

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### AYUNTAMIENTOS

*Resolución de 20 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Benahavís, normativa relativa a la modificación del PGOU de Benahavís «Tajos Blancos», aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 9/02, de 29 de octubre de 2002. (PP. 1192/2022).*

#### Objeto.

El objeto de la presente Modificación de Elementos es el cambio de la ficha de características que el PGOU de Benahavís otorga al sector denominado «Tajos Blancos», con el objeto de acercarse a las determinaciones de los sectores circundantes.

Se eleva el número de viviendas, manteniendo la edificabilidad bruta del sector según el siguiente cuadro de características:

	Actual	Modificación
Edificabilidad Bruta	0'06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0'06 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad	0'37 viv/Ha	0'47 viv/Ha
N. Viviendas	70	90

#### Justificación.

El presente sector se encuentra enclavado en la parte norte del término municipal de Benahavís, rodeado de suelos protegidos por el norte y el resto de la urbanización La Zagaleta por el sur.

Pretende ser este sector un escalón entre los suelos protegidos y los residenciales con densidad de viviendas más baja de todos los sectores de la provincia de Málaga. Aumenta el número de viviendas de 70 a 90 manteniendo la edificabilidad bruta del sector sobre una superficie de 1.900.572 m<sup>2</sup>, lo que equivale a una densidad de 0,47 viv/Ha en vez de las actuales 0,37 viv/Ha.

La normativa que actualmente rige para el presente documento es la siguiente:

1. Ley 1/97 del suelo de Andalucía.
2. Plan General de Ordenación Urbana de Benahavís aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga el 11 de mayo de 1993.

1. Ley 1/97 del Suelo de Andalucía.

La presente Modificación de Elementos se justifica legalmente sobre la base de los artículos 128 y 129 del TRLS, los cuales exponen lo siguiente:

#### Artículo 128. Modificación de planes.

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

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

#### Artículo 129. Modificación cualificada.

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programa de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación 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

00261772

favorable del consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda.

Como no se aumenta el volumen edificable en la presente Modificación de Elementos no le es de aplicación al artículo 128.2, exponiendo el artículo 128.1 la tramitación que ha de seguir este expediente. Es de señalar que en la presente Modificación de Elementos al no afectar a ninguna zona verde de las grafiadas en el Plan General no le sería de aplicación el mencionado artículo (129 del TRLS y único de la Ley 1/97).

## 2. PGOU de Benahavís.

Expone el vigente PGOU de Benahavís en su artículo 8 lo siguiente:

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 planteamiento, 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.

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 a 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, afrontando la estructura general y orgánica del territorio o los criterios de clasificación de! 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 del territorio del Municipio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

b.8. Si se han de tramitar modificaciones 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 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 reseñan al Planeamiento de d, según fo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los menores reajustes 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 aclar) ción 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 de! mismo.

La presente modificación de Elementos se ajusta totalmente tanto a los dispuesto en la Ley del Suelo como a lo dispuesto en el propio Plan General de Benahavís.

**FICHA ACTUAL**

Clasificación: Urbanizable Programado.  
Calificación: Residencial-deportivo-hotelerero.  
Situación del sector anexo a la urbanización «La Zagaleta».  
Superficie: 1,900,572 m<sup>2</sup>.  
Densidad: 0.37 viv/Ha.  
Número máximo de viviendas: 70.  
Edificabilidad bruta 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Techo máximo edificable: 114.034 m<sup>2</sup>.  
Cesión áreas libres: 190.057 m<sup>2</sup>.  
Reserva de áreas libres: 218.114 m<sup>2</sup>.  
Cesión sistema local de equipamientos: 840 m<sup>2</sup>.  
Reserva equipamientos: 217.274 m<sup>2</sup>.  
Uso: Residencial en viviendas unifamiliares, deportivo privado, hotelero.

	M <sup>2</sup> USO	M <sup>2</sup> USO
	SECTOR	CARACTERÍSTICO
	TECHO	ÁREA DE REPARTO
	MÁXIMO	
Aprovechamiento Real	114,034	
Exceso de Aprovechamiento	19,005	19,005
90% Aprovechamiento del sector	85,526	85,526
10% Aprovechamiento	9,503	9,503

Desarrollo: 1.º cuatrienio.  
- Plan parcial de ordenación.  
- Proyecto de urbanización.  
- Proyecto de compensación.  
Plazo de presentación PPO: Seis meses desde la aprobación definitiva de la revisión del PGOU.  
Plazo de presentación PU: Seis meses desde la aprobación definitiva del PPO.  
Sistema: Compensación.  
Compromisos adquiridos por convenio.

**FICHA MODIFICADA**

Clasificación: Urbanizable Programado.  
Calificación: Residencial deportivo-hotelerero.  
Situación del sector: Anexo a la urbanización «La Zagaleta».  
Superficie: 1.900.572 m<sup>2</sup>.  
Densidad: 0.47 viv/Ha.  
Número máximo de viviendas: 90.  
edificabilidad bruta 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
Techo máximo edificable: 114.034 m<sup>2</sup>.  
Cesión áreas libres: 190.057 m<sup>2</sup>.  
Reserva de áreas libres: 218.114 m<sup>2</sup>.  
Cesión sistema local de equipamientos: 840 m<sup>2</sup>.  
Reserva equipamientos: 217.274 m<sup>2</sup>.  
Uso: Residencial en viviendas unifamiliares, deportivo privado, hotelero.

00261772

	M <sup>2</sup> USO SECTOR TECHO MÁXIMO	M <sup>2</sup> USO CARACTERÍSTICO ÁREA DE REPARTO
Aprovechamiento Real	114.034	
Exceso de Aprovechamiento	19.005	19.005
90% Aprovechamiento	85.526	85.526
10% Aprovechamiento del sector	9.503	9.503

Del sector.

Desarrollo: 1.º cuatrienio.

- Plan parcial de ordenación.

- Proyecto de urbanización.

- Proyecto de compensación.

Plazo de presentación PPO: Seis meses desde la aprobación definitiva de la revisión del PGOU.

Plazo de presentación PU: Seis meses desde la aprobación definitiva del PPO.

Sistema: Compensación.

Compromisos adquiridos por convenio.

Benahavís, 20 de mayo de 2022.- El Alcalde, José Antonio Mena Castilla