

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE BENAHAVIS

FICHA DE CONDICIONES URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES

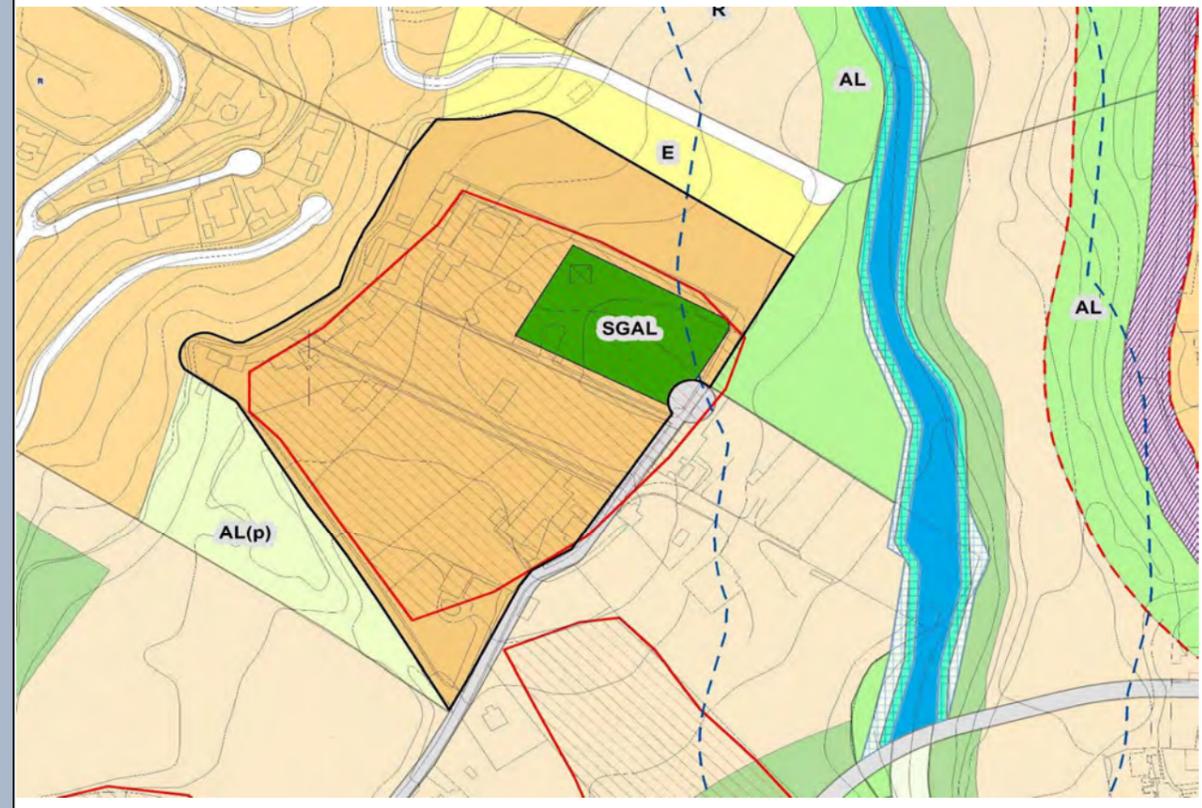
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO EXTERIOR AL CASCO URBANO

EL CHOPO I

IDENTIFICACION	DENOMINACION	SURS-16 EL CHOPO I		AREA DE REPARTO	AR.2-SURS		
	CLASIFICACION	SUELO URBANIZABLE		CATEGORIA	SECTORIZADO		
PLANEAMIENTO	ORDENACION ESTRUCTURAL						
	USO GLOBAL	RESIDENCIAL		PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION		
	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,080		TECHO MÁXIMO EDIFICABLE M2T	TOTAL M2T	TECHO MÍNIMO RESIDENCIAL EN REGIMEN DE PROTECCION (M2T)	
	VIVIENDAS	DENSIDAD GLOBAL VIV/HA		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			
	SISTEMAS LOCALES Y GENERALES	ÁREAS LIBRES (M2S)	EQUIPAMIENTO PÚBLICO (M2S)	SGAL INTERNOS (M2S)	SG ADCRITOS EXTERNOS (M2S)		
	OBJETO	CESION Y EJECUCION DE OBRAS			INICIATIVA	PRIVADA	
GESTION	SISTEMA DE ACTUACION	COMPENSACION		PROGRAMACION			
	APROVECHAMIENTOS (UA)	A.MEDIO (UA/M2S)	0,23		A.OBJETIVO TOTAL incluidos sistemas generales internos y adscritos (UA) (1+2)	12.606	
		CESION AYUNT. (UA)	1.261		Excesos de aprovechamiento OBJETIVO de los Sistemas Generales adscritos externos (UA) (1)	0	
		COEF. PONDERACION HOMOGENEIZADO RESULTANTE USO, TIPOLOGÍA Y LOCALIZACIÓN(ZONA) (A)(B)(C)			2,92		
		APROVECHAMIENTOS PONDERADOS POR USO ,TIPOLOGIA Y ZONA					
		USO Y TIPOLOGIA	TECHO EDIFICABLE (m2t)	COEF. DE PONDERACION USO (A)	COEF.PONDERACION TIPOLOGIA(B)	COEF.PONDERACION ZONA(C)	APROVECHAMIENTO PONDERADO (UA)
	TERCIARIO/TURISTICO	432	0,6	0,6	2	311	
	REGIMEN DE PROTECCION: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	1.167	1	0,6	2	1.401	
		2.723	1	2	2	10.894	
	CARGAS DE URBANIZACION	INTERNAS	Las propias del sector				
EXTERNAS		Destinados a cargas externas asignando las obras adscritas a dichas cargas según descripción de la Memoria de Ordenación y del Estudio de Sostenibilidad Económica.					
OTRAS DETERMINACIONES	DERETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL PARA LA ORDENACION DE AREAS AFECTADAS DE PROTECCION,SERVIDUMBRE Y/O AFECION SECTORIAL QUE SE OBSERVARAN EN LOS PLANEAMIENTOS DE DESARROLLO Y SUS PROYECTOS DE URBANIZACION.						
	Deberá observar medidas correctoras y de protección de incendios en la ordenación de los suelos, según legislación vigente, en especial aquellas consideraciones incluidas en el Código Técnico de la Edificación. Deberá redactar y aprobar Plan de Prevención de Incendios y Plan de Autoprotección de Incendios.						
	Para el desarrollo urbanístico del suelo será necesaria la realización de un estudio acústico específico en las condiciones establecidas en la legislación vigente en materia de Contaminación Acústica y en base a las determinaciones del Estudio de Sensibilidad Acústica del PGOU, a partir de los cuales se tomarán las medidas correctoras y preventivas necesarias.						

DIRECTICES Y CRITERIOS	DE ORDENACION	El desarrollo del sector estará condicionado a la ejecución del SGV.8 de acceso al ámbito. El planeamiento de desarrollo establecerá los plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas protegidas SEGÚN PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA. Deberá solicitar autorización al Organismo competente en materia de recursos hídricos sobre el origen de los mismos para abastecimiento del Sector. Se observarán las previsiones en cuanto a demandas, orígenes de recursos y determinaciones referentes a las infraestructuras de abastecimiento establecidas por este PGOU.		
	DE EJECUCION DE LA URBANIZACION	Tramitará Proyecto de Urbanización conforme a las determinaciones de su instrumento de planeamiento. Deberán ejecutarse las medidas de optimización de red de abastecimiento con el objetivo de ahorro de demanda de recursos hídricos recogidas en normativa para los nuevos crecimientos. Para cualquier actuación que se vaya a realizar en el Sector dentro de la zona de Afección a policía, se precisará de informe de la Administración Hidráulica Andaluza.		
	DE GESTION	Deberá crear Entidad Urbanística de Conservación.		
	OTRAS CONDICIONES	Presentará Proyecto de Reforestación y realizará dicha reforestación en proporción de 50 árboles de especies autóctonas por cada unidad de vivienda de nueva construcción, conforme al Estudio de Impacto Ambiental del presente PGOU. La ordenación pormenorizada potestativa es indicativa debiendo, no obstante, justificarse los cambios que se produzcan en el Planeamiento de Desarrollo		
PROGRAMACION	DESARROLLO Y PLAZOS (MESES PARA LA PRESENTACION DOCUMENTAL)	GARANTIAS DE EJECUCION CARGAS EXTERNAS O SISTEMAS GENERALES	PRESENTACION DE AVAL DEL 20% DEL COSTE PREVISTO PARA LAS CARGAS EXTERNAS	6 meses desde la publicación de la Aprobación Definitiva del PGOU
		PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACION	12 meses desde A.D. PGOU
		GESTION	BASES Y ESTATUTOS	6 meses desde A.D. P.P.O
			PROYECTO DE REPARCELACION	6 meses desde Aprobación Bases y Estatutos
		EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION	ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACION	3 meses desde finalización de obras
			INICIO	6 meses desde A.D. P.R. y P.U.
FIN	18 meses desde inicio de obras			

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



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