

MODIFICACION PGOU DE BENAHAIVIS

HORNO DE LA MIERA

Noviembre de 1999

Ernesto Palanco & Iago Milet

Arquitectos

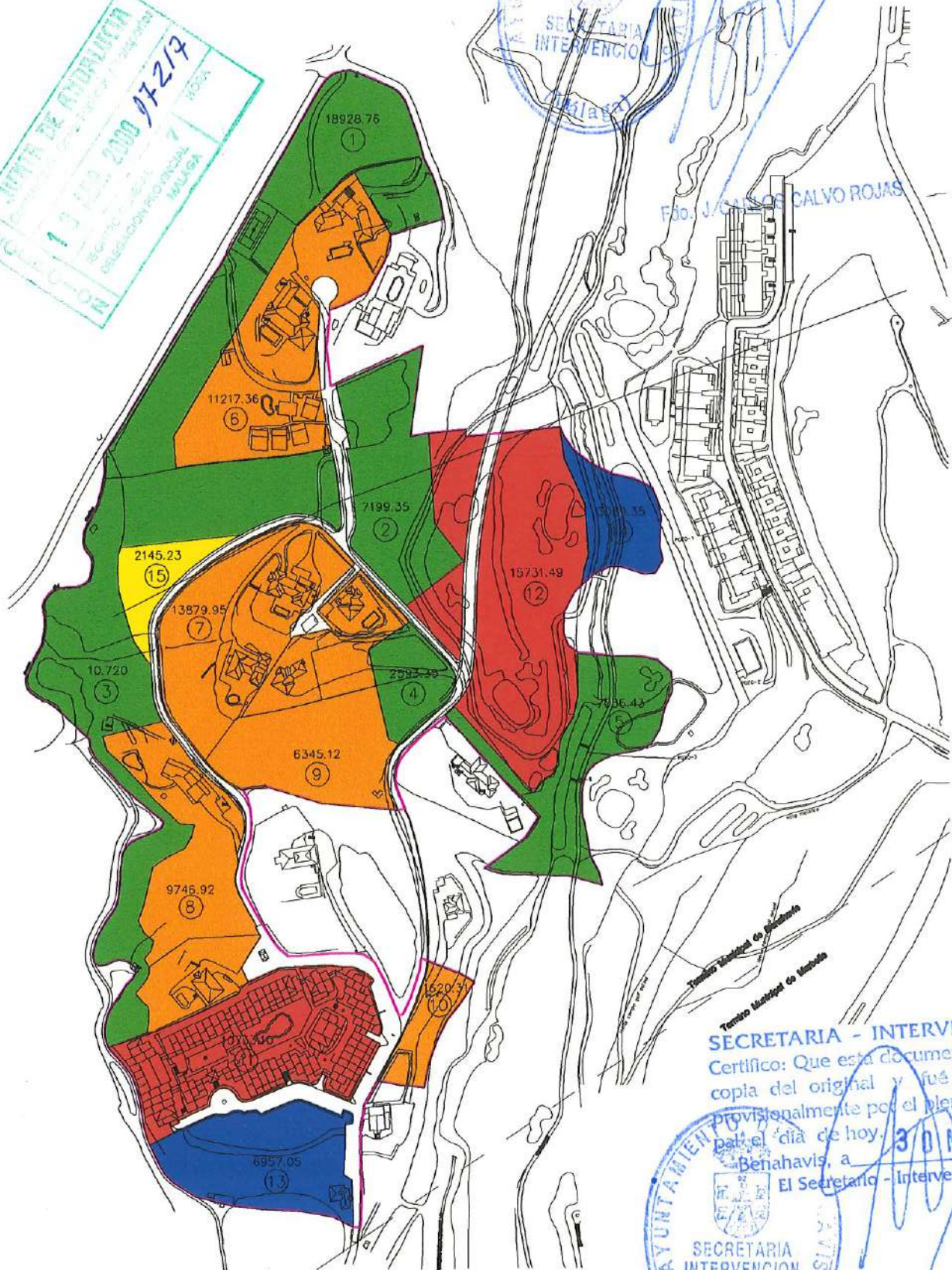
SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 9 DIC. 1999

El Secretario - Interventor

SECRETARIA INTERVENCION



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 30 MAR. 2000

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



OBJETO

El objeto de la presente Modificación Puntual de Elementos es:

1. Aparición de un vial sobre terrenos calificados de equipamiento deportivo privado (golf), con objeto de conectar esta unidad con la denominada Ampliación El Herrojo I.
2. Cambio de calificación de un vial proyectado por el PGOU que no se puede realizar por los condicionantes del terreno por áreas libres (calificación igual a la existente en ambas márgenes de dicho vial).
3. Distintos cambios de la calificación entre equipamiento deportivo privado (golf) y viviendas agrupadas, en función de la realidad al ajustarse ahora a la delimitación actual del campo de golf, ya ejecutado.
4. Aumento de la zona verde pasando de 40.740 m² a 46.527 m².
5. Sin cambiar los límites de la unidad se ajusta a la superficie actual (137.995 m²), lo que supone una aumento con respecto a la indicada en el PGOU del 1,6%
6. Aumenta el Índice de edificabilidad bruta del sector, así como la densidad máxima al pasar de 10 viv/Ha a 12 viv/Ha.
7. Aparece dentro de las ordenanzas permitidas el de vivienda plurifamiliar como complemento al existente de vivienda unifamiliar agrupada

Se encuentra la presente unidad rodeada de suelos ahora ya consolidados y ejecutados, apareciendo pequeñas divergencias una vez ejecutado el campo de golf (al ocupar menos suelo del inicialmente previsto), junto con la necesidad de conectar las distintas unidades existentes y en su mayoría desarrolladas a través de este suelo.

Así mismo y con objeto de unificar este suelo con los adyacentes se propone un aumento tanto del volumen edificable como de la densidad, con un aumento importante de áreas libres con las unidades colindantes.

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 9 DIC. 1999
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 30 MAR. 2000
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

1



SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es
copla del original y fué aprobada
provisionalmente por el pleno Municipal
el día de hoy. **9 DIC. 1999**
Benahavis, a
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es
copla del original y fué aprobada
provisionalmente por el pleno Municipal
el día de hoy. **30 MAR. 2000**
Benahavis, a
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

JUSTIFICACIÓN

Se justifica la presente Modificación Puntual de elementos sobre la base de los siguientes artículos del PGOU de Benahavis y del TRLS (ley 1/97 del suelo de Andalucía), los cuales se transcriben en *letra cursiva*,

PGOU de BENAHAVIS.

ARTÍCULO 1.- NATURALEZA Y OBJETO.

.../...

2. Constituye el objeto de las presentes normas:

a) *La exposición de las disposiciones y la regulación de los instrumentos de desarrollo y ejecución del Plan General, del régimen urbanístico general del suelo según su calificación y clasificación, de su gestión y ejecución, y de las restantes determinaciones cuya reglamentación compete al PGOU.*

b) *En suelo urbano, constituye el objeto de las presentes normas la regulación de la edificación y el uso del suelo, con carácter de Ordenanzas, y la reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico sanitarias de los terrenos y construcciones, así como las características estéticas de la ordenación, la edificación y su entorno.*

.../...

En este artículo se expone el objeto de la ordenación urbanística en los suelos clasificados como urbanos, objeto del presente expediente.

ARTÍCULO 3.- ATRIBUCIONES QUE COMPRENDE LA FUNCIÓN URBANÍSTICA.

1. *En orden al régimen del suelo la función urbanística atribuye las facultades necesarias para que, dentro de los límites inherentes al escalón normativo en que se ejerce, se logren los siguientes fines:*

a) *Procurar que el suelo se utilice en congruencia con la utilidad pública, garantizando el cumplimiento de las obligaciones y cargas derivadas de la función*



social de la propiedad.

b) Impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución de los mismos.

c) Asegurar la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del desarrollo urbano.

d) Asegurar el uso racional del suelo en cuanto al mantenimiento de una densidad adecuada al bienestar de la población.

2. La competencia urbanística concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:

a) Formular los Planes e instrumentos de ordenación territorial y urbanística previstos en la legislación.

b) Emplazar los centros de producción y de resistencia del modo conveniente para la mejor distribución de la población.

c) Dividir el territorio municipal en áreas de suelo urbano, urbanizable, o en su caso, apto para urbanizar y no urbanizable.

d) Establecer zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas, porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales uniformes para cada especie de los mismos en toda la zona.

f) Establecer espacios libres para parques y jardines públicos en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

g) Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público social, centros docentes, aeropuertos, y lugares análogos.

h) Calificar terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

i) Determinar la configuración y dimensiones de las parcelas edificables.

j) Limitar el uso del suelo y subsuelo y de las edificaciones.

k) Orientar la composición arquitectónica de las edificaciones y regular, en los casos que fuera necesario, sus características estéticas.

3. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy, a las 9 de la tarde, en Benahavis, a las 9 de Diciembre de 1999.

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy, a las 3 de la tarde, en Benahavis, a las 3 de Marzo de 2000.

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



siguientes facultades:

- a) Encauzar , dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
- b) Expropiar los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras y cuanto convenga la economía de la urbanización proyectada.

4. La competencia urbanística en orden a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación comprenderá las siguientes facultades:

- a) Intervenir la parcelación.
- b) Intervenir la construcción y uso de las fincas.
- c) Prohibir los usos que no se ajustaren a la ordenación urbanística.
- d) Facilitar a los propietarios el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la Ley.

5. La competencia urbanística en lo que se refiere a la intervención en la regulación del mercado del suelo confiere las siguientes facultades:

- a) Regular el mercado de terrenos como garantía de la subordinación de los mismos a los fines previstos en el planeamiento.
- b) Ceder terrenos edificables y derechos de superficie sobre los mismos.
- c) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo.
- d) Ejercitar los derechos de tanteo y retracto en los términos establecidos en la legislación aplicable.

6. Las mencionadas facultades tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con las misma, para ser ejercidas con arreglo al ordenamiento jurídico urbanístico.

Se exponen en este artículo las atribuciones que comprenden la función urbanística. urbanística.

ARTÍCULO 4.- DIRECCIÓN DE LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA E INICIATIVA PRIVADA.

1. La gestión urbanística, cuya dirección y control corresponde en todo caso a la Administración, podrá ser asumida directamente por ésta o encomendarse a la iniciativa privada o a entidades mixtas.

2. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así



lo aconseje, su suscitará la iniciativa privada a través de los sistemas de actuación o, en su caso, mediante concesión, según lo previsto en la legislación aplicable.

3. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y, en particular, de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

Desarrolla el anterior artículo la intervención de los particulares en el planeamiento municipal, posibilitando dicha intervención.

Parte Segunda: Sobre la alteración del PGOU: revisión y modificación.
ARTÍCULO 8.- ALTERACIÓN DEL PGOU.

1. La alteración del PGOU se producirá únicamente, bien por su revisión, ordinaria o anticipada, bien por la modificación de alguno de sus elementos.

2.- Es revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio que afecten a la clasificación del suelo y sus determinaciones, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas, de carácter demográfico o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

3.- De acuerdo con el límite temporal al que se refiere el conjunto de las previsiones de este PGOU se establece como plazo para la revisión ordinaria el de ocho años.

4.- Serán circunstancias que puedan dar lugar a la revisión anticipada del presente PGOU, las que con carácter general o particular se señalan en este apartado.

a) En general, las siguientes:

a.1.) Cuando la Corporación Municipal, en el ejercicio de la potestad de planeamiento, adopte un modelo territorial distinto.

a.2.) Cualquiera sobrevenida que sustituya, transforme, aumente, disminuya o suprima los hechos determinantes del presente PGOU, bien sean los expresamente recogidos como tal en la documentación del mismo, bien sean los que el ordenamiento urbanístico establece, especialmente los que justifican la clasificación de suelo inicialmente adoptado.

b) En particular, serán circunstancias que puedan dar lugar a la revisión anticipada del presente PGOU, las siguientes:

b.1.) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Benahavís y que así lo disponga o lo haya necesario. En todos los casos, deberá promoverse la revisión en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Planeamiento Supramunicipal.

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy. 29 D/C. 1999

Benahavís, a
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy. 3/0 MAR. 2000

Benahavís, a
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

5



SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a

9 DIC. 1999

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

b.2.) Cuando los terrenos clasificados como suelo Urbano evolucionen anticipadamente en tal forma que las operaciones de reforma interior o el conjunto de acciones de urbanización, previstas en el presente PGOU para conseguir los niveles de dotación necesarios de los servicios mínimos de esta clase de suelo, resulten insuficientes o inadecuados, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de la clasificación del suelo.

b.3.) Cuando los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Programado evolucionen, fuera de las previsiones del Programa, en tal forma que deba considerarse necesario alterar tal clasificación, bien por haber alcanzado aceleradamente su consolidación en suelo urbano, demandando una mayor extensión del suelo urbanizable programado, bien porque los criterios de ponderación del art. 23.2 del Reglamento de Planeamiento hayan resultado desacertados, en ambos casos, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo o agotando sus previsiones.

b.4.) Cuando el desarrollo del modelo de utilización del territorio que se haya previsto, demande el incremento de los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo y poniendo de manifiesto el agotamiento de las previsiones del PGOU.

b.5.) Cuando los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable demanden un grado de protección distinto al previsto en el presente PGOU, afectando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación del suelo.

b.6.) Cuando, respecto a todo el suelo ordenado por el presente PGOU, se produzca la aparición de usos no previstos que afecten gravemente el destino del suelo o la consolidación de más del 80% del suelo susceptible de edificación según las determinaciones de aquel.

b.7.) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

b.8.) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio del municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

5. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a

30 MAR. 2000

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del Plan por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.

6. No se consideran modificaciones del Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General reservan al Planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajusten puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas al sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

e) La modificaciones del Catálogo producidas por la aprobación o modificación del Planes Especiales de Protección.

7. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y en especial sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado a de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

Del análisis de este artículo, cabría deducir que la presente modificación de elementos no esta enclavada dentro de los supuestos que el propio Plan general define como revisión del mismo, y si dentro de los definidos como modificación puntual del Plan General.

Recoge el TRLS (ley 1/97 del suelo de Andalucía) en los artículos 128 y 129 la definición y tratamiento de las Modificaciones de Elementos del planeamiento, las cuales paso a analizar (en letra *cursiva* los textos legales)

SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Benahavis, a este día de hoy.
Benahavis, a 9 DIC. 1999
El Secretario - Interventor,
Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento de Benahavis, a este día de hoy.
Benahavis, a 30 MAR. 2000
El Secretario - Interventor,
Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

7



1. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, Proyectos, Programas, Normas y Ordenanzas se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su tramitación y aprobación.

2. Sin embargo cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla la previsión de los mayores espacios libres que requerirá el aumento de la densidad de población.

Artículo 129. Modificación cualificada.

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Con respecto al apartado 1 del artículo 128, el mismo señala tan solo el tramite que ha de seguir este expediente, que ha de ser el mismo que en su día llevo el Plan General, esto es: aprobación inicial, un mes de exposición publica con anuncios en prensa y en el BOP, aprobación provisional y remisión del expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo para la aprobación definitiva.

En contestación al apartado 2 de dicho artículo se reservan mayores zonas verdes dentro de la unidad.

Así mismo el artículo 129 tampoco sería de aplicación, ya que la presente modificación no afecta a zonas calificadas como zona verde o áreas libres.

Queda por lo tanto justificada legalmente la presente modificación, la justificación tanto urbanística como de oportunidad se analizó en el OBJETO de la presente modificación puntual de elementos.

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **9 DIC. 1999**

El Secretario - Interventor,



[Handwritten signature]

Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **30 MAR. 2000**

El Secretario - Interventor,



[Handwritten signature]

Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **-9 DIC. 1999**
El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **30 MAR 2000**
El Secretario - Interventor,



MEMORIA
Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

Clasifica el vigente PGOU de Benahavis este suelo como urbano conformando una unidad con la siguiente ficha de características:

| | |
|------------------------|---|
| Clasificación | URBANO |
| Calificación | RESIDENCIAL |
| Situación | ZONA SUR ORIENTAL EN EL T.M. |
| Delimitación | LIMITA AL ESTE CON EL SECTOR "EL HERROJO" Y AL OESTE CON "EL CAMINO DEL HIGUERAL" |
| Superficie | 135.800 m ² |
| Densidad | 10 viv/Ha. |
| Nº alojamientos | 136 |
| Edificabilidad | 0,12 m ² /m ² |
| Techo máximo | 16.296 m ² t |
| Areas libres | 13.580 m ² |
| Reserva A.L. | 27.160 m ² |
| Cesión Equip. | 1.632 m ² |
| Reserva Equip. | 25.528 m ² |
| Tipología | UNIFAMILIAR AISLADA Y AGRUPADA |
| Sistema | COMPENSACIÓN |

Se propone por la siguiente ficha de características:

| | |
|---------------------------------------|---|
| Clasificación | URBANO |
| Calificación | RESIDENCIAL |
| Situación | ZONA SUR ORIENTAL EN EL T.M. |
| Delimitación | LIMITA AL ESTE CON EL SECTOR "EL HERROJO" Y AL OESTE CON "EL CAMINO DEL HIGUERAL" |
| Superficie | 137.995 m ² |
| Densidad | 12 viv/Ha. |
| Nº alojamientos | 165 |
| Edificabilidad | 0,198 m ² /m ² |
| Techo máximo | 27.413 m ² t |
| Áreas libres y reserva de A.L. | 46.527 m ² |
| Cesión Equip. | 2.145 m ² |
| Reserva Equip. | 10.047 m ² |
| Tipología | UNIFAMILIAR AISLADA, AGRUPADA, PLURIFAMILIAR Y HOTELERO |
| Sistema | COMPENSACIÓN |



Se propone el siguiente cuadro de características (ordenación) de la unidad de ejecución:

| ZONA | SUPERFICIE m ² | EDIFICB. m ² /m ² | TECHO m ² t | Nº VIV. | USO |
|--------------|------------------------------|--|---------------------------|------------|------------------------------------|
| 1 | 18.929 | -- | -- | -- | Áreas Libres |
| 2 | 7.199 | -- | -- | -- | Áreas Libres |
| 3 | 10.720 | -- | -- | -- | Áreas Libres |
| 4 | 2.593 | -- | -- | -- | Áreas Libres |
| 5 | 7.086 | -- | -- | -- | Áreas Libres |
| 6 | 11.217 | 0,25 | 2.804 | 11 | Unifamiliar Aislada |
| 7 | 13.880 | 0,25 | 3.471 | 13 | Unifamiliar Aislada |
| 8 | 9.747 | 0,25 | 2.436 | 9 | Unifamiliar Aislada |
| 9 | 6.345 | 0,25 | 1.586 | 6 | Unifamiliar Aislada |
| 10 | 1.620 | 0,25 | 405 | 2 | Unifamiliar Aislada |
| 11 | 10.733 | 0,50 | 5.367 | 59 | Plurifamiliar |
| 12 | 15.732 | 0,50 | 7.866 | 65 | Plurifamiliar |
| 13 | 6.957 | 0,50 | 3.478 | -- | Equipamiento comercial privado |
| 14 | 3.090 | 0 | 0 | -- | Equipamiento deportivo privado |
| 15 | 2.145 | 0,50(1) | 1.073 | -- | Cesión Sistema Local Equipamientos |
| | 10.002 | -- | -- | -- | Viaro |
| TOTAL | 137.995 | 0,198 | 27.413 | 165 | |

(1) No computa a los efectos lucrativos

Con el presente cuadro quedarían las siguientes superficies por usos:

| USO | SUPERFICIE (m ²) | % |
|----------------------|---------------------------------|-------------|
| Áreas Libres | 46.527 | 33,73% |
| Unifamiliar Aislada | 42.809 | 31,00% |
| Plurifamiliar | 26.465 | 19,18% |
| Equipamiento privado | 10.047 | 7,29% |
| Equipamiento publico | 2.145 | 1,55% |
| Viaro | 10.002 | 7,25% |
| TOTAL | 137.995 | 100% |

Se adjunta el siguiente cuadro comparativo de los principales parámetros urbanísticos antes y después de la modificación de elementos con un análisis de los cambios introducidos.

SECRETARIA - INTERVENCIÓN
 Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy, 29 DIC. 1999
 Benahavis,
 El Secretario - Interventor,
 SECRETARIA INTERVENCIÓN
 (Málaga)
 Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCIÓN
 Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy, 30 MAR. 2000
 Benahavis,
 El Secretario - Interventor,
 SECRETARIA INTERVENCIÓN
 (Málaga)
 Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



CUADRO COMPARATIVO

| | ACTUAL | MODIFICACION | DIFERENCIA |
|------------------------|--------------------------------------|--|--|
| Clasificación | URBANO | URBANO | --- |
| Calificación | RESIDENCIAL | RESIDENCIAL | --- |
| Superficie | 135.800 m ² | 137.995 m ² | + 2.195 m ² . |
| Densidad | 10 viv/Ha. | 12 viv/Ha. | + 2 viv/Ha. |
| Nº alojamientos | 136 | 165 | + 27. |
| Edificabilidad | 0,12 m ² /m ² | 0,198 m ² /m ² | + 0,078 m ² /m ² . |
| Techo máximo | 16.296 m ² t | 27.413 m ² t | + 11.117 m ² t. |
| Áreas libres | 40.740 m ² | 46.527 m ² | + 5.787 m ² . |
| Cesión Equip. | 1.632 m ² | 2.145 m ² | + 513 m ² |
| Reserva Equip. | 25.528 m ² | 10.047 m ² | -15.481 m ² |
| Tipología | UNIFAMILIAR AISLADA Y AGRUPADA | UNIFAMILIAR AISLADA, AGRUPADA PLURIFAMILIAR y HOTELERO | PLURIFAMILIAR Y HOTELERO |
| Sistema | COMPENSACIÓN | COMPENSACIÓN | --- |

- Debido a un reciente levantamiento topográfico realizado de la unidad se ha comprobado que la misma mide 137.995 m², lo que significa un aumento con respecto a la indicada en el Plan General de 2.195 m², que equivale a un 1,6%, porcentaje esta mínimo, y dentro de unos parámetros normales (jurídicamente, se admite hasta un 5% por el procedimiento de "exceso de cabida").
- Se aumenta la densidad en 2 viv/Ha (que equivale a un aumento de 27 viviendas), con objeto de igualar la densidad de esta unidad de ejecución a los suelos adyacentes; este aumento equivale a un aumento de población de 108 personas, si suponemos una media de 4 habitantes por vivienda.
- Se aumenta el índice de edificabilidad bruta con objeto de responder a una demanda de mercado que en esta zona del municipio requiere viviendas de aproximadamente 166 m², este aumento del índice de edificabilidad de 0,078 m²/m², equivale a una aumento del techo edificable de 11.117 m².
- Se propone un aumento de la superficie destinada a áreas libres cifrada en 5.787 m², con lo que cabría hacer la siguiente reflexión en cumplimiento del artículo 128.2 del TRLS.
 - Se aumenta el volumen en 27 viviendas que equivale a un aumento previsible de población de 108 habitantes (4 hab/viv).
 - Se aumenta la zona verde en 5.787 m² que equivale a un aumento de zonas verdes de 53 m²/hab, superior en mas de 10 veces a lo establecido en el TRLS (5 m² zona verde/habitante).
- Hay un aumento de cesión de equipamiento publico de 513 m² en respuesta al aumento producido por él numero de viviendas, en el que habría que realizar las siguientes puntualizaciones:

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 9 DIC 1999
El Secretario - Interventor



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION

Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 30 MAR 2000
El Secretario - Interventor



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



- a. Al tratarse de un suelo clasificado de urbano no especifica la vigente legislación urbanística reservas mínimas de equipamientos para esta clasificación.
 - b. No obstante y recogiendo el vigente Reglamento de Planeamiento en su anexo se recogen las reservas de equipamiento para los suelos clasificados como urbanizables programados a realizar cuando se desarrolla el correspondiente Plan Parcial de Ordenación que son las siguientes (se trataría de una unidad elemental que recoge los estándares hasta 250 viviendas):
 - i. 10 m² de suelo para equipamiento escolar por vivienda.
 - ii. 2 m² de techo (que equivaldrían a 4 m² de suelo) para equipamiento social comercial por vivienda.
 - iii. Nos daría una media de 14 m² de suelo por vivienda; ya que se han aumentado 27 viviendas, este aumento requeriría (si fuese un suelo urbanizable) un aumento de 378 m² de suelo con destino a equipamientos públicos.
 - iv. Al haberse previsto un aumento de 513 m² (un 35% mas), se da por cumplimentado y justificado este extremo.
6. Disminuye la reserva de equipamiento ya que se ha ejecutado el campo de golf previsto, no ocupando el mismo la totalidad de los suelos reservados para este fin.
7. Aparece el uso plurifamiliar (tan solo en la parcela 12), con las siguientes limitaciones o características:
- a. La altura máxima será de 3 plantas (10 metros).
 - b. La parcela mínima es de 1000 m².
 - c. Se establece como uso complementario el de Hotelero y Unifamiliar aislada y agrupada.

8. ORDENANZAS PARTICULARES.

Unifamiliares Aisladas:

- Uso permitido el residencial.
- La edificación será de vivienda unifamiliar aislada.
- Parcela mínima 1.000 m² (salvo en la parcela 10 que será de 700 m²)
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0.25 m² de edificación por cada m² de solar
- La ocupación máxima de la parcela será del 25%
- La altura máxima será de dos plantas con un limite de 7 metros.

SECRETARIA - INTERVENCION
 Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 9 DIC. 1999
 El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION
 Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a 30 MAR 2000
 El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



Plurifamiliares:

- Uso permitido el residencial *
- La edificación será de vivienda plurifamiliar
- Parcela mínima 1.000 m²
- Separación mínima a linderos tanto públicos como privados será de 3 mts.
- El índice de edificabilidad será de 0.50 m² de edificación por m² de solar
- La ocupación máxima de la parcela será del 50%
- La altura máxima será de tres plantas con un límite de 10 metros

* como uso compatible exclusivamente en la parcela 12 se contempla el Hotelero y Unifamiliar Aislada

SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **29 DIC. 1999**

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCION
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fué aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy.

Benahavis, a **30 MAR. 2000**

El Secretario - Interventor,



Fdo.: J. CARLOS CALVO ROJAS



DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de **10 FEB 1997**,
El Secretario,



Fdo. J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCIÓN
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada inicialmente por el pleno Municipal el día de hoy, **9 DIC 1999**
Benahavís, a **9 DIC 1999**
El Secretario - Intervención,



Fdo. J. CARLOS CALVO ROJAS

SECRETARIA - INTERVENCIÓN
Certifico: Que esta documentación es copia del original y fue aprobada provisionalmente por el pleno Municipal el día de hoy, **30 MAR 2000**
Benahavís, a **30 MAR 2000**
El Secretario - Intervención,

Fdo. J. CARLOS CALVO ROJAS



| | |
|--|--|
| TÍTULO DEL PROYECTO | PROMOTOR EXCMO AYTO DE BENAHAVÍS |
| ORDENACIÓN, UNIDAD DE EJECUCIÓN, CLASIFICACIÓN DEL SERVO, CALIFICACION, GESTIÓN | ESCALA 1/2.500 FECHA DICIEMBRE 1994 PLANO Nº 3.16 |
| UNIDAD: HORNO DE LA MIERA. | DIRECTOR TÉCNICO: ANTONIO FERNÁNDEZ BORDÉS |

