PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL

Doña Mercedes Poveda Paredes Secretaria del Ayuntamiento de Ojén

CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en día 27 de noviembre de 2008.

Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN

Doña Mercedes Poveda Paredes Secretaria del Ayuntamiento de Ojén

CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en día 18 de abril de 2011.

Ojén, 18 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN

LIBROS

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

MARZO DE 2011

AYUNTAMIENTO DE OJÉN

sopde.es
Sociedad de Planificación y Desarrollo

Sociedad de Planificación y Desarrollo, SOPDE, S.A. Plza. La Marina, 4

Telefono 952 02 91 00 Fax 952 02 90 88 http://www.sopde.es

ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE OJEN - CIF P2907600G - NOMBRE GOMEZ SANCHEZ JOSE ANTONIO - NIF 27340054T

Firmado digitalmente por ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE OJEN - CIF P2907600G - NOMBRE GOMEZ SANCHEZ JOSE ANTONIO - NIF 27340054T
Nombre de reconocimiento (DN): cn=ENTIDAD AYUNTAMIENTO DE OJEN - CIF P2907600G - NOMBRE GOMEZ SANCHEZ JOSE ANTONIO - NIF 27340054T, c=ES, o=FNMT, ou=FNMT Clase 2 CA
Motivo: CERTIFICO:Que el presente documento forma parte integrante del P.G.O.U. de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de Abril de 2.011
Fecha: 2011.06.22 11:23:37 +02'00'

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL
MARZO 2011

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR	SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, SOPDE S.A.
ARQUITECTO DIRECTOR	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS
ARQUITECTO COORDINADOR	FRANCISCO PANCHÓN MARTOS
GEÓGRAFOS	ENRIQUE ROBLES TEMBOURY
	FRANCISCA ESCORZA DOBLAS
	MANUEL DURÁN CABELLO
	LAURA CALVO DELGADO
GEÓGRAFOS COLABORADORES	MANUEL GARCÍA FERNÁNDEZ
AMBIENTÓLOGA COLABORADORA	TAMARA APARICIO JIMENA
ECONOMISTAS	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
GESTOR ECONÓMICO	ÁLVARO BUENO TORÉ
INGENIEROS INFORMÁTICOS	FRANCISCO NAVARRETE MANDLY
DELINEANTES INFORMÁTICOS	CARMEN DÍAZ MORÁN
	GABRIEL MONTAÑEZ CABELLO
	DANIEL FALCÓN CONEJO
MAQUETACIÓN	S.O.P.D.E. S.A.
ADMINISTRATIVOS	ENRIQUETA PLAZA SANTANA
COLABORADORES PUNTUALES	ANA GUIRADO JAIME. ECONOMISTA
OFICINA MUNICIPAL	**AYUNTAMIENTO DE OJÉN**
ARQUITECTO TÉCNICO MUNICIPAL	MANUEL HORMIGO ESPINO
SECRETARIA GENERAL	MERCEDES POVEDA PAREDES
EQUIPO DE COLABORADORES EXTERNOS	
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS, S.L. - CARTA ARQUEOLÓGICA	
FERRÁNDIZ 48. G.I.A. S.L. - ANÁLISIS DE RIESGOS AMBIENTALES	
CARMEN CARVAJAL GUTIÉRREZ. GEÓGRAFA U.M.A. - ESTUDIOS DE POBLACIÓN	
ENRIQUE NAVARRO JURADO. GEÓGRAFO U.M.A. - ESTUDIOS DE POBLACIÓN	
ANGEL PEREZ JIMENEZ AYP CONSULTORES (ALBERDIZ PEREZ, S.L.) - ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS	

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL MARZO 2011

INDICE GENERAL

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

LIBRO IV. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

LIBRO V. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

VOLUMEN I. MEMORIA.

VOLUMEN II. ANEXO INFORMATIVO.

VOLUMEN III. ANEXO METODOLÓGICO.

VOLUMEN IV. PLANOS.

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

LIBRO VII. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO, EDIFICADO Y ARQUEOLÓGICO.

LIBRO VIII. DOCUMENTO DE TRAMITACIÓN DEL PGOU

ANEXOS

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

ANEXO II. ORDENANZAS MUNICIPALES DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN.

ANEXO III. INFORME ARQUEOLÓGICO.

ANEXO IV. ANÁLISIS DE RIESGO AMBIENTAL.

ANEXO V. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. ANÁLISIS DE COSTES.

VOLUMEN I. ESTUDIOS PREVIOS DE DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS. ESTUDIOS HIDRÁULICOS. ANÁLISIS DE COSTES.

VOLUMEN II. PLANOS.

ANEXO VI. ESTUDIO DE POBLACIÓN REAL. PROYECCIONES DEMOGRÁFICAS.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA.

APROBACIÓN PROVISIONAL
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE OJÉN.

DOCUMENTOS PARA LA APROBACIÓN PROVISIONAL
MARZO 2.011.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 8 de marzo de 2011.
Ojén, 8 de marzo de 2011
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN

LIBROS.

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

ÍNDICE

1. ANTECEDENTES 4

2. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE OJÉN. 4

3. CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. PLANEAMIENTO, RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO, EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO. 6

- 3.1.- PLANEAMIENTO. 6
  - 3.1.1.- LA INCIDENCIA DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. 6
  - 3.1.2.- LOS LÍMITES LEGALES DEL PLANEAMIENTO 8
- 3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 10
  - 3.2.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS. 10
  - 3.2.2.- LAS CLASES Y LAS CATEGORÍAS DEL SUELO 11
- 3.3.- LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO 31
  - 3.3.1.- LA COORDINACIÓN ENTRE LAS PROPUESTAS DE PLANEAMIENTO Y LA GESTIÓN Y SU CONSIDERACIÓN EN EL MARCO DE LOS FINES DE LA POLÍTICA URBANÍSTICA QUE EL PLAN PROPONE. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN. LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS 31
  - 3.3.2.- LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS: UNIDADES DE EJECUCIÓN. 34

4- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. RÉGIMEN TRANSITORIO 44

- 4.1.- CONSIDERACIONES GENERALES. 44
- 4.2.- EQUIVALENCIA DE TIPOS DE SUELO ANTERIOR CON LAS NUEVAS CATEGORÍAS DE SUELO. 47
- 4.3.- PLANES E INSTRUMENTOS EXISTENTES. 49
- 4.4.- PLANES E INSTRUMENTOS EN CURSO DE EJECUCIÓN 51
- 4.5.- PLANES E INSTRUMENTOS EN CURSO DE APROBACIÓN. 52
- 4.6.- CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN 54
- 4.7.- LA LEGISLACIÓN APLICABLE CON CARÁCTER SUPLETORIO 54

5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CONCLUSIONES 54

6.- MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL. 55

- 6.1. UNA ESPECIAL REESTRUCTURACIÓN DEL TERRITORIO, BASADO EN: 56
- 6.2.- LA PRESERVACIÓN DE LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO. 57
- 6.3. LA HOMOGENEIZACIÓN DE LAS INTENSIDADES DE USO SOBRE EL TERRITORIO. 58
- 6.4. LA CREACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS SOPORTE DEL DESARROLLO SOSTENIBLE. 58
- 6.5. LA RECUALIFICACIÓN DEL CASCO URBANO PRINCIPAL. 58
- 6.6. LA LEGISLACIÓN SECTORIAL EN LOS DESARROLLOS TURÍSTICOS. 60
- 6.7. LA GESTIÓN ECONÓMICA DE LOS DESARROLLOS URBANOS 61

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.8. Regularización de situaciones fuera de ordenación. 63
6.9. Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- y del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental –POT-. 65
6.10. Valoración de la incidencia de las determinaciones de este PGOU en la Ordenación del Territorio. 72

7.- SUELOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL. 74

8.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES, PROCEDENTES DE LAS NN.SS. VIGENTES, QUE ESTÁN EN DESARROLLO O PENDIENTES DE COMPLETAR OBLIGACIONES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS SINGULARES, DEBEN MANTENER EL RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN: 78

9.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES. 83

10.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES. 97

11. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO. 105
11.1 Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado. Uso residencial. 105
11.2 Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado. Uso Hotelero. 114
11.3. Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado. Uso industrial. 115

12.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. 123
12.1. Áreas de reparto para usos residenciales. 123
12.2. Área de reparto para usos industriales. 124
12.3. Área de reparto para uso equipamientos. 125

13. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 134
13.1. Ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado - SURNS. 134
14.- SUELOS NO URBANIZABLES CLASIFICADOS POR ESTE PLAN GENERAL 138
14.1.- El Suelo No urbanizable de carácter rural o natural, como fuente de recursos y soporte de actividades. 138
14.2.- La incorporación de los límites del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental al Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén 139
14.3.- Espacios Protegidos por la Ordenación Urbanística del Plan General de Ojén .. 140
14.4.- Los Hábitats Rurales Diseminados y Asentamientos Diseminados 142
15.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES 145
15.1.- Sistemas Generales 145
15.2.- Sistema Locales de Áreas Libres 146
15.3.- Sistemas Locales de Equipamientos 146

16. ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES SINGULARES Y ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO. 149
16.1.- ACTUACIONES AISLADAS. 149
16.2.- ACTUACIONES SINGULARES. 149

17. RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN..... 155

18.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES. 158
18.1.- INFRAESTRUCTURAS CONSIDERADAS 158
18.1.1.- ACCESIBILIDAD VIARIA: 158
18.1.2.- ABASTECIMIENTO DE AGUA: 158
18.1.3.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES: 159
18.1.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA 159
18.1.5.- ADQUISICIÓN DE SISTEMAS GENERALES. 159
18.1.6.- MEDIDAS CORRECTORAS DE PUNTOS DE RIESGO DE INUNDACIÓN..... 159
18.1.7.- COSTE ECONÓMICO Y DISTRIBUCIÓN GENÉRICA 160

19.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE OJÉN: ANEXOS. 172
19.1.- ANEXO I: CONVENIOS URBANÍSTICOS. 172
19.2.- ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LOS INFORMES SECTORIALES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN. 172

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1. ANTECEDENTES

El municipio de Ojén regula las actuaciones sobre su territorio en materia urbanística, mediante las Normas Subsidiarias, cuya revisión de 1.999 y su posterior Tramitación de Cumplimiento son vigentes desde el año 2.002, momento en el que se aprueba definitivamente dicho documento, si bien el Expediente de Cumplimiento debió ratificarse en un Texto Refundido que incorporase las determinaciones de la Consejería de Obras Públicas.

Se han tramitado y aprobado definitivamente un total de tres Innovaciones de las NN.SS., en el periodo de vigencia de éste, que no ha supuesto cierta pérdida de control del modelo que las NN.SS. establecían.

Se ha consolidado el modelo de las urbanizaciones de densidad media y baja exteriores al casco urbano. Actuaciones urbanísticas que no han supuesto una mejora en las dotaciones infraestructurales del municipio, ni de dotaciones de espacios libres públicos y/o equipamientos.

La aparición de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de fecha 17 de Diciembre; ley 7/2002, supuso un cambio de escenario legislativo, que ha propiciado la revisión de los planteamientos y del modelo urbanístico actual.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

2. OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE OJÉN.

2.1.- Objetivos generales.

El objetivo fundamental de la Redacción del Plan General de Ordenación, es el de su adaptación a los criterios y determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía –LOUA, en el periodo que tienen establecidas las Disposiciones Transitorias de dicha Ley.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

No obstante, existen otros objetivos, de carácter no legislativo, que son base importante, por la cual se impone la Redacción del Plan General. Dichos objetivos son los siguientes:

1. Elevar el estatus de calidad urbana del municipio, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.
2. Revisión pormenorizada de los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.
3. Revisión de los postulados de localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.
4. Especial atención a las previsibles situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de

fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

5. Revisión a la baja de los criterios de intensidad de los usos sobre el territorio, primando siempre las localizables mediciones naturales sobre la actuación urbanizadora.

2.2.- Objetivos Ambientales.

Además de estos objetivos de carácter no legislativo, el Plan General propone una serie de criterios para la mejora y la salvaguarda del paisaje y del medioambiente. Dichos objetivos son los siguientes:

1. Recuperación del Patrimonio histórico y Cultural.
2. Mejora del Paisaje Urbano.
3. Mejora integral del Medio Físico.
4. Actuaciones de reforestación y mantenimiento de suelos.
5. Evitar la dispersión de usos agropecuarios contaminantes.
6. Fomento de actividades de turismo rural.

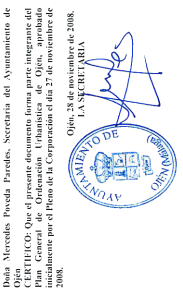
Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

3. Consideraciones Jurídicas Sobre La Adaptación A La L.O.U.A. Del Plan General. La Redacción Del Plan General De Ordenación Urbanística De Ojén En El Marco De La Nueva Legislación Urbanística Autonómica. La Ley De Ordenación Urbanística De Andalucía. Criterios Y Cuestiones Generales De Carácter Jurídico. Planeamiento, Régimen Urbanístico Del Suelo, Ejecución De Planeamiento.

La Redacción del Plan General de Ojén responde a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

Este cambio trascendente de nuestro sistema urbanístico requiere que nos centremos en las consecuencias que dicha realidad va a comportar en el proceso de revisión de este instrumento de planeamiento, siendo las más importantes para las instituciones urbanísticas, las siguientes:



3.1.- Planeamiento.

3.1.1.- La incidencia de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

1º. Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º. Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal, o bien la obligatoriedad de la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística como instrumento general de ordenación de un Término Municipal.

3º. La adaptación a la LOUA del planeamiento general de Ojén exige que las NN.SS. por las que se rige urbanísticamente el municipio en la actualidad desaparezcan como instrumento general de ordenación del mismo para dar paso a la redacción de un PGOU, tal y como recoge el artículo 7 de la LOUA, donde se reconocen como instrumentos generales de ordenación de un municipio a los PGOU, Planes de Ordenación Intermunicipal y Planes de Sectorización.

La nueva configuración y contenido de Plan General de Ordenación Urbanística que realiza la Ley está presidida por la voluntad declarada de incidir en la problemática actual de las dificultades de gestión urbanística que se presentan en el momento del desarrollo y ejecución de las decisiones del planeamiento general, dotando las determinaciones de este instrumento de planeamiento de una cierta dosis de flexibilidad y simplificación, limitado por la reducción del ámbito de discrecionalidad en las decisiones urbanísticas.

Así el Plan General de Ordenación Urbanística diferencia entre determinaciones de ordenación estructural y determinaciones de ordenación pormenorizada conjuntamente con la configuración de determinaciones necesarias y potestativas en atención a las circunstancias urbanísticas y socioeconómicas del municipio, para incorporar una cierta dosis de flexibilidad al planeamiento general.

La diferenciación entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada; su adaptación a las características de los distintos municipios, todo ello basado en el Sistema de Ciudades del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía.

La Ley no sigue fielmente el binomio entre planeamiento de desarrollo y clasificación del suelo, posibilitando que tanto el suelo urbano como el suelo urbanizable, si el Plan General de Ordenación Urbanística establece su ordenación pormenorizada, puedan desarrollarse directamente, sin requerir ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

La Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, por exigencias del artículo 9 LOUA, deberá en cuanto a su ordenación:

a) Adoptar el modelo de ordenación que mejor asegure entre otras cuestiones:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Su adecuada integración en los Planes de Ordenación del Territorio.
- El respeto a la ciudad existente, convirtiendo en ilegales las operaciones de renovación urbana agresiva.
- La conservación, protección y mejora del centro histórico y su interconexión con el resto del municipio.
- La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad consolidada.
- La adecuación de las infraestructuras para la efectiva prestación de los servicios urbanos.
- La preservación del proceso urbano de una serie de terrenos, entre otros, los que tengan valores naturales o históricos y los que su puesta en carga tenga riesgos.

b) Tener en cuenta una serie de conceptos jurídicos indeterminados, pero exigibles y controlables judicialmente, consistentes en:

- Mantener, en lo sustancial, el diseño edificatorio en la ciudad consolidad, salvo el de aquellas zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano.
- Atender las demandas de vivienda social. La LOUA obliga a la reserva de terreno equivalente al 30% del techo edificable para viviendas de protección oficial en áreas cuyo uso característico sea el residencial. Se puede eximir parcialmente en áreas o sectores, pero hay que equilibrar en el conjunto de la ciudad.

- Mantener o mejorar la proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales.
- Equilibrar dotaciones y equipamientos entre las distintas partes del Municipio, procurando su coherencia, funcionalidad y accesibilidad.
- Promover las medidas tendentes a la mejora y reducción del tráfico y del transporte, primándose los medios públicos y colectivos.
- Evitar especialización de usos en los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad.

Ordenación que deberá contenerse en las correspondientes determinaciones de carácter estructural, de contenido necesario, en determinaciones de ordenación pormenorizada obligatorias y de carácter potestativos.

3.1.2.- Los Límites legales del Planeamiento

La Redacción no tendrá libertad absoluta para establecer las anteriores determinaciones, sino que estará sujeta a límites sustantivos y estándares de ordenación establecidos por la LOUA, principalmente, en su artículo 17.

Así en cuanto a estándares urbanísticos que han de cumplirse en los PGOU:

a) Los sistemas generales, como mínimo, deberán comprender reservas para parques, jardines y espacios libres públicos entre 5 y 10 m² por habitante.

b) En sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable:

- Respecto a la densidad:
  · Sector residencial: ≤ 75 viviendas/habitante
  · Áreas de reforma interior: ≤ 100 viviendas/habitante

- Respecto a la edificabilidad:
  · Sector residencial: . ≤ 1 m² techo/m² suelo
  · Sector industrial y/o terciario.≤ 1 m² techo/m² suelo
  · Sector turístico. ≤ 0,3 m² techo/m² suelo
  · Áreas de reforma interior. ≤ 1,3 m² techo/m² suelo

- Respecto a la reserva para sistemas o dotaciones públicas locales:
  · Sector residencial:
  * Entre 30 y 55 m² suelo/100m² techo, a distribuir de la siguiente forma:
  < Zonas verdes: entre 18 y 21 m² suelo/ 100m² techo (siempre ≥ 10% superficie sector).
  < Equipamiento: el resto.
  * Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m² techo

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

· Sector industrial y/o terciario:
* Entre el 14 y 20% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:
< Zonas verdes: ≥ 10% superficie sector
< Equipamiento: el resto.
* Entre 0,5 y 1 plaza aparcamiento/100 m² techo

· Sector turístico:
* Entre el 25 y 30% superficie sector, a distribuir de la siguiente forma:
< Zonas verdes: ≥ 20% superficie sector
< Equipamiento: el resto.
* Entre 1 y 1,5 plaza aparcamiento/100 m² techo

El cumplimiento de estos estándares, reflejados hasta el presente en este apartado b), salvo en el supuesto de las áreas de reforma interior, podrá eximirse parcialmente:

En concretos sectores de suelo urbano no consolidado: cuando las dimensiones de los mismos o su grado de ocupación edificatoria hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente.

A sectores de suelo urbano no consolidado o suelo urbanizable: en los que se hayan llevado a cabo actuaciones de urbanización y edificación que el PGOU declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte.

- Respecto a la reserva para dotaciones privadas, se concreta en cuanto a aparcamientos:

≥ 1 plaza/100 m² techo de cualquier uso.

La Ley excepciona el cumplimiento de estándares de dotaciones para la ordenación de sectores con presencia de elementos singulares. En concreto en sectores en los que por su localización aislada o su uso característico, en particular el industrial, turístico o residencial no permanente, resulte previsible que el disfrute de alguna de las reservas para dotaciones vayan a corresponder mayoritariamente a los propios habitantes o usuarios del sector, el instrumento de planeamiento podrá contener determinaciones, expresamente justificadas y detalladas, que habiliten y fijen las condiciones del uso privado de las mismas, sin perjuicio de su titularidad pública.

En las áreas de reforma interior, los Planes Generales de Ordenación Urbanística o, en su caso, los Planes Especiales que las ordenen deberán justificar las determinaciones que, en el marco de lo dispuesto en el referido artículo 17 y de forma acorde con la entidad y los objetivos de las actuaciones a realizar, establezcan sobre reserva para dotaciones y densidad o edificabilidad. Y cuando el uso en dichas áreas sea intensivo, su ordenación requerirá el incremento de las reservas para dotaciones, la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

existentes, así como otras actuaciones que sean pertinentes por razón de la incidencia de dicha ordenación en su entorno.

3.2.- Régimen Urbanístico del Suelo.

3.2.1.- Consideraciones previas.

El "ius aedificandi" comprende la edificabilidad del suelo a través de la existencia de un volumen de edificación que debe corresponderle al derecho de propiedad. Pero la legislación estatal del suelo no establece un mínimo de aprovechamiento que deba corresponderle a la propiedad del suelo en abstracto. La legislación urbanística autonómica a su vez no habla de derecho de propiedad sino de suelo. Se determinan las cualidades y características del suelo, en cuanto objeto del derecho de propiedad.

En el régimen legal estatal del suelo se establecen tres clases básicas de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de Marzo de 1997, a pesar de que anuló en gran medida el Texto Refundido de 1992 en lo referente al régimen del suelo, declaró válida la competencia estatal para establecer las tres clases de suelo, puesto que en sí, esta clasificación no implicaba que el legislador estatal diseñara modelo urbanístico alguno. Y además con carácter imperativo lo único que hacía era atribuir al titular de la potestad de planeamiento la división del ámbito territorial municipal en todas o algunas de las siguientes categorías básicas: suelo consolidado urbanísticamente, suelo apto para el proceso urbanizador y suelo preservado de tal proceso.

El régimen básico del suelo fue modificado sustancialmente por la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, que dejó de contemplar el sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas. Regula en el Título II el régimen urbanístico de la propiedad del suelo, que contiene dos capítulos, el primero trata sobre la clasificación del suelo y el segundo, sobre los derechos y deberes de los propietarios.

A su vez el Decreto Ley 4/2000 introdujo importantes modificaciones en el régimen del suelo y especialmente en el Suelo No Urbanizable. No obstante estas modificaciones hay que estudiarlas a la luz de la interpretación que de la normativa estatal ha realizado la STC 164/2001 de 11 de Julio. Sentencia que ha comportado la modificación de la Ley 6/98, a través de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes y de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que rescata la categoría de inadecuado para el suelo no urbanizable que había sido suprimida por el anteriormente nombrado Decreto Ley 4/2000. Así se considera suelo no urbanizable aquellos terrenos "que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

inadecuados para el desarrollo urbano, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística".

No se ha aprovechado esta modificación de la Ley 6/1998 para haber introducido un cambio en el párrafo 1º del artículo 9 de manera que además de los planes de ordenación del territorio y la legislación sectorial, se incluyera el planeamiento urbanístico como instrumento habilitado para establecer el régimen de especial protección del suelo no urbanizable, en el mismo sentido que la STC 164/2001 había señalado.

La LOUA, en consonancia con el art. 14, 2 b) de la ley 6/98, contempla la cesión gratuita de los sistemas generales que el planeamiento general incluya en un ámbito de gestión en el Suelo urbano y permite la exclusión de los que tengan carácter singular o interés supramunicipal de la clasificación del suelo aunque deberá adscribirse a una de las clases de éste, a efecto de su valoración y obtención.

La Ley autonómica confiere al planeamiento la legitimidad para establecer la clasificación del suelo, que se completa a través del establecimiento, para cada clase, de las diversas categorías del suelo cuya concreción también se le ha conferido al planeamiento; utilizando el concepto de categorías introducido por la legislación canaria, y distingue dentro del Suelo Urbano no consolidado distintas subcategorías.

CUADRO CLASES-CATEGORÍAS SUELO EN LA LOUA

URBANO Consolidado No Consolidado URBANIZABLE Ordenado Sectorizado No Sectorizado NO URBANIZABLE Especial protección por legislación específica. Especial protección por planificación territorial o urbanística. Carácter natural o rural. Hábitat rural diseminado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

3.2.2.- Las clases y las categorías del suelo.

3.2.2.1.- Suelo Urbano.

La LOUA define el Suelo Urbano en su art. 45, diciendo su nº 1, textualmente lo siguiente: "Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en algunas de estas circunstancias:

Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones".

La Redacción del PGOU de Ojén ha de tener en cuenta que el apartado a) supone una mayor exigencia que la establecida en la legislación estatal ya que además de que el suelo de que se trate tenga los servicios mínimos deben formar parte de un núcleo de población o ser susceptible de incorporarse a él en ejecución del Plan. El art. 8 de la Ley 6/98 es un criterio básico, de contenido que explícitamente se configura como mínimo, a partir del cual el legislador autonómico puede suplementar los requerimientos para la procedencia de esa clasificación.

En cuanto al segundo apartado, igualmente se establece un elemento complementario al de la consolidación por la edificación como es el de su integración en la malla urbana de acuerdo con los criterios jurisprudenciales expresados anteriormente.

En cuanto al tercer criterio es un tanto innecesario puesto que podía haberse incluido dentro del primero.

3.2.2.1.1.- El Suelo Urbano consolidado.

Se define como Suelo urbano consolidado al integrado por los suelos urbanos descritos en el nº 1 del art. 45 de la LOUA, cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos como suelo no consolidado.

En el artículo 148.4 LOUA se dispone que tendrán la condición de solar "las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
Evacuación de aguas residuales a la red pública.
Que tengan señaladas alineaciones y rasantes, si existiera planeamiento".

El Texto Refundido de 1992, repuesto parcialmente en Andalucía como legislación propia, posibilitaba la equidistribución en el Suelo Urbano consolidado. Permitía por tanto equidistribuir cargas y beneficios en la gestión del Suelo Urbano consolidado.

No obstante, la Ley de Ordenación Urbanística no ha recogido en su articulado la posibilidad de equidistribución en el Suelo Urbano consolidado de las cargas y beneficios que provoca la ejecución de los planeamientos y ello es así a pesar de las importantes inversiones que los Ayuntamientos están obligados a soportar.

En primer lugar, ha reducido el concepto de suelo urbano consolidado prácticamente al de solar y por ende ha generalizado y ampliado el concepto de suelo urbano no consolidado. En segundo lugar, permite que con los ingresos destinados al Patrimonio Público del Suelo se puedan ejecutar actuaciones públicas, o el fomento de actuaciones privadas previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Esta última posibilidad puede ir en contra de la legislación básica estatal y en concreto del art. 276 del Texto Refundido de 1.992 que prescribe que los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a su conservación y ampliación y no a la realización y obtención de equipamientos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

3.2.2.1.2.- Suelo Urbano no consolidado.

Para la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía tienen el carácter de suelo urbano no consolidado los terrenos que forman parte del suelo urbano en los que concurran algunas de las siguientes circunstancias:

Carecer de urbanización consolidada por:
No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisos, o unos y otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
Precisar la urbanización existente de renovación; mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Formar parte de Áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente,

cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Suelo Urbano no consolidado, se ha definido con cierta complejidad e imprecisión. Así, en primer lugar se define como SUNC los terrenos que carezcan de urbanización consolidada por no tener los servicios, infraestructuras o dotaciones públicas precisos o porque aunque los tengan no estén proporcionados o no sean adecuados. No debe olvidarse además que la legislación estatal establece como obligación del Suelo Urbano consolidado el completar la urbanización.

También considera la LOUA que carecen de urbanización consolidada a efectos de su consideración como SUNC, los terrenos que aun cuando estén dotados de todos los servicios estén precisados de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas para su renovación, mejora o rehabilitación.

Estas actuaciones integradas aunque no se dice, conllevarán la equidistribución de cargas y beneficios. Pero podrá limitarse a lo dispuesto en el art. 105.5 LOUA que establece que "la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento".

En segundo lugar se consideran SUNC los que forman parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas a las que el planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente inferior. Así pues este aprovechamiento tiene que ser considerablemente superior, definición imprecisa y ambigua cuyo porcentaje para su consideración como considerablemente superior debe fijarse reglamentariamente o al menos por el PGOU. Y se requiere además como otro requisito que la ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

En cuanto al primer instrumento utilizado para paliar la falta de equidistribución de cargas y beneficios en el Suelo Urbano consolidado, la ampliación del concepto de Suelo Urbano no consolidado, ha sido de tal relevancia que ha dado lugar a que esta categoría de Suelo Urbano, el no consolidado, se subdivida en dos subcategorías con un régimen jurídico diferente:

- Suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución.
- Suelo urbano no consolidado no incluido en unidad de ejecución.

a) Suelo urbano no consolidado incluido en unidad de ejecución.

- Esta subcategoría de suelo se equipara, en cuanto a su régimen jurídico, al suelo urbanizable ordenado siempre que no esté sujeto a un

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

planeamiento de desarrollo, en cuyo caso se equiparará al suelo urbanizable sectorizado.

Se permite la autorización de actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, sin que esté la urbanización finalizada y siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza del instrumento de equidistribución en vía administrativa. La utilización de la vía judicial contra el instrumento de equidistribución no impediría, por tanto, esta autorización. No obstante, si se hubiese suspendido judicialmente la puesta en marcha de dicha equidistribución, no se deberían autorizar las obras relacionadas anteriormente.

- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución. No se exige como en el apartado anterior la firmeza, pero lo prudente sería esperar a que ésta se produjera.

- Previsibilidad, según el estado real de las obras y según apreciación del Ayuntamiento, de que cuando se termine la edificación, igualmente esté terminada la urbanización y adquirido los servicios para su conversión en solar. Será necesario el correspondiente aval que garantice las obras a ejecutar.

- Compromiso del propietario, realizado expresa y formalmente, de no ocupar ni utilizar la construcción, edificación e instalación hasta que no estén completamente terminadas las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los servicios.

Estará obligado a consignar estos compromisos en los negocios jurídicos que realice con terceros, si implican traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación. Reglamentariamente deberá determinarse como deben formalizarse estos compromisos y si procede su inclusión en el Registro de la Propiedad. No podrá concederse licencia de primera ocupación hasta que no finalicen las obras de urbanización.

b) Suelo urbano no consolidado, no incluido en unidad de ejecución.

- Dentro de esta subcategoría hay que distinguir entre los incluidos o no dentro del área de reparto.

Los terrenos están vinculados al destino previsto por el planeamiento y afectado al cumplimiento de los deberes. Las cesiones son las mismas que las previstas para el suelo urbanizable en el art. 54 LOUA, es decir, para las del ordenado.

Ahora bien, si el SUNC está incluido en área de reparto, será el diez por ciento del aprovechamiento medio ya urbanizado y si no está incluido en el área de reparto será el diez por ciento pero del aprovechamiento

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

asignado por el Planeamiento. Correlativamente los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio en el primer caso y en el del aprovechamiento objetivo en el segundo caso.

También se permite por la ley la edificación, aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar y mediante el cumplimiento de una serie de requisitos como son:

- La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico para el Ayuntamiento. Y en su caso, la adquisición por el Ayuntamiento mediante transferencias de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

- La asunción del compromiso de urbanización en el mismo sentido que señalábamos para el SUNC, incluido en unidades de ejecución con las correspondientes garantías y complementado además por el de formalizar las cesiones dotacionales pendientes.

Finalmente cabe señalar, que los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico. Las cesiones obtenidas como producto del aprovechamiento urbanístico del diez por ciento, o de los excesos de aprovechamiento o su equivalente en metálico, tendrán que incorporarse obligatoriamente al Patrimonio Público del Suelo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

3.2.2.1.3.- Vigencia de la distinción entre estas categorías de suelo urbano.

La Disposición Transitoria Primera de la LOUA establece que la distinción de suelo urbano consolidado y no consolidado es de inmediata aplicación y señala los criterios a tener en cuenta para establecerla en el planeamiento vigente sin que sea necesario proceder a su adaptación. Así se recoge en dicha Disposición que cuando el municipio disponga de PGOU, Normas Subsidiarias o Delimitación de Suelo Urbano y cuente además con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución, este suelo urbano se considerará consolidado. Las pequeñas cesiones que estén individualizadas y que sean exigibles no desvirtúan necesariamente el carácter de suelo urbano consolidado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

<u>3.2.2.2.- Suelo Urbanizable.</u>

Al contrario que en la legislación estatal, no hay propiamente, en la LOUA, una concepción residual de este suelo sino que más bien este carácter a quien se le confiere es al SNU a través del art. 46.1 k) LOUA que dispone que el Plan adscribirá a la clase de suelo no urbanizable los terrenos en que se dé la circunstancia de ser improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad o condiciones estructurales del municipio. Esta residualidad material del SNU deriva de la generalidad con que está formulado el apartado k) que viene a coincidir con el criterio de la inicial redacción del art. 9 de la ley 6/98, el de inadecuado para el desarrollo urbano, y con la reciente modificación de la misma, recogida en la Ley 10/2003, de 20 de mayo.

El art. 47 de la LOUA, que regula el Suelo Urbanizable, no establece propiamente cuales son los supuestos que integran esta clase de suelo. Seguramente para no incurrir en una contradicción formal con la legislación estatal.

Directamente instituye tres categorías de suelo urbanizable:

* *Suelo Urbanizable Ordenado*: Está integrado por los terrenos incluidos en sectores para los que el Plan General, sin necesidad de Plan Parcial, establezca la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución (esta categoría supone una novedad con respecto a la legislación estatal).

* *Suelo Urbanizable Sectorizado*: integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, delimitándose por el Plan General de Ordenación uno o más sectores a desarrollar por los Planes Parciales de Ordenación. El Plan General de Ordenación Urbanística fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante los Planes Parciales. Una vez

aprobada su ordenación detallada pasa a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

* *Suelo Urbanizable No Sectorizado*: integrado por los restantes terrenos adscritos al suelo urbanizable. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

En cuanto a su régimen jurídico viene regulado en los artículos 53 y 54 LOUA. Se distingue un régimen para el suelo urbanizable sectorizado y para el no sectorizado, distinguiendo si cuenta previamente con ordenación pormenorizada. Así:

* Sin Ordenación Pormenorizada.

La utilización normal del Suelo Urbanizable no sectorizado o sectorizado que no cuente con ordenación pormenorizada es el de construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos así como las de naturaleza provisional realizadas con los requisitos establecidos en el artículo 52.3 LOUA.

También en el Suelo Urbanizable No Sectorizado se pueden autorizar las actuaciones de interés público, previstas para el SNU, cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social. Deberá llevarse a cabo con arreglo al procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 LOUA.

Dado que el Suelo Urbanizable No Sectorizado tiene una vocación, con el mero transcurso del tiempo, de ordenarse, no parece muy acertado que tenga el mismo régimen de aprovechamiento que el SNU sin restricción alguna, porque puede originar una rémora para una futura ordenación de la ciudad. La LOUA no establece limitación alguna en la aplicación del régimen del SNU para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, si bien permite que el Plan General establezca con carácter general o para zonas concretas los usos incompatibles de esta categoría del suelo; por ello la Revisión del PGOU de Ojén deberá regular este tema con especial interés.

* Con Ordenación Pormenorizada.

La Ordenación pormenorizada se produce directamente desde el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan de Sectorización o a través del Planeamiento de desarrollo (Plan Parcial). La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

deberes enumerados en el artículo 51 LOUA, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo 51 LOUA, así como a ejercitar los derechos determinados en su artículo 50.

d) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

3.2.2.3.- Suelo no urbanizable

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que ha sido aprobada por el Parlamento andaluz el mes de Diciembre de 2.002 contiene un nuevo régimen del SNU del que puede destacarse lo siguiente:

3.2.2.3.1 Actuaciones urbanísticas

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

El suelo no urbanizable se define en su artículo 46 poniendo fin a la concepción residual y adoptando un enfoque positivo que lo define con arreglo a sus valores y características y no por estar vetado para un desarrollo urbano.

En su exposición de motivos se precisan los criterios siguientes por los que determinados terrenos deben ser excluidos del proceso urbanizador:

Por sus valores naturales, ambientales y paisajísticos que puedan estar ya reconocidos en legislaciones sectoriales o por el Plan General.

La preservación del proceso urbanizador por estar expuestos a riesgos naturales o tecnológicos.

La necesidad de ubicar en ellos determinadas actividades o usos que deban estar necesariamente alejados de la ciudad.

Criterios de sostenibilidad, crecimiento racional y ordenado de la ciudad y las propias características estructurales del municipio.

El art. 46 ha plasmado estos criterios de la exposición de motivos integrando dentro del SNU los terrenos a los que el PGOU adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande para su integridad y efectividad la preservación de sus características. Por ello los espacios sujetos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público no están excluidos en general de la posibilidad de una transformación física. Lo que conlleva que el planificador urbanístico no se encuentra en este caso predeterminado a la hora de decidir la clase urbanística que corresponde a los terrenos afectados, si bien, si estará, en cambio, condicionado en cuanto a los usos edificatorios que se podrá asignar a los mismos.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que de conformidad con dicha legislación estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general. Este apartado está en concordancia con la legislación estatal.

c) Ser merecedores de algún régimen de especial protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico. Esta especial protección otorgada por el PGOU es una novedad de la LOUA que no viene recogida por la Ley 6/1998. No obstante esta discordancia hay que considerarla correcta a la luz de la STC 164/2001 de 11 de Julio, a pesar que no haya sido recogida por la modificación que la Ley 10/2003, de 20 de mayo, ha realizado a la Ley 6/1998, y por tanto, se considera que la Revisión del PGOU de Ojén es instrumento válido para establecer la especial protección.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral. La intensa y anárquica construcción en el litoral andaluz motiva una serie de preceptos que intentan preservar lo que aún queda sin urbanizar. Para poner freno a la expansiva urbanización en el litoral se posibilita la clasificación como SNU de los terrenos que el planeamiento considere necesarios para la protección. Dentro de éstos no hay que considerar únicamente los que forman parte de la servidumbre de protección (a la que el artículo 17 le atribuye el destino de espacios libres de uso y disfrute público) sino que podrían considerarse también los que formen parte de la zona de influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar y que se puede extender aún más en razón de las características del territorio, siempre que sea dificultoso o no sea posible evitar la urbanización continua y las pantallas de edificación en dicha zona.

e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, es decir utilización

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la del suelo no urbanizable. Esta clasificación de SNU coincide con la legislación estatal y al corresponderle a la Comunidad Autónoma la aprobación de los Planes de Ordenación del Territorio pueden ser un buen instrumento para limitar crecimientos indeseados y desaforados de una manera participativa y reglada.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Coincide igualmente con la categorización de preservados en función de una serie de valores que establece la legislación estatal.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar. Es una novedad importante la incorporación del concepto de núcleo rural para reconocer una realidad existente en Andalucía.

h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorgue soporte la urbanización. La incompatibilidad medioambiental recogida aquí no sería la que dé lugar a la especial protección puesto que en este caso se incluiría dentro del apartado b).

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio. Este supuesto supone una opción legal lógica, ya que aquellos terrenos donde la urbanización presente costes desproporcionados o donde concurran causas de inadecuación técnica no tiene sentido que se clasifiquen como suelo urbanizable. O simplemente para preservar un determinado modelo territorial libremente asumido en el ejercicio de las políticas de ordenación del territorio y urbanística.

La capacidad de inclusión por parte de la legislación autonómica de estos diversos supuestos de SNU ha quedado claramente revalidada por la STC 164/2001 de 11 de Julio y por la modificación de la Ley 6/98 a través de la Ley 10/2003 que ha vuelto a rescatar la categoría de inadecuado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En cuanto al régimen transitorio, la disposición transitoria primera 1, 1ª d) LOUA, de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento en vigor, establece que "tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección".

Esto significa entre otras cuestiones, que los suelos no urbanizables calificados de especial protección por los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de cada una de las provincias andaluzas entrarán dentro de este concepto transitorio de suelo no urbanizable de especial protección, puesto que el art. 15.5 de la Ley de Inventario de Espacios Protegidos establece el carácter supletorio de estos Planes en relación con las disposiciones específicas de protección de los espacios naturales.

3.2.2.3.2. Contenido urbanístico legal del derecho propiedad del SNU.-

En el capítulo segundo del Título II LOUA se regula el régimen de las distintas clases del suelo.

En la Sección 1ª se regula con carácter general el contenido urbanístico de la propiedad del Suelo. Forman parte del contenido urbanístico de cualquier clase de suelo, los siguientes derechos y deberes:

* Derechos.

El uso y disfrute y la explotación normal del bien ha de realizarse conforme a la legislación que le sea aplicable y en particular con la ordenación urbanística. En los terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable y suelo urbanizable no sectorizado, lo anterior comprende:

a) Actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos ordinarios e instalaciones adecuadas, que no supongan la transformación de dicho destino ni las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia, y cuando además consistan en instalaciones u obras deben realizarse de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En el SNU de especial protección esta facultad se entiende con el alcance que sea compatible con el régimen de protección a que esté sujeto.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de preservación del carácter natural o rural y del Hábitat rural diseminado, el desarrollo de usos que excedan de lo señalado en el párrafo precedente deberá estar legitimado por el planeamiento territorial, urbanístico o medioambiental. En el SNU de especial protección habrá que estar, en cambio, a lo que

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o la ordenación del territorio que haya determinado su clasificación o el Plan General de Ordenación Urbanística.

En el suelo urbanizable no sectorizado la única diferencia con el SNU es la consulta al Municipio para promover su adscripción a la categoría de suelo sectorizado u ordenado y la iniciativa para promover su transformación.

* Deberes.

A los propietarios del SNU le afectan los que se establecen con carácter general en el contenido urbanístico de propiedad, que son los siguientes:

Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como, en su caso, el cumplimiento de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el artículo anterior.

Contribuir en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal y cuantos valores en él concurran, en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

3.2.2.3.3 Régimen del Suelo No Urbanizable.

En la sección 2ª del capítulo segundo del Título II LOUA se regula el contenido urbanístico de las distintas clases del suelo no urbanizable, distinguiéndose:

A) SNU NO ADSCRITO A RÉGIMEN DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

En este suelo pueden realizarse los siguientes actos:

1) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de actividades enumeradas en el artículo 50.B, a) LOUA (utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga), que no estén prohibidos expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, los Planes de Ordenación del Territorio, el Plan General de Ordenación o Planes Especiales.

Se prohíben las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho cuantos actos administrativos las

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

autoricen contraviniendo lo dispuesto en la legislación aplicable por la razón de la materia o los planes urbanísticos.

2) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que estén expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial de desarrollo y sean consecuencia de:

- El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
- La ejecución, mantenimiento y servicio de las infraestructuras públicas, servicios, dotaciones y equipamientos públicos.
- La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal salvo aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, aunque en este último caso se requiere la correspondiente declaración municipal de innecesariedad de licencia.

En cuanto al primer apartado, el Plan General de Ordenación Urbanística tendrá que actualizar que hay que entender como una consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas; pudiendo considerarse, entre otras cuestiones, dentro de este apartado las edificaciones destinadas al alojamiento de temporeros emigrantes que proporcionen una gestión más adecuada de la explotación agraria.

La inclusión de los hábitats rurales en la LOUA tiene un valor positivo, pero su regulación es deficiente en contraposición con otras legislaciones autonómicas. Se ha suprimido la aplicación de los sistemas de actuación previstos para la gestión de estos núcleos rurales. Reglamentariamente deberán determinarse los mecanismos necesarios para resolver los déficits dotacionales y mientras que ello no se produzca, el Plan General de Ordenación Urbanística deberá regularlos. En cualquier caso, estos hábitats rurales son los que ya existen, no pudiendo configurarse nuevos asentamientos.

También se contemplan en el cuarto apartado la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos, usos tradicionalmente autorizados en el SNU.

El régimen de autorización de vivienda familiar aislada a que se refiere el apartado 5), ha ampliado sus requisitos. En primer lugar se exige que haya necesidad justificada de vivienda. Este es un concepto jurídico indeterminado de muy difícil concreción, de contenido social y poco jurídico. En segundo lugar, el carácter de unifamiliar, no el de familiar

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

que comprendía el de bifamiliar o plurifamiliar (el cortijo). Esto último ya no será posible. Y en tercer lugar se requiere que esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos. Esta vinculación no tiene carácter registral.

Por otra parte la no inducción a la formación de nuevos asentamientos va a ser una condición para todo tipo de aprovechamiento en el SNU no sólo para las edificaciones de viviendas unifamiliares.

El concepto de núcleo de población no venía definido en la ley del Suelo estatal, ni siquiera en el artículo 36.c) del Reglamento de Planeamiento que lo remitía al Plan General. Mientras que la LOUA, al contrario que otras legislaciones autonómicas, tampoco define el núcleo de población. Lo que sí hace es recoger los actos que considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos, comprendiendo dentro de éstos los de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3) Las actuaciones de interés público.

1. Régimen General: Plan Especial. Proyecto de Actuación.

En la Ley andaluza se han incluido bajo la rúbrica de actuaciones de interés público en terrenos con el régimen del SNU las actuaciones en SNU que comportan un aprovechamiento cuasi urbanístico. Estas actuaciones tienen por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones para implantar usos de infraestructura, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos. Siempre que su autorización sea viable mediante la aprobación de un Plan Especial o Proyecto, por el procedimiento del Plan en el primer caso y por un procedimiento algo más reducido en el segundo. Se ha suavizado la lista enunciativa o taxativa de los tipos de establecimientos comprendidos en estas Actuaciones de Interés Público que podían establecerse por las Directrices Urbanísticas del Anteproyecto del 98, al otorgarse ahora un carácter orientativo al establecimiento del tipo de actividades por las Normativas Directoras. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación producirá la calificación urbanística de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla, transcurridos los cuales cesa la vigencia de la calificación. Procede Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.
En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los tres primeros apartados la aprobación definitiva de los Planes Especiales le corresponde a la Junta de Andalucía, puesto que incluyen actuaciones urbanísticas con incidencia o interés supramunicipal (art. 31,1 B LOUA).

En cuanto al cuarto supuesto, cuando se trate de actuaciones que comprendan una superficie superior a 50 hectáreas y salvo que contengan determinaciones propias de la Ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación urbanística, la aprobación le corresponderá al Ayuntamiento.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación, cuya aprobación le corresponderá, en todo caso, al Ayuntamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

2. Contenido del Plan Especial o Proyecto.

No se establece en la LOUA un diferente contenido para los Planes Especiales y para los Proyectos. Con respecto al régimen vigente hasta ahora supone un mayor grado de exigibilidad y concreción la documentación exigida para llevar a cabo actuaciones cuasi urbanísticas en el SNU.

Entre el contenido de estos Planes Especiales o Proyectos, que incluyen la identificación de la entidad pública o privada promotora de la actuación, descripción detallada de ésta, situación, características físicas, socioeconómicas y jurídicas, destacan las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad, el compromiso del pago de la prestación compensatoria, la viabilidad económica y financiera del plazo de duración de la calificación urbanística de los terrenos, la justificación de la implantación en SNU y de la ubicación concreta propuesta, así como la no inducción de la formación de nuevos asentamientos. Estas determinaciones del contenido tienen un carácter de mínimo, finalizándose con la posibilidad abierta de incluir cualquier otra determinación que complete la caracterización de la actividad y permita una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

3. Obligaciones.

El Promotor deberá asumir mínimamente una serie de obligaciones, lo que no excluye la posibilidad de que voluntariamente asuma otras para reforzar la utilidad pública o el interés social de la actuación. Las obligaciones mínimas son:

- Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

- El pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y la constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 LOUA. En definitiva, la LOUA lo que establece es que cuando la ordenación urbanística otorgue al suelo la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario tiene el derecho a materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y con la correspondiente aprobación del Plan Especial y Proyecto de Actuación y licencia, previo el pago de una prestación compensatoria de cuantía del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos. Los Municipios pueden establecer mediante Ordenanza cuantías inferiores según el tipo de actividad y condiciones de implantación.

- Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta ley de la obtención de licencia previa.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

4. Requisitos.

Este tipo de edificaciones deben cumplir dos requisitos:

- Procedencia o necesidad de emplazamiento en el medio rural.
- Declaración de utilidad pública o interés social.

El primer requisito supone una mejor regulación de esta exigencia que ya se había interpretado de manera flexible con respecto a la legislación anterior. En efecto, actividades que hayan de emplazarse en el medio rural, entendido como aquellas que no podían emplazarse en el resto de los suelos, era una interpretación rígida y que en la práctica no se podía cumplir. Por ello parece más adecuada la regulación de la LOUA que lo que exige más bien es que la actividad sea procedente en el medio rural, es decir, que no sea incompatible.

En cuanto al segundo requisito, el de la utilidad pública o interés social, viene reiteradamente reconocido por la Jurisprudencia, entendiéndose que la declaración de utilidad pública o interés social no es una potestad discrecional, sino que se trata de un concepto jurídico indeterminado.

Ahora bien hay que tener en cuenta que se trata de aplicar un concepto jurídico indeterminado de gran imprecisión, en cuya interpretación exacta ha de reconocerse a la Administración, como señala la S.T.S. 18-7-1997 RJ (1997/6039), "un amplio margen de apreciación, no sólo por ello sino porque se utiliza una expresión, la del interés social, para cuya concreción es razonable que deba aceptarse, en principio, la preferencia de las valoraciones de quien institucionalmente tiene encomendado el

cuidado de los intereses colectivos, frente a los criterios lógicamente subjetivos de los particulares".

Por ello, en el caso de que la utilidad pública o el interés social vengan determinados por la legislación autonómica, la materialización del "ius aedificandi" plantea menos problemas. Sin embargo, será mucho más adecuado que el Planeamiento municipal predetermine cuáles son las actividades que encajan en estos supuestos, para lo que deberá tenerse en cuenta, más que el hecho de que estas instalaciones deben realizarse necesariamente en el ámbito rural, que sea más conveniente su implantación en dicho suelo, aunque también puedan incluirse en otro tipo de suelo. La ley 6/98, de 13 de abril, no establece la obligación de que se realicen necesariamente en el ámbito rural. Por todo ello el Plan General de Ordenación Urbanística deberá abordar la definición de estos conceptos.

Además de estos dos requisitos, la actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Esto significa en primer lugar que este tipo de actuaciones no están prohibidas para el SNU de especial protección siempre que sean compatibles con su régimen de protección. Y en segundo lugar la exigencia de no inducir a un nuevo asentamiento que en el régimen vigente anterior estaba referido exclusivamente a la autorización para viviendas familiares aisladas, se amplía ahora para estas actuaciones de interés público.

5. Procedimiento de los Proyectos de Actuación.

La regulación prevista para los Proyectos de actuación supone el fin del procedimiento bifásico (intervención municipal y autonómica) que ha sido habitual en la legislación precedente de los Textos Refundidos de 1.976 y 1992.

El procedimiento recogido en este artículo le confiere la competencia al Ayuntamiento para su aprobación sin necesidad de que se le delegue dicha facultad por la Comunidad Autónoma como se venía haciendo de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 77/1994, de 5 de abril. Se pone fin así a la necesidad de una delegación que no siempre se había conferido o renovado (tenía un tiempo de duración de cinco años) con criterios objetivos y racionales.

El proyecto de actuación es necesario, además de para las actividades de utilidad pública o interés social en las que concurran la procedencia o necesidad de implantación en el SNU reseñadas en el artículo anterior, para la autorización de la construcción de viviendas unifamiliares aisladas (art. 52.1 b LOUA)

El procedimiento para su aprobación es el siguiente:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Solicitud del interesado acompañada del Proyecto de actuación y demás documentación exigida en el artículo anterior. Existe una mayor exigibilidad de documentación con respecto a la legislación anterior y además no se distingue de la exigida para los Planes Especiales, que obviamente deberá ser superior que la de los Proyectos de Actuación. Reglamentariamente deberán resolverse estas cuestiones.

- Resolución sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en el artículo anterior. Esta resolución es competencia del Alcalde salvo que esté descentralizada en las Gerencias de Urbanismo o delegada en la Comisión de Gobierno.

Los requisitos que provocan la inadmisión son la concurrencia de utilidad pública o interés social y la procedencia o necesidad de implantación en el SNU. En cambio los defectos en el contenido del Proyecto de Actuación no provocarán la inadmisibilidad, sino la subsanación. Transcurridos dos meses desde la solicitud sin que se notifique la resolución de la admisión o inadmisión, el interesado podrá instar la información pública con los requisitos previstos por la ley.

En el caso de las viviendas unifamiliares aisladas no se ha establecido requisito alguno para su admisión o no a trámite, aunque podría interpretarse de acuerdo con lo señalado en el párrafo 1º del art. 42 LOUA que en este caso los requisitos exigibles serían el de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de suelo y que no induzca a la formación de nuevos asentamientos.

- Una vez admitido a trámite, información pública por plazo de veinte días mediante anuncios en el Boletín Oficial de la Provincia con llamamiento a los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito del proyecto. El promotor de la actividad ha de tener la propiedad de los terrenos incluidos en la actuación o la autorización para su disposición, al no haberse previsto en esta clase de suelo procedimientos de equidistribución de cargas o beneficios.

Por esta razón, por propietarios incluidos en el ámbito del proyecto hay que entender, más bien, a los colindantes o a los que aunque tengan una discontinuidad física, resulten afectados de manera singular por el Proyecto de Actuación, pero no los incluidos, dentro del terreno en que se desarrolle el Proyecto, ya que al no poderse delimitar una unidad de ejecución en el SNU no podrá implicarse a otros propietarios distintos del promotor de la actividad, salvo que cuente con la autorización de éstos.

- Informe de la Consejería competente en materia de urbanismo, que deberá ser emitido en plazo no superior a treinta días. Se trata de un informe preceptivo pero no vinculante.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Resolución motivada del Ayuntamiento Pleno, aprobando o denegando el Proyecto de actuación. Hay que volver a recordar que no se trata de una resolución discrecional del Ayuntamiento, sino que se está en presencia de conceptos jurídicos indeterminados que el Ayuntamiento estará obligado a apreciar en el sentido procedente.

- Publicación de la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia. Este es un requisito procedimental que puede resultar excesivo, puesto que ha existido una información pública previa en la que han comparecido los interesados en el Proyecto, a los que bastaría notificarle la resolución.

El silencio administrativo tiene en cualquier caso valor negativo:

Por el transcurso del plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin resolución expresa.

Si practicada la información pública por el particular interesado, transcurriesen dos meses desde que haya remitido la documentación acreditativa del cumplimiento del trámite y el Proyecto de Actuación al Ayuntamiento para su aprobación y no se ha notificado resolución aprobatoria.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

B) SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Su aprovechamiento está sujeto a una mayor restricción ya que sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, edificaciones o construcciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación o Plan Especial, que sean en todo caso compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Municipio y sin derecho a indemnización alguna.

Destaca en este apartado el SNU que se entiende necesario para la protección del litoral. El art. 17.7 restringe de una manera importante el uso de los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución. Sólo se permitirán los espacios libres de uso y disfrute público. En cambio, la ley de costas permite el uso privado aunque respetando las prohibiciones del art. 25.1.

3.3.- La ejecución del planeamiento.

3.3.1.- La coordinación entre las propuestas de planeamiento y la gestión y su consideración en el marco de los fines de la política urbanística que el Plan propone. Sujetos de la ejecución. Los convenios urbanísticos.

La Redacción del PGOU de Ojén y su adaptación a la LOUA conlleva necesariamente que la gestión y ejecución del nuevo Plan General se incardine en la concepción, regulación y fines que el nuevo marco legal, la LOUA, atribuye a la gestión urbanística.

Al respecto hay que tener en cuenta que la LOUA, ya desde su Exposición de Motivos incorpora una concepción del urbanismo dinámica y finalista, donde predomina su comprensión en su perspectiva política, como una manifestación del poder público y político. Desde esta perspectiva el urbanismo es entendido, ante todo, como políticas de ordenación de la ciudad (STC de 20 de marzo de 1997). En esta línea la LOUA dice que es uno de sus criterios básicos inspiradores el mantener, e incluso reforzar, el principio de la función pública del urbanismo. Un ejemplo de ello es la referencia a concretas instituciones que hace la Exposición de Motivos de la LOUA, como la del Patrimonio Público del Suelo, que es interpretada desde esta perspectiva: por ello se habla explícitamente del "...objetivo de dotar a las Administraciones de suelo para desarrollar las políticas urbanísticas públicas...", y el apartado 4 de la misma lleva literalmente la denominación de " Una Ley que apuesta por la intervención pública en el mercado del suelo".

Y al servicio de esa manifestación del poder político y de su realización en concretas políticas de ordenación de la ciudad, la gestión urbanística adquiere una enorme significación, puesto que más allá de la mera ejecución del planeamiento, la gestión es el medio y conducto por el que la política urbanística se lleva a cumplimiento. En efecto, aunque sigue siendo esencial la regulación normativa que el plan contiene, no constituye sin embargo la significación última de la actividad de los poderes públicos en este ámbito, sino se encuadra en la concreta política urbanística que por la ejecución finalmente se realiza.

En el caso concreto el documento del PGOU de Ojén esa visión global y coordinada del planeamiento y la gestión permite que las propuestas sobre la clasificación y calificación del suelo, la delimitación de unidades de ejecución, la definición de los sistemas de actuación, o el carácter público o privado de la iniciativa, entre otros aspectos, no se concluyan al margen de la política urbanística que se persigue.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Al contrario, partiendo del estatuto jurídico de cada una de las clases de suelo, tales determinaciones, en su concreción última, en la que resulte del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU, se hace depender de los fines perseguidos por la política urbanística. Fines que el Plan identifica ahora como sugerencia y que el PGOU asumirá de modo vinculante. Fines que han sido suficientemente precisados, con los efectos internos propios del Plan, en el resto de este documento, ahora basta con su exposición más simple y esquemática.

El presente documento constata un hecho y una necesidad que condicionan el modelo urbanístico que se propone. Como hechos incontrovertibles están, por un lado, una población y un desarrollo creciente que conlleva una fuerte demanda de suelo urbanizable; por otro lado, la urgente y masiva necesidad de infraestructuras, dotaciones y servicios, lo cual viene motivado por su carencia previa, pero también por las previsibles necesidades futuras, por el carácter turístico del municipio y, sobre todo, por el legítimo y justo deseo de la comunidad de aspirar a lo mejor, a dotaciones que no sólo satisfagan sus necesidades estructurales primarias, sino que constituyan por si mismo un motor de creación de riqueza y empleo, un equipamiento adicional, e incluso un verdadero atractivo de lo que Ojén puede ofrecer. Todo ello con un desarrollo sostenible, equilibrado, armónico y respetuoso con los intereses públicos en juego, como la LOUA exige y este Plan propone.

Para responder a ese hecho y a esa necesidad, el Plan parte del marco legal del derecho de la comunidad a participar en las plusvalía que genere la acción urbanística de sus entes públicos (art. 47 de la CE) y del deber que a todo propietario incumbe, en mayor o menor grado según su clasificación de suelo (art. 51 de la LOUA), de culminar el proceso de urbanización. La STC de 20 de marzo de1997 habla expresamente del logro de la finalidad esencial e inspiradora de toda la regulación del estatuto de propiedad urbana de incorporar a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio. Desde este marco, es necesario considerar que ni dicha participación en las plusvalías, ni la actividad urbanizadora, deben considerarse de modo reductivo sino que, como ponen de manifiesto los arts. 3.1, 30, 51, 113, 117, etc. de la LOUA, deben entenderse e interpretarse en función de la finalidad de conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad.

Con estos presupuestos el Plan puede legítimamente encauzar el subsiguiente proceso de elaboración del Plan al resultado del proceso de participación ciudadana, en el sentido de que, una vez constatado en qué medida los propietarios de suelo y los distintos sectores sociales, económicos y empresariales se implican y comprometen con un desarrollo y mejora de la ciudad como el propuesto, se tomarán las decisiones definitivas sobre planeamiento y gestión.

En la configuración de los contenidos propios de la actividad de ejecución no podrá prescindirse del art. 86 de la LOUA que enuncia los contenidos de esta actividad de ejecución:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

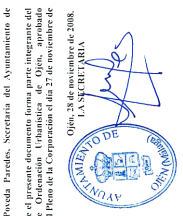
a) La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, en el caso de las dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación o de las obras públicas ordinarias pertinentes, en el seno, en su caso, de la correspondiente unidad de ejecución, cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; y la exigencia, dirección, inspección y control de dicha realización, en otro caso. La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación, según se establezca en las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística y cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.



En la elaboración del PGOU tendrán singular relevancia las posibilidades que la LOUA contempla sobre la intervención de distintos sujetos de la gestión urbanística:

1.- La Administración Pública, que puede asumir íntegramente la actividad de ejecución en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública. La STC de 20 de marzo de 1997 expresa así el papel de la administración: "la dirección y control de la ejecución (de la urbanización) es siempre pues una actividad pública, dado que la transformación del suelo a través de la urbanización se configura como una obra pública, sin perjuicio de que, como establece el art. 4.2 (del Texto Refundido del 92), dicha gestión pueda ser asumida directamente por la propia Administración o encomendada a la iniciativa privada o a entidades mixtas". Ese papel incluso puede determinar la alteración de lo sujetos dado que, como dice la sentencia citada, el logro de la finalidad esencial e inspiradora de toda la regulación del estatuto de propiedad urbana (conforme al título competencial del art. 149.1.1º) de incorporar a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio, puede obtenerse por diversas vías de reacción jurídica, que no se limita a la medida expropiatoria (o la alternativa de la venta forzosa), sino que admite otras modalidades, como es la opción de la LOUA por el agente urbanizador.

2.- Los propietarios de suelo, en el caso de un sistema de ejecución privada, pero siempre en la perspectiva antes expuesta de fijación de

unas condiciones y plazos que impidan que se frustre el proceso urbanístico y edificatorio.

3.- Los agentes urbanizadores, que no siendo propietarios de suelo pueden intervenir en cualquiera de los sistemas de ejecución en la forma que luego veremos.

No podemos dejar de hacer referencia a la posibilidad de los convenios que prevé el art. 95 de la LOUA, según el cual la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administradores, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio. Dichos Convenios tendrá carácter jurídico-administrativo, y su formación y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad. El acuerdo de aprobación del Convenio se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

Constituyen sin duda un modo muy eficaz de participación ciudadana y de mutua colaboración entre las Administraciones Públicas y los ciudadanos, pero sin olvidar el criterio que resulta de numerosas sentencias del Tribunal Supremo de que nunca suponen renunciar a la potestad de planeamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

3.3.2.- Las actuaciones sistemáticas: unidades de ejecución.

De acuerdo con la visión dinámica y flexible antes propugnada, el presente documento considera que en materia de delimitación de unidades de ejecución, el futuro PGOU debe utilizar este instrumento de acuerdo con su carácter polivalente en la LOUA.

Por tanto, deben diferenciarse dos supuestos:

a) Aquellas unidades de ejecución que, de acuerdo con su función típica, constituyen el marco territorial y jurídico (una comunidad de bienes e interesados afectados) suficientemente idóneo a los efectos de la efectiva realización de la equidistribución de beneficios y cargas, de acuerdo con el requerimiento del art. 105 de la LOUA (La delimitación de las unidades de ejecución deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística).

b) El supuesto, más excepcional del art. 105.5 de la LOUA, que permite circunscribir el objeto y los efectos de la delimitación de

unidades de ejecución a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento. Tales pagos se articularían mediante contribuciones especiales.

Por otra parte deberán respetarse las restantes reglas para la delimitación de las unidades de ejecución – además, de la general, ya expuesta, de que deberá asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística (art. 105.1 de la LOUA) – y que, a continuación se exponen:

1º) Las unidades serán continuas, salvo los supuesto que el artículo 105.2 permite con carácter excepcional de unidades de ejecución discontinuas:

- En suelo urbano;
- De modo excepcional en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar.

El supuesto de hecho que permite la excepción de la regla en suelo urbanizable ("cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar") debe entenderse en el sentido de que se haga con la finalidad de asegurar la equiditribución pueden estar en la base de la excepción y, en realidad, debe regir también para el suelo urbano.

2º) En cuanto a las reglas para las concretas clase de suelo, son las siguientes:

En el suelo urbanizable hay que distinguir entre el ordenado y el no ordenado.

a.1) Todos los terrenos incluidos en el suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución.
No es necesario, sin embargo, la inclusión de los destinados a sistemas generales, aunque ello no impedirá su adscripción a las unidades de ejecución a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho (art. 105.2).

a.2) Para los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no ordenado, no se fija regla expresa por la LOUA pero podemos deducir del art. 105.2 de la LOUA que, si el suelo está sectorizado, "se entenderá que cada sector comporta una unidad de ejecución coincidente con el mismo. Aunque por determinación expresa del instrumento planeamiento se pueden fijar otras unidades". Lo que si parece claro, aunque no se diga, es que la totalidad del suelo urbanizable sectorizado debe quedar incluido en unidad de ejecución.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

a.3) Si los terrenos incluidos en el suelo urbanizable no sólo no están ordenados, sino que tampoco están sectorizados, es improcedente cualquier delimitación o propuesta de unidad de ejecución.

En el suelo urbano hay que distinguir entre el no consolidado y el consolidado.

b.1) El suelo urbano no consolidado, no es necesario que esté incluido en su totalidad en unidades de ejecución, ya que puede existir y preverse la ejecución de dotaciones a través de actuaciones asistemáticas que, de suyo, comportan no sólo la realización del interés público (dotación) sino que para el propietario suponen una posibilidad de realizar sus derechos al margen de unidades de ejecución; o es posible que el suelo pueda incluirse en los supuestos de ejecución de obras públicas ordinarias. Por otra parte el artículo 105.5 de la LOUA permite, como ya dijimos, reducir la funcionalidad de la unidad de ejecución, y, por tanto, alterar con ello su objeto y los elementos que deben ser considerados en su delimitación.

b.2) El suelo urbano consolidado, no sólo no es necesario que esté incluido en su totalidad en unidades de ejecución, sino que, incluso pudiera plantearse la incompatibilidad de tales suelos con el hecho de que se incluyan en unos ámbitos y una técnica que, por su esencia, parecen excluir la consolidación de la urbanización. Así lo confirma la ausencia de referencias en el artículo 105 de la LOUA. Y, a nuestro juicio, lo confirma más aún el hecho de que se haya modificado la letra D) del art. 51.1 que en el anteproyecto, al regular el régimen del suelo urbano consolidado) decía lo siguiente: "Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado,(forma parte del contenido del derecho) cumplir con los deberes previstos en las letras a), b) y c) del apartado anterior"; cuya referencia a la letra a) del apartado C) hacía pensar que podía incluirse en unidades ejecución, ya que tal art. 51.1.C), en su apartado a) alude expresamente a los sistemas de ejecución; en cambio, el texto definitivo del artículo 51.1.D) de la LOUA dice ahora: "Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado,(forma parte del contenido del derecho) cumplir con los deberes previstos en las letras b) y c) del apartado anterior".

3º) De acuerdo con el art. 105.4 de la LOUA, "excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo>>.

4º) El art. 105.1. pfo 2º LOUA contiene una regla dispositiva o interpretativa que permitirá solventar ciertas lagunas: "Salvo determinación expresa del instrumento planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos".

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

5º) Deberá recogerse en el PGOU la regla general del artículo 36.1 in fine de la LOUA que regula el régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento y que da una gran flexibilidad de la alteración de unidades al señalar que:

"La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 (delimitación de unidades de ejecución y sistemas de actuación) se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución".

3.3.3.- Las actuaciones sistemáticas: los sistemas de actuación.

De acuerdo con el artículo 107, para cada unidad de ejecución se determinará el sistema de actuación, conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución, de entre los siguientes:

a) Expropiación.
b) Cooperación.
c) Compensación.

Si bien que, para evitar un excesivo encorsetamiento, y al amparo del artículo 107. 2 de la LOUA, se permitirá que el sistema de actuación se fije en el instrumento de planeamiento de desarrollo e incluso por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, para el que, de nuevo hay que tener en cuenta la regla del artículo 36.1 in fine

Para la elección del sistema hay que atender a los siguientes criterios:

Los que resultan de los artículos 2, 3, 4 y 5 LOUA: es decir hay que tener en cuenta que el urbanismo es una función pública donde deben primar los principios de una política social(art. 2) así como los fines de la actividad urbanística fijados por el art. 3 y la necesaria coordinación con otras administraciones que señala el artículo 4. Pero debe considerarse especialmente relevante el artículo 5 por su mayor grado de concreción al tener por objeto especifico la gestión urbanística y su relación con los particulares, precisamente se titula "Gestión de la actividad urbanística e iniciativa privada".

Las prioridades y necesidades del desarrollo del proceso urbanizador;

La capacidad de gestión y los medios económico-financieros con que efectivamente cuente la Administración actuante

La iniciativa privada existente para asumir la actividad de ejecución o, en su caso, participar en ella.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

No obstante lo anterior, según el artículo 108 la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste. Este supuesto que, a nuestro juicio, consagra el "numerus apertus", debiera reflejarse en el PGOU como una posibilidad de un sistema de actuación al margen de los anteriores.

Por lo demás, se insite en la idea inicial de que la fijación de los sistemas, y sobre todo su opción entre el sistema privado (compensación) o el público (expropiación o cooperación), como otras decisiones dependerá también del resultado del proceso de participación ciudadana, en el sentido ya expuesto de que el grado de iniciativa, compromiso, cooperación e implicación que los propietarios de suelo pongan de manifiesto será decisivo en la elección.

Conviene subrayar que incluso dentro de los sistemas caben distintas opciones, que vendrán determinadas por los criterios antes expuestos. Así el artículo 123 de la LOUA al establecer las características del sistema de actuación por cooperación, prevé que, en este sistema, en el que la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución, se puede optar para su desarrollo entre:

La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución, con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.

Y el sistema de expropiación se puede equiparar con el sistema de cooperación en muchos aspectos: carácter público, conciliación con la iniciativa privada (agente urbanizador), e incluso, en ciertos casos, en su formulación: así el artículo 114.3 señala que " En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de bienes afectados.

Como en el sistema de cooperación caben (artículo 116) dos formas de gestión del sistema:

La gestión directa, en la que ella efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones públicas.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

La gestión indirecta, en la que concede la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en esta Ley, ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

3.3.4.- La expropiación forzosa como instrumento de gestión urbanística.

El artículo 160 contiene una amplia enumeración de los supuestos expropiatorios, que procede en estos casos:

A) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

Como hemos visto la LOUA prevé que la actividad de ejecución se pueda llevar a cabo por gestión directa o gestión indirecta mediante concesión.

B) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición.

En estos casos se contiene una suerte de declaración implícita de necesidad de ocupación, ya que, según este precepto: "a los efectos de la expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin". En realidad, la legitimación resulta del artículo 34, que señala que uno de los efectos de la aprobación de los instrumentos de planeamiento es, según la letra e): " La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios".

C) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a esta Ley.

D) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

a) La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso de suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

b) La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

c) La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

Se limita y concreta lo previsto en el art. 206.1.f) del TRLS que hablaba, genéricamente, de incumplimiento de la función social de la propiedad.

E) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en la situación legal de fuera de ordenación, según se define en la disposición adicional primera, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

F) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

Supuestos no previstos en el art. 206.1. del TRLS y que permite a la Administración iniciar la ejecución aún a falta de concreción del modo o sistema de actuación para un supuesto aislado.

G) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

Se trata de los supuestos previstos en el art. 143 de ejecución de actuaciones no integradas. Téngase en cuenta que el artículo 34, e) citado: "La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias...".

H) La obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

I) Otros previstos por la legislación general aplicable.

3.3.5.- El agente urbanizador.

La Redacción del PGOU de Ojén manifiesta clara y rotundamente su opción por una aplicación de la LOUA con todos los instrumentos y

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

posibilidades que permitan llevar a buen puerto el modelo de ciudad que se pretende. Y una de esas instituciones que ya ha dado sus frutos en otras Comunidades es la del agente urbanizador

La figura del agente urbanizador parte del reconocimiento del papel de la Administración como titular de la potestad de dirección y control de la actividad de urbanización que ejecuta el plan. Ésta es siempre una actividad pública, y por ello exige que si no se logra la finalidad de incorporar, de forma sincronizada con el programa del PGOU, a los propietarios de suelo al proceso urbanizador y al subsiguiente edificatorio, se establezcan vías de reacción jurídica. Y una de esas vías, superadora de la solución única de la expropiación o venta forzosa, es la opción de la LOUA por el agente urbanizador. Se trata en definitiva de que la gestión pública pueda ejercitarse mediante la modalidad de gestión indirecta delegando esa facultad pública en un urbanizador privado, propietario o no de los terrenos. Aunque como luego veremos el agente puede combinarse con los modos de actuación privada.

El agente urbanizador desarrollará esa esencial actividad de urbanización bajo unas determinadas condiciones, más rigurosas que las del propietario original. Tales condiciones son las que resultan del proceso de selección que le ha precedido, y que no sólo son las que se fijan en las Bases del concurso, sino que, en la medida en que se salvaguardan los principios de publicidad y concurrencia, resultarán de la propia oferta del adjudicatario, añadiendo una cualificación en los modos, plazos y condiciones en que se realiza la actividad urbanizadora y en que se cumplen los deberes urbanísticos. No se puede dudar que todo ello redundará en un mayor beneficio para la comunidad.

Elemento esencial es la resolución de los intereses económicos afectados, considerando que, por un lado, los propietarios de los terrenos son, en definitiva, quienes tienen derecho al contenido económico del aprovechamiento urbanístico subjetivo que el Plan hubiera otorgado al suelo, y que, por otro lado, el agente urbanizador está previsto en la LOUA no sólo como mero contratista de la obra de urbanización - lo que ya justifica la percepción de un precio por la obra realizada – sino como un verdadero sustituto del propietario en el proceso urbanizador y edificatorio. En efecto, la iniciativa para la adjudicación de la acción urbanizadora contendrá, entre otros extremos la valoración de los terrenos incluidos en la unidad de ejecución, fijando un precio en función de los criterios establecidos en la legislación general aplicable y, en base a éste, la oferta de compra y pago del precio en dinero o en especie mediante la entrega de bienes de naturaleza urbanística, la permuta con parcelas edificables y también la integración en el proceso urbanizador mediante la aportación de suelo, dinero o ambas cosas, así como cualquier otro medio aceptado en derecho que, sin menoscabo del valor económico de los terrenos, redunde en el interés urbanístico general (art. 117 de la LOUA). De este precepto y de la previsión de que el agente urbanizador resulta ser el beneficiario de la expropiación, según la caracterización del art.116.b) de la LOUA, resulta que la figura del agente

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

urbanizador es en el sistema de expropiación forzosa de la LOUA un verdadero sustituto del propietario.

Pero lo cierto es que la LOUA regula la figura del agente urbanizador de una manera más variada y compleja, puesto que dicho agente está facultado para intervenir en la ejecución del planeamiento, en distintos supuestos:

- Cuando ha instado la sustitución del sistema de compensación por el sistema de expropiación o cooperación con gestión indirecta en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos (109.3.a), art. 116.b), 117, 123-B-b) y 125 de la LOUA).

- Cuando presenta su oferta al concurso que se convoque para la gestión indirecta del sistema de expropiación o cooperación a iniciativa de la Administración (art. 116.b), 118, y 123-B-b de la LOUA).

- Cuando formula directamente la iniciativa para el establecimiento del sistema de compensación, mientras no se haya establecido el mismo a iniciativa del propietario único, la totalidad de propietarios mediante convenio o propietarios que representen más del 50% de la superficie de la unidad (art. 130.1.d) de la LOUA).

- Cuando formula concurrencialmente una alternativa a la presentada en el sistema de compensación que no alcanzaba el 50% requerido (art. 131.1 de la LOUA).

Por tanto, este documento de la Redacción del PGOU de Ojén considera que debe ser el juego combinado de estas distintas posibilidades el que debe perfilar la institución del agente y su aplicación. En este sentido han dado ya un resultado muy positivo en la Comunidad Valenciana los supuestos en los que la incorporación del agente urbanizador no comporta la total exclusión de los propietarios originales del suelo, sino que, en virtud de las bases de los correspondientes concursos públicos, se limite la intervención del agente y su retribución al desarrollo y conclusión de la ejecución del planeamiento hasta su total urbanización, de modo que dicho Agente, tras entregar a la Administración los equipamientos, servicios, infraestructuras, dotaciones públicas y el aprovechamiento que legalmente le corresponda, perfectamente urbanizados, percibe en contraprestación parcelas con aprovechamiento suficiente y perfectamente cuantificado por la prestación realizada, pero permitiendo también que los propietarios originales del suelo reciban parcelas edificables.

Lógicamente, lo anterior no excluye que, en ciertos supuestos, lo que proceda sea la total sustitución de los propietarios originales, bien por el incumplimiento previo de estos, bien por la especificidad, la relevancia o la urgencia de los intereses públicos afectados.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Debe ser en todo caso, los fines legalmente atribuidos a esta institución, el deseo potenciar la actuación urbanizadora de los terrenos aptos para su edificación de acuerdo con el programa que el PGOU, lo que determine cómo, cuando y donde aplicar la figura del agente urbanizador. Agente cuya elección debe hacerse con el criterio de primar la actuación más profesional, la de menor plazo de ejecución, la oferta económica más barata a igualdad de calidad de urbanización, la de mayores calidades a igualdad de costos, la que cuenta con el consenso de un mayor número de propietarios, y, la que, en definitiva, responda mejor al resto de elementos de juicio que proporciona el art. 119 de la LOUA, entre otros.

Será decisivo el absoluto respeto de las normas que garanticen la transparencia y seguridad del procedimiento de selección de los agentes, con la estricta aplicación de las normas de publicidad y concurrencia, así como las exigencias de garantías para la ejecución. Transparencia que debe continuar durante el proceso urbanístico y edificatorio que desarrolle el agente para, si procede, sustituir al propio agente que incumple, a fin de que se le aplique, con todas las garantías pero con toda firmeza, las más rigurosas penalizaciones a quién puede frustrar duplicativamente los intereses públicos y privados.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

3.3.6.- Otros instrumentos de gestión urbanística, ejecución del planeamiento e intervención en el mercado del suelo.

En la línea ya expuesta de optar por una aplicación de todos los instrumentos y posibilidades que la LOUA ofrece en orden a realizar el modelo de ciudad que se pretende, el PGOU deberá valorar la aplicación de figuras tales como las área sujetas a derechos de tanteo o retracto (art. 78 de la LOUA), la actuación mediante áreas de gestión integrada, como ámbitos en los que debe coordinarse la acción de las Administraciones municipal y autonómica y, en su caso, de otras Administraciones (art. 144 a 147 LOUA), y la propia comprensión de la ejecución del planeamiento como actividad que integra la edificación (art. 148 de la LOUA) o conservación de las edificaciones (art. 155 y ss. de la LOUA) y que, al igual que para los supuestos de incumplimientos de los propietarios en el desarrollo del sistema de ejecución, permite acudir a un agente para sustituir al propietario incumplidor de los deberes de edificación o conservación (art. 150 y ss. y art. 158 de la LOUA).

Como instrumento potente de intervención en el mercado del suelo, ha de destacarse la nueva regulación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ella cabe destacar, en primer lugar, que se amplía la posibilidad de la titularidad de los mismos a la Junta de Andalucía. En segundo lugar, la posibilidad de aplicar el instrumento de la reserva a toda clase de suelo, no solo al suelo no urbanizable. En tercer lugar, es también muy destacable, el carácter no automático de la incorporación de los bienes clasificados como urbano o urbanizable de titularidad municipal, salvo que provengan de cesiones legales o voluntarias. Finalmente, resalta la posibilidad de destinar los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo a la ejecución de actuaciones públicas o al fomento de actuaciones privadas,

previstas en el planeamiento para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada.

Es conveniente, por lo demás, prever las propias e inevitables limitaciones del documento del PGOU que finalmente se redacte, por lo que deberá incorporarse a la normativa del PGOU el supuesto y regulación de las actuaciones urbanizadoras no integradas, ya que, si bien el art. 143 de la LOUA no depende para su vigencia y aplicación de que se incorpore a ningún instrumento de planeamiento, es positivo que esas actuaciones no integradas aparezcan referenciadas como un medio particular de realizar los fines generales que el PGOU si debe contener.

4- CONSIDERACIONES JURÍDICAS SOBRE LA ADAPTACIÓN A LA L.O.U.A. DEL PLAN GENERAL. LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN EN EL MARCO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA AUTONÓMICA. LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. CRITERIOS Y CUESTIONES GENERALES DE CARÁCTER JURÍDICO. RÉGIMEN TRANSITORIO.

4.1.- Consideraciones generales.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía incorpora nueve Disposiciones Transitorias que plantean distintas interpretaciones en cuanto al momento de la aplicabilidad de sus Títulos de la Ley, sobre todo respecto a la actividad de ejecución.

Este régimen de transitoriedad está presidido por una serie de criterios generales que tienen como objetivo propiciar una aplicación gradual y flexible de la nueva ley, y que son los siguientes:

1º. Inmediata aplicación de la LOUA, desde su entrada en vigor, en materia de régimen urbanístico, instrumentos de intervención en el mercado de suelo, disciplina e infracciones, sin necesidad de actuación planificadora o reglamentaria.

2º Conservación de la vigencia y ejecutividad del planeamiento urbanístico y de los instrumentos de ejecución aprobados y ejecutivos en el momento de la entrada en vigor de la Ley.

3º Respeto a los procesos urbanísticos de los planes en curso de ejecución.

4º No establecimiento de plazo legal para la adaptación de los planes vigentes a la futura ley.

5º Adaptación obligatoria a la Ley de los futuros planes, salvo que hayan alcanzado la aprobación inicial.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

La Disposición Transitoria Primera señala que "Desde la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación íntegra, inmediata y directa, cualquiera que sea el instrumento de planeamiento que esté en vigor y sin perjuicio de la continuación de su vigencia, los títulos II, III, VI y VII de esta Ley".

El término "íntegra" significa que se aplican la totalidad de las disposiciones del Título y no solo parte de las mismas; el término "inmediata" que son aplicables desde su entrada en vigor, es decir, desde el 20-1-2.003; y el término "directa" que su aplicabilidad no requiere de previa actuación planificadora o reglamentaria, ya que se incorporan con plena efectividad al ordenamiento jurídico. Así pues la aplicabilidad de los señalados Títulos es plena desde la fecha referida, con independencia del municipio y del tipo de planeamiento de que se trate.

Los Títulos referidos corresponden a las siguientes materias:

Título II: El Régimen Urbanístico del suelo. Que contiene materias como la clasificación y régimen del suelo, las Áreas de Reparto, las transferencias de aprovechamientos y las parcelaciones.

- Título III: Instrumentos de Intervención del Mercado de Suelo. Que trata los Patrimonios Públicos de Suelo y los derechos de superficie y de tanteo y retracto.

- Título VI: La Disciplina Urbanística. Que regula las licencias urbanísticas, las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística, la inspección urbanística y la protección de la legalidad y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

- Título VII: Las infracciones urbanísticas y sanciones.

Por otra parte, los Títulos que no entran en vigor de forma inmediata, directa e integra son:

Título Preliminar: relativo a las disposiciones generales de la ley: objeto, definición de la actividad urbanística, fines de la misma.

- Título I: sobre la Ordenación Urbanística, y que regula los instrumentos de planeamiento, las determinaciones sustantivas sobre ordenación, las Normativas Directoras, las Ordenanzas Municipales, el procedimiento de aprobación y régimen de innovación de los planes, las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable y los Convenios urbanísticos de planeamiento.

- Título IV, sobre la Ejecución de los instrumentos de planeamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Título V, sobre La Expropiación por razón del urbanismo.

Se establecen unas reglas (1ª del párrafo segundo del punto 1 de la Disposición Transitoria Primera) de equivalencias de la clasificación del suelo contenida en los planeamientos urbanísticos actuales a los efectos de la aplicabilidad inmediata del nuevo régimen urbanístico de derechos y deberes, así se dice textualmente:

"1ª) Clasificación del suelo a los efectos de su régimen urbanístico:

a) Tendrá la consideración de suelo urbano consolidado el que cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución. El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado.

Sin perjuicio de la aplicación directa de lo dispuesto en el párrafo anterior, el municipio podrá redactar una delimitación del suelo urbano consolidado que, tras el trámite de información pública por el plazo de veinte días, le corresponderá aprobar. El acuerdo de aprobación será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia y comunicado a la Consejería competente en materia de urbanismo, junto con un ejemplar del documento.

b) Se considerará suelo urbanizable ordenado el suelo que, clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley, y suelo urbanizable sectorizado el suelo que, teniendo idéntica clasificación que el anterior, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de esta Ley. El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar tendrá la condición de suelo urbanizable no sectorizado.

c) El suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico vigente al tiempo de entrada en vigor de esta Ley continuará teniendo dicha condición.

d) Tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección aquellos terrenos vinculados a esta clase de suelo por la legislación ambiental cuando su régimen exija dicha especial protección."

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

4.2.- Equivalencia de tipos de suelo anterior con las nuevas categorías de suelo.

A partir de la entrada en vigor de la LOUA debe ser considerado suelo urbano consolidado a los efectos de la aplicación del régimen urbanístico de su artículo 56, el suelo que "cumpla con las condiciones indicadas en el artículo 45.2.A) de esta Ley cuando el municipio disponga de Plan General de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitación de Suelo Urbano y cuente con ordenación pormenorizada que permita la edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución"

Conviene destacar que la definición del suelo urbano consolidado en la regulación ordinaria de la nueva Ley, no es la regulación del urbano consolidado establecida en el régimen transitorio, ya que en esta no se realiza una asunción automática del concepto de suelo urbano consolidado que se establece en la regulación del artículo 45.2.A, sino que se añaden a la regulación ordinaria de este precepto requisitos adicionales que configuran el supuesto de hecho del suelo urbano consolidado en el régimen transitorio. En concreto, se precisa, además del cumplimiento del artículo 45.2.A, que se trate de un Municipio que a la entrada en vigor de la Ley cuente con un instrumento de planeamiento general (sea Plan General o Normas Subsidiarias) o Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano aprobado definitivamente y que cuente con ordenación pormenorizada que permita su edificación y no requiera la delimitación de unidades de ejecución.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

No obstante, conviene señalar que esta Disposición Transitoria Primera habilita al Municipio para redactar y aprobar definitivamente, tras someterlo a información pública, un Proyecto de Delimitación de Suelo Urbano Consolidado; siendo un instrumento de carácter potestativo con el que cuentan los Ayuntamientos para dotar de seguridad jurídica y publicidad al cambio normativo operado tras la entrada en vigor de la LOUA.

El apartado a) de la regla 1ª del punto 1 de la Disposición Transitoria Primera, en la parte final de su primer párrafo dispone: "El resto del suelo clasificado como urbano a la entrada en vigor de esta Ley tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado"; utilizando una definición residual, al considerar suelo urbano no consolidado todo el suelo clasificado a la entrada en vigor de la Ley como urbano que no deba ser considerado como consolidado en esta situación transitoria, que durará hasta que se produzca la adaptación del planeamiento.

Así pues, deben considerarse suelo urbano no consolidado todos los terrenos incluidos en ámbitos de Planes Especiales de Reforma Interior que a la entrada en vigor de la Ley no estuvieran aprobados definitivamente.

En cuanto al Estudio de Detalle habría que distinguir si su formulación es preceptiva o facultativa, lo que dependerá del planeamiento superior del que traiga su causa:

- En el caso de que el planeamiento general requiera la formulación necesaria de un Estudio de Detalle, bien sea para definir las alineaciones o rasantes, o para distribuir el volumen, puede constatarse que en este supuesto los terrenos incluidos en ese ámbito carecen de la ordenación pormenorizada y el Ordenamiento jurídico urbanístico no permite la edificación sin que se apruebe este instrumento, por lo que esos terrenos deben ser considerados como suelos urbanos no consolidados. Interpretación coherente con lo que se deduce tanto del art.96.1.b) en el que se identifica como un supuesto de suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada cuando se requiere la aprobación de un Estudio de Detalle, como del art.7.1. de la LOUA, en el que se califica al Estudio de Detalle como instrumento de planeamiento.

- En el caso de que la formulación del Estudio de Detalle se configura de forma potestativa y se redacta con el exclusivo fin de reajustar y/o adaptar las alineaciones de la ordenación pormenorizada establecida en el planeamiento superior, ya no sería un supuesto de urbano no consolidado, y ello porque la ordenación del plan superior permite directamente la edificación, sin perjuicio de que posibilite su reajuste o adaptación.

En definitiva, en el régimen transitorio lo que debe tenerse como suelo urbano no consolidado es más extenso del que se deduce de la regulación ordinaria contenida en el art.45.2.B de la LOUA. En ésta basta para reconocer la situación de consolidación que no concurren los supuestos del artículo 45.2.B. En cambio, en el régimen transitorio se exige para considerar a un suelo como urbano consolidado además de la no concurrencia de los supuestos del art.45.2..B que se cumplimentan el resto de requisitos señalados con anterioridad.

En cuanto al suelo urbanizable en el régimen transitorio:

- Se considera ordenado al "suelo, que clasificado como suelo urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, cuente con ordenación pormenorizada al tiempo de entrada en vigor de esta Ley".

- Se considera sectorizado el suelo que estando clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el planeamiento urbanístico, esté comprendido en un sector ya delimitado al tiempo de entrada en vigor de la Ley.

- Se considera no sectorizado:
  - el suelo urbanizable no programado clasificado en los Planes Generales que en el momento de la entrada en vigor de la LOUA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

no contaran con su Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente.

- el suelo apto para urbanizar de aquellas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal que no contengan la división de su ámbito en Sectores para el desarrollo de Planes Parciales

En cuanto al suelo no urbanizable en el régimen transitorio, entendemos que al suelo no urbanizable que deriva de exigencias de la legislación medioambiental le será de aplicación en todo caso el régimen de especial protección de la nueva Ley, sin perjuicio de que al resto de los suelos así identificados como de especial protección en el planeamiento vigente, se le sigan aplicando el régimen del suelo no urbanizable general de la Ley y el específico del planeamiento. Esta solución permite unos resultados materiales similares al que resulta del régimen de especial protección de la LOUA.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

4.3.- Planes e instrumentos existentes.

La Disposición Transitoria Segunda, en el apartado primero del punto nº 1, dice textualmente:

"1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta."

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Esta Disposición Transitoria tiene como objetivo principal garantizar la conservación de la vigencia y ejecutividad de los instrumentos de planeamiento y de ejecución vigentes al tiempo de la entrada en vigor de la nueva ley y hasta el momento de su revisión o su total cumplimiento o ejecución.

Se prorroga la vigencia de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito supramunicipal hasta tanto todos los municipios incluidos en su ámbito territorial tengan aprobado y en vigor su planeamiento general conforme a la nueva Ley.

La LOUA establece un principio general de conservación del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su entrada en vigor, salvo aquellas de sus determinaciones que sean contradictorias con los contenidos de los Títulos II, III, VI y VII -que son los de aplicación inmediata- que quedan desplazadas.

Por tanto, puede concluirse que de la Disposición Transitoria Segunda se deduce, en principio, que los planes vigentes a la fecha de entrada en vigor de la ley deben ejecutarse conforme a las previsiones de la legislación urbanística anterior sin perjuicio de que les sea de aplicación de forma inmediata y directa el régimen jurídico de la propiedad del suelo establecido en el Título II de la LOUA. Ahora bien esto es válido siempre que se trate de la ejecución de un planeamiento que en el momento de la entrada en vigor de la LOUA ofrezca la ordenación pormenorizada precisa que legitime la actividad de ejecución; ya que si en el momento de su entrada en vigor estaba pendiente de aprobación definitiva algún tipo de instrumento de planeamiento urbanístico, la ejecución se realizará conforme a la nueva Ley.

La Disposición Transitoria Segunda.1 configura la adaptación de todos los planes como potestativa, siendo una facultad de los Municipios su utilización para adaptar cualquiera de los planes y restantes instrumentos vigentes. Así el párrafo primero de la misma dispone que "No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales". Además posibilita una adaptación simplificada, ya que de ejercitarse esa potestad por los Ayuntamientos, la adaptación de cualquiera de los instrumentos de ordenación puede ser total o parcial: "… Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural".

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

La Ley no imposibilita la modificación de los planes vigentes ni exige, al menos en la etapa inicial, la adaptación parcial o general al nuevo régimen del plan objeto de la alteración pretendida.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En consecuencia, la Modificación de un Plan General vigente, o de unas Normas Subsidiarias, o de un Plan Parcial puede realizarse sin impedimento alguno en los primeros cuatros años desde la entrada en vigor de la Ley, en los que no se precisa contar con la adaptación del planeamiento vigente al Título I de la nueva Ley. Si bien, el contenido de esas Modificaciones de los planes vigentes no adaptados sí precisan adaptarse al Título I de la LOUA, y ajustarse al nuevo régimen de las innovaciones de planeamiento. Así, todas las modificaciones de cualquier clase de planeamiento que se inicien tras la entrada en vigor de la Ley (incluso la incoada antes pero que no haya alcanzado el trámite de aprobación inicial) deberán ajustarse a lo dispuesto en esta materia en el Título I de la LOUA.

La Disposición Transitoria Segunda.2 reduce a partir de los cuatros años de entrada en vigor de la Ley la capacidad de aprobar Modificaciones de los instrumentos de planeamiento general si no ha habido previa adaptación a la LOUA, así en su párrafo segundo se dispone:.

"Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a

las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley al menos de forma parcial".

Con esta determinación pretende la LOUA fomentar la adaptación voluntaria a corto plazo y configurarse como una norma que de forma indirecta pueda provocar la adaptación forzada del planeamiento general a la nueva Ley en un plazo máximo de cuatro años. Caso de que así no suceda, el planeamiento urbanístico general, éste quedará prácticamente congelado, imposibilitándose la aprobación de modificaciones puntuales que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Esta limitación de las posibilidades de modificaciones del planeamiento general a partir de que transcurran 4 años desde la entrada en vigor de la Ley, no se extiende a los planes de desarrollo, que podrán continuar alterando sus contenidos aun cuando no se haya acometido su adaptación o la del planeamiento general.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

4.4.- Planes e instrumentos en curso de ejecución

La Disposición Transitoria Tercera establece en su apartado 1, párrafo primero que los planes de desarrollo del planeamiento general que estuvieran en situación legal y real de ejecución (por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso y aprobado el instrumento redistributivo) podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones en los términos que establece la propia Disposición Transitoria.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Por tanto, la configuración del supuesto se realiza por el cumplimiento de dos requisitos:

- aprobación del planeamiento urbanístico preciso
- aprobación del instrumento redistributivo.

La situación legal y real de ejecución tendrá que ser acreditada ante el Ayuntamiento en el plazo de los tres meses siguientes a la entrada en vigor de la Ley, con la presentación de la documentación técnica justificativa (informe técnico protocolizado notarialmente) de la situación en la que se encuentra la unidad de ejecución (obras ya realizadas, las que estén en curso y las aún pendientes). Este expediente deberá ser resuelto por el Alcalde en el plazo de dos meses desde la presentación de la documentación, publicándose la resolución en el BOP y comunicándose a la Consejería competente en materia de urbanismo. Si no se produce resolución expresa dentro del plazo, el silencio juega en sentido positivo, por lo que se entenderá acreditada a todos los efectos, la situación legal y real de ejecución.

En los casos en que quede acreditado que se encuentran en curso de ejecución, las actuaciones urbanísticas pueden seguir ejecutándose como si la nueva ley andaluza no hubiese entrado en vigor, incluso en materia

de régimen urbanístico, salvo la determinación de un plazo subsidiario para el cumplimiento de sus previsiones en el caso de ausencia de determinación en el planeamiento vigente. Así, para el supuesto que se acredite la situación de estar en curso de ejecución, se establecen dos tipos de efectos:

1º Que esos planes podrán seguir aplicándose de acuerdo con sus determinaciones, sin que se produzcan los desplazamiento que se establecen en la Disposición Transitoria Segunda.1 como consecuencia de la aplicabilidad inmediata de la Disposición Tranistoria Primera.1.

2º Que esos planes podrán continuar ejecutándose, hasta la completa materialización de sus previsiones (dentro de los plazos establecidos) conforme a la legislación sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, salvo que se produzca un incumplimiento.

Los plazos para el cumplimiento de las previsiones de ejecución son los establecidos en los propios planes o en su defecto, en el plazo subsidiario de tres años que dispone la misma Disposición Transitoria; disponiéndose a tal fin, en su apartado 2 que el incumplimiento de los plazos para la completa materialización de las previsiones de las actuaciones en curso de ejecución se declarará previo procedimiento en el que se oirá a todos los interesados, cuya resolución determinará la caducidad del Plan correspondiente a los efectos de legitimar la actividad de ejecución.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

4.5.- Planes e instrumentos en curso de aprobación.

De un análisis conjunto de la Disposiciones Transitorias Cuarta y Quinta se desprende que la adaptación o ajuste íntegro al nuevo texto legal es obligatoria para los futuros instrumentos de planeamiento y las revisiones de los actuales que inicien su tramitación a partir de la entrada en vigor de la Ley. Sin embargo, respecto de los planeamientos que a la entrada en vigor del nuevo texto legal hayan iniciado su tramitación, puede ocurrir que no sea preciso su ajuste íntegro. La aplicabilidad completa del nuevo régimen dependerá de la fase de tramitación en la que se encuentren al día de la entrada en vigor de la Ley, en concreto si se ha adoptado o no el acuerdo de aprobación inicial.

Los Planes aprobados inicialmente en el momento de entrada en vigor de la LOUA no precisan ajustar sus determinaciones a los contenidos del Título I, pero sí al resto de contenidos de los Títulos II y IV.

Tendrían que adaptarse obligatoriamente a la nueva regulación en lo que respecta a las determinaciones sobre Aprovechamiento Tipo, Áreas de reparto y delimitación de unidades de ejecución, así como al resto de determinaciones relativas a la ejecución urbanística, aquellos planes que

en el momento de la entrada en vigor de la Ley, únicamente contaran con la aprobación inicial y no así con la provisional.

En resumen, podemos deducir, conforme a la Disposición Transitoria Cuarta. 2, que la aplicabilidad de la regulación de la actividad de ejecución (integrando en ella los aspectos de expropiación) prevista en la nueva Ley se vincula a toda aprobación definitiva de planeamiento que se adopte después de la entrada en vigor de la ley, y ello sea cual sea el estado de su tramitación en ese preciso momento.

Y al contrario, podemos afirmar que si en un ámbito objeto de actuación urbanística, no se requiere -después de la entrada en vigor de la LOUA- aprobar definitivamente planeamiento urbanístico alguno de desarrollo, por contar ya -en ese momento- con la ordenación pormenorizada establecida, entonces el régimen de la actividad de ejecución se realiza conforme a la legislación vinculada a la Ley 1/1.997, no siendo aplicables los Títulos IV y V de la LOUA.

Como se ha argumentado con anterioridad, de no interpretarse en este sentido, la consecuencia sería, que el Título IV de la LOUA sería de inmediata y directa aplicación, lo que hubiera exigido –en congruencia- su incorporación a la Disposición Transitoria Primera.1. Y en ésta no se encuentra aquél.

Según la Disposición Transitoria Quinta, en los procedimientos de planeamiento urbanístico en los que al momento de entrada en vigor de la LOUA, no hubiera recaído el acuerdo de aprobación inicial deberán tramitarse y aprobarse por el procedimiento y con el contenido prescrito en el nuevo texto legal. Por lo tanto, su adaptación/ajuste a los preceptos del nuevo texto legal es absoluta e integra, tanto en lo relativo a las reglas de procedimiento y competencias como en los contenidos del Título I. La aplicabilidad del resto de Títulos de la Ley, cuya efectividad se condicionaba, es también automática.

Esta Disposición Transitoria se refiere de modo genérico a los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística, lo que significa que su regulación engloba tanto a los Planes Generales, como a los Planes de Sectorización, a los Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle, así como al resto de instrumentos de ordenación (Las Normativas Directoras y Ordenanzas).

Por último, recordar que toda modificación puntual de un planeamiento que no cuente con aprobación inicial al momento de la entrada en vigor de la Ley, también debe ajustarse al Título I, pero en este caso la exigibilidad del ajuste queda reducida al objeto propio de la innovación que se pretenda. Evidentemente si esa innovación consiste en una revisión del planeamiento, la aplicabilidad del Título I se extiende a todos los contenidos del plan. Si es una simple modificación no provoca ese efecto general, y las exigencias de ajuste se circunscriben a la parte a la

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

que se refiere la innovación, conservando la validez el resto del plan no adaptado.

4.6.- Conservación de las obras de urbanización

La Disposición Transitoria Sexta confirma que las obras y servicios de urbanización seguirán siendo conservadas con arreglo al mismo régimen anterior cuando a la entrada en vigor del nuevo texto legal, las mismas se encuentren encomendadas a entidades urbanísticas de conservación, y hasta el momento en el que se produzca la plena adecuación del planeamiento general del Municipio a la nueva Ley.

El régimen de conservación de las obras de urbanización que se finalicen y recepcionen a partir del momento de entrada en vigor de la Ley, será el previsto en el Capítulo V del Título IV. El deber de conservación de las urbanizaciones, pese a regularse dentro de la actividad de ejecución, pertenece de suyo al régimen estatutario de derechos y deberes. Y éste régimen es de aplicación inmediata tal como resulta de una interpretación finalista de las Disposiciones Transitorias de la LOUA.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

4.7.- La legislación aplicable con carácter supletorio

La Disposición Transitoria Novena señala que "Mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario a que se refiere la disposición final única, seguirán aplicándose en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma supletoria y en lo que sea compatible con la presente Ley y otras disposiciones vigentes, las siguientes:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

a).- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b).- Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística.

5. NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE. CONCLUSIONES.

El Suelo Urbano se encuentra con un alto nivel de gestión urbanística sin haber agotado su capacidad constructiva (85% del suelo se encuentra en desarrollo, desarrollado o en trámite), lo que conduce, junto a una falta de patrimonialización y concesión de Equipamientos Dotacionales y Áreas Libres, a un difícil reequipamiento y reurbanización de aquellas zonas urbanas ya consolidadas. El Plan General debe apostar por el reequipamiento de esos suelos.

Mención aparte debe hacerse al crecimiento inconexo entre los dos núcleos urbanos, el casco histórico y los desarrollos al sureste del municipio, por una falta vinculación entre ambos, reforzado por la distancia que supone desconexión entre ambos territorios, y una relación mucho más directa de la zona sureste con Marbella, que con su propio municipio.

Ante el elevado grado de desarrollo del suelo urbanizable sectorizado, tanto en la zona norte como sur del Término Municipal, parece fundamental la clasificación de nuevas bolsas de suelo, que conformen el eje norte-sur.

Numerosas dotaciones, tanto Equipamientos como Áreas Libres, no han sido aún recepcionadas por el Ayuntamiento, como también ocurre especialmente con los aprovechamientos de cesión obligatoria. Por tanto, la redacción del nuevo documento de P.G.O.U. arrastrará estas actuaciones y añadirá otras que contribuyan a mejorar la calidad urbanística del Término Municipal.

En el caso de un municipio con marcado carácter turístico, coexistiendo con el de núcleo tradicional de este tipo de poblaciones de la cornisa costera, donde las transformaciones territoriales y urbanas deben dar respuesta a necesidades de distinta naturaleza, parece fundamental la redacción de un documento de PGOU flexible para satisfacer las necesidades y deseos de los habitantes, sin perder la identidad y adaptándose a las nuevas exigencias que el marco legal establece, intentando mejorar las cualidades territoriales y paisajísticas que posee, favoreciendo su imagen como lugar turístico de interés.

El modelo de plan que se defiendo, valorará ampliamente las cualidades del municipio por su topografía, situación, paisaje, compatibilizándolo con una fuerte demanda de viviendas de calidad, haciendo especial hincapié en la necesidad de la ejecución de infraestructuras de carácter general que articule y preste servicios de calidad a todo el municipio, al igual que al sistema de áreas libres y equipamientos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.- MODELO URBANÍSTICO DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

El vigente Planeamiento General de Ojén (Revisión de las NN.SS de 2.002), actualmente vigente, fue aprobado en fecha 30 de abril de 2002 a expensas de los requerimientos exigidos en el Expediente de Cumplimiento emitido por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Una de las principales características del municipio es la situación de aislamiento generalizado del territorio del municipio de Ojén, donde, su mayor encanto es su propia naturaleza y su topografía accidentada.

Se apostó por un municipio de calidad residencial en el que primaran las medias y bajas densidades y edificabilidades en los suelos exteriores al casco urbano, mientras que en el núcleo principal las densidades y edificabilidades fueron parámetros que quedaron a determinar por el planeamiento de desarrollo, lo que provocó unas densidades muy altas y unas cesiones de dotaciones insuficientes.

Los grandes espacios de áreas libres o de equipamientos públicos y privados se situaron en los suelos exteriores al casco urbano.

En gran medida, ello se ha ido consiguiendo, salvo excepciones producidas quizás por algunas innovaciones de las NN.SS. vigentes, o por la interpretación a veces muy generosa de los criterios de medición de alturas en la aplicación de las ordenanzas de edificación, por los particulares.

De esta forma se ha ido urbanizando y construyendo el territorio, de forma más intensa en las vertientes sudeste del municipio (Mairena, Vicario,...), mientras que el eje norte-sur se ha desarrollado más recientemente, encontrándose algunos suelos aún sin urbanizar completamente (Industriales en La Mina,...)

Urbanización y edificación de unidades de ejecución en suelo urbano y de sectores en suelo urbanizable, sin una estructura general y orgánica del territorio. Ello es, sin duda, responsabilidad del Planeamiento General vigente, y de la gestión del mismo. Como contrapunto, hay que indicar que en los años en que se redactaron las originales NN.SS., base de la revisión iniciada en 1999, el modelo urbanístico imperante en la Costa del Sol era de altas concentraciones de edificación, menores niveles de equipamiento y más dotaciones normales de infraestructuras.

Actualmente, estamos ante una madurez del planeamiento y la planificación en el territorio turístico de la Costa del Sol, y ello nos lleva a repensar los procesos de planeamiento y los mecanismos de gestión de los mismos, para concebir nuevas directrices que reconduzcan y eliminen los factores negativos que el o los modelos anteriores han generado.

Las conclusiones generales y pormenorizadas que se deducen de la parte analítica de este documento de Plan, nos llevan a establecer unos hitos básicos que conformarán el nuevo modelo urbanístico del territorio de Ojén, que se concretan en los siguientes:

6.1. Una especial reestructuración del territorio, basado en:

- ***La vertebración viaria***, consistente en dotar al municipio de una red general estructurada de viario que conectado con los ejes norte-sur de funcionalidad comarcal, posibiliten una mayor

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

conectividad a todas las áreas del territorio municipal, así como un eje oeste-este que dote de una conexión inexistente en la actualidad con el casco urbano de las urbanizaciones del sudeste del municipio.

- ***La vertebración de espacios libres***, consistente en el reforzamiento de los espacios protegidos del Término Municipal, ejes naturales de cauces de ríos(como el Almadán o Río Real), conformando ejes verdes como continuación de los mismos desde las áreas litorales de la Costa del Sol (Marbella y Estepona).

  Estos ejes de áreas libres se conectarán mediante espacios abiertos públicos y privados de los sistemas generales de áreas libres y de los sistemas locales de áreas libres de los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado.

- ***El reequipamiento de las Áreas Urbanas***, apoyándose en suelos urbanos no consolidados o suelos urbanizables pendientes de desarrollar. Han de componer piezas estratégicas, apoyadas en la nueva red viaria estructurante y conformando superficies adecuadas que incorporen Centros Multidisciplinares de Equipamientos, donde tengan cabida Centros Escolares, Centros Deportivos, Centros Asistenciales y Equipamientos culturales.

- ***El mantenimiento de los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones***, producido en los desarrollos urbanísticos de Ojén de los últimos años, al amparo del Planeamiento General vigente, así como el mantenimiento de los niveles de calidad de las edificaciones residenciales con cierto grado de exclusividad en las áreas turísticas.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.2.- La preservación de los Espacios de Interés Ambiental o Paisajístico.

Ello completa lo expuesto en el apartado anterior bajo el epígrafe de "Vertebración de espacios libres", dotando al municipio de una estructura ambiental protegida en base a legislaciones sectoriales o bien por reconocimiento de la realidad territorial, preservando los espacios de mayor interés ambiental o paisajístico del proceso urbanizador y edificatorio.

Se acompañarán estos aspectos con la localización de espacios verdes públicos o privados en las áreas urbanas, que corresponderán con el territorio de mayor cota topográfica o posición de vistas estratégicas, así como espacios de interés agrario o paisajístico.

6.3. La homogeneización de las intensidades de uso sobre el territorio.

Dos conceptos inciden en el posicionamiento de homogeneizar las intensidades de los usos sobre el territorio; uno relativo a una estructuración geográfica-topográfica similar en todo el territorio no protegible del término municipal; y otro relativo a la implantación de un uso generalizado sobre el territorio urbanizable que es el uso residencial turístico con actuaciones complementarias hoteleras, deportivas o similares.

Ello implica que no tiene justificación el establecer más líneas ascendentes o descendentes sobre el territorio de las intensidades de usos, como el modelo anterior que las NN.SS. planteaban. Esto último ha producido zonas con alta concentración de aprovechamientos urbanísticos, afectando a los niveles de calidad ambiental y de las edificaciones.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

6.4. La Creación De Las Infraestructuras Soporte Del Desarrollo Sostenible.

En el análisis del nivel de cumplimiento del planeamiento vigente, en su apartado de conclusiones de las memorias de infraestructuras de este Plan General de Ordenación, se fijan posiciones muy claras sobre los déficits de las infraestructuras generales del municipio, en relación a las redes viarias de carácter general, al abastecimiento de agua, a los colectores generales de saneamiento y a las estaciones depuradoras por zonas.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Este Plan General apuesta por la resolución de forma definitiva de todas las cuestiones relativas a las infraestructuras generales que posibiliten un desarrollo equilibrado y sostenible del territorio, mediante la redacción de los Estudios Previos de Dotación de Infraestructuras que se presentan como Anexo V de este Plan, en el cual se pormenoriza el trazado, la calidad, los materiales y el presupuesto de las distintas infraestructuras que han de posibilitar el desarrollo urbanístico del municipio.

Dicho Estudio Previo de Dotación de Infraestructuras Generales se incorpora como documento vinculante al Plan General de Ordenación Urbanística, y formar parte de él, en los documentos técnicos, de gestión y financieros.

6.5. La Recualificación Del Casco Urbano Principal.

La estructura urbana del casco urbano de Ojén tiene trazas árabes en su núcleo histórico, y una área de ensanche moderno donde impera la

tipología de edificación residencial en viviendas entre medianeras, si bien, se ha producido una mezcla de edificaciones aisladas y adosadas.

La aplicación de las ordenanzas de edificación en el casco urbano en el estricto sentido de los criterios de medición de alturas, están propiciando algunas actuaciones edificatorias no muy integradas en la trama urbana, por la considerable altura que se produce en las edificaciones, aunque se plantean escalonadas.

Esto supone pues que el Plan General ha de realizar una revisión en profundidad de las ordenanzas de edificación en todo su contenido.

La recualificación del casco urbano pasa por los siguientes aspectos:

- Potenciar la identidad del casco urbano en contraposición a los suelos urbanos exteriores al casco.

Esto es, que el casco urbano, como centralidad del municipio donde se desarrollan las mayores actividades administrativas, de relaciones sociales y de concentración de actividades y usos públicos ha de ser un referente diferencial de estructura urbana y territorial en el marco de todo el territorio municipal.

Por ello, se pretenden fortalecer sus señas de identidad mediante la separación física y ambiental de la estructura urbana del casco respecto a urbanizaciones externas próximas y deseosas de establecer una trama continua en el territorio. Ello se conseguiría mediante las Áreas Libres y suelos no urbanizables que generan el límite de crecimiento norte, este y oeste del casco, mientras que es hacia el sur donde el crecimiento natural del casco debe realizarse, por las características propias del territorio y las relaciones con el término municipal de Marbella, a través del cual el municipio de Ojén se conecta a las redes principales viarias a nivel comarcal.

Se crea una nueva ordenanza para la trama urbana histórica de Ojén, esto es, Casco Histórico, con determinaciones muy claras referentes a la altura y la composición de fachadas.

En el borde oeste, físicamente limitado por la orografía del terreno y por el río Almadán, el casco se ajusta a ellos, sin posibilidad real de crecimiento. Se ordena un corredor verde que conectará con el sur a través de un suelo de desarrollo futuro (SURNS-1) y que deberá continuar dicho corredor en su ordenación, de manera que los suelos clasificados al oeste del casco, pero fuera del núcleo(El Castañar)se lean territorialmente como suelos exteriores al casco urbano de Ojén.

En el ensanche norte, se respetan los suelos provenientes de las NN.SS. vigentes, si bien se definen unas densidades bajas y unos espacios libres en las cotas más altas y dificultosas para la construcción.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

En el ensanche sur, se produce el nuevo ensanche del casco, con Suelos Urbanos No Consolidados de altas densidades que continúen con la trama urbana bien definida de Ojén y que doten a su vez de nuevos equipamientos y de una red de áreas libres orgánica y estructurada que en la actualidad es inexistente.

También se plantea un Paseo Fluvial paralelo al cauce del río Almadán, que potenciará y lanzará esos espacios libres de eje norte-sur hacia el término municipal de Marbella.

Con este planteamiento se garantiza que el casco urbano tenga unos niveles ambientales en su entorno directo, de alta Calidad.

- Mejorar la accesibilidad al propio casco mediante una circunvalación sur en los nuevos suelos que permitan ordenar el tráfico mas razonablemente, que organizaría no solo estos nuevos suelos sino también los accesos y salidas del núcleo y mejorando las conexiones con el sistema de equipamientos localizados en esta zona.

- Ejecución de microactuaciones en el interior de la trama urbana que mejorarán los movimientos peatonales y rodados en su conjunto.

- Si bien las dotaciones de espacios libres y de equipamientos públicos están bien cubiertas en lo relativo a estándares y calidad, se plantea completar aún más el nivel de dotaciones.

Se ordenan los espacios edificables mediante normas que delimitan específicamente las edificaciones en llano de las localizadas en ladera, planteando criterios de sostenibilidad ambiental, edificatorias y energéticas en cualquier caso.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.6. La Legislación Sectorial En Los Desarrollos Turísticos.

El nuevo Plan General habrá de tener en cuenta todas las legislaciones tanto de ordenación territorial como urbanísticas:

- Ley de Ordenación del Territorio de Andalucía.
- Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. LOUA.
- Plan de Ordenación del Territorio Andaluz –POTA.
- Plan de Ordenación Subregional de la Costa del Sol – POT.
- Ley de Modificación de la LOUA en materia de suelo y vivienda.
-Ley del Turismo, para la ordenación e implantación de los usos hoteleros en el término municipal.
- Decreto sobre Campos de Golf.
- Decreto 11/2.008 sobre la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.
- Orden de 29 de septiembre de 2.008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional.

Lógicamente, habrán de tenerse en cuenta todas las legislaciones actualmente en vigor, que afecten al Plan General de Ordenación.

6.7. La Gestión Económica De Los Desarrollos Urbanos.

Es ésta una cuestión de vital importancia y pieza clave del Modelo Urbanístico que el Plan General de Ordenación pretende desarrollar.

El postulado general de este PGOU se cimenta en la recuperación de las consecuencias que tiene la concepción del urbanismo como función pública, en una perspectiva donde los fines específicos de la actividad urbanística (art. 3 de la L.O.U.A.), tengan de inmediato y claro traslado a las praxis, incidiendo en las perspectivas y noveles de intervención pública urbanística que el PGOU propone.

De esta consideración, las decisiones fundamentales de la Administración Urbanística, como la relativa a la clasificación del suelo, no pueden adoptarse primordialmente desde la perspectiva discrecional de la potestad que se ejerce, sino ante todo y primariamente en las consecuencias que para el interés público urbanístico tiene el ejercicio de la potestad de planeamiento. A estos criterios debe responder la nueva ordenación de la ciudad, el futuro suelo urbanizable que debe ponerse en carga. En efecto, como señala el artículo 46.1.k) de la LOUA, el suelo que sea improcedente su transformación por razones de sostenibilidad, racionalidad y por las condiciones estructurales del municipio, deberá permanecer como suelo no urbanizable.

El municipio de Ojén necesita de unas dotaciones e infraestructuras públicas cuyas dimensiones y costes no pueden dejar de asociarse al desarrollo privado de los nuevos suelos, no sólo por consideraciones referidas a la participación de la Administración en las plusvalías que genera la acción urbanística de los entes públicos, sino para hacer real que exista un desarrollo sostenible y cohesionado de la ciudad y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales. Sólo estableciendo ese vínculo entre el desarrollo privado y su implicación en la ejecución y costes de las infraestructuras públicas se conseguirán "subordinar los usos del suelo y de las construcciones, edificaciones e instalaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por esta Ley y, en su virtud, por la ordenación urbanística" (art. 3.1.c) de la LOUA). Los demás fines específicos que marca el legislador apuntan en esta misma idea, como cuando alude a la necesidad de garantizar la adecuada dotación y equipamientos urbanos (art. 3.1.e) de la LOUA) o insiste en la idea de "asegurar y articular" la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística (art. 3.1.e) de la LOUA). No es otra la consideración que inspire el apartado 2 del artículo citado, según el cual la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, la organización racional y

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación, estableciendo asimismo la determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional.

Por todo ello las propuestas de clasificación del suelo adscrito a una calificación (usos e intensidades) determinados, no podrán ser resultado de un proceso uniforme y simplista en el que opere la mera solicitud o interés de los propietarios de suelo y la decisión administrativa referido a un modelo teórico de Ciudad, sino que dependerá en gran medida de un proceso abierto, complejo y deliberativo, en el que se considere también el grado y modo de compromiso, participación y vinculación de los agentes sociales y económicos en la ejecución de obras e infraestructuras públicas adscritas al desarrollo de dichos suelos que se clasifiquen. Estas nuevas infraestructuras y equipamientos formarán parte ineludible de las condiciones estructurales para el desarrollo del municipio.

Por ello, en este PGOU, se clasifica sobre cartografía el suelo urbanizable sectorizado y Suelo Urbano No Consolidado como el régimen de suelo fundamental para el desarrollo sostenible y equilibrado del territorio. Ello no implica, ni indica que todo ese suelo es susceptible de sectorización para cualquier tipo de desarrollo urbanístico, o actuación singular aislada o integrada, sino que es el suelo que puede entrar en un proceso deliberativo, a modo de concurso abierto, en el cual los agentes sociales y económicos harán propuestas que valorarán las Administraciones actuantes, en función de muy diversos criterios, referidos unos al modelo urbanístico propuesto inicialmente, otros a las aportaciones que suponen en relación a tal modelo, otros por su contribución práctica y concreta a los fines que el legislador expone genéricamente en el art. 3 de la LOUA, y aquí referidos al urbanismo de Ojén, y otros a los fines concretos que el PGOU propone y persigue, lo que llevará a considerar, de modo muy particular, el grado y modo en que los agentes, públicos y privados, se obligan a ejecutar y costear las actuaciones o infraestructuras públicas, no sólo locales, sino también aquellas que son más generales o estratégicas, pero que tienen una incidencia directa e inmediata en la puesta en valor de los suelos de los propietarios particulares, como es el caso de las actuaciones de un tramo viario, una glorieta o la ejecución de una estación depuradora.

Por lo tanto, el objetivo es, que las infraestructuras generales y las actuaciones estratégicas estén vinculadas, en su gestión y ejecución, a la clasificación y desarrollo de estos suelos con expectativas previas. En definitiva, el límite para la puesta en carga de nuevos suelos urbanizables sectorizados para la nueva ordenación del municipio de Ojén, viene fijado por la adecuada garantía de que exista una correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos, mejorando la actual relación existente.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.8. Regularización de situaciones fuera de ordenación.

El Plan General identifica todos aquellos casos de incumplimiento del Planeamiento vigente, que se han podido comprobar durante la fase de análisis, proponiendo soluciones urbanísticas que regulen aquellas situaciones fuera de ordenación, dentro del marco jurídico vigente, compensando según el modelo de PGOU aquellos aumentos de aprovechamiento derivados de los incumplimientos.

1.-Recoger como suelos No Urbanizables todos aquellos sectores a los que se refiere el Expediente de Cumplimiento emitido por la Comisión Provincial de Urbanismo y Ordenación del Territorio en 2002, denegando su condición de Suelos Urbanizables (sectores AU1, AU2, AU8, AU9, AU10, AU12G).

2.- **El sector La Mairena, S9** se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios, parcelas e intensidades edificatorias contrarios a la ordenación aprobada (PPO). En cuanto a la urbanización **Las Buganvillas** se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. La delimitación del PPO del sector S-9 no lo incluía, cumpliendo con los límites establecidos en las NN.SS. de 1.995.

El PGOU de Ojén entiende necesaria la clasificación de este suelo como Suelo Urbanizable Ordenado, con Planeamiento Aprobado, si bien la mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

3.- El sector **El Vicario**, **SAU -10** se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada (PPO).

La Innovación de las Normas Subsidiarias modificó no sólo la configuración de las parcelas y viario ordenados por el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de las parcelas del sector, asumiendo principalmente la ejecución de los viarios contrarios a la ordenación del PPO. Por ello, se debió realizar una modificación de Plan Parcial y un nuevo Proyecto de Reparcelación, que recogiese las modificaciones que aquella Innovación motivó, pero dicha tramitación posterior no consta como aprobado o publicado.

Se propone clasificar en el nuevo PGOU de Ojén un ámbito de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado, cumpliendo con el artículo 45, apartado b) de la LOUA, formado por el sector original SAU.10 y sus modificaciones puntuales de límites en aquellas zonas en contacto con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección y que han perdido todo valor ambiental o paisajístico por el desarrollo urbanístico. Además, se incorpora el nuevo suelo que queda estrangulado por los límites del

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

término municipal y del sector, localizado al este del mismo, junto al término municipal de Mijas.

4.- En cuanto a la urbanización **El Romeral**, situado al sudeste del término, junto al límite con el término municipal de Marbella, el suelo estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Marbella como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se hacían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. De todas formas, reciente consulta del Ayuntamiento a la Delegación de Obras Públicas y Vivienda acerca de la situación urbanística del ámbito, ha derivado en un informe de la propia Delegación calificando la zona como equipamiento privado con clasificación de suelo urbano.

El PGOU ordena un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, según el artículo 45 de la LOUA, apartado B, al existir un aumento de aprovechamiento con el cambio de uso de equipamiento privado a residencial, si bien las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

5.- El **sector S8** no se desarrolló a través de figura de planeamiento de desarrollo.

En las NN.SS. aprobadas en 1.995 el sector se clasificó de urbanizable, con un techo 4.500 m^2 t y 24 viviendas y una cesión de áreas libres del 30% de la superficie del suelo, esto es, 9.000 m^2 t**.** y cesión de equipamientos según Reglamento de Planeamiento, desarrollándose sin cumplir estos parámetros.

El PGOU de Ojén entiende necesaria la clasificación de este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, al no cumplir con las determinaciones del artículo 45 de la LOUA para poderlo considerar como consolidado, a pesar de estar prácticamente urbanizado al 100% La mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

6.- Urbanización **Great View** junto "El Romeral".

Como ocurre con la urbanización El Romeral, estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Marbella como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se hacían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. De todas formas, reciente consulta del Ayuntamiento a la Delegación de Obras Públicas y Vivienda acerca de la situación urbanística del ámbito, ha derivado en un informe de la propia Delegación calificando la zona como equipamiento privado con clasificación de suelo urbano.

El PGOU ordena un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, según el artículo 45 de la LOUA, apartado B, al existir un aumento de aprovechamiento con el cambio de uso de equipamiento privado a residencial, si bien las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

7.- Urbanización **Club de Tenis**: Estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado, si bien ya obtuvo esta clasificación y calificación en las NN.SS. anteriores.

El PGOU ordena un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, según el artículo 45 de la LOUA, apartado B, al existir un aumento de aprovechamiento con el cambio de uso de equipamiento privado a residencial, si bien las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.9. Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía –POTA- y del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental –POT-.

En virtud del Decreto Ley del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, publicado en el BOJA nº 250 del 29 de Diciembre de 2006, en su artículo 45 (Modelo de Ciudad) y del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental, se adecuan los crecimientos de Ojén, manteniendo los siguientes criterios:

6.9.1. Cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

El POTA en su artículo 45 –Modelo de Ciudad- determina el cumplimiento por los Planes Generales de una serie de limitaciones y conceptos inherentes a:

1. *Que los crecimientos urbanos sean concentrados (ciudad densa)*

❖ Redacción del PGOU:

Las NN.SS. vigentes clasificaron como suelo urbano y urbanizable un total de 3.264.585 m2.s. de forma concentrada y continua en cada uno de los núcleos clasificados: zona sudeste (La Mairena, El Vicario,...); la zona norte (Los Canutos, Casanita,...); la zona sur (Industriales de La Mina, Arroyo Calero,...); y núcleo urbano.
De estos 3.264.585 m2.s., se han desarrollado o están en desarrollo 2.779.358,76 m2.s.

El documento del Plan General de Ordenación, completa y revisa los criterios de ordenación con planteamientos de ciudad continua, "no dispersa", y concentrada (no en densidad y aprovechamiento, ya que no es este el modelo imperante desde la década de los 80 pasada) por su continuidad territorial, reforzando el eje norte-sur como crecimiento natural del terreno, y consolidando los núcleos urbanos ya consolidados.

2. *Que el aumento de los nuevos suelos clasificados urbanizables no sean en superficie superiores al 40% del suelo urbano existente.*

❖ PGOU.:
❖
Los suelos considerados como urbanos serán los siguientes:

-Suelo urbano histórico, es decir, ya urbanos en el planeamiento vigente, localizados en el casco urbano de Ojén:

Total = **270.767,39 m^2 s** (medición real).

-Suelo urbano histórico, es decir, ya urbanos en el planeamiento vigente, localizados en el núcleo urbano de La Mairena, correspondiente a los equipamientos docentes y privados de la zona:

Total : **123.253 m^2 s** (medición real).

-Suelo urbano no consolidado del planeamiento vigente que se considera urbano consolidado, localizado en el núcleo urbano de Ojén:

El Acebuchal, UE4:	6.403,45 m^2 s
Los Llanos, UE5:	4.495,00 m^2 s
UE6:	7.907,16 m^2 s
Total :	**18.805,61 m^2 s**

-Suelo urbanizable del planeamiento vigente que se considera urbano consolidado, localizado en el núcleo urbano de La Mairena:

Total : **295.569 m^2 s**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Suelo urbanizable del planeamiento vigente que se considera urbano consolidado, localizado en el núcleo urbano del sur del término municipal:

Total : **554.500 m^2 s**

-Suelo urbanizable del planeamiento vigente que se considera urbano consolidado, localizado en el núcleo urbano del norte del término municipal:

Total : **123.700 m^2 s**

-Suelo urbano no consolidado del nuevo PGOU:

Total: **750.320 m^2 s**

Ello supone, pues, un total de **2.136.915 m^2.s**. urbano.

El **40%** de ello, supondría un máximo de nuevos suelos clasificables urbanizables de **854.766 m^2.s.**

El Plan General de Ordenación Urbanística clasifica cuatro Suelos Urbanizables Sectorizados de uso residencial en casco urbano, que suponen un total de 89.706 m^2.s., de los cuales 45.013 m^2.s. corresponden a suelos ya clasificados urbanizables en las NN.SS. vigentes, correspondientes a un ámbito de suelo urbanizable en casco urbano que se redelimita y divide en dos sectores.

Como Suelos Urbanizables Ordenados con Planeamiento Aprobado y uso residencial existen dos ámbitos, uno en el núcleo urbano (El Castañar) y otro al sudeste (La Mairena), con una superficie total de 649.143 m^2.s., si bien el sector La Mairena se encuentra ejecutado y urbanizado casi al 100% y no tendría que computar como nuevo crecimiento.
Además de un Suelo Urbanizable Ordenado de uso hotelero al norte del término municipal (Casanita), con una superficie de 46.200 m^2.s.
El total de Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado alcanza 649.343 m^2.s.

No computan a efectos de crecimiento de suelo los Suelos Urbanizables Sectorizados de uso industrial y equipamientos, ni los Ordenados con Planeamiento Aprobado de uso industrial.

Por tanto, los nuevos suelos clasificados urbanizables sectorizados y ordenados de uso residencial y hotelero, aún con planeamiento aprobado y ejecutados en su mayor parte, suponen un total de

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

785.049 m^2.s. Ello supone el 36,73% del suelo urbano existente de Ojén.

El suelo clasificado en el nuevo plan como urbano y urbanizable sectorizado u ordenado, dentro de todas sus categorías y usos, arroja una cantidad de superficie de 4.311.394 m2s.

Este Plan General de Ordenación, clasifica igualmente suelos urbanizables no sectorizados para el desarrollo previsible a partir de los ocho años de vigencia y desarrollo de este Plan en un total de 817.277 m^2.s., que supone otro 18,95% sobre el suelo urbano futuro, si consideramos todos los suelos ya desarrollados en el momento de la entrada en carga de los No Sectorizados. Y ello, para crecimientos futuros de segundo ciclo (de los 8 a los 16 años de vigencia del PGOU en Revisión).

3. *Limitación a los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 50% en ocho años. Disposición adicional segunda apartado 2 del Decreto 11/2008 de 22 de enero (BOJA).*

❖ PGOU:

Los desarrollos residenciales que se producen en el territorio municipal de Ojén son de carácter turístico en su mayor parte, y normalmente de un segmento poblacional de alto nivel socioeconómico. Es por ello, que existe una cantidad importante de unidades residenciales construidas y habitadas en un corte temporal de seis meses al año mínimo, y otras habitadas en periodos más esporádicos; pero en cualquier caso no contabilizadas en censo.

Ello demuestra que en relación al Planeamiento General vigente (desde 2.002) incluso con anterioridad a la Revisión de las NN.SS., al amparo de las NN.SS. de 1.995, se han desarrollado 3.486 viviendas, más las existentes anteriormente (anteriores a 1.995), lo que se estima en unas 742 viviendas.

Según el Instituto Nacional de Estadística, el número de habitantes censados a enero de 2.010 son 2.949.
El 50% de dicha cantidad son 1.476 habitantes.
Según el ratio de 2,4 habitantes/vivienda de la Orden 29 de septiembre de 2.008, el número de viviendas para absorber dicho crecimiento poblacional es de 615 unidades.

El Plan General de Ordenación adecua las siguientes viviendas pendientes de ejecutar:

- 38 viviendas procedentes de Suelo Urbano No Consolidado, con Planeamiento Aprobado de las NN.SS. vigentes.
- 225 viviendas procedentes del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- 150 viviendas de suelos clasificados Urbanos No Consolidados del casco urbano.
- 99 viviendas pendientes de ejecutar de suelos clasificados Urbanizables Sectorizados del casco urbano.
- 32 viviendas sin desarrollar del Área de Reforma Interior del casco urbano SUNC.ARI 1.
- 71 viviendas incorporadas en el SUNC.ARI El Vicario por incremento de superficie del ámbito.

Ello supone un total de 615 viviendas para nueva construcción en los próximos ocho años (77 viviendas/año).

Si nos atenemos al último Decreto de 21 de octubre de 2.008, que complementa en sus determinaciones de crecimiento de población el POT de Andalucía, se toma como ratio de habitante por hogar el dato de 2'4. El crecimiento de población sería de 1.475 habitantes, es decir, un aumento del 50% de la población actual.

Para disminuir el número de viviendas propuesto se ha procedido de la siguiente forma:

a) Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) han reducido su densidad de 75 viviendas/hectárea a 60 viviendas/hectárea.

b) Los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SURS) han pasado de 15 viviendas/hectárea a 11 viviendas/hectárea.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

6.9.2. Cumplimiento de las determinaciones del Plan Subregional de Ordenación de la Costa del Sol Occidental.

Aplicación del Artículo 13: " Criterios para la ordenación de los usos urbanos"

Art. 13.1.- El Planeamiento deberá 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.

- El PGOU: Propone una extensión de las áreas urbanas (suelos clasificados urbanos y urbanizables sectorizados de nueva creación) de 750.320 m^2.s. urbano delimitados en unidades de ejecución-residenciales más 89.706 m^2.s. urbanizable sectorizado residencial. Ello supone un total de 840.026 m^2.s. de área urbanas residenciales. Además de 649.146 m^2.s. de Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado de uso residencial procedente de las NN.SS. vigentes.
  Se proponen extensiones para usos empresariales-industriales exclusivos de 634.388 m^2.s. de nueva ordenación, que generarán actividades productivas y de creación de empleo con criterios de estabilidad. También se ordenan 423.792 m^2.s. de Suelo

Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado de uso industrial procedente de las NN.SS. vigentes.
Existe un Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado de uso hotelero con una superficie de 46.200 m^2.s.
Por último, se clasifica un Suelo Urbanizable Sectorizado de uso Equipamientos, con usos compatibles empresarial, comercial y hotelero, con un área de 331.250 m^2.s.

Las inversiones privadas y públicas previstas para ello, se encuentran absolutamente justificadas, programadas y determinadas en todos los documentos de este Plan General (fichas urbanísticas, memorias de ordenación y memoria de sostenibilidad).

Art. 13.2.- El Planeamiento urbanístico general clasificará los nuevos suelos urbanizables en continuidad con los suelos urbanos o urbanizables existentes a la aprobación de este Plan, salvo que sea inviable debido a la topografía u otras condiciones especiales en los terrenos colindantes.

- El PGOU: Los suelos urbanos y urbanizables de nueva creación se ordenan en continuidad y en coherencia territorial con los suelos urbanos o urbanizables existentes (ver planos de ordenación).

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Art. 13.3.- En la clasificación de nuevos suelos urbanizables el Plan General establecerá determinaciones para garantizar la continuidad de los viarios estructurantes y la accesibilidad a los equipamientos supramunicipales.

- El PGOU: Las nuevas unidades de ejecución y los urbanizables sectorizados del casco urbano se limitan a los ensanches naturales del núcleo urbano principal de Ojén. Los equipamientos de carácter general se han localizado anexos a viales estructurantes (ver planos de ordenación). Existe un nuevo suelo industrial clasificado como urbanizable sectorizado al sur del término que se apoya en la carretera de acceso a Ojén, cosiendo territorialmente las bolsas de suelo ya clasificadas con anterioridad. Estos nuevos suelos garantizarán la generación de las infraestructuras generales que el Plan ordena para todo el municipio, y ello porque su posición geográfica permitirá la continuidad de los trazados de los viales fundamentales, de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y energía eléctrica.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Art. 13.4.- Las necesidades de nuevos suelos urbanizables se justificarán teniendo en cuenta la demanda prevista y las disponibilidades de suelos urbanizables no desarrollados o desarrollados parcialmente.

❖ El PGOU: Como se ha demostrado de forma analítica pormenorizada en el Libro I Análisis y nivel de Cumplimiento del Planeamiento vigente de este Plan General, y en el punto número cinco anterior de esta Memoria de Ordenación, de los 3.264.585 m2.s. clasificados urbanos y urbanizables en las NN.SS. vigentes, quedan por desarrollar urbanísticamente 485.277 m2.s. Este suelo sin desarrollar pasa a ser redelimitado y ordenado como suelos urbanizables sectorizados (norte y sur del casco urbano) y suelos urbanos no consolidados(al sur del casco), además de Urbanizable No Sectorizado en el nuevo Plan General.
Los suelos Urbanizables Ordenados se consideran desarrollados, pues en su mayoría están ejecutados al 100%.

Art. 13.5.- La clasificación de nuevos suelos urbanizables se efectuará siempre en el proceso de revisión del planeamiento. Esta clasificación 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 encuentra en fase de ejecución. A tales efectos se cuantificará de forma independiente el grado de ejecución del suelo urbanizable existente para cada uso global previsto.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

❖ PGOU:

1. La clasificación de nuevos suelos urbanizables se está produciendo en el acto de la Redacción del Plan General.
2. El suelo clasificado en las NN.SS. vigentes sujeto a ordenación previa y desarrollo, se encuentra consolidado en un 85%.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Art. 13.6.- 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%, ni podrán ser incluidos como edificables en la ordenación de dichos sectores los terrenos con pendientes superior al 35%.

❖ El PGOU: Los nuevos sectores de suelo urbanizable ordenados en este Plan General, corresponden a los terrenos de la ampliación de las urbanizaciones del sudeste del término, además de un suelo de uso industrial al sur del municipio.
La pendiente media general de todos esos terrenos no llega al 50%, por lo cual, se pueden clasificar y desarrollar urbanísticamente.
De todas formas, se excluyen de edificación las áreas con pendientes superiores al 35%, quedando reservadas a áreas libres.
Existen al norte del núcleo urbano dos sectores residenciales que provienen de un único sector urbanizable de las NN.SS. que se entiende ensanche del casco histórico de Ojén.

Todos los crecimientos propuestos responden a ensanches naturales de núcleos urbanos ya consolidados.

Art. 13.7.- La previsión de nuevas clasificaciones estará condicionada a la valoración del grado de cumplimiento de las determinaciones de este Plan en relación con:

❖ PGOU:

a) El POT de la Costa del Sol no establece ninguna determinación detallada para los equipamientos e infraestructuras en los suelos objeto de ordenación por este Plan General. No obstante, ordena para todos los nuevos suelos, unas dotaciones del 20% del suelo bruto para Sectores de Áreas Libres; un 10% del suelo bruto para Sectores de Equipamientos y un 10% del suelo bruto para Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamientos.
b) Las necesidades de suelo residencial se han reestructurado con el nuevo Modelo Urbanístico que el Plan determina.
c) Igualmente, se ordenan las infraestructuras generales viarias, de abastecimiento y de saneamiento necesarias para los futuros desarrollos (antiguos y nuevos) que habrán de costearse en gran parte por los promotores privados que generen la actividad urbanística (ver memorias específicas, fichas de unidades y sectores y memoria de sostenibilidad económica).

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA.

6.10. Valoración de la incidencia de las determinaciones de este PGOU en la Ordenación del Territorio.

En base al art. 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y a la Disposición Adicional Octava de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se establece la valoración de la incidencia de las determinaciones de este PGOU en la Ordenación del Territorio.

Respecto al Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, el PGOU de Ojén ajusta los límites de los con valores ambientales, así como de los espacios considerados con pendientes superiores al 50%. El PGOU estudia dichos espacios a una escala más adecuada y en base a lo dispuesto en el POT de la Costa del Sol, establece las protecciones por planificación territorial.

El Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental no hace ninguna propuesta para Ojén en materia de infraestructuras o equipamientos.

Las determinaciones de este Plan General en cuanto a los crecimientos y nuevos suelos propuestos, apenas tendrán incidencia en el territorio, ya que tanto en superficie como en crecimiento poblacional se sitúan por debajo de los máximos establecidos por el POTA tal y como se explica en el apartado anterior.

En cuanto a su ubicación, los nuevos suelos se ordenan en continuidad con el núcleo urbano principal con el objetivo claro de concentrar la población cercana al casco de Ojén y el resto de núcleos urbanos del término.

En el Suelo No Urbanizable se ordenan los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado con el fin de reconocer la existencia de los asentamientos históricos y poder regularlos y dotarlos de infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, evitando los vertidos a los cauces.

Se genera una estructuración del territorio, cohesionando funcionalmente el casco urbano y su ensanche, con los núcleos del término, mediante un entramado de Sistemas Generales de Infraestructuras, viaria, de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas.

La ordenación de los sistemas generales de infraestructura viaria está orientada a comunicar los diferentes “asentamientos satélite” entre ellos y con el núcleo urbano principal.

En materia de abastecimiento se propone dotar a los depósitos y captaciones de sistemas de medida para controlar las pérdidas de agua y en saneamiento, se completará la red con nuevos ramales y depuradoras.

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS CONSOLIDADOS PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

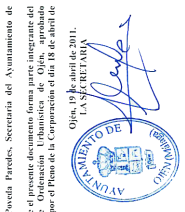
7.- SUELOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL.

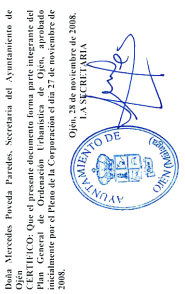
Se refiere a los suelos consolidados y con planeamiento aprobado definitivamente, ejecutados y urbanizados, que necesitan de un expediente de adaptación al PGOU por diferentes motivos:

El uso característico es el residencial, con tipología de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas, además de plurifamiliares en poblado mediterráneo.

Por sus características no necesitan conformar área de reparto.
Son suelos que han realizado sus cesiones de áreas libres públicas, equipamientos públicos y aprovechamientos.

Son los siguientes ámbitos:





SUC-PA.3. PUERTO DE OJÉN:

Consta de planeamiento aprobado y cuenta con urbanización ejecutada casi al 100%.

Se ha observado diferencias en la ejecución de la urbanización respecto del planeamiento aprobado. Se ha reordenado el sistema de áreas libres y equipamientos ajustándose a la realidad, siendo necesario la adaptación también del viario ejecutado y de las parcelas residenciales.

Deberá completar su tramitación urbanística a través de un Expediente de Adaptación al PGOU, el asume todas las alteraciones producidas en la consolidación del sector.

Al tratarse de un suelo clasificado de urbano consolidado no se computan las viviendas ordenadas por su planeamiento de desarrollo.

La ficha, que reúne los parámetros urbanísticos del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, es creada para garantizar el cumplimiento de los deberes aún por consumar.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 1.

ÁMBITOS INCLUIDOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO SUJETOS A EXPEDIENTE DE ADAPTACIÓN AL PLAN GENERAL

SUC . PLANEAMIENTO APROBADO
USO RESIDENCIAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANOS CONSOLIDADOS CON PLANEAMIENTO APROBADO

Marzo de 2011

	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS						
Ámbito	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG AL/EQ(m2)	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privadas	Viv. Prom. púb.
SUC-PA.1 PUERTO DE OJÉN (ANTIGUO AU-11)	123.700	123.700	0,12	14.844	14.844	13.360	1.484	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	56.277 2.667		10	128	0	128	117		12
TOTALES	**123.700**	**123.700**		**14.844**	**14.844**	**13.360**	**1.484**		**56.277**	**0**	**10**	**128**	**0**	**128**	**117**	**0**	**12**

Doña Mercedes Poveda Parcelo, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 7 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Parcelo, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 7 de noviembre de 2008.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE CON PLANEAMIENTO APROBADO.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

8.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES, PROCEDENTES DE LAS NN.SS. VIGENTES, QUE ESTÁN EN DESARROLLO O PENDIENTES DE COMPLETAR OBLIGACIONES Y QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS SINGULARES, DEBEN MANTENER EL RÉGIMEN DE CLASIFICACIÓN:

Son ámbitos de suelo urbano no consolidado de las anteriores NN.SS., que tienen planeamiento de desarrollo aprobado, pero que aún no han cumplido con toda la tramitación urbanística exigida.

En este PGOU se clasifica un sólo Suelo Urbano No Consolidado con Planeamiento Aprobado.

El suelo tuvo una aprobación inicial del planeamiento de desarrollo que lo definía, esto es, un Estudio de Detalle que tuvo aprobación en Pleno del Ayuntamiento con posterioridad al plazo determinado por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002 en la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2 y ampliado por el artículo 3 del Decreto 11/2008 de 11 de marzo.

Por todo lo anterior, este suelo deberá de ajustarse a las determinaciones que la Ley 7/2002 exige, si bien se reconoce que ha tenido tramitación urbanística previa a la aprobación de este PGOU y por ello no se verá obligado a convenirse al nuevo modelo de Plan, el cual establece unas cargas para obras externas a los ámbitos de nuevos suelos ordenados en el PGOU y a aquellos suelos sin ningún tipo de tramitación urbanística.
El PGOU sí fijará la intensidad edificatoria del suelo según el modelo de PGOU, al no existir parámetros urbanísticos que lo limiten en las NN.SS. vigentes.

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente.

Lo conforma una única unidad de ejecución, con un total de 6.258 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 5.006 m² construibles.

El uso característico y principal es el residencial, en tipología de vivienda plurifamiliar.

Coeficiente de ponderación del uso característico del área: 1.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad bruta de la unidad de ejecución.

La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 501 metros cuadrados construibles, para un total de 4 viviendas de promoción pública.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

La cesión de los sistemas de áreas libres es de 1.252 metros cuadrados de suelo, equivalentes a 25 m2.s./100 m2.t. residencial.

No está obligado a cesión de sistemas de equipamientos al ceder suelo para áreas libres por encima de los estándares del PGOU y por necesidad del modelo de PGOU, por entender el Plan de interés general la conformación de los espacios libres ordenados en el ámbito.

El número total de viviendas ordenadas es de 38 viviendas, de las que el 30% estarán sujetas a algún tipo de protección, es decir, 4 viviendas de promoción pública y 8 de protección oficial privadas.

Corresponden a la siguiente área de reparto y unidad de ejecución:

ÁREA DE REPARTO AR.SUNC-PA 1	SUNC-PA 1 ANTIGUO UE 3

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 2.

SUELO CLASIFICADO URBANO NO CONSOLIDADO CON PLANEAMIENTO APROBADO INCLUIDO EN UNIDAD DE EJECUCIÓN

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS CON PLANEAMIENTO APROBADO

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		NÚMERO DE VIVIENDAS						
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO	Viv. Prom. púb.
A.R.SUNC.PA 1	SUNC.PA.1 (antiguo UE 3)	6.258	6.258	0,80	5.006	5.006	4.506	501	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	1.252 0	60	0	38	38	26	8	4
	TOTALES	**6.258**	**6.258**		**5.006**	**5.006**	**4.506**	**501**		**1.252**		**0**	**38**	**38**	**26**	**8**	**4**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 2 de noviembre de 2006.
Ojén, 28 de noviembre de 2006.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 2 de noviembre de 2006, e incluye la corrección de errores publicada en el BOP de Málaga nº 250 de 29 de diciembre de 2008.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS EN ÁREAS DE REFORMA INTERIOR.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

9.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES.

Se tratan de suelos que las NN.SS. ya clasificaba como urbanos o que se han desarrollado conforme a su planeamiento de desarrollo y que han alcanzado la condición de urbanos consolidados.

Conforme al artículo 45 de la LOUA, en su apartado 2) B) b), se reordenan áreas de suelo urbano para la mejora de los servicios públicos y urbanizaciones existentes, produciéndose realineaciones de edificaciones y ordenaciones de viales, en algunos casos, y reordenando volúmenes, cambios de uso global, etc. en otros, atribuyéndole el planeamiento un aprovechamiento mayor del existente.

Se ordenan un total de 7 áreas de reparto de la siguiente manera:

9.1. Áreas de Reparto para uso residencial:

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente. Lo conforman un total de 7 áreas de reparto, con un total de 689.020 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 151.144 m²t .

El uso característico y principal es el residencial en tipología unifamiliar adosada, aislada y plurifamiliar.

El coeficiente de ponderación del uso característico en cada área es de 1.

El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad bruta de la unidad de ejecución.

La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 15.944 m² construibles, muchos de ellos ya cedidos al Ayuntamiento, para un total de 20 viviendas de promoción pública.

El aprovechamiento subjetivo privado para la vivienda de protección oficial será de 1.659,42 m² construibles, para un total de 14 viviendas.

La cesión de los sistemas áreas libres es de 184.158 m² de suelo, equivalentes a 121,84 m2s/100 m2t residencial.

La cesión de los sistemas de equipamientos es de 93.670 m² suelo, equivalentes a 61,97 m2s/100 m2t residencial.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

El número total de viviendas ordenadas es de 1.095, de las cuales se consideran ya ejecutadas 994 unidades, quedando por desarrollar 101 viviendas.

Al ser áreas consolidadas de edificación y provenir de suelos urbanos consolidados, se juzga inviable la exigencia de reservar el 30% de viviendas en régimen de protección, requiriendose el 10% de cesión al Ayuntamiento del Aprovechamiento Medio como viviendas de promoción pública.

Comprenden a las siguientes áreas de reparto y unidades de ejecución:

<u>-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.1, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.1</u>

Ámbito localizado al este del casco urbano, en el área de uso industrial.

El PGOU decide cambiar el uso industrial al uso residencial, entendiendo que las actividades de uso industrial no son compatibles dentro de la trama urbana del núcleo urbano, existiendo áreas dentro del término municipal más idóneas para las actividades productivas.

Se ha realizado un análisis y estudio de la relación del uso industrial y residencial en Ojén:

F= Valor del suelo
VM= Valor de mercado
b= margen de beneficio
Σ Ci= costes de construcción

		RESIDENCIAL			INDUSTRIAL
	S	843,44		S	580,97
	EM	598,00		EM	277,00
19%	EC	711,62	19%	EC	329,63
20%	Gg	119,60	20%	Gg	55,40
4%	Gp	85,88	4%	Gp	56,00
18%	Bp	386,46	27%	Bp	378,00
	Vv	2.147,00		Vv	1.400,00

Relación INDUSTRIAL/RESIDENCIAL 0,69

Según el techo estimado de uso industrial otorgado por las NN.SS. vigentes (4.787 m^2t), el techo destinado a uso residencial se traduciría en 3.303 m^2t, esto es, un aprovechamiento medio del ámbito de 0,65 m^2/m^2.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.2, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.2

Ámbito localizado en la calle Carretera, junto al tramo de carretera autonómica que fue cedido al Ayuntamiento.

La alineación original de las NN.SS. respetaba la separación legal de la edificación a la carretera, quedando ordenada la zona afectada como vial público, aunque no se definía la gestión para la obtención de los suelos de titularidad privada.

Una vez que el tramo obtiene el carácter de urbano y que no se ve afectado de las limitaciones de edificación, se entiende necesario realinear el espacio, siguiendo la alineación de las edificaciones contiguas. De esta manera, no es necesaria la expropiación de unos suelos que no son de interés para la ordenación morfológica del casco urbano en esta franja.

Según datos catastrales, se afectan a las parcelas urbanas en calle Carretera con número administrativo: 41, 43, 45, 47, 49, 51 y 53.

El techo es muy similar al registrado catastralmente.

Deberá ordenar el vial que da frente a los solares.

-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.3, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.3 Gran Vista.

Ámbito localizado al sudeste del término municipal.

Estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Marbella como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se efectuaban a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. De todas formas, reciente consulta del Ayuntamiento a la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda acerca de la situación urbanística del ámbito, ha derivado en un informe de la propia Delegación calificando la zona como equipamiento privado con clasificación de suelo urbano.

Existe licencia de obras 151/99 en el Ayuntamiento, por el que se permite construir una edificabilidad según proyecto de 5.311,00 m2t con 38 viviendas, si bien comprobando los datos catastrales están dadas de alta 43 viviendas en esa parcela.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Debido al aumento de aprovechamiento provocado por el cambio de uso de equipamiento privado a residencial se ordena el suelo como Área de Reforma Interior en suelo urbano conforme al artículo 45 de la LOUA, apartado B.

Para regularizar la situación fuera de ordenación de las viviendas construidas en exceso respecto a la licencia concedida, se le exige una cantidad de 54.345,10€ como cargas externas para obras de mejora de la red eléctrica:

43 viviendas – 38 viviendas = 5 viviendas
123,5116 m^2t/vivienda
5 viviendas x 123,5116 m^2t/vivienda = 617,56 m^2t
Cargas externas en la Aprobación Inicial según modelo de Plan: 88€/ m^2t

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

<u>-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.4, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.4 Club de Tenis.</u>

Ámbito localizado al sudeste del término municipal.

Estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado, si bien ya obtuvo esta clasificación y calificación en las NN.SS. anteriores.

Existe licencia de obras, expediente 100/84, para 36 viviendas y centro social, con un total de 3.855,79 m^2 t. conforme a un convenio entre propiedad y Ayuntamiento del año 1.985, para incluir estos parámetros en las NN.SS. que se encontraban en fase de redacción. Se desconoce si este convenio urbanístico fue elevado a acuerdo plenario.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

El techo se distribuía de la siguiente manera:

-3.269,79 m^2 t. para uso residencial
-586 m^2 t. para centro social

Según el convenio urbanístico, se debían ceder el 20% del suelo como áreas libres públicas, sin que se tenga constancia de la patrimonialización de estos suelos.

Debido al aumento de aprovechamiento provocado por el cambio de uso de equipamiento privado a residencial se ordena el suelo como Área de Reforma Interior en suelo urbano conforme al artículo 45 de la LOUA, apartado B.

Al no existir exceso de aprovechamiento respecto a las licencias concedidas no se les exige cargas externas.

-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.5, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.5 El Romeral.

Ámbito localizado al sudeste del término municipal.

Estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Marbella como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se exigían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. De todas formas, reciente consulta del Ayuntamiento a la Delegación de Obras Públicas y Vivienda acerca de la situación urbanística del ámbito, ha derivado en un informe de la propia Delegación calificando la zona como equipamiento privado con clasificación de suelo urbano.

Se concedió licencia de obras conforme a la Revisión de las NN.SS. para la ejecución de 27 unidades residenciales con 3.881 m^2 t. El estudio de campo, corroborado por la información catastral, asciende el número de viviendas a 40.

Debido al aumento de aprovechamiento provocado por el cambio de uso de equipamiento privado a residencial se ordena el suelo como Área de Reforma Interior en suelo urbano conforme al artículo 45 de la LOUA, apartado B.

Para regularizar la situación fuera de ordenación de las viviendas construidas en exceso respecto a la licencia concedida, se le exige una cantidad de 111.014,32€ como cargas externas para obras de infraestructuras y actuaciones singulares, si bien, según Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento, compensará esa cantidad en aprovechamiento en parcelas de la propiedad, dentro del sector S9:

40 viviendas – 27 unidades residenciales con licencia = 13 viviendas
Techo medio del hogar: 3.881 / 40 = 97,04 m^2 t /vivienda
Techo producido por el aumento de aprovechamiento:
97,04m^2t /vivienda x 13 viviendas = 1.261,53 m^2 t
Cargas externas en la Aprobación Inicial según modelo de Plan: 88€/m^2t

También cederá, según el mismo Convenio Urbanístico, el Aprovechamiento Medio para el Ayuntamiento, en parcelas de su propiedad del antiguo sector S9 que pasarán a ser patrimonio del Ayuntamiento de Ojén.

Además se verá obligado a ceder los siguientes suelos:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En el Antiguo S9, según ordenación propuesta, cedería un total de 196.119 m^2 s, compensado los 1.956 m^2 s de áreas libres del SUNC.ARI El Romeral y 2.479 m^2 s del SUNC S 8 que no pueden materializarse en sus respectivos recintos.
El SUNC.ARI El Romeral cederá 1.752 m^2 s de equipamientos, correspondientes a los 756 m^2 s del Antiguo S-8 y 590 m^2 s de equipamientos procedentes del Antiguo S-9, además de 480 m^2 s de equipamientos propios del ámbito.

Ver Anexo I del Libro II, Convenios Urbanísticos.

-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.6, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.6

Ámbito localizado en la calle Atalaya, en el casco urbano de Ojén.

La alineación original de las NN.SS. ordenada la zona de áreas libres privadas del solar de titularidad privada como vial público, aunque no se definía la gestión para la obtención de los suelos.

Se entiende necesario realinear el espacio, siguiendo la alineación de las edificaciones contiguas. De esta manera no es necesaria la expropiación de unos suelos que no son de interés para la ordenación morfológica del casco urbano en esta franja.

Según datos catastrales, se afecta a la parcela urbana en calle Atalaya con número administrativo 3.

-Área de Reparto A.R./SUNC-ARI.7, Unidad de Ejecución SUNC-ARI.7 El Vicario (Antiguo SAU 10).

Ámbito localizado al sudeste del término municipal.

El sector El Vicario se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada (PPO).

La Innovación de las Normas Subsidiarias modificó no sólo la configuración de las parcelas y viario ordenados por el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de las parcelas del sector, asumiendo principalmente la ejecución de los viarios contrarios a la ordenación del PPO. Por ello, se debió realizar una modificación de Plan Parcial y un nuevo Proyecto de Reparcelación, que recogiesen las modificaciones que aquella Innovación motivó, pero dicha tramitación posterior no consta como aprobada o publicada.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Se ha detectado, tras visita de campo, que se han producido más incumplimientos respecto de la Innovación aprobada en la posterior materialización de la nueva distribución de parcelas y viarios.

También se ha comprobado que la Administración Local no ha patrimonializado las cesiones de suelo para dotaciones que el planeamiento reservaba en este sector.

La clasificación del suelo en la Aprobación Inicial del PGOU de Ojén fue de Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Aprobado, sujeto a un Expediente de Adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU. Y ello porque se trata de un área con todos los servicios urbanísticos para considerarlo urbano consolidado, pero con necesidad de completar su expediente urbanístico por todos los incumplimientos anteriormente citados.

Además, el límite del término municipal, al este del sector, se ha visto modificado, por acuerdo entre municipios, tal y como se recoge en el nuevo PGOU en su Aprobación Inicial, lo que ha provocado la aparición de una isla de suelo no clasificada entre los límites del sector y los del término, existiendo por parte de la propiedad intención de desarrollo urbanístico de estos terrenos (Alegación nº 114 a la Aprobación Inicial).

Por todo lo anterior, el PGOU de Ojén entiende necesaria la clasificación de este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, Área de Reforma Interior, según el artículo 45 de la LOUA, apartado B, al existir una aumento de aprovechamiento con la incorporación del nuevo suelo clasificado, si bien la mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

A continuación se detallan los incumplimientos del sector SAU-10 respecto de la Innovación a las NN.SS.:

-Se ha eliminado viario que dividía la parcela R5 y la zona verde ZV.4.

-Se ha modificado el viario que separaba las parcelas dotacionales EQ social y ST.1 con zonas verdes ZV.2 y ZV.3. Este vial cruza ahora un Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

-Se ha modificado ligeramente el trazado del vial que separa la parcela CO y la parcela R.7

-Se ha modificado el vial que discurría por las parcelas R.1 y R.10, quedando en la actualidad parte del trazado dentro del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

-Se ha modificado ligeramente el trazado del vial que separaba las parcelas dotacionales EQ social, EQ escolar 2 y EQ preescolar 2 con las parcelas R.8 y R.6, al noroeste del sector.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Se han modificado las parcelas dotacionales CO, EQ social y ST.1, por el nuevo trazado del vial.

-Se han modificado las parcelas dotacionales EQ social, EQ escolar 2 al noroeste del sector, por el nuevo trazado del vial.

-Las parcelas de zonas verdes públicas ZV.2, ZV.3 y ZV.4 se han modificado por alteración del trazado de vial.

-Las parcelas R.1 y R.10 se han visto modificadas por el nuevo trazado del vial, quedando dos edificaciones en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, alterándose el límite del sector en este punto.

-Se ha ocupado la zona verde pública ZV.6 por un equipamiento privado, campo de golf.

-Se ha ocupado el equipamiento social junto al área libre ZV.6 por un equipamiento privado (Casa Club del campo de golf).

-La zona verde ZV.7 se ha ocupado con usos propios de zonas verdes privadas.

-El equipamiento púbico social al noroeste del sector se ha ocupado por un uso escolar.

-Además, la ordenación dejaba fuera de ordenación a una vivienda existente en la zona verde ZV.4.

-No se ha patrimonializado ninguna de las reservas dotacionales previstas en el planeamiento.

Se propone clasificar en el nuevo PGOU de Ojén un ámbito de Reforma Interior en Suelo Urbano No Consolidado, cumpliendo con el artículo 45, apartado b) de la LOUA, formado por el sector original SAU.10 y sus modificaciones puntuales de límites en aquellas zonas en contacto con el Suelo No Urbanizable de Especial Protección y que han perdido todo valor ambiental o paisajístico por el desarrollo urbanístico. Además, se incorpora el nuevo suelo que queda estrangulado por los límites del término municipal y del sector, localizado al este del mismo, junto al término municipal de Mijas.

Ver Anexo I del Libro II, Convenios Urbanísticos.

La ordenación queda de la siguiente manera:

<u>Superficie del ámbito:</u>

Superficie real del sector original SAU.10 según medición GIS:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

559.426 m^2 + 7.426 m^2 s (parcela R.10) + 25.742 m^2 s (parcela R.4) = 592.630 m^2 s

Superficie real de ampliación de suelo según medición GIS: 47.218 m^2 s

Superficie total del ámbito SUNC.ARI: 592.630 m^2 s + 47.218 m^2 s = 639.848 m^2 s

Techo máximo e índice de edificabilidad:

Techo máximo del sector original SAU.10: 133.089,50 m^2 t

Índice de edificabilidad de la Innovación: 0,2342 m^2t / m^2 s

Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: 0,2080 m^2t / m^2 s

No se aumenta el techo máximo.

Número de viviendas y Densidad:

Nº de viviendas máximo del sector original SAU.10: 852 viv.

Densidad de viviendas de la Innovación: 15 viv / Ha

Nº viviendas aportadas por el aumento de suelo. Se toma la densidad de viviendas del nuevo modelo de PGOU para este tipo de suelos, esto es, 15 viv/Ha:

15 Viv/Ha x 4,7218 Ha = 71 viv.

Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de suelo:

30 % de 71 viviendas =	21 viv.VPO
De las cuales, 10% son de Promoción Pública:	7 viv. VPP
De las cuales, 20% son de Promoción Privada:	14 viv. VPO

Densidad de viviendas del nuevo ámbito SUNC.ARI:14,4253 viv / Ha

Cesión de Áreas Libres:

Áreas Libres de la Innovación:160.185 m^2 s
Supone un 28,19% del sector

Áreas Libres en el ámbito de SUNC.ARI: se observa el mismo porcentaje para calcular la cesión mínima de áreas libres:

28,19% de 639.848 m^2 s = 180.373 m^2 s

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Cesión de Equipamientos:

Equipamientos de la Innovación: 81.639 m^2 s
Supone un 14,37% del sector

Equipamientos en el ámbito de SUNC.ARI: se observa el mismo porcentaje para calcular la cesión mínima de equipamientos:

14,37% de 639.848 m^2 s = 91.946 m^2 s

Cesión de Aprovechamientos:

Cesión de aprovechamientos de la Innovación: 13.309 m^2 t
Supone un 10% del Aprovechamiento

Cesión para VPO en el ámbito de SUNC.ARI:

La dimensión media de cada vivienda afectada por la ampliación del sector es:

Parcelas de la Innovación afectadas por la nueva distribución de techo en el ámbito del SUNC.ARI:

Parcela R.4:	22 viviendas	10.996,76 m^2 t
Parcela R.10:	48 viviendas	5.715,45 m^2 t
Total parcelas afectadas:	70 viviendas	16.712,71 m^2 t

Techo afectado por la nueva ordenación en el SUNC.ARI 16.712,71 m^2 t

Número de viviendas afectadas por la nueva ordenación:
70 viv.(R4 y R10) + 71 (incremento) = 141 viviendas

Dimensión media de vivienda:
16.712,71 m^2 t / 141 viviendas = 118,5298 m^2 t / viviendas

Se ordenan 7 viviendas VPO, que suponen:

118,5298 m^2 t / viviendas x 7 viviendas =829,70 m^2 t

La cesión total de Aprovechamiento será:
13.309 m^2 t + 809,70 m^2 t = 14.138,70 m^2 t

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los suelos urbanizables de nueva ordenación de 88€ por metro cuadrado de techo

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

privativo en régimen libre en la Aprobación Inicial. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Dimensión media de vivienda:
16.712,71 m^2 t / 141 viviendas = 118,5298 m^2 t / viviendas

Número de viviendas en régimen libre afectadas de la nueva ordenación en el ámbito del SUNC.ARI:
70% de 141 viviendas = 50 viviendas

Techo de uso residencial en régimen libre privativo:
50 viviendas x 118,5298 m^2 t / viviendas = 5.926,50 m^2 t

Cargas externas: 5.928,50 m^2 t x 88 €/ m^2 t = 521.531,12 €

Además, según Convenio Urbanístico, en lo que respecta a la explotación, uso y disfrute que se viene haciendo desde 2004 del Campo de Golf, por entidades que traen causa de la misma, se calcula a razón de un canon anual de 30.500 euros y que, capitalizado a la fecha actual queda determinado en 262.580 €. Y el importe de 156.389 € para destinarlo a la reordenación de la urbanización y renovación y refuerzo de las infraestructuras del ámbito existentes.

El importe total resultante asciende a la suma de 940.500 €. de cargas externas, que el Ayuntamiento podrá destinar a aquellas obras que el PGOU le asigna.

Ver Anexo I del Libro II, Convenios Urbanísticos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 3.

SUELOS CLASIFICADO URBANO INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN DE ÁREAS DE REFORMA INTERIOR. USO RESIDENCIAL.

SUNC ARI. USO RESIDENCIAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.

CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR

Marzo de 2011

	SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		NÚMERO DE VIVIENDAS							CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES	
Ámbito	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	Viv.VPO. privadas.	Viv. Prom. púb.	Cargas (€)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
SUNC-ARI-1	5.082	5.082	0,65	3.303	3.303	2.973	330	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	265 0	60	0	30	30	27		3		
SUNC-ARI-2	1.129	1.129	1,00	1.129	1.129	1.016	113	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	0 0	100	17	0	17	15		2		
SUNC.ARI.3 GRAN VISTA	14.377	14.377	0,37	5.311	5.311	4.780	531	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	1.438 516	30	43	0	43	39		4	56.345	Obras de mejora de la red eléctrica
SUNC.ARI.4 LA MAIRENA	8.445	8.445	0,46	3.855	3.855	3.470	386	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	1.689 0	43	36	0	36	32		4		
SUNC.ARI.5 EL ROMERAL	19.562	19.562	0,20	3.880	3.880	3.492	388	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	0 1.753	20	40	0	40	40		-	según convenio	compensa las cargas externas por el aprovechamiento para vivendas en régimen libre.
SUNC.ARI.6	577	577	1,00	577	577	519	58	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	0 0	100	6	0	6	5		1		
SUNC.ARI.7 (antiguo SAU 10)	639.848	639.848	0,21	133.089	133.089	118.950	14.139	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	180.766 91.401	14	852	71	923	902	14	7	según convenio	Obras asignadas al Ayuntamiento según Memoria de Ordenación y Estudio de Ingraestructuras del PGOU
TOTALES	**689.020**	**689.020**		**151.144**	**151.144**	**135.200**	**15.944**		**277.828**		**994**	**101**	**1.095**	**1.061**	**14**	**20**		

Doña Mercedes Poveda Parodes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Parodes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS DE NUEVA CREACIÓN EN EL PGOU

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

10.- SUELOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN PARA DESARROLLOS RESIDENCIALES DE NUEVA ORDENACIÓN EN ESTE PLAN GENERAL, QUE POR SUS CARACTERÍSTICAS DIFERENCIALES CONFORMARÁN ÁREAS DE REPARTO INDEPENDIENTES.

Se ordenan un total de 3 áreas de reparto de la siguiente manera:

10.1. Áreas de Reparto para uso residencial:

Cada unidad de ejecución constituye un área de reparto independiente. Lo conforman un total de 3 áreas de reparto, con un total de 55.042 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 28.116 m²t.

- El uso característico y principal es el residencial en tipología unifamiliar adosada, aislada y plurifamiliar.
- El coeficiente de ponderación del uso característico en cada área es de 1.
- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con la edificabilidad bruta de la unidad de ejecución.
- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 2.812 m² construibles, además de destinarse el techo del SUNC.C2, patrimonio del Ayuntamiento, a viviendas de promoción pública. Así, se reserva un total de 30 viviendas de promoción pública.
- El aprovechamiento subjetivo privado para la vivienda de protección oficial será de 3.540 m² construibles, para un total de 27 viviendas.
- La cesión de los sistemas áreas libres es de 11.530 m² de suelo, equivalentes a 41,00 m2s/100 m2t residencial.
- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 2.504 m² suelo, equivalentes a 8,90 m2s/100 m2t residencial.
- El número total de viviendas ordenadas es de 213, de las cuales se consideran ya ejecutadas 63 unidades, localizadas todas en el antiguo S8, SUNC.UE 1. Así, quedan por ejecutar un total de 150 viviendas.

Comprenden a las siguientes áreas de reparto y unidades de ejecución:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Área de Reparto A.R./SUNC-C.1, Unidad de Ejecución SUNC-C.1 Antiguos UE.1 y UE.2

Localizado al sur del casco urbano de Ojén.

Se reordena y se redelimitan los antiguos UE.1 y UE.2, creando un único ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

Dentro del suelo, se dispone un vial estructurante que funcionará como circunvalación del casco urbano en la zona sur. La localización de las áreas libres se establece junto a dicho vial.

Conforme al modelo del Plan, el Aprovechamiento Medio para los Suelos Urbanos No Consolidados de nueva creación en el casco urbano es de 0,80 m^2/m^2. Y la densidad de viviendas de 60 viv/Ha.
La cesión de sistemas locales de áreas libres se realizará en proporción del 20% de la superficie de la Unidad de Ejecución y del 10% los sistemas locales de equipamientos.
Conforme a la Ley 7/2002, deberá reservar el 30% del techo destinado a uso residencial y el 30% de las viviendas a las sujetas a algún régimen de protección.
Además tendrá que realizar obras de infraestructuras según el Estudio Previo de Infraestructuras de este PGOU en concepto de cargas externas del ámbito, también según modelo de Plan, por una cantidad de 60,92€ por metro cuadrado construido en régimen libre de carácter privativo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

-Área de Reparto A.R./SUNC-C.2, Unidad de Ejecución SUNC-C.2

Localizado al noreste del casco urbano de Ojén.

Suelo municipal, que se encontraba incluido dentro del Suelo Apto para Urbanizar de las NN.SS. El Nacimiento. Este sector se redelimita, diferenciando las propiedades privadas de las municipales, dando lugar a dos sectores de suelo urbanizable y a esta suelo urbano no consolidado. Se considera como tal por encontrarse dentro de la trama urbana del casco, con acceso a vial urbano con todos los servicios, no siendo necesaria la ejecución de una nueva urbanización.

Conforme al modelo del Plan, el Aprovechamiento Medio para los Suelos Urbanos No Consolidados de nueva creación en el casco urbano es de 0,80 m^2/m^2. Y la densidad de viviendas de 60 viv/Ha.
La cesión de sistemas locales de áreas libres se realizará en proporción del 20% de la superficie de la Unidad de Ejecución y del 10% los sistemas locales de equipamientos.

Se encuentra exento de realización de obras en concepto de cargas externas, pues el aprovechamiento del suelo es destinado en su totalidad a viviendas de promoción pública.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Área de Reparto A.R./SUNC-.1, Unidad de Ejecución SUNC-UE.1, Antiguo S8

Localizado al sudeste del término municipal de Ojén.

El antiguo sector S8 no se ejecutó a través de figura de planeamiento de desarrollo, si bien existe un PPO tramitado con anterioridad a las NN.SS. que recogían un acuerdo del promotor con el Ayuntamiento de Ojén y condicionado a ser incluido dentro de las NN.SS. en redacción en aquel momento. Este PPO ordenaba 70 viviendas y 6.000 m^2 t. No existe constancia de aprobación definitiva o publicación.

En las NN.SS. aprobadas en 1.995 el sector se clasificó como suelo urbanizable, con un techo de 4.500 m^2 t y 24 viviendas y una cesión de áreas libres del 30% de la superficie del suelo, esto es, 9.000 m^2 s . y cesión de equipamientos según Reglamento de Planeamiento.

Existen las siguientes licencias concedidas:

-Licencia de obras para una vivienda unifamiliar con 866,99 m^2 t, si bien el proyecto la localiza en el sector S-9 se ha comprobado que el plano de situación la sitúa dentro del ámbito S-8.

-Licencia de obras para 3 viviendas y 497,60m^2 t, pero se han ejecutado 8 viviendas.

-Licencia de primera ocupación para 54 viviendas según proyecto con licencia de obras para 56 viviendas y 5.511,38 m^2 t.

El total del techo construido sería de 6.875,97 m^2 t. para 63 viviendas.
El total de techo construido según Certificado de Arquitecto es de 8.082 m^2 t

Es intención del Ayuntamiento de Ojén posibilitar la regularización de estos suelos a través del planeamiento general, y es por ello que solicita incluir en este PGOU un ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

Por todo lo anterior, el PGOU de Ojén entiende necesaria la clasificación de este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, al no cumplir con las determinaciones del artículo 45 de la LOUA para poderlo considerar como consolidado, a pesar de estar prácticamente urbanizado al 100%. La mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

Se recogen los parámetros del Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y propiedad.

La ordenación queda de la siguiente manera:

Superficie del ámbito:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Superficie total del SUNC: 3 Ha

Techo máximo e índice de edificabilidad:

Techo máximo del SUNC (licencia):8.082 m^2 t

Índice de edificabilidad del nuevo ámbito:0,269 m^2 t / m^2 s

Número de viviendas y Densidad:

Nº viviendas: 63 viv.

Densidad de viviendas del nuevo ámbito: SUNC:63viv/3Ha=21viv/Ha

Cesión de Áreas Libres:

Áreas Libres del SUNC según ficha urbanística de las NN.SS.: 9.000 m^2 s 30% del sector

Cesión de Equipamientos:

Según Reglamento de Planeamiento.

Cesión de Aprovechamientos:

Cesión de aprovechamientos del SUNC: 808-600 (ya compensado según carta de pago): 208 m^2 t

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los nuevos de 88€ por metro cuadrado de techo privativo en régimen libre en la Aprobación Inicial del PGOU. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Techo de uso residencial del aumento de aprovechamiento según ficha urbanística de las NN.SS.:

Techo producido por el aumento de aprovechamiento:

8.082 m^2 t – 4.500 m^2 t = 3.582 m^2 t

Cargas externas: 3.582 m^2 t x 88 €/ m^2 t = 315.216 €

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Las cargas externas se compensarán en aprovechamiento dentro del antiguo sector S9, según Convenio.
También cederá, según el mismo Convenio Urbanístico, el Aprovechamiento Medio para el Ayuntamiento, en parcelas de su propiedad del antiguo sector S9, que pasarán a ser patrimonio del Ayuntamiento de Ojén.

Además las cesiones de sistemas locales se realizarán de la siguiente forma, según Convenio Urbanístico:

El Antiguo S8 cederá 6.521 m^2 s de áreas libres. Hasta llegar a 9.000 m^2 s quedan 2.479 m^2 s de áreas libres que se cederán en el sector S-9, por imposibilidad de cesión en este suelo consolidado.

El SUNC.ARI El Romeral cederá 1.752 m^2 s de equipamientos, correspondientes a los 756 m^2 s del Antiguo S-8 y 590 m^2 s de equipamientos procedentes del Antiguo S-9, además de 480 m^2 s de equipamientos propios del ámbito

Ver Anexo I del Libro II, Convenios Urbanísticos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 4.

SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS. USO RESIDENCIAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		NÚMERO DE VIVIENDAS						CARGAS		
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Densidad (viv/Ha)	Viviendas desarrolladas	Viviendas sin desarrollo	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privadas	Viv. Prom. púb.	Cargas (e0,92€/m2 techo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.SUNC.C1	SUNC-UE.C1 (ANTIGUO UE-1 Y UE-2)	22.123	22.123	0,80	17.698	17.698	15.929	1.770	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	4.425 2.212	60	0	133	133	93	27	13	754.734	Tramo del sistema general viario SGV 2
A.R.SUNC.C2	SUNC-UE.C2	2.919	2.919	0,80	2.335	2.335	2.102	234	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	584 292	60	0	17	17	0	0	17	0	-
A.R.SUNC.1	SUNC-UE.1 (ANTIGUO S-8)	30.000	30.000	0,27	8.082	8.082	7.274	808	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	6.521 0	23	70	0	70	70	0	0	según convenio	según convenio
	TOTALES	**55.042**	**55.042**		**28.116**	**28.116**	**25.304**	**2.812**		**14.034**		**70**	**150**	**220**	**163**	**27**	**30**	**754.734**	

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 28 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES ORDENADOS PROCEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE CON PLANEAMIENTO APROBADO.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

11. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO.

Constituyen esta clase de suelo, los sectores de suelo urbanizable de las NN.SS vigentes, que por estar en proceso de finalización de la tramitación urbanística, o por estar en proceso de ejecución de las obras de urbanización y/o edificación, se incluyen en sectores de suelo urbanizable ordenado.
También se incluye un suelo ordenado por el PGOU, el SURO-PA.2 La Mairena, antiguo S9, que se encuentra ejecutado, urbanizado y consolidado casi al 100%, pero que además de carecer de cumplimiento de cesión de suelos dotacionales, incorpora una franja de terreno que se encuentra edificado y urbanizado, aunque no en su totalidad.

11.1 Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado. Uso residencial.

- Cada sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial, coincide con un área de reparto independiente.

- El uso característico y principal es el residencial en tipologías de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y plurifamiliares en poblado mediterráneo de planta baja + 1 + ático.

- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1

- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 7.167 m² construibles, pues gran parte de cesión del Aprovechamiento Medio al Ayuntamiento del antiguo sector S9 ha sido ya compensado monetariamente, según carta de pago al Ayuntamiento.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 212.168 m² de suelo, equivalentes a 210,72 m2.s./100m2.t. residencial, equivalente al 33% de la superficie total del área de reparto.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 26.110 m² de suelo, equivalentes a 25,93 m2.s./100m2.t. residencial, equivalente al 4% de la superficie total de las áreas.

- El número total de viviendas ordenadas es de 476 viviendas de las cuales 58 corresponden a viviendas de promoción pública.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Lo conforman dos sectores, coincidentes con sus áreas de reparto:

-SURO.PA 1 EL CASTAÑAR (Antiguo AU5)

Localizado al oeste del casco urbano de Ojén.

Sector con un total de 80.243 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 11.300 m² construibles.

El sector tiene su planeamiento de desarrollo aprobado, e incluso tiene licencia de obras para 25 viviendas, si bien el Ayuntamiento ha considerado necesario solicitar cambios en la ordenación del ámbito, que son recogidos en el PGOU.

Al tener su planeamiento aprobado, no se le exige cargas externas al sector.

-SURO.PA 2 LA MAIRENA (Antiguo S9)

Sector localizado al sureste del término.

El sector S9, está clasificado como suelo urbanizable, de acuerdo con las determinaciones recogidas en el Expediente de Cumplimiento emitido por la Comisión Provincial de Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, con fecha 25/07/2002, que denegaba la clasificación de este suelo como Urbano Consolidado, tal y como aparecía en la Revisión de NN.SS de 2.002.

La Ficha urbanística en las NN.SS. de la unidad es:

Superficie	49,2 Ha suelo
Densidad máxima bruta	8 viv/ha
Edificabilidad máxima total	0,15 m^2 / m^2
Número máximo de viviendas	393

El sistema de actuación será el de Compensación, a desarrollar mediante figuras de PPO, PR y PU.

Estado Actual:

-El 27 de noviembre de 1.995 se aprueba el PPO del sector S-9, publicado en el BOP el 15 de enero de 1.996 con la siguiente ficha:

Superficie del sector: 51,3 Ha suelo.

Techo edificable según ficha urbanística de las NN.SS.: 76.663 m^2 techo, lo que supone una edificabilidad de 0,15 m^2/m^2.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Techo edificable según PPO: 64.469 m^2 techo, lo que supone una edificabilidad de 0,1256 $m^2/m^{2.}$

Número de Viviendas según ficha urbanística de las NN.SS.: 410, lo que supone una densidad de 8 viv/Ha.

Número de Viviendas ordenadas en PPO: 278, es decir, 5'42 viv/Ha

Equipamientos: Según Reglamento de Planeamiento.

Áreas Libres: 179.775 m^2 suelo, lo que supone el 35% del sector.

-El 13 de noviembre de 2.002 se publica aprobación del Estudio de Detalle que afectaba al polígono P.PM3 del sector S9.

-El 30 de julio de 2.002 se aprueban 3 Estudios de Detalle, que afectaban los polígonos P.UGA2, P.PM2, P.UGA4, y P.PM4 del sector S9, redistribuyéndose volúmenes y viviendas en las parcelas resultantes:

Superficie de los polígonos del sector según PPO: 100.965 m^2 suelo.
Superficie de los polígonos del sector según ED: 100.965 m^2 suelo.

Techo edificable de los polígonos del sector según PPO: 22.882,19 m^2 techo.
Techo edificable de los polígonos del sector según ED: 19.754,16 m^2 techo.

Número de Viviendas de los polígonos según PPO: 88 viviendas.
Número de Viviendas de los polígonos según ED: 76 viviendas.

-El 31 de octubre de 2.000 se aprueba Estudio de Detalle en acuerdo plenario, que afectaba los polígonos P.UGB2 y P.UGA5 del sector S9, redistribuyéndose volúmenes y viviendas en las parcelas resultantes:

Superficie de los polígonos del sector según PPO: 16.490,39 m^2 suelo.
Superficie de los polígonos del sector según ED: 16.490,39 m^2 suelo.

Techo edificable de los polígonos del sector según PPO: 3.167,43 m^2 techo.
Techo edificable de los polígonos del sector según ED: 3.167,21 m^2 techo.
Número de Viviendas de los polígonos según PPO: 10 viviendas.
Número de Viviendas de los polígonos según ED: 9 viviendas.

-Se han ido concediendo licencias de edificación según un Proyecto de Reparcelación del Polígono P.UGB6 que fue aprobado de forma condicionada en acuerdo plenario el 17 de junio de 1.997.

Techo edificable de las parcelas del polígono según Reparcelación: 7.110 m^2 techo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Número de Viviendas de las parcelas del polígono según Reparcelación: 22 viviendas.

El sector La Mairena se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada (PPO).

Los Estudios de Detalle tramitados modificaron no sólo la configuración de las parcelas y viario ordenados por el PPO, pues se ordenaron nuevos viales y se definieron ordenanzas de aplicación diferentes a las ordenadas en el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de los polígonos afectados por los Estudios de Detalle del sector. Por ello, se debió realizar una modificación de Plan Parcial y un nuevo Proyecto de Reparcelación, que recogiesen las modificaciones, pero dicha tramitación posterior no consta como aprobado o publicado.

También se ha comprobado que la Administración Local no ha patrimonializado las cesiones de suelo para dotaciones que el planeamiento reservaba en este sector, encontrándose los suelos dotacionales públicos sin urbanizar.

La ejecución y concesión de licencias no se han ajustado a la ordenación del PPO y Estudios de Detalle. Aún así, el número de viviendas no ha superado el del PPO.

Por último, se realizó compensación monetaria en sustitución del 10% del aprovechamiento medio del sector, según Convenio de 19 de julio de 1.988 y carta de pago de 10 de septiembre de 1.988.

Podemos concluir que, si bien se han modificado las densidades netas de las parcelas y que sería necesaria una modificación de Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación por la alteración de parcelas e intensidades, el sector no ha rebasado los parámetros que el PPO le otorgaba.

A continuación se detallan los incumplimientos del sector S 9 respecto del planeamiento de desarrollo aprobado de las NN.SS.:

-Se ha modificado el viario, especialmente el que discurría por aquellos polígonos afectados de Estudios de Detalle, viéndose transformada parte de la parcelación del sector.

-En el Polígono P. PM3, urbanización Los Viñedos, se concedió licencia número 151/02 conforme a Estudio de Detalle para 45 viviendas, cuando el PPO ordenaba 41 para el polígono, no existiendo modificación del PPO ni Proyecto de Reparcelación recogiendo esta modificación.

-En la urbanización Los Cipreses, se concedió licencia número 181/03 conforme a una Innovación que no se encontraba aún aprobada, para 50

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

viviendas, cuando el PPO ordenaba 43 para el polígono y el Estudio de Detalle de la zona 45 viviendas, no existiendo modificación del PPO ni Proyecto de Reparcelación recogiendo esta modificación.

-Existe tramitación de solicitud de licencias para 36 viviendas en los polígonos P.UGA5 y P.UGB2 del PPO (173A/97), donde el planeamiento preveía 10 viviendas y el Estudio de Detalle 9.

-Según licencia 65/98 se permite edificar 18 viviendas en el polígono P.UGA3 del PPO, donde el planeamiento permitía 6 unidades. La licencia estaba condicionada a aprobación de Estudio de Detalle.

-Licencia de obras 186/03 para la ejecución de 40 viviendas en el polígono P.PM5, donde el PPO establecía 32 unidades.

-En la parcela comercial Las Jacarandas, el PPO concretaba 2 viviendas junto al uso comercial. En cambio, se concedió licencia de obras para 12 viviendas y 1.737,01 m^2 de techo. Se aumenta el techo del PPO, pues se asignó a esta parcela un aprovechamiento de 1.658,75 m^2 de techo.

-No se ha patrimonializado ninguna de los suelos dotacionales previstos en el planeamiento.

En cuanto a la urbanización Las Buganvillas, el suelo estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Mijas como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se hacían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. La delimitación del PPO del sector S-9 no lo incluía, cumpliendo con los límites establecidos en las NN.SS. de 1.995.

Se concedió licencia de obras conforme a convenio urbanístico entre Ayuntamiento de Ojén y la promotora Sarena S.L., pero no se tiene constancia de acuerdo plenario del mismo. La licencia se concedió para la ejecución de 36 viviendas, aunque posteriormente se aprobó un cambio de uso. El proyecto reformado incluía 5 unidades más, es decir, el total de viviendas ascendía a 41, con 5.001,66 m^2 de techo para el uso vivienda y 1.068,68 m^2 de techo para uso aparcamiento. El total de techo destinado a vivienda después del cambio de uso es de 6.070,34 m^2 de techo.

Se debe advertir que la edificabilidad recogida en convenio (si bien es nulo jurídicamente) era de 0,45m^2/m^2, mientras que la edificabilidad ascendería según proyecto reformado a 0,50m^2/m^2.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Se propone clasificar en el nuevo PGOU de Ojén un Suelo Urbanizable Ordenado, formado por el sector original S-9 y el nuevo suelo que queda estrangulado por los límites del término municipal y del sector, localizado al este del mismo, junto al término municipal de Mijas, conocido como Las Buganvillas.

En la ficha urbanística se determinará la nueva ordenación que se deberá tramitar a través de un Proyecto de Urbanización de aquellas áreas aún sin urbanizar y Proyecto de Reparcelación que recoja las modificaciones en los aprovechamientos de las parcelas resultantes y las cesiones gratuitas de suelos dotacionales.

Se recogen los parámetros del Convenio Urbanístico entre Ayuntamiento y propiedad.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

<u>La ordenación queda de la siguiente manera:</u>

<u>Superficie del ámbito:</u>

Superficie del sector original S-9: 51,30 Ha

Superficie real de ampliación de suelo según medición GIS: 5,59 Ha

Superficie total del SURO: 51,30 Ha + 5,59 Ha = 56,89 Ha

<u>Techo máximo e índice de edificabilidad:</u>

Techo máximo del sector original S-9 en ficha urbanística (0,15m^2/m^2): 76.961 m^2 t

Índice de edificabilidad de las NN.SS.: 0,15 m^2 t/m^2 s

Techo máximo de la urbanización Las Buganvillas (licencia):6.070,34 m^2 t

Techo máximo del SURO: 76.961 m^2 t + 6.070,34 m^2 t = 83.031,34 m^2 t

Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: 0,1459 m^2 t / m^2 s

No se aumenta el índice de edificabilidad.

<u>Número de viviendas y Densidad:</u>

Nº de viviendas máximo del sector original S-9 en ficha urbanística (8 viv/Ha): 410 viv.

Densidad de viviendas de las NN.SS.: 8 viv / Ha

Nº viviendas aportadas por el aumento de suelo, esto es, urbanización Las Buganvillas:41 viv.

Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de suelo:

30 % de 41 viviendas =	12 viv.VPO
De las cuales, 10% son de Promoción Pública:	4 viv. VPP
De las cuales, 20% son de Promoción Privada:	8 viv. VPO

Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de viviendas respecto del PPO:

30 % de 132 viviendas =	40 viv.VPO
De las cuales, 10% son de Promoción Pública:	13 viv. VPP
De las cuales, 20% son de Promoción Privada:	27 viv. VPO

Nº viviendas de VPO total: 52 viv. VPO

Las VPO y VPP serán construidas en las parcelas reservas para ello según planos de ordenación de este PGOU.

Densidad de viviendas del nuevo ámbito SURO:
451viv/56,89Ha=7,923 viv/Ha

<u>Cesión de Áreas Libres:</u>

Áreas Libres de la ficha de las NN.SS.:179.550 m^2 s
Supone un 35% del sector

Áreas Libres del nuevo suelo incorporado según modelo de PGOU:
20% del nuevo suelo destinado a áreas libres: 11.180 m^2 s

Áreas Libres en el SURO: 179.550 m^2 s + 11.180 m^2 s = 191.130 m^2 s

<u>Cesión de Equipamientos:</u>

Equipamientos de la ficha de las NN.SS.: 15.000 m^2 s
Supone un 3% del sector

Equipamientos del nuevo suelo incorporado, según modelo de PGOU:
10% del nuevo suelo destinado a equipamientos: 5.590 m^2 s

Equipamientos en el SURO: 15.000 m^2 s + 5.590 m^2 s = 20.590 m^2 s
Supone un 3,6% del sector

<u>Cesión de Sistemas Generales:</u>

Sistemas Generales del nuevo suelo incorporado, según modelo de PGOU:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

10% del nuevo suelo destinado a equipamientos: 5.590 m^2 s

Cesión de Aprovechamientos:

Cesión de aprovechamientos según PPO: 6.447 m^2 t
Supone un 10% del Aprovechamiento del techo ordenado en el PPO (64.469 m^2 t).

Cesión de aprovechamientos según ficha urbanística: 7.696 m^2 t
Supone un 10% del Aprovechamiento del techo ordenado en la ficha de las NN.SS. (76.961 m^2 t).

Cesión de aprovechamientos del nuevo suelo incorporado: 607 m^2 t
Supone un 10% del Aprovechamiento del techo con licencia en Las Buganvillas (6.070,34 m^2 t).

Cesión de aprovechamientos del SURO:
7.696 m^2 t – 6.447 m^2 t (ya compensado monetariamente) + 607 m^2 t = 1.856 m^2 t

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los suelos urbanizables de nueva ordenación de 88€ por metro cuadrado de techo privativo en régimen libre en la Aprobación Inicial del PGOU. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Techo de uso residencial en régimen libre privativo incorporado al nuevo ámbito:

Cargas externas: 6.070,34 m^2 t x 88 €/ m^2 t = 534.189,92 €

También cederá, según el mismo Convenio Urbanístico, el Aprovechamiento Medio para el Ayuntamiento, en parcelas de su propiedad que pasarán a ser patrimonio del Ayuntamiento de Ojén.

Además las cesiones de sistemas locales se realizarán de la siguiente forma, según Convenio Urbanístico:

5.590 m^2 s de sistemas generales de áreas libres/equipamientos del SURO La Mairena.

Según ordenación propuesta, cedería un total de 196.119 m^2 s, compensado los 1.956 m^2 s de áreas libres del SUNC.ARI El Romeral y 2.479 m^2 s del SUNC S 8 que no pueden materializarse en sus respectivos recintos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Se cederán 20.110 m^2 s de equipamientos. Quedarían por ceder 590 m^2 s de equipamientos que se materializarán en el SUNC.ARI El Romeral.

Ver Anexo I del Libro II, Convenios Urbanísticos.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

11.2 Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado. Uso Hotelero.

- El sector de suelo urbanizable ordenado de uso hotelero, coincide con su área de reparto.

- Lo conforma un único sector, coincidente con su área de reparto:

  SURO.PA 3-CASANITA (HOTELERO) (antiguo AU-13), con un total de 46.200 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 11.550 m² construibles.

- El uso característico y principal es el hotelero.

- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1

- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 1.155 m² construibles, compensado en metálico.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 17.873 m² de suelo, equivalentes a 154,74 m2.s./100 m2.t. hotelero, es decir, el 38,68% de la superficie total del área de reparto.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 1.850 m² de suelo, equivalentes a 16 m2.s./100 m2.t. hotelero, o al 4% de la superficie total de las áreas.

Al tener su planeamiento de desarrollo aprobado queda exento de realizar cargas externas al sector.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

11.3. Ordenación Del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado. Uso industrial.

- Cada sector de suelo urbanizable ordenado de uso industrial, coincide con un área de reparto independiente.

- Lo conforman dos sectores, coincidentes con sus áreas de reparto:

  SURO.IND1 LA MINA (ANTIGUO AUI-1), con un total de 207.897 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 62.369 m² construibles.

  SURO.IND 2-INDUSTRIAL LA MINA (ANTIGUO AUI-2), con un total de 215.895 m² de suelo clasificado, y un aprovechamiento objetivo de 64.769 m² construibles., según Modificación de PPO.

- El uso característico y principal es el industrial.

- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1

- El aprovechamiento medio de cada área de reparto coincide con el del sector.

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 12.714 m² construibles, compensado en metálico.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 225.220 m² de suelo, equivalentes a 177,14 m2.s./100 m2.t. industrial es decir, el 53,14% de la superficie total del área de reparto.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 27.007 m² de suelo, equivalentes a 21,24 m2.s./100 m2.t. industrial, o al 6,37% de la superficie total de las áreas.

Al tener su planeamiento de desarrollo aprobado queda exento de realizar cargas externas al sector.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 5.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES ORDENADOS CON PLANEAMIENTO APROBADO. USO RESIDENCIAL.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS							CARGAS EXTERNAS	
ÁREA DE REPARTO	**Sector**	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Sistemas Generales	Densidad (viv/Ha)	Viviendas ejecutadas o en desarrollo	Viviendas pendientes de desarrollar	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO	Viv. Prom. púb.	Cargas	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.SURO-1	SURO.PA1 EL CASTAÑAR	80.243	80.243	0,22	17.653	17.653	15.888	1.765	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	16.049 6.000		31	25	225	250	225		25		
A.R.SURO-2	SURO.PA2-LA MAIRENA (antiguo S 9)	568.900	568.900	0,15	83.031	83.031	77.629	5.402	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	196.119 20.110	5.590	8	451	0	451	383	35	33	según convenio	según convenio
	TOTALES	**649.143**	**649.143**		**100.685**	**100.685**	**93.517**	**7.167**		**238.278**	**5.590**		**476**	**225**	**701**	**608**	**35**	**58**		

Doña Mercedes Poveda Parodi, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en fecha noviembre de 2008.
Ojén, 28 de diciembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Parodi, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en fecha 19 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 6.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES ORDENADOS CON PLANEAMIENTO APROBADO. USO HOTELERO.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			CARGAS EXTERNAS	
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Sistemas Generales	Cargas	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.SURO-3	SURO.PA3-CASANITA (antiguo AU 13)	46.200	46.200	0,25	11.550	11.550	10.395	1.155	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	17.873 1.850			
	TOTALES	**46.200**	**46.200**		**11.550**	**11.550**	**10.395**	**1.155**		**19.723**			

Doña Mercedes Poveda Parodes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en fecha 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Parodes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en fecha 19 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 7.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES ORDENADOS CON PLANEAMIENTO APROBADO. USO INDUSTRIAL.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES		CARGAS EXTERNAS Y COMPENSACIONES	
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	Cargas/Compensación (€)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.SURO IND.1	SURO.IND-1-INDUSTRIAL LA MINA (antiguo AUI 1)	207.897	207.897	0,30	62.369	62.369	56.132	6.237	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	93.854 17.654		
A.R.SURO IND.2	SURO.IND.2-INDUSTRIAL LA MINA (antiguo AUI 2)	215.895	215.895	0,30	64.769	64.769	58.292	6.477	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	131.366 9.353		
	TOTALES	**423.792**	**423.792**		**127.138**	**127.138**	**114.424**	**12.714**		**252.227**		

Doña Mercedes Paredes Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 28 de abril de 2011.
Ojén, 28 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Paredes Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE NUEVA CREACIÓN EN EL PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

12.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Constituyen esta clase de suelo, los sectores de suelo urbanizable que por sus condiciones de ordenación, localización y características se delimitan específicamente en el Plan General, como sectores independientes.

Se ordenan 6 áreas de reparto independientes:

SURS-C-1 El NACIMIENTO 1

SURS-C-2 El NACIMIENTO 2

SURS-C-3

SURS-C-4

SURS-IND-1 INDUSTRIAL

SURS-1 EQUIPAMIENTOS

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

12.1. Áreas de reparto para usos residenciales.

Cada sector de suelo urbanizable sectorizado corresponde con un área de reparto independiente:

- El total del suelo clasificado de estas áreas es de 89.706 m² de suelo, con un aprovechamiento objetivo total de 21.529 m² construibles.
- El uso característico y principal es el residencial en tipología de viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y plurifamiliares en poblado mediterráneo.
- Coeficiente de ponderación del uso característico: 1
- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es:

  0,24 m^2.t./ m^2.s para el SURS-C-1, SURS-C-2, SURS-C-3 y SURS-C-4 respectivamente

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es 2.153 m² construibles para un total de 20 viviendas de promoción pública (obsérvese que el sector SURS.C2 es de propiedad municipal y que todas las viviendas se destinarán a la promoción pública).

- El aprovechamiento subjetivo privado para viviendas de protección oficial será de 3.826 m² contruibles, para un total de 17 viviendas.

- El número total de viviendas ordenadas es de 99.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 17.941 m² de suelo, equivalentes a 83,34 m^2.s./ 100 m^2.t. residencial.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 8.971 m² de suelo, equivalentes a 41,67 m^2.s./100 m^2.t. residencial.

- Los Sistemas Generales adscritos que habrán de formar parte del Ámbito, serán el 10% de la superficie bruta de las áreas de reparto, esto es, 8.971 m² de suelo.

Las cargas externas asignadas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de estas áreas de reparto (excepto del industrial), responde a la cantidad de 60,92 euros por cada m² edificable subjetivo de carácter privativo, que supondrán un total de ochocientos quince mil setecientos cincuenta euros (815.750 €) para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales de este PGOU.

Área de Reparto 1.- AR.1. SURS C1. EL NACIMIENTO-1
Área de Reparto 2.- AR.2. SURS C2. EL NACIMIENTO-2
Área de Reparto 3.- AR.3. SURS C3.
Área de Reparto 4.- AR.4. SURS C4.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

12.2. Área de reparto para usos industriales.

Está constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SURS-IND.1.Parque Empresarial, completando al Área de Oportunidad de carácter productivo determinado por el POT de la Costa del Sol, que engloba a los suelos ya clasificados como urbanizables de uso industrial de las actuales NN.SS.

El total de suelo clasificado de esta área es de 634.388 m² de suelo, con un aprovechamiento objetivo de 317.194 m^2. de techo.

- El uso global es el industrial. Como usos compatibles se establecen el comercial, empresarial.

- El coeficiente de ponderación del uso característico es: 1.

- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es: 0,50 m^2.t./m^2.s.

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 31.719 m^2. de techo.

- El aprovechamiento subjetivo privado es de 285.475 m^2. de techo.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 126.878 m² de suelo equivalentes al 20% de la superficie bruta de las áreas o a 40,00 m^2.s./100 m^2. techo. Se localizan en aquellas áreas que no son apropiada para la edificación por tener pendientes medias mayores del 35%, tal y como el POT de la Costa del Sol establece.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 25.376 m² de suelo, 8,00 m^2.s./100 m^2. de techo.

- Los Sistemas Generales adscritos que habrán de formar parte del Ámbito, serán el 10% de la superficie bruta de las áreas de reparto, esto es, 63.439 m² de suelo.

Las cargas externas asignadas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de estas áreas de reparto, responde a la cantidad de 20,31 euros por cada m² edificable subjetivo, que supondrán un total de cinco millones setecientos noventa y siete mil cincuenta y cinco euros (5.797.055 €) para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales de este PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

12.3. Área de reparto para uso equipamientos.

Está constituida por el sector de suelo urbanizable sectorizado SURS-1.Equipamientos. Es un suelo que en su mayor parte es de titularidad municipal y que se encontraba clasificado como urbanizable de uso residencial en las anteriores NN.SS. Es intención del Ayuntamiento crear en esta zona uno suelos destinados a equipamientos de grandes superficies que completen la oferta de usos del núcleo urbano al sur del término municipal.

El total de suelo clasificado de esta área es de 331.250 m² de suelo, con un aprovechamiento objetivo de 59.625 m^2. de techo.

- El uso global es el de equipamientos. Como usos compatibles se establecen el comercial, empresarial, hotelero y residencial en régimen de protección.

- El coeficiente de ponderación del uso característico es: 1.

- El aprovechamiento medio de las áreas de reparto es: 0,18 m^2.t./m^2.s.

- La cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento es de 5.963 m^2. de techo.

- El aprovechamiento subjetivo privado es de 53.663 m^2. de techo.

- La cesión de los sistemas de áreas libres es de 66.250 m² de suelo equivalentes al 20% de la superficie bruta de las áreas o a 111,11 m^2.s./100 m^2. techo. El Plan Parcial de Ordenación localizará dichas áreas libres.

- La cesión de los sistemas de equipamientos es de 33.125 m² de suelo 55,55 m^2.s./100 m^2. de techo.

- Los Sistemas Generales adscritos que habrán de formar parte del Ámbito, serán el 10% de la superficie bruta de las áreas de reparto, esto es, 33.125 m² de suelo.

Las cargas externas asignadas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de estas áreas de reparto, responde a la cantidad de 20,31 euros por cada m² edificable subjetivo, que supondrán un total de un millón ochenta y nueve mil setecientos ocho euros (1.089.708 €) para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales de este PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 8.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			NÚMERO DE VIVIENDAS					CARGAS EXTERNAS	
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Densidad (viv/Ha)	Viv. Máximas	Viv. libre	viv. VPO privada	Viv. Prom. pub.	Cargas (60,92€/m2 techo privativo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.R.1	SURS.C1-EL NACIMIENTO 1	35.011	35.011	0,24	8.403	8.403	7.562	840	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	7.002 3.501	3.501	11	39	27	8		308.324	Ejecución de depósito de abastecimiento de agua en núcleo urbano y mejoras de la red de abastecimiento junto al sector SURS.C3
A.R.2	SURS.C2-EL NACIMIENTO 2	10.001	10.001	0,24	2.400	2.400	2.160	240	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2.000 1.000	1.000	11	11	0	0		-	-
A.R.3	SURS.C3	34.601	34.601	0,24	8.304	8.304	7.474	830	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	6.920 3.460	3.460	11	38	27	7		354.128	Ejecución de depósito de abastecimiento de agua en núcleo urbano y mejoras de la red de abastecimiento junto al sector SURS.C1
A.R.4	SURS.C4	10.093	10.093	0,24	2.422	2.422	2.180	242	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	2.019 1.009	1.009	11	11	8	2		199.298	Mejoras en la red de abastecimiento del núcleo urbano
	TOTALES	**89.706**	**89.706**		**21.529**	**21.529**	**19.376**	**2.153**		**26.912**	**8.971**		**99**	**62**	**17**	**20**	**815.750**	

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 9.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE USO INDUSTRIAL

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES				CARGAS EXTERNAS
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Cargas (20,31€/m2t)	Desglose (€/m2 t privativo)
A.R.IND-1	SURS-1PARQUE EMPRESARIAL	634.388	634.388	0,50	317.194	317.194	285.475	31.719	Áreas libres (m2 suelo) Equipamientos (m2 suelo)	126.878 25.376	63.439	5.797.055	490.800€ Prolongación colector actual. 902.457 € Abastecimiento núcleo urbano. 1.356.400 € Ejecución aparcamientos 206 plazas en casco urbano. 982.690 € para 206 plazas aparcamientos en casco urbano. 1.265,98€ en tramo del sistema general viario SGV 1
	TOTALES	**634.388**	**634.388**		**317.194**	**317.194**	**285.475**	**31.719**		**152.253**	**63.439**	**5.797.055**	

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 28 de septiembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 10.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE USO EQUIPAMIENTOS

REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS

		SUPERFICIES		EDIF.	APROVECHAMIENTOS				CESIONES			CARGAS EXTERNAS	
ÁREA DE REPARTO	Sector	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Edif. Bruta	Aprov. Objetivo (m2t)	Aprov. Medio (m2t)	Aprov. Subjetivo (m2t)	Cesión Ayto.(m2t)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Cargas (20,31€/m2t)	Desglose (€/m2 t privativo)
A.R.1	SURS.1-EQUIPAMIENTOS	331.250	331.250	0,18	59.625	59.625	53.663	5.963	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	66.250 33.125	33.125	1.089.708	327.200€ Mejoras red actual de saneamiento. 597.266€ Tramo sistema general viario SGV 2. 165.243 € Mejoras red abastecimiento
	TOTALES	**331.250**	**331.250**		**59.625**	**59.625**	**53.663**	**5.963**		**99.375**	**33.125**	**1.089.708**	

Doña Mercedes Poveda Zarcoles, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 24 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Zarcoles, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 19 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS DE NUEVA CREACIÓN EN EL PGOU.

13. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

El suelo urbanizable no sectorizado, que clasifica este Plan General se recoge en cuatro ámbitos, que se corresponden con suelos en los que el proceso de ordenación, urbanización y edificación se prevé a medio plazo, y por tanto, será mediante Planes de Sectorización, conveniados previamente entre el Ayuntamiento y los particulares, como se pongan en disposición de ser ordenados dichos ámbitos. Se tendrán en cuenta dentro de esos Planes de Sectorización y los posibles convenios las nuevas infraestructuras necesarias para el término al entrar en carga estos suelos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

13.1. Ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado - SURNS.

Comprenden los siguientes ámbitos denominados:

SURNS-1-
SURNS-2-
SURNS-3-
SURNS-4-

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Componen el conjunto del ámbito un total de 817.277 m² de suelo bruto.

Las condiciones de partida para la sectorización de las Áreas de Reparto son las siguientes:

- Suelo de cesión para sistemas de áreas libres: 163.455 m² de suelo equivalentes al 20% del suelo de los ámbitos.

- Suelo de cesión para sistemas de equipamiento: 81.728 m² de suelo equivalente al 10% del suelo de los ámbitos.

- Los Sistemas Generales adscritos que habrán de formar parte del Ámbito, serán el 10% de la superficie bruta del Ámbito, esto es, 81.728 m² de suelo.

Las cargas externas asignadas a los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, responde a la cantidad de 7,68 euros por cada m² de suelo, que supondrán un total de seis millones doscientos setenta y tres mil trescientos veintiocho euros (6.273.328 €) para ejecución de cargas externas de infraestructuras generales descritas en el Estudio Previo de Infraestructuras Territoriales de este PGOU.

CUADRO 11.

SUELOS CLASIFICADOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE OJÉN.
CUADRO RESUMEN. SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS

		SUPERFICIES		CESIONES			CARGAS EXTERNAS	
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Sup. real (m2)	Sup. Adscrita a aprov.(m2)	Cesiones (m2)	Sup. Cesiones	SG EQ/AL (m2s)	Cargas (7,68€/m2 suelo)	Asignación de obras adscritas a cargas externas
A.1	SURNS.1	262.176	262.176	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	52.435 26.218	26.218	2.012.434	855.400€ Sistema general viario SGV 3 de acceso al norte del núcleo urbano. 846.500€ para calles nuevas en casco urbano. 311.034€ Obras de abastecimiento de la zona norte
A.2	SURNS.2	250.691	250.691	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	50.138 25.069	25.069	1.924.277	102.563€ en obras de abastecimiento de la zona norte. 1.436,514 € para tramo sistema general viario SGV 1. 270.000€ para mejora viario existente.
A.3	SURNS.3	94.216	94.216	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	18.843 9.422	9.422	723.192	Obras para el abastecimiento de la zona norte
A.4	SURNS.4	210.194	210.194	Áreas libres(m2 suelo) Equipamientos(m2 suelo)	42.039 21.019	21.019	1.613.426	679.288€ para tramo sistema general viario SGV 1 934.138 € para conexión a red abastecimiento
	TOTALES	**817.277**	**817.277**		**245.183**	**81.728**	**6.273.328**	

ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS NO URBANIZABLES.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

14.- SUELOS NO URBANIZABLES CLASIFICADOS POR ESTE PLAN GENERAL

A partir de las categorías de suelo no urbanizable establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el modelo metodológico que a continuación se expone, se apoya en dos criterios básicos:

Considerar la ordenación del suelo no urbanizable de especial protección desde la perspectiva de un sistema relacional, organizado mediante una estructura sistémica.

Llenar de contenido el suelo rústico precisando los supuestos que pueden incluirse en el suelo no urbanizable no acogido a una especial protección, potenciando y revalorizando el suelo rural o natural.

Desde la perspectiva de la ordenación del territorio que subyace como soporte de la ordenación urbanística, es evidente que el espacio funciona a través de un complejo sistema de relaciones, que deben ser tenidas en cuenta, a la hora de pretender modelos territoriales equilibrados. Dado que en el suelo no urbanizable de especial protección concurren a menudo numerosas afecciones territoriales, que responden a diferentes políticas, y cada una de ellas con diferentes grados de posibilidad de intervención sobre el territorio, es evidente que la variedad de interacciones que pueden producirse, puede llegar a colapsar en determinados casos la gestión urbanística en este tipo de suelo. Es evidente que las determinaciones del Plan General en este tipo de suelos se deben de aplicar, sin perjuicio de las disposiciones de la legislación específica que les afecte, sobre todo cuando se trata de espacios regulados por la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (que deroga la Ley Protección de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre) a nivel estatal o de las leyes autonómicas que desarrollan dicha ley. Pero ello no significa que el planeamiento urbanístico deba de inhibirse en la ordenación de esos espacios.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

14.1.- El Suelo No urbanizable de carácter rural o natural, como fuente de recursos y soporte de actividades

Definidos en el artículo 46.2 apartado c) de la LOUA, este tipo de suelo engloba a los terrenos que no presentan una protección especial. A este tipo de suelos, que a menudo y de forma explícita o tácita, han sido considerados como suelos residuales desde la perspectiva urbanística, en la actualidad, se están revalorizando hasta niveles impensables hace sólo un par de décadas. El auge del turismo rural, el fuerte crecimiento de las "casitas de campo", unidas al fenómeno anterior o simplemente para disfrute familiar de los dueños del terreno, la creciente demanda de parcelas rústicas por parte de extranjeros para construir viviendas unifamiliares, está haciendo que el campo, tanto en los espacios

cultivados como en los que han dejado de serlo o nunca lo estuvieron por la dificultad topográfica o la mala calidad de los suelos, se esté convirtiendo en un paisaje, que se aleja mucho de ser el que hasta ahora se venía asociando a la imagen de "lo rural".

En base a todo lo anterior el elemento clave para la ordenación urbanística de este tipo de suelos está siendo, cada vez más, el tamaño de la parcela mínima edificable. Y es una pena, por lo que esto significa de desplazamiento del interés, desde los usos productivos tradicionales (agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos) a los usos constructivos. Pero esa es la realidad. Y de lo que se trata es de salvaguardar los usos característicos y tradicionales del campo, encauzando la demanda de nuevos usos. Por este motivo, en este suelo no urbanizable de carácter natural o rural se distinguen dos tipos en función de la dificultad topográfica, por sus repercusiones en la estabilidad de los suelos, el drenaje natural superficial y el paisaje.

Este modelo propone, en base a todo lo anterior, la siguiente tipología de suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural:

RÚSTICO DE GRADO 1.
RÚSTICO DE GRADO 2.

La legislación Territorial (en este caso el POT de la Costa del Sol), la Urbanística, y la primacía de áreas forestales, han hecho que los suelos no urbanizables sin protección específica, tengan una presencia bastante escasa dentro de la ordenación del Suelo No Urbanizable, localizándose únicamente en los entornos de los suelos urbanos-urbanizables, actuando siempre que ha sido posible, a modo *cochón* entre éstos y los suelos protegidos. Su localización se circunscribe

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

14.2.- La incorporación de los límites del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental al Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén

La adaptación introducida en la adecuación de los espacios protegidos por el Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental, están motivadas por el mayor detalle y una mejor base cartográfica, así como apoyado en los estudios informativos realizados para este Plan General.

La incorporación de esta zonificación al Plan General atiende, en todo caso, a las determinaciones establecidas en el artículo 7 "*Ajustes del Plan*" de la Normativa del mencionado Plan de Ordenación.

A. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL I

De los suelos no urbanizables de especial protección, la Zona de Protección Ambiental I, es la que más territorio ocupa, delimitando las

áreas montañosas del término municipal. Su incorporación al Plan General, se ha hecho coincidir con la delimitación de los dos Montes Públicos existentes en Ojén: Sierra Blanca y Sierra Parda, donde han quedado igualmente bajo esta protección los elencos interiores de propiedad privada que no están afectado por esta protección forestal.

Tan sólo, se ha excluido de esta protección, una estrecha franja de terreno que se extiende desde el paraje conocido como Fuente Santa, hasta las casas existentes en el Cortijo de Cordobachica, dado que no se trata de un elenco interior (como queda definida la categoría de las Zonas de Protección Ambiental I según el artículo 55 de POT de la Costa del Sol Occidental), sino de un apéndice que se comunica con la zona de Viñas Viejas por la Loma del Cajón, aprovechando la presencia del cauce de Río Real. El uso agrícola que presenta en su mayor parte, especialmente en las márgenes del arroyo del Tejar, arroyo de los Sauces con presencia de cultivos hortícolas, y donde no existen elementos naturales de relevancia, han motivado su exclusión de dicha protección.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

B. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL II

En esta zona de protección, el Plan General se ha incorporado rigurosamente a la determinada en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental.

Como consecuencia de lo comentado en la adaptación de las Zonas de Protección Ambiental I, la estrecha franja de terreno que se extiende desde el Cortijo de Cordobachica hasta la Loma del Cajón, ha sido incluida en esta zonificación, comunicándola con la zona de los Llanos de El Puerto de Ojén, debido a que se trata de zonas muy similares, donde existe presencia mayoritaria de los usos agrícolas y una presencia más o menos densa de edificaciones vinculadas a la agricultura.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

C. ZONAS DE INTRÉS TERRITORIAL

La localización de estas Zonas coincide estrictamente con la delimitada en el POT de la Costa del Sol, y que afecta a los parajes de la Zambra y Villena.

La presencia de un número importante de edificaciones localizadas en las márgenes del arroyo Siete Revueltas, ha motivado la delimitación de un Asentamiento Diseminado.

14.3.- Espacios Protegidos por la Ordenación Urbanística del Plan General de Ojén

Además de estos espacios protegidos por el Plan de Ordenación de la Costa del Sol Occidental, este Plan General, y siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley

7/2002) ha incluido, además de los espacios protegidos por las diferentes legislaciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, gaseoductos, protección de riberas y márgenes de los cauces, montes de utilidad pública, espacios de interés histórico-cultural, etc.) otros territorios que merecen ser incluidos dentro del suelo no urbanizable de especial protección.

A. COMPLEJOS RIBEREÑOS DE INTERÉS AMBIENTAL.

Bajo esta categoría se han incluido las márgenes y riberas de los cauces presentes en el término municipal atendiendo a su importancia territorial y al orden jerárquico que presentan sus cuencas. El criterio buscado ha sido el dar una protección más acorde con las diferentes características de cada uno de los cauces, dando un paso más en la franja de protección que exige la Ley de Aguas. Así mismo, y siempre que supere los límites establecidos en este Plan General, se han incluido en estos espacios aquellos terrenos donde existe arbolado y vegetación ripícola dado que existe una íntima relación de esta vegetación con el microclima que se produce en las zonas cercanas a los cauces, debido a la presencia de elemento agua.

B. ARBOLADO DE INTRÉS NATURAL O PAISAJÍSTICO

Además de la inclusión de los dos ejemplares arbóreos incluidos en el Catálogo de Árboles Monumentales *Pino de Juanar* y *Pino de El Cerezal*, se han incorporado bajo esta denominación, zonificaciones que, por la localización que presentan, más que por el interés de la especie arbórea de que se trata.

Ambas zonificaciones tiene como protagonista al olivar, especie que si bien es bastante abundante y no está incluida como especie a proteger, la ubicación que presentan es en cualquier caso singular, y por tanto digna de protección. Estamos pues, ante una protección de un uso más que de una especie en sí misma. Estas protecciones quedan justificadas por el hecho de un uso agrícola histórico dentro de una zona eminentemente montañosa y forestal, pero donde la presencia de un relieve suave ha permitido la implantación de este uso agrícola, y que éste haya continuado hasta nuestros días. Esta zonificación afecta al *Olivar de Juanar* y al *Olivar de los Llanos de Puzla*.

Dado que es un monte público además de cumplir con la legislación sectorial, debe cumplir con la establecida en el Plan General.

C. ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN

Las zonas de Alto Riesgo de erosión, y atendiendo al Estudio de Riesgos Naturales, se puede localizar en cualquier categoría del suelo no urbanizable, por lo que además de cumplir con lo establecido en el régimen de suelo sobre el que se asienta, debe tener en cuenta las especificaciones propias de sus condición de alto riesgo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Además de presentar riesgo por pérdidas de suelo, bajo esta categoría se han incluido igualmente aquellas zonas que presentan riesgos geotécnicos relevantes y que aconsejan excluir del proceso urbanizador. Dada la fragilidad que presentan en cuanto a pérdidas de suelo es necesario potenciar la formación de masas arbóreas, de preferente carácter forestal, con vistas a su regeneración y restitución a su aspecto primitivo.

D. ZONAS INUNDABLES

Se ha hecho un gran esfuerzo para calcular las zonas inundables de los principales cauces del municipio, y de aquellos otros que influyen directamente en la ordenación del suelo urbanizable y urbano no consolidado, y siempre que ha sido posible se ha sacado la zonificación del periodo de retorno de 500 años de los sectores a urbanizar. Se ha prestado especial atención al arroyo Almadán, río Real y río Ojén-Fuengirola.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

14.4.- Los Hábitats Rurales Diseminados y Asentamientos Diseminados

HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Este Plan General han identificado únicamente dos zonificaciones que pueden ser consideradas como tales de acuerdo con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y que además presentan un origen histórico (aparecen ya en la foto aérea del denominado *vuelo americano* de 1956-57) y además se encuentran vinculados a la actividad agraria de manera más o menos directa, con toponimia propia y carácter individualizado que constituyen unidades poblacionales perfectamente singularizables. En el municipio de Ojén se han identificado cuatro hábitats que presentan estas características y tienen la siguiente denominación:

Casas de Canucha
Las Canteras 1
Las Canteras 2
Caserío de Linarejos

Estos núcleos diseminados rurales suponen el reconocimiento histórico y tradicional de asentamiento rural como forma de vida diferenciada de las aglomeraciones urbanas, cuyas características procede preservar. Dada la inexistencia de una ordenación programada, estos núcleos presentan deficiencias tanto en el aspecto de las infraestructuras como en el higiénico-sanitario, aspectos éstos que desde el Plan General deben subsanarse, dotándoles de una normativa que les permita tener acceso a unas condiciones mínimas de habitabilidad. Para ello, se ha previsto en la normativa de este Plan General, la posibilidad de la redacción de Planes

Especiales para estos diseminados y que deberán redactarse de acuerdo con unos criterios generales incluidos en esta normativa.

ASENTAMIENTO DISEMINADO

Por otro lado, el Plan General ha identificado aquellos ámbitos de suelo no urbanizable, como asentamientos en régimen de fuera de ordenación, y en los que, respecto a un conjunto significativo de edificaciones y de obras de infraestructuras y servicios, ha prescrito las acciones de restitución de legalidad urbanística, y que no se incluyen en la categoría de Hábitat Rural Diseminado por no concurrir las circunstancias de éstos:

El Puerto
Villena

El régimen de fuera de ordenación de estos asentamientos no excluye la obligada incoación de los procedimientos sancionadores o de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de aquellas obras, edificaciones o instalaciones en los que no han prescritos las acciones para la sanción de la infracción y para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES EN EL PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

15.- SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES

15.1.- Sistemas Generales

El Plan General de Ordenación Urbanística establece tres Sistemas Generales Viarios adscritos al Suelo No Urbanizable, a obtener por expropiación. Los tres suman una superficie de 108.050 m²s.

El PGOU ordena los siguientes Sistemas Generales:

- SGV-1- Sistema General viario 1, conexión Este-Oeste del casco urbano con el núcleo de La Mairena, al sudeste del término, ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 70.800 m^2. suelo.

- SGV-2- Sistema General viario 2, conexión Norte-Sur del casco urbano con el núcleo urbano al sur del ´termino municipal, ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 20.800 m^2. suelo.

- SGV-3- Sistema General viario 3, conexión norte del casco urbano con la Carretera A-355, ordenado por el PGOU en suelo no urbanizable, a obtener por expropiación: 16.450 m^2. suelo.

El total de Sistemas Generales a obtener para el municipio por expropiación y adscritos al Suelo No Urbanizable en este Plan General es de: 108.050 m^2. de suelo., además de considerar la red de carreteras que transcurren por el término como parte de los sistemas generales viarios de Ojén, si bien están ya obtenidos y gestionados por los correspondientes organismos titulares de las mismas.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ADQUISICIÓN DE SISTEMAS GENERALES

	M2. SUELO	TOTAL VALOR ADQUISICIÓN
SGV-1.: CASCO URBANO-MAIRENA	70.800	106.200€
SGV-2.: CASCO URBANO-MARBELLA	20.800	31.200€
SGV-3.: CASCO URBANO-CARRETERA A355	16.450	24.675€

Además, el PGOU ordena Sistemas Generales de Áreas Libres y de Equipamientos dentro de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, a obtener por cesión gratuita, alcanzando un total de 115.535 m^2. de suelo.

Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado también deben reservar suelo destinado a **Sistemas Generales de Áreas Libres y Equipamientos**, hasta un total de 81.728 m^2. de suelo.

El total de Sistemas Generales ordenados dentro del PGOU asciende a 315.313 m^2. de suelo.

15.2.- Sistema Locales de Áreas Libres

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena y determina unas dotaciones de suelo para Sistemas de Áreas libres, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema Local de Áreas Libres adscrito a las NN.SS vigentes, ya cedido: 196.265,56 m2.s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbanizable de nueva ordenación: 210.619 m2.s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbano de nueva ordenación a obtener: 195.688 m2.s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado: 455.261 m2.s.
- Sistema Local de Áreas Libres adscrito al suelo urbano con planeamiento aprobado: 57.529 m2.s.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

El total de suelos públicos destinados a Sistemas Locales de Áreas Libres es de 1.115.362 m2.s.

Además se prevén 163.455 m2.s. de los SURNS.

No se contabilizan las áreas libres que provienen del suelo urbano consolidado histórico del municipio.

15.3.- Sistemas Locales de Equipamientos

El Plan General de Ordenación Urbanística ordena y determina más dotaciones de suelo para Sistemas de Equipamientos, que se corresponden con los siguientes:

- Sistema Local de equipamientos cedidos de las NN.SS vigentes: 51.794 m2.s.

- Sistema Local de equipamientos adscritos al suelo urbanizable de nueva ordenación a obtener: 67.472 m2.s.

- Sistema Local de equipamientos adscritos al suelo urbano de nueva ordenación a obtener: 96.174 m2.s.

- Sistema Local de equipamientos adscritos al suelo urbanizable ordenado con planeamiento aprobado: 54.967 m2.s.

- Sistema Local de equipamientos adscritos al suelo urbano con planeamiento aprobado: 2.667 m2.s.
-

Suponen un total del Sistema Local de equipamientos de 273.074 m2. de suelo.

Además de ordenar 81.728 m2.s. en SURNS.

No se contabilizan los equipamientos que provienen del suelo urbano consolidado histórico del municipio.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES SINGULARES Y ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

16. ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES SINGULARES Y ACTUACIONES AISLADAS EN SUELO URBANO.

16.1.- Actuaciones Aisladas.

Se determinan dos actuaciones aisladas en el casco urbano:

*** Actuación Aislada A.A.1. Vial Público**

- **Superficie:** 141 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Acondicionamiento vial público
- **Tipo de Actuación**: Expropiación.
- **Situación:** En el casco urbano consolidado, parcela 9 polígono 42849.

*** Actuación Aislada A.A.2. Molino de Aceite**

- **Superficie:** 566 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Equipamiento público
- **Tipo de Actuación**: Expropiación.
- **Situación:** En el casco urbano, parcelas 25 y 26, polígono 39827.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

16.2.- Actuaciones Singulares.

Se ordenan en el casco urbano consolidado un total de trece actuaciones de carácter singular que posibilitarán una mejora sustancial en la estructura viaria rodada y peatonal posibilitando un aumento de la conectividad entre zonas, tanto en el aspecto de movilidad rodada como en la peatonal. En relación a la movilidad y estancia rodada se ordenan dos actuaciones de creación de plazas de aparcamientos públicos. Diez de las actuaciones son de promoción municipal.

*** Actuación Singular 1-A.S.1 Polideportivo Municipal.**

- **Objeto de Actuación:** Edificación de Equipamiento Público.
- **Tipo de Actuación:** Suelo Público Municipal. Actuación de la Junta de Andalucía.
- **Situación:** Al oeste del casco urbano consolidado, en la zona acceso al casco urbano.

*** Actuación Singular 2-A.S.2. Aparcamientos 206 plazas**

- **Objeto de Actuación:** Edificación Aparcamientos Públicos.

• **Tipo de Actuación: S**uelo Público Municipal Subterráneos., financiado por privados.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 3-A.S.3. Aparcamientos 109 plazas**

• **Objeto de la actuación:** Edificación de Aparcamientos Públicos.
• **Tipo de Actuación: S**uelo Público Municipal Subterráneos. financiado por privados.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 4-A.S.4. Peatonalización Casco Histórico**

• **Objeto de Actuación**: Peatonalización con acceso restringido de vehículos de uso público o de carga y descarga.
• **Tipo de Actuación**: Municipal.
•**Situación:** Todo el conjunto de viales del casco urbano tradicional

*** Actuación Singular 5-A.S.5. Vial/Aparcamientos Públicos.**

• **Objeto de Actuación**: Ampliación de la sección de vial existente y realización de edificio público para aparcamientos.
• **Tipo de Actuación**: Municipal.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 6-A.S.6. Vial Peatonal.**

• **Objeto de Actuación**: Ejecución de vial peatonal de acceso al Chifle.
• **Tipo de Actuación**: Municipal.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 7-A.S.7. Vial.**

• **Objeto de Actuación**: Ejecución de vial.
• **Tipo de Actuación**: Municipal.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 8-A.S.8. Adecuación Ámbito del Castillo.**

• **Objeto de Actuación**: Adecuación de áreas libres públicas en el ámbito del BIC Castillo de Solís.
• **Tipo de Actuación**: Municipal.
• **Situación:** Casco Urbano de Ojén, Castillo de Solís.

*** Actuación Singular 9-A.S.9. Paseo Peatonal Castillo.**

• **Objeto de Actuación**: Ejecución de vial peatonal en el ámbito del Castillo de Solís.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- **Tipo de Actuación**: Municipal.
- **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 10-A.S.10. Vial.**

- **Objeto de Actuación**: Ejecución de vial.
- **Tipo de Actuación**: Municipal.
- **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 11-A.S.11. Nuevo Acceso Ayuntamiento.**

- **Objeto de Actuación**: Nuevo acceso al Ayuntamiento a través de pasaje.
- **Tipo de Actuación**: Municipal.
- **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 12-A.S.12. Reurbanización Vial y Conexión.**

- **Objeto de Actuación**: Reurbanización de vial y conexión con viales existentes.
- **Tipo de Actuación**: Municipal.
- **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

*** Actuación Singular 13-A.S.13. Paseo Peatonal.**

- **Objeto de Actuación**: Paseo Peatonal junto a Polideportivo para continuación de Paseo Turístico del Castillo hacia Paseo Fluvial.
- **Tipo de Actuación**: Municipal.
- **Situación:** Casco Urbano de Ojén.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 12.

ACTUACIONES AISLADAS Y ACTUACIONES SINGULARES EN SUELO URBANO

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

	ACTUACIONES AISLADAS Y SINGULARES									
	IDENTIFICACIÓN	ACTUACIÓN		GESTIÓN		EJECUCIÓN OBRAS		TOTAL COSTES GESTIÓN/EJECUCIÓN	ENTIDAD QUE FINANCIA	
ADSCRIPCIÓN A TIPO DE SUELO		OBJETO	TIPO	ADQUISICIÓN SUELO	COSTE ADQUISICIÓN)€)	GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	COSTES DE LA EJECUCIÓN(€)	TOTAL COSTES(euros)	SUELO	OBRAS
SUELO URBANO	AS.1	Polideportivo Municipal	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	JUNTA DE ANDALUCÍA	1.920.000	1.920.000	-	Junta de Andalucía
	AS.2	Ejecución Aparcamientos 206 plazas.	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	1.856.400	1.856.400	-	Privados
	AS.3	Ejecución Aparcamientos.109 plazas	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	981.600	981.600	-	Privados
	AS.4	Peatonalización de viales históricos	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	168.075	168.075	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.5 AA.1	Ejecución vial/Aparcamientos públicos	MUNICIPAL	ADQUIRIDO PARCIALMENTE ACTUACIÓN AISLADA AA.1 (141 m2 suelo de la parcela 9, polígono 42849)	15.753	AYUNTAMIENTO OJÉN	453.900	469.653	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.6	Ejecución vial peatonal de acceso	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	26.865	26.865	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.7	Ejecución vial.	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	6.480	6.480	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.8	Adecuación ámbito del Castillo	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	71.420	71.420	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.9	Paseo peatonal Castillo	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	14.985	14.985	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.10	Ejecución viario	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	154.710	154.710	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.11	Nuevo acceso Ayuntamiento	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	8.370	8.370	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.12	Reurbanización vial y conexión	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	36.000	36.000	-	Ayuntamiento de Ojén
	AS.13	Paseo peatonal	MUNICIPAL	ADQUIRIDO	-	AYUNTAMIENTO OJÉN	34.470	34.470	-	Ayuntamiento de Ojén
	AA.2	Expropiación Molino Aceite	MUNICIPAL	ACTUACIÓN AISLADA AA.1 (566 m2 suelo de las parcelas 25 y 26, polígono 39827)	63.234	AYUNTAMIENTO OJÉN	0	63.234	-	Ayuntamiento de Ojén

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

RESUMEN DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU DE OJÉN

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

17. RESUMEN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación general determinada por el Plan General de Ordenación Urbana establece los siguientes parámetros generales:

- Suelo clasificado urbano consolidado

SUC histórico casco urbano: 270.767,39 m^2.s.
SUC histórico La Mairena: 123.253 m^2.s.
SUC casco urbano procedente de las UE de las NN.SS.:18.805 m^2.s.
SUC zona La Mairena procedente de los UR de las NN.SS.:295.569 m^2.s.
SUC. Arroyo Calero: 554.500 m^2.s.

SUC: 2.013.215 m^2.s.

- Suelo clasificado urbano consolidado con planeamiento aprobado

SUC-PA: 123.700 m^2.s.

- Suelo clasificado urbano no consolidado

SUNC: 744.062 m^2.s.

- Suelo clasificado urbano no consolidado con planeamiento aprobado

SUNC-PA: 6.258 m^2.s.

Total Suelo Urbano ***2.136.915 m^2.s.***

- Suelo clasificado urbanizable sectorizado residencial de nueva ordenación:

SURS Residencial 89.706 m^2.s.

- Suelo clasificado urbanizable sectorizado industrial de nueva ordenación:

SURS Industrial 634.388 m^2.s.

- Suelo clasificado urbanizable sectorizado equipamientos de nueva ordenación:

SURS Equipamientos 331.250 m^2.s.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Suelo clasificado urbanizable ordenado residencial:

  SURO Residencial: **649.143 m^2.s.**

- Suelo clasificado urbanizable ordenado hotelero:

  SURO Hotelero: **46.200 m^2.s.**

- Suelo clasificado urbanizable ordenado industrial:

  SURO Industrial: **423.792 m^2.s.**

Total Suelo Urbanizable ***2.174.479 m^2.s.***

Total Suelo Urbanizable Computable para límites de Crecimiento de Suelo según POTA: ***785.049 m^2.s.***

Total Suelos Urbanizables no sectorizados ***817.277 m^2.s.***

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES Y DE LOS COSTES ECONÓMICOS Y DISTRIBUCIÓN GENÉRICA DEL PGOU DE OJÉN

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

18.- ORDENACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

18.1.- Infraestructuras Consideradas

Las infraestructuras consideradas son las siguientes:

- Accesibilidad viaria
- Abastecimiento de agua potable
- Saneamiento de aguas residuales
- Energía eléctrica
- Sistemas Generales
- Medidas Correctoras de Puntos de Riesgo por Inundación.

A continuación se describen las citadas infraestructuras.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

18.1.1.- Accesibilidad viaria:

Los viales considerados y sus superficies son las siguientes:

- SGV-1-VIAL CASCO URBANO-LA MAIRENA: 70.800m²→ nuevo
- SGV-2-PASEO FLUVIAL: 20.800m²→ nuevo
- SGV-3-NUEVO ACCESO CASCO URBANO: 16.450m²→ nuevo
- NUEVOS VIALES RED VIARIA: 9.000 m² → conservación
- RED VIARIA CASCO URBANO: 9.000 m² → conservación

18.1.2.- Abastecimiento de agua:

La infraestructura general a contemplar en el presente Plan es la siguiente:

- Captaciones zona Norte.
- Cámara de rotura zona Norte.
- Depósito zona Norte.
- Conducciones zona Norte.
- Captaciones núcleo urbano. Conexión con abastecimiento del Norte.
- Conducciones de conexión con abastecimiento del Norte.
- Control, comunicaciones y sistema eléctrico de conexión con abastecimiento del Norte.
- Nuevo depósito en el núcleo urbano.
- Mejoras en la red del núcleo urbano.

18.1.3.- Saneamiento de aguas residuales:

El colector propuesto es el siguiente:

- Prolongación Colector existente: 1.200 metros lineales.
- Mejoras en la Red Existente: 800 metros lineales.

18.1.4.- Energía Eléctrica

La infraestructura a ejecutar es la siguiente:

- Actuaciones de conservación y mantenimiento de la red existente.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

18.1.5.- Adquisición de Sistemas Generales.

Todos los Sistemas Generales que no se adquieren dentro de la cesión de 10% de la superficie de sector de los sectores de suelo urbanizable sectorizado pero que se conseguirán por cargas externas a repercutir entre los suelos urbanos (SUNC) y urbanizables (SURS y SURNS) son los siguientes:

	M². SUELO	TOTAL VALOR GESTIÓN DE SUELOS
SGV-1.: CASCO URBANO-MAIRENA	70.800	106.200€
SGV-2.: CASCO PASEO FLUVIAL	20.800	31.200€
SGV-3.: NUEVO ACCESO CASCO URBANO	16.450	24.675€

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

18.1.6.- Medidas Correctoras de Puntos de Riesgo de Inundación

El Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones ha definido un punto de Riesgo de tipo C dentro del término municipal de Ojén, situado en el trascurso del Río Almadán por el casco urbano. Según estudios hidrológicos e hidráulicos del PGOU, así como estudios de riesgos, este punto se ha visto reducido considerablemente después de encauzar el río a su paso por el núcleo urbano y la creación de una plataforma para aparcamientos en el mismo. Las medidas correctoras en este PGOU son:

Muro de Contención por valor de 115.200€.

18.1.7.- Coste Económico y Distribución Genérica

El documento del Plan General de Ordenación Urbanística para su desarrollo y ejecución genera unos costes de infraestructuras generales y gestión de suelos de Sistemas Generales, así como su ejecución, de un total de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS CUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS (17.704.830€), distribuidos de la siguiente forma:

1.- Ayuntamiento de Ojén: **1.054.261 €** = 5,95 % del presupuesto.
Destinado a expropiación de suelo y ejecución de obras.

2.- Particulares: **14.730.569 €** =83,20 % del presupuesto, distribuidos en los siguientes suelos:

- **Suelos Urbanos No Consolidados y Suelos Urbanizables Sectorizados**:

8.457.241 €, con un coste de 60,92 €/m^2 de techo privativo de uso residencial, 20,31 €/m2 de techo privativo de uso empresarial-terciario, industrial y equipamientos.

No computan en las cargas los aprovechamientos destinados a la promoción pública de viviendas.

La distribución es la siguiente:

Red Viaria General Adquisición de Sistemas Generales Viarios 3.079.873€ (42,97% del presupuesto de red viaria).
Abastecimiento Agua 1.721.367€ (45,39% del presupuesto de Abastecimiento).
Saneamiento 818.000€ (100% del presupuesto de Saneamiento).
Medidas Correctoras de Inundación 0€ (0% del presupuesto de Medidas Correctoras).
Actuaciones Singulares 2.838.000€ (48,82% del presupuesto de Actuaciones Singulares y Actuaciones Aisladas).

- **Suelos Urbanizables No Sectorizados**:

6.273.328€, con un coste de 7,68€/m^2 de suelo.

La distribución es la siguiente:

Red Viaria General y Adquisición de Sistemas Generales Viarios 4.087.202 € (57,03% del presupuesto de red viaria)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Abastecimiento Agua 2.070.197€ (54,61% del presupuesto de Abastecimiento).
Saneamiento 0€ (0% del presupuesto de Saneamiento).
Medidas Correctoras de Inundación 115.200€ (100% del presupuesto de Medidas Correctoras).
Actuaciones Singulares 0€ (0% del presupuesto de Actuaciones Singulares y Actuaciones Aisladas).

3.-Junta de Andalucía:

1.920.000€ = 19,51% del presupuesto. Destinados a la ejecución de un Polideportivo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 13.

RED VIARIA

		SUPERFICIES			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIAL	TOTALES PARCIALES VIAL	
RED VIARIA. SISTEMAS GENERALES	TRAMO	Superficie tramo	Sup. ejecución(m2)	Sup. Gestión	Ejecución tramo(€/m2)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	Superficie	Costes ejecución/gestión
VIAL DE CONEXIÓN ESTE-OESTE CASCO URBANO OJÉN-LA MAIRENA	SGV-1	70.800	70.800	70.800	52	3.681.600	2	106.200	3.787.800	70.800	3.787.800
VIAL DEL PASEO FLUVIAL	SGV-2	20.800	20.800	20.800	52	1.352.000	2	31.200	1.383.200	20.800	1.383.200
NUEVO ACCESO NORTE NÚCLEO	SGV-3	16.450	16.450	16.450	52	855.400	2	24.675	880.075	16.450	880.075
ACONDICIONAMIENTO CALLES DEL NÚCLEO		9.000	9.000	0	30	270.000	2	0	270.000	9.000	270.000
NUEVAS CALLES DEL NÚCLEO		9.000	9.000	0	94	846.000	2	0	846.000	9.000	846.000
	TOTALES	**126.050**	**126.050**	**108.050**		**7.005.000**		**162.075**	**7.167.075**	**126.050**	**7.167.075**

Doña Mercedes Poveda Parodes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 19 de noviembre de 2010.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 14.

ABASTECIMIENTO DE AGUA

	EJECUCIÓN	GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES UNIDAD	
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	METROS LINEALES	Costes ejecución/gestión
CAPTACIONES ZONA NORTE CÁMARA DE ROTURA 312 M3 ZONA NORTE DEPÓSITO ZONA NORTE 1.020 M3 CONDUCCIONES	1.136.789			1.136.789		1.136.789
CAPTACIONES NÚCLEO URBANO. CONEXIÓN CON ABASTECIMIENTOS DEL NORTE CONDUCCIONES CONEXIÓN CON ABASTECIMIENTOS DEL NORTE	902.457			902.457		902.457
NUEVO DEPÓSITO NÚCLEO URBANO	689.726			689.726		689.726
MEJORAS DE LA RED DEL NÚCLEO URBANO	1.063.322			1.063.322		1.063.322

TOTALES	**3.792.294**	**3.792.294**	**3.792.294**

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 15.

RED DE SANEAMIENTO

		MEDICIÓN			EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES UNIDAD	
SANEAMIENTO	UNIDAD	UNIDADES	METROS LINEALES	Sup. Gestión	Ejecución (€/ml €/unidad)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	METROS LINEALES	Costes ejecución/gestión
PROLONGACIÓN COLECTOR ACTUAL	400 mm		1.200	0	409	490.800		0	490.800	1.200	490.800
MEJORAS RED ACTUAL	400 mm		800	0	409	327.200		0	327.200	800	327.200
	TOTALES	**0**	**2.000**	**0**		**818.000**		**0**	**818.000**	**2**	**818.000**

Doña Mercedes Powell Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Powell Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 2 de noviembre de 2008.
Ojén, 18 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CUADRO 16.

MEDIDAS CORRECTORAS DE INUNDACIÓN

	EJECUCIÓN		GESTIÓN		TOTALES PARCIALES TRAMOS	TOTALES PARCIALES UNIDAD	
MEDIDAS CORRECTORAS	Ejecución (€/ml - €/unidad)	Ejecución	Gestión suelo (€/m2)	Gestión	Costes ejecución/gestión	METROS LINEALES	Costes ejecución/gestión
MEDIDAS CORRECTORAS EN PUNTO DE RIESGO C DEL RÍO ALMADÁN	-	115.200		-	115.200		115.200
TOTALES	**115.200**			**0**	**115.200**	**0**	**115.200**

Doña Mercedes Pérez Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Pérez Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 18 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUADRO 17.

CUADRO RESUMEN TOTALES

		MEDICIÓN		MEDICIÓN PORMENORIZADA		COSTES		TOTALES PARCIALES	TOTALES	GESTIÓN Y EJECUCIÓN
DENOMINACIÓN	**TIPO**	Superficie o unidades(m2 o unidad)	Metros lineales	Sup. Ejecución o metro lineal de ejecución o unidad de ejecución	Sup. Gestión(M2)	Ejecución(€)	Gestión(€)	Costes ejecución/gestión(€)	Costes ejecución/gestión(€)	ENTIDAD,
RED VIARIA	VIAL	108.050		108.050	108.050	5.889.000	162.075	6.051.075	6.051.075	SURS Y SURNS
	viales casco urbano	18.000		18.000		1.116.000		1.116.000	1.116.000	SURNS
ABASTECIMIENTO						3.792.294	0	3.792.294	3.792.294	SUNC, SURS Y SURNS
SANEAMIENTO	COLECTOR		2.000	2.000	0	818.000	0	818.000	818.000	SURS
MEDIDAS CORRECTORAS	INUNDACIÓN				0	115.200	0	115.200	115.200	SURNS
	TOTALES				**108.050**	**11.730.494**	**162.075**	**11.892.569**	**11.892.569**	

Doña Mercedes Loveda Arcoles, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Loveda Arcoles, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 19 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE OJÉN: ANEXOS

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

19.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN DEL PGOU DE OJÉN: ANEXOS.

19.1.- Anexo I: Convenios Urbanísticos.

19.2.- Análisis y Estudio de Los Informes Sectoriales a la Aprobación Inicial del PGOU de Ojén.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ANEXO I: CONVENIOS URBANÍSTICOS

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OJEN Y GRUPO EMPRESARIAL MENA, S.L., PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR EL VICARIO.

En Ojén (Málaga) a 26 de Febrero de 2.010

REUNIDOS

* **DE UNA PARTE, D. JOSE ANTONIO GOMEZ SANCHEZ,** Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ojén.

* **Y DE OTRA PARTE: D. JAVIER MERINO DE LA CUESTA**, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, con domicilio a estos efectos en C/ Santander 3, Plta. 14 y con DNI/NIF: 50413419-H.

INTERVIENEN

- **D. José Antonio Gómez Sánchez**, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OJEN,** estando facultado para este acto por disposición legal.

- **D. Javier Merino de la Cuesta**, en nombre y representación de la entidad **GRUPO EMPRESARIAL MENA, S.L.,** domiciliada en Madrid calle Santander, número 3, planta 14. Constituida con la denominación de Grupo Multiconstrucciones, S.L, por tiempo indefinido mediante la fusión de las sociedades "Multiconstrucciones Mena, S.L." y "Multiconstrucciones del Este, S.L.", mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Antonio Luis Reina Gutiérrez, actuando para el protocolo de su compañero de residencia Don Alberto Navarro-Rubio Serres con fecha 4 de diciembre de 2.001 número 66 de protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 16.833, libro 0, folio 160, sección 8ª, hoja número M-287686, inscripción 1ª. La sociedad modificó su denominación social por la que actualmente tiene mediante escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Javier Navarro-Rubio Serres, el dieciocho de diciembre de 2.001, con el número 292 de orden de su protocolo, que causó la inscripción 2ª en la hoja M-287686 abierta a la sociedad en el Registro Mercantil de Madrid y tiene C.I.F. número B-83162784.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente **Convenio Urbanístico de planeamiento y de gestión** que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto,

EXPONEN

Primero.- TITULARIDAD DE LA ACTUACION.

La entidad **Grupo Empresarial Mena, S.A.,** dentro del término municipal de Ojén, llevó a cabo la tramitación del sector de planeamiento SAU nº 10 "El Vicario" de las Normas Subsidiarias, ejecutando la urbanización de dicho sector y materializando el aprovechamiento urbanístico del que era titular en varias parcelas derivadas del Plan Parcial de la misma denominación.

Actualmente es titular de los siguientes suelos:

- Resto de la finca Registral nº 2792, del Registro de la Propiedad nº 1 de Marbella, al Tomo 1128, Libro 42 del Ayuntamiento de Ojén, Folio 21, Inscripción 4ª, de la que se efectuaron algunas segregaciones, y donde se ubican algunas de los suelos pendientes de cesión al Municipio con una superficie registral de 301.109'15 m² .

- Parcela denominada como R.4 en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén en el ámbito del Sector T-10 "El Vicario" de 25.742 m² de superficie, 10.996'76 m² de edificabilidad residencial.

- Parcela denominada como R.10 por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Ojén en el ámbito del Sector T-10 "El Vicario" de 12.701 m² de superficie, 5.715'45 m² de edificabilidad residencial.

- Finca con una superficie de 56.148 m², procedente del predio rústico denominado Majas Viejas o Loma de los Caballeros, sita en el partido nombrado como Majadas Viejas partido de Las Chapas. Dicha finca procede de segregación de una finca mucho mayor, ubicándose en el término municipal de Ojén, si bien tiene su inscripción registral en el Registro de la Propiedad nº 2 de Mijas, al tomo 1830, libro 1034, folio 84, finca 73411.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Dicha finca se configura como la prolongación de las anteriores alcanzando el límite del término municipal con Mijas.

Segundo.- ANTECEDENTES URBANISTICOS DE LAS PARCELAS.

El documento del Plan General actualmente en fase de redacción, configura los suelos que nos ocupan como suelo urbano consolidado con planeamiento aprobado, y sujeto a un expediente de adaptación al nuevo PGOU, clasificación que se entiende adecuada a la realidad de los mismos y al grado de consolidación de la urbanización.

Además, como se recoge en el apartado siete de la propia memoria nos encontramos ante suelos consolidados y con planeamiento aprobado definitivamente, ejecutados o en desarrollo (ejecutados en prácticamente su mayoría en nuestro caso) y que se dice "*necesitan de un expediente de adaptación al PGOU por diferentes motivos*" e igualmente se añade que "*el uso característico es el residencial. (...) Por sus características no necesitan conformar áreas de reparto*".

Partiendo de la base de esta configuración, para el sector el Vicario se especifica que:

- Existe una adaptación del ámbito hasta el límite del término municipal de Mijas.
- Existen nuevas cesiones de áreas libres.
- Se han reordenado el sistema de áreas libres y equipamientos ajustándose a la realidad, siendo necesario la adaptación del planeamiento urbanístico al viario ejecutado y de las parcelas residenciales resultantes.

En definitiva, debido a esa serie de circunstancias, parte del ámbito que se dibuja en el documento, no todo, requiere de una actuación desde el punto de vista de la ordenación de las cesiones y equipamientos, así como la intención de implantar aprovechamiento para desarrollar viviendas de protección oficial en las parcelas pendientes de ejecutar.

Como antecedentes de la ordenación que más tarde se propondrá, tenemos:

- El 14 de noviembre de 1996 se aprobó el Plan Parcial de Ordenación del sector SAU-10 (Bop de 27/6/1997) con las siguiente ficha:

> **Superficie del sector**: 568.114 m² suelo.
> **Superficie Uso Residencial**: 306.885 m² suelo
> **Techo Edificable**: 147.211 m² techo, lo que supone una edificabilidad de 0,2591 m²/m².

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Número de Viviendas: 852, lo que supone una edificabilidad de 15 viv./ha.
Equipamientos: 56.478 m² suelo, lo que supone el 9'94% del sector.
Areas Libres: 142.028 m² lo que supone el 25% del sector.
Superficie de Viales: 57.675 m² suelo, lo que supone el 10'15% del sector.
La superficie media por viviendas resultante es de 172,78 m² techo/vivienda.

- El 16 de febrero de 2005 se aprueba la Innovación de las NN.SS. para el SAU-10 El Vicario. Entre los objetivos de dicha Innovación se encuentran:

- Aumento de áreas libres y equipamientos.
- Eliminación de superficie de viario.
- Modificación de ordenanzas particulares.
- No hay aumento de techo ni de vivienda.
- Se redistribuyen los techos y las viviendas entre las parcelas resultantes de la ordenación.

La ficha resulta de la siguiente manera:

Superficie del sector: 568.114 m² suelo.
Superficie Uso Residencial: 297.266 m² suelo, lo que supone una reducción de 9.619 m² suelo.
Techo Edificable: 133.089'50 m² techo, lo que supone una edificabilidad de 0,2342 m²/m², es decir una reducción de 14.121'50 m² techo.
Número de Viviendas: 852, lo que supone una edificabilidad de 15 viv./ha.
Equipamientos: 81.369 m² suelo, lo que supone el 14'32% del sector, es decir, aumentan en 24.891 m² suelo.
Areas Libres: 159.185 m² lo que supone el 28% del sector, es decir, un aumento de 17.157 m² suelo.
Superficie de Viales: 30.024 m² suelo, lo que supone el 5'28% del sector, es decir, una reducción de 17.157 m² de suelo.
La superficie media por viviendas resultante es de 156,20 m² techo/vivienda.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Tercero.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL SAU-10 "EL VICARIO".

El sector el Vicario se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su plan parcial, pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada.

La Innovación de las NN.SS. modificó no solo la configuración de las parcelas y viario ordenado por el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de las

parcelas del sector, asumiendo principalmente la ejecución de los viarios contrarios a la ordenación del PPO. Por ello, se debió realizar una modificación del PPO que recogiese las alteraciones que aquella Innovación causó, pero hasta ahora no se ha realizado.

Tras visitas de campo realizadas, se ha comprobado que existen más disfunciones respecto de la Innovación aprobada en lo que es la posterior materialización de la nueva distribución de parcelas y viarios. Tampoco se han patrimonializado las cesiones de suelo para dotaciones que el planeamiento reservaba para este sector.

La clasificación del suelo en la aprobación inicial del PGOU de Ojén fue de suelo urbano consolidado con planeamiento aprobado, sujeto a un expediente de adaptación al nuevo PGOU. Y ello porque se trata de un área con todos los servicios urbanísticos para considerarlo urbano consolidado, pero con la necesidad de completar su expediente urbanístico por todos los incumplimientos anteriores.

Además el límite del término municipal, al este del sector, se ha visto modificado, por acuerdo entre municipios, tal y como se recoge en el nuevo PGOU en su aprobación inicial, lo que ha provocado un isla de suelo no clasificado entre los límites del sector y los del término, existiendo por parte de la propiedad intención de desarrollo urbanístico.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

A continuación se detallan los incumplimientos del sector SAU-10 respecto de la Innovación de las NN.SS.:

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Se ha eliminado viario que dividía la parcela R5 y la zona verde ZV-4.
- Se ha modificado el viario que separaba las parcelas dotacionales EQ social y ST.1 con zonas verdes ZV.2 y ZV.3. Este vial cruza ahora en suelo no urbanizable de especial protección.
- Se ha modificado ligeramente el trazado del vial que separa la parcela CO y la parcela R7.
- Se ha modificado el vial que discurría por las parcelas R.1 y R.10, quedando en la actualidad parte del trazado dentro del suelo no urbanizable de especial protección.
- Se ha modificado ligeramente el trazado del vial que separaba las parcelas dotacionales EQ social, EQ escolar 2 y EQ preescolar 2 con las parcelas R.8 y R.6, al noroeste del sector.
- Se han modificado las parcelas dotacionales CO, EQ social y ST.1, por el nuevo trazado del vial.
- Se han modificado las parcelas dotacionales EQ social, EQ escolar 2 al noroeste del sector por el nuevo trazado del vial.
- Las parcelas de zonas verdes públicas ZV.2, ZV.3 y ZV.4 se han modificado por alteración del trazado de vial.
- Las parcelas R.1 y R.10 se han visto modificadas por el nuevo trazado del vial, quedando dos edificaciones en suelo no urbanizable de especial protección, alterándose el límite del sector en este punto.

- Se ha ocupado la zona verde pública ZV.6 por un equipamiento privado, campo de golf.
- Se ha ocupado el equipamiento social junto al área libre ZV.6 por un equipamiento privado (casa club del campo de golf).
- La zona verde ZV.7 se ha ocupado con usos propios de zonas verdes privadas.
- El equipamiento público social al noroeste del sector se ha ocupado por un uso escolar.
- Además, la ordenación dejaba fuera de ordenación a una vivienda existente en la zona verde ZV.4.
- No se ha patrimonializado ninguna de las reservas dotacionales previstas en el planeamiento.

Cuarto.- LEGITIMACION E INTERES PÚBLICO EN EL DESARROLLO URBANISTICO DEL AMBITO.

El equipo de gobierno de esta Corporación municipal, como se ha significado, está concluyendo con la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, entendiendo necesaria la clasificación de este suelo como urbano no consolidado, área de reforma interior, según el art. 45 de la LOUA apartado B, al existir un aumento de aprovechamiento con la incorporación del nuevo suelo clasificado, si bien la mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén, observando conveniente el acuerdo a través de Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento, donde se reflejen todos los compromisos que por parte de la titularidad de los terrenos debe afrontar, facilitándose así la gestión posterior del expediente.

Por su parte, la propietaria de los suelos está interesada en terminar de desarrollar el SAU 10 El Vicario, así como en efectuar el desarrollo urbanístico de esa franja de terreno consecuencia de la corrección del límite municipal, que resulta de su propiedad.

El Excmo. Ayuntamiento de Ojén, haciendo uso de la potestad de planeamiento que le confiere la Ley, estima de interés general corregir las disfunciones del sector SAU 10 El Vicario y en terminar de clasificar y desarrollar los terrenos hasta el límite municipal, culminando con ello la ordenación urbanística de esta parte del Municipio, trasladando las determinaciones del presente instrumento al Plan General en elaboración.

Con los objetivos anteriores fijados y respetando en todo caso la potestad planificadora de la Administración, las partes que suscriben han llegado al acuerdo de suscripción del presente **Convenio Urbanístico**, según lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación, y de conformidad con las siguientes:

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto

Mediante el presente Convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Ojén de acuerdo a la normativa que le es de aplicación, se compromete a incluir en el expediente del PGOU actualmente en tramitación, los terrenos que conforman el nuevo espacio generado entre los términos municipales de Mijas y Ojén de 47.218 m², que más adelante quedarán grafiados y a clasificar el mismo como suelo urbano no consolidado, incluido en un área de reforma interior.

El Ayuntamiento de Ojén, mediante la firma del presente Convenio, se compromete a realizar las siguientes actuaciones fundamentales:

1ª) La inclusión de este convenio dentro de la elaboración del expediente de adaptación, donde se clasifique tanto el SAU-10 como el nuevo espacio en cuña de 47.218 m² como suelo urbano no consolidado cuya ordenación se desarrollará mediante un Plan Especial.

2ª) La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del planeamiento y de ejecución del mismo que sean necesarios para llevar a cabo dicha actuación, dentro de su esfera competencial, estando este convenio sujeto a la Aprobación Definitiva del Organismo Competente, el cual si desestima parcial o totalmente este Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento quedará eximido de cualquier responsabilidad o indemnización.

3º) Igualmente, Grupo Empresarial Mena, S.L., se compromete a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ojén y al registro, a nombre del Ayuntamiento de Ojén, de las parcelas que son actualmente propiedad de Grupo Empresarial Mena, S.L., calificadas como equipamientos, áreas libres públicas y viario según el Plan Especial que resulte.

Asimismo, en cuanto a la parcela de uso escolar (señalada como Eq. Escolar 1 en los planos que se adjuntarán), el Ayuntamiento de Ojén no tiene la necesidad de su desarrollo como tal uso al encontrarse el SAU 10 con las necesidades dotacionales educativas cubiertas. Sin embargo, el municipio cuenta con la necesidad de dicha dotación en el casco urbano. En consecuencia Grupo Empresarial Mena, S.L., realizará la cesión de dicha parcela con tal carácter, pero para el supuesto caso de que el Ayuntamiento necesite desafectar el uso para poder permutarla y transferir dicho uso a otro en el casco urbano,

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

renuncia expresamente a efectuar reclamación alguna y/o a solicitar la reversión de dicha cesión, consintiéndolo desde este momento.

En ejecución de este Convenio, Grupo Empresarial Mena, S.L., se compromete junto con el Ayuntamiento de Ojén, a la tramitación de un Plan Especial, según las determinaciones que marque el nuevo PGOU en redacción, corriendo a su cargo todos los costes que devengan de dicha tramitación. Dichas determinaciones serán las que se incluyen en el documento que se acompaña a este Convenio como **Anexo nº 1**, el cual define sobre el total ámbito de 639.848 m² del sector ejecutado las disfunciones producidas en la ejecución y la nueva ordenación, con su planimetría correspondiente.

Segunda.- Ordenación y características urbanísticas del nuevo ámbito de Suelo Urbano No Consolidado.

El nuevo ámbito de planeamiento resultante surge como consecuencia de adicionar a los 47.218 m² de superficie entre dicho nuevo lindero y el borde del SAU-10 El Vicario, a la suma de la superficie del sector original SAU-10.

Superficie del ámbito:

- Superficie real del sector original SAU.10 según medición GIS: 559.426 m² + 7.426 m² s (parcela R.10) + 25.742 m² s (parcela R.4) = **592.630 m² s**
- Superficie real de ampliación de suelo según medición GIS: **47.218 m² s**
- Superficie total del ámbito SUNC.ARI: 592.630 m² s + 47.218 m² s = **639.848 m² s**

Techo máximo e índice de edificabilidad:

- Techo máximo del sector original SAU.10: **133.089,50 m²t**
- Índice de edificabilidad de la Innovación: **0,2342 m²t/m²s**
- Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: **0,2080 m²t/m²s**
- **No se aumenta el techo máximo.**

Número de viviendas y Densidad:

- Nº de viviendas máximo del sector original SAU.10: **852 viv.**
- Densidad de viviendas de la Innovación: **15 viv/Ha**

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- Nº viviendas aportadas por el aumento de suelo. Se toma la densidad de viviendas del nuevo modelo de PGOU para este tipo de suelos, esto es, 15 viv/Ha:

  15 Viv/Ha x 4,7218 Ha = **71 viv.**

- Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de suelo:

  30 % de 71 viviendas = **21 viv. VPO**
  De las cuales, 10% son de Promoción Pública**: 7 viv. VPP**
  De las cuales, 20% son de Promoción Privada**: 14 viv. VPO**

- Densidad de viviendas del nuevo ámbito SUNC.ARI: **14,4253 viv / Ha**

  - Uso global: Residencial.
  - Usos compatibles: comercial, equipamiento privado, empresarial.
  - Sistema de actuación: compensación.
  - Ordenanza aplicable: Pueblo Mediterráneo (PM), con P. Baja + 2 + Atico.

El detalle y planimetría correspondiente a la ficha de este nuevo sector se define en el documento anexo nº 1 adjuntado a este convenio.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Tercera- Contraprestaciones.

La culminación de este expediente supone, de un lado, la obtención de una plusvalía urbanística para el promotor del expediente debido al incremento del número de viviendas, aún cuando sin aumento de edificabilidad, de otro, la voluntad municipal de que el promotor afronte un canon de pago único por la explotación de la instalación de equipamiento deportivo (campo de golf) desde su finalización hasta la fecha, espacio que, por error inicial del planeamiento, se calificó como áreas libres (según ha quedado explicitado a pie de página del exponente tercero anterior), y de otro la reordenación de la urbanización y renovación y refuerzo de las infraestructuras del ámbito, cuestiones todas ellas que deberán ser objeto de compensación económica dotando al Ayuntamiento Ojén de las contraprestaciones que ahora se dirán, para ser destinadas directamente a dotaciones y equipamientos.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Para la fijación de la cuantía económica correspondiente a los dos extremos anteriores, se parte de las siguientes consideraciones, hipótesis y parámetros:

1) Para la fijación de la indemnización por el aumento de densidad (nº de viviendas) se toma como referencia el parámetro que viene establecido en el PGOU aprobado inicialmente como carga externa para los suelos urbanizables de nueva ordenación, el cual está fijado en 88

€/m² por el incremento de techo privativo en régimen libre, y, por ende, también, por las viviendas en régimen libre fijadas a cada sector de nueva ordenación. Como en el sector objeto del presente Convenio tan solo se incrementa el número de viviendas (en concreto 71 viviendas de las que el 21% se corresponden con régimen de protección oficial) pero no el techo edificable, se calculará la indemnización en función de considerar que los 88 €/m² de techo, se distribuyen entre el incremento de la densidad y el techo edificable. Por ello, tenemos:

a) Dimensión media de vivienda: 16.712'71 m²t / 141 = 118'5298 m²t/viv.

b) Indemnización por vivienda: 88 x 118'5298 = 10.430'62 €/viv.

c) Nº de Viviendas Libres incrementadas según la nueva ordenación: 141 –70 (viv. de la ordenación anterior) = 71 viviendas.

De las 71 viviendas, el 30 % serán de VPO, por lo que tan solo 50 viviendas serán las de régimen libre que realmente se incrementan.

d) La indemnización por este concepto será el resultado de multiplicar b) x c)

10.430'62 €/vivienda x 50 viviendas = **521.531 €**

2) En lo que respecta a la explotación, uso y disfrute que se viene haciendo desde 2004 del Campo de Golf, bien por Grupo Empresarial Mena, S.L., o por entidades que traen causa de la misma, se calcula a razón de un canon anual de 30.500 euros y que, capitalizado a la fecha actual queda determinado en **262.580 €**, cantidad a satisfacer por Grupo Empresarial Mena, S.L., en la forma que se dirá después.

No obstante lo anterior, una vez aprobado definitivamente el PGOU, junto con las determinaciones urbanísticas del sector objeto del Convenio, el Ayuntamiento de Ojén fijará a la Comunidad de Propietarios "El Soto de Marbella Club de Golf-Club social" que actualmente gestiona el campo de golf, en la forma y modo que legalmente corresponda el canon y condiciones de uso de dicho equipamiento .

3) El importe de **156.389 €** para destinarlo a la reordenación de la urbanización y renovación y refuerzo de las infraestructuras del ámbito existentes.

Desde el momento en que se apruebe definitivamente el PGOU con el sector, Grupo Empresarial Mena, S.L., da por resuelto el Convenio de marzo de 2003 referenciado en el expositivo tercero.

4) El importe total resultante (1+2+3) asciende a la suma de **940.500 €.**

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

La cantidad referida en el párrafo anterior, será abonada:

- La cantidad de **250.000 €** en el plazo de quince días, desde el momento que sea aprobada definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística, en el que consten las determinaciones y parámetros urbanísticos contenidos en el presente Convenio.

Si en el plazo referido no se abona la misma, dicha cantidad se verá incrementada en la de 0,5% por mes de demora; siendo, en todo caso, el abono de la presente cantidad (incluida la de demora, si hubiese dado lugar a la misma) requisito previo para la obtención de cualquier licencia de obras o de primera ocupación pendiente en el ámbito que afecta el presente documento.

- El resto, o sea la cantidad de **690.500 €** se abonará como condición previa a la obtención de licencia de obras de cada una de las parcelas que resulten de la ordenación y proporcionalmente al techo edificable que tenga cada una.

  La referida suma será revisada en función del IPC anual hasta su total pago.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

También podrá el Ayuntamiento pedir al promotor que el importe de las contraprestaciones económicas, referidas en los párrafos anteriores, sean abonadas mediante la realización de obras de infraestructuras en general, a realizar en el entorno de la presente actuación urbanística, en el importe acordado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

El promotor se compromete a presentar ante la administración, en un plazo máximo de 6 meses posterior a la aprobación definitiva del PGOU, tanto el Plan Especial como el Proyecto de Reparcelación en ejecución de éste. El Proyecto de Reparcelación se inscribirá en el Registro de la Propiedad en un plazo no superior a 3 meses desde la aprobación del mismo por el Pleno de la Corporación Municipal.

Igualmente se obliga a incluir en el proyecto de reparcelación que se redacte, y concretamente en la descripción de las parcelas resultantes de aprovechamiento lucrativo, una afección urbanística del importe aplazado ascendente a 690.500 euros según los párrafos anteriores (a los efectos del artículo 19 del RD 1093/1997), la cual se distribuirá proporcionalmente al techo de cada parcela resultante con respecto al total. Dicha afección urbanística, como carga real, se inscribirá en el Registro de la Propiedad tomando como garantía a favor del Ayuntamiento de Ojén, el que si en el plazo de dos años de esta inscripción las parcelas afectadas no se

sometieran a licencia de obras, se establecerá la garantía hipotecaria sobre la parcela o parcelas que cubran la deuda global pendiente. Dicha garantía hipotecaria a favor del Ayuntamiento será ejecutable por éste.

Cuarta.- Cesiones

El promotor vendrá obligado a transmitir y/o ceder la titularidad del dominio de las parcelas de equipamiento del SAU nº 10 El Vicario, una vez aprobado este instrumento. Concretamente las siguientes:

Finca	Superficie m²	Uso
EQ SOCIAL 1	14.412	Equipamiento
EQ ESCOLAR 1	10.000	Equipamiento
EQ PREESCOLAR 1	2.164	Equipamiento
EQ COMERCIAL ISP	10.461	Equipamiento
ST (Depuradora)	2.634	Sistema técnico
EQ SOCIAL PUBLIC.3	7.669	Equipamiento
EQ ESCOLAR 2	5.274	Equipamiento
EQ PREESCOLAR 2	1.192	Equipamiento
EQ PUBLICO DEPORTIVO (GOLF)	28.426	Equipamiento
EQ SOCIAL PUBLICO 2	9.169	Equipamiento
ZV-1	11.9591	Zona Verde
ZV-2	71.603	Zona Verde
ZV-7	7.148	Zona Verde
ZV-9	1.125	Zona Verde
ZV-10	24.416	Zona Verde
ZV-11	5.006	Zona Verde
ZV-12	1.837	Zona Verde
ZV-13	16.760	Zona Verde
ZV-14	4.803	Zona Verde
ZV-15	29.079	Zona Verde
ZV-16	5.548	Zona Verde
ZV-17	1.482	Zona Verde
Viales	69.322	Viario

Dada Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Dada Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Quinta.- Adquisición del 10% del aprovechamiento

Las partes acuerdan conferir un derecho de adquisición preferente a Grupo Empresarial Mena, S.L. sobre el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponda al Ayuntamiento de Ojén por expresa disposición del artículo 45.2 c) de la LOUA, y que en el presente caso se materializa en número de **siete (7) viviendas**, para el caso de que la Corporación decida su enajenación, extremo que, en su caso, se materializará durante la tramitación del proyecto de reparcelación, a

través del informe favorable de los servicios económicos del municipio, a los efectos previstos en el artículo 30.2.2ª de la LOUA.

Sexta.- Alcance de las Obligaciones y Compromisos.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el Promotor en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que comportarán tras la Aprobación Definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento.

El propietario asumirá los gastos de elevación a público del presente convenio (si así lo solicitan) y los de anotación registral, en su caso, así como los gastos, tasas e impuestos que se devenguen como consecuencia de la tramitación de los proyectos o expedientes relativos al Plan Especial, reparcelación y urbanización.

En cuanto a los gastos e impuestos que puedan devengarse por la transferencia de aprovechamientos urbanísticos prevista en este Convenio, serán abonados por los propietarios excepto el impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos que, en caso de ser procedente su devengo, será afrontado por el Ayuntamiento de Ojén.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Séptima.- Afección y Subrogación.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el Promotor en este Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los correspondientes Instrumentos de Planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones, por tanto la enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad en este Convenio Urbanístico.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas por el Promotor en el presente Convenio.

De igual modo, las determinaciones del presente Convenio serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a los suelos incluidos en su ámbito en los términos previstos en el RD 1093/1997, de julio, mediante la certificación administrativa que a tal efecto se dicte una vez definitivamente aprobado.

Octava.- Eficacia.

Con objeto de poder ejecutar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, el representante municipal adquiere el compromiso de someterlo al trámite de información pública, antes de su aprobación, por plazo no inferior a 20 días, mediante anuncios en el BOP de la provincia y en el tablón de anuncios de la Corporación Municipal, tras lo cual se elevará propuesta de aprobación de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en un plazo no superior a dos meses, a contar desde la firma del presente.

Dicho Acuerdo aprobación junto con el Convenio, se depositará en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» del Ayuntamiento.

Para el caso de que no sea ratificado el texto del convenio por el órgano competente o no sea aprobado su contenido en el PGOU, los comparecientes renuncian, en la representación que ostentan, a cualquier reclamación económica y al ejercicio de cualquier acción contra el Excmo. Ayuntamiento de Ojén en virtud de un potencial incumplimiento del presente Convenio, a salvo la devolución de las cantidades entregadas conforme a lo previsto en la estipulación séptima.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Novena.- Límites.

El presente convenio se circunscribe a los límites que el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades.
El contenido del convenio no eludirá que se tramiten los instrumentos de planeamientos de desarrollo, instrumentos de gestión y proyectos que son necesarios para la ejecución de cualquier actuación sobre las parcelas afectadas.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Decima.- Naturaleza del Convenio.

El presente convenio tendrá la consideración de urbanístico de Planeamiento, a los fines previstos en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Undécima.- Regulación Normativa.

El convenio se regirá por las disposiciones contenidas en el mismo.

En defecto de lo anterior, se regirá por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

El convenio se someterá a información pública de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

Duodécima.- Aprobación.

La vigencia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por la Junta de Gobierno Local en virtud del artículo 127.1 c) y d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Una vez aprobado el mismo, sus determinaciones se constituyen en el planeamiento vigente a todos los efectos, sustituyendo a cualquier instrumento anterior.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Decimotercera.- Jurisdicción.

El presente Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo de Málaga.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén.
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Decimocuarta.-

Si en el acto de la Aprobación Definitiva el Organismo Competente desestima parcial o totalmente este Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento quedará eximido de cualquier responsabilidad o indemnización.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

Por Grupo Empresarial Mena, S.L. y

Fdo. D. Javier Merino de la Cuesta

Alcalde-Presidente

Ante mi,
Secretaria General

Fdo. D. José A. Gómez Sánchez

Fdo._____

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén,
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.

Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén,
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.

Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OJEN Y PROMOCIONES SARENA S.L. PARA LA ORDENACIÓN DEL SECTOR S.9-LA MAIRENA - S.8, URBANIZACIONES EL ROMERAL Y LAS BUGANVILLAS.

En Ojén (Málaga) a 24 de marzo de 2.011.

REUNIDOS

* **DE UNA PARTE, D. JOSE ANTONIO GOMEZ SANCHEZ,** Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ojén.

* **Y DE OTRA PARTE: D.**, mayor de edad, Nadim Massoud, vecino de Ojén, con domicilio a estos efectos en C/ Madrid nº 4 y con NIE X-2120553-E.

Asimismo, se encuentra presente en este acto **Dª Mercedes Poveda Paredes**, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén, que da fe de su celebración.

INTERVIENEN

- **D. José Antonio Gómez Sánchez**, en nombre y representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE OJEN,** estando facultado para este acto por disposición legal.

- **D. Nadim Massoud**, en nombre y representación de la entidad PROMOCIONES SARENA S.L. domiciliada en Ojén, calle Madrid nº 4, constituida con la denominación de Sociedad Limitada, por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga D. Juan Carlos Martín Romero con número de protocolo 7696 . Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil 5 de Málaga, al tomo 3706, libro 2617, folio 41, hoja número MA-74464, inscripción 1.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente **Convenio Urbanístico de planeamiento y de gestión** que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto,

EXPONEN

Primero.- TITULARIDAD DE LA ACTUACION.

Promociones Sarena S.L.
Urb. Mairena - Marbella
Apdo. 2059 - 29610 OJÉN (Málaga)

Relación de fincas afectadas por el presente convenio:

Nombre finca	Ref. Catastral
Torre	3144901uf4434s0032yf
Oficina	3144901uf4434s0033ug
Mezzanine	3144901uf4434s0034ih
Garaje vacio	3144901uf4434s0035oj
Taller	3144901uf4434s0036pk
Garaje / Almacen	3144901uf4434s0039dz
704	3243901UF4434S0001JG
707	3243908UF4434S0001AG
801	3543909UF4434S0001LG
802	3543910UF4434S0001QG
803	3543911UF4434S0001PG
804	3543912UF4434S0001LG
805	3543913UF4434S0001TG
806	3543914UF4434S0001FG
807	3543915UF4434S0001MG
808	3543916uf4434s0001og
villa 905	3345915UF4434N0001EU
1303	3247102UF4434N0001FU
1304	3247103UF4434N0001MU
1401	3543903UF4434S0001AG
1505	3345908UF4434N0001DU
1507	3345916UF4434N0001SU
1508	3345910UF4434N0001RU
1509	3345909UF4434N0001XU
1510	3445308UF4434N0001RU
1511	3445307UF4434N0001KU
lomas bougainvillas	29076A003000430000UW
lomas bougainvillas	4045201UF4444N0001TA
1801	3746319UF4434N0001AU
1802	3746318UF4434N0001WU
1803	3746317UF4434N0001HU
1804	3746316UF4434N0001UU
1805	3746315UF4434N0001ZU
1806	3746314UF4434N0001SU
1807	3746313UF4434N0001EU
1808	3746312UF4434N0001JU
Los Altos 1A	2944204UF4424S0002XS
Los Altos 2B	2944204UF4424S0003MD
Los Altos 3A	2944204UF4424S0004QF
Los Altos 4B	2944204UF4424S0005WG
Los Altos 6B	2944204UF4424S0007RJ

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Promociones Sarena, S.L.
Urb. Elviria - Marbella
Apdo. 2050 - 29600 OJEN (Málaga)

Los Altos 7A	2944204UF4424S0008TK
local 57A	-
local 57B	-
Restaurant	2944201uf4424s0054oe
24B	2944201uf4424s0058du
33C	2944201uf4424s0061du
Zona verde La Mairena	2944203UF4424S0001SA
Finca 10	3746304UF4434N0001KU
Zona deportiva	3746303UF4434N0001OU
Depuradora	3746307UF4434N0001XU
Equipamiento	3148815UF4434N0001UU
Red Viaria	
Sin calificacion urbanistica, privada	3746302UF4434N0001MU
Sin calificación urbanistica, privada	3746306UF4434N0001DU
Sin calificacion urbanistica, privada	3442202UF4434S0001MG
Sin calificacion urbanistica, privada	3548601UF4434N0001YU
Sin calificación urbanística, privada	3746309UF4434N0001JU
Zona de cesión obligatoria	3746301UF4434N0001FU
Zona de cesión obligatoria	3348201UF4434N0001YU
transformador finca 7	
calle finca 7	
calle finca 2	
calle finca 15	

SEGUNDO.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR S.9 LA MAIRENA Y URBANIZACIÓN LA BUGANVILLA.

- El 27 de noviembre de 1.995 se aprueba el **PPO** del sector S-9, publicado en el BOP el 15 de enero de 1.996 con la siguiente ficha:

Superficie del sector: 51,3 Ha suelo.
Techo edificable según ficha urbanística de las NN.SS.: 76.663 m^2 techo, lo que supone una edificabilidad de 0,15 m^2/m^2.
Techo edificable según PPO: 64.469 m^2 techo, lo que supone una edificabilidad de 0,1256 m^2/m^2.
Número de Viviendas según ficha urbanística de las NN.SS.: 410, lo que supone una densidad de 8 viv/Ha.
Número de Viviendas ordenadas en PPO: 278, es decir, 5'42 viv/Ha
Equipamientos: Según Reglamento de Planeamiento.
Áreas Libres: 179.775 m^2 suelo, lo que supone el 35% del sector.

- El 30 de julio de 2.002 se aprueban 3 Estudios de Detalle, que afectaban los polígonos P.UGA2, P.PM2, P.UGA4, y P.PM4 del sector

S9, redistribuyéndose volúmenes y viviendas en las parcelas resultantes:

Superficie de los polígonos del sector según PPO: 100.965 m^2 suelo.
Superficie de los polígonos del sector según ED: 100.965 m^2 suelo.

Techo edificable de los polígonos del sector según PPO: 22.882,19 m^2 techo.
Techo edificable de los polígonos del sector según ED: 19.754,16 m^2 techo.

Número de Viviendas de los polígonos según PPO: 88 viviendas.
Número de Viviendas de los polígonos según ED: 76 viviendas.

- El 31 de octubre de 2.000 se aprueba Estudio de Detalle en acuerdo plenario, que afectaba los polígonos P.UGB2 y P.UGA5 del sector S9, redistribuyéndose volúmenes y viviendas en las parcelas resultantes:

Superficie de los polígonos del sector según PPO: 16.490,39 m^2 suelo.
Superficie de los polígonos del sector según ED: 16.490,39 m^2 suelo.

Techo edificable de los polígonos del sector según PPO: 3.167,43 m^2 techo.
Techo edificable de los polígonos del sector según ED: 3.167,21 m^2 techo.

Número de Viviendas de los polígonos según PPO: 10 viviendas.
Número de Viviendas de los polígonos según ED: 9 viviendas.

- El Estudio de Detalle publicado el 13 de noviembre de 2.002 en BOP, afectaba el polígono P.PM3 del sector S9, aumentando la densidad de viviendas:

Techo edificable de los polígonos del sector según PPO: 6.989 m^2 techo.
Techo edificable de los polígonos del sector según ED: 6.989 m^2 techo.

Número de Viviendas de los polígonos según PPO: 41 viviendas.
Número de Viviendas de los polígonos según ED: 45 viviendas.

- Se han ido concediendo licencias de edificación según un Proyecto de Reparcelación del Polígono P.UGB6 que no fue aprobado en acuerdo plenario.

Techo edificable de las parcelas del polígono según Reparcelación: 7.110 m^2 techo.
Número de Viviendas de las parcelas del polígono según Reparcelación: 22 viviendas.

No consta ningún otro planeamiento de desarrollo aprobado y publicado, ni en BOP ni en BOJA.

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Doña Mercedes Poveda Parodes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento que consta de [illegible] folios, incluyendo el presente, forma parte integrante del Expediente de Aprobación del Estudio de Detalle del Sector S9 "Cortijo de Ojén", aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2007, y definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Promociones Sarcena S.L.
C/ Vairena - Marbella
Ofb. Elvira
Apdo. 259 - 29600 OJEN (Málaga)

✓ SECTOR LA MAIRENA

El sector La Mairena se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada (PPO).

Los Estudios de Detalle tramitados modificaron no sólo la configuración de las parcelas y viario ordenados por el PPO, pues se ordenaron nuevos viales y se definieron ordenanzas de aplicación diferentes a las ordenadas en el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de los polígonos afectados por los Estudios de Detalle del sector. Por ello, se debió realizar una modificación de Plan Parcial y/o, al menos, un nuevo Proyecto de Reparcelación, que recogiese las modificaciones, pero dicha tramitación posterior no consta como aprobado o publicado.

También se ha comprobado que la Administración Local no ha patrimonializado las cesiones de suelo para dotaciones que el planeamiento reservaba en este sector, encontrándose los suelos dotacionales públicos sin urbanizar.

La clasificación del suelo en la Aprobación Inicial del PGOU de Ojén fue de Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Aprobado, sujeto a un Expediente de Adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU. Y ello porque se trata de un área con todos los servicios urbanísticos para considerarlo urbano consolidado, pero con necesidad de completar su expediente urbanístico por todos los incumplimientos anteriormente citados.

Además, el límite del término municipal, al este del sector, se ha visto modificado respecto a las NN.SS. originales en sucesivos planeamientos generales, tal y como se recoge en el nuevo PGOU en su Aprobación Inicial, lo que ha provocado la aparición de una isla de suelo no clasificado entre los límites del sector y los del término, lugar donde se han edificado un total de 41 viviendas en la urbanización conocida como Las Buganvillas, que se analizarán a continuación.

La ejecución y concesión de licencias no se ha ajustado a la ordenación del PPO y Estudios de Detalle. Aún así, el número de viviendas no ha superado el del PPO, esto es, 222 viviendas frente a las 278 que el planeamiento de desarrollo preveía.

Por último, se realizó compensación monetaria en sustitución del 10% del aprovechamiento medio del sector S-9, según Convenio de 19 de julio de 1.988 y carta de pago de 10 de septiembre de 1.988.

Podemos concluir que, si bien se han modificado las densidades netas de las parcelas y que sería necesaria una modificación de Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación por la alteración de parcelas e intensidades, el sector no ha rebasado los parámetros que el PPO le otorgaba.

A continuación se detallan los incumplimientos del sector S 9 respecto del planeamiento de desarrollo aprobado de las NN.SS.:

Doña Mercedes Pavela Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (Málaga)

Promociones en la Mairena Marbella
Urb. El Vicario 29610 OJÉN (Málaga)
Apdo. 2 Tel. 952 88 99 50

-Se ha modificado el viario, especialmente el que discurría por aquellos polígonos afectados de Estudios de Detalle, viéndose transformada parte de la parcelación del sector.

-En el Polígono P. PM3, urbanización Los Viñedos, se concedió licencia número 151/02 conforme a Estudio de Detalle para 45 viviendas, cuando el PPO ordenaba 41 para el polígono, no existiendo modificación del PPO ni Proyecto de Reparcelación recogiendo esta modificación.

-En la urbanización Los Cipreses, se concedió licencia número 181/03 conforme a una Innovación que no se encontraba aún aprobada, para 50 viviendas, cuando el PPO ordenaba 43 para el polígono y el Estudio de Detalle de la zona 45 viviendas, no existiendo modificación del PPO ni Proyecto de Reparcelación recogiendo esta modificación.

-Existe tramitación de solicitud de licencias para 36 viviendas en los polígonos P.UGA5 y P.UGB2 del PPO (173A/97), donde el planeamiento preveía 10 viviendas y el Estudio de Detalle 9.

-Según licencia 65/98 se permite edificar 18 viviendas en el polígono P.UGA3 del PPO, donde el planeamiento permitía 6 unidades. La licencia estaba condicionada a aprobación de Estudio de Detalle.

-Licencia de obras 186/03 para la ejecución de 40 viviendas en el polígono P.PM5, donde el PPO establecía 32 unidades.

-En la parcela comercial Las Jacarandas, el PPO concretaba 2 viviendas junto al uso comercial. En cambio, se concedió licencia de obras para 12 viviendas y 1.737,01 m^2 de techo. Se aumenta el techo del PPO, pues se asignó a esta parcela un aprovechamiento de 1.658,75 m^2 de techo.

-No se ha patrimonializado ninguna de los suelos dotacionales previstos en el planeamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 29 de noviembre de 2006.
Ojén, 29 de noviembre de 2006
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión de fecha 29 de noviembre de 2006.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Promociones Sarena S.L.
Apdo. 2.265 - Elviria - Marbella
OJÉN (Málaga)

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

✓ URBANIZACIÓN LA BUGANVILLA

En cuanto a la urbanización Las Buganvillas, el suelo estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Mijas como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se hacían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. La delimitación del PPO del sector S-9 no lo incluía, cumpliendo con los límites establecidos en las NN.SS. de 1.995.

Se concedió licencia de obras conforme a convenio urbanístico entre Ayuntamiento de Ojén y la promotora Sarena S.L., pero no se tiene

constancia de acuerdo plenario del mismo. La licencia se concedió para la ejecución de 36 viviendas, aunque posteriormente se aprobó un cambio de uso. El proyecto reformado incluía 5 unidades más, es decir, el total de viviendas ascendía a 41, con 5.001,66 m^2 de techo para el uso vivienda y 1.068,68 m^2 de techo para uso aparcamiento. El total de techo destinado a vivienda después del cambio de uso es de 6.070,34 m^2 de techo.
En reconocimiento real de las unidades de viviendas construidas se comprueba que ascienden a 44 viviendas (3 viviendas más de lo aprobado en licencias).

Se debe advertir que la edificabilidad recogida en convenio (si bien es nulo jurídicamente) era de 0,45m^2/m^2, mientras que la edificabilidad ascendería según proyecto reformado a 0,50m^2/m^2.

TERCERO.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN EL ROMERAL

En cuanto a la urbanización El Romeral, el suelo estuvo ordenado como suelo urbano en la Revisión de las NN.SS. aprobadas en 2.002. y calificación de equipamiento privado. El Expediente de Cumplimiento a la Revisión de las NN.SS. exigía que el núcleo al sudeste del término recuperase la clasificación de las NN.SS. anteriores (aprobadas en 1.995), suspendiendo esta área hasta subsanación de errores. En dichas NN.SS. el suelo se localizaba fuera del ámbito del término municipal de Ojén, concretamente se situaba en el municipio de Marbella como Suelo No Urbanizable. El Expediente de Cumplimiento instaba a un Texto Refundido donde se incorporasen todas las determinaciones que se hacían a la Revisión. Por ello, se entiende que este suelo nunca estuvo clasificado como urbanizable. De todas formas, reciente consulta del Ayuntamiento a la Delegación de Obras Públicas y Vivienda acerca de la situación urbanística del ámbito, ha derivado en un informe de la propia Delegación calificando la zona como equipamiento privado con clasificación de suelo urbano.

Se concedió licencia de obras conforme a la Revisión de las NN.SS. para la ejecución de 27 unidades residenciales con 3.881 m^2 t. El estudio de campo, corroborado por la información catastral, asciende el número de viviendas a 40.

CUARTO.- ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL DEL SECTOR S-8.

El sector S8 no se ejecutó a través de figura de planeamiento de desarrollo, si bien existe un PPO tramitado con anterioridad a las NN.SS. que recogían un acuerdo del promotor con el Ayuntamiento de Ojén y condicionado a ser incluido dentro de las NN.SS. en redacción en aquel momento. Este PPO ordenaba 70 viviendas y 6.000 m^2 t. No existe constancia de aprobación definitiva o publicación.

En las NN.SS. aprobadas en 1.995 el sector se clasificó de urbanizable, con un techo 4.500 m^2 t y 24 viviendas y una cesión de áreas libres del 30% de la superficie del suelo, esto es, 9.000 m^2 t. y cesión de equipamientos según Reglamento de Planeamiento.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Promociones en Marbella
Urb. El Viñuelo - Marbella
Apdo. 2[illegible] 29610 OJÉN (Málaga)

Existen las siguientes licencias concedidas:

-Licencia de obras para una vivienda unifamiliar con 866,99 m^2 t, si bien el proyecto la localiza en el sector S-9 se ha comprobado que el plano de situación la sitúa dentro del ámbito S-8.

-Licencia de obras para 3 viviendas y 497,60m^2 t, pero se han ejecutado 8 viviendas.

-Licencia de primera ocupación para 54 viviendas según proyecto con licencia de obras para 56 viviendas y 5.511,38 m^2 t.

El total del techo construido sería de 6.875,97 m^2 t. para 63 viviendas, si bien según Certificado formalizado por Arquitecto la superficie total construida en la realidad asciende a 8.082 m^2 t., para un total de 70 viviendas reales construidas.

QUINTA.- LEGITIMACIÓN E INTERÉS PÚBLICO EN EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO.

El equipo de gobierno de esta Corporación municipal, como se ha significado, está concluyendo con la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, entendiendo necesaria la clasificación de estos suelos según los ámbitos descritos, como suelo urbanizable ordenado en el antiguo sector S.9 La Mairena y la Buganvilla, como suelo urbano no consolidado conformando un área de reforma interior en El Romeral; y suelo urbano no consolidado en el antiguo sector S.8.La mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén, observando conveniente el acuerdo a través de Convenio urbanístico entre la propiedad y el Ayuntamiento, donde se reflejen todos los compromisos que por parte de la titularidad de los terrenos debe afrontar, facilitándose así la gestión posterior del expediente.

Por su parte, la propietaria de los terrenos objeto de este Convenio está interesada en terminar de desarrollar el SURO La Mairena –Buganvilla; El SUNC-ARI el Romeral y el SUNC (antiguo S.8).

El Excmo. Ayuntamiento de Ojén, haciendo uso de la potestad de planeamiento que le confiere la Ley, estima de interés general corregir las disfunciones del de estos terrenos y en terminar de clasificar y desarrollar los terrenos, culminando con ello la ordenación urbanística de esta parte del Municipio, trasladando las determinaciones del presente instrumento al Plan General en elaboración.

A pesar de que la propiedad manifiesta no estar de acuerdo con parte del contenido de los antecedentes, al estar de acuerdo con el total de las estipulaciones, se firma el presente convenio.

Con los objetivos anteriores fijados y respetando en todo caso la potestad planificadora de la Administración, las partes que suscriben han

llegado al acuerdo de suscripción del presente **Convenio Urbanístico**, según lo dispuesto en la normativa que le es de aplicación, y de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

Mediante el presente Convenio, el Excmo. Ayuntamiento de Ojén de acuerdo a la normativa que le es de aplicación, se compromete a incluir en el expediente del PGOU actualmente en tramitación, los terrenos que conforman el nuevo espacio generado por los sectores referenciados anteriormente.

El Ayuntamiento de Ojén, mediante la firma del presente Convenio, se compromete a realizar las siguientes actuaciones fundamentales:

1ª) La inclusión de este convenio dentro de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística el sector de la Mairena y Buganvilla como suelo urbanizable ordenado (SURO), el sector el Romeral como suelo urbano no consolidado-área de reforma interior (SUNC-ARI) y el sector S.8 antiguo como suelo urbano no consolidado (SUNC).

2ª) La aprobación de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del planeamiento y de ejecución del mismo que sean necesarios para llevar a cabo dichas actuaciones, dentro de su esfera competencial, estando este convenio sujeto a la Aprobación Definitiva del Organismo Competente, el cual si desestima parcial o totalmente este Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento quedará eximido de cualquier responsabilidad o indemnización.

3º) Igualmente, PROMOCIONES SARENA S.L., se compromete a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Ojén y al registro, a nombre del Ayuntamiento de Ojén, de las parcelas que son actualmente propiedad de PROMOCIONES SARENA S.L., calificadas como equipamientos, áreas libres públicas y Sistema General de áreas libres; y el suelo con aprovechamiento donde se materialice el techo edificable de cesión; en los ámbitos de los sectores (SURO) y unidades (SUNC-ARI y SUNC).

En ejecución de este Convenio, PROMOCIONES SARENA S.L. se compromete junto con el Ayuntamiento de Ojén, a la tramitación de los planeamientos de desarrollo, según las determinaciones que marque el nuevo PGOU en redacción, corriendo a cargo de la entidad promotora todos los costes que devengan de dicha tramitación. Dichas determinaciones serán las que se incluyen en el documento que a continuación se desarrolla pormenorizadamente.

SEGUNDA.- ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL NUEVO ÁMBITO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO) DE LA MAIRENA-BUGANVILLA

Se propone clasificar en el nuevo PGOU de Ojén un Suelo Urbanizable Ordenado, formado por el sector original S-9 y el nuevo suelo que queda estrangulado por los límites del término municipal y del sector, localizado al este del mismo, junto al término municipal de Mijas, conocido como Las Buganvillas.

En la ficha urbanística se determinará la nueva ordenación que se deberá tramitar a través de un Proyecto de Urbanización de aquellas áreas aún sin urbanizar y Proyecto de Reparcelación que recoja las modificaciones en los aprovechamientos de las parcelas resultantes y las cesiones gratuitas de suelos dotacionales.

La ordenación queda de la siguiente manera:

Superficie del ámbito:

- Superficie del sector original S-9: **51,30 Ha**
- Superficie real de ampliación de suelo según medición GIS: **5,59 Ha**
- Superficie total del SURO: 51,30 Ha + 5,59 Ha = **56,89 Ha**

Techo máximo e índice de edificabilidad:

- Techo máximo del sector original S-9 en ficha urbanística ($0,15 m^2/m^2$): **76.961 m^2 t**
- Índice de edificabilidad de las NN.SS.: **0,15 m^2 t / m^2 s**
- Techo máximo de la urbanización Las Buganvillas (licencia): **6.070,34 m^2 t**
- Techo máximo del SURO: **76.961 m^2 t + 6.070,34 m^2 t = 83.031,34 m^2 t**
- Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: **0,1459 m^2 t / m^2 s**
- **No se aumenta el índice de edificabilidad.**

Número de viviendas y Densidad:

- Nº de viviendas máximo del sector original S-9 en ficha urbanística (8 viv/Ha) **410 viv.**

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Promociones Serrano S.L.
C.I.F.: B-29999950
Urb. Elvira Lamarena - Marbella
Aptdo. 20 - 29610 OJÉN (Málaga)

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

- Densidad de viviendas de las NN.SS.: **8 viv / Ha**

- Nº viviendas aportadas edificadas por el aumento de suelo, esto es, urbanización Las Buganvillas:

  44 viv.

- Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de suelo:

  30 % de 44 viviendas = **13 viv.VPO**
  De las cuales, 10% son de Promoción Pública: **5 viv. VPP**
  De las cuales, 20% son de Promoción Privada: **8 viv. VPO**

- Nº viviendas de VPO aportadas por el aumento de viviendas respecto del PPO:

  30 % de 132 viviendas = **40 viv.VPO**
  De las cuales, 10% son de Promoción Pública: **13 viv. VPP**
  De las cuales, 20% son de Promoción Privada: **27 viv. VPO**

- Nº viviendas de VPO total: **52 viv. VPO**

- Densidad de viviendas del nuevo ámbito SURO: 451viv/56,89Ha **7,923 viv / Ha**

Dada Mercedes Poveda Portales, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 4 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Dada Mercedes Poveda Portales, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 4 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Promociones Sarmiento S.L. Urb. El Lirio - Fase II - Parcela 2 29610 OJÉN (Málaga)

Cesión de Áreas Libres:

- Áreas Libres de la ficha de las NN.SS.:
  179.550 m^2 s
  Supone un **35%** del sector

- Áreas Libres del nuevo suelo incorporado según modelo de PGOU:
  20% del nuevo suelo destinado a áreas libres
  11.180 m^2 s

- Áreas Libres en el SURO:
  179.550 m^2 s + 11.180 m^2 s =
  191.130 m^2 s

Cesión de Equipamientos:

- Equipamientos de la ficha de las NN.SS.:
  15.000 m^2 s

Supone un **3%** del sector

- Equipamientos del nuevo suelo incorporado, según modelo de PGOU: 10% del nuevo suelo destinado a equipamientos: **5.590 m^2 s**

- Equipamientos en el SURO: 15.000 m^2 s + 5.590 m^2 s = **20.590 m^2 s**
  Supone un **3,6%** del sector

Cesión de Sistemas Generales:

- Sistemas Generales del nuevo suelo incorporado, según modelo de PGOU:
  10% del nuevo suelo destinado a equipamientos:
  5.590 m^2 s

Cesión de Aprovechamientos:

- Cesión de aprovechamientos según PPO: **6.447 m^2 t**
  Supone un **10%** del Aprovechamiento del techo ordenado en el PPO (64.469 m^2 t).

- Cesión de aprovechamientos según ficha urbanística: **7.696 m^2 t**
  Supone un **10%** del Aprovechamiento del techo ordenado en la ficha de las NN.SS. (76.961 m^2 t).

- Cesión de aprovechamientos del nuevo suelo incorporado: **607 m^2 t**
  Supone un **10%** del Aprovechamiento del techo con licencia en Las Buganvillas (6.070,34 m^2 t).

- Cesión de aprovechamientos del SURO: 7.696 m^2 t – 6.447 m^2 t (ya compensado monetariamente) + 607 m^2 t = **1.856 m^2 t**

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los suelos urbanizables de nueva ordenación de 88€ por metro cuadrado de techo privativo en régimen libre. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Techo de uso residencial en régimen libre privativo incorporado al nuevo ámbito:

Cargas externas: 6.070,34 m^2 t x 88 €/ m^2 t = **534.189,92 €**

TERCERA.- ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO-ÁREA DE REFORMA INTERIOR DE EL ROMERAL.

La ordenación queda de la siguiente manera:

Superficie del ámbito:

- Superficie total del SUNC.ARI: **2,48 Ha**

Techo máximo e índice de edificabilidad:

- Techo máximo del SUNC.ARI (licencia): **3.881,62 m^2 t**
- Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: **0,1565 m^2 t / m^2 s**

Número de viviendas y Densidad:

- Nº viviendas El Romeral: **40 viv.**
- Densidad de viviendas del nuevo ámbito SUNC.ARI: 40viv/2,48Ha = **16,13 viv / Ha**

Cesión de Áreas Libres:

- Áreas Libres del SUNC.ARI según LOUA: 10% del nuevo suelo, destinado a áreas libres **2.480 m^2 s**

Cesión de Equipamientos:

Según Reglamento de Planeamiento.

Cesión de Aprovechamientos:

- Cesión de aprovechamientos del SUNC: **388 m^2 t**

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los nuevos de 88€ por metro cuadrado de techo privativo en régimen libre. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Techo de uso residencial del aumento de aprovechamiento según licencia concedida:

40 viviendas – 27 unidades residenciales con licencia = 13 viviendas
Techo medio del hogar: 3.881 / 40 = 97,04 m^2 t /vivienda
Techo producido por el aumento de aprovechamiento: 97,04 m^2 t /vivienda x 13 viviendas = 1.261,53 m^2 t

Cargas externas: 1.261,53 m^2 t x 88 €/ m^2 t = **111.014,32 €**

CUARTA.- ORDENACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SUNC-S8.

La ordenación queda de la siguiente manera:

Superficie del ámbito:

- Superficie total del SUNC: **3 Ha**

Techo máximo e índice de edificabilidad:

- Techo máximo del SUNC (según licencias concedidas): **6.875,97 m^2 t**
- La propiedad aporta un Certificado formalizado por Arquitecto que el techo real construido es de: **8.082 m^2 t**
- Índice de edificabilidad del nuevo ámbito: **0,269 m^2 t / m^2 s**

Número de viviendas y Densidad:

- Nº viviendas: **70 viv.**
- Densidad de viviendas del nuevo ámbito SUNCI: 70viv/3Ha = **23 viv / Ha**

Cesión de Áreas Libres:

- Áreas Libres del SUNC según ficha urbanística de las NN.SS.: 30% del sector **9.000 m^2 s**

Cesión de Equipamientos:

Según Reglamento de Planeamiento.

Compromiso de presentación de Certificado Técnico:

Previo a la protocolización de la firma del presente Convenio por el Sr. Alcalde a instancia del Pleno de la Corporación, el promotor presentará Certificado acreditativo del techo real construido, visado por Colegio Profesional..

Cesión de Aprovechamientos:

- Cesión de aprovechamientos del SUNC: 808-600 (ya compensado según carta de pago) **208 m^2 t**

Cargas externas:

El nuevo PGOU determina unas cargas externas para los nuevos de 88€ por metro cuadrado de techo privativo en régimen libre. El techo designado en el nuevo ámbito al incremento de viviendas es el siguiente:

Techo de uso residencial del aumento de aprovechamiento según ficha urbanística de las NN.SS.:

Techo producido por el aumento de aprovechamiento:

8.082 m^2 t - 4.500 m^2 t = 3.582 m^2 t

Cargas externas: 3.582 m^2 t x 88 €/ m^2 t = **315.216 €**

QUINTA.- COMPENSACIONES DE LAS CARGAS EXTERNAS-CESIÓN DE SUELOS DOTACIONALES Y DE APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL CONJUNTO DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Con la intención de facilitar la gestión de unos ámbitos en muchos casos consolidados de urbanización y edificación al 100%, y siendo la titularidad de los terrenos en su mayoría de la empresa promotora de los suelos, cuestión que deberá demostrar fehacientemente con anterioridad a desarrollar y tramitar los terrenos, se realiza el siguiente estudio de compensación de cargas externas en techo edificable y que pasarán a ser parte del patrimonio municipal.

La cantidad total de cargas externas que debe abonar los ámbitos ordenados es:

534.189,92€ (Las Buganvillas) + 315.216€ (S8) + 111.014,33€ (El Romeral) = **960.420,25€**

El método de valoración elegido es el Residual Estático para el cálculo del techo a ceder, apoyado en el método comparativo de mercado para los valores de venta (ver anexo), cuya fórmula es la siguiente:

VS = VM/K - Cc

Con K = 1,4

El techo resultante es: **1.728,16 m^2 t**

Si ampliamos el dato con el techo que aún falta por ceder como Aprovechamiento medio del Ayuntamiento obtendremos:

1.856 m^2 t (SURO La Mairena) + 388 m^2 t (SUNC.ARI El Romeral)+ 208 m^2 t (SUNC S8) +1.728,16 m^2 t + 1.533 m^2 t (cesión 10% del AU- 14 aún sinpatrimonializar)= **5.713,16 m^2 t**

Número de viviendas que deben ceder:

17 viviendas. SURO La Mairena: 10%132 viv. (410-278) + 10% 41 viv.(Las Buganvillas)
5 viviendas del SUNC S8 : 10% 46 viv. (70-24)
4viviendas del SUNC.ARI El Romeral: 10% 40 viv (40 viviendas en equipamiento privado)
9 viviendas producidas por las cargas externas (1.728,16 m^2 t):
184,10 m^2 t tamaño medio del hogar en el SURO S9
1.728,16 m^2 t / 184,10 m^2 t /viv = 9 viv.
8 viviendas. SUC Antiguo AU-14: 10% 82 viv.

Total: 43 viviendas

Total suelos dotacionales a ceder de todos los ámbitos.

Cesión de áreas libres

191.130 m^2 s de áreas libres del SURO La Mairena
1.956 m^2 s de áreas libres del SUNC.ARI El Romeral
9.000 m^2 s de áreas libres del SUNC S 8
Total cesión áreas libres: **202.086 m^2 s de áreas libres**

Cesión de equipamientos

20.590 m^2 s de equipamientos del SURO La Mairena
480 m^2 s de equipamientos del SUNC.ARI El Romeral (Según RP)
756 m^2 s de equipamientos del SUNC S 8 (Según RP)
Total cesión equipamientos: **21.826 m^2 s de áreas libres**

Cesión de sistemas generales de áreas libres

5.590 m^2 s de sistemas generales de áreas libres/equipamientos del SURO La Mairena
Total cesión sistemas generales:

5.590 m^2 s de sistemas generales de áreas libres/equipamientos

La cesión de áreas libres y equipamientos deberán realizarse conforme a ley en sus ámbitos de planeamiento, si bien, cuando la materialización, por cuestiones de consolidación del suelo y de forma justificada, no sea posible, la cesión se podrá realizar en los suelos más próximos a los mismos.

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)
Promociones Sarena, S.L.
C.I.F.: B-92599950
Urb. Marbella Club Apdo. 2059 - 29600 OJEN (Málaga)
Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Así, el Antiguo S9, según ordenación propuesta, cedería un total de 196.119 m^2 s, compensado los 1.956 m^2 s de áreas libres del SUNC.ARI El Romeral y 2.479 m^2 s del SUNC S 8 que no pueden materializarse en sus respectivos recintos.

Se cederán 20.110 m^2 s de equipamientos. Quedarían por ceder 590 m^2 s de equipamientos que se materializarán en el SUNC.ARI El Romeral.
Cederá una superficie de 5.000 m^2 s como Sistema General Equipamientos.

El Antiguo S8 cederá 6.521 m^2 s de áreas libres. Hasta llegar a 9.000 m^2 s quedan 2.479 m^2 s de áreas libres que se cederán en el sector S-9, por imposibilidad de cesión en este suelo consolidado.
Se cederán 756 m^2 s de equipamientos en el SUNC.ARI El Romeral por imposibilidad de cesión en este suelo consolidado.

El SUNC.ARI El Romeral cederá 1.752 m^2 s de equipamientos, correspondientes a los 756 m^2 s del Antiguo S-8 y 590 m^2 s de equipamientos procedentes del Antiguo S-9, además de 480 m^2 s de equipamientos propios del ámbito.

Los 1.956 m^2 s de áreas libres se compensan en el Antiguo sector S-9, por imposibilidad de ejecutar dichas superficie en el propio ámbito por consolidación de las parcelas.

El total de la superficie cedida para suelos dotacionales públicos es de 229.502 m^2 s.

SEXTA.- ALCANCE DE LAS OBLIGACIONES Y COMPROMISOS.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el Promotor en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que comportarán tras la Aprobación Definitiva del correspondiente instrumento de planeamiento.

El promotor asumirá los gastos de elevación a público del presente convenio (si así lo solicitan) y los de anotación registral, en su caso, así como los gastos, tasas e impuestos que se devenguen como consecuencia de la tramitación de los proyectos o expedientes relativos al desarrollo de los sectores clasificados.

En cuanto a los gastos e impuestos que puedan devengarse por la transferencia de aprovechamientos urbanísticos prevista en este Convenio, serán abonados por los promotores-propietarios excepto el impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos que, en caso de ser procedente su devengo, será afrontado por el Ayuntamiento de Ojén.

SÉPTIMA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el Promotor en este Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los

correspondientes Instrumentos de Planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones, por tanto la enajenación de los terrenos no modificará la situación de su titular en los compromisos contraídos por la propiedad o promotor en este Convenio Urbanístico.

A estos efectos, la Propiedad o Promotor se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas por el Promotor en el presente Convenio.

De igual modo, las determinaciones del presente Convenio serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente a los suelos incluidos en su ámbito en los términos previstos en el RD 1093/1997, de julio, mediante la certificación administrativa que a tal efecto se dicte una vez definitivamente aprobado.

OCTAVA.- EFICACIA.

Con objeto de poder ejecutar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, el representante municipal adquiere el compromiso de someterlo al trámite de información pública, antes de su aprobación, por plazo no inferior a 20 días, mediante anuncios en el BOP de la provincia y en el tablón de anuncios de la Corporación Municipal, tras lo cual se elevará propuesta de aprobación de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en un plazo no superior a dos meses, a contar desde la firma del presente.

Dicho Acuerdo aprobación junto con el Convenio, se depositará en la Unidad Registral de «Convenios Urbanísticos» del Ayuntamiento.

Para el caso de que no sea ratificado el texto del convenio por el órgano competente o no sea aprobado su contenido en el PGOU, los comparecientes renuncian, en la representación que ostentan, a cualquier reclamación económica y al ejercicio de cualquier acción contra el Excmo. Ayuntamiento de Ojén en virtud de un potencial incumplimiento del presente Convenio, a salvo la devolución de las cantidades entregadas conforme a lo previsto en la estipulación séptima.

NOVENA.- LÍMITES.

El presente convenio se circunscribe a los límites que el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, teniendo sólo el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento para la innovación del planeamiento sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de una nueva solución de ordenación, no vinculando en ningún caso a la Administración en el ejercicio de sus potestades.

El contenido del convenio no eludirá que se tramiten los instrumentos de planeamientos de desarrollo, instrumentos de gestión y proyectos que son necesarios para la ejecución de cualquier actuación sobre las parcelas afectadas.

DECIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO.

El presente convenio tendrá la consideración de urbanístico de Planeamiento, a los fines previstos en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

UNDÉCIMA.- REGULACIÓN NORMATIVA.

El convenio se regirá por las disposiciones contenidas en el mismo.

En defecto de lo anterior, se regirá por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás disposiciones de general aplicación y, de forma supletoria, por las normas y principios generales del Derecho Administrativo y, en su defecto, del Derecho Civil.

El convenio se someterá a información pública de acuerdo con el procedimiento establecido en la legislación urbanística.

DUODÉCIMA.- APROBACIÓN.

La vigencia del presente convenio queda condicionada a su aprobación por la Junta de Gobierno Local en virtud del artículo 127.1 c) y d) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, adicionado por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local.

Una vez aprobado el mismo, sus determinaciones se constituyen en el planeamiento vigente a todos los efectos, sustituyendo a cualquier instrumento anterior.

DECIMOTERCERA.- JURISDICCIÓN.

El presente Convenio tiene a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico administrativo y las cuestiones litigiosas que puedan surgir relativas a su interpretación, cumplimiento, efectos y extinción, serán de conocimiento y competencia del Orden Jurisdiccional de lo Contencioso-administrativo de Málaga.

DECIMOCUARTA.-

Si en el acto de la Aprobación Definitiva el Organismo Competente desestima parcial o totalmente este Convenio Urbanístico, el Ayuntamiento quedará eximido de cualquier responsabilidad o indemnización.

Doña Mercedes Povedano Gerardo. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Povedano Gerardo. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2008.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Promociones Sagrera S.L.
Urb. La Reserva de Maitena - Manzana 4
29610 OJÉN (Málaga)

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente Convenio Urbanístico por duplicado y a un solo efecto, en la ciudad y fecha indicadas en el encabezamiento.

A título informativo se adjunta plano de situación para ubicación aproximativa de las zonas de cesión.

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Promociones Sarena, S.L.
C. I. F.: B - 92699950
Urb. Elviria - La Mairena - Marbella
Apdo. 158 - 29610 OJÉN (Málaga)

Alcalde-Presidente
Fdo. D. José A. Gómez Sánchez

Por la Propiedad o Promotor
Fdo. D. Nadim Massoud

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJEN (Málaga)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANEXO II: ANÁLISIS Y ESTUDIO DE LOS INFORMES SECTORIALES A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU

ANÁLISIS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DE LA DECLARACIÓN PREVIA DE IMPACTO AMBIENTAL DE LA DELEGACIÓN DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

PRELIMINAR

Se redacta el presente informe técnico por el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, con motivo de la Declaración Previa de Impacto Ambiental del PGOU de Ojén emitido por la Consejería de Medio Ambiente en fecha 25/11/2.010, referencia del expediente EA/MA/07/09, sobre el documento tramitado en aprobación inicial.

En este informe técnico se actualizan, describen y aclaran cuestiones que se entienden no han sido analizadas de forma pormenorizada por la Declaración Previa.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

RESPUESTA TÉCNICA AL INFORME PREVIO DE VALORACIÓN AMBIENTAL DEL PGOU DE OJÉN

PRIMERO

A.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que respecto a las deficiencias de la documentación del PGOU y de su Estudio de Impacto Ambiental deben subsanarse conforme al apartado 3.3. de la Declaración Previa.*

- **Respuesta:**

En relación a la definición de los objetivos ambientales que regirán los criterios de ordenación, éstos se han incluido en el apartado 2.2 de la Memoria de Ordenación, siguiendo las determinaciones del artículo 32.2 del Decreto 292/1995.

Así mismo, se ha incorporado el Plano del Plan Vigente (nº 28), y se ha modificado el plano del la Estructura del Suelo No Urbanizable (nº 32), a escala 1:15.000, donde dicho suelo se han categorizado siguiendo las determinaciones que al respecto se especifican en la LOUA, así como en la Normativa (Título VI del Libro III). La clasificación grafiada ahora coincide con la de los planos de ordenación del PGOU.

Por otro lado, dada la complejidad que tiene el Plano de Estructura del Suelo no Urbanizable, y debido que a la escala que presenta no se visualizaría, la zona de servidumbre de los cauces se ha reglado en Normativa, y se han protegido especialmente las márgenes de los cauces del municipio mediante la figura de Ribera Ambiental (SNUEP-RA) con una anchura variable dependiendo de la jerarquía que presenta cada cauce, que en todo caso es superior a la franja de 5 metros que marca la Ley.

Se ha incluido el LIC del Río Fuengirola, incluyendo en no sólo el Dominio Público Hidráulico Propuesto, sino también la Zona Inundable, y se han corregido los límites de los suelos protegidos del Plan de Ordenación Territorial de la Costa del Sol Occidental.

En cuanto a la inclusión de fichas para los sistemas generales, el documento de aprobación provisional, ordena dichos sistemas incluidos dentro de los ámbitos de suelos urbanizables, a conseguir por cesión gratuita, y se encuentran definidos por la propia ficha de este tipo de suelos.

En el caso del Estudio de Impacto Ambiental, se ha atendido a lo expresado en este punto, incorporando un Cuadro Resumen en el punto 4 de la Memoria, *Establecimiento de Medidas de protección y corrección ambiental del Planeamiento*, donde se ha incluido, sector por sector, el impacto absoluto que presentan cada una de las actuaciones previstas (uno o dos valores dependiendo los tipos de actuación previstos) y las

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

medidas correctoras y protectoras que deben aplicarse. Dichas medidas correctoras y protectoras se desarrollan con anterioridad a dicho Cuadro Resumen, en el mencionado punto 4 de la Memoria del Estudio de Impacto Ambiental.

En relación al Estudio de la Fauna presente en el término municipal, exigido en el Informe Previo de Valoración Ambiental, reconocer que si bien la presencia de especies faunísticas en el municipio es importante, ésta se encuentra asociada a los terrenos forestales de Sierra Blanca y Sierra Parda, espacios protegidos tanto por la legislación sectorial (Montes de Utilidad Pública) como por el POT de la Costa del Sol (Espacios de Protección Ambiental I). Así mismo, los posibles corredores para el desplazamiento de la fauna por el término municipal, igualmente se encuentran incluidos en los suelos no urbanizables de Especial Protección, dado que se han incluido en este tipo de suelos, las márgenes de los cauces con la figura de la Ribera Ambiental, que no sólo incluye los terrenos con vegetación asociada a los arroyos, sino a una franja delimitada interiormente por el Dominio Público Hidráulico y una anchura variable dependiendo de la jerarquía hidrográfica que presentan. Por tanto, bajo nuestro punto de vista, creemos que dado que el municipio presenta un alto grado de protección (no sólo por legislación sino también por superficie afectada), y dado que la fauna presente en el municipio se encuentra asociada a los terrenos forestales, queda suficientemente protegida en la propuesta de este Plan General.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

B.- *Expone el Informe de la Informe Previo de Valoración Ambiental que deberán actualizarse y corregirse los LIC tanto en Normativa como en Planos y Memoria, incluyéndolos como Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, así como de la Red Europea Natura 2000, atendiendo a la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad y la ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

- **Respuesta:**

Se han corregido los errores de grafismo en los suelos protegidos especialmente: se incluye el LIC Río Fuengirola tanto en planos de ordenación como planos de suelo no urbanizable, incluyéndolos dentro de los Espacios Protegidos por Legislación Territorial.

En todos los planos de ordenación han sido incluidas las delimitaciones de los LIC, y sus determinaciones han quedado expresadas en la regulación del Suelo No Urbanizable.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

C.- *Expone el I Previo de Valoración Ambiental. que deberán incluirse los Hábitats de Interés Comunitario tanto en los Planos de Ordenación como en Normativa , atendiendo a la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad así como la del Inventario de Georrecuros de Andalucía.*

- **Respuesta:**

Se han incluido todas las delimitaciones de los *Hábitats de Interés Comunitario* presentes en el municipio en los Planos de Ordenación, y en

el Plano de Afecciones Jurídico-Administrativas. Por otra parte, se ha grafiado los *Georrecursos* presentes en el término municipal (Mina de La Gallega y Mina de Vermiculitas de Ojén) y los dos ejemplares arbóreos (Pino de Juanar y Pino de El Cerezal) incluidos en el *Catálogo de Árboles Monumentales de Andalucía*. Se han regulado dichos elementos en la Normativa del Suelo No Urbanizable, haciendo referencia a la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Puntualmente, las delimitaciones de los Hábitats de Interés Comunitario, afectan a Suelos Urbanizables, pero dado que estos proceden de las Normas Subsidiarias Vigentes, no han podido pasar a formar parte del Suelo No Urbanizable de Especial Protección. En aquellos casos en los que el suelo no tenga aprobado el Planeamiento de Desarrollo, se ha especificado en las fichas urbanísticas la necesidad ineludible de realizar un Estudio de Impacto Ambiental en aquellos sectores afectados, según se especifica en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía.

Los terrenos forestales presentes en el municipio están incluidos en las zonas protegidas por el POT de la Costa del Sol Occidental, por lo que queda asegurada la conservación de sus valores naturales.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

D.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental. que respecto al Riesgo de Incendios Forestales, habrá de solventarse las deficiencias del PGOU y del E.I.A., expuestos en el apartado 3.4. de la Declaración Previa.*

- **Respuesta:**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En relación a la inclusión en la cartografía de la Zona de Influencia Forestal, se estará a lo dispuesto en la Ley 5/1999 de 29 de Junio de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales en su Título I. Capítulo I. Artículo 3, donde se define la Zona de influencia forestal constituida por una franja de 400 metros circundantes a los terrenos forestales.

Esta delimitación se ha incorporado al Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y a la Normativa del Suelo No Urbanizable de este Plan General, así como a las fichas técnicas de los sectores o polígonos de clasificación urbano o urbanizable que incorporen zonas de influencias.

Se han incorporado en las Fichas Técnicas de los polígonos y unidades en suelo urbano y sectores de suelo urbanizables, la obligatoriedad de la aplicación de la Ley 5/1999 de 29 de junio y el Decreto 247/2001 de 13 de noviembre del Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, en particular la redacción y aprobación de los Planes de Prevención de Incendios y Planes de Autoprotección contra Incendios.

De igual manera, se ha ordenado en el Libro III de este Plan General de Ordenación, la obligatoriedad de la redacción y tramitación por el Ayuntamiento del correspondiente Plan Local de Prevención de Incendios Forestales, en el Título I (Disposiciones Generales de la Ordenación

Urbanística) Capítulo I. Artículo 5 (Determinaciones de la Ordenación Estructural). Apartado L.

Así mismo, en todos los casos habrá de cumplirse el Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de la Edificación según Real Decreto 314/2006.

Serán de aplicación las disposiciones de la Ley 5/199 de 29 junio, Decreto 247/2001 de 13 de noviembre y Documento Básico de Seguridad DB-SI del Código Técnico de la Edificación, a los efectos de la implantación de las infraestructuras de defensa entre zonas urbanizadas y forestales.

Se han incorporado dichas determinaciones en el Libro III. Normas urbanísticas Generales y de Protección – Título I – Disposiciones Generales sobre los Instrumentos de Cumplimiento y Desarrollo de la Ordenación del PGOU – Artículo 17: Reservas Dotacionales y Criterios de Ordenación del Planeamiento de Desarrollo.

Se han grafiado en los planos de ordenación (Ordenación Estructural, Ordenación Pormenorizada y Estructura del Suelo No Urbanizable) las Áreas Forestales Incendiadas desde el año 2.006 como Suelos No Urbanizables de Especial Protección, excepto en los suelos urbanizables no sectorizados (será el plan de sectorización con su estudio de impacto ambiental quien se someta a esta valoración), pues la legislación vigente en materia de Protección Contraincendios vinculante a los efectos de proceder a la cautelización del régimen de clasificación del suelo es la Ley 10/2006 de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes. Esta Ley 10/2006 de 28 de abril, en su artículo 32, deroga y modifica la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, en su artículo 50.1, estableciendo la prohibición del cambio de uso forestal al menos durante 30 años en los suelos incendiados, salvo que dicho cambio de uso estuviera previsto en un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

E.- *Expresa la Declaración Previa lo siguiente:*

a. *Expresa el Informe de la Declaración Previa que la prevención de riesgos por inundaciones, el abastecimiento y el ciclo integral del agua se deben subsanar.*

* **Respuesta:**

En el análisis del Informe sectorial de la Agencia Andaluza del Agua, que se estudia como documento independiente dentro del conjunto de este Documento de Cumplimiento, se expondrán las cuestiones relativas a estos conceptos.

b. *Incluir en las fichas urbanísticas de los sectores o polígonos a continuación se exponen, que en el ámbito de los mismos habrán de conservarse la naturalidad de los ríos y arroyos y del dominio público y la preservación de los paisajes fluviales.*

SUC - PA 1.- EL VICARIO
SUNC. PA 2- LA MAIRENA
SUNC. PA 3- PUERTO DE OJÉN
SUNC. UE.RT.4
SUNC. UE.RT.5- LA MAIRENA
SURS.1.- LAS BUNGAVILLAS
SURS.2.- INDUSTRIAL.
SURS.C1.
SURS. RT 1.- CASANITA
SURS. RT 5.- IND
SGAL-1
SGAL-2
SGV.1

* **Respuesta:**

Se incorporarán a las fichas urbanísticas de los polígonos o sectores, si bien, estos ríos y arroyos conforman un Suelo No Urbanizable de Protección Especial, que no constituyen ámbito de dichos polígonos o sectores.

En algunos casos, como los suelos urbanos consolidados, al ser suelos ejecutados y consolidados se han incluido medidas correctoras y de protección en sus fichas. El SUC.PA 1 El Vicario actualmente urbanizado y edificado, proveniente del planeamiento general vigente, con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente el 23 de mayo de 1.995 es clasificado en el documento de aprobación provisional como Área de Reforma Interior, exigiéndose en su ficha urbanística medidas de protección ambiental.

Lo mismo ocurre con el SUC.PA-2 La Mairena y SUC.PA-3 Puerto de Ojén que continuarán con su clasificación de suelo urbano consolidado. El primero tiene un Plan Parcial aprobado definitivamente en junio de 1.995 y está completamente ejecutado. El segundo aprobó su planeamiento de desarrollo el 28 de julio de 2.005 y la urbanización está ejecutada.

En este sentido, no habría porqué incidir en anotaciones preventivas en la ficha urbanística; pero no obstante se realizará reseña al respecto.

Los sistemas generales de áreas libres 1 y 2 desaparecen como tal, incluyendo las áreas no afectadas por dominio público hidráulico o afectado de inundación dentro de suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados, cuyas fichas sí incorporan las determinaciones exigidas en esta Declaración Previa. Se crea nueva ficha para el sistema general viario SGV 1.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

F.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que respecto a las Vías Pecuarias debe cumplimentarse lo expuesto en el apartado 3.6. de la Declaración Previa.*

- **Respuesta:**

Se han incorporado los trazados y las anchuras correspondientes a las 4 vías pecuarias presentes en el municipio, según la información facilitada por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Málaga, y se han corregido todas las apreciaciones expresadas en el punto 3.6 del Informe Previo de Valoración Ambiental, tanto en la Memoria Informativa como en la Normativa del Plan y su Grafismo. Así mismo, en el Estudio de Impacto Ambiental se han incorporado al Plano de Estructura Ambiental las vías pecuarias como Zonas Especialmente Sensibles de Origen Antrópico, así como se han descrito en qué unidades ambientales se encuentran incluidas (véase punto 2 Estudio y Análisis ambiental del Territorio, en el apartado relativo a Afecciones a Dominios Públicos).

Se ha incluido en normativa las determinaciones del Decreto 155/1998 referentes a ocupaciones de las vías pecuarias.

Se incluye en fichas urbanísticas de los suelos SUC.PA-, ahora SUNC.ARI.6 el trazado de la vía pecuaria que le afecta, la cual queda fuera del ámbito del sector. Lo mismo ocurre con los siguientes suelos: SUNC.UE.C1; SUNC.UE-1, ahora SUNC.ARI; y SUNC.UE.RT-4.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

G.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que se debe dar cumplimiento en la memoria de ordenación, la normativa urbanística y en los correspondientes planos a lo expuesto en el apartado 3.7. de la Declaración Previa, relativo a la contaminación acústica.*

- **Respuesta:**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En el Estudio de Impacto Ambiental se ha incluido un Estudio de Sensibilidad Acústica atendiendo a las determinaciones de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Decreto 326/2003 del Reglamento de la Contaminación Acústica de Andalucía y el Real Decreto1513/2005 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 en lo referente la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Este Estudio de Sensibilidad Acústica ha sido incluido como Anexo Informativo, y en el capítulo 3 de la Memoria del Estudio de Impacto Ambiental se ha realizado un análisis de los Riesgos por Contaminación Acústica, y se han propuesto las medidas correctoras y protectoras para minimizar dichos riesgos. Así mismo se ha incluido un plano a escala adecuada donde se han identificado las diferentes zonificaciones en cuanto a sensibilidad acústica que presenta la propuesta planeamiento.

Se ha incluido las consideraciones establecidas en el Informe Previo de Valoración Ambiental en las fichas de aquellos suelos colindantes con infraestructuras viarias, como es el caso del sector SURS.IND-1.

La inclusión en Normativa de manera específica de la exigencia del cumplimiento del documento básico DB-HR Protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 1371/2007) no se considera necesario pues el plan ya exige que toda tramitación o licencia se ajuste a las diferentes leyes vigentes, según Anexo II Ordenanzas Municipales de Urbanización y Edificación del PGOU.

H.- *Expresa el Informe de la Declaración Previa del I.A. que respecto a la Contaminación Lumínica, habrá de atenerse a lo determinado en el apartado 3.8 del Informe:*

a. Las instalaciones de alumbrado exterior deberán ajustarse a los requisitos del Real Decreto 357/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

- **Respuesta:**

Se recogerán en el LIBRO III – Normas Urbanísticas Generales y de Protección – TÍTULO XII: Normas de Urbanización dichas condiciones técnicas de aplicación de la Normativa vigente.

De igual manera, se ordenará en el Libro III de este Plan General de Ordenación, la obligatoriedad de la redacción y tramitación por el Ayuntamiento del correspondiente zonificación de áreas lumínicas y puntos de referencia, en el Título I (Disposiciones Generales de la Ordenación Urbanística) Capítulo I. Artículo 5 (Determinaciones de la Ordenación Estructural).

I.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que se debe dar cumplimiento a lo expuesto en el apartado 3.9. de la Declaración Previa, relativo a la gestión de residuos y a suelos contaminados.*

- **Respuesta:**

Se ha incluido en la Normativa del Suelo No Urbanizable, en la Sección de Condiciones Generales de Edificación en el Suelo No Urbanizable, en el artículo relativo a los Vertidos de Residuos Sólidos, que para su implantación deberá tenerse en cuenta además de las determinaciones del Plan General, el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de Andalucía, el Plan Director de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Málaga y el Plan Director Provincial de Residuos Específicos "Escombros y restos de obra" aprobado por la Diputación Provincial de Málaga.

En las fichas urbanísticas de los suelos urbanizables ordenados con planeamiento aprobado, SURO.IND-1(SURS-RT4-IND en la aprobación inicial) y SURO.IND-2 (SURS-RT5-IND en la aprobación inicial), se incluirá la exigencia de solicitar el Informe Preliminar de Suelos previsto en el Real Decreto 9/2005 de 14 de enero, dentro de las determinaciones referentes a medidas de protección.

Así mismo, en el Estudio de Impacto Ambiental, se ha valorado el riesgo potencial de la implantación del uso industrial sobre los suelos que han soportado vertidos, especificando las medidas correctoras y protectoras más acordes con las características que presenta.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

J.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que será necesario la creación de u punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de los residuos peligrosos que generen los polígonos industriales propuestos. Su ubicación deberá aparecer reflejada en el planeamiento de desarrollo con el suficiente grado de detalle.*

- **Respuesta:**

El Plan General exige en las fichas urbanísticas de los suelos de uso industrial la localización por parte del planeamiento de desarrollo de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia que se generen en las actividades de los polígonos industriales, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones existentes y previstas. Para el caso de los suelos industriales propuestos, se ha especificado en la normativa del Plan la obligación del traslado de los futuros residuos generados por estos dos sectores, al punto limpio reservado para ello.

Por otra parte, y además de la existencia de un punto limpio situado en el término municipal de Marbella, muy próximo a límite con Ojén, se ha localizado uno dentro de los límites municipales en el extremo norte del casco urbano para recepción y clasificación de residuos urbanos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

K.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que se debe dar cumplimiento a lo expuesto en el apartado 3.10. de la Declaración Previa, es decir, al requerimiento exigido por la Delegación Provincial en Málaga de la Consejería de Cultura.*

- **Respuesta:**

En el análisis del Informe sectorial de la Delegación Provincial de Cultura, que se estudia como documento independiente dentro del conjunto de este Documento de Cumplimiento, se expondrán las cuestiones relativas a estos conceptos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

L.- *Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que se debe dar cumplimiento a lo expuesto en el apartado 3.11. de la Declaración Previa.*

- **Respuesta:**

Se actualiza la normativa ambiental citada.

Respecto al Título II, se ha dado cumplimiento en las Disposiciones Generales, así como en cada una de las fichas urbanísticas (el citado artículo 20 es ahora el 17).

Respecto al Título V "Régimen del Suelo No Urbanizable" (que ahora pasa a ser el Título VI) se han modificado y corregido todas las determinaciones especificadas en la Informe Previo de Valoración Ambiental, en particular las relativas a las *Condiciones Generales de Protección Ambiental*, la referente a *Usos dominantes y complementarios*, modificando que en el caso de Ojén el usos forestal

es el dominante, se han incluido que los *cerramientos cinegéticos* deben implantarse en todos los Suelos No Urbanizables de Especial Protección, haciendo referencia expresa a los LIC, los Hábitats de Interés Comunitario y los Montes Públicos, la inclusión de un estudio sobre el impacto causado por la *contaminación lumínica* en las instalaciones permanentes de restauración (en discotecas, pubs y similares), así como la inclusión de una *regulación de los Lugares de Interés Comunitario*, los Hábitats de Interés Comunitario y los terrenos forestales.

Los aspectos relativos a la prevención de incendios han sido contestados en el apartado D, que hacían referencia al apartado 3.4 de la Informe Previo de Valoración Ambiental, incluyendo en normativa, concretamente en el artículo 17, aquellas determinaciones exigidas por esta Declaración Previa.

En relación a las *Vías pecuarias*, se ha atendido a todo lo especificado en el apartado 3.6 de la Declaración Previa de Impacto.

Con respecto a la *contaminación Acústica*, se ha atendido igualmente a las áreas de servidumbre acústica de las infraestructuras de transporte existentes en el municipio.

Se incluyen en normativa determinaciones para regular los usos ambientales, tanto en el título II, artículo 17, enfocado al planeamiento de desarrollo, como en los artículos que regulan el uso industrial.

Se regulan los vertidos, no sólo los industriales sino cualquier vertido en el suelo no urbanizable, en el Título VI y Título IX de la normativa.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

M.- Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que: *El suelo urbanizable sectorizado SURS.RT2-Los Canutos (antiguo AU3), afectado por parte del incendio acaecido el 5/09/1999, quedando estas áreas adscritas al suelo no urbanizable, tal y como se requería en la Declaración de Impacto Ambiental de la Revisión de las Normas Subsidiarias de 9/12/1999.*

- **Respuesta:**

Las Normas Subsidiarias vigentes, clasificaban este suelo como suelo apto para urbanizar, AU3. Se recuerda que si bien en la Revisión de las Normas Subsidiarias aprobadas provisionalmente por el pleno el 18 de noviembre de 1.999 se clasificaba un total de 14,95 Has, incluyendo áreas libres al sur del sector que coincidían con el área incendiada, posteriormente en el Expediente de Cumplimiento de las NN.SS. aprobadas en pleno por el Ayuntamiento el 30 de abril de 2.002 se eliminaba dicho espacio afectado, quedando un sector de 11,92 Has de superficie. Posteriormente, se ha procedido a tramitar un Plan Parcial de Ordenación donde se excluía el área afectada por Carreteras y aprobado definitivamente el 24 de abril de 2.008, coincidiendo los límites del sector con el área incendiada, tal y como se recoge en el Expediente de Cumplimiento de las Normas Subsidiarias.

El nuevo Plan General de Ordenación clasifica este suelo como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en el documento para Aprobación Provisional, siendo los límites del sector idénticos a los del Plan Parcial Aprobado.

Por todo lo anterior, se entiende que la delimitación del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado no se ve afectado por el incendio de 5 de noviembre de 1.999.

N.- Expone el Informe Previo de Valoración Ambiental que: *El sector SURS-2-IND de uso industrial no podrá construir en aquellos suelos con pendientes mayores del 35%, así como evaluar la incidencia acústica por la proximidad a sectores residenciales. Además, deberá crear zonas de transición con otros usos. La categoría que es admitida es la de segunda categoría.*

- **Respuesta:**

Se indicarán todas estas determinaciones en las fichas urbanísticas. La localización de las áreas libres, ordenadas según estos criterios, será vinculante.

O.- Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que: *En relación a la actuación propuesta Paseo Fluvial Ojén-Marbella, se destinará al tránsito peatonal o de vehículos sin motor…*

- **Respuesta:**

El ámbito destinado al Paseo Fluvial se califica de áreas libres dentro de los sectores afectados. Se excluyen aquellas áreas inundables y dominios públicos hidráulicos. Se da respuesta al artículo 29 del POT de la Costa del Sol:

> *"Artículo 29. Parques fluviales (D)*
> *1. 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."*

El sistema general viario de trazado norte-sur, desde el casco urbano, se grafía excluido de los suelos protegidos por riesgo de inundación.

P.- Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que:

a. *Los nuevos crecimientos propuestos deberán establecer una ordenación ajustada a las determinaciones del artículo 37.1.b) del POT de la Costa el Sol.*

- **Respuesta:**

El PGOU delimita los sectores respetando las lindes de los suelos protegidos por alguna ley sectorial (dominio público hidráulico, área inundable, vía pecuaria,…). La ordenación de los suelos es generalmente

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

de carácter indicativo, exigiendo medidas de protección ambiental en las fichas urbanísticas para los planeamientos de desarrollo de los sectores.

Q.- Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que: *Los sectores de nueva ordenación como urbanizables que ordena el Plan General, podrían ser viables, aquellos no incluidos en el CONSIDERANDO SEGUNDO de dicho Informe de D.P.*

- **Respuesta:**

En esta respuesta técnica al Informe de la Declaración Previa, se analizará en los puntos siguientes el CONSIDERANDO SEGUNDO; y en virtud del resultado de dicho estudio y análisis se procederá conforme a la legislación vigente a tener en consideración o no lo expuesto en el Informe Previo de Valoración Ambiental.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

SEGUNDO

R.- Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que:

a. Los terrenos al sur del término municipal, junto al antiguo sector AU-6, clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, SURNS-4.

- **Respuesta:**

En el documento de aprobación provisional se han excluido aquellos suelos al norte del sector donde predominaban las pendientes medias mayores del 40% (ver plano de información pendientes medias).

De la misma manera, se excluyen suelos afectados por riesgos de inundabilidad de aquellos cauces que vierten al río Real, reduciéndose considerablemente la superficie del ámbito de suelo urbanizable no sectorizado. El ámbito queda fuera de la delimitación del LIC, Río Real

No se afecta al Lugar de Interés citado en la Informe Previo de Valoración Ambiental. El ámbito está fuera del LIC, definido como el espacio relativo al Dominio Público Hidráulico y los terrenos inundables para un periodo de retorno de 500 años (Ver Articulo 29 –PARQUES FLUVIALES- "Directriz" del POT-Costa del Sol). El sector delimitado en el PGOU ya desagrega, como Suelo No Urbanizable de Protección Especial, los terrenos afectados al Parque Fluvial.

En cuanto al incendio declarado en el año 2.005, recibida en la Sociedad de Planificación y Desarrollo la información oficial facilitada por el Centro Operativo Provincial de Málaga de Protección Contraincendios dependiente de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, los terrenos correspondientes al ámbito no se encuentran delimitadas como áreas incendiadas posteriores a abril de 2006; ya que la legislación vigente en materia de Protección Contraincendios vinculante a los efectos de proceder a la cautelización del régimen de clasificación del suelo es la Ley 10/2006 de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003 de 21 de noviembre, de Montes. Esta Ley 10/2006 de 28 de abril, en su artículo 32, deroga y modifica la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, en su artículo 50.1, estableciendo la prohibición del cambio de uso forestal al menos durante 30 años en los suelos incendiados, salvo que dicho cambio de uso estuviera previsto en un instrumento de planeamiento previamente aprobado.

Se recuerda que la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes, en su artículo 50.1, establece la prohibición del **cambio de uso forestal** al menos durante 30 años en los suelos incendiados, si bien no hace ninguna referencia a la clasificación p aprovechamiento urbanístico del suelo.

Se entiende además que en los suelos urbanizables no sectorizados será el plan de sectorización con su estudio de impacto ambiental quien se someta a esta valoración.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que:

b. Los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, Actuación Singular Excelencia Turística.

* **Respuesta**:

En el Plan General, en su documento para Aprobación Provisional, desclasificará este suelo por no cumplir con las determinaciones del artículo 65 del POT de la Costa del Sol.

CONCLUSIÓN:

La previsión sobre parte de los terrenos del SURNS.4 que el Informe Previo de Valoración Ambiental determina no tiene sustentación jurídica, ni está avalada por los datos que se aportan en el Informe.

No obstante en los documentos de la Aprobación Provisional del Plan General, estos terrenos se clasifican como Urbanizables No Sectorizados, y a tal efecto, como establece la LOUA son considerados No Urbanizables hasta que la Junta de Andalucía no apruebe la redacción y tramitación del correspondiente Plan de Sectorización, con las implicaciones y limitaciones Ambientales que fueren necesarias.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

TERCERO

1 *Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que no se ha procedido a la evaluación de los sectores propuestos al sur del casco urbano dada la indefinición de los mismos.*

* **Respuesta:**

Estos terrenos se clasifican como Urbanizables No Sectorizados, y a tal efecto, como establece la LOUA son considerados No Urbanizables hasta que la Junta de Andalucía no apruebe la redacción y tramitación del correspondiente Plan de Sectorización, con las implicaciones y limitaciones Ambientales que fueren necesarias.
Será el plan de Sectorización el que defina los aprovechamientos, usos, etc. de estos ámbitos. Desde el PGOU se podrían definir los usos incompatibles, condiciones para proceder a la sectorización y criterios de disposición de los sistemas generales, todo ello conforme al art. 10, apartado e). Todo ello se recoge en la normativa del PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CUARTO

1. *Expresa el Informe Previo de Valoración Ambiental que las figuras de planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras y protectoras contenidas en este Informe Previo de Valoración Ambiental.*

* **Respuesta:**

Se incorporarán a las fichas técnicas de las unidades de ejecución en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable ordenado y sectorizado la obligatoriedad del desarrollo de las medidas correctoras previstas en el E.I.A.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

2. *Expresa el Informe de la D.P. de I.A. que se incorporará a los documentos del Plan General, un informe técnico del equipo redactor, donde se haga mención expresa del resultado del informe, así como donde se incluyen las medidas propuestas por el Informe Previo.*

* **Respuesta:**

Se incorporará para una mejor comprensión de todo esto, a modo de Documentación Complementaria de los Informes Sectoriales de la Revisión del Plan General de Ordenación, tanto en el LIBRO II-MEMORIA DE ORDENACIÓN como el LIBRO VIII-DOCUMENTOS DE TRAMITACIÓN.

ANÁLISIS DE INFORME SECTORIAL DE LA DEMARCACIÓN DE CARRETERAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DEL SERVICIO DE CARRETERAS DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DE OJÉN.

PRELIMINAR

Se redacta el presente informe técnico por el equipo redactor Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, con motivo del Informe del PGOU de Ojén emitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes en fecha 16/06/2.009, referencia del expediente 523/09, sobre el documento tramitado en aprobación provisional.

En este informe técnico se responde a cuestiones analizadas de forma pormenorizada por el Informe del Servicio de Carreteras.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.- ZONAS DE PROTECCIÓN A- 7103 Y A-355.

Informe del Servicio de Carreteras:

"No se ha marcado la Zona de No Edificación".

Respuesta:

Se grafía en los planos de Ordenación y de Afecciones la Zona de No Edificación conforme a la ley 8/2.001, exceptuando el tramo de la A-7103 que fue cedido al Ayuntamiento.

2.- PLANO 19, "I.M.F. AFECCIONES JURÍDICO-ADMINISTRATIVAS".

Informe del Servicio de Carreteras:

"…En el plano no se ha marcado con una leyenda específica el Dominio Público Viario…".

Respuesta:

Se ha corregido dicha errata en el mismo plano Afecciones Jurídico-Administrativas.

3.- PLANO DE ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN

Informe del Servicio de Carreteras:

"No se ha encontrado ningún plano de Alineaciones de la Edificación. El documento de planeamiento deberá contener dicho plano y en él habrá de representarse a ambos lados de las carreteras A-7103 y A-355, con una leyenda específica y símbolos claramente diferenciables del resto, la alineación de fachadas, de vallas de vial y la Alineación de la Zona de No Edificación conforme a los preceptos de la Ley 8/2001, en particular de los artículos 12, 53, 54, 55, 56, incluyendo la documentación gráfica necesaria."

Respuesta:

Se realiza un juego de planos de Ordenación Estructural específico de Carreteras, con todas sus limitaciones, servidumbres y afecciones, a una escala más adecuada (1:5.000). Se incluye la Alineación máxima de la edificación, que se hace coincidir con el Límite de Edificación de Carreteras. También se incluye cuadro requerido por el Servicio de Carreteras.

4.- PLANO 30 DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TERRITORIO

Informe del Servicio de Carreteras:

"No se clasifican las carreteras como sistema general viario."

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta:

Se subsana la incidencia (ver planos de ordenación).

5.- ZONAS DE PROTECCIÓN A- 7103 Y A-355 EN SUELOS URBANIZABLES Y URBANOS NO CONSOLIDADOS.

Informe del Servicio de Carreteras:

"No se ha marcado la Zona de No Edificación en los límites de los nuevos sectores de suelo urbanizable.
A efectos de proteger el dominio público, los límites de los sectores se ajustarán a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera…".

Respuesta:

Se grafía en los planos de Ordenación y de Afecciones la Zona de No Edificación conforme a la ley 8/2.001, exceptuando el tramo de la A-7103 que fue cedido al Ayuntamiento. Además, se ajustan los límites de los nuevos suelos a la línea que delimita el dominio público viario de carretera (ver planos de ordenación).

6.- PLANOS 22 Y 35 DE INFRAESTRUCTURAS..

Informe del Servicio de Carreteras:

"las carreteras no están correctamente identificadas…".

Respuesta:

Se subsana la incidencia, diferenciando la titularidad de las carreteras.

7.- LIBRO I, INFORMACIÓN SECTORIAL.

Informe del Servicio de Carreteras:

"Deberá suprimirse el contenido del apartado 4. Subapartado 3, epígrafe 4, del Libro I, Información Sectorial, y sustituirlo por uno nuevo…".

Respuesta:

Se ha incluido el contenido requerido en el informe del Servicio de Carreteras en el Libro I, Volumen I, Información Sectorial, atendiendo a las determinaciones allí expresadas.l

8.- LIBRO II, MEMORIA DE ORDENACIÓN.

Informe del Servicio de Carreteras:

"Habrán de incluirse como sistemas generales viarios, las carreteras autonómicas…".

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta:

Se subsana la incidencia, si bien se aclara en memoria que estos sistemas generales están ya cedidos a los organismos titulares de los mismos y no necesitan de gestión.

9.- LIBRO III, NORMATIVA.

Informe del Servicio de Carreteras:

"Habrán de incluirse los siguientes párrafos en el título VIII y XI…".

Respuesta:

Se incluyen en los artículos:

-Artículo Sistema General Viario. Definición y Conceptos del Título IX.

-Artículo Aplicación del Título XII, en el Capítulo I.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

PRELIMINAR

Se redacta el presente informe técnico por el equipo redactor del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, con motivo del Informe del PGOU de Ojén emitido por la Consejería de Cultura en fecha 29/07/2.010.

En este informe técnico se responde a cuestiones analizadas de forma pormenorizada por el Informe del Servicio de Carreteras.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

PRELIMINARES.

Informe de Cultura:

"Ojén cuenta con un solo bien inscrito en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz como BIC,…Puesto que no tiene un entorno de protección individualizado, se le debe establecer en virtud de lo establecido en la Disposición Adicional Cuarta de la ley 14/2007,…cuestión que no ha sido tenida en cuenta…".

Respuesta:

Se grafía en los planos de la aprobación provisional el Castillo como único BIC y su entorno según Disposición Adicional Cuarta. El entorno grafiado en la aprobación inicial correspondía a una estimación del estudio pormenorizado del patrimonio arqueológico recogido en el Anexo III.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

LIBRO I. INFORMACIÓN SECTORIAL. ANÁLISIS TERRITORIALES Y URBANOS.

Informe de Cultura:

"…en el apartado 3.5. El Paisaje como recurso. Del Libro I: Información Sectorial…(Parte I), …".

Respuesta:

Se ha corregido el error, y la descripción que ahora aparece, sí responde al núcleo de Ojén

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Informe de Cultura:

"…en el apartado 4.3.5. Patrimonio Histórico-Artístico. Del Libro I: Información Sectorial…(Parte I), …".

Respuesta:

Se han corregido los errores, introduciendo las medidas especificadas para los yacimientos de tipo 2, la referencia a resarcir daños a los propietarios por el cambio de protección de los yacimientos arqueológicos, y se ha eliminado la denominación de servidumbre arqueológica para los yacimientos de tipo 3.

LIBRO III. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN.

Informe de Cultura:

"En el Título III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO URBANO Y DE LA EDIFICACIÓN, en los artículos 51 y 59...".

Respuesta:

La normativa referente a la protección arqueológica se limita a lo estipulado en los artículos del suelo no urbanizable, siendo desarrollado en ampliamente dentro del Catálogo de Bienes, libro que incluye su propia normativa específica de protección en cualquier clase de suelo (Libro VII).

El texto al que se remite el informe es eliminado en el documento de Aprobación Provisional del PGOU, recogiéndose las determinaciones de protección arqueológica y arquitectónica en la normativa del Catálogo.

Informe de Cultura:

"Dentro del Título V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE, …en los artículos 110 y 111".

Respuesta:

Se ha atendido a lo especificado en el Informe de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga, y se ha reestructurado los artículos mencionados, que ahora forman parte del Régimen de usos del Patrimonio Histórico-Artístico, y el artículo referente al Patrimonio Etnológico, pasa ahora a denominarse Régimen de usos del Patrimonio Edificado.

Informe de Cultura:

"Dentro del Título VIII. REGULACIÓN DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN, no se hace referencia alguna a la protección del Patrimonio Histórico".

Respuesta:

La estructura de la normativa se ha modificado. Todo lo referente a la protección del Patrimonio queda recogido en la normativa del Catálogo y en las protecciones del suelo no urbanizable de la normativa del PGOU.

El título al que se hace referencia sólo regula los usos y sistemas en el documento para la aprobación provisional del PGOU, título IX de las nuevas Normas.

Informe de Cultura:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

"Dentro del Título IX. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN, …el artículo 223…se establecen tres grados de protección, de los que sólo se desarrolla el A…

…el apartado relativo al acondicionamiento de locales comerciales …

En el punto 4, Plazas,…".

Respuesta:

La estructura de la normativa se ha modificado. Todo lo referente a la protección del Patrimonio queda recogido en la normativa del Catálogo y en las protecciones del suelo no urbanizable de la normativa del PGOU. Estas consideraciones se subsanan en el nuevo documento.

Informe de Cultura:

"En las fichas urbanísticas debe aparecer, en su caso, la afección a los yacimientos arqueológicos que supone el desarrollo de los distintos sectores, sistemas generales o unidades de ejecución, así como las medidas correctoras o intervenciones arqueológicas a que está condicionado tal desarrollo".

Respuesta:

Se grafían en las fichas aquellas protecciones que afectan el planeamiento de desarrollo de los suelos clasificados en este PGOU. Además, se incluyen medidas protectoras de los elementos protegidos (ver fichas).

Informe de Cultura:

"Dentro del Título X. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN, incluidos en la SECCIÓN PRIMERA. RESIDENCIAL EN CASCO URBANO Y ENSANCHES, aparecen en la página 4 y siguientes Artículos 238 al 230 dedicadas al Casco Urbano (Cs).

Se hacen las siguientes consideraciones:

-…la altura máxima genérica para el Casco Urbano y los Ensanches se establece en PB+1+ático o PB+2 a definir por el PGOU…en el núcleo las alturas predominantes son la planta baja más una y la planta baja más dos, según plano 27.MORFOLOGÍA URBANA. ALTURA DE LA EDIFICACIÓN, resulta necesario que el PGOU delimite subzonas dentro de la ordenanza para fijar una altura u otras.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-En el punto 3. Vuelos y rasantes en fachada del Artículo 229, …, se remite a lo establecido en las condiciones generales de edificación de estas normas,…donde no se limita la longitud máxima de los mismos, el canto máximo de los vuelos, etc…

-En el artículo 230. Condiciones de uso, página 7, se permite el uso de vivienda plurifamiliar cuando el ancho de fachada sea mayor de 7 m….sería conveniente establecer ámbitos en los que la única tipologíaadmisible fuera la de vivienda unifamiliar".

Respuesta:

-La Normativa ha definido las alturas que creen convenientes para la homogenización del casco histórico. Se han dividido las subzonas que se creen convenientes, Cs (Caso Histórico) , de creación nueva en su contenido al ordenar el casco histórico de Ojén; ECs (Ensanche de Caso), que es una subzona nueva que recogería la antigua Cs; Ch (Chifle); Pb (Bloque); Ue (Unifamiliar exenta; Ua (Unifamiliar adosada) y Pm (Pueblo mediterráneo). En cada ordenanza se limita la altura máxima.

-Se incluyen, para la ordenanza Cs y ECs limitaciones para los vuelos de las edificaciones (ver artículo Condiciones de la Edificación de la ordenanza Cs y ECs del Título XI).

-Las condiciones de la edificación no resultan diferentes por el uso de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Son limitadas en las condiciones de la edificación, por tanto no se considera necesario establecer un ámbito con la tipología de unifamiliar.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

LIBRO VI. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

Informe de Cultura:

-En el plano 20. INFORMACIÓN DEL MEDIO FÍSICO ARQUEOLOGÍA ETNOLOGÍA,…

-En los planos 31.1 y 31.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA…., se señala el ámbito del castillo exclusivamente como yacimiento arqueológico, siendo necesario identificar el mismo como BIC. Se ha incluido una leyenda…que puede inducir a error…

-En el plano 37 ESTRUCTURA DEL SUELO NO URBANIZABLE…, sigue resultando necesario la inclusión de una leyenda leyenda aquellos bienes que estén inscritos en el CGPHA …y así poder distinguirlos de los que no lo están

-No existe ningún plano…que permita identificar y localizar…los bienes integrantes del patrimonio histórico del término…"

Respuesta:

-El plano nº 20 ha sido realizado nuevamente a escala 1:1.000, para que se pueda apreciar la poligonación de los espacios protegidos, y se ha marcado el entorno del Castillo de Solís, e individualizado, tanto el BIC como su entorno de los demás yacimientos

-Se corrigen, tanto en los planos 31.1 y 31.2, las consideraciones aquí establecidas, así como en los planos, normativa y fichas del Catálogo, donde el número de identificación de cada bien coincide. Se corrigen las leyendas.

-En la leyenda del plano de Estructura del Suelo No Urbanizable, el Castillo de Ojén aparece como BIC y se ha representado con una trama diferente

-Se incorporan los planos 35.1 y 35.2, recogiéndose las determinaciones que el informe realiza.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ANEXO I. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

Informe de Cultura:

"Dentro de las fichas…AS8, AS9, y AS10…Deberá incluirse en las fichas….que para cualquier tipo de intervención, será necesario,…obtener la autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, así como las cautelas arqueológicas previstas a que estén sujetas".

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta:

Se ha subsanado la incidencia (ver fichas de Actuaciones Singulares).

ANEXO III. CARTA ARQUEOLÓGICA.

Informe de Cultura:

"-No es una Carta Arqueológica.

-8 normas legales de las que se hace referencia están derogadas…Se confunde la inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico con los códigos del SIPHA y el Inventario de Bienes. Se califican todos los

yacimientos arqueológicos como SNUPA cuando todos se encuentran en suelo urbano.

-Se plantea una delimitación del casco urbano….no se recoge en el apartado denominado Catálogo.

-El contenido del mismo sobrepasa el campo de la arqueología…. ".

Respuesta:

Se han subsanado las incidencias relativas a erratas.

Se ha incluido la denominada Carta Arqueológica como un anexo, entendiéndose como un estudio informativo arqueológico. Al tratarse de un anexo informativo, el equipo redactor entiende que puede contener información de la evolución histórica, imagen urbana, etc.

También se ha redactado un Catálogo del Patrimonio Histórico de Ojén, siendo un Libro dentro de la estructura del PGOU. Este Catálogo incorpora normativa, fichas y planos (Libro VII).

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Informe de Cultura:

"-…se considera más operativo redactar un documento único que reúna todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio, el catálogo sigue clasificando los bienes en distintos patrimonios: arqueológico, etnológico, arquitectónico y espacios urbanos

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-Se echa de menos un análisis evolutivo de la funcionalidad de las tipologías características en los inmuebles de la localidad…los valores etnológicos…deben ser tenidos en cuenta…

-En relación al Catálogo de Patrimonio Arquitectónico, en las fichas se echa en falta campos en los que se recojan los valores patrimoniales detectados en cada inmueble, así como los elementos de interés a proteger y los niveles de intervención y los tipos de obras permitidos y prohibidos en función de los valores a preservar para cada bien, de manera que se determine inequívocamente qué aspectos concretos del bien son susceptibles de verse afectados por cada tipo de actuación.

-Tan sólo se han protegido dos bienes…se considera la conveniencia de ampliar el catálogo con ejemplos representativos de la arquitectura doméstica local.

-En la ficha correspondiente a la Iglesia…se afirma que dicho bien está inscrito en el CGPHA, aunque no se encuentra protegida singularmente por la LPHA.

-En lo que afecta al patrimonio arqueológico, se da una primera clasificación de lo que es patrimonio etnológico singular y patrimonio etnológico común…no se entiende su utilidad.

En cuanto a criterios de protección y las categorías establecidas de protección ambiental resulta ambigua."

Respuesta:

-Ahora el Catálogo pasa a tener carácter normativo al ser un Libro del documento del PGOU (ver Libro VII). Se trata del Catálogo del Patrimonio Histórico Artístico, donde se engloban todos los patrimonios, tanto edificados como arqueológicos, relacionando las fichas que tratan bienes con distintos valores, edificados y arqueológicos, que deben ser protegidos.

-Se aportan valores etnológicos en aquellos patrimonios con alguna protección y que así se considere oportuno.

-Se completa la información de las fichas (ver fichas del Catálogo, Libro VII).

-Se aumentan los bienes protegidos en el nuevo Catálogo (ver libro VII del PGOU), como por ejemplo el Molino de Harina y Aceite, con protección arquitectónica y valores etnológicas vinculados a él.

-El Bien se encuentra inventariado y no catalogado. Se subsana la incidencia en el nuevo Catálogo.

-Han desaparecido las fichas del patrimonio etnológico. Los valores etnológicos han sido incluidos y categorizados junto a protecciones arquitectónicas (ver fichas del Catálogo).

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

PRELIMINAR

Se redacta el presente informe técnico por el equipo redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, con motivo del Informe de Incidencia Territorial emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en fecha 08/07/2.009, referencia del expediente OT 35/2.009, sobre el documento tramitado en aprobación inicial.

En este informe técnico se actualizan, describen y aclaran cuestiones que se entienden no han sido analizadas de forma pormenorizada por el Informe de Incidencia Territorial.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.- ALCANCE DEL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO Y ENCUADRE MUNICIPAL

1.1.- Objeto y Parámetros Urbanísticos

- **DATOS DE PARTIDA PARA EL ANÁLISIS DEL CRECIMIENTO DE LA REVISIÓN DEL PGOU DE OJÉN.**

A continuación se exponen unos cuadros resumen donde se analizan los crecimientos de suelo y población planteados por el nuevo modelo de plan. Se tratan de unos cuadros comparativos que enfrentan los datos tomados directamente de la justificación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (primera columna del cuadro) con los interpretados por el informe de la Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda(segunda columna del cuadro). En la primera columna se exponen dígitos incluidos dentro del PGOU tal y como se reflejan en él, es decir, no son interpretaciones de los mismos.

En la última columna se aportan las cifras del documento de Aprobación Provisional del PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.1.1.- CRECIMIENTO DEL SUELO:

	DATOS DE LA A.I. DEL PGOU	INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL	ACTUALIZACIÓN DE DATOS EN LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU
SUPERFICIES DEL SUELO URBANO	**2.981.845 m^2.s.**	**1.969.450 m^2.s.**	SUC histórico casco urbano: 270.767,39 m^2.s.
			SUC histórico La Mairena: 123.253 m^2.s.
			SUC casco urbano procedente de las UE de las NN.SS.: 18.805 m^2.s.
			SUC zona La Mairena procedente de los UR de las NN.SS.: 295.569 m^2.s.
			SUC. Arroyo Calero: 554.500 m^2.s.
			SUC.PA Puerto de Ojén: 123.700 m^2.s.
			SUNC Residencial: 750.320 m^2.s.
			TOTAL: 2.136.915 m^2.s.
SUPERFICIES DE SUELO URBANIZABLE DE USO RESIDENCIAL Y TERCIARIO	Se considera la superficie de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial y turístico de **nuevo crecimiento** ordenado por la Revisión: **146.469 m2.s.** Crecimiento de suelo: **4,91%**	Suelo urbanizable en todas sus categorías, exceptuando el No Sectorizado, así como el uso industrial. Incluye los Sistemas Generales: **687.416 m2.s.** Crecimiento de suelo: **34,90%**	Considerando los suelos de uso residencial y turístico, en todas sus categorías excepto el No Sectorizado.
			Suelos Urbanizables Ordenados con Planeamiento Aprobado SURO: 695.343 m^2.s.
			SURS: 89.706 m^2.s.
			Total: 785.049 m2.s.
			Crecimiento de suelo: **36,73%**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.1.2.- CRECIMIENTO DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN:

	DATOS DE LA A.I. DEL PGOU	INFORME DE INCIDENCIA TERRITORIAL	ACTUALIZACIÓN DE DATOS DE LA REVISIÓN DEL PGOU
POBLACIÓN EXISTENTE	Población real existente diciembre de 2008**:** **6.140 hab.**	Padrón del año 2008: **2.668 hab.**	Padrón Municipal a febrero 2010: **4.262 hab.** INE a enero de 2010: **2.949 hab**.
NÚMERO DE VIVIENDAS EN SUELO URBANO	Datos del PGOU: **2.456 viv**.	Datos del PGOU (año 2001): **2.456 viv**.	3.486(viviendas desarrolladas de las NN.SS.) 742 (datos INE año 2.001 según Anexo VI estudio de población) **4.228 viv.**
NÚMERO DE VIVIENDAS ORDENADAS EN LA REVISIÓN DEL PGOU	Viviendas: SUNC.RT: 293 viv. SURS.RT: 551 viv. SUNC: 454 viv. SURS: 135 viv. **Total 1.433 viv**.	SUNC. 812 viv. SURO 0 viv. SURS 779 viv. **Total 1.591 viv.**	Nuevas viviendas ordenadas en el PGOU: SURO1 = 225 SUNC.PA.1= 38 SUNC.C1= 133 SUNC.C2= 17 SURS.C1 = 39 SURS.C2 = 11 SURS.C3 = 38 SURS.C4 = 11 SUNC.ARI 1 = 32 SUNC.ARI 7 = 71 **Total: 615 viv**.
CRECIMIENTO DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN	Viviendas de nuevo crecimiento: 1.433 viv.x 1,5 hab/viv.= 2.149 hab. **Total: 2.149 hab**. Crecimiento: **35%**	Crecimiento de población: 1.591 viv.x 2,4 hab/viv.= **3.818 hab**. C: 3.818 hab./2.668 hab.= **143,12%**	Crecimiento de viviendas: C: 615 viv./4.228 viv. **14,54%** Crecimiento de población: 615 hab x 2,4 hab/viv.= **1.475 hab**. C: 1.475 hab./2.949 hab. = **50 %**

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

1.1.3. CONCLUSIONES RESPECTO A LOS CRECIMIENTOS PREVISTOS.

El documento de la Aprobación Inicial, en la justificación de los crecimientos de suelo conforme al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, página 62 de la memoria de ordenación, Libro II, se afirma que los nuevos suelos clasificados como Urbanizables Sectorizados alcanzan los 146.469 m² s. siendo el total de Suelo Urbanizable Sectorizado incluyendo los que provienen del planeamiento vigente de 192.363 m² s., cifras que no se prevén en el Informe de Incidencia Territorial, la cual afirma que el suelo clasificado como urbanizable es de 687.416 m² s, incluidos los sistemas generales.

El documento de Aprobación Inicial contabilizaba un total de 3.540 m² s. adscrito a suelos urbanos o urbanizables, mientras que ordena un total de 4.631 m² s. dentro del Suelo Urbanizable Sectorizado exterior al caso urbano principal y 4.589 m² s. incluidos dentro de la ordenación de los Suelos Urbanizables Sectorizados del casco urbano. Estas dos últimas ya se computan dentro de la superficie de los sectores. Así, la superficie total de suelo clasificado de Urbanizable Sectorizado de uso residencial es:

Suelo Urbanizable Sectorizado uso residencial: 192.363 m² s.
Sistemas Generales adscritos al suelo urbano y urbanizable de uso residencial: 3.540 m² s.

Total Suelo Urbanizable y Sistemas Generales: 195.903 m² s.

El Informe de Incidencia Territorial contabiliza además los suelos urbanizables en régimen transitorio que proceden del planeamiento vigente. Aún así, el aumento de duelo con respecto al suelo urbano consolidado es de 34,90%. El dato es erróneo, pues dentro de los suelos urbanos hay que añadir aquel existente incluso con anterioridad al planeamiento vigente, esto es, caso urbano histórico y aquellos núcleos de equipamientos escolares en la zona de La Mairena, ascendiendo la cantidad de suelo urbano de 1.969.450 m² s. a 2.981.845 m² s.

Según los criterios del Informe de Incidencia Territorial, el incremento de suelo alcanzaría el 23,05% del suelo urbano actualmente en el término municipal.

En el nuevo documento para Aprobación Provisional se realiza una revisión de los suelos clasificados como urbanos, arrojando la cifra de 2.136.915 m² s.

Los suelos clasificados como urbanizables ordenados o sectorizados, excluyendo los de uso industrial y Suelos Urbanizables No Sectorizados, son los siguientes. Se incluyen sistemas generales adscritos a ellos, los cuales se encuentran incluidos dentro del ámbito del sector:

-SURO.PA EL CASTAÑAR	80.243 m² s.
-SURO.PA CASANITA	46.200 m² s.
-SURS.C1-EL NACIMIENTO	35.011 m² s.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

-SURS.C2-EL NACIMIENTO	10.001 m² s.
-SURS.C3	34.601 m² s.
-SURS.C4	10.093 m² s.
-SURO.PA LA MAIRENA	568.900 m² s.
-TOTAL SUELOS URBANIZABLES	785.049 m² s.

Según los criterios del Informe de Incidencia Territorial, el incremento de suelo alcanzaría el 36,73% del suelo urbano actualmente en el término municipal.

Y ello computando el suelo urbanizable ordenado SURO La Mairena, ejecutado casi en su totalidad, incluyendo gran parte de las viviendas, pero que al incluir un nuevo suelo, también en parte urbanizado y consolidado, y al estar aún pendiente de cumplimiento de obligaciones urbanísticas se ordena como urbanizable.

Además, se ordena un suelo urbanizable para uso global de equipamientos, siendo la titularidad en su mayor parte del Ayuntamiento, y que por ello no computa a efectos de crecimiento.

-SURS EQUIPAMIENTOS	331.250 m² s.

Lo mismo ocurre con aquello suelos de uso global industrial.

En cuanto al crecimiento de población, en el documento para Aprobación Provisional se revisan los cómputos de viviendas pendientes de desarrollo.

Así, se incluyen aquellas viviendas dentro de los ámbitos de suelo urbanizable y urbano no consolidado, exceptuando aquellas ya ejecutadas, como son las ordenadas dentro del Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Aprobado SURO La Mairena, sector urbanizado y consolidado, pero que incorpora un nuevo suelo, urbanización Las Buganvillas, con viviendas ya ejecutadas pero fuera de ordenación. Del mismo modo ocurre con el Suelo Urbano No Consolidado El Vicario, ya consumado, pero que al no cumplir con algunas de sus obligaciones y conforme al artículo 45 de la LOUA debe considerarse no consolidado, aún con casi todas sus viviendas edificadas. Otros ejemplos son la mayoría de Áreas de Reforma Interior, suelos urbanos consolidados que por algún motivo se reordenan, pero cuyas viviendas ya existen.

El número de viviendas que el nuevo PGOU establece se eleva a 615, siendo el crecimiento de población del 50%, cumpliendo con el Decreto 11/2008 determina para aquellos municipios menores de 5.000 habitantes.

2.- DETERMINACIONES GENERALES DEL PGOU Y VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL.

2.1.- Sistema de Ciudades y Estructura de los Asentamientos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

- **NÚCLEO URBANO PRINCIPAL**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…según las Normas Subsidiarias vigentes (AD 25/07/02 con determinaciones suspendidas y otras denegadas)…se han desarrollado 3 unidades de ejecución…al sur se clasificó un sector residencial, que se está ejecutando…"

Respuesta en el PGOU:

-La aprobación de la Revisión de las NN.SS. de fecha 25/07/02 se realizó con la denegación de algunas determinaciones, emplazando al Ayuntamiento a la tramitación de un texto refundido que incluyera las condiciones establecidas en el informe a la Aprobación Definitiva de la Revisión de las NN.SS. Dicho texto refundido no llegó a aprobarse o, al menos, el equipo redactor desconoce la aprobación definitiva por la Consejería competente de la Junta de Andalucía o publicación oficial alguna de tal documento. Es por ello, que para el PGOU el punto de partida y planeamiento vigente sea el documento del Expediente de Cumplimiento aprobado en pleno el 30 de abril de 2.002 con aquellas consideraciones que el informe de fecha 25 de julio de 2.002 emitió la Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la Revisión de las NN.SS. de Ojén.

Se han desarrollado completamente las tres unidades de ejecución nombradas, encontrándose el sector al sur del casco urbano (El Castañar) en proceso en ejecución, si bien el PGOU exige que adapte su ordenación a las determinaciones que considera necesarias.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Informe de Incidencia Territorial:

"-Para el núcleo principal el PGOU propone una superficie de 40,44Ha de la que el suelo urbano consolidado ocupa 26,16 Ha, en las que se incluye el suelo histórico del casco y los terrenos de las unidades de ejecución consolidadas…"

Respuesta en el PGOU:

-El Informe de Incidencia Territorial contabiliza el suelo urbano consolidado según los datos de la Revisión de las NN.SS., pero el PGOU realiza una medición real, alcanzando el suelo histórico de Ojén una superficie de 27,07 Ha, mientras que el suelo procedente de las unidades de ejecución en suelo urbano del núcleo principal mide 1,88 Ha, es decir, un total de superficie para el casco urbano de 28,95Ha.

Informe de Incidencia Territorial:

"-…resulta llamativa la nueva delimitación del SUNC.UE-C1 por la que aproximadamente 4.000 m2 han quedado fuera pasando a formar parte del SURNS-3".

Respuesta en el PGOU:

-El nuevo documento para la Aprobación Provisional del PGOU incorpora el ámbito original del suelo urbano no consolidado, creándose el SUNC.UE-C1, que a su vez comprende las unidades de ejecución UE.1 y UE.2 de las NN.SS. vigentes.

Informe de Incidencia Territorial:

"-En resumen, …propuesta que resulta en superficie bastante ajustada, no siendo así en lo referente a población…"

Respuesta en el PGOU:

-Los nuevos datos referidos al INE en enero de 2.010 sobre población en Ojén es de 2.949 habitantes censados. El nuevo documento para aprobación provisional ordena un total de 601 viviendas en suelo urbanizable y urbano non consolidado, y ello al no computar aquellas viviendas ya desarrolladas en estos suelos clasificados por el nuevo PGOU.

- **NÚCLEO SECUNDARIO DEL SUDESTE**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…un gran equipamiento privado educativo de 17,48 Ha,…urbanos en el documento de las NN.SS. aprobadas en 1.991."

Respuesta en el PGOU:

En realidad, el PGOU ordena en esta zona como urbano consolidado un total de 12,32 Ha, según medición real, y ello porque hay suelo que se incorpora dentro de áreas de reforma por un cambio de uso que provocó un aumento de aprovechamiento.

Informe de Incidencia Territorial:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

"-…cinco sectores residenciales, con una superficie total de 139,2Ha… Si bien no se han desarrollado conforme a los correspondientes Planes Parciales previstos, la zona ha alcanzado un grado de desarrollo muy próximo al del suelo urbano consolidado…En este marco el PGOU propone el reconocimiento de 36,94 Ha de suelo urbano consolidado, 108,12Ha de SUC.PA, 11,95Ha de SUNC…y 4,63 Ha de urbanizable, con lo que el núcleo alcanzaría una superficie de 161,64 Ha…"

Respuesta en el PGOU:

El PGOU, en su documento para Aprobación Provisional, ordena en esta zona como urbano consolidado un total de 12,32 Ha, según medición real, y ello porque hay suelo que se incorpora dentro de áreas de reforma por un cambio de uso que provocó un aumento de aprovechamiento.

El suelo procedente de los suelos urbanizables de las NN.SS. y considerados como urbano consolidado en el nuevo PGOU alcanzan un total de 29,56 Ha.

Todo lo anterior arroja una superficie clasificada como urbano consolidado en la zona de La Mairena de 41,88 Ha.

Además, debemos sumar el suelo clasificado como urbano no consolidado, es decir, las áreas de reforma interior y urbanos no consolidados de la zona, que asciende a una superficie de 61,04 Ha.

El total de suelo urbano en la zona de La Mairena es de 102,93 Ha

El único suelo urbanizable de la zona mide 56,89 Ha., aunque se encuentra casi completamente urbanizado y ejecutado.

El total de suelo ordenado en el núcleo urbano sudeste es de 159,82 Ha.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- **NÚCLEO SECUNDARIO NORTE**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…el PGOU mantiene la clasificación como suelos urbanizables sectorizados, aunque con régimen transitorio, de dos de estos sectores y propone la clasificación como urbano consolidado con planeamiento pendiente para el antiguo A-11…".

Respuesta en el PGOU:

En el documento para aprobación provisional, el PGOU ordena en esta zona como urbano consolidado un total de 12,32 Ha, según medición real. El

PGOU clasifica como suelos urbanos no consolidados con planeamiento aprobado, SUNC.PA, aquellos ámbitos clasificados en el planeamiento vigente y que se han ejecutado, teniendo su planeamiento de desarrollo aprobado, si bien dicha ejecución no ha sido conforme a él. De ahí que el PGOU recoja esas modificaciones en la ejecución y exija a los sectores que regularicen esta situación a través de un Expediente de Adaptación al nuevo PGOU.

El antiguo sector AU-13 Casanita es considerado Suelo Urbanizable Ordenado, por tener planeamiento de desarrollo aprobado pero no estar la urbanización consolidada.

El antiguo sector Los Canutos AU.3, que tiene planeamiento de desarrollo aprobado, motivado por la propiedad y por la oportunidad de programar en el tiempo el desarrollo de otros suelos que técnicamente se entienden necesarios en el orden de prioridades del PGOU, pasa a ser ordenado en el nuevo PGOU como Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

- **NÚCLEO SECUNDARIO SUR**

Informe de Incidencia Territorial:

"-En resumen, la propuesta para este núcleo es de 64,45 Ha de SURS residencial en régimen transitorio, de los cuales, 45,39 Ha son industriales. 33,63Ha de nuevos suelos urbanizables sectorizados de uso industrial y 73,27 Ha de no sectorizado. La superficie total propuesta para este núcleo es de 172,35Ha".

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta en el PGOU:

En el documento para aprobación provisional, el PGOU ordena en esta zona como urbano consolidado un total de 55,45 Ha, procedente del antiguo sector AU.6, cuya urbanización se encuentra ejecutada al 100%.

Se recupera el sector de titularidad municipal AU.7, pero con usos no residenciales, es decir, destinado al uso dotacional. Este sector, junto a los ajustes del Suelo Urbanizable Sectorizado de uso industrial, ocupa una superficie de 96,56Ha. Se recuerda que el sector de uso industrial responde al Área de Oportunidad Productiva que el POT de la Costa del Sol establece.

Los Suelos Urbanizables Ordenados de uso industrial, por tener planeamiento de desarrollo aprobado, suman un total de 42,37 Ha de superficie según planeamiento de desarrollo aprobado.

Así, en este núcleo se ordena un total de 194,38 Ha, además de 20,94Ha de un ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- **ACTUACIÓN SINGULAR DE EXCELENCIA TURÍSTICA**

Respuesta en el PGOU:

En el documento para aprobación provisional, el PGOU elimina este suelo por no cumplir con las determinaciones del artículo 65 del POT de la Costa del Sol.

- **CRECIMIENTO DE POBLACIÓN**

Informe de Incidencia Territorial:

"-Tras la descripción de la propuesta de crecimiento urbano para una población de 3.818 habitantes, se observa que supera los límites de población admitidos en el artículo 45.4 (N) del POTA y en el Decreto 11/2008 del 50% de la población existente; ya que, supone un aumento del 143% sobre la población existente…".

Respuesta en el PGOU:

El último dato del Instituto Nacional de Estadística del padrón municipal en enero de 2.010, publicado en diciembre de 2.010, es de 2.949 habitantes, aunque los datos municipales de empadronamiento en febrero de 2.010 ya alcanzaban los 4.262 habitantes.

En el documento para aprobación provisional, el PGOU ordena un total de 601 viviendas, incluyendo las viviendas pendientes de desarrollo de las NN.SS. vigentes.

Tomando el ratio que el Decreto 11/2008 determina, es decir, 2,4 habitantes por vivienda, el aumento de población es de 1.442 habitantes, o lo que es lo mismo, un 48% de la población censada en la actualidad.

- **SUC.PA**

Informe de Incidencia Territorial:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

"-Resulta contradictorio clasificar como suelos urbanos consolidados áreas en las que se prevé la necesidad de elaborar planeamiento de desarrollo…Así como resulta extraña la elección de la figura de planeamiento de Expediente de Adaptación al Plan General Vigente".

Respuesta en el PGOU:

Los suelos clasificados como urbano consolidado con planeamiento aprobado en el PGOU son aquellos que han tramitado y aprobado su planeamiento de desarrollo y/o se han ejecutado y consolidado completamente. Aún así, la ejecución de estos suelos no se ajusta en su totalidad al planeamiento aprobado, existiendo diferencias que deberán ser recogidas dentro de un Expediente de Adaptación a las consideraciones del nuevo PGOU. Estas consideraciones del nuevo PGOU van encaminadas a subsanar estas disconformidades.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

- **SUNC.C3 Y SUNC.C4**

Informe de Incidencia Territorial:

"-No queda justificada la clasificación como suelo urbano no consolidado…".

Respuesta en el PGOU:

En el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Ojén se clasifican estos suelos como urbanizables sectorizados.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- **SURS**

Informe de Incidencia Territorial:

"-El PGOU no adscribe ningún sector a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, a pesar de que sería lo coherente para los suelos clasificados como urbanizable sectorizado en régimen transitorio e incluso para el área de suelo urbano no consolidado SUNC.UE.RT1".

Respuesta en el PGOU:

El PGOU sí ordenaba suelos clasificados como urbanizable sectorizado, como es el caso del SURS-1 Las Buganvillas o los suelos urbanizables al norte del casco urbano, SURS El Nacimiento.

En el documento de Aprobación Provisional del PGOU de Ojén se clasifican los siguientes suelos como urbanizables sectorizados:

-SURS.C1, SURS.C2, SURS.C3 y SURS.C4 en el casco urbano.

-SURS equipamiento al sur del término municipal.

-SURS.IND1, de uso industrial al sur del término municipal, ampliando el parque empresarial recogido como Área Oportunidad Productiva del POT de la Costa del Sol.

Aquellos suelos urbanizables que provienen de las NN.SS. vigentes y que tienen desarrollo de planeamiento de desarrollo aprobado se consideran Suelos Urbanizables Ordenados con planeamiento aprobado. Así, el SUNC.UE.RT-1 en la Aprobación Inicial, El Castañar, se clasifica ahora como urbanizable ordenado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

- **SURS-2**

Informe de Incidencia Territorial:

"-Habría que justificar la idoneidad del sector SURS-2 para el uso industrial…".

Respuesta en el PGOU:

El PGOU, en su documento de aprobación provisional, ordena el sector SURS.IND1, de uso industrial al sur del término municipal, recogiendo el Área Oportunidad Productiva del POT de la Costa del Sol (O.1 en el POT) y ampliándolo hasta cerrar las bolsas de suelo urbano de este núcleo.

A efectos de cumplimiento del artículo 13.6 del POT de la Costa del Sol, se clasifican suelos cuya superficie mayoritaria no supera una pendiente media del 50% (ver planos pendientes medias PGOU). Aquellas áreas superiores al 35% de pendiente se reservan de edificación, calificándose de áreas libres.

Además, el crecimiento de este suelo es entendido como crecimiento natural del núcleo reconocido al sur del término municipal.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- **SURNS-6 ACTUACIÓN SINGULAR DE EXCELENCIA TURÍSTICA.**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…no justifica el cumplimiento del artículo 65 del POT de la Costa del Sol…".

Respuesta en el PGOU:

En el documento para aprobación provisional, el PGOU elimina este suelo por no cumplir con las determinaciones del artículo 65 del POT de la Costa del Sol.

- **SURNS.**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…Se clasifican 153,8 Ha, que suponen un crecimiento para un período posterior a ocho años de 47,8%...Además se echa en falta criterios de sectorización…".

Respuesta en el PGOU:

En el documento para aprobación provisional, el PGOU ordena un total de 81,72 Ha, que supone crecimiento de suelo menor del 40% del suelo futuro consolidado del municipio.

Los criterios de sectorización se encuentran en la Normativa del PGOU en aprobación provisional, en el Libro III del documento, Capítulo II del Título V.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

- **SUC.**

Informe de Incidencia Territorial:

"Se observan errores en el cómputo del suelo urbano consolidado…se deduce que el SUC del núcleo principal es de 12,61Ha…".

Respuesta en el PGOU:

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

En el documento para aprobación provisional, el PGOU ordena un total de 28,95 Ha de suelo urbano consolidado (SUC) en el núcleo principal de Ojén, según medición real.

- **NÚCLEO SUDESTE.**

Informe de Incidencia Territorial:

"-…hay que señalar que el propio PGOU advierte la existencia de discrepancias entre la ordenación prevista y la desarrollada en los suelos clasificados como urbanos en el núcleo del sureste; por lo que deberá valorarse la viabilidad urbanística de la clasificación propuesta para estos suelos…".

Respuesta en el PGOU:

- LA MAIRENA, S9: Cuenta con un Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente con fecha 15/06/95, desarrollado en su totalidad, mediante estudios de detalle, que modificaban la localización de los aprovechamientos y tipologías edificatorias, así como la parcelación original recogida en el planeamiento de desarrollo.

Existen algunas discrepancias entre el viario ejecutado real, y el que se recogía en el documento de desarrollo correspondiente, así como la parcelación de parte del sector.

En la ficha correspondiente de las NN.SS con fecha de aprobación Junio de 1995, donde se clasificaba el sector como Suelo Urbanizable, se establecen también una serie de cesiones para áreas libres 179.576 m^2 de suelo y 15.000 m^2 para equipamientos, según determinaciones del R.P., aún no ocupadas o ejecutadas en la realidad, y donde podemos advertir parte del suelo residencial ocupando una zona de área libre pública.

El PGOU, en su aprobación provisional, clasifica este suelo como urbanizable ordenado con planeamiento aprobado sujeto a un Expediente de Adaptación, obligando a completar los deberes de cesión del ámbito, así como el expediente urbanístico, para recoger las diferencias acaecidas en la ejecución del suelo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

- ANTIGUO SECTOR S8 DE LAS NN.SS.: El sector S8, no cuenta con ningún tipo de figura de planeamiento de desarrollo tramitado, de forma que su ejecución se ha producido de forma asistemática, sin recoger ningún tipo de cesión de suelo público.

En una estimación realizada sobre la cartografía de la zona y cotejando mediante el trabajo de campo llevado a cabo, se puede afirmar que el sector se encuentra ejecutado en un 100%.

De igual modo, las cesiones para áreas libres y equipamientos recogidas en las correspondientes fichas, según determinaciones del R.P. establecían 9.000 m2 de suelo para áreas libres, y en torno a 1.096 m2 para sistema de equipamientos, que no aparecen cedidos o ejecutados en la realidad.

Se recoge la existencia en el ámbito próximo al sector, de un edificio de 8 viviendas, ejecutado con licencia para 3 viviendas, fuera de ordenación, sobre un terreno clasificado área libre de carácter público.

El PGOU, en su aprobación provisional, clasifica este suelo como urbano no consolidado, obligando a completar los deberes de cesión del ámbito, así

como el expediente urbanístico, para recoger las diferencias acaecidas en la ejecución del suelo.

-Urbanización Club de Tenis LA MAIRENA: El ámbito estaba clasificado como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente, existiendo viviendas incluidas en suelo calificado como equipamiento privado.

El PGOU, en su aprobación provisional, clasifica el suelo como urbano no consolidado, Área de Reforma Interior, conforme al artículo 45 de la LOUA, al existir un aumento de aprovechamiento según el planeamiento vigente, si bien se encuentra ejecutado al 100% y tiene todos los servicios urbanísticos.

-Urbanización EL ROMERAL: El ámbito estaba clasificado como suelo urbano consolidado en el planeamiento vigente, existiendo viviendas incluidas en suelo calificado como equipamiento privado.

El PGOU, en su aprobación provisional, clasifica el suelo como urbano no consolidado, Área de Reforma Interior, conforme al artículo 45 de la LOUA, al existir un aumento de aprovechamiento según el planeamiento vigente, si bien se encuentra ejecutado al 100% y tiene todos los servicios urbanísticos.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

-SAU 10 EL VICARIO: El sector El Vicario se ha ido ejecutando desde la aprobación definitiva de su Plan Parcial de Ordenación (PPO) pero no conforme a él, pues resultaron viarios y parcelas contrarios a la ordenación aprobada (PPO).

La Innovación de las Normas Subsidiarias modificó no sólo la configuración de las parcelas y viario ordenados por el PPO, sino que determinó el aprovechamiento y la densidad de viviendas de cada una de las parcelas del sector, asumiendo principalmente la ejecución de los viarios contrarios a la ordenación del PPO. Por ello, se debió realizar una modificación de Plan Parcial y/o, al menos, un nuevo Proyecto de Reparcelación, que recogiese las modificaciones que aquella Innovación motivó, pero dicha tramitación posterior no consta como aprobado o publicado.

Se ha detectado, tras visita de campo, que se han producido más incumplimientos respecto de la Innovación aprobada en la posterior materialización de la nueva distribución de parcelas y viarios.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

También se ha comprobado que la Administración Local no ha patrimonializado las cesiones de suelo para dotaciones que el planeamiento reservaba en este sector.

La clasificación del suelo en la Aprobación Inicial del PGOU de Ojén fue de Suelo Urbano Consolidado con Planeamiento Aprobado, sujeto a un Expediente de Adaptación a las determinaciones del nuevo PGOU. Y ello porque se trata de un área con todos los servicios urbanísticos para considerarlo urbano consolidado, pero con necesidad de completar su expediente urbanístico por todos los incumplimientos anteriormente citados.

Por todo lo anterior, el PGOU de Ojén entiende necesaria la clasificación de este suelo como Suelo Urbano No Consolidado, según el artículo 45 de la LOUA, al no haber cumplido con todas sus obligaciones urbanísticas, si bien la mayoría de las viviendas han sido ya producidas y no computarán a efectos de crecimiento de población de Ojén.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

-Urbanización LAS BUGANVILLAS: Se trata de tres edificios de viviendas, construidas fuera del ámbito del sector S9 "La Mairena", al oeste del mismo, en suelo que no estuvo nunca incluido en la tramitación y desarrollo del sector S9.

El PGOU entiende que el ámbito no tiene todos los servicios urbanísticos necesarios ni todos los deberes de cesión que debería haber cumplido para su desarrollo, por lo que lo clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

2.2.- Sistema de Comunicaciones y Transporte.

Informe de Incidencia Territorial:

"El PGOU propone la apertura de dos nuevos viales. Para la consecución del primero se clasifica el SGV.1…en dirección Marbella. El segundo vial ..el SGV.2
En relación con el SGV-1, habría que señalar que su objetivo de conectar con Marbella sólo será alcanzable si tiene continuidad en este municipio;…Para el trazado del SGV.2 deberá tenerse en cuenta las características de los suelos sobre los que discurre, ya que gran parte del trazado se propone sobre suelos con nivel de Protección Ambiental I…".

Respuesta en el PGOU:

En el documento de aprobación provisional del PGOU, el SGV-1 no alcanza el término municipal de Marbella. Se limita a conectar el núcleo sur con el núcleo principal.

El SGV-2 se considera necesario para conectar el núcleo urbano principal con el núcleo sudeste, pues en la actualidad la única conexión a través del término municipal es la Vía Pecuaria Cordel de Benahavís a Ojén. La sección es de 6 metros y su trazado paralelo a la Vía Pecuaria, de manera que el impacto del movimiento de tierras sea el menor.

Además, se crea un nuevo sistema general viario, el SGV-3, una vez revisadas las conexiones al núcleo principal. Se trata de una nueva salida de 7 metros de sección, que discurre paralelo a las curvas de nivel, para reducir el impacto ambiental que pudiera generarse.

2.3.- Equipamientos Sistema de Espacios Libres de alcance supramunicipal.

Informe de Incidencia Territorial:

"…A pesar de no tener la consideración de equipamiento supramunicipal, en general se cumplen las determinaciones del POT para estas Áreas; ya que efectivamente el PGOU delimita el ámbito y lo incorpora a su estructura general. Quizás debería hacerse una reflexión sobre las ventajas que podría aportar al desarrollo de la zona, el identificar la zona como Parque Empresarial Territorial"

Respuesta en el PGOU:

En el documento de aprobación provisional del PGOU, el Área de Oportunidad, O-1 Parque Empresarial de Ojén, es recogido y ampliado con los suelos anexos a él, en continuidad con los suelos ya urbanizados del antiguo sector AU-6 Arroyo Calero, y cerrando el núcleo sur del término municipal. Aunque se ha identificado como un suelo urbanizable de uso industrial, en su ficha urbanística se permiten otros usos como el empresarial o el comercial, precisamente para potenciar y dinamizar el Área de Oportunidad determinado por el POT de la Costa del Sol.

2.4.- Ordenación de Usos Productivos de Base Urbana.

Informe de Incidencia Territorial:

"…Para el establecimiento del uso industrial destina los suelos ya clasificados por las NN.SS. vigentes y no desarrollados, nos referimos a los

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

dos sectores citados en el apartado anterior de LA MINA y un nuevo sector SURS-2…en total se prevé una superficie de 79 Ha de SURS"

Respuesta en el PGOU:

En el documento de aprobación provisional del PGOU, el Área de Oportunidad, O-1 Parque Empresarial de Ojén, es recogido y ampliado con los suelos anexos a él, en continuidad con los suelos ya urbanizados del antiguo sector AU-6 Arroyo Calero, y cerrando el núcleo sur del término municipal. Aunque se ha identificado como un suelo urbanizable de uso industrial, en su ficha urbanística se permiten otros usos como el empresarial o el comercial, precisamente para potenciar y dinamizar el Área de Oportunidad determinado por el POT de la Costa del Sol.

Dicho esto, la superficie ordenada como urbanizable sectorizado es de 63,44Ha, coincidiendo con el área del sector SURS.IND-1 Parque Empresarial. Los sectores ya clasificados en las NN.SS. tienen planeamiento de desarrollo aprobado, por lo que se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado de uso industrial con planeamiento aprobado, con una superficie de 42,37Ha.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Informe de Incidencia Territorial:

"El uso hotelero tendrá acogida en el sector SURS.RT.1 Casanita y la Actuación Singular de Excelencia Turística…en resumen, este uso se destina un total de 48,2Ha."

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta en el PGOU:

En el documento de aprobación provisional el PGOU, el Suelo Urbanizable No Sectorizado Actuación Singular de Excelencia Turística se elimina, quedando como único sector con uso global hotelero el Suelo Urbanizable Ordenado con planeamiento aprobado SURO Casanita.

2.5.- Infraestructuras y Servicios Básicos.

Informe de Incidencia Territorial:

"…deberá verificarse el cumplimiento del artículo 38(N) del POTA, que establece criterios para la localización de equipamientos y servicios básicos; así como el artículo 42(D) que recoge una tabla orientativa de

equipamientos y servicios necesarios…deberá tenerse en cuenta el artículo del POTA 54.1.f) (D)"

Respuesta en el PGOU:

Conforme a estos artículos del POTA, podemos identificar infraestructuras y servicios básicos de carácter supramunicipal recogidos en la tabla del artículo 42 del POTA, que darían servicio al municipio de Ojén.

Artículo 38 del POTA:

En los territorios organizados mediante Estructuras en Áreas Rurales dicha planificación y programación tendrá en consideración las especiales características para garantizar un acceso equivalente en estas áreas, y en particular:

a) El escaso tamaño demográfico de muchos asentamientos rurales hace que parte de los servicios públicos deban prestarse mediante la creación de dotaciones de ámbito supramunicipal lo que conlleva la selección de un núcleo central y la generación de desplazamientos desde el conjunto de núcleos hasta dicho centro.

b) En determinadas áreas rurales, la baja densidad y la falta de núcleos urbanos con suficiente peso funcional dificulta la creación de centralidades claras para la prestación de los servicios.
Por ello en dichas zonas es necesario abordar estrategias específicamente adaptadas a tales condiciones de baja densidad (dotaciones móviles, dotaciones locales compartidas, etc.).

Anexo al Artículo 38 del POTA:

Dotaciones de equipamiento ambiental. Ámbitos supramunicipales de gestión de residuos sólidos urbanos:

● Estaciones de Transferencia de Residuos (a menos de 30 minutos de una Planta de Recuperación y Compostaje). Estación de Transferencia de Marbella. Una Planta de Recuperación y Compostaje se encuentra en el municipio de Casares, a menos de 30 minutos del término municipal de Marbella.

● Implantación de la recogida selectiva:
>5.000 habitantes en 2005.
>2.000 habitantes en 2008. La recogida selectiva está obligada por normativa en el PGOU, Título XII de las Normas, Libro III del PGOU.

● Puntos Limpios:
1 por cada 40.000-50.000 habitantes. En el término municipal de Marbella, anexo al término municipal de Ojén, existe un Punto Limpio.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA
AYUNTAMIENTO DE OJÉN (MÁLAGA)

>2.000 habitantes: Dotación móvil de Punto Limpio. En el sector SURS.C-2 se reserva suelo destinado a equipamiento público para un Punto Limpio. A los suelos de uso industrial se les exige en ficha urbanística la reserva de suelo para un Punto Limpio.

● Centros de Recogida y Selección de Escombros y Depósito Controlado (1 por cada área de gestión). Existe un Vertedero de residuos no peligrosos en el municipio de Casares que da servicio a toda el área, en la que se encuentra el municipio de Ojén.

En áreas de baja densidad: Plantas Móviles de Recogida de Escombros.

● Centro de Recogida y Descontaminación de Vehículos y Maquinaria Industrial (1 por cada área de gestión). Existen varios centros homologados en la provincia de Málaga, como por ejemplo en el municipio de Estepona.

● Centro de Acopio de Residuos Agrícolas (1 por cada área de gestión).

Equipamientos y servicios educativos

● Centros de Educación Secundaria. Colegio Los Llanos
● Equipo de Orientación Educativa.
● Colegios rurales (áreas de baja densidad).

Equipamientos y servicios sanitarios

● 5.000-25.000 habitantes (áreas rurales): Centro de Salud.
Accesibilidad de la población atendida:< 20 minutos al Centro de Salud.
● 64.000 habitantes (áreas rurales):Distritos sanitarios.
Existe Centro de Salud en calle Alberca

Equipamientos y servicios sociales

● 20.000 hab. (máximo en áreas rurales) y 20.000-30.000 hab. (máximo en áreas urbanas): Zona de Trabajo Social.
Existe Zona de Trabajo Social en calle Colegio nº 5

Equipamientos y servicios culturales

● Gestión descentralizada de servicios culturales (bibliotecas, difusión y eventos culturales).
Biblioteca Municipal en calle Alberca, nº 6.
Existen diversos eventos culturales, siendo el más destacado el festival de Flamenco Castillo del Cante.

Equipamientos y servicios deportivos

● 5.000 hab. Pista deportiva al aire libre.
Campo de fútbol.
Existe polideportivo con Campo de fútbol al aire libre junto a la Urbanización El Castañar, además de proyecto de polideportivo cubierto junto al Ayuntamiento.
● 10.000 hab. Sala cubierta de deporte individual.
● 15.000 hab. Pabellón cubierto.
● 20.000 hab. Piscina cubierta.
● > 40.000 hab. Pista de atletismo.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Equipamientos y servicios de empleo

- Oficina de Empleo.

Oficinas de Empleo en el término municipal de Marbella.

Dotaciones y servicios económicos

- Unidades Territoriales de Empleo, Desarrollo Local y Tecnológico.
- Centros comarcales del Instituto Nacional de la Seguridad Social.
- Administraciones de la Agencia Tributaria.
- Registro de la Propiedad.
- Centros GuadalInfo.
- Oficinas Comarcales Agrarias.
- Grupo de Desarrollo Rural (sede).

Quedan fuera del ámbito del término municipal, la mayoría de ellos en el término municipal de Marbella.

Equipamientos turísticos

- Infraestructuras de ocio.
- Infraestructuras de servicios turísticos.

Existen infraestructuras de ocio y servicios turísticos en municipios colindantes como Marbella.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Informe de Incidencia Territorial:

"…El Plan contiene un proyecto detallado de este Paseo Fluvial,…no es propia su inclusión en este tipo de documento…

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Respuesta en el PGOU:

Se elimina dicho Anexo.

Informe de Incidencia Territorial:

"…En relación a las infraestructuras, abastecimiento y saneamiento de agua…

Respuesta en el PGOU:

Se incorpora un estudio de infraestructuras y estudio detallado hidráulico de aquellos ríos y arroyos que puedan ser afectados por los nuevos

crecimientos, contestándose a los requerimientos y determinaciones que la Agencia Andaluza del Agua formula al PGOU.

Para el resto de consideraciones de infraestructuras se remite al estudio realizado expresamente para el PGOU, en el Anexo V, Estudio de Infraestructuras.

2.6. Protección del territorio y Prevención de Riesgos Naturales:

A. PROTECCIÓN DEL TERRITORIO

Respuesta en el PGOU:

Se han incluido todas las zonas de protección del Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol, con su categoría correspondiente, por lo que ya no existen zonificaciones con grados de protección inferior a las expresadas en dicho plan de ordenación territorial.

Por otro lado, en cuanto a la superposición de categorías, tan sólo se dan en aquellos casos donde existen afecciones derivadas de la legislación sectorial (zonas de servidumbre, límites de no edificación…) y en el caso de los riesgos naturales, dado que éstos pueden existir en cualquier tipo de suelo, y en cualquier categoría. Por ello, la zonificación de las zonas de riesgo natural que aparece en los planos del Suelo No Urbanizable, no responde a una categoría específica propiamente dicha, sino que en realidad implican una protección añadida, dado que para la implantación de un uso permitido, se ha de cumplir con ambas normativas.

Esta superposición también puede producirse con relación a los espacios pertenecientes al Patrimonio Histórico-Artístico, pues a pesar de lo determinado en la LOUA, la localización de dichas delimitaciones pueden estar en cualquier tipo de suelo, por lo que como en el caso anterior, se ha de cumplir con ambas normativas de protección.

Por último, en el caso de la normativa del Régimen de los Yacimientos Arqueológicos, ya ha sido modificada y analizada en la Respuesta al Informe de la Delegación Provincial de Cultura de Málaga.

B. PREVENCIÓN DE RIESGOS

Respuesta en el PGOU:

Las modificaciones introducidas en la Normativa de las Zonas de Riesgo Ambiental, han sido explicadas y justificadas en la respuesta al Informe Previo de Valoración Ambiental emitido por la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Málaga.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

CONCLUSIONES.

Se demuestra que lo crecimientos que el PGOU ordena se encuentran dentro de los límites de suelo (40%) y población (50%).

En cuanto a los límites del municipio, una vez realizada consulta a la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación y Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, se decide grafiar los límites que el Ayuntamiento de Ojén considera acordados con municipios colindantes, si bien iniciará proceso de alteración de límites de términos municipales conforme a la legislación vigente por considerar que grafiar el estimado por la Delegación Provincial de la Consejería de Gobernación iría en contra de la legislación urbanística vigente y los derechos consolidados de los titulares de propiedades afectados por la alteración de dicho término, pues el planeamiento general y de desarrollo aprobados definitivamente en Ojén han tenido informes en sentido positivo de los organismos autonómicos y locales competentes, y es de derecho reconocer una realidad urbanística existente y consolidada en el tiempo, como así demuestran las Normas Subsidiarias y Planes Parciales aprobados en áreas interesadas por el límite del término municipal.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN EN REFERENCIA A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN ORDENADAS EN EL PGOU.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado mediante acuerdo del Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE LA CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN EN REFERENCIA A LAS VIVIENDAS DE PROTECCIÓN ORDENADAS EN EL PGOU.

PRELIMINAR

Se redacta el presente informe técnico por el equipo redactor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, con motivo del Informe emitido por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en fecha 18/05/2.009, referencia del expediente IP-PGOU 05/09, sobre el documento tramitado en aprobación inicial.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

Informe:

"-…No figuran los plazos estipulados en el artículo 18 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, además de:

-No figura el aprovechamiento objetivo de las viviendas protegidas.

-En los suelos ordenados no figura localización de las viviendas protegidas.

-Deben figurar el porcentaje obligatorio de viviendas protegidas.

Se entiende que un Estudio de Detalle no es válido para fijar plazos de inicio y terminación de viviendas protegidas, por lo que debe establecerlo el Plan General."

Respuesta en el PGOU:

En las fichas urbanísticas se detalla el aprovechamiento destinado a las viviendas protegidas, así como el número de viviendas en datos absolutos y en porcentaje de las viviendas protegidas de los suelos obligados a dicha exigencia, esto es, aquellos suelos sin desarrollo del planeamiento vigente y nuevos suelo incorporados al proceso urbanizador de uso residencial, y todo ello conforme con la legislación vigente en cuestión de protección de viviendas.

El inicio y terminación de las viviendas protegidas serán determinados en el planeamiento de desarrollo, no existiendo ningún suelo que deba reservar viviendas protegidas que se ordenen mediante Estudio de Detalle, sino con Planes Parciales y Planes Especiales.

El único suelo urbanizable ordenado que incorpora en PGOU es el SURO La Mairena, cuya ficha urbanística y ordenación especifican la localización de las viviendas protegidas. Los demás suelos urbanizables ordenados lo son por tener planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y quedan eximidos de tal obligación.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

ANÁLISIS DEL INFORME DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA DEL DOCUMENTO DE LA APROBACIÓN INICIAL DEL PGOU DE OJÉN.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

INFORME TÉCNICO DEL EQUIPO REDACTOR DEL PGOU AL INFORME SECTORIAL DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA DE 8.12.2011. EXPEDIENTE MA-54414

1 DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. PREVENCIÓN DE RIESGOS POR AVENIDAS E INUNDACIONES

Expresa el Informe Sectorial lo siguiente:

a.- *Se deberá incluir la siguiente documentación:*

-Plano de cuencas de aportación en la que se diferencie claramente las subcuencas consideradas derivadas de los puntos de toma de caudal.

-Planos de planta en los que se represente la superficie de inundación estudiada… y en los que aparezca representado los puntos de corte…

-Plano de ordenación en los que quede grafiada la superficie anterior…

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

*** Respuesta:**

El documento para Aprobación Provisional incluye un estudio hidrológico e hidráulico dentro del Anexo V, Estudio de Infraestructuras, de forma detallada de aquellas áreas afectadas por los nuevos crecimientos. En este estudio se incorpora un plano de cuencas de aportación, así como planos con superficies de inundación y cortes trasversales de aquellos cauces considerados.

También existe un Anexo de Estudios de Riesgos, Anexo IV Análisis de Riesgos Ambientales, que complementa la información anterior. En la Memoria del Estudio de Riesgos Ambientales se ha corregido el plano nº 1 de la situación de las Cuencas y los Caudales Máximos de Escorrentía, recalculando dichos caudales e incorporando la tabla resultante tanto en el mencionado plano como en los textos de la Memoria.

En los planos de ordenación del PGOU se introducen estos estudios del dominio público hidráulico y de la superficie de inundación.

b.- *En los cauces afectados por suelo urbano y suelos urbanizables, se deberá aportar estudio hidrológico e hidráulico sobre cauce natural para la avenida de 10 años y zonas de servidumbre y policía, definiéndose una superficie que supondría una estimación de la Zona de dominio público hidráulico y área inundable y zona de servidumbre y que se detallará en figuras de planeamiento posteriores.*

*** Respuesta:**

El documento del PGOU en su Aprobación Provisional incorpora los estudios hidrológico e hidráulico de los cauces naturales de una parte importante de ríos y arroyos. En el documento se incorporan los estudios de nuevos Cauces, y en la Documentación Complementaria al

Estudio de Infraestructuras- ANEXO V se incorporan las estimaciones del DPH, áreas inundables y zonas de servidumbre de todos los cauces que atraviesan suelos clasificados urbanos y urbanizables ordenados y sectorizados en el ámbito de cuencas superiores a 0,30 km, cuadrados (300.000 metros cuadrados).

c.- *Que en las fichas urbanísticas de los suelos clasificados, urbanos y urbanizables afectados por cauces se incluyen la obligatoriedad del Informe Vinculante de la Agencia Andaluza del Agua para los planeamientos de desarrollos.*

* **Respuesta:**

Se incluirán en las fichas urbanísticas dicha vinculación.

d.- *Los suelos de los cauces estimados como dominio público hidráulico y Zonas de servidumbre tendrán la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección y por tanto fuera del Cómputo de los sectores.*

* **Respuesta:**

Esta clasificación del régimen jurídico del suelo afectado por los cauces, ya se encuentran incorporados en los documentos del Plan General y en sus fichas urbanísticas.

e.- *La superficie de inundación calculada mediante el estudio hidráulico…se debe considerar como zona no urbanizable de especial protección. ..En las fichas urbanísticas se deberá especificar que necesitarán informe vinculante de la AAA.*

* **Respuesta:**

Esta clasificación del régimen jurídico del suelo afectado por los cauces, ya se encuentran incorporados en los documentos del Plan General y en sus fichas urbanísticas. Aún así, cuando trascurre por suelos con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y consolidados, la inundación se entiende como una afección, quedando el área preservada de edificación o tomándose medidas correctoras. Estos espacios se califican como Sistema General o Local de Áreas Libres sujetas a no poder ser utilizados para la localización de ninguna instalación u obra. Y ello, porque el régimen jurídico del suelo ya venía sobrevenido y consolidado previo a la publicación de la Legislación Urbanística Andaluza-LOUA.

f.- *En lo que respecta a las zonas definidas como riesgo en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones, se deberá proponer la forma en la que se pretende resolver el problema.*

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

* **Respuesta:**

Existe un punto con riesgo tipo C dentro del Plan de Prevención, el río Almadán a su paso por el Casco Urbano. Se realiza un estudio detallado en los Anexos de Riesgos Ambientales y Estudio de Infraestructuras, Anexos IV y V. En el último se plantean medidas correctoras que complementen a las ya ejecutadas con posterioridad a la Aprobación del Plan de Prevención, pues ya ha quedado encauzado bajo una plataforma destinada a aparcamientos públicos al aire libre.

De igual manera en la Documentación Complementaria del Estudio de Infraestructuras incorporado para la Aprobación Provisional se cumplimenta la determinación técnica sobre dicho espacio público.

En regulación normativa se incluye en el LIBRO III – NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES Y DE PROTECCIÓN, Titulo III – ACTOS SUJETOS A LICENCIA – DISCIPLINA URBANÍSTICA, en la que se determinan las actuaciones en este espacio y similares.

En la ficha urbanística de los polígonos o sectores en suelo urbano y urbanizable se incorpora la determinación sobre el tratamiento de estos espacios.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

g.- *Para las obras correspondientes al Paseo Fluvial, se deberá solicitar la correspondiente autorización a la AAA.*

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

* **Respuesta:**

Se elimina dicho proyecto del documento del PGOU, por no proceder en esta tramitación.

2.- INFRAESTRUCTURA DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA

Se expresa en el Informe Sectorial que:

a.- *Se deberá llevar a cabo un análisis del ciclo integral del agua, contemplando la totalidad de las infraestructuras necesarias para el desarrollo del plan (abastecimiento, almacenamiento de agua, saneamiento y depuración).*

* **Respuesta:**

El Plan General, en su Anexo V de Estudio de Infraestructuras, realiza un análisis del ciclo integral del agua y relaciona, de forma detallada y con aplicación de costes económicos, el desarrollo de todas las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas para el cumplimiento de las necesidades que se generan.

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes, Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

4.- FINANCIACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO INTEGRAL DEL AGUA.

Expresa el Informe Sectorial que:

a.- *El análisis de la financiación del Plan debe incluir la valoración de todas las infraestructuras necesarias para completar el ciclo integral del agua.*

* **Respuesta:**

En el ANEXO V – ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS Y EN EL LIBRO IV – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA del PGOU se describen de forma pormenorizada el coste de ejecución de todas estas infraestructuras.

b.- *La forma de financiar las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento previsto en el Plan General, debe quedar claramente expuesta en el Estudio Económico Financiero, así como en las fichas urbanísticas de los sectores de suelo urbano y urbanizable sectorizado.*

* **Respuesta:**

En el PGOU se han incorporado a la Memoria de Sostenibilidad Económica y a las Fichas de todos los sectores el coste de ejecución de todas las infraestructuras generales del municipio.

c.- *La financiación de las infraestructuras generales de abastecimiento y saneamiento se atenderán a lo establecido en el protocolo firmado con la Agencia andaluza del Agua, por el que el 60% del coste correrá de cuenta de la Agencia Andaluza del Agua y el 40% del Ayuntamiento.*

* **Respuesta:**

En el documento de Plan General de Ordenación, y en su Memoria de Sostenibilidad Económica, las cargas de ejecución de sistemas generales de infraestructura de abastecimiento de agua se cargan al 100% al desarrollo de los sectores en suelo urbano y urbanizable con cargo a los particulares o promotores.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA

4.- DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS

Expresa el Informe Sectorial que:

a.- *Habrá de informarse de la evolución de los consumos reales registrados en los últimos años y origen de los recursos utilizados, incluyendo la cuantificación de caudales y su distribución, así como la situación administrativa concesional.*

* **Respuesta:**

Se presentan estos datos dentro del Anexo V, Estudio de Infraestructuras.

b.- *Expone el Informe que las previsiones de crecimiento deben ajustarse a las limitaciones derivadas de los nuevos recursos hídricos, incluyendo la justificación de las necesidades de recursos adicionales para garantizar el crecimiento previsto, mostrando la población estimada a la que corresponde el crecimiento…*

* **Respuesta:**

Todas las consideraciones contenidas en el Informe respecto a la Disponibilidad de Recursos Hídricos se encuentra contestado en el nuevo Estudio de Infraestructuras, Anexo V del POGU.

c.- *Se deberá aportar certificado de Acosol en el que quede claramente expuesto su capacidad para atender las demandas asociadas a los nuevos crecimientos…*

* **Respuesta:**

En el momento de redacción de este Informe se había solicitado dicho certificado a Acosol, si bien aún no se había producido contestación. El mismo se incorporaría en la Documentación Complementaria del Libro II, Memoria de Ordenación.

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado provisionalmente por el Pleno de la Corporación el día 18 de abril de 2011.
Ojén, 19 de abril de 2011.
LA SECRETARIA

Doña Mercedes Poveda Paredes. Secretaria del Ayuntamiento de Ojén
CERTIFICO: Que el presente documento forma parte integrante del Plan General de Ordenación Urbanística de Ojén, aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación el día 27 de noviembre de 2008.
Ojén, 28 de noviembre de 2008.
LA SECRETARIA