

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTOS

Resolución de 20 de mayo de 2022, del Ayuntamiento de Benahavís, de Publicación PAU Los Jaralillos, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en su sesión 9/03 de 15 de octubre de 2003. (PP. 1191/2022).

I N D I C E

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.
 - 1.1. Características naturales.
 - 1.1.1. Límites y extensión.
 - 1.1.2. Estado Natural.
 - 1.1.2.1. Posición Geográfica.
 - 1.1.2.2. Orografía e Hidrografía.
 - 1.1.2.3. Litología.
 - 1.1.2.4. Climatología.
 - 1.1.2.6. Conclusiones.
 - 1.2. Infraestructuras y servicios existentes y sus previsiones.
 - 1.2.1. Red viaria.
 - 1.2.2. Saneamiento.
 - 1.2.3. Abastecimiento de agua.
 - 1.2.4. Electricidad.
 - 1.2.5. Teléfono.
 - 1.3. Propietarios
2. MEMORIA.
 - 2.1. Justificación de la procedencia de su formulación.
 - 2.2. Ficha del PGOU.
 - 2.3. Descripción general de la propuesta.
 - 2.4. División en sectores.
 - 2.5. Desarrollo de los sistemas.
 - 2.6. Infraestructuras.
 - 2.6.1. Red viaria.
 - 2.6.2. Red de saneamiento.
 - 2.6.3. Red de agua.
 - 2.6.4. Electricidad.
 - 2.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo.
3. ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO.
4. PLANOS
 1. Situación 1:10.000.
 2. Clasificación en el PGOU 1:5.000.
 3. Situación respecto al plano de clasificación. Del PGOU 1:10.000.
 4. Topográfico actual 1:2.000.
 5. Red viaria Actual 1:2.000.
 6. Red de abastecimiento de agua actual 1:20.000.
 7. Red de saneamiento actual 1:20.000.

00261763

8. Red eléctrica actual 1:20.000.
9. Sectores usos e intensidades 1: 4.000.
10. Abastecimiento de agua propuesto 1: 10.000.
11. Red saneamiento propuesta 1: 10.000.
12. Red eléctrica propuesta 1: 10.000.
13. Red viaria propuesta 1:10.000.
14. Estructura de la propiedad 1:4.000.

1. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

1.1. Características naturales.

1.1.1. Límites y extensión.

Tiene una extensión el presente sector de 686.169 m², limitando por el Norte con la Autopista del Sol así como parte del sector conocido como Brijan, del t.m. de Benahavís; al Sur con terrenos urbanos pertenecientes a la urbanización El Paraíso A. Al Este con terrenos No Urbanizables, Suelo Urbano perteneciente a la urbanización El Paraíso A y sector de suelo urbanizable programado denominado Atalaya Hill Club. Y por el Oeste con Terrenos pertenecientes al sector Brijan y con Autopista del Sol. Todos estos terrenos se enclavan en el ámbito del t.m. de Benahavís.

1.1.2. Estado Natural.

1.1.2.1. Posición Geográfica.

Se encuentra comprendida entre las coordenadas 5°01'49" y 5°02'43" de longitud y 36°2'58" y 36°03'29" de latitud Norte, figurando en la hoja núm. 1065 de Marbella en el Mapa Topográfico Nacional, en la escala 1:50.000.

1.1.2.2. Orografía e Hidrografía.

Dada el tamaño del sector, no existen en el interior de ella hitos de relevada importancia. Sin embargo es interesante destacar su movido relieve, que hace que aún siendo relativamente pequeña existan en su interior un conjunto de lomas y cañadas que la confieren como una unidad independiente.

La totalidad de la parcela se encuentra situada en el término municipal de Benahavís.

Su cota más alta se encuentra a 194 m de altura en la parte norte central coincidente con una gran meseta, su parte más baja se encuentra en la cota 55 y corresponde al punto situado más al Sudeste del sector.

De Norte a Sur por la zona central se observan diversas lomas en forma de lenguas que miran hacia levante. Por la zona más al Sur del sector se emplaza una loma central que alcanza una cota de 99 metros en el punto más alto.

La zona noroeste de la finca tiene pendientes en forma de bancales con orientación poniente.

Así pues, la parcela crece de Sur a Norte, desaguando las principales aguas pluviales en los límites naturales de la finca situados en la zona Oeste y Este de la misma coincidiendo con el arroyo de Dos Hermanas.

La topografía abrupta en las zonas de cañadas naturales nos indica que erosivamente están vivas, debiéndose realizar en ella obras que regulen los cauces, además de indicarnos los regímenes torrenciales y estacionales a los que está sometida.

1.1.2.3. Litología.

A pesar de la escasa superficie relativa de la parcela, 68.6 ha no me resisto a transcribir, aunque sea parcialmente, parte del «Estudio Geológico y Petrográfico de la Serranía de Ronda» de Orueta Duarte, dada su inclusión en los terrenos peridotíticos ultrabásicos.

«Las grandes manchas del terreno eruptivo existente en la parte SW de la provincia, constituyen sin duda el rasgo geológico más notable de toda esta región. Tal vez no exista en la parte geológicamente conocida del mundo una masa eruptiva de rocas peridotíticas de tan enorme extensión como esta a que nos referimos.»

Dado que en la «Vegetación Forestal de la Provincia de Málaga» de Ceballos y Vicioso, se detiene expresamente en la zona objeto del estudio, reseñando magistralmente los suelos y la vegetación, aprovechando, ya que ellos en su antiguo y tan actual estudio, nos dicen las especies existentes, cuales son sus emplazamientos y hacia donde debían dirigirse las asociaciones vegetales que pueblan la zona, dado que tan insignes científicos, botánicos y forestales lo enuncian, nosotros no tenemos más que atender y seguir sus instrucciones.

«El principal afloramiento se extiende con dirección SW-NE, desde el camino que va de Casares a Estepona hasta las inmediaciones del pueblo de Tolox, comprendiendo las sierras de Los Reales, Bermeja, Palmitera, del Real y Parda de Tolox; este gran manchón se ramifica hacia el Sur, por las cuencas del Guadaiza y Guadalmansa, quedando su parte mas inferior separada de la costa escasamente por un par de kilómetros.

La edad geológica que deba asignarse a las erupciones que dieran lugar a estos terrenos, es cuestión aun muy debatida y que carece de interés para nuestro asunto: según la fundamentada opinión de Orueta son posteriores al Cambriano pero anteriores al Triásico; en los últimos estudios de Blumenthal se argumenta y razona en favor de una edad post-triásica y probablemente post-oligocena.

Entre las rocas que se encuentran en esta formación, predomina el Olivino, y en general puede decirse que son peridotitas más o menos básicas, según su situación en las manchas con respecto al foco eruptivo. El conjunto de la masa se halla frecuentemente atravesado por filones de rocas ácidas (granulitas) que, debido a su coloración, se destacan y reconocen fácilmente.

Cuanto más básica es la roca, cuanto más peridoto contiene, tanto más fácilmente se altera por la acción del agua, el sol y demás agentes atmosféricos; corresponden pues, a las partes centrales de las manchas mencionadas, los lugares en que la descomposición de la roca esta más avanzada, y especialmente al gran macizo que se cito en primer lugar, por hallarse casi todo el comprendido aun en la zona de influencias atlánticas y precipitaciones abundantes.

Por hidratación, el peridoto se transforma en serpentina, generalmente con mucho oxido férrico, quedando parte de magnesia libre; esta magnesia es disuelta por las aguas y depositada después por evaporación, originando una costra blanca que hemos observado con frecuencia recubriendo las rocas y cantos rodados de los cauces en esta parte de la Serranía. Por lo demás, la coloración general de la roca es verdosa, muy oscura cuando aun no ha sufrido alteración, y algo más claras en las serpentinas. La tierra a que la descomposición da origen, es bastante fina y de un tinte pardo rojizo intenso, debido a la abundancia del oxido férrico que contiene: esta coloración, tan constante y característica, hace que vulgarmente se designe a toda la formación con el nombre de "tierra colorada", y así mismo responden a este hecho los nombres de algunos de los macizos montañosos que comprende: Sierra Bermeja de Estepona, Sierra Bermeja de Mijas, Sierra Parda de Tolox, etc.

Las manchas de terreno peridótico se encuentran casi totalmente rodeadas por la formación estrato-cristalina y las calizas rocosas del Trias, resultando marcadísimo el contraste que se observa al pasar de unos a otros suelos, no solo a causa del brusco cambio de tonalidades, sino también por las notables diferencias que se aprecian en la composición y aspecto del tapiz vegetal; podría, en la mayoría de los casos, marcarse a simple vista y con precisión casi matemática, la línea de separación de ambos terrenos, sobre todo cuando el contacto es entre peridotitas y dolomias cristalinas.

Una vez transformada la roca peridótica en serpentina, como esta resiste bien la acción de los agentes atmosféricos, la descomposición se verifica muy lentamente, proporcionando suelos de mala calidad, casi siempre impropios para el cultivo; además, se trata de una región montañosa y accidentada, en la que los materiales térreos son fácilmente arrastrados hacia los niveles inferiores, quedando gran parte de las laderas cubiertas por amontonamientos de grava y agrupaciones de peñascos.

Sin embargo, la acción prolongada del agua y del ácido carbónico del aire sobre la roca serpentínica, acaba por robarla el magnesio, incorporando a la tierra sílice y carbonato de la citada base. Si la proporción de este último es elevada, continuarán los horizontes edáficos conservando el carácter básico del sustrato, y debido a las propiedades que aquel elemento comunica a las tierras, se agrietarán y cuartearán estas bajo la acción de los bruscos cambios de temperatura.

El Pino Negral (*P. pinaster Sol.*) es la especie arbórea que mejor se adapta a estas tierras coloradas. Salvo la parte ocupada por el bosque de pinsapos, en las cumbres de los Reales de Genalguacil, puede decirse que todas estas Sierras pertenecen al dominio de la asociación del citado pino, aunque no siempre se hallen cubiertas por su masa arbórea, pues, por desgracia, es mucha la extensión ocupada por los matorrales en que dicha masa degenera.

Magníficos pinares pueden observarse en la Sierra del Real de Istán y en las umbrías de Sierra Bermeja y Reales de Genalguacil; el vigor de la masa y su espesura, quizá excesiva en muchos rodales, patentizan la armonía del medio estacional con el tipo de vegetación; el intenso verdor de las copas y del matorral del sotobosque, nos indica la actividad con que se realiza la función clorofiliana; no podía ocurrir de otra manera en sitios como estos, donde no escasea la humedad, la absorción de la luz y del calor está favorecida por el color oscuro del terreno, y abundan en este los compuestos férricos, tan necesarios para la formación de la clorofila.

Más alejados de la clímax, y a veces en franca degradación, se observan los pinares de Sierra Palmítera, montes de Igualeja, Meliche, Loma de la Corcha, etc., pudiendo comprobarse, en muchos casos, la reciente destrucción del bosque, casi siempre a causa de incendios.»

1.1.2.4. Climatología.

El clima de toda la zona es mediterráneo, es decir, con estaciones térmicas, con un largo periodo de sequía de principios de verano a fin de otoño, que tiene una duración total comprendida entre los tres y cinco meses. Dentro del esquema general, hay variantes debidas a la posición de las montañas, valles, llanos y corredores, que dan singularidades y diversificación en un mosaico apoyado en la variedad geomorfológica.

Para la mejor apreciación del Clima, se han elegido tres estaciones, incluidas en «Agroclimatología de España» de Elías y Ruiz Beltrán que suministran directamente datos de precipitaciones, temperaturas y evapotranspiración.

Para las mismas estaciones se calculan valores medios anuales de días de niebla, lluvia, tormenta y nieve, así como horas de sol, partiendo del «Atlas Climático Nacional», recurriendo a interpolación gráfica. Las tres estaciones son: Marbella, situada al Sudoeste de la zona de estudio; Ojén, situada al Este y Gaucín, Situada al Oeste (Plano núm. 7. Isoyetas).

ESTACIONES	UTM	Altitud (m.s.n.m.)
Ojén-Sierra Bermeja	UF. 33.48	600
Gaucín	TF. 92.43	600
Marbella	UF. 31.42	6

Precipitaciones Invernales.

ESTACIONES	DIC. (mm.)	ENE (mm)	FEB. (mm)	MAR. (mm)	TOTAL INVIERNO
Ojén-Sierra Bermeja	195	131	160	192	678
Gaucín	194	163	172	146	675
Marbella	73	106	106	100	385

Precipitaciones Estivales.

ESTACIONES	JUN. (mm.)	JUL. (mm)	AGO. (mm)	SEPT. (mm)	TOTAL VERANO
Ojén-Sierra Bermeja	8	2	8	28	46
Gaucín	21	0	3	34	58
Marbella	7	0	3	23	33

Precipitaciones medias, invernales, estivales y anuales.

ESTACIONES	INVIERNO (mm.)	VERANO (mm)	TOTAL (mm)
Ojén-Sierra Bermeja	678	46	1068
Gaucín	675	58	1214
Marbella	385	33	648

Nos encontramos en una de las zonas de pluviometría más alta de Andalucía, influenciada por la proximidad y situación relativa del extremo occidental de las alturas de la Serranía Ronderña, con la Sierra de Grazalema, donde se hallan los mayores registros de mayor cuantía, anuales, mensuales y de intensidades diarias y horarias.

Se advierten gradientes crecientes de Este a Oeste y del litoral a las montañas.

Las precipitaciones estacionales se designan por las iniciales de las estaciones. Las fórmulas llevan en primer lugar la estación de máximas, seguida de estaciones con lluvias decrecientes, para acabar con los mínimos.

El resumen que se ofrece se ha deducido del «Mapa de Estacionalidad de Precipitaciones en España» de F. Fillat Estaqué, concretamente en la zona de estudio, la fórmula es IPOV.

Temperaturas.

El cuadro siguiente contiene las medias de máximas del mes cálido, medias de mínimos del mes más frío, cifras medias de los pares anteriores (que representan unas ciertas medias anuales) en centígrados y absolutos, y oscilación extrema media (diferencia de los dos primeros, que es una expresión de continentalidad).

ESTACIONES	Máximo	Mínimo	Medio	Medio Absol	Oscilación
Ojén-Sierra Bermeja	30,3 JI	8,0 E/F	19,2	292,4	22,3
Gaucín	27,1 Ag	4,9 Dc	16,0	289,2	22,2
Marbella	28,0 Ag	10,4 Dc	19,2	292,4	17,6

Días de niebla, lluvia, tormenta y nieve:

Días de				
ESTACIONES	Niebla	Lluvia	Tormenta	Nieve
Ojén-Sierra Bermeja	8	50	14	<1
Gaucín	9	60	14	<1
Marbella	12	42	13	<1

Se presentan calimas a lo largo de todo el verano, en especial en los meses de julio y agosto.

En la zona costera, es más frecuente el «Taror», caliginosidad debida a un alto contenido de humedad atmosférica, no a suspensión sólida.

Vientos:

Se dan los regímenes o intensidades estacionales de los vientos, según se deduce de los mapas y esquemas del «Atlas Climático Nacional», que sintetizan recorridos distribuidos por direcciones, para las estaciones próximas a la Hoja de Cádiz y Málaga.

La estación de Málaga da:

Primavera.

Dominantes del Noroeste, medios.

Secundarios de Sudoeste y Sudeste, medios.

Verano.

Dominantes del Sudoeste, flojos.

Secundarios del Noroeste, flojos.

Otoño.

Dominantes del Noroeste, flojos.

Secundarios del Sudeste, flojos.

Invierno.

Dominantes del Noroeste, medios.

Secundarios del Sudoeste, flojos.

La frecuencia irregular, se ve afectado por los vientos terrales clásicos de Málaga, que con desigual velocidad soplan del Noroeste en esa zona, recalentados y secos, influyendo sobre las cubiertas y dando una asimetría de xericidad que se extiende a sotobosques y matorrales regresivos, contrarrestando en muchas ocasiones el efecto de la exposición.

Horas de sol al año:

Se dan las cifras obtenidas por interpolación gráfica partiendo del «Mapa del Atlas Climático Nacional».

ESTACIONES	HORAS
Ojén-Sierra Bermeja	2850
Gaucín	2780
Marbella	2900

1.1.2.5. Vegetación.

Este ya es el estado penúltimo de la serie de regresión del alcornocal, está cubierta en su totalidad de un matorral espeso y prieto a base de coscojas, jaras, jaguarzos, jerguones, aulagas, palmitos y en el estrato herbáceo por labiadas, cantuesos, altabacas, halimiun, que junto con las gramíneas, proporcionan un altísimo riesgo de incendio forestal.

Vegetación Potencial.

Como primera premisa a la hora de restaurar un medio natural de gradado, debemos intentar que el resultado de esta restauración sea estable, pero con un concepto dinámico de estabilidad, si se pretende que su contribución al mejoramiento del medio ambiente sea positiva, no podemos realizar una obra que sea fuente de desequilibrios biológicos.

Para ello hay que conocer la vegetación que la naturaleza, al margen del hombre, hubiese instalado en la zona a restaurar, conocer su dinámica, saber en que fase de la dinámica se encuentra, las causas que la han llevado a ese estadio y concebir la restauración como un objetivo a lograr a largo plazo.

Nada más observar las especies, vemos que hay que descartar al quejigo como el clímax de la parcela, como se ve tienen algunas especies comunes *Pinus pinaster*, *Cistus ladaniferus*, pero en la aparición del *Quercus coccifera*, del *Arbutus unedo* (madroño),

la *Phyllicea Angustifolia* y sobre todo el *Ulex Europeus* lo que nos indica que la especie clímax es el alcornoque.

Del estudio del «Estado Natural» de la parcela, se observa, que pese a su pequeña superficie, se configura como una unidad independiente dentro de la parcela matriz, significada como un conjunto de lomas y cañadas de grandes pendientes excepto en su zona Norte que es comienzo del piedemonte de la Sierra Palmitera.

Estos suelos aparte de situarse en gran pendiente por el régimen de humedad se califican de Xéricos.

1.1.2.6. Conclusiones.

El clima es mediterráneo, con un periodo de sequía de principios del verano a casi finales de otoño, con una duración entre cuatro y cinco meses, aún así, nos encontramos en una de las zonas de pluviometría más alta de Andalucía, siendo sus precipitaciones durante el invierno y la primavera fundamentalmente.

Su tipo de clima según el mapa UNESCO-FAO es «submediterráneo atenuado» perteneciendo al piso fitoclimático de Emberguer como «subhúmedo cálido».

Observando los diagramas de Montero de Burgos vemos que los diagramas de la mayoría de las hipótesis se corresponden con el fitoclima del encinar, dada la existencia de alcornocales que exigen una IBS mayor, hay que matizar que la segunda se mitiga parcialmente por la elevada humedad y las nieblas debidas a la influencia marítima.

Erosión eólica en las cotas altas y en las áreas rocosas duras, en cuanto a la hídrica fundamentalmente es de origen laminar.

La vegetación actual es consecuencia por un lado de los aprovechamientos ancestrales, caza y ganado, y por otro de los incendios forestales.

Solamente en el fondo de las cañadas, donde los incendios forestales no han llegado con su máxima virulencia, se conservan especies arbóreas de algún valor ecológico.

Situada al borde del mar Mediterráneo, desde tiempos muy remotos habrá sido camino de paso de civilizaciones que en ella habitaron, situada además cerca del Estrecho de Gibraltar, habrá sufrido las consecuencias del paso y de las invasiones que como punto obligado de paso habrán allí ocurrido.

Si embargo sus pendientes y su suelo que no la hacían aceptable para el cultivo, así como el régimen de propiedad de los últimos siglos, la hacen pertenecer a un latifundio, le han permitido conservar parte de lo que debió de ser en su estado primigenio, un alcornocal altamente evolucionado y maduro.

Esto último sólo puede enunciarse después de un minucioso estudio de la parcela, un estudio de su entorno, donde en las grandes fincas limítrofes, montes del Estado o de los Ayuntamientos, se observan restos de pinares junto con pies sueltos aislados o a lo sumo bosquetes de alcornoques, mientras que en las fincas que son de menor extensión de los alrededores, fueron (donde la pendiente de terreno lo ha permitido) convertidos en terrenos de labor y se ha perdido todo vestigio de esta vegetación primitiva.

Al pertenecer el terreno a la orla mediterránea y ser su aprovechamiento principal durante largo tiempo el cinegético y el ganadero, como muchos de su alrededor, han dado como resultado que fuera muchas veces pasto de incendios, ya sea para limpiarla de matorral muy crecido, como para abrir pasto para el ganado. Todo ello ha ido en detrimento tanto de la calidad como de la cantidad del arbolado que sustentaba.

1.1.3. Propiedad.

La relación de propietarios del presente sector es la siguiente:

Inversiones Dapico, S.L.	Sector A
Urbanización La Alcazaba S/N, Río Verde, Marbella, Málaga (CIF:B-92.114.198)	171.783 m ²
Brijan,S.A.	Sector B
C/ Santa Ana, 1, Edif. City Center, 29600 Marbella, Málaga (CIF: A-29.254.737)	390.962 m ²

00261763

Mirador Del Paraíso, S.L.	Sector Mirador del Paraiso
Avda. Ricardo Soriano núm. 22, Edif. Sabadell, Oficina 2-6, 29600 Marbella, Málaga (CIF: A-29.137.858)	123.424 m ²

1.2. Infraestructuras y servicios existentes y sus previsiones.

1.2.1. Red viaria.

El Presente sector por la Zona Norte se encuentra conectado con el sistema general viario del PGOU SGV, según se puede ver en los planos correspondientes así como por vial Público de la urbanización el «Paraíso A» situado en la zona sur de la finca y dentro del ámbito del municipio de Benahavis.

1.2.2. Saneamiento.

A unos 500 metros de distancia de la zona más al Sur del sector y en paralelo al arroyo de dos hermanas, transcurre una tubería de saneamiento de 500 mm de diámetro la cual se conecta con el colector de saneamiento integral de la costa del sol.

1.2.3. Abastecimiento de agua.

Igual que en el punto anterior y a unos 200 m. De la zona más al sur del sector transcurre una tubería de Este a Oeste de fundición de 350 mm de abastecimiento de agua potable perteneciente a la empresa de abastecimiento de agua de la Mancomunidad de municipios de la Costa del Sol Occidental (ACOSOL).

1.2.4. Electricidad.

Por la zona Norte de la finca se sitúa una línea de alta tensión de 66 kV doble circuito Casares-Nueva Andalucía. Y en la zona Este de la misma pero fuera del ámbito del sector se emplaza una red de Doble circuito de 20 kV a la estación de Nueva Andalucía.

2. MEMORIA.

2.1. Justificación de la procedencia de su formulación.

La redacción y ejecución del presente instrumento de planeamiento viene posibilitada por las determinaciones de la disposición transitoria primera de la vigente Ley sobre Régimen de Suelo y Valoraciones (Ley 6/98, de 13 de abril).

La oportunidad de su desarrollo viene motivada al existir una fuerte demanda de productos turísticos de alta calidad en la zona, dando respuesta a esta demanda a través de esta oferta de suelo que ahora se programa para poner en el mercado una vez realizado el correspondiente Plan Parcial.

Asimismo, la vigente Ley del Suelo en su artículo 82 establece:

«Sección 6.^a </P>

Planeamiento de desarrollo </P>

Artículo 82. Programas de actuación urbanística. </P>

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará de conformidad con el Plan General Municipal respectivo, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas </P>.

2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio </P>.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento tipo en todo su ámbito, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo siguiente </P>.

c) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean </P>.

d) División del territorio para el desarrollo en etapas </P>.

Estas determinaciones se complementarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización. En las promociones privadas se incluirán además los programas de edificación </P>.

3. Los Programas de Actuación Urbanística constarán de los siguientes documentos </P>.

- a) Memoria que refleja la información urbanística utilizada </P>.
 - b) Planos de información urbanística correspondientes a los terrenos objeto de actuación </P>.
 - c) Planos de ordenación </P>.
 - d) Normas urbanísticas para el desarrollo en Planes parciales </P>.
 - e) Plan de Etapas </P>.
 - f) Estudio económico-financiero </P>.
- Asimismo el vigente PGOU de Benahavis establece lo siguiente relativo a los PAU.

Artículo 26. Programa de actuación urbanística.

1. Los Programas de Actuación Urbanística son los instrumentos que determinan la ordenación del suelo clasificado como urbanizable no programado con el nivel de detalle que es propio del planeamiento general para el suelo urbanizable programado. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación del suelo urbanizable programado apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Cada programa de Actuación Urbanística integrará, conjuntamente con los sistemas generales que tenga asignado, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas por el Plan General.

3. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 16 de la LS y 72 del RPU, así como las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado.

Comprenderán los documentos previstos en el artículo del RPU y, además, los complementarios siguientes:

a) Cuadro de características con señalamiento del aprovechamiento tipo del área del reparto, de los aprovechamientos urbanísticos para cada unidad de ejecución en que se divida el suelo para su desarrollo y ejecución, y del uso y tipología característicos de la misma.

b) La documentación adicional que se deduzca de las bases del concurso, si producirá de tal forma que se pueda evaluar satisfactoriamente el cumplimiento cabal de las mismas.

4. Cuando la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General coincidente o no con las revisiones cuatrienales del Programa de actuación, no será necesaria la formación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

Dedica este PGOU su título noveno a las determinaciones sobre esta clasificación de suelo, la cual paso a transcribir y que se debería de entender con las modificaciones introducidas por la nueva legislación urbanística estatal recientemente aprobada.

TÍTULO NOVENO

NORMAS PARA SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPÍTULO I

Normas generales

Artículo 331. Delimitación.

1. Constituyen el suelo urbanizable no programado los terrenos delimitados con este carácter en el Plan del Régimen del Suelo y Gestión, por su aptitud para atender a futuras o singulares demandas de utilización del suelo y poder desarrollarlas de forma que la inversión de los agentes que los desarrollen, aún disponiendo de un amplio margen de elección, tanto en lo relativo a modalidades y productos como en lo que respecta a

oportunidades y secuencia temporal de ejecución, pueda conciliarse con los objetivos de cualificación y mejora del espacio urbano y del medio natural que el Plan General persigue.

2. En cada área se cumplirán las determinaciones específicas que se incluyen en estas Normas para cada Programa de Actuación Urbanística y las restantes disposiciones contenidas en las mismas, cualquiera que sea la figura de planeamiento que la desarrolle.

Artículo 332. Desarrollo del suelo urbanizable no programado.

1. En desarrollo de las determinaciones del Plan General para esta clase de suelo, el Ayuntamiento podrá autorizar la formulación de los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, a fin de regular la ordenación y urbanización de estos terrenos.

2. Tales programas, que se formularán directamente por el propio Ayuntamiento o por concurso público, contendrán las determinaciones y documentos expresados en estas Normas y aquellos otros que se precisen conforme a las bases que puedan convocarse para su formulación o ejecución.

3. Las determinaciones contenidas en las respectivas fichas sobre el carácter de la actuación se entenderán referidas a la formulación del Programa de Actuación Urbanística y tendrán carácter indicativo.

4. En los casos en que se exija un Estudio de Impacto Ambiental, éste deberá señalar, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas y cualitativas, o cualquier otro medio, la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el paisaje y el medio ambiente, tanto rural como edificado y sobre los que pudiera tener incidencia negativa.

5. Los Programas de Actuación Urbanística se desarrollarán a través de los correspondientes Planes Parciales en la forma dispuesta por la legislación urbanística y el presente PGOU.

Artículo 333. Derechos y obligaciones de los propietarios.

1. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos, además de a lo contemplado por la legislación urbanística, a las siguientes limitaciones:

a) No podrán desarrollarse usos distintos a los existentes a la entrada en vigor del Plan General y que estuviese legalmente autorizado en ese momento, salvo los agrarios que resulten acordes con las características del suelo y lo señalado en el apartado siguiente.

b) Los usos y construcciones que se autoricen se ajustarán a las condiciones particulares que para cada uno de ellos se establecen en las presentes Normas, relativo al suelo no urbanizable, especialmente los relativos a parcelación y edificación. se entenderán aplicables a estos efectos, las normas previstas en dicho Título sobre la constitución de núcleo de población.

c) En esta clase de suelo no podrán efectuarse reparcelaciones urbanísticas hasta tanto no se aprueben los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y los Planes Parciales que lo desarrollen, debiendo sujetarse, entre tanto, al ordenamiento urbanístico y demás disposiciones aplicables, en especial las establecidas en el presente PGOU.

2. Una vez aprobado con carácter definitivo el programa de Actuación Urbanística, las facultades del derecho de propiedad de estos terrenos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el mismo, estando obligados a ceder gratuitamente al ayuntamiento los sistemas generales grafiados por el Plan, adscritos a cada una de las áreas en que se divide el suelo urbanizable no programado, así como, en su caso, a su ejecución y urbanización.

CAPÍTULO II**Programas de actuación urbanística**

Artículo 334. Ámbito de los programas de actuación urbanística.

1. Las actuaciones urbanísticas que puedan llevarse a cabo en el suelo urbanizable no programado deberán referirse a cada una de las áreas que se establecen en el plano de su competencia, de forma que los Programas de Actuación Urbanística que se autoricen deberán incluir una superficie mínima coincidente con la de alguna de las áreas previstas, salvo determinación específica expresada en la ficha de cada área, debiendo obligatoriamente incluir los sistemas generales adscritos a cada una de ellas.

2. Los ámbitos de cada Programa de Actuación Urbanística contendrán el cálculo del aprovechamiento tipo para todo su ámbito, área del suelo no urbanizable más sistemas generales que coincidirá con una única área de reparto. Dentro de dicha área de reparto todos los propietarios de suelo tendrán derecho al noventa por ciento (90%) de este aprovechamiento tipo.

Artículo 335. Condiciones urbanísticas de las áreas.

1. De acuerdo con los objetivos de la actuación que se señalan en cada área, y conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística, el Plan General determinará en cada caso:

a) Los usos globales permitidos y los incompatibles en cada área dentro del modelo territorial y la estructura urbana propuesta.

b) Las superficies máximas a desarrollar por los Planes Parciales.

c) También podrán determinarse las características urbanísticas de cada actuación de relación con la estructura urbana del territorio, señalando particularmente las superficies en que se prevé la localización de los sistemas generales de viario, espacios libres, servicios o dotaciones; donde se concentran los aprovechamientos lucrativos; las conexiones del sector con las redes viarias y de servicios contenidos en el Plan; y en general, las condiciones esenciales para la ordenación del ámbito afectado.

2. Igualmente, y en aquellas áreas en las que el objetivo prioritario de la actuación está ligado al crecimiento residencial o a la creación de dimensión de la actuación y la edificabilidad máxima para el conjunto de los usos permitidos o compatibles con ellos, edificabilidad a la que se ajustarán, sin superarla en ningún caso, los Programas de Actuación Urbanística.

3. La edificabilidad máxima concedida en el presente Plan General, figura referida en las fichas al conjunto de los usos permitidos en cada área.

4. En la formulación, ejecución y desarrollo de los Programas de Actuación Urbanística cuya autorización se lleve a cabo, además de las determinaciones del área, se respetarán las condiciones generales de uso, urbanización y edificación contenidas en las presentes Normas: del mismo modo, en las áreas a que se refiere el punto 2 de este apartado, se mantendrán las particulares condiciones de esta clase establecidas por el Plan para el suelo urbanizable programado.

5. En todo caso, los Programas de Actuación Urbanística, al señalar la intensidad específica de los diferentes usos permitidos desde el Plan o compatibles con ellos, podrán incluso suprimir alguno de aquellos cuando resulte complementario de los objetivos señalados en la correspondiente ficha.

6. A efectos de lo señalado en este Plan General, y además de lo expresado en el número anterior, los Programas que desarrollen áreas en la que el carácter de la actuación sea público y su objetivo no coincida con el recogido en el número 2 de este apartado, podrán también apartarse aisladamente de las condiciones generales de uso y edificación, a fin de ajustarlas motivadamente al contenido exclusivo y particular de las determinaciones que constituyen su finalidad.

Artículo 336. Tramitación de los programas de actuación.

1. Se podrán formular Programas de Actuación Urbanística cuando se cumplan las condiciones objetivas de programación para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado señaladas en las fichas de planeamiento respectivas.

2. El Ayuntamiento, de oficio, promoverá los Programa de Actuación Urbanística de conformidad con los criterios que señala el Plan General y conteniendo las determinaciones y documentos señalados en estas Normas.

El Ayuntamiento podrá acudir a fórmulas mixtas público-privadas para la formulación y ejecución de los Planes de Actuación Urbanística.

3. La adjudicación para la ejecución del programa de Actuación Urbanística y sus Planes Parciales se hará mediante concurso.

CAPÍTULO III

Ejecución de los programas de actuación urbanística

Artículo 337. Fórmulas de ejecución de los programas de actuación urbanística.

1. La ejecución de los Programas de Actuación Urbanística se podrá realizar bien directamente por la Administración, a través de Entidades o Empresas particulares o fórmula mixta público-privadas, o bien, mediante concurso. Los Programas de Actuación Urbanística que se ejecuten directamente por la Administración, se llevarán a cabo con la colaboración de los propietarios y adjudicatarios de aprovechamientos.

2. La ejecución de los Planes Parciales se ajustará al sistema de actuación que se haya establecido en el Programa de Actuación Urbanística, quedando los adjudicatarios obligados a cumplir obligaciones que, no estando especificadas en las bases, sean consecuencia del sistema aplicable.

2.2. Ficha del PGOU.

Establece el vigente PGOU de Benahavís la siguiente ficha de características para este suelo:

Clasificación: Urbanizable No Programado.

Calificación: Residencial.

Situación del sector: Zona Sur.

Superficie: 716.000 m²s.

Superficie afectada por expropiación autopista: 23.450 m²s.

Densidad:

Núm. máximo de viviendas:

Edificabilidad bruta:

Cesión de áreas libres: 69.255 m²s (=10% S/ST).

Reserva de áreas libres: 138.510 m²s (=20% S/ST).

Cesión, S.L., equipamientos: s/ R.P.

Reserva de equipamientos: 20% ST Sup s/RP.

Cabría hacer notar que del análisis de la propuesta del PGOU que le otorga una ficha de características más cercana a un suelo urbanizable programado que a un no programado.

Establece la vigente Ley del Suelo en su artículo 72.3.C) las determinaciones que sobre el suelo urbanizable no programado ha de hacer un Plan General:

«C. En el suelo urbanizable no programado:

a) Señalamiento de usos incompatibles con los previstos en las distintas clases de suelo y con la estructura general.

b) Establecimiento de las características técnicas y de las magnitudes mínimas que han de reunir las actuaciones en esta categoría de suelo, en función de los distintos usos, y las dotaciones, servicios y equipamientos que les correspondan.»

Por lo tanto cabría deducir que el PGOU se ha excedido en las determinaciones otorgadas para esta clasificación de suelo, con lo que cabría entenderlas a título indicativo.

2.3. Descripción general de la propuesta.

La propia definición del régimen del suelo urbanizable no programado: «... aquellos terrenos que siendo aptos, en principio para ser urbanizables de acuerdo con el modelo de utilización del Plan General, no formen parte de la programación del mismo ...» junto con las causas que regulen su programación: «... suelo urbanizable no programado abierto a las necesidades que en cada momento posterior surjan, capaz por tanto de incorporar al Plan los imprevistos que deriven de la evolución de la ciudad en el futuro ...» y las condiciones las condiciones que regulan los contenidos de los instrumentos de planeamiento (PAU) que los desarrollen.

En base a estos criterios, el presente documento pondría en programación el presente sector original el cual dividimos en tres sectores resultantes con los usos residenciales de baja intensidad que le asigna el Plan General en su ficha de características, otorgándole una definición mas concreta que será la que a los correspondientes Planes Parciales se encargue de desarrollar.

Se establece como principal uso el residencial en vivienda unifamiliar exenta o adosada con una densidad muy baja y que se cifra en 12 viv/ha.

Se establecen como usos complementarios al anterior el de residencial en bloque, del tipo «Poblado Mediterráneo», con una altura máxima de planta baja más 3, siendo la ocupación de la última inferior a la de planta baja, así como el hotelero, aparthotel, comercial y deportivo privado (equitación, tenis...)

2.4. División en sectores.

Se propone la división en tres sectores a los cuales se les otorgan las siguientes fichas de características:

SECTOR: A

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Residencial.

Superficie: 171.783 m².

Densidad: 12 viv/ha.

Edificabilidad bruta: 0.18 m²/m².

Cesión de áreas libres: 10%.

Reserva de áreas libres: 20%.

Cesión S.L. equipamientos: s/ R.P.

Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar exenta.

Vivienda unifamiliar adosada.

Vivienda agrupada.

Deportivo privado.

Hotelero-aparthotel.

Comercial.

Sistema: Compensación.

2.^a Etapa.

SECTOR: B

Clasificación: Urbanizable Programado.

Calificación: Residencial.

Superficie: 390.962 m².

Densidad: 12 viv/ha.

Edificabilidad bruta: 0.18 m²/m².

Cesión de áreas libres: 10%.

Reserva de áreas libres: 20%.

Cesión S.L. equipamientos: s/ R.P.

Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar exenta.
Vivienda unifamiliar adosada.
Vivienda agrupada.
Deportivo privado.
Hotelero-aparthotel.
Comercial.
Sistema: Compensación.
2.ª Etapa.

SECTOR: Mirador del Paraíso
Clasificación: Urbanizable Programado.
Calificación: Residencial.
Superficie: 123.424 m².
Densidad: 12 viv/ha.
Edificabilidad bruta: 0.18 m²/m².
Cesión de áreas libres: 10%.
Reserva de áreas libres: 20%.
Cesión S.L. equipamientos: s/ R.P.
Tipología de edificación: Vivienda Unifamiliar exenta.
Vivienda unifamiliar adosada.
Vivienda agrupada.
Deportivo privado.
Hotelero- aparthotel.
Comercial.
Sistema: Compensación.
1.ª Etapa.

Los parámetros otorgados a los presentes sectores son similares que los de los suelos urbanizables programados cercanos, tales como: Atalaya Hill Club, la Alquería y Nueva Atalaya.

2.5. Desarrollo de los sistemas.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benahavís no propone la adscripción de ningún sistema general a esta categoría de suelo, dejando en manos de los distintos PAU la adscripción de los mismos.

Estas adscripciones se determinan sobre la base de la cercanía de los mismos al sector para ajustarse a la equidistribución de cargas, en función de los aprovechamientos de cada ámbito.

En el presente expediente se proponen las siguientes adscripciones:

- 1 Conexiones viarias.
- 2 Conexión con la red de abastecimiento de agua.
- 3 Conexión con la red de saneamiento integral.

2.6. Infraestructuras.

2.6.1. Red viaria.

Se propone como acceso a los dos sectores situados al norte (sector A y Sector B) el acondicionamiento del sistema general de viario contemplado en el PGOU de Benahavís el cual atraviesa los sectores Brijan y Los Flamingos, grafiado en los planos correspondientes y cuyo desarrollo, ejecución, coste y urbanización correspondiera al desarrollo de los sectores limítrofes en colaboración y negociación con el ayuntamiento de Benahavís y vendrán reflejados en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación.

Para el sector de menor superficie y situado en la zona mas al sur de la finca (Mirador del Paraíso) se le da acceso desde el Vial Publico de la Urbanización El Paraíso situada en el t.m. de Benahavís.

2.6.2. Red de saneamiento.

Se propone la conexión como carga externa de los correspondientes sectores de planeamiento con la red integral de la Mancomunidad de Municipios de la Costa del Sol (ACOSOL) como viene grafiada en el plano correspondiente realizando una acometida general individual a cada uno de los tres sectores.

Como hipótesis para dimensionar los servicios se han aplicado las siguientes consideraciones:

En una urbanización con las características de situación, tipología de los usos previstos, (grandes zonas de jardines privados), esta totalmente claro que hay que adoptar un sistema de saneamiento separativo; por lo que se prevé un sistema de recogimiento de aguas pluviales totalmente independiente de las fecales, las cuales se verterán a los arroyos y cañadas existentes en la actualidad.

Para el cálculo del saneamiento utilizamos los datos de consumo de carácter domiciliario minorados en un 40% utilizando un tiempo de 10 horas (36.000 seg.) para la determinación de caudales de calculo.

Habitantes: 823 viv x 3 hab/viv: 2.469 hab.

Consumo de agua domiciliario: 2.469 hab x 300 l/día: 740.700 l/día.

Producción aguas fecales (60%): 444.420 l/día.

Caudal de calculo 444.420/36.000: 12.35 l/seg.

13,00. l/seg.

2.6.3. Red de agua.

Para los tres sectores Se propone la conexión con la red de abastecimiento de agua de Acosol existente al sur de la finca y por el margen del vial propuesto teniendo la acometida a los sectores A y B desde la zona Norte de los mismos y al sector Mirador del Paraíso desde la zona sur de este.

Asimismo, se dispondrá en los tres sectores de depósitos reguladores.

Con las hipótesis antes expuestas, tenemos un gasto de agua para consumo humano entre los tres sectores de:

Habitantes totales: 823 viv x 3 hab/viv: 2.469 hab.

Consumo de agua domiciliaria: 2.469 hab x 300 l/día:

740.700 l/día.

Además cabría añadir el consumo de agua para riego de jardines y zonas deportivas, por lo que habría que estimar como aporte de agua de apoyo para el riego de los jardines privados y equipamiento otro tanto.

Por lo que el consumo total de agua demandado será de:

1.481.400 l/día.

Lo cual supone un caudal mínimo exigible de

17,12 l/seg.

2.6.4. Electricidad.

Se conecta la red de electricidad desde las líneas de media tensión que atraviesan la finca de norte a sur en los sectores A y b y de Oeste a Este en el sector Mirador del Paraíso.

Se estima una potencia total demandada en los tres sectores de:

Viviendas: 823 x 20.000 W: 16.460 kW.

Alumbrado publico: se estiman 140 lamparas (aproximadamente 7 km de viales, y separación entre luminarias de 50 metros), de una potencia de 300 W, con un factor de corrección de 1,8.

Alumbrado: 140 x 300 x 1,8: 75,60 kW.

Equipamientos y otros usos: se estima en:.....600 kW.

Por lo que la potencia total demandada es de 17.136 kW, que aplicando un factor de corrección de 0,4, nos daría una potencia a instalar de 6.854 kW.

Si estimamos un factor de potencia de 0,8, nos daría que la potencia de los transformadores seria de 8.567 kVA. Distribuidos estos proporcionalmente por la

superficie de cada sector ya que los tres tienen los mismos parámetros de edificabilidad y densidad.

2.7. Cálculo del Aprovechamiento Tipo.

Establece el PGOU de Benahavís:

Artículo 37. Cálculo del aprovechamiento tipo.

1. Se calcula dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las distintas zonas del área de reparto expresado en metros cuadrados construibles del uso característico, entre la superficie total de área.

2. El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso asignándoles el valor de la unidad al característico o dominantes, y a los restantes, coeficientes superiores o inferiores, en función de los criterios de ordenación del presente PGOU, la previsible evolución que de dicha ordenación resulta, y los restantes hechos que determinen el valor de dichos usos.

Se establece un área de reparto coincidiendo el aprovechamiento tipo con el aprovechamiento de cada uno de los tres sectores al tener estos las mismas características.

3. Estudio Económico y Financiero.

Las infraestructuras propuestas que dan servicio al presente sector se estiman sus costes de ejecución en aproximadamente 180.000 € (ciento ochenta mil euros), desglosados en los siguientes capítulos:

Red viaria: 78.750 €.

Conexión abastecimiento de agua: 22.500 €.

Conexión red de saneamiento: 56.250 €.

Conexión electricidad: 22.500 €.

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