

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 22 de noviembre de 2012, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 15 de noviembre de 2012 de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo al expediente que se cita.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2012 por el que se acuerda suspender la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del acuerdo:

TEXTO DEL ACUERDO

Expte.: EM-BH-37.

Municipio: Benahavís (Málaga).

Asunto: Revisión Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís.

El municipio de Benahavís cuenta con planeamiento general en vigor aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga, en su sesión de 11.05.1993 y publicado en BOJA núm. 133, de 7.12.1993.

El Ayuntamiento de Benahavís ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Con fecha 30.9.2005 se produce la aprobación por Pleno de la Corporación del Avance del documento de Revisión del PGOU.

El citado instrumento fue probado inicialmente por el Ayuntamiento mediante Acuerdo del Pleno de 27.1.2009. Con fecha 11.3.2009 se publica en el BOP número 48, iniciándose el periodo de información pública.

Con fecha 30.12.2009 se produce Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de aprobación provisional de la Revisión del PGOU.

Con fecha 29.10.2010 se produce Acuerdo de la Corporación Municipal para ratificar el Documento de Revisión del PGOU aprobado provisionalmente con fecha 30 de diciembre de 2009, una vez que han sido incorporadas al mismo las cuestiones requeridas en los informes sectoriales emitidos por los órganos competentes.

Con fecha 21.12.2011 y número de registro 28.284, tiene entrada en esta Delegación documentación remitida por el Ayto. de Benahavís consistente en un ejemplar completo del PGOU, denominado Ratificación de Informes Sectoriales Octubre 2011, que incorpora la diligencia de «Aprobación por el Pleno con fecha 30 de noviembre de 2011 del documento de cumplimiento de los informes sectoriales de la Ratificación de la aprobación Provisional del PGOU de Benahavís», aportando la ratificación tras la aprobación provisional de diversos informes sectoriales obtenidos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados por la ordenación prevista en la revisión del plan, acompañada de escrito en el que se solicita la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general.

Por último, con fecha 17.7.2012 y número de registro 12.604 tiene entrada escrito del Ayuntamiento de Benahavís acompañado del certificado del acuerdo plenario en el que se aprueba el documento de respuesta al informe emitido por esta Delegación con fecha 24.2.2012, a fin de proceder a la aprobación del expediente. En el documento técnico aportado consta la diligencia de «Aprobación por el Pleno con fecha 13 de julio de 2012 del documento de respuesta a informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Obras Públicas y vivienda (Expediente EM-BH-37), relativo a expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís».

De acuerdo con lo establecido en el artículo 13. apartado a) del Decreto 525/2008, 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, que establece como función de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el apartado 4.3.b) de ese Decreto, en aplicación del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y teniendo en cuenta:

1. Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de fecha 9 de noviembre de 2012:

«(...)

- A.3. Documentación técnica.
- A.4. Informes sectoriales.
- B. Adecuación del PGOU a la planificación territorial.
 - B.1. Integración en el ámbito territorial.
 - B.2. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POTA.
 - B.3. Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POT-CSO).
- C. El modelo propuesto.
 - C.1. Descripción del modelo propuesto.
 - C.2. Grado de ejecución del PGOU vigente.
 - C.3. Planeamiento incorporado.
 - C.4. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.
 - C.5. Clasificación y categorización del suelo.
 - C.5.1. Suelo Urbano.
 - C.5.1.1. Suelo Urbano Consolidado.
 - C.5.1.2. Suelo Urbano no Consolidado.
 - C.5.2. Suelo Urbanizable.
 - C.5.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.
 - C.5.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.
 - C.5.2.3. Suelo Urbanizable no Sectorizado.
 - C.5.3. Suelo no Urbanizable.
 - C.6. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.
 - C.7. Usos y calificación de suelo.
 - C.8. Vivienda. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.
 - C.9. Sistemas.
 - C.9.1. Sistema de Áreas Libres.
 - C.9.2. Sistema de Equipamiento.
 - C.9.3. Sistema de Comunicaciones y Transportes.
 - C.9.4. Sistema de Infraestructuras Técnicas.
 - C.10. Protección y tratamiento del patrimonio histórico y arquitectónico.
- D. Normativa.
- E. Gestión y ejecución del Plan.
- F. Conclusiones.

(...) A3. Documentación técnica.

Libro I. Información sectorial. Análisis territoriales urbanos. Parte I. Consideraciones Jurídicas sobre la Adaptación a la LOUA. Estudios sobre el Medio Físico y Territorial.

Libro I. Información sectorial. Análisis territoriales urbanos. Parte II. Estudio socioeconómico. Análisis de viabilidad de las Actuaciones Urbanísticas. Nivel de cumplimiento del Planeamiento vigente. Incidencia del POTA y POT Costa del Sol en la Revisión del PGOU.

Libro II. Memoria de ordenación.

Libro II. Memoria de ordenación. Documentación complementaria.

Libro III. Normas urbanísticas generales y de protección.

Libro IV. Memoria de sostenibilidad económica.

Libro V. Estudio de Impacto Ambiental. Volumen I. Memoria.

Libro V. Estudio de Impacto Ambiental. Volumen II. Anexos.

Libro V. Estudio de Impacto Ambiental. Volumen III. Fichas de valoración de efectos.

Libro V. Estudio de Impacto Ambiental. Volumen IV. Planos (3 tomos).

Libro VI. Documentación gráfica (8 tomos).

Planos de información

Situación:

I.S.1 Situación Nivel Regional.

I.S.2 Situación Nivel Provincial.

I.S.3 Situación Nivel Comarcal.

I.S.4 Ortofotografía.

I.S.5 Topográfico.

Medio Físico:

I.M.F.6.1 Geología.

I.M.F.6.2 Geología casco urbano.

I.M.F.7.1 Pendientes medias.

I.M.F.7.2 Pendientes medias casco urbano.

I.M.F.8.1 Altitudes absolutas.

I.M.F.8.2 Altitudes absolutas casco urbano.

I.M.F.9.1 Hidrografía.

I.M.F.9.2 Hidrografía casco urbano.

I.M.F.10.1 Vegetación natural.

I.M.F.10.2 Vegetación natural.

I.M.F.11 Usos del suelo.

I.M.F.11.2 Usos del suelo casco urbano.

Riesgos:

I.R.12.1 Riesgo inundación.

I.R.12.2 Riesgo inundación casco urbano.

I.R.13.1 Riesgo de erosión.

I.R.13.2 Riesgo de erosión casco urbano.

I.R.14.1 Riesgo de incendio.

I.R.14.2 Riesgo de incendio casco urbano.

I.R.15.1 Riesgo geológico-geotécnico.

I.R.15.1 Riesgo geotécnico-geológico casco urbano.

Afecciones jurídico administrativas:

I.A.16 Afecciones jurídico administrativas.

Catálogo de patrimonio histórico artístico:

I.C.17.1 Patrimonio arqueológico y edificado.

I.C.17.2 Patrimonio arqueológico y edificado casco urbano.

Suelos dotacionales:

I.S.D.18 Suelos dotacionales.

I.S.D.19 Nivel de patrimonialización.

Infraestructuras:

I.I.20 Infraestructura general actual del territorio.

Infraestructuras casco urbano:

I.I.C.21 Abastecimiento de agua.

I.I.C.22 Red de saneamiento.

I.I.C.23 Red de baja tensión.

I.I.C.24 Media tensión.

I.I.C.25 Alumbrado público.

Morfología urbana y planeamiento vigente:

I.M.U.26 Usos y ordenanzas de edificación según PGOU vigente y planeamiento de desarrollo en casco urbano.

I.M.U.27 Clasificación del suelo-gestión del PGOU vigente.

Grado de desarrollo:

I.G.D.28 Grado de desarrollo del PGOU vigente nivel territorial.

I.G.D.29 Grado de desarrollo del PGOU vigente: casco urbano.

Planos de ordenación

Ordenación territorial:

O.T.30 Ordenación territorial en el ámbito del POT Costa del Sol.

Ordenación estructural:

O.E.31 Clasificación del suelo. Sistemas generales.

O.E.32 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

Ordenación pormenorizada:

O.P.T.33 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.P.T.34 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.P.T.35 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.P.T.36 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.P.T.37 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.P.T.38 Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas generales.

O.C.39 Ordenación casco urbano. Clasificación del suelo-calificación-gestión.

Ordenación de las infraestructuras:

O.I.40 Red viaria. Nuevos viales y acondicionamiento de red actual.

O.I.41 Red de saneamiento.

O.I.42 Red de abastecimiento.

O.I.43 Red eléctrica.

O.I.44 Ordenación de infraestructuras casco urbano.

O.I.45.1 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.2 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.3 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.4 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.5 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.6 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

O.I.45.7 Ordenación de alineaciones de edificación en carreteras autonómicas.

Ordenación suelo no urbanizable. Ordenación estructural:

O.E.46.1 Estructura del suelo no urbanizable y afecciones jurídico-administrativas.

O.E.46.2 Estructura del suelo no urbanizable y afecciones jurídico-administrativas.

O.E.46.3 Estructura del suelo no urbanizable y afecciones jurídico-administrativas.

O.E.46.4 Estructura del suelo no urbanizable y afecciones jurídico-administrativas.

O.E.47 Afecciones ambientales.

Libro VII. Catálogo de bienes y espacios protegidos del patrimonio histórico.

Libro VIII. Documento de tramitación del PGOU. Parte I.

Libro VIII. Documento de tramitación del PGOU. Parte II: Informes sectoriales previos.

Libro VIII. Documento de tramitación del PGOU. Parte III: Informes sectoriales definitivos.

Documento de respuesta a informe del Servicio de urbanismo de la Delegación Provincial de Obras públicas y vivienda de 24 de febrero de 2012, relativo al expediente de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís.

Anexos

Anexo I. Fichas de ámbito de planeamiento específico.

Anexo II. Ordenanzas municipales.

Anexo III. Informe arqueológico.

Anexo IV. Análisis de riesgo ambiental.

Anexo V. Estudios previos de dotación de infraestructuras de ámbito territorial. Análisis de costes.

Volumen I. Memoria.

Documentación complementaria al Anexo V. Estudio de delimitación de DPH inundabilidad y zona de servidumbre (2 tomos).

Documentación complementaria al Anexo V. Cuenca 6-12.

Documentación complementaria al Anexo V. Río Guadalmanza.

Anexo VI. Estudio de población real. Proyecciones demográficas.

A4. Informes sectoriales.

En este apartado se indican a modo general las determinaciones y consideraciones establecidas por los informes sectoriales emitidos por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, en el ámbito de sus respectivas competencias.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua.

Con fecha 5.7.2010 fue emitido por la Agencia Andaluza del Agua, informe favorable condicionado a la subsanación de diferentes aspectos, sobre el documento de aprobación provisional del PGOU.

Con fecha 20.10.2011 fue emitido por la Agencia Andaluza del Agua, nuevo informe favorable, sobre una documentación complementaria con fecha 17 de agosto de 2011 y con fecha 7 de octubre de 2011, condicionado a la subsanación de diferentes aspectos:

- Dominio público hidráulico y prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.

Se deberá trasladar a la documentación del PGOU la estimación de dominio público hidráulico, su servidumbre y las zonas inundables calculadas en la documentación complementaria con fecha 17 de agosto de 2011 y 7 de octubre de 2011, clasificándolas como superficie de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica y por tanto fuera del cómputo total de la superficie de los sectores.

- Infraestructuras del ciclo integral del agua y financiación.

En lo que respecta a la depuración de aguas residuales, en el caso de que el crecimiento propuesto supere la capacidad de las instalaciones actuales, se deberá contemplar en el plan la ampliación de las mismas, así como la forma de financiar las obras propuestas.

- Disponibilidad de recursos hídricos.

Se deberá aportar certificado de ACOSOL en el que quede claramente expuesto su capacidad para atender las demandas asociadas a los nuevos crecimientos. En dicho certificado se debe incluir el balance entre los recursos y los consumos que la mancomunidad dispone de forma global, balance en el que se deben contemplar los consumos ya garantizados por la mancomunidad para los planeamientos aprobados y no desarrollados.

Según se recoge en el informe «El Ayuntamiento de Benahavís deberá presentar a la Consejería de Medio Ambiente, Delegación Provincial de Málaga, el documento definitivo del Plan General, documento al que se debe incorporar la documentación anteriormente descrita».

Consideraciones a este apartado:

- No se aporta certificado de ACOSOL en el que quede expuesto su capacidad para atender las demandas asociadas a los nuevos crecimientos. El certificado debe incluir el balance entre los recursos y los consumos que la mancomunidad dispone de forma global, balance en el que se deben contemplar los consumos ya garantizados por la mancomunidad para los planeamientos aprobados y no desarrollados.

- Informe de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental (Ministerio de Fomento).

Con fecha 30 de septiembre de 2011 se emite notificación, por la Unidad de Carreteras en Málaga, del Ministerio de Fomento en el que se indica que «Para continuar con la tramitación del expediente en curso se hace necesario, que por parte del Ayuntamiento, nos remitan un ejemplar en soporte papel de la Adaptación a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Benahavís, debidamente diligenciado...».

En relación al requerimiento hecho por esta Delegación, para que se aporte el Informe del Ministerio de Fomento, el Secretario del Ayuntamiento informa que se hizo entrega, con fecha 26 de octubre de 2011, en la Unidad de Carreteras, del documento en soporte papel y que hasta el día de la fecha (24 de enero de 2012) «no se ha recibido aún el preceptivo informe».

- Informe de Carreteras de la Junta de Andalucía.

Con fecha 17 de marzo de 2010 se emite informe, por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Málaga, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en el que se informa desfavorablemente el documento del Plan General aprobado provisionalmente con fecha 30 de diciembre de 2009.

Con fecha 4 de agosto de 2010 se emite informe, por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial de Málaga, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en el que se informa favorablemente condicionado «a que la documentación aportada se integre en una nueva versión completa y actualizada del PGOU».

Con fecha 13 de febrero de 2012 se informa favorablemente el Plan General de Ordenación Urbanística de Benahavís, versión octubre de 2011.

- Informe de la Dirección General de Comercio.

Con fecha 14 de julio de 2011 se emite informe favorable condicionado por la Dirección General de Comercio, sobre el documento del Plan General aprobado provisionalmente con fecha 29 de octubre de 2010.

Consideraciones a este apartado:

- Según se recoge en el informe, éste es favorable «condicionado a la adopción de la siguientes disposiciones en el instrumento de planeamiento:

A) Emplear los conceptos de carácter comercial establecidos en la LCIA.

B) Excluir expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas en el PGOU de Benahavís.»

En el PGOU presentado, en los artículos 198 y 333, queda excluida expresamente la implantación de Grandes Superficies Minoristas.

- Informe de la Consejería de Medio Ambiente (DIA).

Con fecha 26 de septiembre de 2011 se emite la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) por la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, sobre el documento de cumplimiento al informe de Medio Ambiente remitido por el Ayuntamiento con fecha 17 de agosto de 2011 y la documentación complementaria de fecha 23 de septiembre de 2011. Según la DIA «Se considera viable..., el PGOU de Benahavís que incorpore, previamente a su aprobación definitiva, las condiciones incluidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental y en el informe emitido por el Servicio de Protección Ambiental de esta Delegación Provincial con fecha 10.6.11».

En relación al condicionado ambiental indicado en el DIA es preciso apuntar lo siguiente:

- Respecto al Dominio Público Hidráulico y al riesgo de inundación:

- En la DIA se señala lo siguiente: «Analizado el documento del PGOU de Benahavís, se comprueba que no se incluye estudio hidrológico e hidráulico de los cauces que afectan a los sectores propuestos. Así, no se realiza una primera estimación de la superficie de dominio público en los sectores afectados por cauces. Igualmente, no se realiza un estudio de las zonas inundables fruto del análisis hidráulico para la avenida del periodo de retorno de 500 años.

La revisión urbanística deberá incluir los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas, indicando la solución prevista para la corrección de daños por avenidas. Se incluirá la Cañada de la Algaida, con nivel de riesgo C».

En el documento presentado con fecha de registro de entrada 21 de diciembre de 2011, se incluye una Documentación complementaria al Anexo V, aprobada por el Pleno de 30 de noviembre de 2011, consistente en un Estudio de delimitación de DPH inundabilidad y zona de servidumbre, Cuenca 6-12 y río Guadalquivir. No consta en el expediente que dicha documentación haya sido valorada por el organismo de cuenca.

El sector SURO.7-Atalaya Hill Club, no incluye la condición recogida en el apartado E de la Declaración Previa en relación al cauce comprendido en dicho sector: «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 (...) 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».

- Respecto a las condiciones incluidas en la Declaración Previa de Impacto Ambiental:

- No se han solventado todas las deficiencias de la letra A del apartado primero de la Declaración Previa de Impacto Ambiental expuestas en el apartado 3.3 de la misma en lo referente a:

Objetivos ambientales que regirán los criterios de ordenación del PGOU.

Adscripción al Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística de los Hábitat de Interés Comunitario y de los terrenos forestales, tanto en planos como en la normativa.

- No se ha dado cumplimiento a las letras B y C del apartado primero en relación a los Lugares de Importancia Comunitaria (LIC) y a los Hábitat de Interés Comunitario respectivamente.

- No se ha dado cumplimiento a la letra E del apartado primero, en relación a la inclusión en las fichas de los sectores de uso residencial SUC-PA.1-Vega del Jaque y SURO.2-Monemayor Bajo, como objetivos y criterios de ejecución, la no afección a los valores del espacio natural y la conservación del hábitat fluvial, prohibiendo cualquier tipo de instalación en el área de inundación y estableciendo indicaciones respecto al tratamiento de la vegetación en tales áreas libres (elección de especies, etc.).

- No se ha corregido la redacción del artículo 101.3 «Viviendas en suelo no urbanizable de especial protección» tal y como se indicaba en el apartado 3.12.

- Sectores para los que la Declaración Previa condicionó su viabilidad ambiental:

- Los Sectores SURS.C1 La Pacheca y SURS.C2 La Pacheca IV, no han establecido como vinculante la localización de las zonas verdes, por lo que no se ha dado cumplimiento al apartado M de la Declaración Previa.

- Sectores que en la Declaración Previa se consideraron ambientalmente inviables:

- Sector residencial SURO.1-La Perdiz, no se ha eliminado el Sistema General Viario SGV 8.2, que se traza sobre una zona de elevadas pendiente y con vegetación forestal, cuya ejecución requeriría importantes desmontes y ocasionaría un impacto severo en el medio.

- Informe de la Delegación Provincial de Cultura.

Con fecha 16 de marzo de 2010 se emite informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sobre el documento del Plan General aprobado provisionalmente con fecha 30 de diciembre de 2009, en el que se establecen una serie de consideraciones.

Con fecha 1 de marzo de 2011 se emite informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sobre el documento del Plan General aprobado provisionalmente en octubre de 2010, en el que se establecen otra serie de consideraciones.

Con fecha 16 de abril de 2011 se emite informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sobre el documento del Plan General adaptado a las determinaciones de esa Delegación, en el que se exponen los aspectos que aún deben de subsanarse del referido documento.

Con fecha 18 de julio de 2011 se emite informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sobre el documento del Plan General adaptado a las determinaciones de esa Delegación, pero sin aprobación por el Pleno del Ayuntamiento. Se emite informe favorable, «condicionado a la presentación de un ejemplar completo del documento urbanístico diligenciado, una vez que se hayan aprobado por el Pleno del referido Ayuntamiento las correcciones introducidas».

Con fecha 13 de febrero de 2012 se emite informe por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, sobre el documento del Plan General ajustado a las determinaciones de esa Delegación, correcciones aprobadas por el Pleno del Ayuntamiento en su sesión ordinaria de 30 de noviembre de 2011.

Consideraciones a este apartado:

Según se recoge en el informe: «Analizado el documento, se realizan las siguientes observaciones por si se considera conveniente incluirlas en el Plan General, a fin de mejorar su contenido:

Catálogo de bienes y espacios protegidos:

- En los artículos 22, 23 y 24 el número de ficha de los bienes relacionados en cada uno de los niveles de protección no coincide con la ficha asignada.

- En la ficha del BIC "Cerro Colorao" no se han incluido las coordenadas del entorno declarado; la descripción no coincide con la de la aprobación provisional más propia para este tipo de fichas; y la bibliografía no es correcta.

En el Libro III. Normas Urbanísticas Generales y de Protección o en el Libro VII: Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Patrimonio Histórico podría incluirse una referencia al Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz, ya que todos los bienes incluidos en el Catálogo Urbanístico pasan a formar parte de él, así como un apartado de autorizaciones de intervenciones en Bienes de Interés Cultural y su entorno...».

- Informe de Incidencia Territorial.

Con fecha 8 de julio de 2009 se emite informe de incidencia territorial por la Oficina de Ordenación del Territorio de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. El informe concluye que el PGOU «Propone unos crecimientos en suelo y población que no se ajustan a la legislación vigente...». En dicho informe se recoge además el acuerdo que la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en su sesión de 29 de junio de 2009, adoptó en relación con dicho PGOU: «La Comisión considera que el Plan de Ordenación urbanística de Benahavís tiene una incidencia territorial negativa, por proponer un crecimiento urbanístico que supera de forma muy significativa el parámetro para el crecimiento poblacional fijado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como por contravenir el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental en lo que respecta a las restricciones para la clasificación del suelo urbanizable y la edificación en terrenos con pendientes elevados».

- Informe plazos de inicio y terminación de vivienda protegida.

Con fecha 24 de octubre de 2011 se emite informe favorable condicionado, para los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas. Dicho informe se encuentra «... Condicionado a que el Documento definitivo incluya las modificaciones que se recogen en el anexo presentado y que se reflejan en el informe del servicio de Vivienda».

Consideraciones a este apartado:

- El PGOU presentado no incluye lo recogido en el anexo presentado en relación a los plazos para el inicio y terminación de viviendas protegidas.

B) Adecuación del PGOU a la planificación territorial.

El grado de adecuación del PGOU a la planificación territorial se analiza en base a las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) que fue aprobado por el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, así como del Plan de Ordenación del Territorio (POT) de la Costa del Sol Occidental, aprobado por el Decreto 142/2006, de 18 de julio.

B.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.

Según el POTA el municipio de Benahavís presenta las siguientes características en relación al modelo territorial propuesto para Andalucía:

MODELO TERRITORIAL DE ANDALUCÍA	BENAHAVÍS
1. Dominio Territorial	Litoral
2. Unidad Territorial	Costa del Sol
3. Tipo de Unidad Territorial	Unidades organizadas por Ciudades Medias Litorales
4. Jerarquía Sistema Ciudades	Asentamiento cabecera municipal

Asimismo el municipio de Benahavís se encuentra incluido en el ámbito del POT de la Costa del Sol Occidental, cuyas determinaciones le afectan directamente.

Los indicadores básicos del municipio son los siguientes, según los datos obtenidos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA):

NÚCLEOS DE POBLACIÓN ACTUALES	4 núcleos
SUPERFICIE TÉRMINO MUNICIPAL	145,5 km ²
Nº DE HABITANTES EXISTENTES	(¹)5.486 habitantes
PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONÓMICAS	Comercio, construcción, hostelería, reparación de vehículos, actividades inmobiliarias y actividades profesionales, científicas y técnicas

(¹) Base de datos padronal del INE 2011

B.2. Adecuación al modelo de ciudad previsto en el POTA.

El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) establece varios criterios en su art. 45.4 a efectos de analizar y evaluar la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en el mismo, determinando a tales efectos que «Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

Por su parte, el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, en su disposición adicional segunda, establece en el punto 2 que «Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará hasta un 40 % para los municipios con una población entre 5.000 y 10.000 habitantes».

En el documento de Aprobación Inicial del PGOU de Benahavís se proponían importantes crecimientos (del orden del 275% en población). En su sesión de 29 de junio de 2009, la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, en relación al citado instrumento, adoptó el acuerdo que a continuación se transcribe:

«La Comisión considera que el Plan de Ordenación Urbanística de Benahavís tiene una incidencia territorial negativa, por proponer un crecimiento urbanístico que supera de forma muy significativa el parámetro para el crecimiento poblacional fijado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, así como por contravenir el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental en lo que respecta a las restricciones para la clasificación de suelo urbanizable y la edificación en terrenos con pendientes elevados.

La Comisión considera conveniente que, a través de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, se continúe con la colaboración entre el Ayuntamiento y las Consejerías implicadas en la redacción del Plan General a fin de adaptar sus propuestas a las observaciones y recomendaciones realizadas, así como a las previsiones de programación e inversión de las Administraciones Públicas.»

En la misma línea dichos crecimientos fueron cuestionados en el Informe de fecha 8 de julio de 2009 emitido por la Oficina de Ordenación del Territorio de esta Delegación, en el que se manifestaba que «La

propuesta del PGOU del t.m. de Benahavís incide en la transformación del territorio, al no haberse ajustado a los límites de crecimientos admitidos en el art. 45.4(N) del POTA».

En el PGOU aprobado provisionalmente con fecha 30.11.2011 se mantiene en esencia la magnitud de los crecimientos propuestos en el documento de aprobación inicial, por lo que en un principio tendrían plena vigencia los argumentos esgrimidos en el informe territorial de fecha 8 de julio de 2009.

CUADRO COMPARATIVO SOBRE EL CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN			
POBLACIÓN ACTUAL SEGÚN INE 2011	5.486	INCREMENTOS POBLACIÓN	
CRECIMIENTO URBANÍSTICO PGOU EN TRAMITACIÓN			PARÁMETROS DE REFERENCIA: POTA y Decreto 11/08 (2)
Núm. de viviendas previstas: - Suelo urbano no consolidado: 266 - Suelo urbanizable ordenado: 4.333 - Suelo urbanizable sectorizado: 1.731	Población derivada de las viviendas previstas(1)		
6.330 viviendas	15.192 habitantes	277%	40% (8.300 habitantes)

(1) Calculada a partir del número de viviendas propuestas por el PGOU y el coeficiente de 2,4 hab./viv. establecido en Orden de 29.9.2008.

(2) Según la disposición adicional segunda.2. del Decreto 11/2008: «... el crecimiento..., se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%..., con los siguientes parámetros: c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.

Estos criterios de modulación podrán aplicarse..., a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

A continuación se exponen de manera sintética, los argumentos esgrimidos por el Ayuntamiento frente a las deficiencias señaladas en el informe de incidencia territorial:

1. En relación al valor de población existente a adoptar para el cálculo del crecimiento poblacional.

En el informe de incidencia territorial de 8 de julio de 2009, se adoptó como dato de población existente el valor de la población empadronada según el INE, correspondiente al año 2008 (3.844 habitantes). En base a este supuesto el incremento poblacional derivado del PGOU se cifraba en el 275,75%. Si actualizamos estos valores, en base a las referencias del INE para el año 2011, el número de habitantes es de 5.486, y el crecimiento poblacional alcanza el 277%.

Frente a este criterio adoptado por la Consejería en el mencionado informe territorial, el Ayuntamiento, con objeto de justificar el modelo de crecimiento propuesto en el PGOU, expone lo siguiente:

- En la memoria de ordenación (página 56 y sucesivas), se hace el siguiente análisis: «el Modelo de Ciudad propuesto..., conlleva un reconocimiento absoluto de la realidad singular de este municipio en cuanto a la estructura poblacional existente, conformada por una población autóctona (25% aproximado de la población real) residente y censada, y una población no autóctona, residentes no empadronados (75% aproximado de la población real)».

- En la citada memoria de ordenación (página 9) se indica que «dado que en el POTA no se determina el concepto de población censada, empadronada o no empadronada, aplicamos el concepto de población real» ... «Por tanto, habrá de tenerse en cuenta el Estudio de Población o Demográfico de la UMA para determinar los límites poblacionales de crecimiento».

El Plan incorpora como herramienta de soporte de esta tesis, un estudio sobre la población real de Benahavís realizado por profesores del Departamento de Geografía de la Universidad de Málaga, (Anexo VI. Estudio de población real. Proyecciones demográficas). El resultado de dicho estudio es que el municipio cuenta con una población no empadronada que en la época más baja, en torno a enero, es como mínimo igual a la empadronada y en los meses de verano se duplica. Según esta tesis, la población real, en la temporada alta, triplicaría a la población empadronada.

- Así mismo, con objeto de obtener un valor aproximado de la población real, propone la operación aritmética consistente en aplicar al parque de viviendas existentes en el municipio (según datos del IBI hay 7.151 viviendas) el ratio de 2,4 hab./viv. previsto en la Orden de 29 de septiembre de 2008 de esta Consejería, lo que arroja un valor aproximado de 17.162 habitantes.

El dato a adoptar como población existente de acuerdo con la Instrucción 1/2007 es el correspondiente al Padrón Municipal de Habitantes (en el momento de la aprobación definitiva del Plan, de acuerdo con el Decreto 11/2008). En cualquier caso, es preciso señalar que en base al criterio propuesto por el Ayuntamiento, consistente en tomar para el cálculo, el dato de población real de 17.162 habitantes, aún así, el crecimiento

poblacional propuesto en el PGOU se encontraría muy por encima del límite del 40% establecido en el Decreto 11/2008.

2. En relación al cómputo a efectos de crecimiento de los ámbitos con planeamiento de desarrollo aprobado y urbanización iniciada.

Según el cómputo de viviendas realizado desde esta Consejería, teniendo en cuenta los datos aportados en las fichas urbanísticas, el número total de viviendas propuestas en el PGOU es de 6.330, según se refleja en el siguiente cuadro:

Núm. de viviendas propuestas (1) - Suelo urbano no consolidado: 266 - Suelo urbanizable ordenado: 4.333 - Suelo urbanizable sectorizado: 1.731	6.330 viviendas
Capacidad de población resultante(2) 6.330 viviendas x 2,4 hab/vivienda =	15.192 habitantes

(1) De acuerdo con la instrucción 1/2007, «el incremento de población se medirá por la capacidad residencial que se prevea en el planeamiento para los próximos ocho años en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado».

(2) Calculada a partir del número de viviendas propuestas por el PGOU y el coeficiente de 2,4 hab./viv. establecido en Orden de 29.9.2008.

El Ayuntamiento, por su parte, en la pag. 34 del Documento Respuesta aportado con fecha 31.7.2012, expone lo siguiente:

«Debe ser tenido en cuenta a estos efectos que en ese número de viviendas se computan la de dos sectores de suelo desarrollados que por sí solos consumen 3.531 viviendas (Montemayor Bajo con 1.503 viviendas y Real de la Quinta con 2.028 viviendas). Por tanto, si de la cifra de 6.330 viviendas se deducen las que están comprometidas como consecuencia de que ambos sectores han culminado las fases de planeamiento y gestión, de que cuentan con proyecto de urbanización aprobado y de que están en fase de ejecución material de la obra de urbanización, el resultado es que el Plan propone realmente 2.799 viviendas nuevas, dato que responde con total fidelidad al criterio del art. 45.4.a) de que habrán de ser considerados como parámetros objetivos extremos tales como la ocupación de nuevos suelos por la urbanización.»

En relación a las obras de urbanización de estos ámbitos (SURO.2.Montemayor Bajo y SURO.3.Real de la Quinta), el PGOU no incorpora documentación acreditativa del estado de las mismas, que permita conocer datos relevantes como pueden ser el grado de finalización de las obras, las viviendas ya implantadas, las licencias concedidas, las garantías del cumplimiento de los compromisos urbanísticos...

En cualquier caso es preciso señalar que, en base al criterio propuesto por el Ayuntamiento, consistente en excluir del cálculo el número de viviendas correspondientes a los sectores SURO.2 y SURO.3, el crecimiento poblacional se encontraría, aún así, muy por encima del límite del 40% establecido en el Decreto 11/2008.

B.3. Adecuación al Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental (POT-CSO).

El documento de Revisión del PGOU debe ajustarse con carácter general al contenido del POT de la Costa del Sol Occidental, en adelante POT-CSO, en cumplimiento del art. 2 de su normativa, sin perjuicio de las consideraciones que se incluyen en los apartados siguientes:

- Sistema de ciudades y estructura de asentamientos.

Dentro del ámbito del POT- CSO, Benahavís constituye junto con Istán y Ojén, el grupo de municipios que no poseen frente marítimo.

De todos los municipios que conforman el ámbito del citado plan territorial, Benahavís es el que ostenta los menores índices de densidad de población y densidad de viviendas.

En relación a las áreas estratégicas previstas en el POT-CSO, el plan territorial no localiza ninguna de estas áreas en el municipio.

Las determinaciones del POT-CSO en relación con el sistema de ciudades y la estructura de asentamientos, no tienen apenas incidencia en el municipio, sin perjuicio de las consideraciones que se hacen en los apartados siguientes.

- Criterios y directrices para el crecimiento urbano.

Son de aplicación para la clasificación de nuevos suelos urbanizables, los criterios establecidos en el POT-CSO a tales efectos.

En el art. 13 se establecen una serie de criterios para la ordenación de los usos urbanos, en relación a los siguientes aspectos:

- El planeamiento general debe adecuar la extensión de las áreas urbanas a las demandas de la población y de las actividades productivas, y en una proporción acorde con la programación de inversiones en infraestructuras generales.

En relación a la adecuación del PGOU a las demandas de la población, es preciso señalar que Benahavís es el municipio que mayores tasas de crecimiento de población presenta a nivel provincial.

En relación a la adecuación del PGOU a las demandas de las actividades productivas, la actividad económica del municipio se basa en el sector servicios (financieros, intermediación, turismo, comercio, etc.) y en menor medida en la construcción. El PGOU plantea dos ámbitos de Suelo Urbanizable destinado a usos terciarios empresariales y comerciales.

En relación a la programación de las inversiones en infraestructuras generales, el PGOU incorpora un Estudio de Infraestructuras, cuyo objeto es estimar una valoración de las infraestructuras necesarias que permitan la ordenación territorial propuesta en el mismo.

- El plan general clasifica los nuevos suelos urbanizables en continuidad de los suelos urbanos o urbanizables existentes.

- En la clasificación de nuevos suelos urbanizables el PGOU establece una red de sistemas generales viarios para garantizar la continuidad de los viarios estructurantes.

- En relación a las limitaciones establecidas en el POT-CSO para la clasificación de nuevos suelos urbanizables, consta en el Documento Respuesta aportado con fecha 31.7.2012, una justificación de que más del 60% de la superficie de suelo urbanizable prevista en el PGOU vigente cuenta con proyecto de urbanización aprobado y se encuentra en fase de ejecución de obras de urbanización.

- En relación a la limitación de clasificación de nuevos sectores de suelo urbanizable con pendientes medias superiores al 50%, se argumenta en el citado Documento Respuesta que, dado que los ámbitos delimitados sobre este grupo de suelos son ámbitos de Suelo Urbanizable No Sectorizado (SURNS-6, SURNS-7, SURNS-8 y SURNS-10), será el propio Plan de Sectorización que se redacte el que excluirá los terrenos con pendientes superiores al 50% de los ámbitos de los sectores que se delimiten en los mismos.

Por otra parte, en el capítulo 2.º del Título 2.º, se establecen diversas directrices relacionadas con el crecimiento urbano, que aplicadas al municipio que nos ocupa se refieren a:

- En relación a la ejecución de las infraestructuras que han de dar soporte al crecimiento urbano, la contribución mediante cargas externas que se establece en las fichas de características urbanísticas para los diferentes ámbitos del Suelo Urbanizable garantiza la sostenibilidad de los crecimientos propuestos en el PGOU.

- La red de sistemas generales viarios que se define en el PGOU garantiza la continuidad del viario en relación con los ya existentes y la interconexión con el resto de infraestructuras. Deberán recogerse adecuadamente las redes de sistemas generales viarios en los planos de Ordenación Estructural.

- En relación a los suelos incluidos en alguna zona declarada LIC, el art. 36.2 del POT-CSO establece la obligatoriedad de que el planeamiento de desarrollo sea informado por el órgano ambiental competente. En relación a este asunto, el PGOU no contiene una delimitación precisa de los LIC existentes en el término municipal, lo que deberá completarse de manera que se garantice la aplicación eficaz de esta directriz.

- En relación a la directriz prevista en el art. 37.1.c) del POT-CSO, deberá recogerse en el artículo 55 de la normas urbanísticas y/o en las fichas urbanísticas del PGOU, la obligatoriedad del planeamiento de desarrollo de preservar de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35%, así como la evitación de desmontes de altura superiores a 3 m y vez y media de separación entre ellos. De igual modo, deberán recogerse en la normativa del PGOU el resto de criterios de adecuación ambiental de los nuevos crecimientos urbanos.

- Sistema de comunicaciones y transportes.

El POT-CSO prevé una mejora de la red viaria consistente en el trazado de un «Viario Intermedio», que atraviesa el término municipal de Benahavís en su zona sur. De acuerdo con el artículo 21 de la normativa del citado plan, el trazado y características técnicas se determinarán mediante un estudio informativo de carreteras a elaborar por la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

- Sistema de espacios libres.

El POT-CSO grafía un parque fluvial asociado a la ribera del Guadalmanza, aunque no propone ninguna intervención específica relacionada con este sistema en el municipio de Benahavís.

En la normativa, el POT-CSO determina que en las zonas colindantes con suelo urbanizable ya clasificado en el planeamiento general vigente, la delimitación de los parques se armonizará con los límites de dicho suelo. El parque fluvial E1 previsto en el POT-CSO no se recoge en los planos de ordenación del PGOU. En relación a los dos ramales de parque fluvial E2, el PGOU ha recogido únicamente el ramal occidental. Además no se establece al respecto ninguna pauta para su ordenación como Parque Fluvial según lo previsto en el artículo 29

del plan territorial. Debido a ello, se encontrarían afectados los ámbitos: SURS-19 Empresarial, SGE PL, SURNS-13 A. Caserías del Esperonal II, SURNS-3 Hornacino.

Por otra parte, en el POT-CSO se localiza una bolsa destinada a integrarse en la red de espacios libres, que el PGOU ha destinado consecuentemente a sistemas generales de áreas libres (SGAL-1, SGAL-2, SGAL-3, SGAL-4), y quedando adscritos al Suelo Urbanizable no Sectorizado a efectos de la obtención de suelo, si bien es preciso señalar que el ámbito ha sido desplazado en relación a la posición original prevista en el PGOU vigente y recogida en el POT-CSO.

- Infraestructuras básicas.

El PGOU incorpora un Estudio de Infraestructuras, 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:

- 3 depósitos, con capacidad total de 11.500 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.
- 6 subestaciones transformadoras.
- Canalización subterránea.

Los costes correspondientes a estas infraestructuras se distribuyen en el PGOU entre el Ayuntamiento de Benahavís (6,56%), los particulares propietarios de suelos urbanos no consolidados y urbanizables (76,98%) y Endesa (16,49%). Se exceptúan de las cargas los particulares propietarios de suelos destinados a usos industriales, empresariales o de promoción pública de viviendas.

No se ha grafiado en los planos de Ordenación Estructural ningún sistema de infraestructura. Se considera que deberán grafiarse al menos aquellos sistemas que formen parte de la ordenación estructural del municipio.

- Protección del territorio y prevención de riesgos.

El POT-CSO delimita en el municipio diversas Zonas de Protección Ambiental, que han sido recogidas en el PGOU con la clasificación de SNU-EP.

En cuanto a la prevención de riesgos debe señalarse que el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones de los Cauces Urbanos Andaluces, que fue aprobado por el Decreto 189/2002, de 2 de julio, contabiliza en el término municipal un punto de riesgo por avenida o inundación, con nivel de riesgo C en Cañada de la Algaida. Las determinaciones relativas al riesgo de inundabilidad en el municipio han quedado valoradas en el informe emitido por la Agencia Andaluza del Agua.

C) Modelo propuesto.

C.1. Descripción del modelo propuesto.

La población actual de Benahavís según datos del INE para 2011 es de 5.486 habitantes, si bien el POT-CSO (Memoria Informativa. Apartado 2. Caracterización Territorial) reflejaba ya en 2006 la existencia de una población de segunda residencia, no empadronada en este municipio:

«Las viviendas secundarias se concentran en Marbella, Fuengirola, Mijas y Estepona, si bien en términos relativos destacan los elevados porcentajes que sobre el total de viviendas representan las viviendas de Manilva y Benahavís, caracterizadas en este caso por el predominio de la baja densidad.

En cuanto a la demanda, la previsión a corto y medio plazo, hacen esperar un incremento de vivienda tanto principal como secundaria. La Costa del Sol sigue siendo destino preferente como lugar de residencia para la creciente población jubilada y prejubilada europea. La tendencia a fijar la residencia permanente se incrementará como consecuencia del envejecimiento de la población, del retraso en la edad de jubilación y también por la mejora de las infraestructuras de acceso, las condiciones económicas, ambientales y de servicios turísticos del ámbito, que harán más atractiva la oferta inmobiliaria con uso turístico residencial e, incluso, como residencia habitual.»

En relación a la estructura del parque de viviendas existente, el POT- CSO recoge para el municipio de Benahavís los siguientes datos:

Viviendas Principales	19,1%
Viviendas Secundarias	66,8%
Viviendas Vacías	13,7%
Otras situaciones	0,2%
TOTAL	100%

Por ello se puede decir, en síntesis, que el modelo urbano de Benahavís se caracteriza por una baja densidad y una apuesta funcional en torno a la vivienda en segunda residencia, ligada al desarrollo de la denominada en el POT-CSO «vivienda de uso turístico».

En relación a la clasificación que propone el nuevo PGOU, se prevén 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, que pasan ahora a suelo urbanizable no sectorizado, lo que alivia en gran medida el programa residencial del PGOU, o el caso anecdótico del ámbito «El Azulejo», de reducidas dimensiones, que pasa de suelo urbanizable programado a suelo no urbanizable.

Según se recoge en la Memoria de Ordenación, los datos de superficies resultantes de las determinaciones del PGOU se resumen en el siguiente cuadro:

CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	Superficie (m ²)
Suelo urbano	
- Consolidado	24.453.656
- No consolidado	271.120
TOTAL SUELO URBANO	24.724.776
Suelo urbanizable	
- Ordenado	5.363.681
- Sectorizado + SG adscritos	4.479.432
- No Sectorizado + SG adscritos	13.234.589
TOTAL SUELO URBANIZABLE	23.077.702

C.2. Grado de ejecución del PGOU vigente.

Según se expone en la Memoria del documento, el PGOU vigente preveía 40 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, 29 de ellos exteriores al casco urbano y 11 dentro del mismo, con una capacidad total prevista de 6.056 viviendas. De ellos, 8 se han realizado de forma asistemática y 6 no han tenido desarrollo urbanístico alguno. De la capacidad residencial prevista se han desarrollado 5.778 viviendas.

En relación al suelo urbanizable programado (ahora sectorizado), se preveían 36 sectores de suelo urbanizable, con una superficie total de 37.534.289 m²s, y una capacidad residencial de 15.132 viviendas, de los que 23 se han desarrollado, (con una capacidad para 6.270 viviendas y una superficie de 18.485.515 m²s, correspondiente al 49,24% del total), 5 se encuentran en ejecución, 2 se encuentran con planeamiento tramitado y aprobado inicialmente y el resto sin desarrollo.

En relación al suelo urbanizable no programado, (ahora no sectorizado), de los 1.586.075 m²s bruto previstos en el PGOU, se han sectorizado 2 de los 5 ámbitos delimitados, lo que supone el 60,74% de la superficie total prevista.

C.3. Planeamiento incorporado.

El PGOU incluye siete sectores de suelo urbanizable ordenado:

- SURO-01 «La Perdiz» (PPO aprobado definitivamente con fecha 2.10.2006).
- SURO-02 «Montemayor Bajo» (PPO aprobado definitivamente con fecha 26.10.2004).
- SURO-03 «Real de la Quinta» (PPO aprobado definitivamente con fecha 22.11.2002).
- SURO-04 «La Palta» (PPO aprobado definitivamente con fecha 27.4.2005).
- SURO-05 «Jaralillos sector A Las Rocas» (PPO aprobado definitivamente con fecha 15.10.2003).
- SURO-06 «Ampliación Cerro Artola A» (PPO aprobado definitivamente con fecha 7.7.2004).
- SURO-07 «Atalaya Hill Club» (PPO aprobado definitivamente con fecha 10.3.2000).

C.4. Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

La LOUA desarrolla en su artículo 10 las determinaciones que deben recoger los Planes Generales de Ordenación Urbanística para establecer la ordenación estructural del término municipal, constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo propuesto de evolución urbana y ocupación del territorio. En el citado artículo, estas determinaciones se clasifican en ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y ordenación pormenorizada potestativa.

En relación con estas determinaciones, no existe en el Plan una diferenciación clara y precisa de las que tienen carácter estructural y las que corresponden a la ordenación pormenorizada, en cuanto que en los planos de ordenación estructural se omiten determinaciones estructurales (por ejemplo la delimitación de numerosos sistemas generales), a la vez que se incluyen determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada.

Además en relación a la ordenación estructural se informa lo siguiente:

Una vez analizados los planos correspondientes a la ordenación estructural, así como las fichas de características de los diferentes ámbitos delimitados, se observa lo siguiente:

- En el plano O.E.1.31 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas Generales, no se grafía la denominación de numerosos ámbitos de planeamiento.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas Generales, no se grafían numerosos sistemas generales, según se expone más adelante.

- En el plano O.E.1.32 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas Generales, no se grafía con claridad la delimitación de los diferentes ámbitos de planeamiento.

- No se establecen los Usos, Densidades y Edificabilidades globales para las diferentes zonas de suelo urbano, que según lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del municipio.

- En relación al mantenimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante previsto en la LOUA, se remite al apartado correspondiente de este informe en el que se analiza pormenorizadamente esta cuestión.

En relación al suelo urbano consolidado:

- No queda justificada la categoría otorgada a determinados ámbitos como suelo urbano consolidado, en cuanto que no se ha completado el proceso de urbanización, lo que se analiza y concreta en el apartado de este informe correspondiente a Clasificación y Categorización del suelo.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 no aparecen delimitados los Sistemas Generales previstos en las fichas urbanísticas para los ámbitos SUC-PA.1 «Vega del Jaque», SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal» y SUC-PA.6 «Capanes Norte». En las fichas urbanísticas de los ámbitos SUC-PA.1 y SUC-PA.6, se contemplan reservas de suelo destinadas a Sistemas Generales de Áreas Libres/Equipamientos (SG AL/EQ) que no se especifica el uso concreto a que se destinan. La definición y concreción del uso resulta imprescindible a efectos de poder justificar el cumplimiento del mantenimiento del ratio de SG-AL/hab. del municipio, que forma parte de la ordenación estructural, según el artículo 10 de la LOUA. Todos los Sistemas Generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

- En los ámbitos de suelo urbano consolidado (SUC-PA), con planeamiento de desarrollo aprobado, en la ficha de características se recoge la obligatoriedad de tramitar un Expediente de Adaptación al Plan General. En relación a este asunto, dado que la figura de Expediente de Adaptación no se encuentra entre los instrumentos definidos en la LOUA, deberá concretarse qué instrumento urbanístico se plantea y en consecuencia determinar la clase y categoría de suelo adecuada, así como la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

En relación al suelo urbano no consolidado:

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los ámbitos SUNC-UE.2 «A. Camino del Higueral», SUNC-UE.3 «A. Camino del Higueral II», SUNC-UE.4 «A. Horno de la Miera A», SUNC-UE.5 «Horno de la Miera B», SUNC-UE.6 «Llanos de la leche», SUNC-UE.7 «Artola I», SUNC-UE.8 «Artola II», SUNC-UE.9 «Empresarial La Quinta», SUNC-UE.10 «Empresarial La Quinta». En las fichas urbanísticas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se contemplan reservas de suelo destinadas a sistemas generales de Áreas Libres/Equipamientos (SG AL/EQ), pero no se especifica el uso concreto al que se destinan. La definición y concreción del uso resulta imprescindible a efectos de justificar el cumplimiento del mantenimiento del ratio de SG-AL/hab. del municipio, que forma parte de la ordenación estructural según el artículo 10 de la LOUA. Todos los sistemas generales previstos en el PGOU

para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

En relación al suelo urbanizable ordenado:

- En el SURO.5, aunque se mantienen en la ficha urbanística los parámetros aprobados en el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación que se recoge en la planimetría del PGOU (plano O.P.T.1.33), no corresponde con la aprobada en el Plan Parcial de Ordenación.

- En el SURO.6, aunque se mantienen en la ficha urbanística los parámetros aprobados en el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación que se recoge en la planimetría del PGOU (plano O.P.T.1.37), no corresponde con la aprobada en el Plan Parcial de Ordenación.

- En el SURO.7, se prevé la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación, lo que no se considera procedente teniendo en cuenta la categoría propuesta en el PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado.

- No se tiene constancia de la aprobación de planeamiento de desarrollo del Sector SURO.7 en la fecha indicada en la ficha urbanística.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.1.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los sectores SURO.2 «Monte Mayor Bajo», SURO.3 «Real de la Quinta», SURO.4 «La Palta», SURO.5 «Jaralillos. Sector A las Rocas», SURO.6 «Ampliación Cerro Artola A» y SURO.7 «Atalaya Hill Club». Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento). La documentación gráfica del PGOU deberá contar con una información detallada y precisa de los Sistemas Generales adscritos a esta categoría de suelo, en la que se incluya su ordenación pormenorizada, o bien remitir al correspondiente instrumento de desarrollo.

- En el cuadro resumen de suelos urbanizables ordenados de uso residencial exteriores al casco urbano, de la página 107 de la Memoria de Ordenación, se consigna un aprovechamiento medio nulo, que deberá corregirse en coherencia con lo establecido en las respectivas fichas de características.

En relación al suelo urbanizable sectorizado:

- En las fichas de características del suelo urbanizable sectorizado, en el apartado de «Objetivos y Criterios» de Ordenación, se establece que «La estructura propuesta en los planos de ordenación es indicativa». Deberá quedar claro en las fichas que aspectos de la ordenación son vinculantes y cuales indicativos, teniendo en cuenta que el instrumento de desarrollo no puede alterar la ordenación estructural ni la pormenorizada preceptiva.

- En las fichas de los ámbitos: SURS-C.1, SURS-C.2, SURS-C.3, SURS-C.4, SURS-C.5, en el apartado de «Objetivos y Criterios» de Ordenación, se remite a los contenidos en su planeamiento aprobado, aunque no se concreta a qué instrumento se refiere, lo que deberá completarse para garantizar la claridad y eficacia del documento.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.1.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los sectores SURS-1 «Montemayor norte», SURS-2 «La Toma», SURS-3 «Ampliación Caserías del Esperonal», SURS-4 «Brijan I», SURS-5 «Brijan II», SURS-6 «La Alquería II», SURS-7 «Ampliación Puerto del Almendro II. Fase A», SURS-8 «Hornacinos», SURS-11 «Altos de la Alquería II», SURS-12 «Artola», SURS-13 «Montmelián Norte», SURS-14 «Bejarano», SURS-15 «Campanillas», SURS-16 «El Chopo I», SURS-17 «El Chopo II», SURS-18 «Ampliación El Herrojo II», SURS-19 «Empresarial», SURS-20 «El Acebuche». En las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, en los que se contemplan reservas de suelo destinadas a sistemas generales de Áreas Libres/Equipamientos (SG AL/EQ), no se especifica el uso concreto al que se destinan. La definición y concreción del uso resulta imprescindible a efectos de justificar el cumplimiento del mantenimiento del ratio de SG-AL/hab. del municipio, que forma parte de la ordenación estructural según el artículo 10 de la LOUA. Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

- En la página 136 de la Memoria de Ordenación se expone que se adscribe al ámbito SURS-1 «Montemayor Norte» el sistema general SG-AL-4 de 91.044 m², y el SG-AL-2 de 103.486 m², lo que no se corresponde con los datos recogidos en la ficha de características del sector.

En relación al suelo urbanizable no sectorizado:

- Se establecen en el apartado 10.1. Sistemas Generales, de la Memoria de Ordenación diversas determinaciones relativas a previsiones de reservas de Sistemas Generales, tanto de manera individualizada del 10% de la superficie de cada ámbito, como de manera mancomunada (SG-AL.1, SG-AL.2, SG-AL.3 y SG-AL.4), lo que no queda recogido en las fichas de características de los diferentes ámbitos de SURNS. Deberá alcanzarse una coherencia entre fichas y memoria.

- No se establecen los usos incompatibles, según se exige en el art. 10.1.A.e) de la LOUA. En el Documento Respuesta presentado con fecha 31.7.2012 se proponen completar la Normativa del PGOU con los usos incompatibles, lo que deberá incluirse en las fichas de características.

En relación al suelo no urbanizable:

- En la planos se grafían los diferentes ámbitos de protección. No obstante, no se identifican adecuadamente determinados ámbitos (vías pecuarias, LIC, etc.). con el correspondiente código en coherencia con lo recogido en la leyenda. En otros casos los códigos grafiados resultan ilegibles, por lo que deberá mejorarse la representación del plano con objeto de garantizar su claridad y eficacia.

Asimismo, en relación a la ordenación pormenorizada, se informa lo siguiente:

Una vez analizados los planos correspondientes a la ordenación pormenorizada, así como las fichas de características de los diferentes ámbitos delimitados, se observa lo siguiente:

En relación al suelo urbano consolidado:

- De acuerdo con el art. 10.2.A.a) de la LOUA, el PGOU deberá contener 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», de manera que se legitime la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por tanto, no se considera adecuada la propuesta de ámbitos de suelo urbano consolidado sometidos a Expediente de Adaptación, en cuanto que la ordenación definida en el PGOU debe tener un carácter vinculante, sin necesidad de ningún instrumento de desarrollo posterior, más allá del de Estudio de Detalle, y con las limitaciones que para el mismo se establecen en la LOUA.

- Deberá mantenerse en el nuevo PGOU, el uso pormenorizado al que se destina cada parcela de equipamiento público en el planeamiento vigente, salvo que en aquel ya estuviese destinada al uso genérico de equipamiento. En aquellos casos en los que el nuevo PGOU proponga usos distintos a los establecidos en el planeamiento vigente, deberá justificarse de manera particularizada la innecesariedad del uso inicialmente previsto así como las medidas adoptadas en orden a garantizar la correspondencia y proporcionalidad del sistema de equipamientos.

En relación al suelo urbanizable ordenado:

- En los ámbitos SURO.1 «La Perdiz», SURO.4 «La Palta» y SURO.5 «Jaralillos. Sector A. Las Rocas» se plantea en las fichas urbanísticas la necesidad de tramitar un instrumento de desarrollo, lo que se considera improcedente teniendo en cuenta que dichos suelos, por su naturaleza de Suelos Urbanizables Ordenados, ya cuentan con la ordenación detallada.

- En las fichas de características de los ámbitos de SURO no se consigna el Área de Reparto que le corresponde, lo que deberá completarse en la misma línea que se ha recogido en el resto de ámbitos, en orden a facilitar el manejo del documento. Independientemente, se detectan errores al consignar el aprovechamiento medio de los sectores en las fichas de los ámbitos SURO.2, SURO.3, SURO.6 y SURO.7.

En relación al suelo urbanizable no sectorizado:

- Se establecen en las fichas de características y cuadro resumen diversas determinaciones relativas cesión de áreas libres y equipamientos, sistema de actuación, e imputación de cargas externas que no se corresponden con las determinaciones que establece la LOUA para esta categoría de suelo, por lo que deberán eliminarse en tanto que la fijación de dichos parámetros corresponde al plan de sectorización.

C.5. Clasificación y categorización del suelo.

El PGOU prevé la clasificación de la totalidad del suelo del término municipal con delimitación de las correspondientes clases y categorías de suelo. En relación a la delimitación propuesta, se observa lo siguiente:

C.5.1. Suelo Urbano.

Dentro de la clase de Suelo Urbano se delimitan las siguientes categorías:

Categoría	Superficie
Suelo Urbano Consolidado	24.756.701 m ² s
Suelo Urbano No Consolidado	304.925 m ² s
TOTAL	25.061.626 m ² s

Además, se prevén diversas actuaciones aisladas y actuaciones singulares en suelo urbano.

C.5.1.1. Suelo Urbano Consolidado.

Esta categoría se aplica sobre los siguientes suelos:

- Suelos clasificados como Suelo Urbano genérico en el PGOU vigente.
- Suelos clasificados como Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución en el PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable en el PGOU vigente, que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente.

Dentro de esta categoría, el PGOU distingue entre Suelo Urbano Consolidado de actuación directa y Suelo Urbano Consolidado sujeto a Expediente de Adaptación al PGOU.

Una vez analizada la categorización que se propone para el suelo urbano, se observa que determinados ámbitos clasificados como Suelo Urbano Consolidado no son encuadrables en esta categoría, según la definición que establece la LOUA en su artículo 45, en cuanto que no se ha completado el proceso de urbanización y gestión urbanística.

En esta situación se encuentran los siguientes ámbitos:

- SUC «La Alborada»/SUC «La Quinta». Se encuentra sin ejecutar el viario de conexión entre ambos.
- SUC «La Pacheca». La puesta en carga de este ámbito depende de la efectiva implantación de las redes de infraestructura básicas, cuya ejecución se imputa al ámbito colindante de Suelo Urbano No Consolidado SUNC-UE.C6 «La Pacheca Alta», por lo que se considera inviable la categoría propuesta de urbano consolidado para este suelo, en cuanto que la urbanización, en su estado actual, se reduce a un camino asfaltado, no contando con los servicios urbanísticos exigibles de acuerdo con la LOUA.

- SUC «Los Aguilares». No se ha completado la urbanización de las zonas verdes.

- SUC «Montemayor Alto». No se ha completado la urbanización de la red viaria.

- SUC «La Quinta». No se ha completado la urbanización de la red viaria.

- SUC «La Alquería». No se ha completado la urbanización de las zonas verdes.

- SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal». No se ha completado la urbanización de la red viaria.

- SUC «Vega del Jaque». Existe un importante desfase entre la ordenación prevista en el PGOU y la realidad física de la urbanización ejecutada, existiendo diversas parcelas de zonas verdes ocupadas por parcelas residenciales privadas, por lo que no resulta viable la materialización de la ordenación prevista en el PGOU, teniendo en cuenta el régimen de derechos y obligaciones previsto en la LOUA para el suelo urbano consolidado.

En relación a estos ámbitos, se aporta por parte del Ayuntamiento un reportaje fotográfico y escrito en el que se describe a grandes rasgos el estado de la urbanización, pero no se aporta ningún certificado técnico o informe municipal que acredite que la urbanización se encuentra finalizada y/o recepcionada por parte del Ayuntamiento.

En estos ámbitos, de acuerdo con el régimen de obligaciones que se establece en el artículo 51 de la LOUA, la categorización como suelo urbano consolidado no garantiza la efectividad de las determinaciones del PGOU, en cuanto que exime a los propietarios de suelo de cualquier obligación en la ejecución de obras de urbanización y de cesión pendientes, por lo que no se considera viable su categorización como Suelo Urbano Consolidado. En coherencia con lo dispuesto en el artículo 24 de la Normativa del PGOU, se incluirán en la categoría de suelo urbanizable ordenado aquellos suelos con planeamiento de desarrollo aprobado que no cumplen con las condiciones del suelo urbano.

Por otra parte, independientemente de lo anterior, en aquellos ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado, en la ficha de características se recoge la obligatoriedad de tramitar un Expediente de Adaptación al Plan General. En relación a este asunto, dado que la figura de Expediente de Adaptación no se encuentra entre los instrumentos definidos en la LOUA, deberá concretarse qué instrumento urbanístico se plantea y en consecuencia determinar la clase y categoría de suelo adecuada, así como la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente. En esta situación se encuentran SUC-PA.C1 «El Bancal I», SUC-PA.1 «Vega del Jaque», SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal», SUC-PA.3 «Flamingos I», SUC-PA.3 y 4 «Flamingos I y Flamingos II», SUC-PA.5 «Capanes Sur I», SUC-PA.6 «Capanes Norte» y SUC-PA.7 «Ampliación Puerto del Almendro I. Fase A».

C.5.1.2. Suelo Urbano No Consolidado.

Esta categoría se aplica sobre los siguientes suelos:

- Suelos clasificados como Suelo Urbano en el PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado en el PGOU vigente, sin plan parcial aprobado definitivamente.

C.5.2. Suelo Urbanizable.

Dentro de la clase de Suelo Urbanizable se delimitan las siguientes categorías:

Categoría	Superficie
Suelo Urbanizable Ordenado	5.363.681 m ² s
Suelo Urbanizable Sectorizado	4.489.475 m ² s
Suelo Urbanizable No Sectorizado	12.618.376 m ² s
TOTAL	22.471.532 m ² s

C.5.2.1. Suelo Urbanizable Ordenado.

Esta categoría se aplica sobre los siguientes suelos:

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado (ahora Suelo Urbanizable Sectorizado) en el PGOU vigente, con plan parcial de ordenación aprobado definitivamente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (ahora Suelo Urbanizable No Sectorizado) en el PGOU vigente, con programa de actuación urbanística (o plan de sectorización) y plan parcial de ordenación aprobados definitivamente.

En el apartado de Determinaciones de carácter general para la ordenación de áreas afectadas de protección que se observarán en los planeamientos de desarrollo y sus proyectos de urbanización se establece que la entidad promotora deberá presentar ante la Administración actuante diversos expedientes mediante los cuales se avale la ordenación aprobada en su día. Se establece asimismo que, en el supuesto que este y otros trámites afectaran a los usos e intensidades aprobados en el sector, habrán de establecerse en aquellos expedientes las medidas correctoras que eviten la modificación de dichos usos.

En general, la justificación de la viabilidad ambiental de estos ámbitos se plantea en el PGOU mediante la justificación de los siguientes aspectos:

- Medidas de protección de incendios.
- Medidas de protección acústica.
- Medidas de protección de Habitats Comunitarios y LICs.

Asimismo, en las fichas de características de determinados ámbitos (SURO.1, SURO.2, SURO.3), se establece la necesidad de someter la ordenación a informe vinculante de Agencia Andaluza del Agua en relación a las zonas de servidumbre, policía, dominio público hidráulico y zonas inundables.

Como medida particular, para los ámbitos SURO.1 y SURO.4 se prevé la tramitación de un Expediente de Adaptación al Plan General. Dado que dicho instrumento no se encuentra entre los definidos en la LOUA, deberá concretar de qué instrumento urbanístico se trata y en consecuencia determinar la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

En relación a todo ello, es preciso apuntar que cualquier ajuste de la ordenación legitimada en el plan parcial aprobado definitivamente conllevará la correspondiente innovación del instrumento, según el procedimiento establecido al efecto en la LOUA, y así deberá constar de manera expresa en las respectivas fichas de características.

En el caso particular del SURO.7, se prevé la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación, lo que no se entiende teniendo en cuenta la consideración otorgada en el Documento de Revisión del PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado.

C.5.2.2. Suelo Urbanizable Sectorizado.

Esta categoría se aplica sobre los siguientes suelos:

- Suelos clasificados como Suelo No Urbanizable en el PGOU vigente.
- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado (ahora Suelo Urbanizable Sectorizado) en el PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (ahora Suelo Urbanizable Sectorizado) en el PGOU vigente, con programa de actuación urbanística o plan de sectorización aprobado definitivamente.

En relación a esta categoría de suelo, el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental establece en su artículo 13.5 (Directriz) que la clasificación de nuevos suelos urbanizables «procederá cuando se justifique que al menos el 60% de la superficie de suelo urbanizable prevista en el planeamiento general que se revisa, tiene su proyecto de urbanización aprobado y se encuentran en fase de ejecución, lo que se justifica en el apartado 6 del Libro I de la Memoria del PGOU.

C.5.2.3. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Esta categoría se aplica sobre los siguientes suelos:

- Suelos clasificados como Suelo No Urbanizable en el PGOU vigente.
- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable Programado (ahora Suelo Urbanizable Sectorizado) en el PGOU vigente.

- Suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado (ahora Suelo Urbanizable No Sectorizado) en el PGOU vigente.

Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental establece en su artículo 13.6 (Directriz), establece que en ningún caso podrán clasificarse nuevos sectores de suelo urbanizable que no estén destinados al crecimiento natural de los núcleos urbanos históricos cuando su pendiente media sea superior al 50%. El Documento de Revisión-Adaptación del PGOU plantea diversos ámbitos de suelo urbanizable en terrenos con pendiente acusada (SURNS-6, SURNS-7, SURNS-8, SURNS-10). Dado que para la puesta en carga de dichos

ámbitos será necesaria la tramitación de un Plan de Sectorización, será en ese documento donde, a una escala más adecuada, se determinará su viabilidad y ordenación, en el marco de la evaluación ambiental.

No se establecen los usos incompatibles, según se exige en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA. En el Documento Respuesta presentado con fecha 31.7.2012 se propone completar la Normativa del PGOU con la incompatibilidad del uso industrial, lo que deberá recogerse en el articulado.

C.5.3. Suelo No Urbanizable.

En la leyenda de los planos O.E.46.1-4. Estructura de Suelo No Urbanizable y Afecciones jurídico administrativas y en la Normas urbanísticas, aparece la categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) «Por riesgos naturales». Esta categoría de suelo no urbanizable no se encuentra dentro de las recogidas en el artículo 46.2 de la LOUA.

Dichos terrenos podrían, en todo caso, incluirse dentro de la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, o de especial protección por planificación territorial o urbanística, en aplicación del artículo 46.2.a) o 46.2.b) de la LOUA.

En la leyenda de los planos aparecen las zonas de riesgos naturales (erosión, incendio e inundación) tanto como suelo no urbanizable de especial protección, como afección jurídico administrativa.

En la planos se grafían los diferentes ámbitos de protección. No obstante, no se identifican adecuadamente determinados ámbitos (vías pecuarias, LIC, etc.). con el correspondiente código en coherencia con lo recogido en la leyenda. En otros casos los códigos grafiados resultan ilegibles, por lo que deberá mejorarse la representación del plano con objeto de garantizar su claridad y eficacia.

Según el apartado 1 del artículo 29. Parques fluviales del POT-CSO: «Los parques fluviales que se señalan en el Plano de Ordenación se incorporarán a los Planes Generales de Ordenación Urbanística como sistema de espacios libres o como suelos no urbanizables de especial protección». Los planos O.E.1.31. Ordenación Estructural. Sistemas Generales y O.E.46.3 Estructura de Suelo No urbanizable y Afecciones jurídico administrativas, no contienen el parque fluvial que discurre por Caserías del Esperonal y Montemayor Alto, con lo que no se incluye ni como sistema de espacios libres ni como suelo no urbanizable de especial protección.

La delimitación de la zona de protección de interés territorial recogida en los planos O.E.1.31. Ordenación Estructural. Sistemas Generales y O.E.46.4 Estructura de Suelo No urbanizable y Afecciones jurídico administrativas, no coincide con la grafiada en el plano de Ordenación General 2/4 del POT-CSO. Se deberá dar cumplimiento al artículo 64. Zonas a proteger por su interés territorial del POT-CSO: «Las zonas a proteger por su interés territorial que se delimitan en el Plano de Ordenación General tendrán en el planeamiento urbanístico general la consideración de suelos no urbanizables de especial protección...», sin embargo en los planos O.E.1.31 y O.E.46.4 se clasifican en gran parte como Suelo Urbanizable Sectorizado. Ello afectaría a los ámbitos: SURS-3 A.Caserías del Esperonal II, SURS-6 La alquería II, SURS-CG1 A.Caserías del Esperonal , SUC-PA6 Capanes Norte y el SGE Guadalmina.

C.6. Delimitación de áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

El Plan propone un modelo de ha delimitado las siguientes áreas de reparto:

Clase y Categoría de Suelo	Áreas de Reparto previstas	Uso	Aprovecham. Medio (m ² t/m ² s)
Suelo Urbano No Consolidado	AR.C.1, AR.C.8	HOT/COM	0,70
	AR.C.2	RES	0,172
	AR.C.3, AR.C.4, AR.C.5, AR.C.6, AR.C.7	RES	0,42
	AR.1, AR.2, AR.3, AR.4, AR.5, AR.6, AR.7, AR.8	RES	0,18
	AR.9, AR.10	EMP	0,70
Suelo Urbanizable Ordenado	AR.11	RES	0,219
	AR-SURO.1	RES	0,15
	AR-SURO.2, AR-SURO.3, AR-SURO.6, AR-SURO.7	RES	0,12
	AR-SURO.4	RES	0,13
	AR-SURO.5	RES	0,18
Suelo Urbanizable Sectorizado	AR.C.9	RES	0,40
	AR.S.1, AR.S.2, AR.S.3, AR.S.4, AR.S.5, AR.S.6, AR.S.7, AR.S.8, AR.S.11, AR.S.12, AR.S.13, AR.S.14, AR.S.15, AR.S.16, AR.S.18, AR.S.20	RES	0,08
	AR.S.9, AR.S.10	IND	0,70
	AR.S.17, AR.S.19	TERCIARIO	0,70
	AR.G.1, AR.G.2	GOLF	0,00

Respecto a este apartado deben hacerse las siguientes consideraciones:

Existen incoherencias entre la denominación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado que se recoge en las fichas de características de los diferentes ámbitos, la consignada en los cuadros resumen de la Memoria de Ordenación, y las consignadas en la Normativa del PGOU, lo que conviene subsanar en orden a garantizar la claridad del documento y asegurar la eficacia de sus determinaciones.

En las fichas de características del Suelo Urbanizable Ordenado no se recoge el código del Área de Reparto correspondiente a cada sector.

En el cuadro resumen de suelos urbanizables sectorizados de uso residencial exteriores al casco urbano se consigna un aprovechamiento medio nulo, que deberá corregirse en coherencia con lo establecido en las respectivas fichas de características.

En el suelo urbanizable sectorizado, las diferencias entre los aprovechamientos medios supera el 10%, establecido en el art. 60 de la LOUA. En relación a este asunto, para poder aplicar la salvedad prevista en el apartado c) del citado artículo (en aquellos casos en que los diferentes usos previstos y las propias características de los sectores delimitados aconsejen un trato diferenciado), circunstancia que no se justifica ni acredita en la Memoria del documento, por lo que deberá completarse la misma en este sentido, de manera que quede justificado el cumplimiento del citado artículo 60 de la LOUA.

No se establecen coeficientes de ponderación para expresar el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, según se exige en el artículo 61 de la LOUA. Dichos coeficientes deberán motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

C.7. Usos y calificación de suelo.

El uso mayoritario existente en el municipio es el residencial en su modalidad de segunda residencia, teniendo escasa presencia el industrial.

La Revisión del PGOU establece en el plano de ordenación estructural 32/O.E.2 los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial.
- Hotelero.
- Comercial.
- Industrial.
- Áreas libres públicas.
- Áreas libres privadas.
- Áreas libres golf.
- Equipamientos.
- Equipamiento ambiental.
- Red viaria.
- Sistema técnico de infraestructura.

Por otra parte, en el Anexo I «Fichas de Ámbitos de Planeamiento Específico», se establecen los siguientes «usos característicos» para los nuevos desarrollos en suelo urbanizable:

- Residencial.
- Industrial.
- Comercial.
- Empresarial.
- Turístico.

En relación a estos usos, el concepto de «uso característico» empleado en las fichas urbanísticas no se encuentra definido en la regulación de usos que se establece en el Título IX de la Normativa del PGOU, que sólo distingue entre global y pormenorizado.

Por otra parte, no se consideran viables los criterios de complementariedad, alternancia y compatibilidad de usos establecidos en el artículo 180.3 de la Normativa.

C.8. Vivienda. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

Según el art. 10.1.A.b) de la LOUA los PGOU establecerán en «cada área 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 de protección oficial u otros regímenes de protección pública».

El PGOU «podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea... El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad».

Según la disposición transitoria única, de la Ley 13/2005, de 11 noviembre, no sería de aplicación dicha reserva para aquellos sectores cuyo Plan Parcial de Ordenación tenga aprobación inicial anterior al 20 de enero de 2007.

El cuadro siguiente se recoge la edificabilidad residencial destinada a vivienda protegida:

Clase y Categoría de suelo	Edificabilidad residencial (m ² t)	30% edificabilidad residencial (m ² t)	Reserva VP en el PGOU
Suelo Urbano No Consolidado (SUNC)	46.037	13.811	
Suelo Urbanizable Sectorizado	331.155	99.343,50	
TOTAL	377.182	13.811	159.451

Datos obtenidos de las Fichas Urbanísticas.

El PGOU establece el área de SUNC-UE-C.2. «La coronilla alta II» con una densidad inferior a 15 vivi/ha, en la que no se hace la reserva del 30% para vivienda de protección oficial, pero cumpliría en aplicación del artículo 10.1.A.b) de la LOUA, ya que se puede considerar compensada dicha edificabilidad en otros sectores. Por otro lado, para los sectores de suelo urbanizable ordenado, el PGOU no establece el 30% de reserva para vivienda protegida, dado que no sería obligatorio en aplicación de la Disposición transitoria única, de la Ley 13/2005. Aun así, reserva vivienda protegida para una serie de sectores pertenecientes a esta categoría de suelo. Para los sectores de suelo urbanizable sectorizado el Plan hace una reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial de los mismos.

Con estos datos sobre el cómputo global se obtiene que la reserva para vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública se ajusta a lo preceptuado en el artículo 10.1.A.b), de la LOUA.

Se establece un coeficiente de ponderación de 0,25 para la vivienda protegida, aunque dicho coeficiente no se encuentra motivado en su procedencia y proporcionalidad, según viene exigido en el artículo 61.6 de la LOUA.

C.9. Sistemas.

C.9.1. Sistema de Áreas Libres.

Según el art. 10.A).c) de la LOUA los PGOU deben 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 urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para «parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante», junto a las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico». Asimismo en el artículo 9.D) de la LOUA se establece que los PGOU deben garantizar la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, manteniendo la relación ya existente o, en su caso, mejorándola.

a) Ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitantes/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), es la siguiente:

SISTEMAS GENERALES DE AREAS LIBRES PREVISTOS EN EL PGOU VIGENTE	
Denominación	Superficie
SG-AL-1	564.000 m ²
SG-AL-2	1.212.000 m ²
SG-AL-3	117.612 m ²
SG-AL-4	132.000 m ²
SG-AL-5	1.221.149 m ²
TOTAL SG-AL PREVISTOS	3.246.761 m ²

En el Documento Respuesta aportado por el Ayuntamiento con fecha 31.7.2012, se incorpora un apartado justificando el mantenimiento del ratio de superficie de áreas libres por habitante.

En dicho documento se argumenta por parte del Ayuntamiento que para el cálculo del ratio de SG-AL/hab. del PGOU vigente se debe detraer del cálculo la superficie correspondiente al SG-AL.5 «Montaña Mágica», dado que, motivado por los informes sectoriales, el ámbito al que se adscribía el citado sistema (denominado «La Resinera» en la Revisión del PGOU), ha sido descategorizado pasando de Suelo Urbanizable Sectorizado a Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Según este criterio del Ayuntamiento, la superficie computable de Sistemas Generales de Áreas Libres previstos en el PGOU vigente, una vez deducidos los 1.221.149 m² correspondientes al SG-AL.5, ascendería a 2.025.612 m², con lo cual el ratio resultante de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante del PGOU vigente, sería de:

Ratio según documento aportado por Ayto = 2.025.612 m² SGAL / 51.368 hab. = 39,23 m² SGAL/hab.

Donde el dato de población de 51.638 hab, se ha obtenido de aplicar el valor de 2,4 hab./vda. establecido en la Orden de 29.9.2008 de esta Consejería a las 21.516 unidades de vivienda que, según el Ayuntamiento, se preveían en el PGOU.

Es así que el Documento Respuesta aportado con fecha 31/07/2012 entiende que sería 39,23 m² SGAL/hab, el valor del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres a mejorar, o al menos mantener.

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

Según se explica en el Documento Respuesta aportado por el Ayuntamiento con fecha 31/07/2012, la superficie total de Sistemas Generales previstos en el PGOU (excluyendo la superficie de SG-AL en Suelo Urbanizable No Sectorizado) asciende a 1.992.475 m².

En relación a esta previsión de Sistemas Generales, es preciso señalar que, una vez analizados por este Servicio de Urbanismo, los diferentes documentos que integran el plan general, se comprueba que las superficies de sistemas generales computables a efectos del cumplimiento del ratio mínimo previsto en el art. 10.1.A.c.1 de la LOUA, son las siguientes:

SISTEMAS GENERALES EN AMBITOS DE SUELO URBANO	Superficie (m ²)
- Incluido en SUC-PA.1 «Vega del Jaque» (*)	74.401
- Incluido en SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal» (**)	45.443
- Incluido en SUC-PA.6 «Capanes Norte» (*)	35.537
TOTAL SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO	155.381
SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE (A obtener por expropiación)	Superficie (m ²)
- SG-AL SNUEP La Coronilla Alta	16.944
- SG-AL SNUEP La Torre	44.876
- SG-AL SNUEP La Pacheca Alta	11.846
TOTAL SISTEMAS GENERALES EN SNU	73.666
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (*) (A obtener a través de Área de Reparto)	Superficie (m ²)
- SG-AL/EQ Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado	17.376
- SG-AL Adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado	534.305
- SG-AL/EQ Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado (**)	341.458
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	893.139
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES PREVISTOS	1.122.186

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

Ratio según nuevo PGOU= 1.122.186 m² SGAL / 20.678 hab. = 54,26 m² SGAL/hab.

Independientemente de lo anterior habría que apuntar que el destino previsto en el PGOU para estos sistemas no es exclusivamente el de Áreas Libres, sino que se destinan al uso indistinto SG AL/EQ(*). Para poder ser computados a efectos del cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Áreas Libres/hab. los sistemas deberán destinarse al uso exclusivo de Áreas Libres, por lo que deberá diferenciarse claramente entre estos y los destinados a equipamiento. Especialmente llamativo es el caso del sistema SG-AL/EQ previsto en el SURS-3 «Ampliación Caserías del Esperonal», que según se explica en la pag. 131 de la Memoria de Ordenación, ocupa 145.757 m² destinados a un gran equipamiento sanitario (**).

Por tanto, no queda justificado que el ratio resultante de sistemas generales de áreas libres por habitante propuesto en el PGOU, alcance a mantener las previsiones del PGOU vigente, en cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA.

C.9.2. Sistema de Equipamiento.

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 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.

La previsión actual de sistemas generales de equipamiento del municipio, de acuerdo con las determinaciones del PGOU vigente (Plano nº 2. Clasificación del Suelo), es la siguiente:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO EN EL PGOU VIGENTE	
Denominación	Superficie
SG-E-1 «Caserías del Esperonal»	76.000 m ²
SG-E-2 «Brijan»	40.112 m ²
SG-E-3 «Castillo Montemayor»	168.000 m ²
SG-E-4 «Capanes»	68.000 m ²
SG-E-5 «Polideportivo»	84.000 m ²
TOTAL SG-EQUIPAMIENTOS	436.112 m ²

Una vez analizados los diferentes documentos que integran el nuevo PGOU, se comprueba que las superficies de sistemas generales son las siguientes:

SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO	Superficie (m ²)
- SG-E1 «Estación de Bomberos»	6.514
- SG-E2 «Equipamientos Ambientales»	5.000
- SG-E Adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado	1.480.993
- SG AL/EQ adscritos al suelo urbano no cons. (*)	17.376
-SG AL/EQ adscritos al suelo urbanizable sectorizado (*)	341.458
TOTAL SG-EQUIPAMIENTO PREVISTOS	1.492.507

Independientemente de lo anterior habría que apuntar que el destino previsto en el PGOU para estos sistemas no es exclusivamente el de Equipamientos, sino que se destinan al uso indistinto SG AL/EQ(*). Para poder ser computados a efectos del cumplimiento del ratio de Sistemas Generales de Areas Libres/hab. los sistemas deberán destinarse al uso exclusivo de Equipamiento, por lo que deberá diferenciarse claramente entre estos y los destinados a áreas libres.

Por tanto, no queda justificado que el ratio resultante de sistemas generales de equipamiento por habitante propuesto en el PGOU, alcance a mantener las previsiones del PGOU vigente, en cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA.

C.9.3. Sistema de Comunicaciones y Transportes.

El PGOU considera diversos viales de nueva creación, algunos de ellos se gestionan como Sistema General. Según se explica en la pag. 129 de la Memoria de Ordenación, el Sistema General Viario estructurante ordenado por el PGOU asciende a 588.170 m². Asimismo, en la pag. 132 de la Memoria de Ordenación del PGOU prevé la adquisición de 41.520 m² de suelo correspondiente a diversos viales.

En las fichas de características de los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se establece que el aprovechamiento de los SGV que discurren por el sector se materializa en el propio ámbito.

Deberán representarse en los planos de Ordenación Estructural todos los sistemas generales viarios, dado que forman parte de la ordenación estructural del municipio.

C.9.4. Sistema de Infraestructuras Técnicas.

El PGOU incorpora un Estudio de Infraestructuras, 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.

- 3 depósitos, con capacidad total de 11.500 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.

- 6 subestaciones transformadoras.

- Canalización subterránea.

Los costes correspondientes a estas infraestructuras se distribuyen en el PGOU entre el Ayuntamiento de Benahavís (6,56%), los particulares propietarios de suelos urbanos no consolidados y urbanizables (76,98%) y Endesa (16,49%). Se exceptúan de las cargas los particulares propietarios de suelos destinados a usos industriales, empresariales o de promoción pública de viviendas.

Deberán representarse en los planos de Ordenación Estructural todos los sistemas generales de infraestructura, dado que forman parte de la ordenación estructural del municipio.

C.10. Protección y tratamiento del patrimonio histórico y arquitectónico.

El PGOU define los elementos o espacios que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo determinaciones de protección al efecto que han sido valoradas por la Consejería de Cultura cuyo informe es favorable.

D. Normativa.

El capítulo de Normativa Urbanística se estructura en trece Títulos, ocho Disposiciones Transitorias, una Disposición Adicional y una Disposición Derogatoria. Una vez analizado este capítulo, se considera que la normativa debe ser mejorada y/o completada en lo que se refiere a los siguientes artículos:

Art.1. Documentación.

La denominación que se recoge en la relación de documentos gráficos no coincide en algunos casos con la que se consigna en los correspondientes planos. Por otra parte, el plano OE.47 de Afecciones Ambientales, no se encuentra físicamente en el volumen de planos.

- Art. 51. Actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado.

De acuerdo con el art. 10.A.a) de la LOUA, el PGOU deberá contener para el suelo urbano la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural, de manera que se legitime la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo. Por tanto en los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado para los cuales se prevé un Expediente de Adaptación, la ordenación pormenorizada definida en el PGOU debe tener carácter vinculante, ello sin perjuicio de que determinadas actuaciones no tienen la consideración de suelo urbano consolidado. En relación al instrumento previsto, dado que la figura de Expediente de Adaptación no se encuentra entre los instrumentos definidos en la LOUA, deberá concretarse qué instrumento urbanístico se plantea y en consecuencia determinar la clase y categoría de suelo adecuada, así como la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

- Art. 64. Categorías de Suelo No Urbanizable.

Recoge la categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) «Por riesgos naturales». Esta categoría de suelo no urbanizable no se encuentra dentro de las recogidas en el artículo 46.2 de la LOUA.

Dichos terrenos podrían incluirse dentro de la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, o de especial protección por planificación territorial o urbanística, en aplicación del artículo 46.2.a) o 46.2.b) de la LOUA.

- Arts. 68-69-70-71. Concepto de núcleo de población. Condiciones que dan lugar a la formación de un núcleo de población.

La regulación que se establece en estos artículos responde a un concepto de «núcleo de población» basado en anteriores textos legislativos, que difiere del concepto de «nuevo asentamiento» según se regula en la LOUA, que se aborda desde una perspectiva más amplia y protectora, formando parte de la ordenación estructural. Efectivamente, la normativa propuesta en el PGOU regula este aspecto a hecho consumado, detectando en qué casos se ha formado un núcleo de población, en lugar de velar por impedir que dicho núcleo llegue a formarse, que es lo que realmente exige la LOUA.

Tal y como se especifica en el art. 10.1.A.h) de la citada ley, la normativa del PGOU debe contener la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. Asimismo, de acuerdo con el contenido del art. 36.2.a), la nueva regulación deberá justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable en relación a la formación de nuevos asentamientos. Especialmente llamativo de la regulación contenida en el art. 68 del PGOU que ahora se informa es el hecho de

centrarse especialmente en el uso residencial, lo que resulta insuficiente a la hora de regular eficazmente esta cuestión, en cuanto que la formación de nuevos asentamientos puede venir fomentada por la implantación de cualquier otro uso.

A modo de conclusión, deberá reconducirse el articulado al modelo de regulación que exige la LOUA, de manera que desde el propio PGOU se alcance a preservar la naturaleza del Suelo No Urbanizable en su más amplio sentido. A modo de sugerencia, se propone a estos efectos la regulación en normativa de parámetros objetivos como son la distancia entre edificaciones o el número de edificios existentes en un radio determinado, (estableciendo los umbrales que procedan) o el hecho de que se incumplan de los parámetros de parcela mínima y separación a linderos establecidos en la propia normativa.

- Art. 75. Usos compatibles.

En orden a garantizar la claridad y eficacia del documento, el apartado correspondiente al uso de «equipo público» deberá eliminarse o bien restringirse a la regulación del equipamiento público, en cuyo caso deberá redenominarse adecuándose coherentemente a la terminología establecida en la LOUA. Asimismo, se deberá evitar su regulación conjunta con los usos industriales, terciarios, turísticos, etc., que en principio no resultan afines al dotacional, y que por tanto deberán regularse, en el caso que proceda, en apartado/s separado/s o independiente/s.

- Art. 78. Concesión de licencia para edificación.

Lo regulado en el apartado 5 no se adecua a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. El instrumento de «estudio de prevención ambiental» no se corresponde con los previstos en el citado texto legal, al igual que la emisión del «informe favorable» al que se alude en el articulado. Deberá revisarse el texto de manera que exista una coherencia total con la Ley 7/2007, o bien suprimirlo de la normativa en caso de no aportar nada nuevo a lo ya previsto en el texto legal.

- Art. 82. Condiciones generales.

Determinados parámetros (parcela mínima, separación a linderos y ocupación) no se regulan, remitiéndose exclusivamente a las condiciones particulares de los diferentes usos previstos. En relación a este asunto, se considera necesaria una regulación de mínimos a nivel de condiciones generales, dado que no queda garantizado que puedan existir o aparecer otros usos diferentes a los previstos a nivel particularizado, por lo que deberán establecerse unas condiciones generales a cumplir en aquellos casos en que no existan condiciones particulares o bien aun existiendo las mismas, cuando no exista regulación concreta para alguno de estos parámetros.

- Art. 83. Instalaciones o edificaciones vinculadas a la explotación de recursos agrarios, ganaderos o forestales.

En el apartado 2.a se remite a un apartado 1.a) inexistente.

- Art. 86. Almazaras.

No se regulan los parámetros de ocupación, edificabilidad y número de plantas, para este tipo de construcciones.

- Art. 88. Almacenes de productos no primarios.

Incluye usos para el suelo no urbanizable que son más propios del suelo urbano o urbanizable, comprendiendo los establecimientos para el almacenaje de productos diversos (almacén de mayoristas, almacén de supermercados, etc.).

- Art. 101. Viviendas Aisladas.

Deberán extraerse del apartado «b) Parcela mínima» aquellas otras determinaciones cuya naturaleza no se corresponde con parámetro que se regula en el mismo, y encuadrarse en su correspondiente apartado, o bien cambiar la denominación del apartado. Por otra parte, independientemente de los tres requisitos que el Ayuntamiento establece como condiciones de la parcela, la justificación de la vinculación de la vivienda a las labores agrícolas, ganaderas o forestales de la finca, deberá tener como soporte un análisis específico fundamentado de necesidades de la explotación agrícola, basado en el encuadre de los aspectos técnicos y factores socio-económicos (tipología de la explotación, amortización de cultivos, parámetros de productividad y rentabilidad, plantilla de trabajadores, etc.) en base a los cuales se justifique y acredite que existe la necesidad de implantación de una vivienda, y en esta línea debe quedar expresado en el articulado en orden a garantizar una regulación responsable y eficaz para este supuesto.

- Art. 114. Régimen de usos del arbolado de interés natural o paisajístico.

El uso de arbolado de interés natural o paisajístico, no se encuentra recogido en los planos O.E.46.1-4. Estructura de Suelo No Urbanizable y Afecciones jurídico administrativas ni tampoco forma parte integrante del PGOU el «Catálogo de árboles protegidos» en el que estaría incluidos estos usos según este artículo.

- Art. 137. Organización temporal de la ejecución del planeamiento.

Se establece un plazo de dos años para la ordenación de los sectores en suelo urbano consolidado y suelo urbanizable y áreas de reforma interior, lo que no se corresponde con lo establecido en las fichas de

características urbanísticas de determinados ámbitos de planeamiento, en las que se establece un plazo de 12 meses.

- Art. 180. Clases de Usos.

En relación a la clasificación de usos propuesta, ninguno de los términos definidos concuerda con la terminología de «uso característico» empleada en las fichas de características. Es así que la relación de usos establecidos en la Normativa del PGOU, distingue entre usos globales y pormenorizados. Deberá unificarse el criterio en orden a garantizar la claridad y eficacia del documento.

Por otra parte, en la normativa se definen a nivel genérico una relación de usos complementarios, alternativos, compatibles, etc. que luego no tiene una repercusión concreta en el resto de documentos que conforman el PGOU. En orden a garantizar la claridad y eficacia de la normativa, deberá alcanzarse una coherencia entre la clasificación genérica de usos propuesta en el art. 180 y la gestión concreta de usos que se plantea en el PGOU.

- Art. 194. Accesos y circulación interior de garages.

En el apartado 4 se recoge erróneamente que el ancho mínimo exigible a las plazas de aparcamiento es de 2,25 m.

- Art. 214. Sistema General de Áreas Libres.

En el apartado 2 relativo a las condiciones de uso de estos sistemas, se plantean como usos complementarios el recreativo, sanitario, deportivo, cultural, aparcamiento y viario interno. En relación a este asunto, no se considera viable tal compatibilidad y versatilidad de usos, en base a los siguientes argumentos:

De acuerdo con lo establecido en el art. 10.2.A.a) de la LOUA, las determinaciones de usos pormenorizados y ordenanzas de las dotaciones en suelo urbano tendrán carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, y su ajuste requiere innovar el PGOU. Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el art. 10.2.B) de la LOUA, las determinaciones de usos pormenorizados y ordenanzas de las dotaciones en SUNC o SUS, (SG previstos adscritos a SUNC o SUS) tendrán carácter de ordenación pormenorizada potestativa, y su ajuste requerirá tramitar un PE. A lo que habría que añadir la exigencia recogida en la LOUA de justificar el mantenimiento del ratio de SG-AL por habitante en el municipio.

Por todo ello, el PGOU deberá garantizar el destino de los sistemas generales de áreas libres a dicho uso de manera exclusiva, admitiéndose puntualmente compatibilidades concretas y restringidas, justificadas en la propia vertebración del sistema de áreas libres y la integración del mismo en relación al resto de sistemas del municipio.

- Art. 216. Sistema General Mixto.

Como ya se ha expresado en relación al artículo 214, más aún en este caso, el PGOU deberá garantizar el destino de los sistemas generales de áreas libres a dicho uso de manera inequívoca y exclusiva, por lo que deberá distinguir claramente entre aquellos que se destinan al uso de áreas libres, computables a efectos de la justificación del mantenimiento del ratio de sistemas generales de áreas libres por habitante en el municipio, y aquellos destinados a equipamientos.

- Art. 341. Condiciones de uso de los equipamientos públicos.

En este artículo se permite la libre implantación de cualquier uso sobre las parcelas de equipamiento definidas en el PGOU, dentro de una extensa relación de usos de tipo dotacional o de servicio público.

En relación a este asunto, debemos distinguir entre la reasignación de usos de equipamiento público dentro de una categoría de equipamientos concreta, que puede ser factible que se lleve a cabo directamente por el propio Ayuntamiento sin necesidad de innovar el PGOU, y la reasignación de usos equipamentales entre categorías específicas que no guardan ninguna relación entre sí, como sería el caso de sustituir (por ejemplo) un uso educativo por el de mercado o cementerio. Esta reasignación de usos sí requeriría modificación de planeamiento, con el informe preceptivo del Consejo Consultivo de conformidad con el artículo 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, y así debe quedar expresado en la nueva redacción que se realice de este artículo.

- Art. 355. Características de las vías públicas.

En el apartado 3, el itinerario peatonal accesible, en cuanto a la pendiente longitudinal máxima; y los tramos de escaleras que sirvan de alternativa de paso, en cuanto al número de peldaños máximo, se deberá ajustar al cumplimiento 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, así como de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

- Art. 362. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

La cuantía de reserva de plazas para personas con movilidad reducida, así como sus dimensiones mínimas, se deberán ajustar al cumplimiento 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, así como de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, que desarrolla el documento

técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

E) 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.3.ª, en función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del PGOU sobre las previsiones de programación y gestión de la ordenación estructural, contendrá 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.

A tales efectos el Plan incluye en una 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 y otros.

Se prevén unos costos totales de 161.146.550 € para la gestión prevista de ocho a doce años, distribuidos en función de la clase y categoría de suelo.

F) Conclusiones.

Se emite el presente informe urbanístico al documento del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Benahavis, aprobado provisionalmente por el Pleno con fecha 30 de noviembre de 2011, señalándose en los diferentes apartados del informe las deficiencias e insuficiencias detectadas en la documentación que conforma el PGOU.

Estas consideraciones, derivadas del análisis urbanístico del PGOU, afectan en distinta medida a las determinaciones del Plan. En muchos casos dichas consideraciones afectan a ámbitos concretos pero en algunos otros casos afectan a cuestiones estructurales, formales y de normativa que condicionan una generalidad de aspectos del Plan.

Conforme al análisis efectuado en el presente informe se detectan en el PGOU las siguientes deficiencias:

Adecuación del PGOU a la planificación territorial.

- El crecimiento propuesto en el PGOU supone un incremento de población que supera de forma muy significativa a el fijado en la norma 45 del POTA y desarrollado por la disposición adicional segunda del Decreto 11/2008.

- Deberán recogerse adecuadamente las redes de sistemas generales viarios en los planos de Ordenación Estructural.

- En relación a los suelos incluidos en alguna zona declarada LIC, el art. 36.2 del POT-CSO establece la obligatoriedad de que el planeamiento de desarrollo sea informado por el órgano ambiental competente. En relación a este asunto, el PGOU no contiene una delimitación precisa de los LIC existentes en el término municipal, lo que deberá completarse de manera que se garantice la aplicación eficaz de esta directriz.

- En relación a la directriz prevista en el art. 37.1.c del POT-CSO, deberá recogerse en el artículo 55 de la normas urbanísticas y/o en las fichas urbanísticas del PGOU, la obligatoriedad del planeamiento de desarrollo de preservar de la edificación las zonas con pendientes superiores al 35%, así como la evitación de desmontes de altura superiores a 3 m y vez y media de separación entre ellos. De igual modo, deberán recogerse en la normativa del PGOU el resto de criterios de adecuación ambiental de los nuevos crecimientos urbanos.

- El parque fluvial E1 previsto en el POT-CSO no se recoge en los planos de ordenación del PGOU. En relación a los dos ramales de parque fluvial E2, el PGOU ha recogido únicamente el ramal occidental. Además no se establece al respecto ninguna pauta para su ordenación como Parque Fluvial según lo previsto en el artículo 29 del plan territorial. Debido a ello, se encontrarían afectados los ámbitos: SURS-19 Empresarial, SGE PL, SURNS-13 A. Caserías del Esperonal II, SURNS-3 Hornacino.

- Deberán grafarse en los planos de ordenación estructural, al menos aquellos sistemas de infraestructura que formen parte de la ordenación estructural del municipio.

Ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Ordenación estructural.

- En el plano O.E.1.31 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Sistemas Generales, no se grafía la denominación de numerosos ámbitos de planeamiento.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas Generales, no se grafían numerosos sistemas generales.

- En el plano O.E.1.32 Ordenación Estructural. Clasificación del suelo. Calificación genérica. Sistemas Generales, no se grafía con claridad la delimitación de los diferentes ámbitos de planeamiento.

- No se establecen los Usos, Densidades y Edificabilidades globales para las diferentes zonas de suelo urbano, que según lo establecido en el artículo 10 de la LOUA, forma parte de la ordenación estructural del municipio.

Suelo urbano consolidado.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas urbanísticas para los ámbitos SUC-PA.1 «Vega del Jaque», SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal» y SUC-PA.6 «Capanes Norte». Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

Suelo urbano no consolidado.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.2.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los ámbitos SUNC-UE.2 «A. Camino del Higueral», SUNC-UE.3 «A. Camino del Higueral II», SUNC-UE.4 «A. Horno de la Miera A», SUNC-UE.5 «Horno de la Miera B», SUNC-UE.6 «Llanos de la leche», SUNC-UE.7 «Artola I», SUNC-UE.8 «Artola II», SUNC-UE.9 «Empresarial La Quinta», SUNC-UE.10 «Empresarial La Quinta». Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

Suelo urbanizable ordenado.

- En el SURO.5, aunque se mantienen en la ficha urbanística los parámetros aprobados en el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación que se recoge en la planimetría del PGOU (plano O.P.T.1.33), no corresponde con la aprobada en el Plan Parcial de Ordenación.

- En el SURO.6, aunque se mantienen en la ficha urbanística los parámetros aprobados en el Plan Parcial de Ordenación, la ordenación que se recoge en la planimetría del PGOU (plano O.P.T.1.37), no corresponde con la aprobada en el Plan Parcial de Ordenación.

- En el SURO.7, se prevé la tramitación de un Plan Parcial de Ordenación, lo que no se considera procedente teniendo en cuenta la categoría propuesta en el PGOU como Suelo Urbanizable Ordenado. No se tiene constancia de la aprobación de planeamiento de desarrollo del Sector SURO.7 en la fecha indicada en la ficha urbanística.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.1.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los sectores SURO.2 «Monte Mayor Bajo», SURO.3 «Real de la Quinta», SURO.4 «La Palta», SURO.5 «Jaralillos. Sector A las Rocas», SURO.6 «Ampliación Cerro Artola A» y SURO.7 «Atalaya Hill Club». Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento). La documentación gráfica del PGOU deberá contar con una información detallada y precisa de los Sistemas Generales adscritos a esta categoría de suelo, en la que se incluya su ordenación pormenorizada, o bien remitir al correspondiente instrumento de desarrollo.

Suelo urbanizable sectorizado.

- En las fichas de características del suelo urbanizable sectorizado, en el apartado de «Objetivos y Criterios» de Ordenación, se establece que «La estructura propuesta en los planos de ordenación es indicativa». Deberá quedar claro en las fichas que aspectos de la ordenación son vinculantes y cuales indicativos, teniendo en cuenta que el instrumento de desarrollo no puede alterar la ordenación estructural ni la pormenorizada preceptiva.

- Se deberá aclarar en las fichas de los ámbitos: SURS-C.1, SURS-C.2, SURS-C.3, SURS-C.4, SURS-C.5, el apartado de «Objetivos y Criterios» de Ordenación, cuando se remite a «Los contenidos en su planeamiento aprobado», ya que no se concreta a qué instrumento se refiere.

- En los planos O.E.1.31 y O.E.1.32 no aparecen delimitados los sistemas generales previstos en las fichas de características para los sectores SURS-1 «Montemayor norte», SURS-2 «La Toma», SURS-3 «Ampliación Caserías del Esperonal», SURS-4 «Brijan I», SURS-5 «Brijan II», SURS-6 «La Alquería II», SURS-7 «Ampliación Puerto del Almendro II. Fase A», SURS-8 «Hornacinos», SURS-11 «Altos de la Alquería II», SURS-12 «Artola», SURS-13 «Montmelián Norte», SURS-14 «Bejarano», SURS-15 «Campanillas», SURS-16 «El Chopo I», SURS-17 «EL Chopo II», SURS-18 «Ampliación El Herrojo II», SURS-19 «Empresarial», SURS-20 «El Acebuche». Todos los sistemas generales previstos en el PGOU para esta categoría de suelo deberán quedar definidos gráficamente, así como sus características urbanísticas y uso concreto (distinguiendo entre los destinados a áreas libres y los destinados a equipamiento).

- En la Memoria de Ordenación (pag. 136) se expone que se adscribe al ámbito SURS-1 «Montemayor Norte» el sistema general SG-AL-4 de 91.044 m², y el SG-AL-2 de 103.486 m², lo que no se corresponde con los datos recogidos en la ficha de características del sector.

Suelo urbanizable no sectorizado.

- En la Memoria de Ordenación, en el apartado 10.1. Sistemas Generales, se establecen diversas determinaciones relativas a previsiones de reservas de sistemas generales, tanto de manera individualizada del 10% de la superficie de cada ámbito, como de manera mancomunada (SG-AL.1, SG-AL.2, SG-AL.3 y SG-AL.4), lo que no queda recogido en las fichas de características de los diferentes ámbitos de SURNS. Deberá alcanzarse una coherencia entre fichas y memoria.

- No se establecen los usos incompatibles, según se exige en el art. 10.1.A).e) de la LOUA. En el Documento Respuesta presentado con fecha 31.7.2012 se propone completar la Normativa del PGOU con la incompatibilidad del uso industrial, lo que deberá recogerse en el articulado.

Suelo no urbanizable.

- En los planos se grafían los diferentes ámbitos de protección. No obstante, no se identifican adecuadamente determinados ámbitos (vías pecuarias, LIC, etc.). con el correspondiente código en coherencia con lo recogido en la leyenda. En otros casos los códigos grafiados resultan ilegibles, por lo que deberá mejorarse la representación del plano con objeto de garantizar su claridad y eficacia.

Ordenación pormenorizada.

Suelo urbano consolidado.

- En los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado con planeamiento de desarrollo aprobado, sometidos a Expediente de Adaptación al Plan General, deberá concretarse qué instrumento urbanístico se plantea y en consecuencia determinar la clase y categoría de suelo adecuada, así como la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente. En esta situación se encuentran SUC-PA.C1 «El Bancal I», SUC-PA.1 «Vega del Jaque», SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal», SUC-PA.3 «Flamingos I», SUC-PA.3 y 4 «Flamingos I y Flamingos II», SUC-PA.5 «Capanes Sur I», SUC-PA.6 «Capanes Norte» y SUC-PA.7 «Ampliación Puerto del Almendro I. Fase A».

- Deberá mantenerse en el nuevo PGOU, el uso pormenorizado al que se destina cada parcela de equipamiento público en el planeamiento vigente, salvo que en aquel ya estuviese destinada al uso genérico de equipamiento. En aquellos casos en los que el nuevo PGOU proponga usos distintos a los establecidos en el planeamiento vigente, deberá justificarse de manera particularizada la innecesariedad del uso inicialmente previsto así como las medidas adoptadas en orden a garantizar la correspondencia y proporcionalidad del sistema de equipamientos.

Suelo urbanizable ordenado.

- Se considera improcedente la necesidad de tramitar un instrumento de desarrollo en los ámbitos de suelo urbanizable ordenado: SURO.1 «La Perdiz», SURO.4 «La Palta» y SURO.5 «Jalillos. Sector A. Las Rocas» tal como se plantea en las fichas urbanísticas, teniendo en cuenta que dichos suelos ya cuentan con la ordenación detallada.

- En las fichas de características de los ámbitos de SURO no se consigna el Área de Reparto que le corresponde, lo que deberá completarse en orden a facilitar el manejo del documento. Independientemente, se detectan errores al consignar el aprovechamiento medio de los sectores en las fichas de los ámbitos SURO.2, SURO.3, SURO.6 y SURO.7.

Suelo urbanizable sectorizado.

- En las fichas de características de los ámbitos SURS-C.1, SURS-C.2, SURS-C.3, SURS-C.4, SURS-C.5, SURS-1, SURS-2, SURS-3, SURS-4, SURS-5, SURS-6, SURS-7, SURS-8, SURS-9, SURS-10, SURS-11, SURS-12, SURS-13, SURS-14, SURS-15, SURS-16, SURS-17, SURS-18, SURS-20, en el apartado de «Objetivos y Criterios» de Ordenación, se establece que «la estructura propuesta en los planos de ordenación es indicativa», lo que deberá eliminarse, dado que de acuerdo con el art. 10.2.A.c) de la LOUA.

Suelo urbanizable no sectorizado.

- Se establecen en las fichas de características y cuadro resumen diversas determinaciones relativas cesión de áreas libres y equipamientos, sistema de actuación, e imputación de cargas externas que no se corresponden con las determinaciones que establece la LOUA para esta categoría de suelo, por lo que deberán eliminarse en tanto que la fijación de dichos parámetros corresponde al plan de sectorización.

Clasificación y categorización del suelo.

Suelo urbano consolidado.

- Los ámbitos: SUC «La Alborada», SUC «La Quinta», SUC «La Pacheca», SUC «Los Aguilares», SUC «Montemayor Alto», SUC «La Alquería», SUC-PA.2 «Caserías del Esperonal y SUC «Vega del Jaque», clasificados en el PGOU como Suelo Urbano Consolidado, no son encuadrables en esta categoría, en aplicación del artículo 45 de la LOUA. En coherencia con lo dispuesto en el art. 24 de la Normativa del PGOU, se incluirán en la categoría de suelo urbanizable ordenado aquellos suelos con planeamiento de desarrollo aprobado que no cumplen con las condiciones del suelo urbano.

Suelo urbanizable ordenado.

- Para los ámbitos SURO.1 y SURO.4 se prevé la tramitación de un Expediente de Adaptación al Plan General. Dado que dicho instrumento no se encuentra entre los definidos en la LOUA, deberá concretar de qué instrumento urbanístico se trata y en consecuencia determinar la tramitación que le corresponda de acuerdo con la legislación vigente.

Cualquier ajuste de la ordenación legitimada en el plan parcial aprobado definitivamente conllevará la correspondiente innovación del instrumento, según el procedimiento establecido al efecto en la LOUA, y así deberá constar de manera expresa en las respectivas fichas de características.

Suelo no urbanizable.

- Se deberá eliminar de los planos O.E.46.1-4. Estructura de Suelo No Urbanizable y Afecciones jurídico administrativas y de la Normas urbanísticas, la categoría de suelo no urbanizable de especial protección (SNUEP) «Por riesgos naturales». Esta categoría de suelo no urbanizable no se encuentra dentro de las recogidas en el artículo 46.2 de la LOUA. Dichos terrenos podrían, en todo caso, incluirse dentro de la categoría de SNU de especial protección por legislación específica, o de especial protección por planificación territorial o urbanística, en aplicación del artículo 46.2.a) o 46.2.b) de la LOUA.

- Se deberá corregir la duplicidad existente, en la leyenda de los planos y en la Normas urbanísticas, en cuanto a las zonas de riesgos naturales (erosión, incendio e inundación) ya que se identifican tanto como suelo no urbanizable de especial protección, como afección jurídico administrativa.

- En los planos, no se identifican adecuadamente determinados ámbitos (vías pecuarias, LIC...) con el correspondiente código en coherencia con lo recogido en la leyenda. En otros casos los códigos grafiados resultan ilegibles, por lo que deberá mejorarse la representación del plano con objeto de garantizar su claridad y eficacia.

- Los planos O.E.1.31. Ordenación Estructural. Sistemas Generales y O.E.46.3 Estructura de Suelo No urbanizable y Afecciones jurídico administrativas, no contienen el parque fluvial que discurre por Caserías del Esperonal y Montemayor Alto, con lo que no se incluye ni como sistema de espacios libres ni como suelo no urbanizable de especial protección.

- La delimitación de la zona de protección de interés territorial recogida en los planos O.E.1.31. Ordenación Estructural. Sistemas Generales y O.E.46.4 Estructura de Suelo No urbanizable y Afecciones jurídico administrativas, no coincide con la grafiada en el plano de Ordenación General 2/4 del POT-CSO. Se deberá dar cumplimiento al artículo 64. Zonas a proteger por su interés territorial del POT-CSO: «Las zonas a proteger por su interés territorial que se delimitan en el Plano de Ordenación General tendrán en el planeamiento urbanístico general la consideración de suelos no urbanizables de especial protección...», sin embargo en los planos O.E.1.31 y O.E.46.4 se clasifican en gran parte como Suelo Urbanizable Sectorizado. Ello afectaría a los ámbitos: SURS-3 «A.Caserías del Esperonal II», SURS-6 «La alquería II», SURS-CG1. «A.Caserías del Esperonal», SUC-PA6 «Capanes Norte» y el SGE «Guadalmina».

Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

- Existen incoherencias entre la denominación de las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado que se recoge en las fichas de características de los diferentes ámbitos, la consignada en los cuadros resumen de la Memoria de Ordenación, y la consignada en la Normativa del PGOU, lo que conviene subsanar en orden a garantizar la claridad del documento y asegurar la eficacia de sus determinaciones.

- En las fichas de características del Suelo Urbanizable Ordenado no se recoge el código del Área de Reparto correspondiente a cada sector.

- En el cuadro resumen de suelos urbanizables sectorizados de uso residencial exteriores al casco urbano se consigna un aprovechamiento medio nulo, que deberá corregirse en coherencia con lo establecido en las respectivas fichas de características.

- En el cuadro resumen de suelos urbanizables ordenados de uso residencial, exteriores al casco urbano, (página 107 de la Memoria de Ordenación), se consigna un aprovechamiento medio nulo, que deberá corregirse en coherencia con lo establecido en las respectivas fichas de características.

- En el suelo urbanizable sectorizado, las diferencias entre los aprovechamientos medios supera el 10%, establecido en el art. 60 de la LOUA. Habrá que justificar en la memoria, en su caso, la aplicación de la salvedad prevista en el apartado c) de dicho artículo.

- No se establecen coeficientes de ponderación para expresar el valor que se atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás, según se exige en el art. 61 de la LOUA. Dichos coeficientes deberán motivarse en su procedencia y proporcionalidad.

Usos y calificación.

- El concepto de «uso característico» empleado en las fichas urbanísticas no se encuentra definido en la regulación de usos que se establece en el Título IX de la Normativa del PGOU, que sólo distingue entre global y pormenorizado.

Vivienda. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

- Se deberá motivar en su procedencia y proporcionalidad, de acuerdo con el artículo 61.6 de la LOUA, el coeficiente de ponderación de 0,25 fijado para la vivienda protegida.

Sistemas.

- En los planos de ordenación estructural del municipio deberán grafarse todos los sistemas generales (áreas libres, equipamientos, infraestructuras y viarios), previstos en el PGOU.

- Numerosos sistemas generales se destinan al uso indistinto SG AL/EQ, por lo que no queda justificado que la proporción de sistemas generales de áreas libres y sistemas generales de equipamientos en el nuevo PGOU, alcance a mantener las previsiones del PGOU vigente, en cumplimiento del artículo 9.D) de la LOUA.

Normativa.

Se deberán subsanar las deficiencias señaladas en el apartado D. Normativa del informe técnico, en lo que se refiere a los siguientes artículos: (art. 1, art. 51, art. 64, art. 68, art. 69, art. 70, art. 71, art. 75, art. 78, art. 82, art. 83, art. 86, art. 88, art. 101, art. 114, art. 137, art. 180, art. 194, art. 214, art. 216, art. 341, art. 355 y art. 362).

Además de las deficiencias expuestas en los apartados anteriores, en relación al apartado de informes sectoriales deberán de tenerse en cuenta las observaciones puestas de manifiesto en los pronunciamientos emitidos por los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por mayoría de votos y con el voto en contra de los siguientes Vocales:

Doña Ana Mula Redruello (Suplente Ayuntamiento de Nerja), don Ignacio Mena Molina (Diputación Provincial de Málaga), D.Antonio Manuel Rando Ortiz (Suplente Ayuntamiento de Torremolinos) y don Salvador Herrera Donaire (Ayuntamiento de Alhaurín de la Torre).

A C U E R D A

Primero. 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.

Segundo. El Ayuntamiento de Benahavís deberá elaborar un documento completo corregido en el que se incorporen 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 de 9 de noviembre de 2012.

Tercero. El Ayuntamiento, 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, elevará el citado documento a esta Consejería para su resolución sobre aprobación definitiva.

Cuarto. Notificar el Acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Benahavís y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra el contenido del presente Acuerdo, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a su notificación o publicación, ante el órgano que dictó el acto que se impugna o ante el titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, órgano competente para resolver, de conformidad con lo establecido en los artículos 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y el artículo 23 apartados 2 y 4 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 44 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa para los litigios entre Administraciones Públicas. Málaga, a 15 de noviembre de 2012, el Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo, Fdo.: Javier Carnero Sierra.

Málaga, 22 de noviembre de 2012.- El Delegado, Javier Carnero Sierra.