta su aprobación definitiva. Asimismo, se adjunta el acuerdo municipal sobre aprobación provisional y documentación que justifica la innecesidad de nueva información pública así como los informes sectoriales solicitados con anterioridad excepto el correspondiente a la Agencia Andaluza del Agua.

#### TRAMITACIÓN MUNICIPAL

De la documentación administrativa relativa al expediente del PGOU de Benamocarra se han incorporado:

- Copia del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 18.05.2006 por el se acuerda el sometimiento a información pública del documento de Avance del PGOU, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.1 de la LOUA, siendo publicado en el BOP núm. 102, de 31.5.2006.

- Copia del Acuerdo del Pleno de 30.04.2007 sobre aprobación inicial publicado en el BOP núm. 117 de 18.6.2007 y documentación que justifica el sometimiento del expediente a información pública por el plazo establecido legalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.1.2.ª de la LOUA. Por Acuerdo del Pleno se modifica el documento de aprobación inicial con nueva información pública (BOP núm. 152, de 6.8.2008).

- Copia del Acuerdo de aprobación provisional de fecha 7.4.2009 donde se certifica la existencia de alegaciones durante el período de información pública, así como informe que justifica la no necesidad de nueva información pública a los efectos del párrafo 2.º del artículo 32.1.3.ª de la LOUA.

Tras la aprobación inicial del PGOU de Benamocarra se solicitan los informes sectoriales a los que se refiere el artículo 32.1.2.ª de la LOUA, habiéndose obtenido pronunciamiento de las siguientes Administraciones u Organismos:

- Informe del Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Informe de la Diputación Provincial sobre afección de carreteras de su titularidad.

- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

- Informe de Incidencia Territorial de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

- Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

- Declaración de Impacto Ambiental previa de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

- Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

Tras la aprobación provisional se solicitaron informes sectoriales vinculantes, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.4.ª de la LOUA, de las siguientes Administraciones:

- De la Agencia Andaluza del Agua, no habiéndose obtenido pronunciamiento de dicho Organismo a la presente fecha.

- De la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente para la emisión de la Declaración de Impacto Ambiental definitiva, habiéndose emitido con fecha 20.7.2009, condicionado al cumplimiento de una serie de determinaciones.

- De la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, habiéndose remitido al Ayuntamiento con fecha 6.8.2009 escrito en el que se considera que han quedado subsanados los aspectos requeridos en el anterior informe.

- De la Diputación Provincial sobre afección de carreteras, habiéndose remitido el mismo con carácter favorable al Ayuntamiento con fecha 24.7.2009. Respecto al informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Trans-

portes, éste no resulta necesario en esta fase de tramitación, ya que el emitido en la fase de aprobación inicial consideró que no existía ninguna carretera de titularidad autonómica que estuviera afectada por las determinaciones del PGOU de Benamocarra.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### I. Competencia.

La competencia para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo, según establece el artículo 31.2.B)a) de la LOUA. En el ámbito de la citada Consejería, el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, que regula el ejercicio de las competencias de la administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, atribuye esa competencia concretamente a la Sección del Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) al referirse a «resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural en relación a municipios que no superen los 75.000 habitantes», previo informe de la persona titular de la Delegación Provincial, de conformidad con lo previsto en el artículo 14.2.a) del mencionado Decreto. Iniciado el procedimiento para la aprobación de la modificación propuesta con anterioridad a la entrada en vigor del citado Decreto 525/2008, es de aplicación dicha norma de acuerdo con lo establecido en su Disposición transitoria única apartado 1 «Procedimientos en tramitación».

##### II. Procedimiento.

La aprobación definitiva por la CPOTU debe producirse de modo expreso en el plazo máximo de 5 meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro del expediente completo, según establece el artículo 32.4 de la LOUA.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA.

##### III. Valoración.

Según el informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo

#### DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

El expediente consta de la documentación relacionada en los apartados anteriores y de la documentación técnica, diligenciada con la aprobación provisional de 7.4.2009, que se compone de:

- MEMORIA INFORMATIVA.
- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- NORMATIVA URBANÍSTICA.
- ORDENANZAS MUNICIPALES.
- ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.
- CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.
- MEMORIA DE PARTICIPACIÓN.
- EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO.
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:

##### PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1.1. Estado actual.
- 1.2. Caracterización físico-territorial: inventario ambiental del término.
- 1.3. Infraestructuras.
- 1.4. Patrimonio histórico.

1.5. Análisis del territorio.

1.6. Análisis del medio urbano.

1.7. Análisis del planeamiento urbanístico vigente.

#### PLANOS DE ORDENACIÓN.

##### 2.1. Término.

- Ordenación estructural del término municipal: Clasificación y calificación del suelo y estructura municipal.
- Patrimonio histórico del término municipal.

##### 2.2. Núcleo.

- Ordenación estructural del núcleo.
- Usos, densidades y edificabilidades globales del núcleo.
- Ordenación pormenorizada. Ordenación completa del núcleo.
- Ordenación pormenorizada. Patrimonio histórico del núcleo.
- Ordenación pormenorizada. Alineaciones y rasantes del núcleo.
- Ordenación pormenorizada. Propuesta de abastecimiento del núcleo.
- Ordenación pormenorizada. Propuesta de saneamiento del núcleo.

#### INFORMES SECTORIALES.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 32.1.4.ª de la LOUA, se remitieron a las Administraciones sectoriales el documento de aprobación provisional para que a la vista del informe emitido previamente, verificasen o adaptasen el contenido de dicho informe. En relación a los informes sectoriales cabe destacar las siguientes deficiencias:

##### Declaración de Impacto Ambiental.

La Declaración de Impacto Ambiental definitiva de fecha 20.7.2009 consideró como viables las determinaciones y los nuevos crecimientos propuestos por la aprobación provisional del PGOU de Benamocarra, condicionado a incluir en el documento una serie de condiciones y medidas protectoras y correctoras expuestas en la propia DIA.

En relación a estos condicionantes y medidas protectoras y correctoras de la Declaración de Impacto Ambiental, cabe reseñar que no se han incorporado al documento con aprobación provisional los siguientes apartados de la DIA:

##### A. Vías Pecuarias.

B. Disponibilidad de recursos hídricos, protección del Dominio Público Hidráulico y Prevención de Inundaciones.

##### C. Depuración de Aguas Residuales.

##### D. Normativa Urbanística.

##### E. Áreas Libres.

##### Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 9.6.2009 el Ayuntamiento de Benamocarra solicitó a la Agencia Andaluza del Agua que se pronunciara sobre el documento de aprobación provisional. Habiendo transcurrido el plazo establecido legalmente para su emisión, no se ha incorporado al expediente el citado informe de la Agencia Andaluza del Agua. En aplicación del artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Asimismo, el artículo 96.4 del Decreto 206/2006 (POTA) establece que los nuevos desarrollos urbanos previstos en el planeamiento deberán justificar previamente a su aprobación la disponibilidad de recursos suficientes y adecuados a sus usos, y debidamente acreditados por el organismo responsable en materia de aguas.

Por tanto, hasta tanto no se obtenga el informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua sobre la existencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas, no podrán aprobarse las nuevas áreas o sectores UE-14, UE-15, UE-16, UR-8, UR-9, UR-10 y UR-11 propuestos por el PGOU.

Informe de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

No se han incorporado las recomendaciones y sugerencias del informe emitido por parte de la Dirección General de Comercio de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de fecha 03.09.2009.

#### ALEGACIONES.

De acuerdo con el contenido de la Memoria Informativa del PGOU de Benamocarra, iniciado el trámite de información pública tras la aprobación inicial, se presentaron un total de 30 alegaciones, las cuales, han sido informadas por la Oficina de Planeamiento de la Diputación Provincial de Málaga. Dichas alegaciones estaban referidas en su mayoría a propuestas de cambios de clasificación de suelo urbano no consolidado a consolidado y de no urbanizable a urbanizable sectorizado, principalmente con destino a uso residencial, así como a las propuestas de ordenación pormenorizada contenidas en el PGOU. De esta forma, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 6, 32.1.2.<sup>a</sup> y 39.3 de la LOUA así como en el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008.

#### ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

El artículo 6.2.c del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, obliga al planeamiento urbanístico a guardar la debida coherencia con las determinaciones de la planificación territorial. Asimismo, según los artículos 2.1, 7.1, 8 y 9 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, la actividad urbanística se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio. Es por tanto necesario hacer una valoración de la adecuación del PGOU de Benamocarra a las determinaciones de la planificación territorial (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) y de la planificación territorial subregional (Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía).

#### INTEGRACIÓN EN EL ÁMBITO TERRITORIAL.

El municipio de Benamocarra presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por

el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	BENAMOCARRA
1. Sistemas de ciudades	Red de asentamientos rurales en el interior de estructuras centralizadas (Axarquía respecto a Vélez-Málaga)
2. Jerarquía de ciudades	Centro rural. Otros asentamientos de 1.000 a 5.000 hab.
3. Dominio territorial	Litoral
4. Unidad territorial	Unidad organizada por redes de ciudades medias litorales: Vélez-Málaga y Axarquía

#### ADECUACIÓN AL MODELO DE CIUDAD PREVISTO EN EL POT.

Con carácter general se deben tener en cuenta las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía el cual fue aprobado mediante Decreto 129/2006, de 27 de junio, y cuya publicación fue acordada mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, junto a lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

Respecto a tales determinaciones, el PGOU de Benamocarra hace un análisis en su Memoria Informativa (páginas 49-52) exponiendo que la capacidad de población del nuevo PGOU es de 4.898 habitantes que resulta de una previsión de 736 viviendas nuevas y de una estimación del tamaño medio del hogar de 2,4. Teniendo en cuenta estos datos, y teniendo en cuenta la población existente según el Ayuntamiento (3.101 habitantes), el porcentaje del incremento de población propuesto respecto a la existente sería del 55,94%.

Tras analizar la documentación del PGOU, se detectan varios errores de interpretación con respecto al cumplimiento del POT. En el caso del crecimiento, se interpreta el punto 2 de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de manera errónea. Igualmente, respecto al crecimiento en superficie se detecta una interpretación errónea de los suelos a tener en cuenta a efectos de cómputo (no se computan suelos urbanizables ordenados que poseen planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente). Por ello, se calcula el porcentaje de crecimiento propuesto por el PGOU, con los siguientes datos:

DATOS GENERALES		
TÉRMINO MUNICIPAL	SUPERFICIE	5,6 Km <sup>2</sup>
	NÚCLEOS (Núm. INC. PRINCIPAL)	1 núcleo
POBLACIÓN ACTUAL		3.080 habitantes
POBLACIÓN ANTERIOR		2.795 habitantes
INCREMENTO DE LA POBLACIÓN DEL MUNICIPIO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS		10,20
VIVIENDAS PROPUESTAS		870 viviendas
CRECIMIENTO URBANÍSTICO PROPUESTO		
PROPUESTA DE ORDENACIÓN		
TOTAL SUELO URBANO SUC	379.909,58 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUELO URBANO SUNC	35.019,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUELO URBANO (SUC+SUNC)	413.928,58 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO	103.113,00 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS	83.437,70 m <sup>2</sup>	
TOTAL SUELO URBANIZABLE (SU + SUS)	191.645,70 m <sup>2</sup>	
	INCREMENTOS %	PARÁMETROS DE REFERENCIA (POTA)
SUELO URBANIZABLE / SUELO URBANO	46,29 %	40 %
CAPACIDAD DE POBLACIÓN RESULTANTE	67,7 %	50 %

- Número de viviendas propuestas por el PGOU:
  - Suelo Urbano No Consolidado: 43 viviendas
  - Suelo Urbanizable Ordenado: 464 viviendas
  - Suelo Urbanizable Sectorizado: 363 viviendas
  - Total viviendas propuestas: 870 viviendas
- Número de habitantes propuestos por el PGOU:
  - Coeficiente de habitantes/vivienda (Orden de 29 de septiembre de 2008): 2,4
  - Capacidad de población resultante según la Revisión del PGOU:  $870 \times 2,4 = 2.088$  habitantes
  - Población existente según el último padrón de habitantes (2008) = 3.080 habitantes

De acuerdo con estos datos, el crecimiento en población propuesto es de un 67,7% cuando lo establecido por el Decreto 11/2008 es un máximo de un 50%. El número máximo de viviendas posibles serían 642 y el número de viviendas propuestas es de 870, por lo que 228 viviendas quedarían fuera de los límites del POT. Por ello, se advierte que no se podrían clasificar alguna de las nuevas propuestas de suelo urbanizable sectorizado UR-8, UR-9, UR-10 y UR-11. Así mismo, el porcentaje de suelo urbanizable (excluido el industrial) que propone el Plan General (191.645,70 m<sup>2</sup>) respecto al suelo urbano existente (consolidado + no consolidado 413.928,58 m<sup>2</sup>) supone el 46,29%, cuando lo establecido por el Decreto 11/2008 es un máximo de un 40%.

En conclusión, la propuesta de clasificación de suelos urbanizables de uso residencial no cumple los límites del crecimiento establecidos en el POT.

#### ADECUACIÓN AL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL ÁMBITO SUBREGIONAL COSTA DEL SOL ORIENTAL-AXARQUÍA

El término municipal de Benamocarra se sitúa dentro del ámbito del Plan de Ordenación del Territorio Costa del Sol-Axarquía, aprobado mediante el Decreto 147/2006. El artículo 5.4 del Decreto 147/2006 establece que los instrumentos de planeamiento general deberán adaptarse a las determinaciones de este Plan.

##### Estructura de asentamientos.

En relación al sistema de asentamientos, el presente PGOU no propone ningún núcleo de población nuevo, concentrándose las nuevas propuestas de crecimiento entorno al núcleo urbano de Benamocarra.

##### Los sistemas de comunicaciones y transportes.

En relación al sistema de comunicaciones, el PGOU propone parte de un vial de circunvalación sur en el núcleo de Benamocarra que une las carreteras MA-135 Benamocarra-Vélez-Málaga y MA-136 Benamocarra-Iznate. La definición completa del trazado del vial de conexión interna, que fue propuesta por el POT-Axarquía, ha sido descartada según la memoria de ordenación debido a la imposibilidad de ejecución de la vía por la complejidad que presenta la topografía de la zona.

Por otro lado, se propone una nueva conexión interior-litoral que una Benamocarra con la autovía del Mediterráneo, a través del denominado Camino de Málaga.

##### Las redes de infraestructuras y servicios básicos.

Se propone desde el PGOU la creación de un nuevo depósito de agua de 1.600 m<sup>3</sup> para dotar de agua a los nuevos crecimientos propuestos en el núcleo urbano.

En relación al saneamiento de las aguas residuales, se propone un nuevo colector que conecte con la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Vélez-Málaga.

##### Normativa.

A lo largo de la Memoria de Ordenación y de la Normativa Urbanística del PGOU de Benamocarra, se han incorporado gran parte de las determinaciones de la normativa del POT-Axarquía. Sin embargo, se han detectado las siguientes deficiencias:

- El artículo 41 del POT-Axarquía establece, en relación a los usos industriales, que los instrumentos de planeamiento general establecerán las condiciones para una adecuada integración paisajística de estos usos en el entorno urbano o rural circundante.

Esta cuestión no se ha incorporado en el artículo 43 Régimen de protección de los usos industriales y logísticos de la normativa del PGOU.

- El artículo 55.5 del POT-Axarquía establece que los depósitos de agua para regadío deberán estar integrados en el paisaje. A estos efectos los instrumentos de planeamiento general establecerán las medidas necesarias para limitar su impacto visual (D).

No se han incorporado en la normativa del presente PGOU las medidas necesarias para limitar el impacto visual de los depósitos de regadío.

- El artículo 81.2 del POT-Axarquía establece que en el planeamiento general se establecerán los criterios y las medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas, así como la determinación de las edificaciones e instalaciones que por encontrarse en lugares de riesgo deberán aportar medidas de defensa y, en su caso, quedar fuera de ordenación.

En relación a este aspecto, a lo largo de la memoria informativa y los planos de información del PGOU no se han recogido las edificaciones e instalaciones que se encuentran en terrenos con riesgos de inundación y en la normativa no se han establecido criterios y medidas necesarias para la prevención del riesgo de avenidas.

- No se han incorporado a la normativa del PGOU las determinaciones del Capítulo IV sobre Inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas en el territorio del POT-Axarquía, en concreto los siguientes artículos relacionados con el diseño e integración paisajística de las actuaciones urbanísticas:

Artículo 94, apartados 1 y 2: Criterios de sostenibilidad para las actuaciones urbanísticas.

Artículo 95: Criterios para el diseño y planificación de las actuaciones urbanísticas.

Artículo 96: Determinaciones para la fase de ejecución de los proyectos de urbanización en suelo urbanizable.

Artículo 97: Integración paisajística de las actuaciones urbanísticas en laderas.

Artículo 100, apartado 1: Integración paisajística de los núcleos urbanos

#### EL MODELO PROPUESTO

El modelo propuesto por el Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra se basa fundamentalmente en los fines y objetivos siguientes del modelo estructural:

- Plantear nuevos desarrollos urbanísticos potenciando el crecimiento en función de las previsiones de las infraestructuras territoriales

- Potenciar el crecimiento en ambas márgenes de la carretera provincial

- Mantenimiento de los valores naturales y paisajísticos del municipio

- Mejora de las dotaciones a escala municipal

- Potenciar la acogida de actividades turísticas y recreativas

- Atender a las necesidades de vivienda de protección pública

- Reordenar y definir los crecimientos del borde urbano, para respetar la imagen del núcleo

- Redactar las ordenanzas de edificación que tengan en cuenta la integración de los nuevos crecimientos
- Revalorizar el patrimonio edificado en el casco urbano

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO. ANÁLISIS DE CRECIMIENTOS

El Plan debe identificar los ámbitos de planeamiento como sectores o áreas, según los casos, siguiendo la terminología empleada por la LOUA. El concepto de Unidad de Ejecución debe limitarse a los ámbitos de gestión, aunque puedan ser coincidentes.

#### SUELO URBANO

El Plan General de Ordenación Urbanística establece como suelo urbano el así clasificado actualmente por las Normas Subsidiarias vigentes y aquellos suelos que cumplen las determinaciones del Reglamento de Planeamiento y la Ley del Suelo.

De manera global se ha clasificado como suelo urbano un perímetro que abarca el suelo consolidado del núcleo principal, el cual comprende la edificación existente en el casco tradicional, los bordes semi consolidados y las franjas con bolsas de terreno vacante donde la urbanización no cuenta con los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas que cierran el contorno perimetral.

#### SUELO URBANO CONSOLIDADO

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en los Planos de Ordenación Estructural donde se recogen las circunstancias siguientes: suelo urbano directo, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las ordenanzas, o suelo urbano consolidado con planeamiento previo (PDA), ámbitos del PGOU con instrumentos de planeamiento aprobado definitivamente. Esta diferenciación de suelo urbano directo y PDA no es acorde con las determinaciones de la LOUA. El SUC con uso global residencial queda estructurado y regulado, y se recoge dentro de tres zonificaciones:

- Z1, Núcleo tradicional, que corresponde con la delimitación de la Ordenanza NT.
- Z2, Núcleo de ensanche, zonas de suelo urbano consolidado residencial que proceden de un crecimiento mas reciente.
- Z3, Nuevos desarrollos, zonas de suelos residenciales desarrollados a partir de las Normas Subsidiarias de 2001.

En cuanto a las condiciones específicas de uso residencial, se establece una densidad global de viviendas de 75 Viv/Ha en la Zona 1, de 60 Viv/Ha en la Zona 2 y de 45 Viv/Ha en la Zona 3.

#### Cambios de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado

Se han detectado propuestas de SUC en el perímetro del núcleo urbano, con clasificación de Suelo No Urbanizable en las antiguas Normas Subsidiarias, no quedando justificado dicho cambio de clasificación en base a lo establecido en el art. 45 de la LOUA y de lo enunciado en el art. 214 de la propia Normativa del PGOU.

En concreto, en la zona oeste del núcleo urbano se propone una bolsa de suelo de 30 m de fondo edificable sin ningún tipo de edificación y apoyada en la C/ Prolongación Libertad, que pasa directamente de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano Consolidado. No se considera justificado el cambio de clasificación de suelo.

#### Cambios de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado

Se han detectado propuestas de suelos con clasificación de Suelo Urbano No Consolidado en las antiguas NN.SS., que se proponen con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado,

que poseen planeamiento de desarrollo aprobado y Proyecto de Urbanización supuestamente ejecutado, sin estar suficientemente justificado documentalmente la circunstancia de que se encuentra recepcionado por el organismo local, o acreditar que los terrenos tienen la condición de solares (art. 45.2.a) de la LOUA). A su vez, se detectan errores de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica. Esto concurre en las antiguas Unidades de Ejecución UE-1, UE-2, UE-3 y UE-6:

ANTIGUA UE-1. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Modificación de Elementos, Ejecutado.

Los terrenos de la antigua UE-1 aparecen en el plano o.2.2.1 de «Ordenación completa del núcleo» con la categoría de suelo urbano consolidado. A su vez, se propone una actuación urbanizadora no integrada AA-6 «consistente en la urbanización del vial rodado», cuando según el plano I.7.2 «Evolución de las NN.SS. vigentes del núcleo» el proyecto de urbanización de dicha UE-1 esta ejecutado.

ANTIGUA UE-2. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Modificación de Elementos, Ejecutado.

ANTIGUA UE-3. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización y Modificación de Elementos, Ejecutado.

En el plano o.2.2.1 de «Ordenación completa del núcleo» no aparece grafiado el Equipamiento existente en las vigentes NN.SS. del municipio. Se deberá corregir, o en su caso, justificar esta circunstancia.

Se detecta que en el plano o.2.2.1 de «Ordenación completa del núcleo» no se ha grafiado nomenclatura de planeamiento de desarrollo aprobado PDA a la Unidad de Ejecución UE-3. Se deberá justificar este punto.

ANTIGUA UE-6. Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización, Ejecutado.

Se detecta que en el plano o.2.2.1 de «Ordenación completa del núcleo» no se ha grafiado nomenclatura de planeamiento de desarrollo aprobado PDA a la Unidad de Ejecución UE-6. Se deberá justificar este punto.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Constituyen el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que aparecen grafiados en el plano de clasificación del Núcleo Urbano con dicha categoría por carecer de urbanización consolidada. El PGOU delimita 7 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) que en total suman 35.019 m<sup>2</sup> de superficie con 43 nuevas viviendas propuestas y 9 viviendas existentes. Todos ellos están considerados como Unidades de Ejecución remitidos al planeamiento de desarrollo mediante Estudio de Detalle.

#### Cambios de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbano No Consolidado

Se han detectado propuestas de suelos, con clasificación de Suelo No Urbanizable en las antiguas Normas Subsidiarias, que se proponen con la clasificación de Suelo Urbano No Consolidado, sin justificar dicho cambio de clasificación en base a lo establecido en el art. 45.1 de la LOUA y de lo enunciado en el art. 215 de la propia Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística. A su vez, se advierten errores de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica. Los suelos afectados por estas deficiencias son los siguientes: nueva UE-14 y nueva UE-16.

#### NUEVA UE-14

En la zona norte del núcleo urbano se plantea una Unidad de Ejecución UE-14 que recoge una casa existente y propone 12 viviendas más, sin justificar que dicha unidad cumple con lo establecido en el art. 45 de la LOUA.

#### NUEVA UE-16

La Unidad de Ejecución de suelo urbano no consolidado UE-16 propuesta, no cumple con lo establecido en el art. 45

de la LOUA para la clasificación de suelo urbano no consolidado, ya que es una extensión de terreno periférica y sin ningún tipo de edificación.

Se detecta un error en el cuadro de usos pormenorizados de la ficha de características de la UE-16, donde aparece una capacidad del 100% de uso industrial no compatible con el uso global residencial de la misma.

Además, el índice de edificabilidad global establecido para estas dos Unidades de Ejecución en el cuadro del apartado 3.8.2 de la Memoria de Ordenación no coincide con el establecido en sus fichas urbanísticas.

Cambios en antiguas unidades de ejecución en Suelo Urbano No Consolidado

Se detectan ámbitos propuestos como Suelo Urbano No consolidado cuyo desarrollo remite el PGOU a la figura de Estudio de Detalle y no reúnen las características necesarias para poder ser ordenados mediante dicha figura de planeamiento, por lo que se deberá establecer su ordenación detallada, los criterios concretos para su ordenación detallada, o remitirse en su caso a Plan Parcial o Plan Especial.

Se advierte que, según lo establecido en la LOUA, el suelo urbano no consolidado se dividirá en áreas o sectores a efectos de su ordenación. Por ello, no se considera adecuada su división en unidades de ejecución, las cuales se delimitan tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable a efectos de su gestión. Las unidades de ejecución que se desarrollen a través de la figura de Estudio de Detalle deberán conceptuarse como áreas e incluir la ordenación pormenorizada, ya que según el art. 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle tienen por objeto complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento.

Asimismo, se detectan errores de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica. Los suelos afectados por estas deficiencias son los siguientes: nueva UE-4.1, nueva UE-13a y nueva UE-13b, así como las anteriormente mencionadas nueva UE-14, nueva UE-16:

ANTIGUA UE-4.1 – NUEVA UE-4.1. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización en tramitación y Modificación de elementos núm. 3 aprobada definitivamente en sesión 24.4.2006.

Se detecta un error en la ficha de parámetros urbanísticos de la unidad de ejecución UE-4.1, donde por omisión no se ha establecido la figura de planeamiento de desarrollo del sector.

ANTIGUA UE-13a – NUEVA UE-13a. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización sin desarrollar.

ANTIGUA UE-13b – NUEVA UE-13b. Estudio de Detalle, Proyecto de Urbanización sin desarrollar.

#### SUELO URBANIZABLE

El suelo clasificado por el presente PGOU está formado, según su Memoria y en cumplimiento del art. 47 de la LOUA, por las siguientes categorías: Suelo Urbanizable Ordenado (URO) y Suelo Urbanizable Sectorizado (UR); y su régimen es el establecido en el art. 215 de la Normativa del Plan. No existe ninguna propuesta de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las áreas incluidas como Suelo Urbanizable respetan el modelo de ciudad establecido por el art. 45.2 del POT, no estando ninguna de ellas alejadas del núcleo urbano del municipio.

El PGOU delimita 11 ámbitos de Suelo Urbanizable que en total suman 249.018,70 m<sup>2</sup> de superficie con 827 nuevas viviendas propuestas. De ellos, seis están dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado (con planeamiento de desarrollo aprobado o en tramitación) y los restantes dentro de la categoría de Suelo Urbanizable Sectorizado. Todos ellos están considerados como sectores y están remitidos al planeamiento de desarrollo con redacción de Plan Parcial, dentro de los cuales

se tendrán que aplicar los estándares señalados para dicho tipo de suelos en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado los suelos que se corresponden con antiguos suelos clasificados como Urbanizables en las Normas Subsidiarias vigentes con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y cuya ordenación se mantiene en el nuevo Plan. Los suelos con dicha categoría son los siguientes:

ANTIGUO UR-1 – NUEVO SECTOR URO-1  
ANTIGUO UR-3a – NUEVO SECTOR URO-3a  
ANTIGUO UR-6 – NUEVO SECTOR URO-6  
ANTIGUO UR-7 – NUEVO SECTOR URO-7

Se detecta un error de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica:

#### SECTOR URO-7

El sector URO-7 aparece en el cuadro resumen del Suelo Urbanizable Ordenado (Memoria de Ordenación Pág. 27) con las ordenanzas UAD/OA, mientras que en plano o.2.2.1 «Ordenación completa del núcleo» se grafía con las ordenanzas NT-E/UAD. Se deberá corregir dicha discrepancia.

Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento de desarrollo en tramitación

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado los suelos clasificados en las NN.SS. vigentes como Urbanizables, con planeamiento de desarrollo en tramitación, y cuyos parámetros urbanísticos correspondientes son los que recoge dicho planeamiento así como la concreta ordenación. Los suelos con dicha categoría son los siguientes:

ANTIGUO UR-2 - SECTOR URO-2  
ANTIGUO UR-3b - SECTOR URO-3b

Se advierten errores de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica:

#### SECTOR URO-2

Se detecta un error en el cuadro de usos pormenorizados de la ficha de características del sector URO-2, donde aparece una capacidad del 100% de uso residencial de edificación aislada UAS. Tanto en el plano o.2.2.1 «Ordenación completa del núcleo» como en la Memoria de Ordenación el uso pormenorizado de dicha ordenanza es de tipología adosada UAD.

Se ha detectado un error tipográfico en el cuadro resumen del sector URO-2 del suelo urbanizable ordenado (Memoria de ordenación pág. 27) y en el plano o.2.2.1 «Ordenación completa del núcleo» donde aparece la ordenanza UAD/UAD.

#### Suelo Urbanizable Sectorizado

El PGOU clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado los suelos destinados a absorber los crecimientos previsibles del municipio. Se corresponden con los nuevos suelos urbanizables para los que la ordenación detallada se remite a la redacción de planeamiento de desarrollo. De todo ellos, cuatro son nuevas propuestas de crecimiento y uno de ellos deriva de las antiguas Normas Subsidiarias. Los suelos con dicha categoría son los siguientes:

ANTIGUO UR-5 - SECTOR UR-5  
SECTOR UR-8  
SECTOR UR-9  
SECTOR UR-10  
SECTOR UR-11

Se advierten errores de grafiado de nomenclaturas en la documentación gráfica y planimétrica:

#### UR-5

En la ficha urbanística del sector UR-5 (Normativa, pág. 225): donde pone ordenanza de edificación I debe ser IND. Asimismo, se detecta que en el cuadro de usos pormenorizados de la ficha se establece un 100% a la ordenanza UAS considerada residencial.

#### UR-8

Existe una discrepancia entre las ordenanzas de edificación propuestas en la ficha de características del sector en la Normativa Urbanística UR-8, que es UAD/UAS, y la establecida en la Memoria de Ordenación, que es NT-E/UAD/UAS. Igualmente, no cumple el apartado A.3 del condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental en relación a la exclusión de la superficie de la vía Pecuaría del sector, así como del cálculo de las fichas urbanísticas.

#### UR-9

Existe una discrepancia entre las ordenanzas de edificación propuestas en la ficha de características del sector en la Normativa Urbanística UR-9, que es UAD, y la establecida en la Memoria de Ordenación, que es Ep/UAD/UAD. Por su parte, el uso global del sector UR-9 no puede ser turístico-residencial, en este caso debe ser residencial, ya que el 85% del techo lucrativo va destinado a dicho uso, teniendo como compatible el uso turístico.

#### UR-10

Erroneamente, se proponen en la ficha de características del sector UR-10 dos ordenanzas OA/MC, cuando en los usos pormenorizados se restringe el 100% de la tipología edificatoria a la ordenanza de OA.

#### UR-11

El uso global del sector UR-11 no puede ser turístico-residencial, debiendo establecerse sólo uno de ellos.

### SUELO NO URBANIZABLE

El PGOU establece las siguientes categorías en el Suelo No Urbanizable:

Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural (SNU-NR)

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por legislación específica:

Suelo No Urbanizable Protegido-Vías Pecuarias (SNUP-VP)

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por el planeamiento territorial:

Suelo No Urbanizable Protegido-Hitos Paisajísticos (SNUP-HP)

Suelo No Urbanizable Protegido-Divisorias Visuales (SNUP-DV)

Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por la planificación urbanística:

Suelo No Urbanizable Protegido-Protección Arqueológica (SNUP-AQ)

Suelo No Urbanizable Protegido-Interés Agrícola (SNUP-IA)

En relación a la propuesta del PGOU para el suelo no urbanizable se han detectado, en aplicación de la legislación urbanística, de la legislación sectorial y de la planificación territorial vigente, las siguientes deficiencias:

No se han incluido las Zonas Cautelares por Inundación que establece el POT-Axarquía dentro del Suelo No Urbanizable Protegido por el planeamiento territorial. Se deberá incluir tanto en la normativa del PGOU (artículo 236.b) como dentro de su correspondiente categoría en el plano o.1.1. Ordenación estructural del término municipal y plano o.2.2.1. Ordenación completa del núcleo, en aplicación del artículo 46.1.e) y 46.2.b) de la LOUA.

Por otro lado, el plano i.5.3. Riesgos asociados a la hidrología: inundación, delimita los terrenos inundables para un

periodo de retorno de 500 años, que en algunas zonas sobresalen de las Zonas Cautelares por Inundación del POT. Para estos suelos, el informe de la Agencia Andaluza del Agua a la aprobación inicial del presente PGOU, de fecha 14.2.2008, insta, en su apartado 2.º, a que vengan recogidos en el PGOU como suelo no urbanizable de especial protección.

Asimismo, el artículo 105.5.a) del Decreto 206/2006 (POTA) establece que la condición de inundable debe tener reflejo en la clasificación del suelo, debiéndose considerar como suelo no urbanizable de especial protección las zonas de riesgo de inundación para un periodo de retorno de 500 años.

El plano o.1.1. Ordenación Estructural del término municipal del PGOU ha incorporado y delimitado la Zona Regable del Plan Guaro. Estos terrenos quedan afectados por la planificación sectorial pero no son una categoría del suelo no urbanizable con una regulación de usos propia, por lo que no procede incluirlo en el mencionado plano, salvo que se considere incluirlos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el planeamiento urbanístico por su Interés Agrícola (SNUP-IA).

No se han identificado a lo largo de la documentación del PGOU los ámbitos que contienen un significativo número de viviendas dispersas no vinculadas a las explotaciones agrarias, tal como establece el art. 58.1 y 58.2 del POT-Axarquía. En este sentido, se han detectado en el borde noroeste del término municipal alrededor de 15 viviendas no vinculadas a la explotación agrícola, muchas de ellas de reciente construcción, ubicadas en parte sobre terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial-Hitos Paisajísticos-HP 1 «La Chorrera». Asimismo, se deberá aplicar lo establecido en el artículo 34.b) y la Disposición Adicional Primera de la LOUA, referente a la situación legal de fuera de ordenación.

En aplicación del artículo 65.5 del POT-Axarquía, los terrenos delimitados como Suelo No Urbanizable Protegido por Planeamiento Territorial, Divisorias Visuales DV2 «Campanagil», deben ajustar su superficie como mínimo a la zona que da lugar una diferencia de cota de 20 metros medidos a ambos lados de la línea de divisoria de aguas.

### DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN ÁREAS DE REPARTO

A efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se delimitan ámbitos territoriales de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable de características homogéneas, para poder determinar el correspondiente aprovechamiento medio dentro del Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento del art.10 de la LOUA.

En Suelo Urbano No consolidado se establece tres áreas de reparto, dos de ellas de carácter residencial (AR-1 y AR-2) y una última de carácter productivo (AR-3):

Área de Reparto de SUNC Residencial (AR-1) con AM=0,8 de vivienda (UE-4.1 y UE-4.2)

Área de Reparto de SUNC Residencial (AR-2) con AM=0,6 de vivienda (UE-14 y UE-16)

Área de Reparto de SUNC Productivo (AR-3) con AM=0,6 de industrial y comercial (UE-13A, UE-13B y UE-15)

Asimismo, en Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan establece cuatro áreas de reparto, tres de ellas de carácter residencial (AR-2, AR-3 y AR-4) y una última de carácter productivo (AR-1):

Área de Reparto de SUS Productivo (AR-1) con AM=0,6 de productivo industrial (UR-5)

Área de Reparto de SUS Residencial (AR-2) con AM=0,8 de vivienda (UR-8)

Área de Reparto de SUS Residencial (AR-3) con AM=0,6 de vivienda (UR-9 y UR-11)

Área de Reparto de SUS Residencial-Sistema General-Recinto Ferial (AR-4) con AM=0,58 de vivienda (UR-10 y SGE-1)

Los parámetros de las áreas de reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado según la Memoria de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística son los siguientes:

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	APROV. MEDIO	COEF. COMPLEJIDAD	APROV. MEDIO PONDERADO	USO	ZONA
AR-1	UR-5	0,6	1,00	0,60	INDUSTRIAL	I
AR-2	UR-8	0,8	0,80	0,64	RESIDENCIAL	UAD/UAS
AR-3	UR-9 UR-11	0,6	1,00	0,60	RESIDENCIAL	UAD
AR-4	UR-10 SGE-1	0,58	1,00	0,58	RESIDENCIAL SISTEMA GENERAL	MC/OA

**Consideraciones a este apartado**

No se establecen los coeficientes que expresen el valor de cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás, motivándose su procedencia y proporcionalidad, tal como determina el art. 61 «Coeficientes de uso y tipología» de la LOUA.

No se explica a qué coeficiente de los establecidos en el art. 60 de la LOUA equivale el «coeficiente de complejidad» utilizado en las áreas de reparto propuestas para suelo urbanizable sectorizado.

**USOS Y CALIFICACIÓN DEL SUELO**

La Normativa del Plan General de Ordenación Urbanística determina la regulación de los usos previstos en su Título III. Se establece en dicha Normativa Urbanística una definición de usos globales y pormenorizados que no se traspone a la planimetría ni a las fichas de parámetros urbanísticos de los distintos sectores y áreas propuestas:

En la leyenda del plano o.2.2.1 «Ordenación completa del núcleo» se desglosan las Ordenanzas de cada una de las zonas del PGOU bajo el título de Usos globales y pormenorizados del suelo, señalando tan sólo dos usos globales, residencial e industrial, siendo muchos más los recogidos en el art. 92 de la Normativa Urbanística.

Se considera que los usos pormenorizados recogidos en dicho plano tampoco se corresponden con los establecidos en el art. 93 de la Normativa Urbanística, ya que lo que se está plasmando en el plano son las ordenanzas reguladoras de la edificación de la zona.

Las fichas de características de la Normativa Urbanística de los sectores, en el cuadro de «usos pormenorizados» por «ordenanzas de aplicación», recogen erróneamente el porcentaje de aplicación de la ordenanza en el sector y no el uso pormenorizado del mismo.

**SISTEMAS GENERALES**

El Plan General propone un gran Sistema General de Equipamientos que se destinará a Recinto Ferial, no teniendo todavía asignado un uso específico. Para facilitar la Gestión de obtención del mismo se proponen dos parcelas de Sistema General y varios terrenos de sistema local de áreas libres en la futura UE-9 y el futuro UR-10.

Como Sistemas Generales de Áreas Libres se proponen dos espacios, uno en el margen derecho del tramo desafectado por la Vía Pecuaria Vereda de las Puertas a Benamocarra y el otro en el acceso occidental al núcleo.

**Consideraciones a este apartado**

La nomenclatura del sistema general destinado a Recinto Ferial SG-AL-E no puede tener a la vez uso de Áreas Libres y uso de Equipamiento, deberá poseer un único uso global.

Igualmente se comete el mismo error cuando en la Normativa Urbanística aparece dicho Sistema General como SGE-1 y en el plano o.2.2.1 como SG-AL-E1 y SG-AL-E2.

Según el art.10.1.A).c.1) de la LOUA, los Planes Generales deberán comprender como mínimo las reservas precisas para Sistemas Generales de parques, jardines y espacios libres públicos con un estándar mínimo entre 5 y 10 m<sup>2</sup> por habitante.

Por su parte el art. 9.D, los Planes Generales deben «garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola».

POBLACIÓN TOTAL A 1 DE ENERO DE 2008	3.080 hab.
Sistemas Generales de Áreas Libres existentes	17.969,91 m <sup>2</sup> (5,83 m <sup>2</sup> /hab.)
POBLACIÓN PREVISTA	5.168 hab.
Sistemas Generales de Áreas Libres previstas	35.499,91 m <sup>2</sup> (17.969,91+17.530)
Índice resultante	6,86 m <sup>2</sup> /hab.

Si contamos como Sistema General de Áreas Libres los terrenos destinados a Recinto Ferial, el PGOU cumple con el art. 10 de la LOUA. Al contrario, si los dos sistemas generales destinados al Recinto Ferial se califican como Equipamiento, no se cumple con el estándar mínimo establecido en la LOUA.

**NORMATIVA**

Con carácter general las normas generales de las distintas clases y categorías de suelo deberían remitirse directamente a las determinaciones contenidas en la LOUA puesto que su inclusión en el Plan se hace de manera incompleta o modificando las mismas, incurriendo en confusiones e incorrecciones. Se han detectado errores y/o deficiencias en los siguientes artículos de la Normativa Urbanística del PGOU:

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES, CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PGOU. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO**

Artículo 2. No se hace referencia al depósito y registro como condición legal para su publicación. En el apartado 1 debe sustituirse el término innovación por el de revisión.

**Artículo 4.**

- La aparición de usos no previstos que afecten al destino del suelo, no puede entenderse a la vez como un supuesto tanto de revisión [artículo 3.2.d)] como de modificación [artículo 4.2.d)]. Debe integrarse en uno de ellos.

- No puede considerarse como supuesto de no modificación del PGOU las modificaciones referidas al Catálogo, a los Sistemas Generales, a los reajustes de suelo que impliquen cambio de clasificación y a la normativa [artículo 4.3. apartados b, d, e, f, y k)].

- El apartado a) puede integrarse en el j).

- El apartado 4 deberá contener las determinaciones del artículo 36 de la LOUA o al menos referirse a él.

Artículo 7. Aunque no se establece la categoría de SUNS, se debe contemplar la previsión futura de sectorización a través del Plan de Sectorización incluyendo las determinaciones del artículo 12 de la LOUA, ya que en algunos pasajes de la normativa se hace referencia al suelo urbanizable no sectorizado y a los Planes de Sectorización.

## Artículo 8.

- El apartado 1 se remite erróneamente al art. 9 de la LOUA.

- No se desarrolla ni define la ordenación pormenorizada preceptiva.

- Deben incluirse en el apartado 3, los criterios y directrices del PGOU como elemento que limita la capacidad de innovación que pueden llevar a cabo los Planes Parciales y Especiales.

Artículo 11. En el apartado 2, debe aclararse que tanto el Estudio de Detalle como el Plan Especial no son instrumentos con capacidad para ordenar sectores.

Artículo 14. Deberá ajustar su contenido a las determinaciones del artículo 61 de la LOUA.

Artículo 20. Deberá remitirse a la LOUA en cuanto a las entidades urbanísticas de conservación.

Artículo 21.4. Se remite al apartado 2 del mismo artículo. Debe tratarse de un error puesto que éste no regula cuestiones relativas a la documentación exigible para las licencias sino los datos identificativos que deben incluirse en la solicitud.

Artículo 22. Se refiere a la licencia de parcelación, no constando en el PGOU una reglamentación sobre el régimen de las parcelaciones a que se refieren los artículos 66 y siguientes de la LOUA o una remisión a su contenido. Deberá eliminarse del apartado 3 la posibilidad de conceder simultáneamente una licencia de parcelación con la aprobación definitiva de los Planes Parciales y Planes Especiales que contengan los planos parcelarios o con la aprobación de los Estudios de Detalle.

Artículo 28. Regula el derecho de superficie. No contempla la necesidad de que se establezca el plazo máximo de duración que no puede ser superior a 99 años según el TRLS 08 (artículo 40). Al referirse que su régimen jurídico será el establecido en la legislación estatal, debe hacerse en párrafo separado. En el caso de constitución sobre patrimonio público del suelo el procedimiento debe ser el establecido para la disposición sobre los bienes integrantes del mismo (artículos 77.4 y 76 de la LOUA).

Artículo 31. No se hace referencia a la caducidad de la notificación de la transmisión a los efectos de ejercicio del derecho de tanteo (artículo 82 de la LOUA).

Artículo 33. No se hace referencia al porcentaje mínimo del 30% de VPO, ni se identifican los ámbitos excluidos por tener PPO aprobado inicialmente con anterioridad al 20.1.07.

## TÍTULO II. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES DE PROTECCIÓN

Artículo 48. Condiciones particulares de edificación para las instalaciones recreativas de interés territorial de la normativa del PGOU regula la implantación de campos de golf en función de los criterios del POTAX, pero no hace referencia al Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

Artículos 62 y 66.2 hacen referencia a la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, derogada por la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

## TÍTULO III. NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS

El Capítulo 7 referido a las condiciones particulares del uso de espacios libres no incluye el apartado E del condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

## TÍTULO IV. NORMAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS

Artículo 125. Incompleto en cuanto a las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones del artículo 139.2 LOUA. Confunde desarrollo con ejecución.

Artículo 140. La titularidad de los sistemas generales de equipamiento corresponde al organismo que la ostente en la actualidad mientras no se altere el destino. El destino no cambia la titularidad sino que podrá ser un bien patrimonial de la Administración titular.

## TÍTULO V. NORMAS REGULADORAS DE LA EDIFICACIÓN. CONCEPTOS URBANÍSTICOS

Artículo 172. Al definir «sector» omite su referencia a SUNC debido a que no existen. Deberá preverse, ante una futura modificación que tenga por objeto un cambio de clasificación.

## TÍTULO VII. NORMAS PARA EL SUELO URBANO

Artículo 214. Se refiere a la definición y régimen jurídico del SUC, pero previamente deberá recoger la definición de suelo urbano contemplada en el artículo 45.1 de la LOUA.

Artículo 215. En relación al SUNC, se omite las circunstancias del artículo 45.2. En la enumeración, entre los deberes de los propietarios de SUNC, se incluyen algunos de los que se regulan en el artículo 16.1 del TRLS, precepto que tiene carácter básico. En la enumeración de los derechos cuando se hace referencia al uso, disfrute y explotación normal del bien debe incluirse el de ejecutar, cuando se trata de esta categoría de suelo, las obras de urbanización precisas. Si se trata de SUNC incluido en unidades de ejecución los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado. (Artículos 50.D y E de la LOUA). Por otra parte, no distingue entre el régimen del SUNC incluido en unidades de ejecución y el no incluido, de conformidad con lo previsto en el artículo 55 de la LOUA.

Artículo 217. No se enumeran los presupuestos de la edificación (artículo 149 LOUA), ni se detallan los requisitos necesarios para autorizar simultáneamente las obras de edificación y urbanización (artículo 55 de la LOUA para SUNC), ni a quienes corresponde ese derecho (artículo 148 de la LOUA). Por otra parte, cuando se hace referencia al requerimiento para el cumplimiento del deber de edificar, no se menciona que el mismo debe hacerse constar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

### Artículo 221:

- El ámbito de planeamiento es sector o área, las unidades de ejecución deben referirse únicamente como ámbitos de gestión, aunque puedan coincidir con ámbitos de planeamiento.

- Apartado 3. Los instrumentos de desarrollo deberán ser el Plan Parcial y el Plan Especial, junto al Estudio de Detalle en los ámbitos y con las condiciones establecidas por la LOUA.

- En cuanto a la posibilidad de ejecutar obras de urbanización y edificación simultáneamente no se hace referencia a los requisitos exigidos en el artículo 55.2 de la LOUA.

- Se deberá aclarar el significado de «que el inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas

de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior», corregir o, en su caso, eliminar.

#### TÍTULO VIII. NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE

Artículo 223. La identidad de los derechos de los propietarios de suelo urbanizable ordenado y suelo urbano no consolidado es más adecuada si se trata de suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución. No se desarrolla su régimen, que viene regulado en el artículo 54 de la LOUA.

Artículo 224. El promover su transformación es un deber. No se hace referencia al contenido del artículo 53 de la LOUA. No se puede identificar con los deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado, siendo necesario establecer su ordenación detallada. No se entiende la referencia a deberes de costear y ejecutar infraestructuras de conexión. No se hace mención al contenido de los derechos mencionados en el artículo 50.D) de la LOUA.

Artículo 234. Deberá aclararse el significado de «que el inicio del cómputo de los plazos establecidos en las fichas urbanísticas de las unidades de ejecución se entenderá referido a la finalización de la fase inmediatamente anterior», corregir o, en su caso, eliminar.

#### TÍTULO IX. NORMAS GENERALES Y PARTICULARES PARA SNU

Artículo 235: No se establece la garantía que ha de prestarse por el propietario contemplada en el artículo 52.4 de la LOUA.

Artículo 241:

- Apartado 7. En relación al uso de vivienda este apartado concluye «No obstante, se permitirá la implantación del uso de vivienda para la rehabilitación de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes». La redacción da pie a confusión por lo que debe eliminarse del artículo.

- Apartado 8. Cuando indica que para el equipamiento público o privado en SNU se requiere Plan Especial o Proyecto de Actuación remitiéndose al artículo 42 de la LOUA, debe tenerse en cuenta que la propia normativa cuando estamos ante sistemas generales o actuaciones de la Administración no previstas en el PGOU, exige un Plan Especial. Lo mismo sucede con las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos previstos en el PGOU para los que no se exige la tramitación de un proyecto de actuación, en contradicción con el artículo 237.

- Apartado 11. Para el uso de camping y alojamiento turístico se remite al artículo 42 de la LOUA cuando en el 237 se requiere un Plan Especial.

Artículo 244. Falta la referencia a los Planes de Ordenación del Territorio y Planes Especiales como marco normativo para actuaciones en suelo no urbanizable.

Artículo 245. No son los actos en SNU los que deben asegurar esas condiciones sino el PGOU (artículo 52.6 de la LOUA).

Artículo 251. Condiciones Generales para la implantación de infraestructuras. El apartado 6 establece que no podrá ubicarse ninguna instalación en las áreas de fragilidad paisajística muy alta. Sin embargo, no se incorpora en la documentación gráfica del PGOU plano alguno en el que se identifiquen las áreas de fragilidad paisajística muy alta.

El artículo 257 establece Condiciones particulares de edificación para almacenaje de productos no primarios (almacenes mayoristas, supermercados, etc.) en el suelo no urbanizable

cuando estos usos son más propios de un suelo urbano industrial o comercial.

Artículo 260. Falta la referencia al proyecto de actuación.

Artículo 264. Condiciones particulares de edificación de las construcciones que por su carácter o dimensión resultasen incompatibles con el suelo urbano. Se incluyen dentro de este epígrafe las instalaciones dedicadas a oficinas centrales o similares que prefieran un emplazamiento rural. Se considera que este tipo de instalaciones son más propias del suelo urbano (parques industriales, parques tecnológicos) y que sería conveniente destinar el artículo exclusivamente a las instalaciones industriales que por sus dimensiones y características resultasen incompatibles con el medio urbano.

#### RÉGIMEN TRANSITORIO

Se distingue entre edificaciones fuera de ordenación y fuera de ordenanza, terminología no recogida en la LOUA.

Falta justificación de la no necesidad de reservar el 30% VPO a los ámbitos que cuentan con PPO aprobado con anterioridad al 20/01/07.

#### CONCLUSIONES

A la vista de todo lo anterior y en virtud del artículo 33.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera que procede, tras el estudio del documento del PGOU aprobado provisionalmente, SUSPENDER la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Benamocarra por tener el documento deficiencias sustanciales a subsanar.

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con la abstención de tres de sus miembros asistentes con derecho a voto,

#### A C U E R D A

1.º Suspender la aprobación definitiva, en los términos del artículo 33.2.d) de la LOUA, del Plan General de Ordenación Urbana de Benamocarra (Málaga), aprobado provisionalmente el 7.4.2009.

2.º Notificar el acuerdo adoptado al Ayuntamiento de Benamocarra y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía para general conocimiento.

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones públicas; contra el presente Acuerdo, que no agota la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 23, apartados 2 y 4, del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre. En Málaga, a 23 de diciembre de 2009 - La Vicepresidenta Segunda de la Comisión, Sección Urbanismo. Fdo.- Josefa López Pérez.

Málaga, 10 de mayo de 2010.- El Delegado, Enrique Benítez Palma.