3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 27 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, por la que se dispone la publicación de la Resolución de 4 de noviembre de 2019, que ordena proceder al registro y publicación del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís», al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14.11.2018, de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís.

Para general conocimiento, esta Delegación Territorial hace pública la resolución por la que se dispone proceder al registro y publicación de la «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís» al tener por subsanadas las deficiencias consignadas en el apartado B) del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14/11/2018 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 06/07/2018, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) del acuerdo y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del mismo; de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la Ley LOUA, y Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

Se ha procedido a la inscripción en Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómico, de dicho instrumento con fecha 10/11/2019, con el núm. 8197 y ha sido comunicada por Ilmo. Ayuntamiento de Benahavís con fecha 12/11/2019 su inscripción en Registro Municipal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de 4 de noviembre de 2019 de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís». (Anexo I).
- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 14/11/2018 de aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís. (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas, Ordenanzas municipales y fichas urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

ANEXO I

Resolución de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Málaga, por la que se dispone proceder al registro y publicación del Instrumento de Planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís».

Expediente: EM-BH-37.

00166188

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en ejecución del acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en la sesión de 14 de noviembre de 2018 (MA/07/18), por el que se aprueba definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Benahavís», se dicta resolución en los siguientes términos,.

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

- Con fecha 14/11/2018, en sesión MA/07/2018, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Málaga acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, en los términos del art. 33.2.c) de la LOUA, del PGOU de Benahavís, aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento en sesión de fecha de 06/07/2018, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) del acuerdo y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del referido acuerdo.

- Con fecha 11/04/2019 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación diligenciada con la fecha de aprobación del Pleno de 21/03/2019, correspondiente al documento del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, solicitando el registro y publicación del instrumento de planeamiento una vez han sido subsanadas las deficiencias a las que se hace referencia en el apartado B) del acuerdo de la CTOTU de 14/11/2018.

- Con fecha 17/07/2019 el Servicio de Urbanismo emite requerimiento de subsanación de la documentación aportada. A dicho requerimiento de subsanación, se adjuntaba informe técnico emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 15/07/2019, en el que se señalaban algunas deficiencias de la documentación técnica aportada y cuya subsanación se consideraba necesaria para poder proceder a la publicación del PGOU.

- Con fecha 21/08/2019 tiene entrada en el Registro Electrónico de la Junta de Andalucía documentación modificada del PGOU del Benahavís, la cual ha sido aprobada mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de fecha 12/08/2019, que pasa a informarse por el Servicio de Urbanismo.

- Con fecha 24/09/2019 tiene de nuevo entrada en el Registro Electrónico de la Junta de Andalucía oficio en el que se adjunta Certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Benahavís, mediante el cual se compilan todos los documentos presentados en la tramitación del PGOU.

- Con fecha 22/10/2019, se presenta nuevamente en el citado Registro, en el que tras advertirse error en la documentación remitida, adjuntan un nuevo Certificado del Secretario del Ayuntamiento, en la que se hace constar:

«Primero. Que Los documentos electrónicos que se identifican forman parte integrante del Documento del Plan General de Ordenación Urbanística del Ayuntamiento de Benahavís aprobado definitivamente de manera parcial por la C.T.O.T.U en su sesión MA/07/2018, celebrada el 14/11/2018 supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) del acuerdo.

Segundo. Que el Pleno Corporativo en su sesión celebrada con fecha 21 de marzo de 2019 acordó por unanimidad de todos sus miembros aprobar el documento de las subsanaciones del acuerdo adoptado por la C.T.O.T.U. de Málaga (MA/07/2018) de fecha 14 de noviembre 2018.

Tercero. Que habiéndose detectado que en el certificado anterior (CSV: 9XK4WCGMFQD23NDYMTWJXY2AA y huella digital E728BA92163E488C79478FDF67 025B9C3D6BDF07FFA0CD7781A6F60AF57FD967h) faltaban 4 documentos que no se enviaron por problemas de comunicaciones electrónicas, se añaden ahora en este nuevo certificado al indice general.

00166188

Cuarto. Que dando cumplimiento al nuevo requerimiento de la Delegación de Urbanismo de fecha 17/07/2019, donde se solicitaban nuevas subsanaciones y correcciones, se acordó por el Pleno Corporativo en su sesión de fecha 12/08/2019, por 8 votos a favor y 5 abstenciones que representa la mayoría absoluta de los miembros de la Corporación, la aprobación del documento con las citadas subsanaciones».

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

C O M P E T E N C I A

1.º El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

2.º El acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva del PGOU de Benahavís, establecía que el registro y la publicación PGOU quedaba supeditado a la subsanación de las deficiencias detalladas en el apartado «F.2-SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 13/11/2018.

3.º La verificación de la subsanación de dichas deficiencias corresponde a la Delegación Territorial en Málaga de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se 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 Decreto del Presidente 2/2019, de 21 de enero (BOJA núm. 14, de 22/01/2019) que en su artículo 12, párrafo 1º, establece:»Asimismo, se asignan a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio las competencias en materia de ordenación del territorio y del litoral y urbanismo actualmente ejercidas por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.».

V A L O R A C I Ó N

- Una vez analizada la documentación presentada se comprueba, que desde el Servicio de Urbanismo el 10/09/2019 se emite informe técnico favorable a la documentación del PGOU de Benahavís aprobada por el Pleno del Ayuntamiento con fecha de 21/03/2019, con las correcciones aprobadas el 12/08/2019, al considerar que se ha dado cumplimiento a la subsanación de las deficiencias que se indicaban en el apartado «F.2-SUBSANACIONES» del informe técnico emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 13/11/2018.

- Asimismo el 29/10/2019 se emite informe Jurídico por el citado Servicio, en el que se concluye que «Una vez analizada la documentación aportada del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 21/03/2019, y con las correcciones aprobadas por el Pleno de fecha 12/08/2019, se comprueba que:

1.º La tramitación municipal del presente expediente se ajusta, en general, a lo establecido en la LOUA y demás normativa de general y pertinente aplicación.

2.º Han quedado subsanadas y/o justificadas las deficiencias a las que se hacía referencia en el apartado B) del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga de 14 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva del citado instrumento de planeamiento, así consta en el informe técnico favorable emitido el 10 de septiembre de 2019 este Servicio de Urbanismo.

Por lo tanto, procede una vez emitida por esta Delegación Territorial la resolución en la que se acuerde la subsanación de todas las deficiencias acordadas por la CTOTU, y con carácter previo a la publicación de la misma junto con la Normativa Urbanística en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, el depósito e inscripción del instrumento

00166188

de planeamiento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de esta Consejería, en la Unidad Registral de esta Delegación Territorial, todo ello de conformidad con los artículos 40 y 41 de la LOUA».

- Del mismo modo, se verifica que los diferentes documentos relativos al citado expediente EM-BH-37 anteriormente citados, quedan compilados en la documentación presentada en formato electrónico con fecha 22/10/2019.

Vistos los antecedentes expuestos, de conformidad con el Decreto 36/2014, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes según resulta de los informes emitidos por el Servicio de urbanismo el 10/09/2019 y 30/10/2019,

R E S U E L V O

1.º Tener por subsanadas las deficiencias indicadas en el mencionado Acuerdo y acordar el depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, del instrumento de planeamiento «Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación del Territorio de Benahavís», aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 14 de noviembre de 2018, comunicándose al Ayuntamiento para su inscripción en el Registro Municipal, que debe notificar a esta Delegación, al objeto de proceder a su publicación.

2.º Publicar el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio de 14 de noviembre de 2018, así como la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Revisión-Adaptación), publicado mediante la presente resolución, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso administrativo 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Delegada Territorial, Carmen Casero Navarro.

ANEXO II

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA.07.2018 celebrada el 14 de noviembre de 2018, adopta el siguiente acuerdo:

Expediente: EM-BH-37.
Municipio: Benahavís (Málaga).
Asunto: Expediente cumplimiento revisión-adaptación del PGOU.

00166188

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

Primero. Antecedentes y tramitación administrativa.

1.º Con fecha 15 de noviembre de 2012 la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, acordó suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Málaga), por deficiencias sustanciales a subsanar por el Ayuntamiento, conforme a lo previsto en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo se acordaba que el Ayuntamiento de Benahavís debería elaborar un documento completo corregido al que se incorporasen las subsanaciones descritas en:

- Los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados emitidos sobre el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística.

- El informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente (actual Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio) de 9 de noviembre de 2012.

En el citado acuerdo se concluía que, tras la aprobación provisional por parte del Pleno Municipal y tras los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamiento de los órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, se elevaría el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva.

2.º El 7 de febrero de 2017 tiene entrada en esta Delegación Territorial documentación remitida por el Ayuntamiento de Benahavís consistente en un ejemplar al que denominan «Documento Revisión-Adaptación del PGOU».

3.º El 14 de noviembre de 2017, es retirado el Documento de Revisión.

4.º Con fecha 18 de julio de 2018 tiene entrada en esta Delegación Territorial, nuevo Documento Técnico que incorpora en todas sus páginas diligencia en la que se hace constar: «Documento aprobado por el Pleno Corporativo en su sesión de 6 de julio de 2018. El Secretario. Fdo. Juan Carlos Calvo Rojas». Según consta en la certificación municipal aportada, el Documento aprueba las correcciones de los errores advertidos por el Servicio de Urbanismo recogidos en el informe técnico emitido el 5 de abril de 2017, remitido al Ayuntamiento el día 06/04/2017.

5.º Tramitación municipal:

A) AVANCE:

El Pleno Corporativo en su sesión celebrada con fecha 30 de septiembre de 2005 aprobó el avance del Documento de Revisión del PGOU de Benahavís.

B) APROBACIÓN INICIAL.

- Ayuntamiento Pleno, sesión ordinaria celebrada el 30 de marzo de 2007 (BOP núm. 72 16/04/2007).

- Con fecha 27 de enero de 2009 se aprueba inicialmente el «Texto Unificado del Documento de Revisión del PGOU de Benahavís» BOP núm. 48 de 11/03/2009). Consta certificado municipal.

B) APROBACIONES PROVISIONALES:

- La primera se acuerda en sesión celebrada el 30 de marzo de 2007.

- El 29 de octubre de 2010, se ratifica por el Pleno el Documento aprobado el 30/12/2009 una vez incorporados al mismo las cuestiones requeridas por los informes sectoriales emitidos por los órganos competentes.

- Aprobación por el Pleno de fecha 13 de julio de 2012, del Documento que fue suspendido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en la sesión 15 de noviembre de 2012.

- El 12 de diciembre de 2014, el Ayuntamiento Pleno acordó «dar el visto bueno» al Documento que subsana las deficiencias sustanciales advertidas por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en acuerdo de suspensión adoptado el su sesión de 15 de noviembre de 2012.

00166188

- El 6 de julio de 2018 el Pleno acuerda aprobar el Documento con las subsanaciones técnicas contenidas en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo el 05 de abril de 2017.

C) INFORMACIÓN PÚBLICA (certificación municipal de 22/01/2015 correspondiente al Documento aprobado el 12/12/2014):

- Uno de los diarios de mayor difusión provincial. Diario Sur de Málaga de 19/12/2014.
- BOP núm. 242, de 19/12/2014.
- Tablón de anuncios municipal.
- Certificación de fecha 02/01/2015 con la relación de las diecisiete alegaciones formuladas. Asimismo en certificación expedida el 31/10/2018 se reseña que de las alegaciones presentadas tres fueron estimadas al haberse comprobado que se trataba de erratas o simples errores materiales.

Constan en el expediente las certificaciones expedidas por el Secretario Municipal relativas a las distintas aprobaciones acordadas por el Pleno Municipal durante la tramitación.

Segunda. Informes sectoriales:

- Informes evacuados tras el visto bueno acordado el 12/12/2014:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29.4 Ley 14/2007, 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	16/02/2015	FAVORABLE-CONDICIONADO a la corrección de los entornos de protección (D.Adicional 4ª)
Primer informe en materia de AGUAS (arts. 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, Aguas de Andalucía, Decreto-Ley 5/12, 27 nov, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía).	11/02/2015	DESFAVORABLE
Segundo informe AGUAS del Documento aprobado por el Pleno municipal el 14/03/2016	22/07/2016	FAVORABLE CONDICIONADO al cumplimiento del condicionado del informe de 11/02/2015
Primer informe TELECOMUNICACIONES (art. 35.2 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	Fecha remisión 13/03/2015	DESFAVORABLE
Segundo informe TELECOMUNICACIONES (art. 35.2 Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones)	Fecha remisión 16/04/2015	FAVORABLE
CARRETERAS ESTATALES (art. 10 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras)	Notificado el 16/01/2015, núm. 113, no consta contestación de Demarcación. Informe preceptivo y vinculante, plazo para emisión un mes.	
La Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda, informa con carácter favorable el PGOU el 19/03/2015, señalando que en relación a las afecciones acústicas y dentro de las normas urbanísticas, se deberá incluir un apartado que indique:"Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadoras de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido."		
CARRETERAS AUTONÓMICAS (art, 35.2 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía)	30/01/2015	FAVORABLE
DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (Ley 7/1994, de 18 de mayo de Protección Ambiental de Andalucía, vigente al inicio de la tramitación del PGOU)	19/03/2015.	Se considera viable, a los solos efectos ambientales, siempre que se cumplimenten las CONDICIONES que indican.
MODIFICACIÓN DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA (38,9 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	21/12/2016	Se incorpora al Estudio Ambiental Estratégico la Adenda aprobada el 05/07/2016.
PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18,3,c) LOUA	27/01/2015	FAVORABLE, con indicaciones para recoger en informe del Servicio de Urbanismo

Al verificarse en el nuevo Documento de Revisión-Adaptación del PGOU, aprobado por el pleno corporativo el 6 de julio de 2018, la existencia de una serie de modificaciones con respecto al documento que fue objeto del anterior análisis sectorial, el Servicio de

00166188

Urbanismo, en aras a la seguridad jurídica y en cumplimiento de la normativa sectorial aplicable, ha considerado necesario realizar el requerimiento de los informes que a continuación se reseñan; no podemos obviar que los informes en el procedimiento administrativo tienen por finalidad el ilustrar al órgano decisor, aportándole elementos de juicio que permitan que su resolución sea acorde con el Ordenamiento jurídico.

- Informes evacuados tras la aprobación plenaria de 06/07/2018:

INFORMES	FECHA EMISIÓN	CONCLUSIÓN
CULTURA (art. 29.4 Ley 14/2007, 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía)	05/10/2018	FAVORABLE-CONDICIONADO a la corrección de los entornos de protección de los BIC (D.Adicional 4ª de la Ley 14/2007))
AGUAS (arts. 11.7.b) y 42.2 de la Ley 9/2010, Aguas de Andalucía, Decreto-Ley 5/12, 27 noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía).	06/11/2018	INFORME FAVORABLE
VÍAS PECUARIAS (Decreto 155/1998, de 21 de julio, Reglamento de Vías Pecuarias de la C.A.A)	25/10/2018	
El municipio no dispone de clasificación de vías pecuarias, por anulación de la misma por sentencia 60/2010 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. Se considera como informe sectorial en la materia las consideraciones efectuadas en la Declaración de Impacto Ambiental de 19/03/2015. El informe cumplimiento de la DAE emitido por El Sº de Protección Ambiental el 11/10/2018, establece que en el Documento de Contestación presentado por el municipio se indica que: “en relación al sector SURO.PA.2 REAL DE LA QUINTA, a la incorporación de una referencia a que la vía pecuaria “Vereda de Marbella a Ronda” debe ser deslindada y excluida del aprovechamiento urbanístico. Aunque, en realidad, dicha determinación no aparece en la ficha, lo que deberá ser corregido.”		
COMERCIO (LEY 1/1996, de 18 de enero, Ley de Comercio Interior de Andalucía)	05/10/2018	FAVORABLE, al introducir el documento que se excluye de forma expresa la implantación de Grandes Superficies Minoristas.
CARRETERAS ESTATALES (art. 10 Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras)	Notificado el 11/09/2018, no consta contestación de la Demarcación.	
CARRETERAS AUTONÓMICAS (art, 35.2 Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía) Informe emitido por la Dirección General de Infraestructuras de la Consejería de Fomento y Vivienda.	08/10/2018	DESFAVORABLE. Al informe se adjunta el emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Málaga el 02/10/2018, de carácter DESFAVORABLE.
INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES DE LA DECLARACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA. (38,9 Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental)	11/10/2018.	Concluye haciendo las siguientes SALVEDADES: (*)
(*) Se informan desfavorablemente los sectores SURS.C1-LA PACHECA IV ; SURS.C2-LA PACHECA III; SURS.9 LA ROMERA Y SURS. 13 CASABLANCA, en tanto en cuanto no se cumplimenten las cuestiones que se se señalaron en la resolución de 19.03.2015 y que no han sido correctamente atendidas. Asimismo, se indica que deberá garantizarse la subsanación de las cuestiones a corregir de la forma que más conveniente estime el órgano competente para la Aprobación definitiva.		
PLAZOS DE INICIO Y TERMINACIÓN VIVIENDAS PROTEGIDAS (art. 18,3,c) de la LOUA	09/11/2018	DESFAVORABLE (**)
(**) «Se emite informe desfavorable al documento para la Aprobación Provisional del PGOU de Benahavís, en cuanto a los plazos establecidos en el art. 18.3.c de la LOUA, que según el apartado 3.1 de este informe, solamente se refiere al Sector SURO-2 Jaralillos Sector A, Las Rocas y se realizan las observaciones en materia de viviendas señaladas en los apartados 3.2 y 3.3 del mismo, para que sean tenidas en cuenta por la Consejería competente en materia de Urbanismo, en su caso.»		
INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL (Instrucción 1/2014, de la Secretaría Gral de OT y Cambio Climático).	12/11/2018	Informe de carácter interno para la verificación de las condiciones establecidas sobre la incidencia territorial del Documento.

00166188

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Competencia.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2.B.a) de la LOUA, corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo la Aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El artículo 33.2.c) de la LOUA establece que el órgano competente para la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento podrá aprobar definitivamente de manera parcial el instrumento de planeamiento, suspendiendo o denegando la aprobación de la parte restante.

De conformidad con lo establecido en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se 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 los artículos 31.2.B).a) y 36.2.c) regla 1ª de la LOUA, la aprobación definitiva de Revisión del PGOU de Benahavís corresponde a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Corresponde a la Comisión Territorial dar por cumplimentados los extremos puestos de manifiesto en el Acuerdo adoptado el 15 de noviembre de 2012. La Comisión que fue el órgano que acordó la suspensión cuyo levantamiento es objeto de este expediente de cumplimiento, mantiene sus competencias de conformidad con lo establecido en el Capítulo V del Decreto 36/2014, antes citado.

Segundo. Valoración.

- El 13/11/2018, se emite informe jurídico por parte del Servicio de Urbanismo en el que se llega a concluir que: «Se constata que el acuerdo de aprobación del expediente de cumplimiento ha sido adoptado por acuerdo plenario y que se ha procedido sustancialmente a la tramitación en la forma prevista en la legislación vigente (artículos 32 y ss de la LOUA, así como al precitado Decreto 36/2014 de 11 de febrero).

Durante la tramitación el Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Málaga), se ha constatado la discrepancia existente respecto a la línea delimitadora de los términos municipales de Benahavís y Marbella. Las actuaciones realizadas al objeto de determinar las lindes entre los términos municipales encaminadas a dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 8 de la LOUA que dispone que «los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio , la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal», añadiendo el artículo 44 que «El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal (...)» , han culminado el 26 de octubre de 2018, BOJA núm. 208, con la publicación de la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, en la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de la línea que delimita los términos municipales de Benahavís y Marbella, ambos en la provincia de Málaga.

Todo ello sin perjuicio de las deficiencias que se puedan indicar en el correspondiente informe técnico.».

- El 13/11/2018 el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite informe técnico, en el que señalan las siguientes cuestiones:

ADECUACIÓN A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

1. Integración en el ámbito territorial.

El término municipal de Benahavís se localiza en la zona occidental de la provincia y limita, al Norte con Parauta, al Sur con Estepona, al Noreste con Istán, al Sureste con Marbella, al Oeste con Júzcar y al Noroeste con Igualeja y Pujerra.

00166188

2. Adecuación a los límites de crecimiento previstos en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El Plan General, hace una cuantificación y justificación en el apartado 6.8.2 de la Memoria de Ordenación, denominado Cumplimiento de las determinaciones del artículo 45 del POTA conforme a la Instrucción Interna 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático y a la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 enero.

Las diferencias existentes entre los datos justificativos contenidos en la Memoria de Ordenación y los resultantes de los cuadros contenidos en el informe, se deben fundamentalmente, a siguientes razones:

- El sector SURO-1 «Vega del Jaque» ha sido excluido de los cómputos por encontrarse en situación real y legal de ejecución, según certificación emitida por el Ayuntamiento con fecha de 05/11/2018.

- En coherencia con los criterios establecidos en el informe de la Oficina de Ordenación del Territorio, el ámbito SURO-3 «Capanes Norte» no puede considerarse que se encuentre en situación real y legal de ejecución, por tratarse de un nuevo sector, ya que su delimitación excede ampliamente de la del sector «Capanes Norte» del PGOU vigente.

- En el cómputo del crecimiento de población, hay que computar la totalidad de las viviendas existentes en los suelos urbanizables sectorizados. La Instrucción 1/2014 establece al respecto que no computarán en los suelos urbanizables las viviendas existentes (construidas y terminadas) conforme a la ordenación establecida por el Plan, debiendo entenderse que dicha exclusión del cómputo se refiere únicamente a los suelos urbanizables ordenados, puesto que en los suelos urbanizables sectorizados no es posible determinar si dichas viviendas son conformes o no con la ordenación establecida por el Plan (al no haberse definido aún la ordenación pormenorizada de dichos ámbitos).

- En los presentes cálculos la superficie de los sectores industriales ha sido computada al 50% (no habiendo sido computada en la Memoria), teniendo en cuenta tanto el régimen de compatibilidad de usos que se establece en las ordenanzas de aplicación IND como la posibilidad que se establece en las fichas urbanísticas de los ámbitos SURS-21 y SURS-22 de permitir usos comerciales hasta en la mitad del techo edificable.

El resto de desfases se deben a pequeñas diferencias entre la Memoria de Ordenación y el resultado de los datos derivados de las fichas de actuaciones urbanísticas.

Por tanto, ha de concluirse que la propuesta del PGOU se ajusta a los límites cuantitativos establecidos en el artículo 45 del POTA.

Consideraciones a este apartado:

- Deberá corregirse el apartado 6.8.2 de la Memoria de Ordenación conforme a los criterios expuestos en este apartado, y subsanarse los errores de cálculo detectados, con objeto de que queden fijados los límites correctos a tener en cuenta de cara a futuras innovaciones del PGOU.

MODELO PROPUESTO

1. Descripción del modelo propuesto.

El planeamiento general vigente en Benahavís (en adelante PGOU'93) apostó por un modelo de ciudad en el que primaran las bajas densidades y edificabilidades, así como los grandes espacios de áreas libres (cesiones del 20% de la superficie de los sectores y reservas del 10%) o de equipamientos públicos y privados (20% de la superficie de los sectores).

Sin embargo, el resultado del desarrollo de este PGOU'93 ha generado un inconveniente no previsto: se ha ido urbanizando y construyendo el territorio de forma más intensa en las vertientes sur y este del municipio. Asimismo, la ejecución de la urbanización y edificación de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores

00166188

en suelo urbanizable se ha realizado sin una estructura del territorio continua, surgiendo urbanizaciones inconexas entre sí y un casco urbano aislado en el centro del municipio.

El nuevo modelo urbanístico propuesto pretende solucionar esta situación, concretando los siguientes hitos, en orden de prioridades:

- La recualificación del casco urbano principal.
- Una especial reestructuración del territorio, basado en:
  - La vertebración viaria.
  - La vertebración de espacios libres.
  - El reequipamiento de las áreas urbanas externas al casco.
  - El mantenimiento de los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones.
- La preservación de los espacios de interés ambiental o paisajístico en suelos exteriores al casco urbano.
- La homogeneización de las intensidades de usos sobre el territorio.
- La creación de las infraestructuras soporte del desarrollo sostenible.
- La gestión económica de los desarrollos urbanos.

El nuevo PGOU preserva el modelo existente de muy bajas densidades y amplias ocupaciones del territorio por la urbanización, previendo tan sólo puntualmente nuevos suelos urbanizables respecto a los que ya clasificó el PGOU vigente. Asimismo, se modifica la categoría de algunos ámbitos de suelo urbanizable programado del actual PGOU, que pasan ahora a suelo urbanizable no sectorizado o a suelo no urbanizable, lo que alivia en gran medida el programa residencial del PGOU vigente.

2. Grado de ejecución del PGOU vigente. Planeamiento incorporado.

Según se expone en la Memoria del documento (apartado 6.3.2 de la Memoria de Información), el PGOU vigente preveía 40 unidades de ejecución en suelo urbano, 29 de ellas exteriores al casco urbano y 11 dentro del mismo, con una capacidad total prevista de 6.056 viviendas. De ellos, 9 se han realizado de forma asistemática y 6 no han tenido desarrollo urbanístico alguno. De la capacidad residencial prevista en el suelo urbano no consolidado se han desarrollado 5.778 viviendas.

Según de indica en los certificados municipales emitidos, los suelos incluidos en unidades de ejecución en suelo urbano del PGOU vigente que, por haberse desarrollado sus instrumentos de planeamiento y gestión y haberse materializado las reservas dotacionales y cesiones correspondientes pasan a ser suelo urbano consolidado son los siguientes:

- UE-5.
- UE-8.
- UE-10.
- Torre Estéril.
- Bel-Air.
- El Madroñal.
- Horno de la Miera.
- La Heredia.
- Ampliación La Heredia.
- El Herrojo Alto.
- Ampliación El Herrojo I.
- Guadaiza A.
- Guadaiza B.
- Cerro Artola.
- Camino del Higueral.
- La Quinta.
- El Paraíso A.
- El Paraíso B.
- Ampliacion El Paraíso.
- El Capitán.

00166188

En relación al suelo urbanizable, existen 35 sectores que ya se encuentran sectorizados, con una superficie total de 35.931.986 m²s, y una capacidad residencial de 15.132 viviendas, de las cuales 4.763 viviendas se encuentran desarrolladas y 6.431 en desarrollo, lo que supone que las viviendas ejecutadas o en ejecución son 11.194, equivalentes al 73,97% de las edificaciones en suelo urbanizable.

Respecto al suelo urbanizable no programado, de los 1.586.075 m²s brutos previstos en el PGOU, se han sectorizado dos de los cinco ámbitos delimitados, lo que supone el 60,74 % de la superficie total prevista.

Según de indica en los certificados municipales emitidos, los suelos urbanizables del PGOU vigente que, por haberse desarrollado sus instrumentos de planeamiento y gestión y haberse materializado las cesiones correspondientes pasan a ser suelo urbano consolidado son los siguientes:

- El Cerrojo.
- Reserva de Alcuzcuz.
- La Zagaleta.
- Flamingos I y II.
- Nueva Atalaya.
- Ampliación La Zagaleta.
- Tajos Blancos.
- Parque Botánico.
- Altos de la Alquería.
- Los Aguilares.
- Jaralillos Mirador El Paraíso.
- Jaralillos Sector B.
- Capanes Sur 1.
- Capanes Sur 2.

Por último, los suelos urbanizables ordenados que se encuentran en situación legal y real de ejecución (por tener aprobado su planeamiento de desarrollo e inscrito su proyecto de reparcelación) son los que a continuación se relacionan, según los certificados municipales emitidos y su valoración por este servicio:

- Monte Mayor Bajo.
- Real de la Quinta.
- La Palta.
- Monte Mayor Alto.
- La Alquería.
- La Alborada.
- Ampliación Cerro Artola A.
- Caserías del Esperonal.
- La Coja.
- Vega del Jaque.

3. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

En relación a la ordenación estructural, de acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1 de la LOUA, cabe hacer las siguientes consideraciones con carácter genérico:

- El PGOU clasifica la totalidad del suelo del término municipal, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categoría de suelo, adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de la LOUA.

- Tanto en las fichas urbanísticas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial como en la Memoria se contempla la reserva de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la LOUA.

- El PGOU identifica los sistemas generales que forman parte de la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la

00166188

racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

En el apartado 10.2 de la Memoria de Ordenación se argumenta que el ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto es de 52,04 m²/hab., encontrándose por encima tanto del mínimo de 5 m²/hab. establecido en la LOUA como del existente en la actualidad establecido por el PGOU'93.

- En el apartado 15 de la Memoria de Ordenación, así como en los planos núm. 45 y 46 se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano, así como para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable.

- Para el suelo urbanizable no sectorizado, se establecen en los art. 61 y 62 de las Normas Urbanísticas del PGOU los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

- En el apartado 8 de la Memoria de Ordenación se define la delimitación y el aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto del suelo urbanizable.

- El PGOU ha delimitado en los planos de ordenación estructural los elementos que requieren una especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

- Las Normas Urbanísticas establecen en su Título VI la normativa de aplicación a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, así como las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos.

En relación a la ordenación pormenorizada, según lo establecido en el artículo 10.2 de la LOUA, se observa:

- Los planos núm. 33, 34, 35 y 36 «Ordenación Estructural y Pormenorizada Territorial O.P.T», así como el plano núm. 37 «Ordenación Estructural y Pormenorizada Casco Urbano O.C», establecen la ordenación completa del núcleo que, de acuerdo con el artículo 10.A)a) de la LOUA, contiene para el suelo urbano consolidado la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, lo que permite legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

- En los mismos planos referidos en el apartado anterior se delimitan las áreas de reforma interior propuestas, estableciéndose tanto en la Memoria de Ordenación como en las fichas urbanísticas correspondientes los usos, densidades y edificabilidades globales para cada área. Asimismo, en el apartado 7 de la Memoria de Ordenación se establece la delimitación de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado, así como sus aprovechamientos medios.

- En las fichas de los diferentes sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se definen los criterios y directrices para la ordenación detallada de los mismos.

- El Título VI de las Normas Urbanísticas incluye la normativa de aplicación a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural. Asimismo, en el Título V (Capítulo II) de dichas Normas se establece la normativa de aplicación al suelo urbanizable no sectorizado.

- El PGOU establece en el tomo denominado Libro VII- Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico los restantes elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y que no hayan de tener el carácter de estructural.

- Las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación de los distintos ámbitos se incluyen en las correspondientes fichas urbanísticas.

- Con carácter potestativo, el PGOU establece para algunos ámbitos de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, incluyendo los plazos de ejecución.

00166188

4. Clasificación y calificación del suelo.

4.1. Límites del término municipal.

El artículo 89.1 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía establece que «El término municipal es el espacio físico en el que el municipio puede ejercer válidamente sus competencias».

Por otra parte, el Decreto 141/2006, de 18 de julio, por el que se ordena la actividad cartográfica en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en el punto 3 del artículo 4, establece que «la cartografía oficial será de uso obligado por la Administración de la Junta de Andalucía, así como por los interesados en aquellos procedimientos administrativos que requieran una representación geográfica precisa sobre el territorio andaluz», estableciendo su Disposición Adicional Segunda que «a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, tendrán la consideración de cartografía básica oficial, el «Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000» y la «Ortofotografía Digital de Andalucía», inscribiéndose como tal en el Registro Andaluz de Cartografía».

No obstante lo anterior, dadas las discrepancias existentes en la delimitación del término municipal de Benahavís, fundamentalmente en su límite con el término municipal de Marbella (lo que se ha puesto de manifiesto en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso- Administrativo de Málaga del TSJA de 09/02/2015, por la que se anula el PGOU de Marbella), este Servicio de Urbanismo ha elevado consultas a la Dirección General de Urbanismo, al Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, así como a la Dirección General de Administración Local de la Junta de Andalucía. Como resultado de ello, con fecha 24/01/2018, la Dirección General de Administración Local nos comunica que el 17/01/2018 se han dictado dos resoluciones por las que se determina el inicio de los expedientes de replanteo de los límites entre Benahavís-Marbella y entre Benahavís-Parauta.

Como consecuencia de los referidos expedientes de replanteo, en los BOJA de fechas 18/09/2018 y 26/10/2018, respectivamente, se publican las órdenes de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática por la que se establecen, mediante actuaciones de replanteo, los datos identificativos de las líneas que delimitan los términos municipales entre Benahavís y Parauta, y entre Benahavís y Marbella. En las referidas órdenes se incluyen los listados de coordenadas de los puntos de amojonamiento de dichas líneas límite, que se basan en las correspondientes Actas y Diligencias de deslinde que se llevaron a cabo entre 1873 y 1874, estableciendo para las mismas la consideración de definitivas e inamovibles.

Por todo lo anterior, se considera que la delimitación que ha de tomarse como referencia para la verificación de los límites propuestos por el PGOU es la del «Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000» (en adelante MTA), con excepción de las lindes con los términos municipales de Parauta y Marbella, donde se tomará como referencia las establecidas en las recientes órdenes de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática.

Una vez comparada la delimitación del término municipal contenida en el PGOU con la que consideramos de referencia, se observan diferencias en las siguientes zonas (según toponimia del PGOU y del MTA):

- Al Este del término municipal:

• En la parte en que delimita con el término municipal de Istán, se observa que el sector SURO-PA2 «Real de la Quinta» ocupa en su parte norte suelos que, según tanto el MTA como la delimitación del término municipal contenida en el propio PGOU, pertenecerían al término municipal de Istán.

• En la parte en que delimita con el término municipal de Marbella:

- Existen terrenos que, según el deslinde considerado como definitivo por la Orden de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, pertenecerían al término municipal de Benahavís, y que quedaría sin clasificar:

00166188

- Porción de terrenos situada al sur del sector SURO-1 «Vega del Jaque», en la zona de conexión del Río Guadaiza con la Autopista AP-7.

- Existen terrenos que, según el deslinde considerado como definitivo por la Orden de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática, pertenecerían al término municipal de Marbella, y que el PGOU ha clasificado como suelo urbano consolidado y suelo urbanizable ordenado:
  - Porción de terrenos del sector de suelo urbanizable ordenado SURO-1 «Vega del Jaque», en su parte este.
  - Porción de terrenos de los ámbitos de suelo urbano consolidado SUC «La Quinta» y SUC «Guadaiza B», en su parte sur.

- Al Sur del término municipal:

• En la parte en que delimita con el término municipal de Estepona:

- Existen terrenos que, según la delimitación contenida en el MTA pertenecerían al término municipal de Benahavís, y que quedarían sin clasificar. En concreto, se trata de una pequeña porción de terrenos ubicados al sureste del ámbito denominado SUC «Capanes Sur 1».
- Existen terrenos que, según la delimitación contenida en el MTA, pertenecerían al término municipal de Estepona, y que el PGOU ha clasificado como suelo urbano consolidado, suelo urbanizable no sectorizado y suelo no urbanizable:
  - Terrenos incluidos en los siguientes ámbitos de suelo urbano consolidado, al sur de los mismos: SUC «Capanes Sur 1», SUC «Capanes Sur 2», SUC «Nueva Atalaya», SUC «Amp. El Paraíso», SUC «El Paraíso A» y SUC «Bel- Air».
  - Porción de terreno perteneciente al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SURNS-3 «Hornacino», y sito al sur de dicho ámbito.
  - Porciones de terrenos clasificados como suelo no urbanizable y situados al sur del ámbito denominado SUC Los Flamingos, en las márgenes este y oeste del Embalse de La Cancelada.

- Al Oeste del término municipal:

• En la parte en que delimita con el término municipal de Estepona, existe una porción de terreno que, según la delimitación contenida en el MTA, pertenecería al término municipal de Benahavís, y que quedaría sin clasificar. En concreto, se trata de una porción de terreno ubicada al sureste de la zona denominada Alcanferejo en el MTA.

Consideraciones a este apartado:

• En la parte que colinda con el término municipal de Marbella, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la recogida en la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática (BOJA núm. 208, de 26/10/2018). En consecuencia:

- Se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre suelos que excedan del límite del término municipal contenido en la referida Orden, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.
- Se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la línea definida por la Orden, no se han ordenado.

• En la parte que colinda con los términos municipales de Istán y Estepona, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la que deba considerarse como oficial:

- Respeto a a Istán, se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre los suelos que exceden del límite establecido en el propio plan, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.
- Respecto a Estepona, se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la cartografía oficial, no se han ordenado por considerarlos erróneamente el

00166188

PGOU pertenecientes a otros términos municipales y se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre sobre suelos que según la delimitación oficial pertenecen a Estepona.

• Comparando los planos de información del PGOU con los de ordenación, se comprueba que las delimitaciones del término municipal contenidas en ellos no son coincidentes, lo que habrá de subsanarse, ajustándose en todos los casos a la delimitación correcta del término municipal.

4.2. Clasificación del suelo.

4.3. Suelo urbano.

4.3.1. Suelo Urbano Consolidado (SUC).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 45.2.A) de la LOUA.

Concretamente, el suelo urbano consolidado clasificado por el PGOU está constituido por el núcleo tradicional y por las áreas de ensanche y exteriores al casco que se encuentran ya construidas y urbanizadas en desarrollo del PGOU anterior.

El Suelo Urbano Consolidado aparece delimitado en el plano núm. 31 de ordenación estructural «Clasificación del Suelo. Sistemas Generales». Asimismo, en el plano núm. 37 de Ordenación del Casco Urbano se establece la ordenación pormenorizada para dicha categoría de suelo, estableciendo para cada parcela la aplicación de alguna de las ordenanzas que se desarrollan en el tomo de Normativa, y que son las siguientes:

- Residencial Casco Histórico (N1).
- Residencial Ensanche de Casco en Ladera (N2.1- N2.2).
- Residencial Ensanche Valle Río Guadalmina (N3.1- N3.2).
- Hotelero (H).
- Comercial (C).
- Áreas Libres Privadas (ALp).
- Áreas Libres Golf (ALgolf).
- Equipamiento Privado (Ep).
- Áreas Libres Públicas (AL).
- Equipamiento Público (E).
- Equipamiento Social-Comercial Público (S-C).
- Infraestructuras (I).

Asimismo, dentro del suelo urbano consolidado se delimitan dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: actuaciones puntuales (Actuaciones Aisladas) y actuaciones de mejora urbana (Actuaciones Singulares). En concreto, se definen cuatro Actuaciones Aisladas, que tienen por objeto la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan, así como siete Actuaciones Singulares, cuyo objeto es reurbanizar y recualificar el sistema de espacios públicos en las zonas en las que se hace necesario. La gestión y ejecución de dichas actuaciones es de carácter municipal, correspondiendo los costes que se generen exclusivamente al Ayuntamiento.

- Actuación Aislada A.A.1. Nudo Camino de Cuevas- Ronda Este	466 m²
- Actuación Aislada A.A.2. Nudo de C/ El Pilar	67 m²
- Actuación Aislada A.A.3. Conexión Plaza de España	3 m²
- Actuación Aislada A.A.4. Nudo Cercado del Regidor	70 m²
- Actuación Singular A.S.1 Parque Avenida de Andalucía	963 m²
- Actuación Singular A.S.2 Reurbanización Ronda Este	1.060 m²
- Actuación Singular A.S.3 Acceso Peatonal II al Casco Urbano	130 m²
- Actuación Singular A.S.4 Vial Montemar	460 m²
- Actuación Singular A.S.5 Vial y aparcamientos Dr. Marshall	1.407 m²
- Actuación Singular A.S.6 Acceso peatonal I Casco Urbano	70 m²
- Actuación Singular A.S.7 Peatonalización del Casco Urbano	9.673 m²

00166188

Consideraciones a este apartado:

- No procede la clasificación de urbano consolidado del Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo». Cabe indicar al respecto que dicho sistema general no fue clasificado como urbanizable por la Modificación Puntual del PGOU que lo estableció (A.D. 30/01/1997), quedando únicamente adscrito al ámbito de suelo urbanizable programado «El Cerrojo» a efectos de su obtención. La clasificación correcta de dichos suelos sería la de no urbanizable o la de sistema general excluido de la clasificación del suelo, al no tratarse de un sistema general cuya función sea la del uso público y esparcimiento ciudadano, sino que fue previsto con objeto de garantizar la protección del cauce público y de la cuenca del Embalse de Regulación del Río Guadaiza. Asimismo, el PGOU vigente establece, para dicho sistema general, la necesidad de tramitar un Plan Especial y un Proyecto de Urbanización cuya tramitación no se ha desarrollado.

- No procede la clasificación de urbano consolidado de la parcela de Áreas Libres de 8.714 m² de superficie situada al oeste del ámbito «El Capitán», y que se encuentra clasificada por el PGOU vigente como suelo no urbanizable. Si bien es cierto que podría proceder la clasificación de urbana de dicha parcela, por encontrarse en alguno de los supuestos que se establecen en el art. 45 de la LOUA, no procedería su categorización como suelo urbano consolidado, por no disponer de acceso ni de un mínimo grado de urbanización que haga posible su destino al uso de esparcimiento ciudadano propio de los sistemas locales de áreas libres.

- Aunque el ámbito denominado SUC «El Madroñal» ha sido categorizado como suelo urbano consolidado, se comprueba en la planimetría aportada que existen tramos viarios que no han sido ejecutados, por lo cual no procedería tal consideración.

En el Documento de Contestación al requerimiento del Servicio de Urbanismo de fecha 06/04/2017 que se aporta, se hace referencia a que «se elimina por el PGOU un vial considerado innecesario por los servicios municipales, pues la parcela destinada a áreas libres al sur del sector ya tiene acceso viario ejecutado, encontrándose así al 100% urbanizado». No obstante lo anterior, se constata que la parcela de espacios libres públicos ubicada al sur del sector no dispone de conexión con la red viaria ejecutada, ya que ninguno de los dos viales de acceso que se grafían en la planimetría se encuentran ejecutados (el vial de acceso a la zona verde situado más al este del sector se encuentra ejecutado en su mayor parte, pero se interrumpe poco antes de llegar a la referida zona verde).

- Al igual que se ha indicado en el apartado anterior para el caso de «El Madroñal», el ámbito SUC «Horno de la Miera» ha sido categorizado como urbano consolidado, existiendo en la planimetría un vial no ejecutado y que se plantea como el único acceso a varias parcelas residenciales. Por tanto, hasta tanto dicho vial no se encuentre urbanizado no procedería la consideración del ámbito como suelo urbano consolidado.

- Para los ámbitos SUC «Guadaiza B» y SUC «El Capitán» no se han materializado las reservas dotacionales exigidas por el PGOU vigente, por lo que no procede su categorización como suelo urbano consolidado.

4.3.2. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC).

El régimen del Suelo Urbano No Consolidado se regula en el apartado 7 de su Memoria de Ordenación y en el Título IV de las Normas Urbanísticas.

El PGOU propone veintiún ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado que suman una superficie total de 559.049 m², y en los que se prevén un total de 486 viviendas (163 de las mismas ya se encuentran construidas). De los ámbitos clasificados con esta categoría, nueve están considerados como áreas de reforma interior, cuatro como sectores, seis como áreas homogéneas de las previstas en el art. 45.2.B.c de la LOUA (conforme a lo dispuesto en su Disposición Adicional Décima), y las dos restantes se trata de ámbitos de suelo urbano no consolidado que tienen su planeamiento de desarrollo aprobado y se encuentran en ejecución. De las nueve áreas de reforma interior delimitadas, siete de

00166188

ellas se han planteado como áreas de ámbito reducido que ya cuentan con casi todos los servicios urbanísticos, por lo que se establece el Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para las mismas.

Consideraciones a este apartado:

- No queda justificada la consideración de los ámbitos SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja» y SUNC-UE-C13 «Antigua UE-3» como ámbitos de suelo urbano no consolidado del establecido en el art. 45.2.B.c). de la LOUA en base a su disposición adicional décima, ya que, aunque es cierto que existen edificaciones irregularmente materializadas en dichos ámbitos, estas no ocupan la totalidad del suelo edificable propuesto, sino que quedan suelos vacantes sobre los que podrían ubicarse tanto las reservas dotacionales exigidas como la reserva de vivienda protegida que correspondería al incremento de techo residencial previsto respecto al preexistente (sin perjuicio de que, en el caso del SUNC-UE-C10, la reserva de vivienda protegida podría compensarse en otros ámbitos).

En el caso concreto de la SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja», hay que tener en cuenta que procede del ámbito denominado UE-9 en el PGOU vigente, el cual ha sido disgregado por el nuevo PGOU en varios ámbitos más reducidos con objeto de facilitar la gestión de los mismos; por tanto, el reducido tamaño del ámbito resultante de dicha disgregación y la consolidación del mismo no puede ser justificativo de la ausencia tanto de reservas dotacionales como de vivienda protegida, ya que dicho ámbito podría haberse agrupado con alguno de los colindantes a fin de obtener la superficie suficiente para materializar dichas cesiones.

En cualquier caso, si se diese la circunstancia de que los suelos vacantes existentes en dichos ámbitos no fuesen suficientes para absorber tanto el incremento de edificabilidad y densidad planteado respecto al materializado irregularmente, como las reservas dotacionales necesarias, habría que decantarse por destinar dichos suelos al establecimiento de dotaciones, con objeto de dar cumplimiento a los estándares mínimos exigidos en la LOUA y que sería un requisito necesario para la regularización de las edificaciones existentes.

- El ámbito SUNC-PA.2 «Puerto del Almendro» no puede tener la consideración de suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado ya que no existe ningún instrumento de planeamiento de desarrollo que haya sido aprobado definitivamente para dicho ámbito con los parámetros urbanísticos que se indican en la ficha (0,12 m²t/m²s y 7,59 viv/ha). El único Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente para dicho sector fue el aprobado con fecha de 15/03/1777, estableciéndose en el mismo unos valores de densidad y edificabilidad muy superiores a los indicados en la ficha.

Por tanto, y dado que no se ha establecido por el PGOU la ordenación pormenorizada del ámbito acorde a los parámetros urbanísticos indicados en la ficha, habrá de establecerse como necesaria la tramitación del correspondiente instrumento de planeamiento que desarrolle el ámbito, recogiéndose en la ficha urbanística los parámetros urbanísticos que resulten de aplicación.

- Para el ámbito SUNC-UE-C8 «Antigua UE-4» no queda justificada la elección del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo, dado que no se trata de un ámbito reducido. Hay que tener en cuenta que el propio PGOU ha establecido el Plan Parcial de Ordenación o el Plan Especial para ámbitos de superficies similares o incluso inferiores (SUNC-UE-C6, SUNC-4 y SUNC-6), por lo que habría de adoptarse el mismo criterio en este caso, sustituyendo la figura de Estudio de Detalle establecida por la de Plan Especial de Reforma Interior, al tratarse de un Área de Reforma Interior.

- La ordenación pormenorizada establecida para el ámbito SUNC-5 «Ampliación Camino del Higueral III», que se establece en su ficha urbanística como vinculante, ha de corregirse de forma que se evite el estrangulamiento del viario de acceso al ámbito SUNC-2 «Ampliación Camino del Higueral II».

00166188

- Los sistemas locales de espacios libres de los ámbitos SUNC-UE-C1 y SUNC-UE-C2 no tienen conexión con el viario urbano, por lo que no podrán adquirir la condición de solar. Asimismo, dichas parcelas se ubican en las zonas más desfavorables de los ámbitos delimitados, no quedando garantizado que puedan ser destinadas al uso de esparcimiento ciudadano previsto debido a las fuertes pendientes existentes, lo que dificultará el cumplimiento en dichos espacios de la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

En el Documento de Contestación al requerimiento de este Servicio elaborado por el Ayuntamiento se indica que dichos espacios son localizados junto al sistema general de áreas libres La Coronilla Alta, para completar precisamente este sistema general; así como que los accesos se producirán a través del SGAL, incorporando el PGOU la necesidad de redactar un Plan Especial que permitirá el uso de estos espacios públicos.

Sin embargo, no se localiza en el PGOU ninguna referencia a la necesidad de redactar el referido Plan Especial, lo que habrá de subsanarse incorporando la ficha urbanística que corresponda.

- La ordenación pormenorizada que se prevé en la ficha para el ámbito SUNC-UE C7 «El Bancal I», dado que innova la ordenación establecida por el Estudio de Detalle que ordenó el ámbito y no se establece como necesaria la tramitación de ningún instrumento de planeamiento de desarrollo posterior, habrá de detallarse con el grado de pormenorización adecuado como para que pueda llevarse a cabo su ejecución. En concreto, se indicarán al menos las superficies resultantes de cada una de las parcelas, así como las edificabilidades y número de viviendas que corresponde a cada una de las parcelas lucrativas. Asimismo, se detallarán pormenorizadamente cuantos otros elementos no se hubiesen detallado en el Estudio de Detalle aprobado, por ser incorporados por la innovación que plantea el PGOU.

- En la ficha del ámbito SUNC-6 «Ampliación Camino del Higueral» se ha establecido una reserva de sistema local de espacios libres muy superior a la grafiada en planos, debiendo verificarse si realmente dicha reserva es la que se pretende establecer o se trata de un error.

4.4. Suelo urbanizable:

4.4.1. Suelo Urbanizable Ordenado (SURO).

Dentro del Suelo Urbanizable Ordenado, el plan distingue dos subcategorías:

- SUPO-PA: constituyen los suelos urbanizables del PGOU anterior que cuentan con su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, pero en los que aún no han finalizado las obras de urbanización.

- SURO: constituyen los suelos urbanizables de PGOU anterior que no han terminado con su tramitación urbanística ni finalizado las obras de urbanización, y en los que el nuevo PGOU innova la ordenación pormenorizada, estableciéndose ésta de forma vinculante.

En cuanto a los SURO-PA, el PGOU delimita nueve ámbitos de uso residencial en dicha categoría de suelo, encontrándose todos ellos en proceso de ejecución de las obras de urbanización y/o edificación y teniendo inscrito el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad, según consta en certificado municipal de fecha 18/07/2018.

En lo que a los SURO se refiere, se ha aportado certificado municipal de fecha 05/11/2018 en el que se acredita que los ámbitos denominados «Vega del Jaque» y «Capanes Norte» tienen sus Planes Parciales de Ordenación aprobados, así como sus Proyectos de Reparcelación aprobados e inscritos. En el caso concreto del sector SURO-3 «Capanes Norte» cabe destacar que su delimitación no coincide con la del sector «Capanes Norte» del PGOU vigente, habiéndose incluido en dicho ámbito nuevos suelos con objeto de ubicar las cesiones dotacionales necesarias cuyos suelos han sido irregularmente ocupados por un campo de golf.

En cuanto al SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro 1», se certifica que tienen Plan Parcial de Ordenación aprobado, así como Proyecto de Reparcelación aprobado, habiendo sido inscritas las cesiones obligatorias y gratuitas correspondientes al Ayuntamiento.

00166188

Consideraciones a este apartado:

- En la ficha del sector SURO-PA.4 «Montemayor Alto», así como en el apartado 8.1 de la Memoria y en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifican unos valores de edificabilidad global, densidad global y número de viviendas para dicho sector que no coinciden con los del PPO aprobado. Cabe indicar al respecto que los valores establecidos por dicho PPO son de 0,05 m²t/m²s, 2,46 viv/ha y 811 viviendas.

- En la ficha del sector SURO-PA.6 «La Alborada», así como en el apartado 8.1 de la Memoria y en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifica una edificabilidad errónea, ya que ésta es de 0,19 m²t/m²s (que se deduce del techo lucrativo que establece el PPO aprobado, y que es de 100.914 m²t), y no de 0,25 m²t/m²s como se especifica. Asimismo, el número de viviendas indicado en el apartado 8.1 de la Memoria para dicho ámbito tampoco se corresponde con el establecido en el PPO.

- En el apartado 8.1 de la Memoria, así como en el cuadro núm. 5 que se incluye en dicho apartado, se especifica una densidad errónea para el ámbito SURO-PA.8 «Caserías del Esperonal», ya que ésta es de 1,77 viv/ha (como bien se indica en la ficha del sector), y no de 2 viv/ha como se establece en dichos apartados.

- Dado que para los ámbitos SURO-1 «Vega del Jaque», SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», SURO-3 «Capanes Norte» y SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I» el PGOU establece la ordenación urbanística completa, han de detallarse las superficies y techos edificables asignados a cada una de las parcelas. Asimismo, en el caso concreto del SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I», dado que el PGOU introduce nuevos tramos viarios, habrán de detallarse éstos de forma pormenorizada (secciones, pendientes, etc..) de forma que quede justificado el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

- En la ficha del ámbito SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», la urbanización de dicho ámbito ha de condicionarse a la ejecución del tramo del viario SGV-5.3 que da acceso al mismo.

- Según se indica tanto en la ficha del sector SURO-3 «Capanes Norte» como en la documentación gráfica, los equipamientos social-comercial y deportivo de dicho sector tienen carácter de públicos. Sin embargo, resulta contradictorio que la edificabilidad de dichas parcelas sea computable, como se deduce del cuadro correspondiente del apartado 8.2 de la Memoria, debiendo subsanarse dicha incoherencia.

- En el apartado «Directrices y Criterios de Ordenación» de la ficha del sector SURO-4 «Ampliación Puerto del Almendro I» se ha consignado por error una cantidad de 170 viviendas, muy superior a las 70 viviendas que se establecen en el Plan Parcial de Ordenación aprobado. .

4.4.2. Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS).

Los criterios utilizados para la definición de esta categoría de suelo son los expresados en el artículo 47.b) de la LOUA, estando integrada por los terrenos que se han considerado más idóneos para absorber los crecimientos previsibles en el municipio. Parte de dichos suelos ya estaban clasificados como urbanizables por el PGOU vigente (programados o no programados).

En las fichas de cada uno de los sectores se han fijado las condiciones y los requerimientos exigibles para su trasformación mediante los pertinentes Planes Parciales de Ordenación, comprobándose que los parámetros de ordenación incluidos en dichas fichas se ajustan a las reglas y estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA.

En total se han definido 38 sectores de suelo urbanizable sectorizado, encontrándose 9 de ellos en las inmediaciones del casco urbano y los 29 restantes en terrenos exteriores al casco, pero en colindancia con suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables por el PGOU vigente y que, o bien ya han adquirido la condición de urbano consolidado o se encuentran en fase de ejecución.

00166188

Consideraciones a este apartado:

- En la Memoria (apartado 8.6) se hace referencia a que, para el sector de uso turístico SURS.CG1, se permite un máximo de 2.500 m² de techo para uso y equipamientos del campo de golf. Por otro lado, se indica que la edificabilidad de 24.688 m²t establecida para el sector (0,05 m²t/m²s) se destinará a uso hotelero-comercial, por lo que podría entenderse que, los 2.500 m²t permitidos para equipamientos del campo de golf serían adicionales a la edificabilidad máxima permitida. No obstante, dado que el campo de golf se trata de un uso lucrativo, el techo de los equipamientos de dicho uso deberá computar a efectos de edificabilidad, lo que habrá de aclararse en la Memoria con objeto de no dar lugar a errores interpretativos.

Lo mismo sucede con el sector SURS.CG2.

- En la ficha urbanística del sector SURS-2 «La Toma» existen contradicciones respecto de la reserva de suelo que habrá de destinarse a «equipamiento ambiental». En concreto, en el apartado correspondiente a «ordenación estructural» se indica que la reserva de suelo para dicho uso será de 6.694 m², mientras que en el apartado denominado «ordenación pormenorizada preceptiva» se indica que dicha reserva será de 4.500 m². Habrá de especificarse además la reserva de suelo que corresponde a sistemas locales de equipamiento, conforme a lo establecido en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, de forma que la ficha resulte coherente con la establecida para el resto de los sectores del PGOU.

4.4.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS).

El Plan clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) el restante suelo apto para urbanizar del municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos, así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, para el que no se establece la ordenación ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo. Estos suelos no se consideran necesarios para conseguir las previsiones normales del plan a corto plazo, pero se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo.

El Plan establece un total de catorce ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, que suponen un total de 5.670.672 m², y cuyo régimen urbanístico se establece tanto en el apartado 9 de la Memoria de Ordenación como en los artículos 60, 61 y 62 de la Normativa Urbanística.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 10 de la LOUA, para dichos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado el PGOU establece:

- Usos Incompatibles.
- Condiciones para proceder a su sectorización.
- Criterios de disposición de los sistemas generales.

La superficie de suelo urbanizable no sectorizado prevista por el PGOU supone un 15% del futuro suelo urbano del municipio (constituido por la suma de los actuales suelos urbanos y de los suelos urbanizables que adquirirán la condición de urbanos una vez se urbanicen).

4.5. Suelo No Urbanizable.

El Plan regula el Suelo No Urbanizable en el Titulo VI de las Normas Urbanísticas, así como en el apartado 14 de su Memoria de Ordenación, estableciendo tres de las cuatro categorías que permite la LOUA en su artículo 46.2:

4.5.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP).

- Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre.
- Zona de Alto Riesgo de Inundación.
- Vías Pecuarias.
- Montes Públicos.

00166188

- Carreteras.
- Terrenos protegidos por la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad:
• Lugares de Importancia Comunitaria.
• Hábitats de Interés Comunitario.
• Georrecursos (Peridotitas Puerto del Madroño).

4.5.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planif. Territorial o Urbanística (SNUEP).

4.5.2.1. Especial Protección por Planificación Territorial:

- Terrenos incluidos en el Plan Especial de Protección del Medio Físico:

Al haberse declarado nulo el POT de la Costa del Sol Occidental, resultan de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), quedando afectado el término municipal de Benahavís por las siguientes protecciones:

• CS-18_Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierras Real- Palmitera-Apretaderas.
• CS-24_Complejo Serrano de Interés Ambiental Sierra Bermeja.

4.5.2.2. Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Terrenos sujetos a algún régimen de protección otorgado por el PGOU por motivos de carácter territorial, ambiental o paisajístico:
• Complejo Serrano de Interés Ambiental.
• Espacios de Potencialidad Forestal.
• Espacio Forestal de Interés Recreativo.
• Riberas de Interés Ambiental.
• Zonas de Protección Ambiental I.
• Zonas de Interés Territorial.
• Patrimonio Histórico.
• Protección de Carreteras.

- Terrenos que presentan riesgos naturales estimados en el planeamiento urbanístico:
• Zonas de Alto Riesgo de Incendio.
• Zonas de Alto Riesgo de Erosión.

4.5.3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU).

Constituye el resto de terrenos clasificados como no urbanizable y que no se encuentran comprendidos en ningún régimen de especial protección.

Consideraciones a este apartado:

- Los terrenos protegidos por la Ley de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad han de ser categorizados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 46.2.a) de la LOUA. Se observa que, si bien estos terrenos han sido categorizados de forma adecuada en las Normas Urbanísticas (art. 64), no tienen la categorización adecuada en los planos de ordenación, en cuya leyenda se incluyen como Sueno No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.

5. Vivienda protegida.

Según el art. 10.1.A.b. de la LOUA, los PGOU establecerán en cada área de reforma interior o sector con uso residencial las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

En las fichas de los ámbitos que se han considerado áreas de reforma interior o sectores, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable sectorizado, el PGOU establece bien una reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida

00166188

de un 30% de la edificabilidad residencial de dichos ámbitos, o bien su compensación en el sector SURS-C1 (en los casos en que tienen una densidad inferior a 15 viv/ha y que, además, por su tipología no se consideran aptos para la construcción de este tipo de viviendas), cumpliéndose lo establecido al respecto en el art. 10.1.A.b. de la LOUA. No obstante, existen algunos ámbitos que excepcionalmente se han eximido de prever reserva alguna de vivienda protegida, siendo éstos los siguientes:

- Los ámbitos SUNC-UE C3 y SUNC-UE C7 han sido eximidos de la reserva de vivienda protegida por tener aprobados su planeamiento de desarrollo con fecha anterior a 20/01/2007, según lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

- El sector SURS-23 ha sido eximido de la reserva de vivienda protegida al encontrarse totalmente materializada la edificabilidad residencial asignada al mismo, estableciéndose además que las viviendas existentes habrán de incorporarse al planeamiento de desarrollo.

- Los sectores SURO-3 y SURO-4 se han eximido de la reserva de vivienda protegida por tener aprobados sus correspondientes planes parciales de ordenación con fecha anterior a 20/01/2007, no planteando el nuevo PGOU modificaciones de la ordenación ya aprobada para las que se considere necesaria la exigencia de dicha reserva.

Asimismo, para los ámbitos SUNC-UE C9, SUNC-UE C10, SUNC-UE C11, SUNC-UE C12, SUNC-UE C13 y SUNC-5 no se prevé reserva de vivienda protegida alguna ya que no han sido considerados áreas de reforma interior ni sectores, sino ámbitos de suelo urbano no consolidado de los previstos en el art. 45.2.B).c) de la LOUA, conforme a lo dispuesto en su disposición adicional décima.

Consideraciones a este apartado:

- En el apartado 1.5.1 del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), en el que se analizan las previsiones del planeamiento vigente y futuro en relación a la vivienda protegida, se concluye que el techo de vivienda protegida previsto por el PGOU en tramitación supone un 40,88% del techo residencial de aquellos ámbitos obligados a cumplir el apartado 1.A.b) del art. 10 de la LOUA. No obstante, dicho valor es el resultado del análisis del documento del PGOU en trámite en el momento de realización del PMVS, no significando por tanto un porcentaje mínimo de vivienda protegida que haya sido fijado por el PMVS.

El PMVS no establece concretamente ningún porcentaje de vivienda protegida superior al previsto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA, indicando que cualquier valor mayor que cero cubriría la demanda actual, por lo que puede concluirse como reserva mínima a establecer la del 30% de la edificabilidad residencial de cada área de reforma interior o sector a la que se hace referencia en el mencionado art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- En el caso del sector SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas» es el propio PGOU el que establece la ordenación detallada, por lo que, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 18.3.c) de la LOUA, dicho instrumento de planeamiento habría de establecer los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas, y que además deberían contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda. Dado que no se han recogido dichos plazos en el PGOU, se incumple lo dispuesto en el referido art. 18.3.c).

- Para los sectores SURS-C3, SURS-C4 y SURS-C8 se ha considerado para el cálculo de la reserva de vivienda protegida (apartado 11.3 de la Memoria de Ordenación) un «techo máximo edificable residencial» inferior al establecido en las fichas de los sectores, con lo que la reserva de vivienda protegida contemplada es también inferior a la mínima exigible, incumpliéndose lo dispuesto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- Para los sectores SURS-C5 y SURS-C8 se ha considerado un «techo residencial existente conforme al nuevo PGOU» muy superior al real (según puede comprobarse en la Oficina Virtual del Catastro), por lo que la reserva de vivienda protegida prevista resulta

00166188

inferior a la que debería haberse previsto, incumpliendo lo dispuesto en el art. 10.1.A).b) de la LOUA.

- En la ficha del ámbito SUNC-4 «Ampliación Horno de la Miera B» se indica una base de cálculo errónea para la reserva de vivienda protegida, debiendo establecerse ésta conforme a lo establecido en el apartado 11.3 de la Memoria.

- En las fichas de los ámbitos SUNC-UE C4 y SUNC-UE C5 se indica que la reserva de vivienda protegida correspondiente se compensa en el sector SURS.C1, tratándose esto de un error, puesto que dicha reserva se materializa directamente en dichos ámbitos, por lo que habrá de eliminarse dicha referencia.

- En el caso del sector SURS-3 «Ampliación Caserías del Esperonal II», la reserva de vivienda protegida que se ha especificado en el cuadro del apartado 11.3 de la Memoria es errónea, debiendo consignarse en dicho apartado la reserva especificada en la ficha del ámbito (26.206 m²t).

6 Sistemas Generales.

6.1. Sistemas Generales de Áreas Libres (SGAL).

a) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante según PGOU vigente.

La previsión de suelos destinados a sistemas generales de áreas libres, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente (Plano núm. 2. Clasificación del Suelo) así como con las modificaciones aprobadas que han incorporado nuevos sistemas generales, es la siguiente:

SGAL PGOU VIGENTE	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)
SGAL-1 MONTEMAYOR	564.000
SGAL-2 ANGOSTURA DEL GUADALMINA	1.212.000
SGAL-3 TAJOS BLANCOS	117.612
SGAL-4 EL CERROJO	132.000
SGAL-5 MONTAÑA MÁGICA	1.221.149
PARQUE BOTÁNICO	6.557
SGAL (MODIF. AD 18/12/1996)	3.306
TOTAL	3.256.624

No obstante, la medición de sistemas generales que incluye el PGOU vigente incorpora la superficie de los dominios públicos hidraúlicos del Río Guadalmina (en el SGAL-2) y del Río Guadaiza (en el SGAL-4), debiendo descontarse dichas superficies pertenecientes al dominio público para obtener la superficie neta real de sistemas generales de espacios libres propuesta por el PGOU vigente. Según se indica en el apartado 10.2 de la Memoria, dichas superficies son 444.606 m² y 51.431 m², respectivamente, lo que hacen un total de superficie a descontar de 496.037 m².

Como consecuencia, se obtiene una superficie real de sistemas generales de espacios libres propuesta en el PGOU vigente de 2.760.587 m², con lo cual el ratio resultante de sistemas generales de espacios libres por habitante del PGOU vigente sería el siguiente:

Ratio SGAL/hab = 2.760.587 m² / 53.359 hab = 51,74 m² SGAL/hab.

Donde el dato de población resulta de la suma de la población generada por la ordenación del PGOU vigente (51.638 hab., resultantes de aplicar el valor de 2,4 hab./viv. establecido en la Orden de 29/09/2008 de esta Consejería a las 21.516 unidades de vivienda que, según se indica en la Memoria de Información, se preveían en el PGOU) más la población censada en 1996 según INE (1.721 habitantes, siendo éste el dato publicado más cercano a la aprobación del PGOU vigente).

b) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante del Documento de Revisión del PGOU.

Según se indica en el apartado 10 de la Memoria de Ordenación, la suma total de sistemas generales de espacios libres que se incluyen en el nuevo PGOU, incluyendo aquellos ya adquiridos del PGOU vigente, asciende a la cantidad de 2.331.037 m².

00166188

Puede concluirse que el ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante establecido en el nuevo PGOU mejora ligeramente al previsto en el PGOU vigente, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 D) de la LOUA. Asimismo, el estándar de 52,04 m² SGAL/hab previsto es muy superior al mínimo establecido en el art. 10.1.A).c.1) de la LOUA, y que se sitúa entre 5 y 10 m² SGAL/hab.

Dicho valor obtenido es el estándar de SGEL/habitante que se debe utilizar en las futuras innovaciones (modificaciones o revisiones parciales del PGOU y planes de sectorización) para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5ª) del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido de parte de los sistemas generales de espacios libres propuestos, puede considerarse admisible teniendo en cuenta la singularidad del modelo existente en el municipio. Hay que considerar al respecto que el elevado ratio de m²SGEL/hab que ostenta el PGOU vigente, muy por encima del estándar mínimo exigido en el art. 10 de la LOUA, se debe a la consideración de gran parte de dichos espacios libres como espacios «forestales» no urbanizados (o que cuenten con una urbanización mínima), y cuya principal funcionalidad es la de preservar de edificación superficies que por su calidad ambiental o paisajística así lo demanden. Por tanto, para el mantenimiento de dicho ratio establecido por el PGOU vigente se entiende justificado que el nuevo PGOU mantenga el carácter «forestal» otorgado a dichos espacios, clasificándolos como suelo no urbanizable especialmente protegido, ya que lo que se persigue es la preservación de los valores ambientales y paisajísticos de dichos ámbitos, aunque contengan un grado mínimo de urbanización que haga posible el disfrute de dichos espacios por los ciudadanos.

No obstante lo anterior, para los sistemas generales que se plantean en suelos urbanos y urbanizables sí se considera necesario la ejecución del grado de urbanización que resulte necesario para garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9.E de la LOUA, relativo a la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos. Por tanto, ha de quedar garantizado en la Normativa que se prevea al respecto que los espacios libres públicos propuestos por el PGOU cuenten con el grado necesario de urbanización que los haga funcionales y accesibles, de forma que puedan ser destinados al uso de esparcimiento ciudadano para el que han sido previstos.

- En cuanto al SGAL (SNUEP) que se ubica en el entorno del Río Guadalmina, resulta necesario aclarar si se encuentra obtenido o no, y en caso de no estarlo habrá de indicarse su forma de obtención, programación y fuente de financiación. Cabe indicar al respecto que en la Memoria (apartado 6.8.2) se indica que dicho sistema general se considera obtenido al proceder del SGAL-2 del PGOU vigente; no obstante, se comprueba que dicha afirmación se trata de un error, ya que el SGAL (SNUEP) propuesto se plantea sobre terrenos exteriores al SGAL-2 del PGOU vigente.

- Ha de eliminarse el párrafo del apartado 9 de la Memoria de Ordenación en el que se hace referencia a la posibilidad de ocupar un 50% de los sistemas generales de espacios libres con equipamientos, en coherencia con las modificaciones que se han llevado a cabo en la Normativa para garantizar el cumplimiento de la legalidad urbanística.

- Se han detectado errores en el cálculo realizado en el apartado 10.2 de la Memoria del ratio de SGEL/hab del PGOU vigente, que deberán subsanarse según los cálculos indicados en este apartado.

6.2. Sistemas Generales de Equipamientos (SGE).

Como ya se ha indicado en el apartado anterior, el PGOU debe prever los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo

00166188

urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, garantizando 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.

a) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante según PGOU vigente.

La previsión actual de sistemas generales de equipamiento del municipio, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente (Planos núm. 2 y núm. 5 Clasificación del Suelo y modificaciones aprobadas), es la siguiente:

SGE PGOU VIGENTE	
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)
SG-2 (CASCO)	2.660
SG-3 (CASCO)	1.141
SGE.1	52.225
SGE.2	40.112
SGE.3	214.696
SGE.4	68.000
SGE.5	60.244
TOTAL	439.078

La superficie del SGE.1 se ha ajustado a la contenida en la ficha del sector «Caserías del Esperonal» en el que se incluye, por considerarla más ajustada a la realidad que la contenida en el cuadro del plano núm. 2 del PGOU vigente. Por otra parte, las superficies de los SGE.3 y SGE.5 son las resultantes de las modificaciones puntuales aprobadas con fechas de 14/03/2001 y 18/12/1996, respectivamente.

Por tanto, el ratio resultante de sistemas generales de equipamientos por habitante del PGOU vigente sería el siguiente:

Ratio SGE/hab = 439.078 m² / 53.359 hab = 8,23 m² SGE/hab.

b) Ratio de Sistemas Generales de Equipamientos por habitante del Documento de Revisión del PGOU.

Según se indica en el apartado 10 de la Memoria de Ordenación, la suma total de sistemas generales de equipamientos que se incluyen en el nuevo PGOU, incluyendo aquellos ya adquiridos del PGOU vigente, asciende a la cantidad de 317.103 m², con el siguiente desglose:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN SUELO
SGE ED (antiguo SGE-5)	22.176	Urbano consolidado	Polideportivo Municipal	Obtenida
SGE ED (antiguo SG-2)	2.660	Urbano consolidado	Pabellón polideportivo	Obtenido
SGE ER (antiguo SG-3)	1.141	Urbano consolidado	Iglesia	Obtenido
SGE EC	3.835	Urbano consolidado	Cementerio	Obtenido
SGE (Caserías del Esperonal)	30.529	Urbanizable ordenado	s/PD	A obtener (cargas SURO-PA8)
SE E-ARA	6.694	Urbanizable sectorizado	Punto limpio	A obtener (cargas SURS-2)
SE E-ARA	5.000	Urbanizable no sectorizado	Acopio residuos agrícolas	A obtener (cargas SURNS-12)
SG E-1	6.361	No Urbanizable	Estación Bomberos	A obtener (expropiación)
SG E-2	214.289	No Urbanizable	Centro asistencial-sanitario	A obtener (expropiación)
SGE (Guadalmina)	24.418	No Urbanizable Protegido	Ermita	Obtenido
TOTAL	317.103			

Descontando de dicha cifra la superficie de sistemas generales de espacios libres adscritos al suelo urbanizable no sectorizado obtenemos la superficie de sistemas generales computable para calcular el ratio de SGAL/hab., siendo ésta de 312.103 m².

00166188

En base a dicho cómputo de sistemas generales de áreas libres, el ratio resultante sería:

Ratio SGAL/hab = 312.103 m² / 25.887 hab = 12,06 m² SGAL/hab.

Por tanto, podemos concluir que el ratio de sistemas generales de equipamiento por habitante establecido en el nuevo PGOU mejora considerablemente al previsto en el PGOU vigente, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 D) de la LOUA.

Consideraciones a este apartado:

- En lo que se refiere a la clasificación de los sistemas generales de equipamiento SGE-1 y SGE-2, destinados a la creación de un parque de bomberos y un gran centro asistencial- sanitario, se considera que no procede su clasificación como suelo no urbanizable, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su total integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Cabe indicar al respecto que la Jurisprudencia se ha pronunciado al respecto considerando que los sistemas generales al servicio de la ciudad que deben ser urbanizados en beneficio de sus ciudadanos no han de ser considerados como suelo no urbanizable o rústico, ya que éste tipo de suelo es el que por su naturaleza ha de quedar preservado de cualquier clase de urbanización (véase Sentencia de la Sala de lo Contencioso- Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 29/04/2015).

- Existen contradicciones en cuanto a la superficie que se destinará a equipamiento ambiental SGE-ARA en el sector SURS.2. En concreto, en el apartado «Directrices y Criterios de Ordenación» de la ficha del sector se indica que la superficie destinada a dicho sistema general será de 4.500 m², mientras que en el apartado «Ordenación Estructural» de la ficha y en la Memoria se indica una superficie de 6.694 m².

- En el plano núm. 31 de «Clasificación del Suelo. Sistemas Generales» han de aparecer las siglas SNUEP en los sistemas generales SGAL-5 y SGAL (Entorno del Guadalmina), de forma que la representación sea coherente a la que se ha hecho para el resto de sistemas generales de áreas libres que se ubican en suelos no urbanizables especialmente protegidos.

Del mismo modo, para los sistemas generales de equipamiento que se ubican en suelo no urbanizable, habrían de recogerse en los planos las siglas que aclarasen en qué clase de suelo se encuentran. Esto se ha hecho, por ejemplo, en el SGE-2, donde se han incluido las siglas SNU (en el plano núm. 31) que aclaran que se trata de un sistema general en suelo no urbanizable; sin embargo, en el resto de sistemas generales de equipamientos que se encuentran en la misma situación no se han incluido las siglas que aclaren la clase de suelo que le corresponde, lo que resulta contradictorio. En el caso del SGE-1, consultando el cuadro de gestión de sistemas generales de la página núm. 209 de la Memoria se deduce que se encuentra en suelo no urbanizable especialmente protegido; no obstante, en el plano núm. 31 no aparece referencia alguna sobre la clase y categoría de suelo en que se ubica, y en el plano núm. 32 se grafía como SNU, por lo que deberán aclararse dichas contradicciones.

- Al hilo de lo indicado en el apartado anterior, en el caso del SGE «Guadalmina», aunque no se refleja en la documentación gráfica la categoría de suelo en la que se ubica, existen contradicciones entre la categoría que se indica en el apartado 10.1 de la Memoria (SNUEP) y la que se indica en el Cuadro núm. 12 (SNU).

- En el apartado 10.1 de la Memoria se indica que el SG AL «La Coronilla» se encuentra incorporado a una Actuación Aislada; sin embargo, ninguna de las Actuaciones Aisladas que se recogen en las fichas corresponde a dicho ámbito. Habrá de subsanarse dicha incoherencia, de forma que quede clara cuál será la forma de obtención del referido SG AL.

00166188

- Los ratios de SGE/hab que se indican en el apartado 10.2 de la Memoria difieren de los resultantes del computo realizado en el apartado C.6.2 de este informe, como consecuencia de errores cometidos en su cálculo, lo que habrá de subsanarse.

6.3. Sistemas Generales Viarios (SGV).

El PGOU establece una serie de Sistemas Generales Viarios en el municipio, estableciéndose el siguiente desglose en el apartado 10.1 de la Memoria de Ordenación:

SISTEMAS GENERALES VIARIOS		
SITUACIÓN		SUPERFICIE (m²)
SGV EJECUTADO Y OBTENIDO		1.529.710
SGV A OBTENER Y EJECUTAR	Adscrito a SURS	76.634
	Adscrito a SURNS	93.434
	Cargas externas o expropiación en SNU	62.806
	TOTAL	232.874
TOTAL		1.76 2.584,00

Consideraciones a este apartado:

- Según se indica en la correspondiente ficha urbanística, el acceso al sector SURS-20 «Montmelián Norte» se producirá a través del SGV existente al sur del sector y de la autopista. Consultando el plano de Ordenación Pormenorizada núm. 35, se comprueba que dichos viales se denominan SGV Montmelián Sur y SGV Lima, no figurando la urbanización de los mismos como carga adscrita a ningún ámbito. Dado que dichos viales se encuentran sin urbanizar, habrá de establecerse la programación y fuente de financiación de dichas obras, debiendo quedar condicionada a la finalización de las mismas la puesta en carga del sector SURS-20 «Montmelián Norte».

- La documentación aportada resulta contradictoria sobre si el SGV que da acceso al sector SURS-13 «Casablanca» y que discurre al noroeste del mismo se encuentra ejecutado o no. En concreto, en el Documento de Contestación al requerimiento del Servicio de Urbanismo de fecha 06/04/2017 se indica que el sistema general viario de acceso se encuentra ejecutado y obtenido. Sin embargo, en la ficha del sector se hace referencia a que su desarrollo estará condicionado a la finalización de la ejecución del SGV de acceso al sector al noroeste; y además, consultando la Ortofotografía Digital del PNOA de máxima actualidad se comprueba como el referido viario se encuentra sin ejecutar. Por tanto, dadas las contradicciones existentes habrá de aclararse si el referido viario se encuentra finalizado o no, aportando documentación justificativa al respecto en caso de que sí lo esté, o estableciendo, en su caso, la programación y fuente de financiación de dichas obras de urbanización.

6.4. Sistemas Generales de Infraestructuras (SGI).

El PGOU incorpora un Estudio de Infraestructuras (Anexo V), cuyo objeto es estimar una valoración de las infraestructuras necesarias que permitan la ordenación territorial propuesta en el mismo.

Además del sistema viario, el PGOU considera las infraestructuras correspondientes a abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y energía eléctrica.

- Abastecimiento de agua potable.
• 4 depósitos, con capacidad total de 11.000 m³.
• 3 estaciones de bombeo de 300 m³ de capacidad.
• Diversas conducciones forzadas y por gravedad.
- Saneamiento de aguas residuales.
• Diversos colectores.
- Energía eléctrica.
• Diversos tendidos aéreos.
• 3 subestaciones transformadoras.

00166188

• Canalizaciones subterráneas.

Los elementos que componen las nuevas redes de infraestructuras y que son previstos por el Estudio de Infraestructuras son de carácter vinculante al PGOU, pero no en cuanto a su trazado ni localización, ya que estos no podrán ser trasladados a los planos de Ordenación hasta tanto no se definan pormenorizadamente a una escala adecuada en los Planes Especiales que han de desarrollarlos.

Independientemente de lo anterior, se proponen tres sistemas generales de infraestructuras que sí vienen representados en la documentación gráfica aportada, siendo éstos los siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS				
DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m²)	CLASIFICACIÓN	USO	OBTENCIÓN
SGI	676	Ha de aclararse	Depósito	Obtenido
SGI	363	Ha de aclararse	Depósito	Obtenido
SGI	19.351	Urbanizable no sectorizado	Subestación eléctrica	A obtener (cargas SURNS)
TOTAL	20.390			

Los costes correspondientes a la totalidad de las infraestructuras propuestas (tanto las representadas en planos como las que no) ascienden a la cantidad de 106.080.067 €, y se distribuyen en el PGOU entre el Ayuntamiento de Benahavís, los particulares propietarios de suelos urbanos no consolidados y urbanizables, y Endesa.

Se exceptúan de las cargas los particulares propietarios del sector SURS-C1, destinado íntegramente a vivienda protegida, así como de los suelos destinados a usos turísticos, justificándose dicha exención en base al aprovechamiento inferior al resto de los sectores que se les asigna.

Consideraciones a este apartado:

- Han de subsanarse las incoherencias presentes en el documento en cuanto a la clasificación y superficie de los sistemas generales de infraestructuras propuestos. En concreto, según se indica en el apartado 10 de la Memoria, existen dos sistemas generales de infraestructuras destinados a depósitos y ubicados en suelo urbano consolidado, y que cuentan con unas superficies de 1.041 m² y 2.260 m², respectivamente; sin embargo, en el Cuadro núm. 12 (página núm. 210 de la Memoria) se indica que la clasificación del suelo en la que se ubican los dos depósitos es la de suelo no urbanizable, así como que la superficie de los mismos es de 676 m² y 363m², lo que entra en contradicción con lo indicado anteriormente.

7. Usos, densidades y edificabilidades globales.

En las fichas de planeamiento del PGOU se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales tanto para los distintos ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado como para los sectores de Suelo Urbanizable. En el caso de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, dichos parámetros serán coincidentes con los que se establecieran en los Planes Parciales de Ordenación que los desarrollaron.

Para el Suelo Urbano Consolidado, se establecen los usos, densidades y edificabilidades globales en los planos núm. 45 y núm. 46.

En relación al parámetro de densidad global cabe indicar que la Aprobación Inicial del PGOU se produjo anteriormente a la entrada en vigor de la Ley 2/2012, de 30 de enero, por lo que, en base a los criterios establecidos por la Instrucción 1/2012, de la Dirección General de Urbanismo, no resultaría preceptivo el establecimiento de los «niveles de densidad» introducidos por dicha Ley.

Consideraciones a este apartado:

- Existen incoherencias en el establecimiento de la edificabilidad global para la zona de suelo urbano Z1, ya que en la Memoria (apartado 15) se indica que dicho parámetro

00166188

es de 1,16 m²t/m²s, mientras que en el plano núm. 45 se indica que dicho valor es de 1,63 m²t/m²s.

- Dado que el uso pormenorizado que se establece para la zona de suelo urbano Z13 es el hotelero, deberá subsanarse el uso global establecido en el plano núm. 45, pasando éste de terciario a turístico. Del mismo modo, deberán realizarse las correcciones que resulten procedentes al respecto en la ficha urbanística del sector que constituye dicha zona de suelo urbano (SUNC-UE C1 «La Coronilla Alta I»).

- Ha de corregirse la densidad global establecida en el plano núm. 45 para la zona de suelo urbano Z8, de forma que esta sea coincidente con la indicada en la ficha del sector.

8. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Las determinaciones correspondientes a la equidistribución de cargas y beneficios se materializan en el Plan mediante la delimitación de áreas de reparto y la fijación de sus aprovechamientos medios, en cumplimiento del art. 10 de la LOUA. Estas determinaciones se desarrollan en los apartados 7 y 8 de la Memoria de Ordenación, así como en el Capítulo III del Título III de las Normas Urbanísticas.

Para el cálculo de los coeficientes de ponderación de uso y tipología, a los que se refiere el art. 61 de la LOUA, se justifica en el apartado 6.4 la Memoria de Ordenación que se han adoptado como base los rendimientos económicos en el mercado de los diferentes usos previstos por el Plan. Para obtener el valor de venta de cada uso se ha empleado el valor de mercado basado en el método catastral según lo recogido en el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las Normas Técnicas de valoración y el Cuadro Marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, así como la Ponencia Parcial de Valores para el año 2004 en Benahavís.

En relación al valor de venta de la vivienda protegida, éste se deduce teniendo en cuenta el precio legal de venta de la vivienda protegida así como el ámbito territorial en que se encuentra el municipio de Benahavís.

Con estos criterios se establecen unos coeficientes de uso y tipología que son de aplicación para todos los ámbitos que ordena el PGOU. Además de los coeficientes de uso y tipología, se establece un coeficiente de localización que valora la posición del ámbito en el término municipal, en función de en qué zona se encuentre (zona preferente, zona estratégica o casco urbano). Todos estos coeficientes se trasladan al artículo 31 de las Normas Urbanísticas.

En suelo urbano no consolidado, el PGOU establece ocho áreas de reparto, por sus diferentes características de localización, tipología y topografía, y determina su Aprovechamiento Medio.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado que el PGOU considera incluidos en el art. 45.2.B).c) de la LOUA no se incluyen en ningún área de reparto, conforme a lo dispuesto en el art. 58.2 de la LOUA. Dichos ámbitos son los siguientes: SUNC-C9, SUNC-C10, SUNC-C11, SUNC-C12, SUNC-C13 y SUNC-5.

Existen diferencias superiores al 10% entre los aprovechamientos medios de las distintas áreas de reparto. Ello se justifica en el art. 34 de las Normas Urbanísticas, en base a lo establecido en el art. 60.c) de la LOUA, donde se permiten diferencias superiores al 10% en el caso de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado.

En concreto, en el suelo urbanizable sectorizado se justifican las diferencias de aprovechamientos medios en base a los distintos usos que albergan las diferentes áreas de reparto. Asimismo, en el caso concreto de las dos áreas de reparto de uso mayoritario residencial, dicha diferencia se justifica en base a la diferente localización (dentro o fuera del casco) y tipología (plurifamiliar o unifamiliar aislada de baja densidad) de los sectores que componen dichas áreas.

00166188

En el caso del suelo urbanizable ordenado, todos los sectores tienen ya su planeamiento de desarrollo aprobado en ejecución del PGOU vigente, sin perjuicio de que en algunos de ellos (SURO) el nuevo PGOU plantea algunas modificaciones. Por tanto, en el caso de los suelos urbanizables ordenados, el aprovechamiento medio de estos ámbitos será el correspondiente a su planeamiento aprobado.

Consideraciones a este apartado:

- Con objeto de garantizar la justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora del suelo, los sectores SURS-CG1 «Ampliación Caserías del Esperonal» y SURS-CG2 «Briján I» habrán de contribuir en la medida que les corresponda a la financiación de las cargas externas de urbanización, puesto que aunque tengan un aprovechamiento inferior al resto de los sectores (al materializar menos techo), sí tienen una lucratividad manifiesta (al estar la mayor parte del suelo ocupado por campos de golf) y harán uso de las infraestructuras necesarias (viario, abastecimiento de agua, energía eléctrica,..) del mismo modo que el resto de los sectores.

- En las fichas de algunos ámbitos se ha establecido el valor del Aprovechamiento Medio (UA/m²t) empleando únicamente dos decimales; esto hace que los aprovechamientos objetivos resultantes que se indican en las fichas difieran del valor que resultaría de multiplicar la superficie del sector por el Aprovechamiento Medio. Por tanto, habrán de corregirse los valores indicados para el Aprovechamiento Medio, indicando el número de decimales que resulte necesario para que los aprovechamientos que se indican en las fichas resulten coherentes con dicho valor.

- Para los sectores que tienen exceso de aprovechamiento con objeto de compensar a los propietarios de los sistemas generales adscritos, se ha establecido en las fichas una cesión del 10% al Ayuntamiento que también incluye la cesión que corresponde al referido exceso de aprovechamiento, lo cual debería aclararse con objeto de que quede claro cuál es la cesión que corresponde a los propietarios del sector.

- En el caso del sector SUNC-UE-C8, los valores de aprovechamiento objetivo, aprovechamiento subjetivo y cesión del 10% que se indican son incorrectos.

- En el cuadro núm. 6 de Áreas de Reparto que se incluye en el apartado 8.2 de la Memoria se observan las siguientes deficiencias:

• Para el Área de Reparto AR-SURO.1 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y densidad.

• Para el Área de Reparto AR-SURO.2 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y techo máximo edificable otros usos.

• Para el Área de Reparto AR-SURO.3 son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable, techo máximo edificable residencial y densidad.

• Para el Área de Reparto AR.1 SURS son erróneos los valores consignados en los apartados techo máximo edificable residencial en los sectores SURS-C3, SURS-C4, SURS-C8 y SURS-C9, y techo máximo edificable otros usos en el sector SURS-C9.

9. Protección del Patrimonio Histórico.

El PGOU incluye un tomo denominado Libro VII «Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico», donde se recogen los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, y se establecen medidas de protección al efecto.

Dicho documento ha sido evaluado por la Consejería de Cultura, habiendo emitido informe al PGOU con carácter favorable condicionado con fecha de 05/10/2018.

NORMATIVA URBANÍSTICA

00166188

El tomo denominado Libro III «Normas Urbanísticas Generales y de Protección» se estructura en trece Títulos, nueve Disposiciones Transitorias y una Disposición Derogatoria.

Adicionalmente, la Normativa Urbanística del PGOU se ve complementada con los siguientes tomos:

- Anexo I: Fichas de Ámbito de Planeamiento Específico.
- Anexo II: Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación.

Una vez analizada dicha Normativa Urbanística se concluye que, en general, se deberán realizar las subsanaciones derivadas de los informes sectoriales emitidos y del análisis territorial y urbanístico del Plan que se desarrolla en el presente informe, así como de las siguientes consideraciones:

Consideraciones a este apartado:

- Dado que el Plan Especial no puede alterar la ordenación estructural establecida por el PGOU, ha de eliminarse el último párrafo del art. 10.6, en el que se permite a los Planes Especiales que desarrollen sistemas generales ya establecidos por el PGOU modificar el trazado y ubicación de los mismos. Ello sin perjuicio de la finalidad permitida para los Planes Especiales en el art. 14.1 de la LOUA, por el que se les permite establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.
- Del art. 25.3 ha de eliminarse el uso de «reservas de suelo para vivienda dotacional pública» de entre los usos permitidos para los sistemas generales, por no tratarse dicho uso, con carácter general, de un uso que pueda tener carácter de dotación. Cabe indicar al respecto que la LOUA establece la posibilidad de considerar el uso de «alojamiento transitorio de promoción pública» como reserva dotacional local en áreas urbanas y sectores, pero que el uso de «vivienda dotacional pública» permitido en el PGOU abarcaría un mayor número de modalidades de vivienda protegida.
- En el art. 42, ha de eliminarse el apartado 1.c, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- En el art. 45, ha de eliminarse el apartado 5, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- En el art. 46, ha de eliminarse el apartado 6, puesto que no es posible la modificación de la densidad de un ámbito mediante instrumentos de planeamiento de desarrollo.
- Dado que las ordenanzas particulares de edificación que se regulan en el Título XI de la Normativa Urbanística son establecidas por el PGOU con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, para la modificación de las mismas será necesaria la innovación del PGOU. Por tanto, ha de eliminarse el art. 53.1 de la Normativa Urbanística, en el que se permite mediante Plan Especial alterar las condiciones particulares de las ordenanzas.
- Existen contradicciones en la redacción de la Normativa sobre si resulta necesaria o no la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial para la implantación de construcciones mayores de 10 m² y vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales. De este modo, en el art. 78.2 se indica que dichas construcciones se autorizarán directamente mediante licencia municipal, mientras que en el art. 83.6 se indica que resultará necesaria la tramitación de Proyecto de Actuación o Plan Especial.
- El art. 75 deja claro que para la implantación del uso de alojamientos turístico-recreativos (campamentos turísticos, casas rurales, apartamentos turísticos, hoteles) en suelo no urbanizable resulta necesaria la tramitación de Plan Especial. Sin embargo, dicha afirmación no resulta coherente con lo dispuesto en los art. 89.6, 90.4 y 91.6, donde se

00166188

contempla la posibilidad de tramitar para la implantación de dichas actuaciones Proyecto de Actuación o Plan Especial, según proceda.

Por tanto, dadas las incoherencias existentes, deberá aclararse en qué casos resulta preceptiva la tramitación de Plan Especial, para lo cual resultaría conveniente tener en cuenta lo dispuesto en el art. 42.4 de la LOUA.

- Los usos de apartamentos turísticos y hotelero pueden resultar similares en cuanto a tipología y forma de implantación en el territorio, por lo que la afección que pueda derivarse de la implantación de dichos usos en el suelo no urbanizable puede resultar similar. Por tanto, no resulta coherente que se prohíban expresamente los usos hoteleros en el suelo no urbanizable de especial protección (art. 91.2), pero que sin embargo los usos de apartamentos turísticos sí estén permitidos. Del mismo modo, si se exige en el apartado 6 de dicho artículo que los alojamientos hoteleros se sitúen a distancias iguales o superiores a 1.500 metros de suelos urbanos o urbanizables, igualmente habría de establecerse dicha exigencia para los apartamentos turísticos.

- Ha de eliminarse el uso de «talleres mecánicos» de entre los usos permitidos en el art. 93 para el suelo no urbanizable, al tratarse de un uso impropio de dicha clase de suelo y para el que no resulta justificable su necesidad de implantación, debiendo restringirse dicho uso a los suelos urbanos o urbanizables.

- En el art. 102.2.f), donde se establecen las limitaciones a la implantación de campamentos de turismo en suelos categorizados como Complejo Serrano de Interés Ambiental, ha de recogerse la limitación de no afectar a una superficie superior al 5 por ciento del espacio protegido, de acuerdo con lo establecido en la Normativa del Plan Especial del Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga.

- En el art. 102.2.h) ha de eliminarse la compatibilidad en el suelo no urbanizable categorizado como Complejo Serrano de Interés Ambiental del uso de viviendas ligadas al entretenimiento de las obras públicas y a la guardería de complejos situados en el medio rural, ya que el único uso residencial que permite la LOUA es el uso de vivienda unifamiliar vinculada a destinos relacionados con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Por el mismo motivo, ha de eliminarse en el art. 103.2.h), la compatibilidad de usos residenciales en edificaciones legales existentes.

- En el art. 103, donde se regula el régimen de usos en Espacios con Potencialidad Forestal, resulta contradictoria la compatibilidad de usos establecida, ya que por un lado se establecen como incompatibles todas la construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuyo uso no esté relacionado con el medio que se protege (en este caso el forestal), y por otro lado se permiten usos que no están relacionados con dicho medio forestal (por ejemplo albergues de carácter social, instalaciones deportivas, construcciones de Utilidad Pública e Interés Social ligadas a la explotación de los recursos agrarios, construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas, usos hoteleros y turísticos recreativos, usos residenciales,..). En el caso concreto de construcciones de Utilidad Pública e Interés Social cuyo uso sea compatible con el uso forestal al que se protege también resultaría incoherente la compatibilidad de usos permitida, puesto que el que dicho uso sea compatible con el uso forestal no significa que esté relacionado con el mismo.

- En el art. 105.2 se establecen como incompatibles para los suelos clasificados como «Riberas de Interés Ambiental» los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería. A sensu contrario, se entenderían como compatibles los usos residenciales ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería, lo que habrá de corregirse de acuerdo con lo dispuesto en el art. 52.1.B).b) de la LOUA, donde se establece como único uso residencial permitido en el suelo no urbanizable los vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

En el mismo sentido, ha de corregirse lo dispuesto en el art. 104.2.f), relativo al régimen de usos en Espacios Forestales con Interés Recreativo.

00166188

- En la clasificación de usos que se hace en el art. 169, se han incluido bajo las siglas SL y SG (correspondientes a sistemas locales y sistemas generales) una gran cantidad de usos que no tienen carácter dotacional, al tratarse de usos privados: academias, autoescuelas, edificios residenciales privados donde se imparten clases, usos religiosos, jardines privados, huertos familiares, etc.. Asimismo, cualquiera de los usos establecidos (por ejemplo el uso viario) no tiene por qué tratarse necesariamente de un uso público (podría tratarse de un viario privado), por lo que no puede otorgársele a dichos usos, de forma generalizada, la condición de SL o SG. Por tanto, habrá de corregirse dicha relación de usos, de forma que únicamente se incluyan como sistemas locales y generales los usos con carácter de dotación pública.

- En el art. 201 se establece que tendrán la consideración de «jardín» determinados espacios como pueden ser glorietas, setos.. Ha de aclararse en dicho artículo que dichos espacios no podrán ser computados dentro de la reserva de sistemas locales o generales de espacios libres que se exija para los distintos ámbitos, por ser espacios carentes de la accesibilidad y/o funcionalidad necesarias para ser utilizados como zonas de expansión ciudadana, incumpliendo las características cualitativas que el artículo 9.E de la Ley 7/2002 requiere.

- En el art. 202.2 han de limitarse los usos compatibles en los espacios libres públicos a los usos que realmente coadyuven a la mejor utilización del referido espacio público, habiéndose incluido usos (como el sanitario) que de ninguna forma podría entenderse que coadyuvan a dicha función.

En lo que se refiere a los usos de aparcamiento y viario permitidos en los espacios libres públicos (art. 202.2 y 203.2), éstos han de restringirse a los casos en los que la dimensión del espacio libre es tal que se haga imprescindible el acceso rodado por su interior (lo que ha de regularse con parámetros objetivos), no teniendo cabida la inclusión de viario o aparcamiento en espacios libres de menor entidad. En cualquier caso, el porcentaje de ocupación del 20-25% que se ha considerado para dichos usos resulta excesivo, ya que daría lugar a la desnaturalización del espacio libre previsto.

- En el art. 208.2 ha de eliminarse el uso de «almacenes de maquinaria» de la relación de usos complementarios en el suelo calificado como sistema general viario, ya que no se trata de un uso público ni cuya finalidad sea una mejor utilización de dicho espacio público.

- En el art. 249.3 han de corregirse los casos en los que resulta obligatoria la previsión de ascensores, teniendo en cuenta las determinaciones establecidas al respecto en el art. 106.2 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

- Respecto a la regulación de usos que se establece para la Zona de Industria, cabe indicar lo siguiente:

• Los usos permitidos para la ordenanza IND-1 habrían de incluirse en un apartado independiente del artículo 316, ya que actualmente se incluyen en el apartado denominado «8. Vuelo de cuerpos salientes», lo que no resulta coherente.

• Ha de aclararse que los usos distintos del industrial que se permiten para las distintas ordenanzas IND (art. 316.8, 317.8 y 318.8) se trata de usos complementarios, puesto que tal y como están redactados los artículos podría interpretarse que éstos se tratan de usos pormenorizados o alternativos, lo que podría dar lugar a la alteración del uso global industrial de la zona en la que se ubiquen, en su caso.

- Se han establecido en dos secciones diferentes (sección quinta y séptima del Título XI) las normas particulares de edificación para la Zona de Equipamiento Privado, estableciéndose en dichas secciones diferentes parámetros de aplicación, lo que ha de subsanarse.

- En el art. 335 se hace referencia a Normativa en materia de Accesibilidad derogada, lo que ha de subsanarse.

00166188

- El apartado 2 de la Disposición Transitoria Octava contiene errores en su redacción, que deberán subsanarse.

- En cuanto a las Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación cabe hacer las siguientes consideraciones:

• Las ordenanzas de edificación de suelos procedentes de planeamiento de desarrollo aprobado que se incluyen contienen gran cantidad de errores, no encontrándose corregidas en algunos casos con las modificaciones puntuales de los instrumentos de planeamiento de desarrollo que han sido aprobadas posteriormente. Por tanto, se estima conveniente la eliminación de dichas ordenanzas del documento, debiendo indicarse únicamente que las condiciones de ordenación de dichos ámbitos serán las que establecieran los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

Únicamente habrán de mantenerse en el documento las ordenanzas de los sectores SURO cuya ordenación se ve modificada por el PGOU (SURO-1, SURO-2, SURO-3 y SURO-4).

• Para el ámbito de suelo urbanizable ordenado SURO-1 «Vega del Jaque» se ha establecido un índice de edificabilidad neta en las parcelas unifamiliares cuya aplicación conllevaría el incumplimiento de la edificabilidad máxima permitida para el sector. En concreto, se ha asignado para dicho uso un índice de 0,30 m²t/m², lo que aplicado a los 117.729 m² de superficie neta de dicho uso daría lugar a un techo edificable de 35.318 m²t, sobrepasando considerablemente los 17.676 m²t de para dicho uso se establecen como máximos en la ficha del sector.

• Ha de eliminarse el uso religioso de entre los usos permitidos para la parcela de equipamiento público social en las ordenanzas del SURO-1 «Vega del Jaque», por no tratarse éste de un uso dotacional público.

• Para el SURO-2 «Jaralilllos Sector A Las Rocas» han de definirse las ordenanzas de aplicación a las parcelas destinadas a los usos comercial, equipamiento público y equipamiento privado.

• En cuanto a las ordenanzas establecidas para el sector SURO-3 «Capanes Norte» cabe hacer las siguientes consideraciones:

- En la ordenanza de «equipamiento deportivo», dado que se ubica en una parcela pública, habrán de restringirse los usos permitidos a los que sean públicos (eliminar campo de golf).
- En la ordenanza de «equipamiento social-comercial» han de modificarse el régimen de usos permitido, de forma que quede claro que únicamente se permitirán usos públicos (la mayor parte de los usos que se indican son privados).

En el cuadro 7 del art. 83 se ha definido una longitud para las plazas de aparcamiento destinadas a automóviles pequeños (4 metros) que incumple la dimensión mínima establecida en el Reglamento de Planeamiento (4,5 metros). Asimismo, las dimensiones establecidas para automóvil para discapacitados en dicho cuadro no cumplen con la necesidad de prever la zona de transferencia que se establece en la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero.

GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Según el art. 10.3 de la LOUA los PGOU contienen las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural y, según el art. 19.1.a).3ª, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrán un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del

00166188

impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios. La legislación estatal también se pronuncia sobre la necesidad de incorporar una memoria de sostenibilidad económica, en concreto, el artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, donde se establece la obligatoriedad de la inclusión de la memoria de sostenibilidad económica en todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística.

A tales efectos el Plan incluye el Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», que contiene la valoración del importe de las actuaciones de carácter estructural referidas a las infraestructuras básicas, a la red viaria y a las dotaciones, así como la distribución de sus costes entre los distintos agentes que intervienen en la ejecución del Plan: iniciativa privada, Ayuntamiento, Endesa y otros. Se prevén unos costos totales de 150.184.404 €.

El Libro IV «Memoria de Sostenibilidad Económica», contiene también la programación de las distintas actuaciones en suelo urbano y urbanizable (sectorizado y ordenado), así como de los sistemas generales que se proponen en el PGOU, estableciéndose en dos cuatrienios.

No obstante lo anterior, el contenido de la Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU no se ajusta al contenido mínimo exigido en el art. 19.1.a).3ª, al no incluirse justificación alguna sobre la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como tampoco se ha analizado el impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas y prestación de los servicios necesarios.

Por otra parte, el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece para «la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística», la obligación de la elaboración de una «memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación» que deberá contener, al menos, los siguientes elementos:

«a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos, con identificación de las determinaciones urbanísticas básicas referidas a edificabilidad, usos y tipologías edificatorias y redes públicas que habría que modificar. La memoria analizará, en concreto, las modificaciones sobre incremento de edificabilidad o densidad, o introducción de nuevos usos, así como la posible utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada, para lograr un mayor acercamiento al equilibrio económico, a la rentabilidad de la operación y a la no superación de los límites del deber legal de conservación.

b) Las determinaciones económicas básicas relativas a los valores de repercusión de cada uso urbanístico propuesto, estimación del importe de la inversión, incluyendo, tanto las ayudas públicas, directas e indirectas, como las indemnizaciones correspondientes, así como la identificación del sujeto o sujetos responsables del deber de costear las redes públicas.

c) El análisis de la inversión que pueda atraer la actuación y la justificación de que la misma es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido en cualquier caso, dentro de los límites del deber legal de conservación.

El análisis referido en el párrafo anterior hará constar, en su caso, la posible participación de empresas de rehabilitación o prestadoras de servicios energéticos, de abastecimiento de agua, o de telecomunicaciones, cuando asuman el compromiso de integrarse en la gestión, mediante la financiación de parte de la misma, o de la red de

00166188

infraestructuras que les competa, así como la financiación de la operación por medio de ahorros amortizables en el tiempo.

d) El horizonte temporal que, en su caso, sea preciso para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación.

e) La evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la Administración, así como su impacto en las correspondientes Haciendas Públicas.».

Esta memoria de viabilidad económica para las actuaciones en suelo urbano es distinta, por lo tanto, al informe o memoria de sostenibilidad económica que deben incluir todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística (no sólo las actuaciones sobre el medio urbano) que se describe en el punto 4 del mismo artículo del Real Decreto Legislativo 7/2015.

El PGOU no contiene ninguna referencia relativa a la memoria de viabilidad económica. Por lo tanto, se considera que, conforme a lo establecido en el artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, el PGOU deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística.

Además de lo anterior, se deberá tener en cuenta en cada caso que:

- No será necesario incorporar esta memoria de viabilidad económica en las actuaciones de transformación urbanística con ordenación detallada completa definitivamente aprobada y vigente con anterioridad a la aprobación del nuevo Plan General, siempre que no se introduzcan modificaciones, por tratarse de ámbitos de planeamiento incorporado y no de propuestas del Plan.

- En las actuaciones en suelo urbano cuya ordenación detallada se remite a planeamiento de desarrollo el nivel de detalle de la memoria de viabilidad económica será el acorde a las determinaciones sobre ordenación y ejecución que el Plan General recoge sobre las mismas, concretándose ésta convenientemente en el planeamiento de desarrollo.

Consideraciones a este apartado:

- La Memoria de Sostenibilidad Económica del PGOU se deberá completar de forma que alcance el contenido mínimo exigido en el art. 19.3 de la LOUA, incluyendo lo siguiente:

• Justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento.

• Análisis del impacto que tendrán en la Hacienda Local el mantenimiento de las infraestructuras previstas, así como la prestación de los servicios necesarios.

- Se deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, conforme a lo establecido en el punto 5 del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Han de establecerse para las Actuaciones Singulares la programación de la ejecución y gestión de dichas actuaciones.

- Existen errores en las cuantías económicas que se indican en el apartado 13 de la Memoria, ya que, la suma de las cantidades asignadas a cada uno de los agentes implicados no da como resultado los 150.184.404 € que se indican como coste total en dicho apartado.

Vistos los informes emitidos, y de conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga y con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común

00166188

de las Administraciones Públicas; la Ley 9/2007, de 22 de octubre, de Administración de la Junta de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial en los términos del artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el documento aprobado provisionalmente el 06/07/2018 por el Pleno del Ayuntamiento de Benahavís, suspendiendo las determinaciones que se relacionan en el apartado A) y supeditando su registro y publicación a la subsanación de las deficiencias recogidas en el apartado B) de este punto:

A) Determinaciones suspendidas por deficiencias sustanciales a subsanar:

- Por deficiencias sustanciales en materia urbanística.

Respecto a los límites del término municipal propuestos.

Las determinaciones urbanísticas que establece el PGOU sobre los suelos colindantes con los términos municipales de Istán, Marbella y Estepona por las siguientes consideraciones:

- En la parte que colinda con el término municipal de Marbella, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la recogida en la Orden de 22 de octubre de 2018, de la Consejería de la Presidencia, Administración Local y Memoria Democrática (BOJA núm. 208, de 26/10/2018). En consecuencia:

• Se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre suelos que excedan del límite del término municipal contenido en la referida Orden, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.

• Se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la línea definida por la Orden, no se han ordenado.

- En la parte que colinda con los términos municipales de Istán y Estepona, se deberá ajustar la línea límite del término municipal a la que deba considerarse como oficial:

• Respeto a a Istan, se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre los suelos que exceden del límite establecido en el propio plan, por exceder del ámbito territorial en el que el Ayuntamiento ejerce sus competencias.

• Respecto a Estepona, se deberá establecer la ordenación urbanística de los suelos que, estando dentro de los límites del término municipal conforme a la cartografía oficial, no se han ordenado por considerarlos erróneamente el PGOU pertenecientes a otros términos municipales y se deberán eliminar las determinaciones propuestas por el Plan sobre sobre suelos que según la delimitación oficial pertenecen a Estepona.

Respecto a la clasificación y categorías del suelo propuesta.

Las siguientes determinaciones establecidas por el PGOU:

- La clasificación como urbanos de los terrenos correspondientes al Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo», por incumplir las condiciones que, para dicha clase se suelo, se establecen en el art. 45 de la LOUA.

- La categorización de los siguientes ámbitos como suelo urbano consolidado, por no reunir las condiciones para dicha categoría de suelo que se establecen en el art. 45 de la LOUA, las cuales han sido detalladas para cada ámbito en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo:

• Sistema General de Áreas Libres «El Cerrojo».
• SUC «El Madroñal».
• SUC «Horno de la Miera».
• SUC «Guadaiza B».

00166188

• SUC «El Capitán».

• Parcela de Áreas Libres de 8.714 m² de superficie situada al oeste del ámbito «El Capitán» (y que se incluye en el ámbito denominado SUC «El Capitán»), clasificada por el PGOU vigente como suelo no urbanizable, e incluida en la parcela catastral con referencia 9316101UF1491N0001AD.

- La consideración de los ámbitos SUNC-UE-C10 «La Pacheca Baja» y SUNC-UE-C13 «Antigua UE-3» como ámbitos de suelo urbano no consolidado del establecido en el art. 45.2.B.c), debiendo considerarse como actuaciones de reforma interior en base a lo establecido en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo, así como en el art. 45.2.B.b) de la LOUA, y estableciendo las cesiones tanto dotacionales como de vivienda protegida que procedan.

- La ordenación pormenorizada establecida para el sector SUNC-PA.2 «Puerto del Almendro» por remisión a un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, al no ser acorde dicha ordenación pormenorizada aprobada con los parámetros estructurales que se proponen en el PGOU.

- El establecimiento del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo para el Área de Reforma Interior denominada SUNC-UE C8 «Antigua UE-4», debiendo sustituirse éste, dadas sus dimensiones y en coherencia con la ordenación que se prevé para otros ámbitos del PGOU, por la figura de Plan Especial de Reforma Interior.

Respecto de los Sistemas Generales previstos.

- La clasificación como suelo no urbanizable de los sistemas generales de equipamiento SGE-1 y SGE-2, destinados a la creación de un parque de bomberos y un gran centro asistencial- sanitario, ya que tanto por las características de las actuaciones a albergar como por su total integración en la trama de suelo urbano o urbanizable del municipio, puede afirmarse que, una vez urbanizados dichos suelos, éstos adquirirán la condición de urbanos, teniendo en cuenta el carácter reglado de dicha clase de suelo.

Respecto de las Normas Urbanísticas propuestas.

- Los siguientes apartados o artículos del Libro III Normas Urbanísticas y Generales de Protección:

• El último párrafo del apartado 6 del artículo 10, conforme a lo establecido por el artículo 10.1.A.c) de la LOUA.

• El establecimiento del uso de»reserva de suelo para vivienda dotacional pública» de entre los usos permitidos para los sistemas generales en el apartado 3 del artículo 25, por las razones expuestas en el apartado correspondiente informe técnico del Servicio de Urbanismo.

• Los apartados 1.c del artículo 42, 5 del artículo 45 y 6 del artículo 46, conforme a lo establecido en el artículo 10.1.A.d de la LOUA y la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA, y en coherencia con los criterios establecidos en el apartado 3 de la Instrucción 1/2012, de la DG de Urbanismo, en relación a la entrada en vigor y aplicación de la Ley 2/2012, de 30 de enero.

• El apartado 1 del artículo 53, conforme a lo establecido en el art. 10.2.A.a) de la LOUA.

• El apartado 4 del artículo 93, conforme a lo establecido en el art. 42.1 de la LOUA.

• Los apartados 2.h) del artículo 102, 2.h) del artículo 103, 2.f) del artículo 104 y el punto noveno del apartado 2 del artículo 105, por permitir usos residenciales en suelo no urbanizable que no se ajustan a lo dispuesto en el art. 52.1.B.b) de la LOUA.

• El artículo 103, por establecer un régimen de usos para los Espacios con Potencialidad Forestal que contiene contradicciones sustanciales, en base a lo expuesto en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

00166188

• Los apartados 2, 3, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 23 del artículo 169, relativos a la clasificación de usos del PGOU, conforme a los motivos expuestos en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

• Los párrafos segundo y cuarto del apartado 2 del artículo 202, así como el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 203, relativos a las condiciones de uso en los espacios libres públicos, por las razones expuestas en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

• El establecimiento del uso de «almacenes de maquinaria» de entre los usos permitidos para el sistema general viario en el apartado 2 del artículo 208, por no tratarse de un uso acorde con la naturaleza dotacional del suelo en el que se propone.

• El apartado 3 del artículo 249, relativo a la obligatoriedad de previsión de ascensores en edificios, por no ajustarse a lo establecido en el artículo 106 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo, la Edificación y el Transporte en Andalucía.

• El apartado 2 de la Disposición Transitoria Octava, por contener errores en su redacción que imposibilitan la interpretación de dicho apartado.

- Los siguientes apartados o artículos del Anexo II Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación:

• En el artículo 24, las ordenanzas de edificación que se recogen para los suelos procedentes de planeamiento de desarrollo aprobados y en los que el PGOU no innova la ordenación ya aprobada (todas excepto las establecidas para los ámbitos «Vega del Jaque», «Jaralillos Sector A Las Rocas», «Capanes Norte» y «Ampliación Puerto del Almendro I»), por haberse detectado errores en dichas ordenanzas, debiendo establecerse éstas únicamente por remisión a los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados.

• En las ordenanzas establecidas para el sector SURO-1 «Vega del Jaque» (página núm. 152), el índice de edificabilidad propuesto para la zona de viviendas unifamiliares, así como el apartado «usos permitidos» para el Equipamiento Social, conforme a las indicaciones realizadas en el apartado correspondiente del informe técnico del Servicio de Urbanismo.

• En las ordenanzas establecidas para el sector SURO-3 «Capanes Norte» (página núm. 194), el régimen de usos de los sistemas locales de equipamiento deportivo y equipamiento social/comercial, por permitir usos privados.

• En el cuadro 7 del artículo 83, las dimensiones mínimas que se establecen para los casos de «automóvil pequeño» y «automóvil para discapacitados», por incumplir con las dimensiones mínimas establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y en la Orden VIV/561/1010, de 1 de febrero, respectivamente.

- Por deficiencias sustanciales en materia de protección ambiental.

- El sector SURS-9 La Romera, por carecer de suelos vacantes en los que poder materializar el aprovechamiento urbanístico asignado, al deber calificarse prácticamente la totalidad de la superficie del sector como Áreas Libres, por encontrarse afectado por vaguadas y cabeceras de arroyos, zonas con pendientes superiores al 35%, riesgo alto de erosión, cercanía al LIC «Río Guadalmansa» y buena representación de vegetación arbórea autóctona, conforme al plano 47 de afecciones ambientales del PGOU.

- Por deficiencias sustanciales en materia de vivienda.

- La ordenación pormenorizada prevista para el sector SURO-2 «Jaralillos Sector A Las Rocas», por incumplimiento del art. 18.3.c) de la LOUA, relativo a la necesidad de especificar los plazos de inicio y terminación de las viviendas protegidas contenidas en dicho sector, los cuales habrían de contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

B) Deficiencias a subsanar, y por las que queda supeditado su registro y publicación en tanto en cuanto no se subsanen, son las detalladas en el apartado «F.2-

00166188

SUBSANACIONES» del informe técnico del Servicio de Urbanismo de fecha 13/11/2018. Se deberá aportar un Texto Refundido donde se incorporen todas las subsanaciones.

2.º Notificar el acuerdo al Excelentísimo Ayuntamiento de de Benahavís, y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta Andalucía.

I. Contra el Acuerdo de Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, por su naturaleza de disposición de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo 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, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en relación con artículo 20, párrafo 3º del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. Contra las determinaciones suspendidas recogidas en el apartado 1.A) del acuerdo, sin perjuicio de lo establecido en el articulo 44 de la Ley 29/1998 de 13 julio, reguladora de la Jurisdicción contencioso administrativa para los litigios entre Administraciones Publicas, que no agotan 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 dicto el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, órgano competente para resolver, de conformidad con los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el articulo 20.4 del Decreto 36/2014 de 11 de febrero.

El Delegado Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Málaga, Vicepresidente 3.º de la CTOTU.

ANEXO III

NORMAS URBANÍSTICAS-ORDENANZAS MUNICIPALES Y FICHAS URBANÍSTICAS

- Normas Urbanísticas
- Ordenanzas municipales

«Sigue imagen» Fichas urbanísticas.

Málaga, 27 de noviembre de 2019.- La Delegada, Carmen Casero Navarro.

00166188

REVISIÓN - ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO CON PLANEAMIENTO APRBADO

AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS

00166188

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS

EQUIPO REDACTOR	
EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN	**TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU**
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES INFORMÁTICOS	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN	**AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS**
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	

00166188

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS 2018

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. ANEXOS.
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.
VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

00166188

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

00166188

INDICE DE FICHAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERROJO II
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II
SUNC-3 A.HORNO DE LA MIERA A
SUNC-4 A.HORNO DE LA MIERA B
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA
SURO-PA3 LA PALTA
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO
SURO-PA5 LA ALQUERIA
SURO-PA6 LA ALBORADA
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL
SURO-PA9 LA COJA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.
SURO-3 CAPANES NORTE
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

00166188

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV
SURS-C2 LA PACHECA III
SURS-C3 EL RISCO
SURS-C4 LA TORRE
SURS-C5 LA FUENTE
SURS-C6 LA PACHECA I
SURS-C7 LA PACHECA VI
SURS-C8 D.MARSHALL
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE
SURS-2 LA TOMA
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II
SURS-4 BRIJAN I
SURS-5 BRIJAN II
SURS-6 LA ALQUERIA II
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A
SURS-8 HORNACINOS
SURS-9 LA ROMERA
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II
SURS-12 ARTOLA
SURS-13 CASABLANCA
SURS-14 BEJARANO
SURS-15 CAMPANILLAS
SURS-16 EL CHOPO I
SURS-18 EL ACEBUCHE
SURS-20 MONTMELIAN NORTE
SURS-23 ARTOLA I
SURS-24 ARTOLA II
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL
SURS-17 EMPRESARIAL
SURS-19 EL CHOPO II
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B
SURS-22 INDUSTRIAL
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL
SURS-CG2 BRIJÁN I

ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO PLANEAMIENTO APROBADO

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **ANTIGUA UE-6**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-PA.1 ANTIGUA UE 6	AREA DE REPARTO	AR.6-SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado)

PLANEAMIENTO

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	SUPERFICIE NETA (M2S)	26.597
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,37	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)		SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T	9.867
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 24,7	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 66			

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	SGAL/EQ INTERNOS (M2S)	SG ADSCRITOS EXTERNOS (M2S)
	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A. MEDIO (UA/M2S)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO
CESION AYUNT. (UA)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	Exc.aprovechamiento (UA)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO, TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO
EXTERNAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Se presentarán a trámite los expedientes que se detallan a continuación, motivados por las nuevas exigencias legislativas de carácter ambiental. Si dichos expedientes motivaran modificación alguna sobre los usos e intensidades vigentes por el planeamiento de desarrollo aprobado en su día y la innovación determinada por este PGOU, se incorporarán aquellas las medidas correctoras necesarias que eviten dichas modificaciones. Los expedientes de carácter ambiental incorporarán las obligaciones y plazos de ejecución de las medidas que ordenen:

-AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección Policía, Cuenca Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

-Hábitats Comunitarios y ZEC: Se someterá a consulta a la Consejería competente para observar la necesidad de emitir Autorización Ambiental Unificada según Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto 356/2010 de 3 de agosto, y Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

-Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

DIRECTRICES Y CRITERIOS

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO (ED aprobado el 4/10/2004)
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
DE GESTION	Si fuese necesaria la tramitación de Proyecto de Reparcelación deberá procederse previamente a su aprobación al deslinde de cauce público, conforme al artículo 241.1 del del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
PLANEAMIENTO	-	-
GESTION	-	-
	-	-
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **PUERTO DEL ALMENDRO**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-PA.2 PUERTO DEL ALMENDRO (suspendidas las determinaciones relativas a la ordenación pormenorizada por la remisión a un instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado, al no ser acorde dicha ordenación pormenorizada aprobada con los parámetros estructurales que se proponen en el PGOU- Resolución sobre la Aprobación Definitiva de forma parcial de la Revisión del PGOU de Benahavís en la CTOTU de 14 de noviembre de 2018)	AREA DE REPARTO	AR.8-SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (ordenado con planeamiento de desarrollo aprobado)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-	SUPERFICIE NETA (M2S)	314.894
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,12	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)		SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T	38.998
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 7,59	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS: 239			
SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SGAL/EQ INTERNOS (M2S): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SG ADSCRITOS EXTERNOS (M2S): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS	INICIATIVA	PRIVADA	
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO	

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO		
CESION AYUNT. (UA): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A/B/C): SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO				

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION ...USO (A)	COEF.PONDERACION ...TIPOLOGIA (B)	COEF.PONDERACION ...ZONA (C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO
EXTERNAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Se presentarán a trámite los expedientes que se detallan a continuación, motivados por las nuevas exigencias legislativas de carácter ambiental. Si dichos expedientes motivaran modificación alguna sobre los usos e intensidades vigentes por el planeamiento de desarrollo aprobado en su día y la innovación determinada por este PGOU, se incorporarán a aquellas las medidas correctoras necesarias que eviten dichas modificaciones. Los expedientes de carácter ambiental incorporarán las obligaciones y plazos de ejecución de las medidas que ordenen:

-AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 12 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
Previa a cualquier actuación será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre
Se prohibe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.
Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afectan al Sector, los límites del mismo se viesen alterados ,produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiere también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

-Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Afecciones del Patrimonio Histórico. Entorno de BIC. Torre Torrecilla : deberá respetar las determinaciones del Catálogo del Patrimonio Histórico y solicitar los permisos pertinentes a los organismos competentes con anterioridad a cualquier actuación.

DIRECTRICES Y CRITERIOS — ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

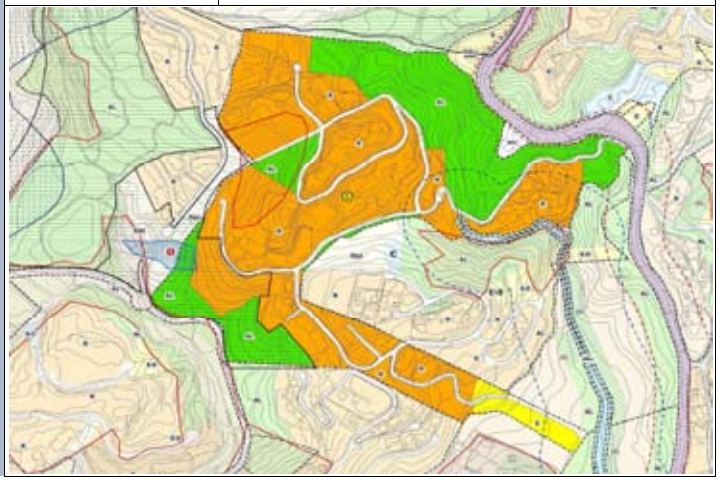
DE ORDENACION	**SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO (PPO aprobado el 21/08/1975 y PPO adaptado al PGOU, aprobado inicialmente el 15/11/1995)**
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	**Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.** **Deberá solicitar los permisos pertinentes a los organismos competentes de carreteras autonómicas.** **La conexión de los viales a la carretera deberá ajustarse a las Recomendaciones de Glorietas de mayo de 1989.** **Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.**
DE GESTION	**Si fuese necesaria la tramitación de Proyecto de Reparcelación deberá procederse previamente a su aprobación al deslinde de cauce público, conforme al artículo 241.1 del del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.**
OTRAS CONDICIONES	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
PLANEAMIENTO	-	-
GESTION	-	-
	-	-
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO	SEGÚN PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico, hotelero, comercial etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU: Proyecto de Urbanización)

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO

AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS

00166188

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS
TEXTO REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN	**AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS**
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
OFITECMA MARBELLA S.L.	

00166188

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS TEXTO REFUNDIDO

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

00166188

INDICE DE FICHAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERROJO II
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II
SUNC-3 A.HORNO DE LA MIERA A
SUNC-4 A.HORNO DE LA MIERA B
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA
SURO-PA3 LA PALTA
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO
SURO-PA5 LA ALQUERIA
SURO-PA6 LA ALBORADA
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL
SURO-PA9 LA COJA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.
SURO-3 CAPANES NORTE
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

00166188

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV
SURS-C2 LA PACHECA III
SURS-C3 EL RISCO
SURS-C4 LA TORRE
SURS-C5 LA FUENTE
SURS-C6 LA PACHECA I
SURS-C7 LA PACHECA VI
SURS-C8 D.MARSHALL
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE
SURS-2 LA TOMA
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II
SURS-4 BRIJAN I
SURS-5 BRIJAN II
SURS-6 LA ALQUERIA II
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A
SURS-8 HORNACINOS
SURS-9 LA ROMERA
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II
SURS-12 ARTOLA
SURS-13 CASABLANCA
SURS-14 BEJARANO
SURS-15 CAMPANILLAS
SURS-16 EL CHOPO I
SURS-18 EL ACEBUCHE
SURS-20 MONTMELIAN NORTE
SURS-23 ARTOLA I
SURS-24 ARTOLA II
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL
SURS-17 EMPRESARIAL
SURS-19 EL CHOPO II
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B
SURS-22 INDUSTRIAL
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL
SURS-CG2 BRIJÁN I

ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA CORONILLA ALTA I**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C1 LA CORONILLA ALTA I	AREA DE REPARTO	AR-1.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	TURÍSTICO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE	SUPERFICIE NETA (M2S)	1.820
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,70	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)		SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T	1.274
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS			

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SUAL INTERNOS (M2S)
	817	-	-	-	-	RELLENAR EN EL PLANEAMIENTO Y LOUA	320	0

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE SUELOS DOTACIONALES Y VIARIO. CAMBIO DE USO.	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,2016	A.OBJETIVO TOTAL incluídos sistemas generales internos y adscritos (UA)	367
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	330		
CESION AYUNT. (UA)	37	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO USO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACIÓN(ZONA)	0,29		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA	COEF.PONDERACION ZONA	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
TURISTICO/HOTELERO EN Y TERCIARIO	1.274	0,6	0,6	0,8	367

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del Área
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación.

Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

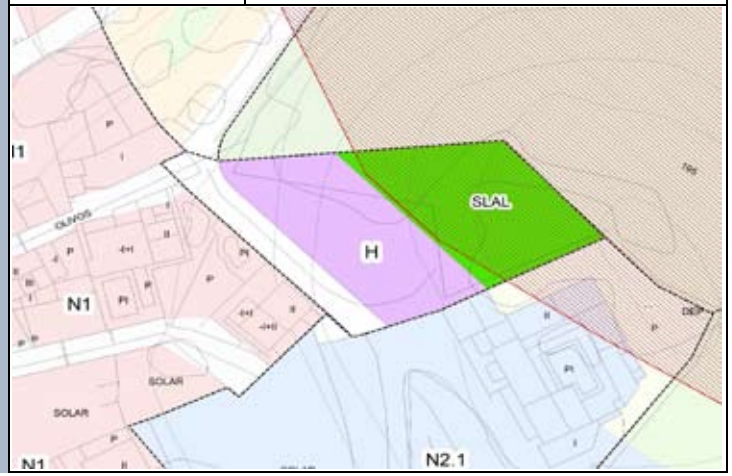
DE ORDENACION	Área de ámbito reducido que procede del antiguo UE-2 del planeamiento general anterior. Se establece el uso global turístico y uso pormenorizado hotelero, reduciéndose el aprovechamiento preexistente. La localización de las áreas libres es vinculante, conforme a la Declaración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 19 de marzo de 2015. Cede un total de 817 m² de suelo para sistemas locales de áreas libres, que suponen un 45% del sector, para preservar de edificación las cotas más altas y con peor pendiente del ámbito. Estas áreas libres complementarán el Sistema General de Áreas Libres La Coronilla que linda con el ámbito. Se le exime por ello, y por imposibilidad de materializar más techo, de cesión de sistemas locales de equipamientos, de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOUA Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación de especies autóctonas, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede

AD: Aprobación Definitiva
PR: Proyecto de Reparcelación

PE: Plan Especial
PU: Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA CORONILLA ALTA II**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C2 LA CORONILLA ALTA II	AREA DE REPARTO	AR-2.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	2.320	EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,17
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 400	VIVIENDAS — DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	8
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	2		

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.331	-	-		-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,2070	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	480
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	432	CESION AYUNT. (UA)	48
EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	1,20		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA(N 3.1)	400	1	1,5	0,8	480

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del Área
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación.

Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

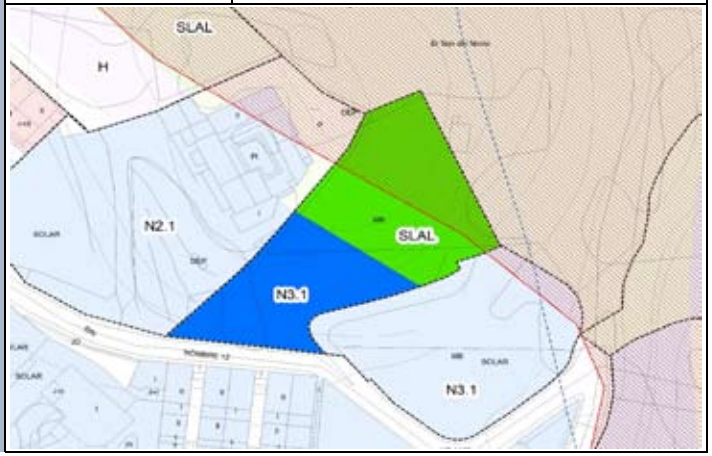
DE ORDENACION	Área de ámbito reducido procedente de la UE-2 del planeamiento general anterior. Debido a sus características en cuanto a topografía y cercanía al sistema general La Coronilla, se preserva de edificación la superficie en contacto con el mismo, calificándolo como área libre pública, con un total de 1.331 m² de suelo, cuya localización es vinculante, y que suponen un 57% del área, para preservar de edificación las cotas más altas y con peor pendiente del ámbito, conforme a la Declaración Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de fecha 19 de marzo de 2015. Estas áreas libres complementarán el Sistema General de Áreas Libres La Coronilla que linda con el ámbito. Además, el aprovechamiento preexistente se ve reducido. Se le exime por ello, y por imposibilidad de materializar más techo, de cesión de sistemas locales de equipamientos, de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOUA. Por esta misma razón, se ordena con una densidad de 8 viviendas/Ha, que le permiten la construcción de 2 viviendas. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener una densidad menor de 15 viv/Ha, localizarse en un área que no aconseja tal tipología y compensarse en el techo en el suelo SURS.C1 del casco urbano de titularidad pública.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

PROGRAMACION — DISARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU: Proyecto de Urbanización)

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — EL BANCAL II

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C3 EL BANCAL II	AREA DE REPARTO	AR-3.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	2.704		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,40	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 1.082
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 14	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	4

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	722	-	-	-	-	RIGIAMENTO DE PLANEAMIENTO Y UOA	1.130	0

GESTION

OBJETO	CESION Y MEJORA DE URBANIZACIÓN. CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,32	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	865	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	779
CESION AYUNT. (UA)	87	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACION(ZONA) (A)(B)(C)			0,80		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ADOSADA (N.2.1)	1.082	1	1	0,8	865

CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Las propias del Área
	EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Área de ámbito reducido en suelo urbano, procedente de la UE-1 del PGOU anterior. Se ordena como suelo urbano no consolidado, viendo reducido el aprovechamiento preexistente.Así, sólo debe completar las cesiones a las que está obligado por este PGOU.El nuevo PGOU innova parcialmente la ordenación del anterior planeamiento general y planeamiento de desarrollo, ED aprobado definitivamente (BOP 2 de junio de 2004), localizando parte de las dotaciones de sistemas locales de forma más acorde a la topografía del terreno. Adapta la densidad de viviendas al modelo del nuevo Plan. No se aumenta el aprovechamiento preexistente. El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a 20/01/2007. Al encontrarse en continuidad de la trama urbana se establece el uso global residencial en tipología de viviendas adosadas. Cede un total de 722 m² de suelo para sistemas locales de áreas libres, que suponen un 27% del área, para preservar de edificación las cotas más altas y con peor pendiente del ámbito. Se le exime por ello, y por imposibilidad de materializar más techo, de cesión de sistemas locales de equipamientos en el ámbito, de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOUA. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Debesín ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)			
	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
	GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
		PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
		FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-2.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinvulante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercialetc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA PACHECA II**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C4 LA PACHECA II	AREA DE REPARTO	AR-4.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	4.464		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,40	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 1.786
VIVIENDAS — DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	14	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	6

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	772	869	-		-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,2816	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	1.257
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.131		
CESION AYUNT. (UA)	126	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	0,70		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
VPP/VPO	536	1	0,6	0,8	257
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ADOSADA (N 2.2)	1.250	1	1	0,8	1.000

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del Área
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico especifico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Hábitats de Interés Comunitarios localizados fuera de la Red Natura 2000: Será necesario consultar al organismo competente en materia medioambiental la propuesta de ordenación del planeamiento de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

Se deberá proceder a la desafectación del tramo de vía pecuaria colindante a los terrenos. Mientras no se haya producido tal desafectación se deberá excluir del aprovechamiento del sector la superficie de dominio público vía pecuaria.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

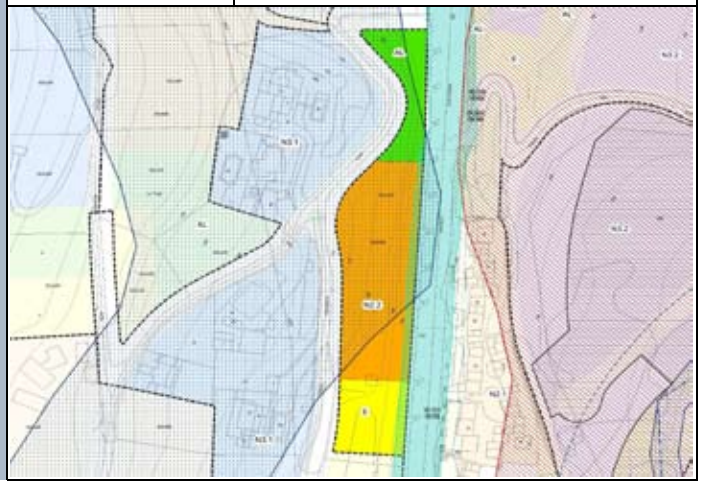
DE ORDENACION	Área de ámbito reducido en suelo urbano, procedente del planeamiento anterior, antigua UE-9. Existe aumento de aprovechamiento preexistente de 0,22 UA a 0,28 UA. Se aumentan las cesiones del 10% de áreas libres y 1,2% de equipamientos a 17% áreas libres y 15% de equipamientos. Presentando fachada a la Avenida de Andalucía y anexa al solar municipal del nuevo Ayuntamiento, se ordena este suelo con uso global residencial en tipología de viviendas plurifamiliares. Los suelos destinados a equipamiento público han sido ya cedidos, con uso pormenorizado administrativo, con usos complementarios de aparcamientos en garaje bajo rasante, para uso público. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas SEGÚN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU.

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-2.2	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial, etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización)

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA PACHECA ALTA**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C5 LA PACHECA ALTA	AREA DE REPARTO	AR-4.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Sector)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE NETA (M2S)	13.415		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,40	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T 5.366
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA 14	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS 19	

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	2.683	948	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	Instrumento de Plandemiento de desarrollo	0

GESTIÓN

OBJETO	CESIÓN Y EJECUCIÓN DE REURBANIZACIÓN. CESIÓN Y EJECUCIÓN SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)				
A.MEDIO (UA/M2S)	0,2816	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	3.778	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 3.400
CESION AYUNT. (UA)	378	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA) 0
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)				0,70

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
VPP/VPO	1.610	1	0,6	0,8	773
RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR ADOSADA (N2.2)	3.756	1	1	0,8	3.005

CARGAS DE URBANIZACION	
INTERNAS	Las propias del Sector
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Hábitats de Interés Comunitarios localizados fuera de la Red Natura 2000: Será necesario consultar al organismo competente en materia medioambiental la propuesta de ordenación del planeamiento de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

DIRECTRICES Y CRITERIOS — ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	Sector en suelo urbano, procedente del planeamiento anterior, antigua UE-9. Existe aumento de aprovechamiento preexistente de 0,22 UA a 0,28 UA. Se aumentan las cesiones del 10% de áreas libres y 1,2% de equipamientos a 20% áreas libres y 7% de equipamientos. Correspondiendo a un suelo vacante de La Pacheca Oeste, rodeada de infraestructura urbana y edificaciones residenciales unifamiliares, se establece un suelo de uso global residencial en tipología de viviendas agrupadas. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas SEGÚN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. Si la ordenación potestativa es indicativa se deberán justificar los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. PPO
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-2.2	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativo, excepto la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafía aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,titulo X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA PACHECA V**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C6 LA PACHECA V	AREA DE REPARTO	AR-2.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Sector)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL
SUPERFICIE NETA (M2S)	11.975		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,17	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 2.066

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	4	4

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.496	1.297	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	Instrumento de Plandemiento de desarrollo	0

GESTION

OBJETO	CESION Y MEJORA DE URBANIZACIÓN. CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,2070	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	2.479
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.231		
CESION AYUNT. (UA)	248	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	1,20		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (N 3.1)	2.066	1	1,5	0,8	2.479

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del Sector
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Hábitats de Interés Comunitarios localizados fuera de la Red Natura 2000: Será necesario consultar al organismo competente en materia medioambiental la propuesta de ordenación del planeamiento de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Sector en suelo urbano, procedente del planeamiento anterior, antigua UE-9. Existe disminución de aprovechamiento preexistente de 0,22 UA a 0,21 UA. Se aumentan las cesiones del 10% de áreas libres y 1,2% de equipamientos a 12% áreas libres y 11% de equipamientos. Los contenidos en esta ficha.Correspondiendo a suelo vacante de La Pacheca Oeste (UE.9 del PGOU vigente), al que se accede por vial existente, se establece un suelo de uso global residencial en tipología de viviendas unifamiliar aislada . Debido a las características del terreno (fuerte pendiente) y de la ordenación (4 viviendas unifamiliares aisladas en la parcelación existente-4 parcelas y 4 propietarios-, con una vivienda ya construida), la unidad de ejecución sólo necesita la reurbanización del vial existente que actualmente da acceso a las cuatro parcelas edificables. Así, la carga de la unidad de ejecución será precisamente esta, la de reurbanizar el vial de acceso . Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener una densidad menor de 15 viv/Ha, localizarse en un área que no aconseja tal tipología y compensarse en el techo en el suelo SURS.C1 del casco urbano de titularidad pública Se calcula el techo residencial sujeto a reserva para vivienda en régimen de protección descontando el techo residencial existente que es incorporada a la ordenación pormenorizada. Paralelo, se considera que existen 700 m2t de uso residencial ejecutados. Así, el techo total que sirve de base para el cálculo de reserva de VPO es 1366 m2t. (410 m² de techo que se ven compensados en el SURS.C1).
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. Si la ordenación potestativa es indicativa se deberán justificar los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. PPO
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafía aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,e.tc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,titulo X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — P.E: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU: Proyecto de Urbanización

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **EL BANCAL I**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C7 EL BANCAL I	AREA DE REPARTO	AR-3.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior ordenado)

PLANEAMIENTO

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	-
SUPERFICIE NETA (M2S)	31.510		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,40	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	12.604
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T	12.604		
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 14	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	44

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALIS (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	13.691	4.482	4.482		-	22*	3.261	0

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,32	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	10.083
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	9.075		
CESION AYUNT. (UA)	1.008	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	0,80		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF. PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
Residencial plurifamiliar (N 2.1, N 2.2)	12.604	1	1	0,8	10.083

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del Sector
EXTERNAS	Realizará las cargas necesarias de conexión, ya comprometidas en su Planeamiento de Desarrollo y Convenio Urbanístico, para la ejecución del sector.

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Se presentarán a trámite los expedientes que se detallan a continuación, motivados por las nuevas exigencias legislativas de carácter ambiental. Si dichos expedientes motivaran modificación alguna sobre los usos e intensidades vigentes por el planeamiento de desarrollo aprobado en su día y la innovación determinada por este PGOU, se incorporarán a aquellas las medidas correctoras necesarias que eviten dichas modificaciones. Los expedientes de carácter ambiental incorporarán las obligaciones y plazos de ejecución de las medidas que ordenen :

-AFECCIÓN DE C AUCE PÚBLICO: Cuenca Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-OPT1).
La ordenación tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación si éste no estuviese aprobado o fuese necesaria la aprobación de uno nuevo derivado de la innovación del planeamiento de desarrollo, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.Si no fuese necesaria la aprobación de Proyecto de Reparcelación, previo a la ejecución de los suelos, también será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público que por cualquier actuación prevista pueda verse afectado. De existir terrenos inundables, los usos del suelo serán los propios de la naturaleza inundable de esos terrenos en tanto no se ejecuten medidas de defensa que no afecten a terceros. Dichas medidas de defensa serán supervisadas por el Organismo de Cuencas. Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación de la innovación del planeamiento de desarrollo si ésta fuese necesaria o de la ejecución de cualquier actuación que afecte a cauce público, si no lo fuese. Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los límites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.
-Hábitats Comunitarios y ZEC : Se someterá a consulta a la Consejería competente para observar la necesidad de emitir Autorización Ambiental Unificada según Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto 356/2010 de 3 de agosto, y Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.
-Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.
-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación.
Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

DIRECTRICES Y CRITERIOS

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	Clasificado como suelo urbano, incluido en unidad de ejecución, en el PGOU de 1.991, ahora es clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano y ordenado por la Revisión, respetando el convenio de gestión existente, pues ya ha adelantado parte de las cesiones: Se ha cedido y urbanizado un 60% aproximadamente de áreas libres (unos 7.842 m² de suelo), donde se ha construido un parque público, además de una parcela de equipamiento que supone un 70 % de las exigidas por el PGOU (alrededor de 3.532 m² de suelo), donde actualmente se ubica un colegio ya edificado y en funcionamiento. El único vial de acceso se encuentra urbanizado al 100%. Así, sólo debe completar las cesiones a las que está obligado por este PGOU.El nuevo PGOU innova parcialmente la ordenación del anterior planeamiento general y planeamiento de desarrollo, ED aprobado definitivamente (BOP 2 de junio de 2004), localizando parte de las dotaciones de sistemas locales de áreas libres y equipamientos de forma más acorde a la topografía del terreno, dándose ordenado el ámbito. Adapta la densidad de viviendas al modelo del nuevo Plan. El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a 20/01/2007 . Se ha tramitado innovación del planeamiento de desarrollo precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza para su desarrollo. La ordenación pormenorizada está sujeta al deslinde del cauce público afectado y las zonas de servidumbre, afecciones y riesgo de inundación determinados por el estudio detallado que deberá ser supervisado y aprobado por el mismo Organismo de cuencas. El desarrollo del Sector encontrará la no afección a Aguas en la trama de sus viarios. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e Inundables. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU . *Se exime parcialmente de la cesión de aparcamientos, por no ser viable por las dimensiones del vial ordenado y ejecutado, así como por no ser coherente con la ordenación prevista (44 viviendas)
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación (como por ejemplo viales) afecta a cauces públicos, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del sector que no afecten desfavorablemente a Aguas y obtener autorización del Organismo de cuencas previamente. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Si fuese necesaria la tramitación de Proyecto de Reparcelación deberá procederse previamente a su aprobación al deslinde de cauce público, conforme al artículo 241.1 del del Reglamento de Dominio Público Hidráulico . Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Según Convenio y planeamiento de desarrollo aprobado

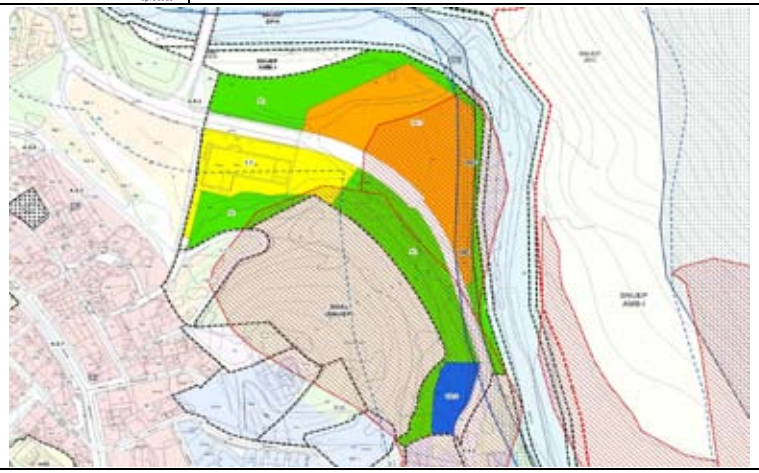
PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	-	-
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-2.1, N-3.2 y la de su planeamiento de desarrollo aprobado	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

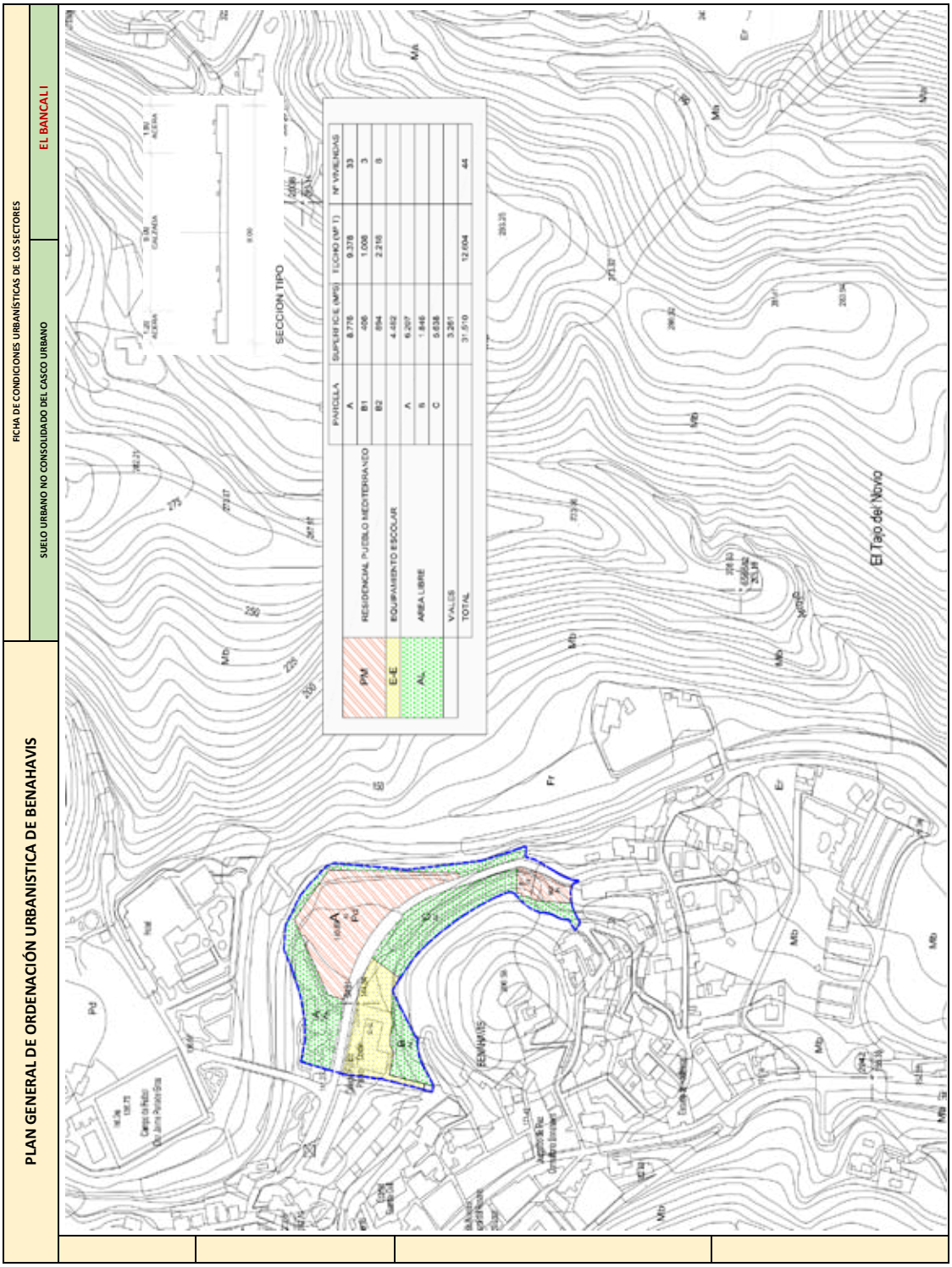


(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización)

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS
FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DEL CASCO URBANO
EL BANCAL I
PM
RESIDENCIAL PUEBLO MEDITERRANEO
E-E
EQUIPAMIENTO ESCOLAR
AL
AREA LIBRE
VALLS
TOTAL
PARCELA
SUPERFICIE (MP2)
TECHO (MP T)
Nº VIVIENDAS
A
8.778
9.378
33
B1
406
1.008
3
B2
894
2.218
8
A
4.482
B
6.207
C
1.846
5.638
3.261
31.510
12.604
44
SECCION TIPO
El Tajo del Novio
FEMVARIS

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **ANTIGUA UE-4**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE CB ANTIGUA UE.4 (suspendidas las determinaciones relativas al establecimiento del Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento de desarrollo por la Resolución sobre la Aprobación Definitiva de forma parcial de la Revisión del PGOU de Benahavís en la CTOTU de 14 de noviembre de 2018)	AREA DE REPARTO	AR-3.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	11.600		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,36	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 4.176

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	14	16

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.450	640	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	15	895	0

GESTION

OBJETO	CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,32	A. OBJETIVO TOTAL (UA)	3.712
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.341		
CESION AYUNT. (UA)	371	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	0,89		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF. PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
Residencial unifamiliar aislada (N 3.2 y N 2.1)	3.248	1	1	0,8	2.598
Residencial unifamiliar adosada (N 3.1)	928	1	1,5	0,8	1.114

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	Realizará las cargas necesarias de conexión, ya comprometidas en su Planeamiento de Desarrollo y Convenio Urbanístico, para la ejecución del sector.

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el ámbito y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

-Hábitats Comunitarios y ZEC: Se someterá a consulta a la Consejería competente para observar la necesidad de emitir Autorización Ambiental Unificada según Anexo I de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por el Decreto 356/2010 de 3 de agosto, y Ley 21/2013 de 9 de diciembre, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION

Área de ámbito reducido, incluido en unidad de ejecución UE-4 en el PGOU de 1.993, ahora es clasificado como urbano no consolidado del casco urbano, como área de reforma interior, ajustando el techo y densidad al modelo del PGOU. No aumenta aprovechamiento preexistente, cediendo el mismo porcentaje de suelos dotacionales que el exigido por el PGOU anterior (18%).
Se ha cedido y urbanizado una parcela de equipamiento que supone un 100 % de las exigidas por el PGOU. El único vial rodado de acceso se encuentra urbanizado al 50%, así como un vial peatonal al 100%, si bien, este último no se encuentra cedido. Así, debe completar las cesiones a las que está obligado por este PGOU.El nuevo PGOU innova la ordenación del anterior planeamiento general, localizando las dotaciones de sistemas locales de áreas libres y equipamientos de forma más acorde a la morfología urbana existente, concentrando la áreas libres cercanas al Río Guadalmina.
El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener una densidad menor de 15 viv/Ha, localizarse en un área que no aconseja tal tipología y compensarse en el techo en el suelo SURS.C1 del casco urbano de titularidad pública Se calcula el techo residencial sujeto a reserva para vivienda en régimen de protección descontando el techo residencial existente que es incorporada a la ordenación pormenorizada. Para ello, se considera que existen 2.202 m2t de uso residencial ejecutados. Así, el techo total que sirve de base para el cálculo de reserva de VPO es 1.974 m2t. (592 m² de techo que se ven compensados en el SURS.C1).
Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo (Zona de Afección)
Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.

DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el ámbito dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos

DE GESTION

Si fuese necesaria la tramitación de Proyecto de Reparcelación deberá procederse previamente a su aprobación al deslinde de cauce público, conforme al artículo 241.1 del del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación

OTRAS CONDICIONES

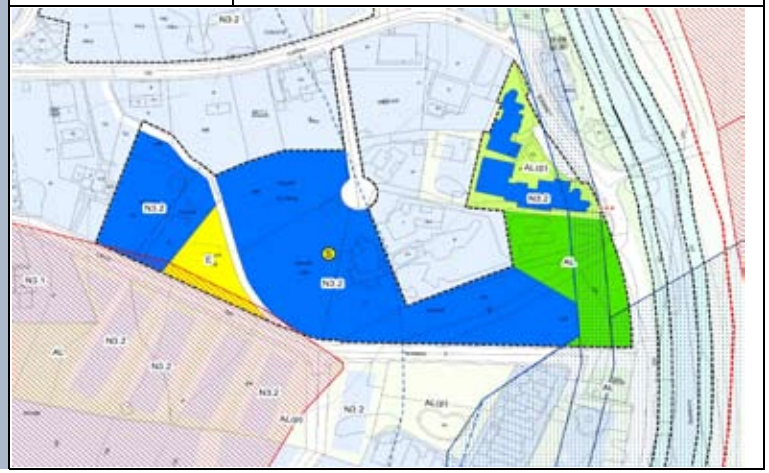
PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. ED
	PROYECTO DE RIPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-2.1 N-3.1 N-3.2	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización)

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA CORONILLA ALTA III**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C9 LA CORONILLA ALTA III	**AREA DE REPARTO**	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	**CATEGORIA**	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	3.953		
EDIFICABIUDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,17	**TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)**	**SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T** 682

VIVIENDAS	**DENSIDAD GLOBAL VIV/HA**	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**
	4	2

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	**AREAS LIBRES (M2S)**	**EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)**	**EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)**	**EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)**	**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)**	**APARCAMIENTOS (UNIDADES)**	**VIALES (M2S)**	**SGAL INTERNOS (M2S)**
	395	277	-	-	-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CESION DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. COMPENSACIÓN (CESIÓN DE PARCELAS)	**INICIATIVA**	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	**PROGRAMACION**	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,207	**A.OBJETIVO TOTAL (UA)**	818
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	736		
CESION AYUNT. (UA) Art. 58.2 LOUA	82	**Exc.aprovechamiento (UA)**	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	1,20		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	**TECHO EDIFICABLE**	**COEF. DE PONDERACION ,USO (A)**	**COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)**	**COEF.PONDERACION ZONA(C)**	**APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)**
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (N 3.1)	682	1	1,5	0,8	818

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

-Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

DIRECTRICES Y CRITERIOS — ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	Área de ámbito reducido procedente de la UE-2 del planeamiento general anterior. Clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. El aprovechamiento preexistente y densidad de viviendas se ven disminuidos en el nuevo PGOU. Por ello, no se deben aumentar las cesiones previstas para el área (10% del ámbito de áreas libres y 7% de equipamientos) . Las cesiones, debido a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones (100% del techo previsto según datos catastrales) y viarios existentes, hacen difícil la cesión de suelos dotacionales en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en metálico de acuerdo a lo determinado en la LOUA al respecto. Además, la inviabilidad de ejecución de viales internos previstos en el PGOU anterior, aconsejan eliminarlos de la ordenación. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	**PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS**	-
PLANEAMIENTO	**ESTUDIO DE DETALLE**	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
GESTION	**BASES Y ESTATUTOS**	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION (art 103 LOUA)	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	-
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	**INICIO**	-
	FIN	-

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA PACHECA BAJA**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C10 LA PACHECA BAJA (Suelo suspendido por la Resolución sobre la Aprobación Definitiva de forma parcial de la Revisión del PGOU de Benahavís en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de noviembre de 2018)	AREA DE REPARTO	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	17.447		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,17	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 2.966
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 4	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	7

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.745	1.330	-	-	-	15	5.218	0

GESTION

OBJETO	CESION Y MEJORA DE URBANIZACIÓN.	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,204	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	3.559
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.203		
CESION AYUNT. (UA) Art. 58.2 LOUA	356	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	1,20		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (N 3.1)	2.966	1	1,5	0,8	3.559

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

-Hábitats de Interés Comunitarios localizados fuera de la Red Natura 2000: Será necesario consultar al organismo competente en materia medioambiental la propuesta de ordenación del planeamiento de desarrollo, de gestión o proyectos de urbanización, con objeto de verificar que la ordenación y medidas de protección y conservación contribuyen de forma efectiva a alcanzar los objetivos marcados por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

-Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

-Se deberá proceder a la desafectación del tramo de vía pecuaria colindante a los terrenos. Mientras no se haya producido tal desafectación se deberá excluir del aprovechamiento del sector la superficie de dominio público vía pecuaria.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Área de ámbito reducido en suelo urbano, procedente del planeamiento anterior, antigua UE-9. Es clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. Existe disminución de aprovechamiento preexistente de 0,22 m2/m2 a 0,20 m2/m2. Se aumentan las cesiones del 1,2% de equipamientos a 7% de equipamientos, respetando el convenio de gestión existente, pues ya ha adelantado parte de las cesiones: Se ha cedido una parcela de equipamiento, con uso pormenorizado administrativo, y usos complementarios de aparcamientos en garaje bajo rasante, para uso público, que supone un 100 % de las exigidas por el PGOU (alrededor de 1.300 m² de suelo), donde actualmente se ubica el Ayuntamiento. El vial de acceso se encuentra urbanizado al 100%, si bien deberá mejorar los servicios existentes. Las cesiones de áreas libres, debido a la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones y viarios existentes, hacen difícil la cesión de suelos dotacionales en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en metálico de acuerdo a lo determinado en la LOUA al respecto Adapta la densidad de viviendas al modelo del nuevo Plan y a la realidad existente en el área. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Según Convenio.

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
	GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde de la Aprobación Definitiva del ED
		PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
		FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Agrobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **ANTIGUA UE 7**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C11 ANTIGUA UE 7	AREA DE REPARTO	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	4.046		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,34	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 1.376

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	8	3

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	540	-			-	7	260	0

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCIÓN SUELOS DOTACIONALES Y MEJORA DE URBANIZACIÓN.	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,408	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	1.651
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.486		
CESION AYUNT. (UA) Art. 58.2 LOUA	165	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	1,20		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
Residencial unifamiliar	1.376	1	1,5	0,8	1.651

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

-AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 1 (Se corresponde con plano de ordenación 3.7-OPT1).
La ordenación tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.Para cualquier actuación será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación si éste no estuviese aprobado o fuese necesaria la aprobación de uno nuevo derivado de la innovación del planeamiento , donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.Si no fuese necesaria la aprobación de Proyecto de Reparcelación, previo a la ejecución de los suelos, también será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público que por cualquier actuación prevista pueda verse afectado. De existir terrenos inundables, los usos del suelo serán los propios de la naturaleza inundable de esos terrenos en tanto no se ejecuten medidas de defensa que no afecten a terceros. Dichas medidas de defensa serán supervisadas por el Organismo de Cuencas. Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH,Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación de la innovación del planeamiento si ésta fuese necesaria o de la ejecución de cualquier actuación que afecte a cauce público, si no lo fuese. Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico , Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los límites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU , sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.
Deberá de excluir del desarrollo urbanístico el suelo perteneciente al dominio público y servidumbre del arroyo.
-Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.
-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.
-Se deberá proceder deslinde del tramo de vía pecuaria colindante a los terrenos. Cuando se haya producido tal deslinde se deberá excluir del aprovechamiento del ámbito la superficie de dominio público vía pecuaria.
-Deberá observarse para la ordenación pormenorizada del sector la afección del limite de NO EDIFICACIÓN del sistema general Cementerio.

DIRECTRICES Y CRITERIOS — ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	Clasificado como suelo urbano, incluido en unidad de ejecución, en el PGOU de 1.993, ahora es clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. Deberá completar las cesiones a las que está obligado por este PGOU, el cual innova la ordenación del anterior planeamiento general. Adapta la edificabilidad global y la densidad de viviendas a la realidad existente, aumentándose el aprovechamiento preexistente (100% del techo previsto ejecutado según datos catastrales) . De ahí que se aumenten las cesiones previstas por el PGOU anterior (de 0% del ámbito a 13% para áreas libres), exigiendo cesión de sistemas locales de áreas libres y localizándolo de forma más acorde a la realidad existente. Se desarrolla en un lugar cercano a la vía pecuaria que cruza el casco urbano, transcurriendo el arroyo Pilar también cercano. Por ello, habrá de excluir del desarrollo urbanístico el suelo perteneciente a la vía pecuaria y al arroyo. Precisa informe de la Administración Hidrólulica Andaluza para su desarrollo. La ordenación pormenorizada está sujeta al deslinde del cauce público afectado y las zonas de servidumbre, afecciones y riesgo de inundación determinados por el estudio detallado que deberá ser supervisado y aprobado por el mismo Organismo de cuencas. El desarrollo del ámbito encontrará la no afección a Aguas en la trama de sus viarios. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e Inundables . Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del ámbito. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,titulo X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **LA CORONILLA ALTA IV**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C12 LA CORONILLA ALTA IV	**AREA DE REPARTO**	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	**CATEGORIA**	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	1.912		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,34	**TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)**	**SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T** 650

VIVIENDAS	**DENSIDAD GLOBAL VIV/HA**	**Nº MAXIMO DE VIVIENDAS**
	8	2

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	**AREAS LIBRES (M2S)**	**EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)**	**EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)**	**EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)**	**EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)**	**APARCAMIENTOS (UNIDADES)**	**VIALES (M2S)**	**SGAL INTERNOS (M2S)**
	191	134			-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CEDENDO EL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CONFORMANDO DE ESTÉTICO CONDICIONES	**INICIATIVA**	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	**PROGRAMACION**	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,408	**A.OBJETIVO TOTAL (UA)**	780	**APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)**	702
CESION AYUNT. (UA) Art. 58.2 LOUA	78	**Exc.aprovechamiento (UA)**	0	**DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)**	0
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)				1,20	

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO, TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	**TECHO EDIFICABLE**	**COEF. DE PONDERACION USO (A)**	**COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)**	**COEF.PONDERACION ZONA(C)**	**APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)**
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (N 3.1)	650	1	1,5	0,8	780

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Ámbito y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

-Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION

Área de ámbito reducido procedente de la UE-2 del planeamiento general anterior. Clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Dsiposición Adicional Décima de la LOUA. El aprovechamiento preexistente y densidad de viviendas se ven disminuidos en el nuevo PGOU(100% del techo previsto ejecutado según datos catastrales) . Por ello, no se deben aumentar las cesiones previstas para el área (10% del ámbito de áreas libres y 7% de equipamientos). Las cesiones, debido a la tipología de viviendas unifamiliares asiladas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones y viarios existentes, hacen difícil la cesión de suelos dotacionales en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en metálico de acuerdo a lo determinado en la LOUA al respecto.

Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a cualquier actuación (Zona de Afección)

Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del ámbito. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.

DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en

DE GESTION

OTRAS CONDICIONES

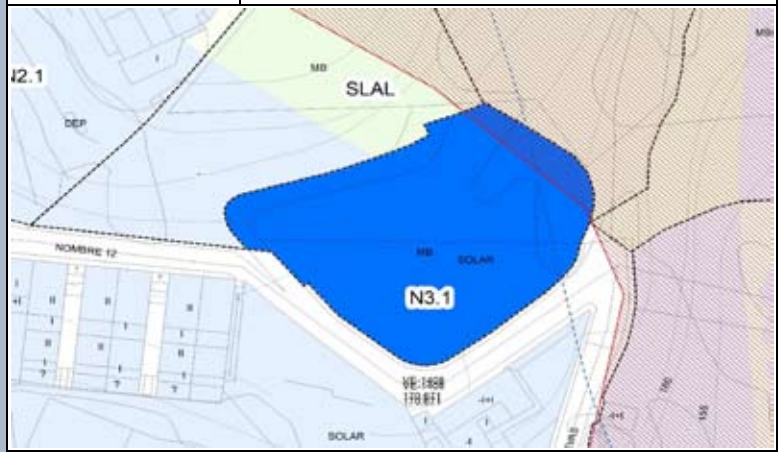
PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	**PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS**	-
PLANEAMIENTO	**ESTUDIO DE DETALLE**	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
GESTION	**BASES Y ESTATUTOS**	6 meses desde A.D. E.D.
	PROYECTO DE REPARCELACION (art 103 LOUA)	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	-
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	**INICIO**	-
	FIN	-

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.1	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN CASCO URBANO — **ANTIGUA UE3**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-UE C13 ANTIGUA UE3 (Suelo suspendido por la Resolución sobre la Aprobación Definitiva de forma parcial de la Revisión del PGOU de Benahavís en la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 14 de noviembre de 2018.)	AREA DE REPARTO	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Parcelas integradas en Área Homogénea, Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	8.422		
EDIFICABILIDAD GLOBAL(m2t/m2s)	0,43	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 3.634
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 28,50	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	24

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	910	305	-	-	-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. (COMPENSACIÓN CON 0,576 UDAS)	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,345	A.OBJETIVO TOTAL (UA)	2.907
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.616		
CESION AYUNT. (UA) Art. 58.2 LOUA	291	Exc.aprovechamiento (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	0,80		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (N 3.2)	3.634	1	1	0,8	2.907

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias de la Unidad de Ejecución
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DERTERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca Guadalmina (Se corresponde con plano de ordenación 37-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el ámbito y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá disponer de Plan de Autoprotección de Incendios.

-Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Area de ámbito reducido procedente de la UE-3 del planeamiento general anterior. Clasificado como suelo urbano no consolidado del casco urbano, como parcelas integradas en áreas homogéneas, conforme a la Disposición Adicional Décima de la LOUA. El aprovechamiento preexistente y número de viviendas se respetan en el nuevo PGOU(90% del techo previsto ejecutado según datos catastrales) . Por ello, no se deben aumentar las cesiones previstas para el área . Las cesiones, debido a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones existentes, hacen difícil la cesión de suelos dotacionales en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en metálico de acuerdo a lo determinado en la LOUA al respecto. Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo (Zona de Afección) Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del ámbito. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos
DE GESTION	
OTRAS CONDICIONES	

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. ED
	PROYECTO DE REPARCELACION (art 103 LOUA)	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	-
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	-
	FIN	-

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	N-3.2	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, N 3.1, N 3.2, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N 2.1, N 2.2) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO

AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS

00166188

REVISIÓN-ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVÍS
TEXTO REFUNDIDO

EQUIPO REDACTOR	
EQUIPO REDACTOR DE LA REVISIÓN	**TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL SLU**
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COLABORADOR	FRANCISCO DE ASÍS PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
	LOURDES NAVARRETE OTERO
DELINEANTES	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
MAQUETACIÓN	TURISMO Y PLANIFICACIÓN SLU
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
OFICINA MUNICIPAL DE LA REVISIÓN	**AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS**
COORDINADOR DEL PGOU	JAVIER SAINZ GUTIÉRREZ
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	FRANCISCO RAMOS GARCÍA
SECRETARIO GENERAL	JUAN CARLOS CALVO ROJAS
ARQUITECTO TÉCNICO	SERGIO PURROY IRAIZOZ
ASESORES JURÍDICOS	SUSANA HARAUETE GONZÁLEZ
INFORMÁTICO	FRANCISCO CARIDAD DE LOS RÍOS
EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L.	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L.	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A.	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A.	
JOSÉ ACOSTA MUÑOZ. INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS.	
OFITECMA MARBELLA S.L.	

00166188

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS TEXTO REFUNDIDO

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

VOLUMEN I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

VOLUMEN II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

00166188

INDICE DE FICHAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERROJO II
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II
SUNC-3 A.HORNO DE LA MIERA A
SUNC-4 A.HORNO DE LA MIERA B
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA
SURO-PA3 LA PALTA
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO
SURO-PA5 LA ALQUERIA
SURO-PA6 LA ALBORADA
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL
SURO-PA9 LA COJA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.
SURO-3 CAPANES NORTE
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV
SURS-C2 LA PACHECA III
SURS-C3 EL RISCO
SURS-C4 LA TORRE
SURS-C5 LA FUENTE
SURS-C6 LA PACHECA I
SURS-C7 LA PACHECA VI
SURS-C8 D.MARSHALL
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE
SURS-2 LA TOMA
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II
SURS-4 BRIJAN I
SURS-5 BRIJAN II
SURS-6 LA ALQUERIA II
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A
SURS-8 HORNACINOS
SURS-9 LA ROMERA
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II
SURS-12 ARTOLA
SURS-13 CASABLANCA
SURS-14 BEJARANO
SURS-15 CAMPANILLAS
SURS-16 EL CHOPO I
SURS-18 EL ACEBUCHE
SURS-20 MONTMELIAN NORTE
SURS-23 ARTOLA I
SURS-24 ARTOLA II
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL
SURS-17 EMPRESARIAL
SURS-19 EL CHOPO II
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B
SURS-22 INDUSTRIAL
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL
SURS-CG2 BRIJÁN I

ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACION DEL HERROJO II**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-1 AMPLIACION DEL HERROJO II	AREA DE REPARTO	AR-6.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Sector)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE NETA (M2S)	58.095		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,08	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 4.648
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 2	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	11

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	5.810	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	Instrumento de Planeamiento de desarrollo	5.407

GESTION

OBJETO	CESION Y MEJORA DE URBANIZACIÓN. CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,240	A.OBJETIVO TOTAL (incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	13.943
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	12.549		
CESION AYUNT. (UA)	1.394	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	3,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA (UAS)	4.648	1	1,5	2	13.943

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del sector definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca 13 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Vacío relevante colindante a suelos urbanos consolidados y con alto grado de consolidación de edificaciones ejecutadas y de urbanización. Procedente de unidad de ejecución en suelo urbano del PGOU anterior. Se calcula el techo residencial sujeto a reserva para vivienda en régimen de protección descontando el techo residencial existente que es incorporada a la ordenación pormenorizada. Para ello se ha consultado datos catastrales. Existen 1.626 m2t de uso residencial ejecutados. Así, el techo total que sirve de base para el cálculo de reserva de VPO es 3.022 m2t. (906 m² de techo). El PGOU exime de reserva de suelo para vivienda en régimen de protección, al tener una densidad menor de 15 viv/Ha, localizarse en un área que no aconseja tal tipología y compensarse en el techo en el suelo SURS.C1 del casco urbano de titularidad pública. Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo (Zona de Afección) Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. Si la ordenación potestativa es indicativa se deberán justificar los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)			
	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
	PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde A.D. PGOU
	GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. P.P.O.
		PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A. D. P.R. y P.U.
		FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafía aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha. El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III, título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización)

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

00166188

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL II**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-2 AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL II	AREA DE REPARTO	AR-7.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	4.588		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,18	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 826
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 10	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	5

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.104	526	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	1.084	0

GESTION

OBJETO	CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES Y URBANIZACIÓN	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,360	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	1.652
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.487		
CESION AYUNT. (UA)	165	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	2,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD) Y PLURIFAMILIAR (PM)	826	1	1	2	1.652

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del área definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 13 (Se corresponde con plano de ordenación O.3S).
La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los rios y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.
Se prohibe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.
Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los limites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Ámbito reducido en suelo urbano procedente de delimitación de unidad de ejecución del PGOU anterior, incluido en la trama urbana de suelos exteriores al casco, apoyados sobre los accesos a la carretera de Ronda. Área semiconsolidada de edificación, con necesidad de mejora en la urbanización y aumento de dotaciones públicas. Se considera que la reserva de suelo para vivienda en régimen de protección no debe exigirse en este sector, por cuestiones de tipología edificatoria y localización, conforme al artículo 10.1.A(b).(248 m² de techo que se ven compensados en el SURS.C1). Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo. La ordenación pormenorizada está sujeta al deslinde del cauce público afectado y las zonas de servidumbre, afecciones y riesgo de inundación determinados por el estudio detallado que deberá ser supervisado y aprobado por el mismo Organismo de cuencas.El desarrollo del área encontrará la no afección a Aguas en la trama de sus viarios. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e Inundables. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación (como por ejemplo viales) afecta a cauces públicos, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del sector que no afecten desfavorablemente a Aguas y obtener autorización del Organismo de cuencas previamente.
DE GESTION	Deberá procederse al deslinde de cauce público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reparcelación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. Si la ordenación potestativa es indicativa se deberán justificar los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D.ED
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafía aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha.El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,titulo X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización)

00166188

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACION HORNO DE LA MIERA A**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-3 AMPLIACION HORNO DE LA MIERA A	AREA DE REPARTO	AR-6.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE NETA (M2S)	13.349		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,08	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 1.068
VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA: 2	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	3

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	2.186	1.397	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	5	922	0

GESTION

OBJETO	CESION Y MEJORA DE URBANIZACIÓN. CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,240	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	3.204	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	2.883
CESION AYUNT. (UA)	320	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0	DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)			3,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL (UAS)	1.068	1	1,5	2	3.204

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del área definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 14 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.
Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.
Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los límites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.
Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación.
Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.
Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Ámbito urbano procedente de unidad de ejecución del PGOU anterior, incluido en la trama urbana de suelos exteriores al casco. Área consolidada de edificación, con necesidad de mejora en la urbanización, cesión del 10% de aprovechamiento y aumento de dotaciones públicas. Se considera que la reserva de suelo para vivienda en régimen de protección no debe exigirse en este sector, por cuestiones de tipología edificatoria y localización, conforme al artículo 10.1.A)b). Se calcula el techo residencial sujeto a reserva para vivienda en régimen de protección descontando el techo residencial existente que es incorporada a la ordenación pormenorizada. Para ello se ha consultado datos catastrales. Existen 628 m2t de uso residencial ejecutados. Así, el techo total que sirve de base para el cálculo de reserva de VPO es 440 m2t. (132 m² de techo que se ven compensados en el SURS.C.1). Previo a la aprobación del PE se solicitará informe a organismo competente debido a la afección de Aguas. La ordenación pormenorizada está sujeta al deslinde del cauce público afectado y las zonas de servidumbre, afecciones y riesgo de inundación determinados por el estudio detallado que deberá ser supervisado y aprobado por el mismo Organismo de cuencas. El desarrollo del Área encontrará la no afección a Aguas en la trama de sus viarios. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e Inundables. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Si la ejecución de alguna actuación prevista en la ordenación (como por ejemplo viales) afecta a cauces públicos, se deberán buscar alternativas en el desarrollo del
DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación Deberá procederse al deslinde de cauce público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reparcelación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)			
GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. PE
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A. D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU: Proyecto de Urbanización)

00166188

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACION HORNO DE LA MIERA B**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-4 AMPLIACION HORNO DE LA MIERA B	AREA DE REPARTO	AR-6.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Área de Reforma Interior)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL
SUPERFICIE NETA (M2S)	7.606		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,08	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 608

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	2	2

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	2.767	-	-	-	-	-	-	0

GESTION

OBJETO	CESIÓN Y EJECUCIÓN DE SUELOS DOTACIONALES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,240	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	1.825
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	1.643		
CESION AYUNT. (UA)	183	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	3,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A):	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL(UAS)	608	1	1,5	2	1.825

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del área definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 14 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los rios y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.
Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.
Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los limites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde differa también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.
Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.
Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS

DE ORDENACION	Pequeño ámbito urbano, incluido en la trama de suelos exteriores al casco. Área consolidada de edificación, con necesidad de cesión del 10% de aprovechamiento y aumento de dotaciones públicas. Se le exime por imposibilidad de materializar más techo, de cesión de sistemas locales de equipamientos, de acuerdo al apartado 2 del artículo 17 de la LOUA Se considera que la reserva de suelo para vivienda en régimen de protección no debe exigirse en este área, por cuestiones de tipología edificatoria y localización, conforme al artículo 10.1.A)b). Se calcula el techo residencial sujeto a reserva para vivienda en régimen de protección descontando el techo residencial existente que es incorporada a la ordenación pormenorizada. Para ello se ha consultado datos catastrales. Existen 207 m2t de uso residencial ejecutados. Así, el techo total que sirve de base para el cálculo de reserva de VPO es 401 m2t. (120 m^2 de techo que se ven compensados en el SURS.C1). Previo a la aprobación del PE se procederá al deslinde del DPH, servidumbre y zona inundable y se solicitará informe a organismo competente debido a la afección de Aguas. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.
DE GESTION	Deberá procederse al deslinde de cauce público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación.
OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reparcelación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. PE
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro II,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU: Proyecto de Urbanización

00166188

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III	AREA DE REPARTO	-
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (art. 13 del Decreto 2/2012. Parcelas integradas en Área Homogénea conforme Disposición Adicional Décima LOUA)

PLANEAMIENTO

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE
SUPERFICIE NETA (M2S)	6.770		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,29	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 1.949

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	22	15

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	677	180	-	-	-	-	828	0

GESTION

OBJETO	CESION DEL LOS DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. COMPENSACIÓN CESIÓN DOTACIONES	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,576	A.OBJETIVO TOTAL Incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	3.898
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.508		
CESION AYUNT. (UA)	390	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCAUZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	2,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL(UAD)	1.949	1	1	2	3.898

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del área definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Afección de policía, Cuenca 13 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el área y pueda tener afección a cauce, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.

Para cualquier actuación será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

Solicitará previa a a cualquier actuación informe a los Servicios de Carreteras Autonómicas (Afección límite de edificación).

Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

DIRECTRICES Y CRITERIOS

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DE ORDENACION	Área de ámbito reducido. Dando fachada a la carretera de Ronda y por ello afectado de límite de edificación, se ordenan parcelas edificadas sobre viales ejecutados. Se encontraba por error en suelo no urbanizable en el PGOU de 1993, existiendo la urbanización y edificaciones con anterioridad a la aprobación del mismo (100% del techo previsto ejecutado según datos catastrales). Las cesiones, debido a la tipología de viviendas unifamiliares adosadas, topografía del terreno y la consolidación de edificaciones y viarios existentes, hacen difícil la cesión de suelos dotacionales en el propio ámbito o zonas próximas, así como la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, por lo que se podrá observar la sustitución en metálico de acuerdo a lo determinado en la LOUA al respecto. Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo (Zona de Afección) Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del área. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Área dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza. Deberá solicitar los permisos pertinentes a los organismos competentes de carreteras autonómicas. La conexión de los viales a la carretera deberá ajustarse a las Recomendaciones de Glorietas de mayo de 1989. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de la red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.
DE GESTION	
OTRAS CONDICIONES	

PROGRAMACION

DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)			
	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
	PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	12 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
	GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. E.D.
		PROYECTO DE REPARCELACION (Art. 103 LOUA)	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	-
	EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	-
		FIN	-

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)Las que se ajusten a las edificaciones existentes	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha serán de carácter vinculante.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

00166188

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EXTERIOR AL CASCO URBANO — **AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL**

IDENTIFICACION

DENOMINACION	SUNC-6 AMPLIACION CAMINO DEL HIGUERAL	AREA DE REPARTO	AR-7.SUNC
CLASIFICACION	SUELO URBANO	CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (Sector)

PLANEAMIENTO — ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	RESIDENCIAL	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
SUPERFICIE NETA (M2S)	11.562		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,18	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (M2T)	SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE M2T: 2.081

VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS
	10	12

SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	AREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	EQUIPAMIENTO ESCOLAR (M2S)	EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (M2S)	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (M2S)	APARCAMIENTOS (UNIDADES)	VIALES (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)
	1.156	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO Y LOUA	Instrumento de planeamiento de desarrollo	3.360

GESTION

OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS	INICIATIVA	PRIVADA
SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION	1º CUATRIENIO

APROVECHAMIENTOS (UA)

A.MEDIO (UA/M2S)	0,360	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA)	4.162
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3.746		
CESION AYUNT. (UA)	416	EXCESO APROVECHAMIENTO (UA)	0
DEFECTO DE APROVECHAMIENTO (UA)	0		
COEF. PONDERACIÓN HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)	2,00		

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA

USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF. PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL(UAD)	2.081	1	1	2	4.162

CARGAS DE URBANIZACION

INTERNAS	Las propias del sector definidas en esta ficha.
EXTERNAS	-

OTRAS DETERMINACIONES

DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.

-AFECCIÓN DE CAUCE PÚBLICO: Cuenca 13 (Se corresponde con plano de ordenación 35-OPT1).
La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.
Para el desarrollo de los suelos será necesario proceder al deslinde del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre
Se prohíbe cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.
Los sistemas locales y generales viarios resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbre y Zonas Inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.
Si una vez aprobados los deslindes del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de los cauces públicos que afecten al Sector, los límites del mismo se viesen alterados, produciéndose una variación mayor del diez por ciento de la superficie establecida por el PGOU y la superficie resultante del DPH y Zona de Servidumbre del deslinde difiera también un diez por ciento de la delimitación técnica de este PGOU, se deberá proceder a la innovación del planeamiento general que incorpore las modificaciones producidas por la nueva delimitación del Sector. Las diferencias igual o menores al diez por ciento se considerarán ajustes del PGOU, sin ser necesaria por ello la innovación del planeamiento general.

-Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.

-Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

DIRECTRICES Y CRITERIOS	DE ORDENACION	Ámbito de suelo urbano procedente del PGOU anterior (unidad de ejecución). Deberá localizar áreas libres en las zonas más cercanas al cauce público, alejándose la edificación del dominio publico hidráulico, zona de servidumbre y zona de riesgo de inundación. Debido a su escasa dimensión, tipología y densidad menor a 15 viv/Ha, se ve eximido de suelo de reserva para vivienda en régimen de protección (624 m² de techo que se ven compensados en el SURS.C1). Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo. El desarrollo del Sector encontrará la no afección a Aguas en la trama de sus viarios. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e Inundables. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.
	DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos.
	DE GESTION	Deberá procederse al deslinde de cauce público afectado previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación. Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación.
	OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reparcelación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. Si la ordenación potestativa es indicativa se deberán justificar los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo

PROGRAMACION — DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)

GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	-
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN	12 meses desde A.D. PGOU
GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D.PPO
	PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
	FIN	18 meses desde inicio de obras

ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	(1)	Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativa, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se grafía aquí una ordenación no vinculante, con excepción de aquellos elementos de la ordenación estructural definidos como sistemas generales y/o establecidos como vinculantes por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva de esta ficha.El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.

(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial Unifamiliar (aislada y adosada, UAS, UAD), plurifamiliar (poblado mediterráneo) y otros usos como el turístico,hotelero,comercial,etc.,de acuerdo con la normativa de aplicación del libro III,título X (Normas Particulares de la Edificación) de este PGOU

(NP: No procede — AD: Aprobación Definitiva — PE: Plan Especial — PR: Proyecto de Reparcelación — PU:Proyecto de Urbanización

00166188

Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253 - 802X

REVISION-ADAPTACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA DE BENAHAVIS

TEXTO REFUNDIDO 2019

ANEXO I FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

AYUNTAMIENTO DE BENAHAVÍS

00166188

Revisión-Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís

EQUIPO REDACTOR	
Equipo Redactor de la Revisión	**Turismo y Planificación Costa del Sol SLU**
Arquitecto Director	Antonio M. Fernández Bordés
Arquitecto Colaborador	Francisco de Asís Panchón Martos
Geógrafos	Laura Calvo Delgado
Economistas	José Manuel García Mesa
	Lourdes Navarrete Otero
Delineantes Informáticos	Gabriel Montañez Cabello
Maquetación	Turismo y Planificación SLU
Colaboradores Puntuales	Ana Guirado Jaime. Economista
Oficina Municipal de la Revisión	**Ayuntamiento de Benahavís**
Coordinador del Pgou	Javier Sainz Gutiérrez
Arquitecto Técnico Municipal	Francisco Ramos García
Secretario General	Juan Carlos Calvo Rojas
Arquitecto Técnico	Sergio Purroy Iraizoz
Asesores Jurídicos	Susana Harauete González
Informático	Francisco Caridad de los Ríos
Equipo de Colaboradores Externos	
Taller de Investigaciones Arqueológicas, S.L.	
Ferrándiz 48. G.I.A. S.L.	
Carmen Carvajal Gutiérrez. Geógrafa U.M.A.	
Enrique Navarro Jurado. Geógrafo U.M.A.	
José Acosta Muñoz. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos.	

00166188

REVISIÓN – ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS 2018

INDICE GENERAL

LIBROS

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

PARTE I. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. ESTUDIOS SOBRE EL MEDIO FÍSICO- MEDIO BIÓTICO.

PARTE II. ESTUDIO SOCIOECONÓMICO. ANÁLISIS DE VIABILIDAD DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. INCIDENCIA DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. ANEXOS.
VOLUMEN III. FICHAS DE VALORACIÓN DE EFECTOS.
VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PLAN.

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DE ÁMBITO TERRITORIAL. ANÁLISIS DE COSTES. ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO Y DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA A ÉL.

VOLUMEN I. MEMORIA.
VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

ANEXO VII. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

ANEXO VIII. ESTUDIO DE VEGETACIÓN NATURAL.

00166188

REVISIÓN-ADAPTACIÓN PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE BENAHAVÍS

ANEXOS

ANEXO I

FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

00166188

INDICE DE FICHAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SUNC-PA1 ANTIGUA UE-6
SUNC-PA2 PUERTO DEL ALMENDRO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUNC-UE-C1 LA CORONILLA ALTA I.
SUNC-UE-C2 LA CORONILLA ALTA II.
SUNC-UE-C3 EL BANCAL II.
SUNC-UE-C4 LA PACHECA II
SUNC-UE-C5 LA PACHECA ALTA
SUNC-UE-C6 LA PACHECA V
SUNC-UE-C7 EL BANCAL I
SUNC-UE-C8 ANTIGUA UE4
SUNC-UE-C9 LA CORONILLA ALTA III
SUNC-UE-C10 LA PACHECA BAJA
SUNC-UE-C11 ANTIGUA UE7
SUNC-UE-C12 LA CORONILLA ALTA IV
SUNC-UE-C13 ANTIGUA UE3
SUNC-1 AMPLIACIÓN EL HERROJO II
SUNC-2 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL II
SUNC-3 A.HORNO DE LA MIERA A
SUNC-4 A.HORNO DE LA MIERA B
SUNC-5 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL III
SUNC-6 AMPLIACIÓN CAMINO DEL HIGUERAL

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO

SURO-PA1 MONTEMAYOR BAJO
SURO-PA2 REAL DE LA QUINTA
SURO-PA3 LA PALTA
SURO-PA4 MONTEMAYOR ALTO
SURO-PA5 LA ALQUERIA
SURO-PA6 LA ALBORADA
SURO-PA7 AMPLIACION CERRO ARTOLA A
SURO-PA8 CASERIAS DEL ESPERONAL
SURO-PA9 LA COJA

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

SURO-1 VEGA DEL JAQUE
SURO-2 JARALILLOS SECTOR A LAS ROCAS.
SURO-3 CAPANES NORTE
SURO-4 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO I

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO RESIDENCIAL

SURS-C1 LA PACHECA IV
SURS-C2 LA PACHECA III
SURS-C3 EL RISCO
SURS-C4 LA TORRE
SURS-C5 LA FUENTE
SURS-C6 LA PACHECA I
SURS-C7 LA PACHECA VI
SURS-C8 D.MARSHALL
SURS-1 MONTEMAYOR NORTE
SURS-2 LA TOMA
SURS-3 AMPLIACION CASERIAS DEL ESPERONAL II
SURS-4 BRIJAN I
SURS-5 BRIJAN II
SURS-6 LA ALQUERIA II
SURS-7 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE A
SURS-8 HORNACINOS
SURS-9 LA ROMERA
SURS-10 ATALAYA HILL CLUB
SURS-11 ALTOS DE LA ALQUERIA II
SURS-12 ARTOLA
SURS-13 CASABLANCA
SURS-14 BEJARANO
SURS-15 CAMPANILLAS
SURS-16 EL CHOPO I
SURS-18 EL ACEBUCHE
SURS-20 MONTMELIAN NORTE
SURS-23 ARTOLA I
SURS-24 ARTOLA II
SURS-26 ALTOS DE LA ALQUERIA III
SURS-27 ALTOS DE LA ALQUERIA II

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TERCIARIO

SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL
SURS-17 EMPRESARIAL
SURS-19 EL CHOPO II
SURS-21 AMPLIACION PUERTO DEL ALMENDRO II FASE B
SURS-22 INDUSTRIAL
SURS-25 EMPRESARIAL LA QUINTA

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURISTICO

SURS-CG1 AMPLIACIÓN CASERÍAS DEL ESPERONAL
SURS-CG2 BRIJÁN I

ACTUACIONES AISLADAS EN EL CASCO URBANO

ACTUACIONES SINGULARES EN EL CASCO URBANO

SISTEMA GENERAL DE AREAS LIBRES LA CORONILLA