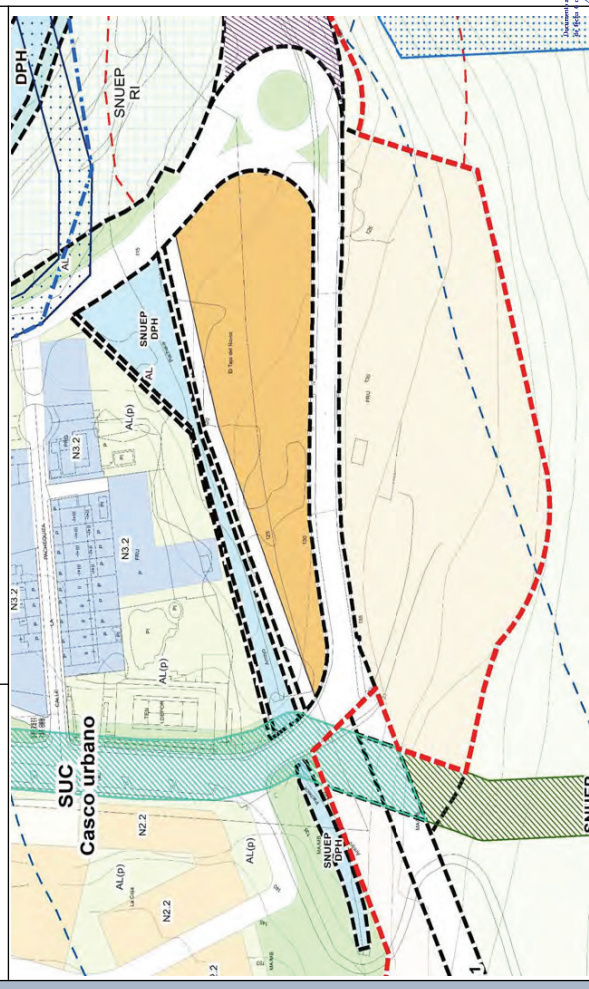


PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS

IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-C9 EMPRESARIAL-COMERCIAL		AREA DE REPARTO	AR.SURS.1		
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA	SECTORIZADO		
PLANIFICACION	USO GLOBAL	TERCARIO	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	SUPERFICIE NETA (M2S)	6.033	
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2/m3)	0,70	TECHO/MAXIMO EDIFICABLE (M2T)		SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE NET	4.223	
	VIVENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA	0	ESTIMACION N° MAXIMO DE VIVENDAS			
PROGRAMACION	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	1.810	EQUIPAMIENTO PUBLICO (M2S)	603	SG ADSCRITOS EXTERNOS (M2S)	56	
	OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS					
	SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION	PROGRAMACION		18 CUATRIENIO	INICIATIVA	
GESTION	APOVECHAMIENTOS (UA)	A.MIEDO (UA/M2S)	0,33	A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA) (1+2)	1.216	A.OBJETIVO SUBJETIVO (UA) art. 59.3 de la LOUA	1.095
		CESION AVUNT. (UA)	122	Excesos y Defectos de aprovechamiento (UA) (1)	-783	A. OBJETIVO de los propietarios de terrenos del sector (UA) (2)	1.999
	COEF. PONDERACION HOMOGENEIZANTE USUO, TIPOLOGIA Y LOCALIZACION(ONA) (A)(B)(C)	0,29					
OTRAS DETERMINACIONES	USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE	COEF. PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF. PONDERACION USO (A)	APROVECHAMIENTO ZONAL(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)	
	COMERCIAL/TERCARIO	4.223	0,6	0,6	0,8	1.216	
	INTERNAS	Las propias del sector					
CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Destinadas a cargas externas asignando las obras adscritas a dichas cargas según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio de Sostenibilidad Económica					
	EXTERNAS	34.207,68 €					
DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION, SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.							
<p>AFECCION DE CAUCE PUBLICO: Cuanto 2.º y Afección de cauce público (se corresponde con aborro de ordenación 2.º COPT.1). La ordenación pormenorizada tendrá que integrarse con la conservación de la naturalidad de los ríos y arroyos, del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales como elementos estructurantes del territorio.</p> <p>Para el desarrollo de los suelos será determinante el destino del tramo de cauce público afectado, con anterioridad al Proyecto de Reparcelación, conforme al artículo 241.1 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, donde se determinarán el DPH, las Zonas de Servidumbre, Afecciones y Zonas con Riesgo de Inundación, excluyendo de aprovechamiento el Dominio Público Hidráulico y Servidumbre.</p> <p>Se incorporará cualquier tipo de instalación en el área de inundación y vegetación. Las incorporadas en estas áreas deberán estar justificadas y ser compatibles con ellas.</p> <p>Los sistemas locales y generales resultantes de la ordenación estructural y pormenorizada que afecten a cauce público, tanto al DPH, Servidumbres y Zonas inundables, deberán obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.</p> <p>Una vez aprobados los delimitados del Dominio Público Hidráulico, Servidumbre, Afección y Zona de Riesgo de Inundación de la Servidumbre del destino de línea, también un aterrador, produciendo una variación mayor del 10% por ciento de la superficie establecida por el ICOT y la superficie realmente del DPH y Zona de Servidumbre del destino de línea, también un aterrador, deberá obtener la autorización del Organismo competente de cuencas previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo.</p> <p>Deberá observarse medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de incendios.</p> <p>Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estado de Sonido Acústico del PGOU, a por de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.</p> <p>Se deberá delimitar el tramo de vía peatonal contiguo a los terrenos. Cuando se haya producido el destino se deberá estudiar el aprovechamiento del sector la superficie de dominio público vecinal.</p>							

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EN CASCO URBANO		EMPRESARIAL-COMERCIAL	
ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA Se localiza al sur del casco urbano, en suelos anexos al mismo, con edificaciones existentes, que cierran el suelo urbano y acceso al casco actual desde la carretera del Guadalmora. Un arroyo discurre por los suelos, por lo que habrá de excluir del desarrollo urbanístico el suelo perteneciente al arroyo. Precisa informe de la Administración Hidráulica Andaluza previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo. El desarrollo del Sector encontrará la no afectación a Aguas en la trama de sus suelos. No podrá estructurarse un viario sobre cauce público: Zona de DPH, Servidumbre e inundables. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU. La localización pormenorizada de los sistemas locales de equipamientos y áreas libres quedan diferidos al planeamiento de desarrollo, si bien se determina que se localicen preferentemente en los márgenes del arroyo. Se ordena un uso terciario con uso pormenorizado preferentemente comercial, quedando prohibida la gran superficie minorista.			
DIRECTORES Y CRITERIOS Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación. Presentará Proyecto de Reparcelación y realizará dicha reparcelación en proporción de 50 ábales de especies autoctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa, debiendo, no obstante, justificarse los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo.			
DE ORDENACION		GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS 6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU	
DE EJECUCION DE LA URBANIZACION		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
DE GESTION		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
OTRAS CONDICIONES		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
DESARROLLO Y PLAZOS (MENS PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
GESTION		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	
ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA Las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa establecidas en esta ficha no serán de carácter vinculante, sino indicativo, en cuanto a la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias. Se gratifica aquí como vinculante por los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada presentada en esta ficha. El planeamiento de desarrollo será el instrumento que ordene detalladamente y de forma precisa esta ordenación pormenorizada potestativa, conforme a los criterios y directrices de la ordenación pormenorizada preceptiva y estructural de esta ficha.			
ORDENANZAS		PLAN PARCIAL DE ORDENACION 12 meses desde A.D. PGOU BASES Y ESTATUTOS 6 meses desde A.D. P.P.O. PROYECTO DE REPARCELACION 6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION 3 meses desde finalización de obras	



(1) Las que establezca el planeamiento de desarrollo con las siguientes tipologías: Residencial (Unifamiliar aislada y adosada, N.1.1, N.1.2, U.O.S, U.O.D), plurifamiliar (poblado mediterráneo, N.2.1, N.2.2) y otros usos como el turístico, hotelero, comercial, etc., de acuerdo con la normativa de aplicación del Plan Urbanístico y (formas participadas de la Edificación) de este PGOU.
 (NF: No procede)
 AD: Aprobación Definitiva
 PU: Proyecto de Urbanización
 PE: Plan Especial