

LIBRO II. MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN**Índice**

1. ANTECEDENTES	4
2. LA NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PGOU.....	4
3. OBJETIVOS GENERALES	6
4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.....	10
4.1. MODELO TERRITORIAL ACTUAL	10
4.2. MODELO TERRITORIAL PROPUESTO	10
4.3. CIUDAD EXISTENTE.....	11
4.4. PROPUESTA RESIDENCIAL	12
4.5. PROPUESTA INDUSTRIAL-SERVICIOS	13
4.6. INFRAESTRUCTURAS.....	14
4.6.1. Red Comunicaciones.....	14
4.6.2. Transporte	21
4.6.3. Aparcamientos	21
4.6.4. Saneamiento.....	21
4.6.5. Abastecimiento.....	22
4.6.6. Red Eléctrica.....	28
4.6.7. Red De Telecomunicaciones	28
4.7. DOTACIONES DE ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	28
4.8. RED DE SISTEMAS GENERALES.....	29
4.8.1. Sistemas Generales de Áreas Libres	29
4.8.2. Sistemas Generales de Equipamientos.....	30
4.9. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO	32
4.9.1. Suelo Urbano Consolidado.....	32
4.9.2. Suelo Urbano No Consolidado.....	32
4.9.3. Suelo Urbano No Consolidado en Régimen Transitorio	32
4.10. ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE	34
4.10.1. Suelo Urbanizable Ordenado	34
4.10.2. Suelo Urbanizable Sectorizado	34

4.10.3.	<i>Suelo Urbanizable No Sectorizado</i>	34
4.10.4.	<i>Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.</i>	34
4.11.	ÁREAS DE REPARTO. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. CARGAS SUPLEMENTARIAS.	35
4.11.1.	<i>Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbano No Consolidado.</i>	35
4.11.2.	<i>Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbanizable Sectorizado.</i>	36
4.11.3.	<i>De Los Coeficientes De Ponderación Establecidos Por El PGOU...</i>	36
4.11.4.	<i>De las Cargas Suplementarias Establecidas Por El PGOU.</i>	38
4.12.	JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN EN EL SUELO CLASIFICADO COMO NO URBANIZABLE	42
4.12.1.	<i>El modelo metodológico para la ordenación del suelo no urbanizable</i>	42
4.12.2.	<i>Medidas adoptadas para evitar la formación de nuevos asentamientos</i>	50
5.	ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES	51
6.	MARCO PARTICIPATIVO	52
6.1.	ACUERDO DE FORMULACIÓN.....	52
6.2.	LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA	52
6.3.	INFORMACIÓN PÚBLICA DEL AVANCE.....	52
6.4.	SÍNTESIS DE LAS SUGERENCIAS PRESENTADAS	53
6.5.	REUNIONES CON PROPIETARIOS E IMPLICADOS.....	56
6.6.	CONSULTAS A ORGANISMOS Y EMPRESAS DE SERVICIOS	56

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias, NNSS, de Casabermeja fueron aprobadas el 17 de diciembre de 1997. El Texto Refundido de las NNSS fue aprobado definitivamente el 23 de abril de 1998 y publicado en el B.O.P. de 2 de julio de 1998.

Desde su entrada en vigor hasta la fecha, se han ido observando ciertos problemas que impiden el completo desarrollo de las Normas Subsidiarias. Esta alteración de la situación urbanística plantea la necesidad de la Revisión de las NNSS, cuya exigencia viene, además, directamente impuesta por la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, LOUA, que obliga a la adaptación parcial o total a su marco legal a todos los municipios andaluces.

2. LA NECESIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PGOU

La conveniencia y oportunidad de la Revisión, en este caso, Redacción del PGOU de Casabermeja viene dada por el cambio de contexto, el cambio legal y el agotamiento del modelo establecido en su día. Se trata de una modificación global que no puede hacerse sin "alterar integralmente" la ordenación vigente.

Además la necesidad de que la adaptación de las NNSS de Casabermeja a la LOUA, que como se ha dicho fueron aprobadas definitivamente el 23/04/98, se haga a través del mecanismo previsto en el procedimiento contenido en la Disposición Transitoria Segunda y artículo 37 de la LOUA viene determinada por la propia Ley, ya que sus disposiciones no se pueden hacer de inmediata y directa aplicación ni pueden regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos y planes de desarrollo, ni regular los modos de ejecución de su planeamiento.

De otro lado, la LOUA comporta la exigencia de adaptación al marco legal que también coincide con la necesidad del municipio de adaptar sus estrategias urbanísticas y territoriales a un marco de Plan General, con la disposición activa de todos los instrumentos administrativos del más largo alcance para invertir los procesos negativos en los que se está encontrando con el modelo actual.

Según lo establecido en el apartado 2 de la disposición transitoria Segunda, los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de Enero de 2007 no se podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las modificaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos. Toda adaptación a la LOUA, tanto si es parcial como total, debe hacerse mediante la figura de la revisión.

En Casabermeja, la dimensión estructurante e integral de esta adaptación implica una sustitución completa de la anterior ordenación. No sólo los fenómenos de ocupación indiscriminada y desordenada del suelo no urbanizable, sino la necesidad de regular nuevos usos o responder a nuevas demandas obligan a una profunda adaptación. Un claro ejemplo son la mayoría de las unidades de ejecución en suelo urbano, que por diversos motivos, no se han podido desarrollar.

Dado que el Plan en redacción va a suponer un modelo de ciudad nuevo, se puede considerar que estamos redactando un nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, y no revisando las NNSS vigentes.

3. OBJETIVOS GENERALES

Según la LOUA, los objetivos generales son:

a) Conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida en Andalucía.

b) Vincular los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales.

c) 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.

d) Delimitar el contenido del derecho de propiedad del suelo, usos y formas de aprovechamiento, conforme a su función social y utilidad pública.

e) Garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

f) Garantizar una justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo.

g) Asegurar y articular la adecuada participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística.

La ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso:

a) La organización racional y conforme al interés general de la ocupación y los usos del suelo, mediante su clasificación y calificación.

b) La determinación, reserva, afectación y protección del suelo dotacional, entendiendo por éste el que deba servir de soporte a los servicios públicos y usos colectivos; es decir, las infraestructuras, parques, jardines, espacios públicos, dotaciones y equipamientos públicos, cualquiera que sea su uso.

c) El cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes.

d) La fijación de las condiciones de ejecución y, en su caso, de la programación de las actividades de urbanización y edificación.

e) La formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

f) La protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural.

g) La protección y adecuada utilización del litoral.

h) La incorporación de objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje.

El objetivo general de la redacción del P.G.O.U. de Casabermeja, es dotar al Municipio de un instrumento de planeamiento adecuado a su dinámica socio-urbanística actual, definiendo un modelo de ordenación del territorio que posibilite una mejor calidad de vida y aumente el nivel de dotaciones de sus habitantes; a partir de la conservación y puesta en valor de sus recursos medioambientales, agrícolas, paisajísticos y de la obtención de los beneficios derivados de las transformaciones de toda índole, materiales y sociales, que se produzcan en el propio Municipio y en su entorno.

Se trata de incrementar la capacidad de atracción del municipio, sobre actividades residenciales, turísticas, medioambientales, y de ocio, que generen una alternativa atractiva, frente a otros municipios colindantes, preservando los valores naturales y ambientales que posee el término municipal.

El presente documento, no debe suponer una ruptura con las determinaciones del planeamiento vigente, pero si deben ajustarse muchas de sus determinaciones a la realidad socio-económica del municipio, controlando el abandono y la degradación de su habitat rural-natural y prestando una especial atención a la solución de problemas con una gestión eficaz de los mismos.

Los objetivos generales definidos por el plan son:

- Regular las distintas formas de ocupación del territorio para consolidar una estructura equilibrada, protegiendo las áreas especialmente sensibles, impidiendo el establecimiento de usos no deseados y potenciando sus valores agrícolas, naturales, paisajísticos, culturales y medioambientales existentes.
- Dimensionar los futuros desarrollos urbanos, teniendo en cuenta la capacidad y la calidad del espacio natural circundante, para ser soporte de actividades, tanto residenciales, como turísticas o industriales; así como los costos de adecuación o implantación de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del conjunto urbanizado.
- Lograr una red viaria básica que garantice la circulación general en el municipio.
- Conseguir unos sistemas generales de dotaciones para el municipio, en consonancia con la población, tanto en lo que se refiere a espacios libres como principalmente a Equipamientos colectivos, educativos y asistenciales adecuándolo a la nueva estructura demográfica y a las nuevas demandas sociales.

- Poner en valor los suelos de dominio público para el uso de recreo y ocio de la población, aumentando estos espacios en aquellos lugares donde por su valor paisajístico y de protección así se establezca.

- Cuidar el núcleo urbano de Casabermeja, así como el patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. Esto significa reconocer el valor de orden territorial, comarcal, urbano, de residencia, de paisaje y de historia que sustenta el mismo.

- El Plan deberá proteger, diagnosticar y definir los distintos espacios naturales, su grado de uso y de protección, utilizando para ello no solo normativas específicas sino además aquellos Estudios de Impacto Ambiental que sirvan para detectar los efectos desfavorables sobre el equilibrio de cada zona y los posibles mecanismos correctores.

- Alcanzar un Plan General plenamente consensuado con el conjunto de la ciudadanía, sean estas personas individuales, empresas, asociaciones, etc. de Casabermeja y de sus representantes políticos. Alcanzar un buen documento significa de alguna manera conseguir dotar al municipio de Casabermeja de unas reglas de juego consensuadas, útiles y eficaces para el desarrollo de las actividades de sus ciudadanos y como expresión de un deseo de futuro beneficioso y solidario para el conjunto de la población de Casabermeja.

- Definir unos modelos de gestión que permitan unos desarrollos ágiles y que permita resolver problemas arrastrados de los anteriores planeamientos.

En resumen, se trata de dotar al municipio de las infraestructuras y servicios que va a requerir su crecimiento a corto y medio plazo, con una localización equilibrada de usos residenciales, turísticos, productivos y de ocio.

4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y PORMENORIZADA.

4.1. Modelo Territorial Actual

En la Memoria Informativa se hace un extenso análisis del Modelo Territorial actual del municipio con una amplia descripción de los condicionantes del medio natural, el territorio construido, así como la estructura urbana.

4.2. Modelo Territorial Propuesto

La situación estratégica de Casabermeja es probablemente el factor más determinante a la hora de desarrollar el Plan General de Ordenación Urbanística. Casabermeja tiene la oportunidad de convertirse en un centro subcomarcal, ofreciendo servicios a los municipios de su entorno.

Además, la inclusión del Municipio dentro del Área Metropolitana de Málaga, y su cercanía a la capital, permiten afianzar la idea de Casabermeja como Puerta de Málaga.

El modelo de ordenación propuesto se basa en la ciudad compacta y densa, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión. Se pretende así fomentar el ahorro de suelo, energía y recursos materiales y preservar los sistemas agrícolas y naturales. La LOUA en su artículo 9 señala que los Planes Generales deben:

“Optar por el modelo y soluciones de ordenación que mejor aseguren:

.....

La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse en el entorno del núcleo ya consolidado por las razones que habrán de motivarse, se ubicarán de forma coherente con la ordenación estructural...”

La posibilidad de convertirse en una ciudad dormitorio es uno de los riesgos que amenazan a gran parte de los pueblos de interior. Este modelo de desarrollo es tentador, pues aporta al municipio unas plusvalías sustanciosas a corto plazo. Sin embargo, los efectos a largo plazo no parecen ser tan satisfactorios. Existen ya en la provincia múltiples ejemplos de municipios con modelos de desarrollo con impactos nocivos para la calidad ambiental, estructural y social. En realidad, el proceso ya está iniciado y es necesario interrogarse si ese es papel que quiere desempeñar Casabermeja en el marco territorial provincial. La redacción del Plan General otorga la posibilidad de apostar por un modelo que estructure las estrategias de desarrollo del municipio.

4.3. Ciudad Existente

La LOUA define uno de sus objetivos como *“una Ley que apuesta por la mejora de la ciudad existente”* y hace hincapié en dos aspectos fundamentales: la conservación y la rehabilitación de la ciudad histórica y la reurbanización y reequipamiento de los ensanches del siglo XX.

La LOUA pone el acento en la recuperación de la ciudad histórica como espacio social, como espacio económico y como espacio vivido. En el caso de Casabermeja, esto es fácilmente extensible al ensanche. En definitiva se trata de revitalizar la ciudad existente. Para llevar a cabo esta revitalización de la trama urbana se plantean distintas actuaciones:

- La revisión de la normativa urbanística para evitar la degradación de la ciudad existente. Uno de los objetivos fundamentales es preservar la imagen del pueblo imponiendo fuertes restricciones en los trabajos que se desarrollen en el casco histórico. Se busca recuperar la homogenización que tradicionalmente han caracterizado a los pueblos andaluces.
- Resolver los bordes del casco actual. Una de las iniciativas es la creación de calles perimetrales que bordeen el casco y permitan redefinir las actuales unidades de ejecución que no tienen visos de desarrollarse.

- Crear un anillo verde de protección que bordee el casco actual. Esta iniciativa se entiende como complementaria de la anterior. El objetivo es ordenar el perímetro, definiendo los límites de la ciudad.
- Desalojar del núcleo los usos nocivos que todavía existen.
- Incentivar la construcción de aparcamientos.
- Mejorar la pavimentación de las calles históricas. (actualmente, el Ayuntamiento ha sacado a concurso un proyecto para este fin).
- Reequipar el núcleo urbano.
- Abrir nuevas calles tanto para el tráfico rodado como para el tránsito peatonal.
- Se ha realizado un ajuste de alineaciones así como una delimitación de Actuaciones Aisladas para el ensanchamiento, apertura y adecuación de viales así como acondicionamiento y reurbanización de áreas libres principalmente. En cuanto a las ordenanzas de edificación se ha procedido a un análisis de las mismas con una consecuente revisión y adaptación.

4.4. Propuesta Residencial

Como ya se ha dicho anteriormente, el Plan General propone un modelo de desarrollo compacto para la ciudad. Se trata de completar la ciudad existente. Casabermeja tiene su crecimiento prácticamente limitado al oeste. Al norte y al este, la autovía es una frontera que imposibilita la permeabilidad entre las diferentes tramas urbanas. Al sur y al este, la geografía impide también seguir pensando en un crecimiento racional.

La propuesta más importante es la conexión de la trama actual. Al oeste del núcleo existe ya una urbanización, "los Pradillos". Se plantea desarrollar la trama actual de ensanche hasta unir el núcleo con dicha urbanización. También

se incluyen crecimientos residenciales en la solución adoptada para el borde del núcleo. Se propone ajustar las unidades de ejecución que no se han desarrollado y la creación de nuevos sectores que permitan definir el borde.

El Plan General propone la reserva de suelos para vivienda de precio asequible (precio tasado, protección oficial o promoción pública. Se reservará al menos el 30% del Suelo Urbanizable de uso residencial a viviendas de protección oficial, sociales u otros regímenes de protección pública. El Ayuntamiento ha adquirido aproximadamente unas 7 hectáreas que piensa destinar a vivienda protegida. Se está tramitando una modificación de elementos que se incorporará al Plan.

4.5. Propuesta Industrial-Servicios

Uno de los objetivos prioritarios del Plan es la generación de actividad productiva para transformar a Casabermeja en un municipio diversificado en cuanto a su uso y completo para el desarrollo de la vida cotidiana como es poder trabajar, vivir, disponer de colegios, parques, comprar y tener ocio en un mismo lugar.

La mayoría de los sectores industriales actuales se han desarrollado o pretenden hacerlo próximamente. Esto ha hecho que se haya incrementada la actividad industrial en el Término Municipal.

La localización estratégica de Casabermeja dentro del Área Metropolitana, así como sus infraestructuras y sus comunicaciones, hacen del municipio el lugar adecuado para desarrollar establecimientos de actividades empresarial, industrial, terciario avanzado, comercial y equipamientos, con las instalaciones de operadores y actividades de transporte y logística terrestre, relacionadas directamente con la actividad económica del área y el entorno, y con capacidad de atraerla, desarrollarla y concentrarla.

Con el objetivo de convertir a Casabermeja en un polo territorial en el equilibrio funcional de la Aglomeración Urbana de Málaga, la ordenación del suelo productivo se establece con criterios modulares, con reservas futuras y con una planificación flexible. El Plan General apuesta, por lo tanto, por el desarrollo

de dos tipos de industrias. Una industria media que se localizaría al este del Término, colindante con el PP-1, y una industria escaparate más próxima al núcleo urbano. Esta industria escaparate tendría una vocación más comercial y de servicios. En ambos casos, los nuevos sectores se concentran en áreas colindantes con los sectores existentes, como eventuales ampliaciones de estos.

4.6. Infraestructuras.

El Ayuntamiento de Casabermeja está acometiendo diversos proyectos para mejorar las calles del núcleo. En los ámbitos que van a acoger estas obras, encontramos desde calles en muy mal estado hasta las calles que por su significación necesitan un tratamiento diferente. Estas obras deben ser la oportunidad para mejorar las infraestructuras urbanas.

4.6.1. Red Comunicaciones

Respecto a la infraestructura viaria, el Plan General establece nuevos viales, así como la redefinición de algunos existentes para mejorar las comunicaciones del municipio. Cabe destacar la creación de viales perimetrales en el casco así como la conexión entre la Yesera y los Pradillos. (Ver plano)

Se destacan también otras determinaciones:

- Carretera del Arco.

El Plan General considera esencial para la adecuada vertebración del territorio, la finalización de las obras de la Carretera del Arco entre Casabermeja y Almogía.

Las expectativas de crecimiento al oeste del Término Municipal de Casabermeja son lo suficientemente altas para considerar un aumento en la densidad de tráfico en la carretera que une Casabermeja con Almogía. En un futuro, esta carretera no podrá dar cabida a tantos vehículos. La carretera del Arco podría absorber este tráfico.

Además, su puesta en funcionamiento, permitiría el desarrollo de la parte noroeste del Término Municipal de Casabermeja donde el terreno es menos accidentado.

- Nueva Autopista.

Existe un proyecto para la realización de una autopista entre Alto de las Pedrizas-Torremolinos. Dicha autopista cruza el término municipal de Casabermeja. Se ha reservado suelo para la ejecución del proyecto.

- Acceso al Nuevo Cementerio

Se proponen dos accesos distintos al nuevo cementerio desde el casco urbano:

- Acceso peatonal: se pretende conectar el núcleo con el cementerio a través de los caminos del Calvario y del Campanario, este acceso iría paralelo al río Guadalmedina.
- Acceso rodado desde la MA-431.

- Antiguo Tramo MA-435

El trazado de ciertos tramos de la antigua Carretera MA-435 no coincidió con el trazado de la Carretera del Arco. Existen, por lo tanto, lugares donde las dos carreteras se desdoblaron y se cruzan. Desde el Plan se propone el Estudio de estos cruces y tramos desdoblados ya que estos no están siempre lo suficientemente definidos y en algunos casos pueden llegar a ser peligrosos.

- Conexión MA-431

Transformar el carril de Los Angelitos en una vía para tráfico rodado que una la parte alta del núcleo con la carretera MA-431. Se pretende reducir el tráfico que atraviesa el núcleo histórico.

- Camino De Las Fuentes (O Del Agua Y La Piedra)

El agua es un elemento esencial en la historia de nuestro pueblo, de cualquier pueblo. Es un factor que ha condicionado de manera fundamental el asentamiento humano. Se podría decir de manera sencilla que el casco urbano está donde está por su proximidad al agua, a las fuentes y al río.

Este paseo que aquí se propone pretende unir de manera circular las diferentes fuentes del pueblo. Se trata de un recorrido que puede servir también de punto de partida hacia otras rutas señalizadas, como la de la Torre Zambra a partir del Chorro, y la del futuro parque fluvial a partir de las Parras Nuevas a través de un paso sobre o bajo la autovía en la zona del cementerio.

En realidad, el "camino de las fuentes" es un ruta que se puede iniciar en cualquier punto, y que unirá varios hitos fundamentales: El arroyo del Chorro y su fuente, las piedras de mitra y los tajos, el mirador del Calvario, la fuente de las Parras Viejas, la Fuente de la Parras Nuevas, el Castellum Aquae, la Fuente de Abajo, la Alcubilla, y de nuevo la fuente del Chorro.

Se pretende un recorrido de baja dificultad, que sea apto para que de forma completa o en uno de sus tramos pueda ser realizado por cualquier persona, aunque no tenga una condición física especial. Para esto, aunque el recorrido completo del camino supone superar el desnivel existente entre los 500 y 700 metros de altitud se procura hacerlo de forma progresiva, evitando ascensos o descensos muy bruscos. El tránsito se realiza a través de trozos de camino con firme empedrado, otros de zahorra, y un trozo urbano entre las Parras Nuevas, la Fuente Abajo y la Plaza de la Raja en la unión del arroyo del Chorro y de la Alcubilla.

A continuación vamos a describir el camino partiendo de la Fuente del Chorro, en el área recreativa del mismo nombre. Desde la fuente caminaremos unos doscientos metros arroyo arriba, desde allí el camino se gira hacia la dirección Este, y al terminar de subir nos encontramos con el carril que une el Morato con el puerto de los Angelitos, enfrente nos quedan las Piedras de Mitra, un conjunto rocoso donde podemos hacer una descansadita mientras vemos al norte el pueblo y a los lejos las sierras de los Camarolos, Cabras y el Torcal. Desde aquí nos encaminamos hasta el carril de los Tajos, que se realizó para acceder al depósito de agua del cantosal. Siguiendo este carril entre una zona

de encinar y plantas aromáticas como la lavanda, el tomillo, el orégano, llegamos al depósito del agua y ascendemos por un pequeño carril hasta zona de los tajos. Allí en los alto tendremos unas magnificas vistas de la cuenca del Guadalmedina, la zona del Burro, famosa otrora por sus viñas que se perdieron con la filoxera, y ahora llena de almendros, a los lejos y al sur el Mediterráneo y los Montes de Málaga; al Este Colmenar y Sierra Tejeda; al Norte el campo de cámara y tras él las sierras de Camarolos Cabras y el Torcal.

Una vez situados en este punto volveremos sobre nuestros pasos hasta el depósito del agua para continuar en dirección Este por un carril terrizo que finaliza en una pequeña explanada. Ahí tomaremos un pequeño tramo de camino empedrado que nos conducirá en dirección al Monte Calvario. A mitad de ese camino nos podremos acercar para ver a nuestra derecha la cueva Bermeja. Una vez que estamos en el Monte del Calvario podremos realizar un pequeño descanso en la zona del mirador.

Hayamos tomado una u otra variante nos encontraremos, situados en el mirador del monte Calvario y desde esa posición, podemos iniciar el camino hacia las Parras Viejas, para ello a unos pocos metros del mirador tomamos un camino encajonado entre albarradas de piedra dirección Este; al poco, cuando la pendiente se hace más pronunciada tomamos un estrecho sendero a nuestra derecha que discurre por la parte inferior de una pared de grandes piedras, salpicadas de encinas.

Desde las Parras Viejas una de las fuentes más importantes del pueblo, tomaremos la antigua calzada empedrada sobre tierra hasta llegar al antiguo matadero (hoy centro de selección y mejora de la cabra malagueña) y continuar hasta la plaza de la fuente de las Parras Nuevas a la entrada del Cementerio. Esta fuente constituyó un hito importante para el pueblo, pues supuso traer la red de agua desde las Parras Viejas hasta el propio casco urbano. En ese punto, si lo deseamos podemos ver el cementerio, declarado Bien de Interés Cultural, y también el Castellum Aquae, situado justo enfrente de las Parras Nuevas, se trata de los restos de una obra hidráulica de la época romana. Desde esta zona y a través de la calle Picasso que discurre junto al Parque Municipal llegaremos a la Fuente de Abajo en la Plaza de este nombre podremos ver la antigua fuente situada bajo la superficie de la plaza y que en la

construcción de la misma fue conducida a los abrevaderos situados en la zona del Recoillo. Según la tradición popular el agua de esta fuente favorecía la fertilidad, de tal manera que cuando una mujer quedaba embarazada se decía que había bebido agua de la fuente de abajo. En esta zona también se situaba el caño del moro una obra hidráulica que los mayores aún recuerdan y que quedó oculta por las obras realizadas en la década de 1970. Desde este plaza, siguiendo la Avda. de la Constitución , calle que se construyó sobre el embovedado del arroyo Cantarranas, llegamos a la Plaza de la Raja, también llamada de la petanca, donde observamos una fuente sobre dos importantes rocas, donde se unen dos arroyos el del Chorro y el de la Alcubilla. Aquí se inicia un camino empedrado que discurre paralelo al arroyo de la Alcubilla y que nos lleva a la fuente del mismo nombre. En este punto podemos tomar el paseo que discurre junto a la carretera que nos conduce también al área recreativa del Chorro, o bien continuar un poco más el camino cauce arriba para proseguir por este paseo empedrado que nos conducirá hasta la fuente del Chorro.

Actuaciones necesarias para poner en valor el camino y las zonas de interés que comunica.

Área recreativa y fuente del Chorro.

Esta zona constituye el punto de inicio y llegada ideal de la ruta, pues dispone de medios adecuados para el descanso, tales como mesas, barbacoa, refugio, zona de juegos para niños, y zona para tiendas de campaña. Lógicamente todas estas prestaciones podrían mejorarse un poco. Hay que señalar que esta zona también puede ser punto de partida para la ruta de la Torre Zambra.

Tramo Chorro- Piedras de Mitra.

Sería necesario construir un camino empedrado, similar al de la fuente de la Alcubilla.

Piedras de Mitra-Mirador de los Tajos.

Desde aquí al depósito del Cantosal y a la zona mirador de los tajos se aprovecharía el carril existente que en algunas partes se podría con zavorra para evitar que se embarre. Este carril estaría cerrado a su entrada para evitar tránsito de vehículos, tendrían la llave la empresa del agua y la policía local, para emergencias.

En los Tajos se podría adecuar una zona mirador, que indique vistas, pero que conlleve la mínima intervención constructiva.

Mirador de los Tajos-Monte Calvario.

En la opción más dificultosa, que atraviesa los tajos habría que simplemente señalar en la zona de los tajos y aumentar la seguridad en la zona de descenso, algún pequeño escalonamiento, alguna cuerda de sujeción, todo afectando lo mínimo al terreno, y realizado de modo manual. Se trata de un camino con ancho para una sola persona. Una vez llegados a la proximidad de la era (se debería conservar) se inicia el camino hasta el monte calvario. Este camino sí debe abrirse hasta unos 3,5 metros, y en un futuro deberá empedrarse. El camino seguirá el trazado actual. Este ancho propuesto está en función de que pueda ser transitado a pie por los cortejos funerarios hasta el cementerio. Su paso estaría restringido sólo a vehículos funerarios. Caso de desestimarse esta opción, y que todo el acceso al nuevo cementerio se realice desde el Puerto del Burro, su ancho podría reducirse a un metro y medio o dos metros. A lo largo del camino habría que señalar los puntos de interés arqueológico, pero su acceso se realizaría, como en todos los tajos, por medio de sendas que no alteren el terreno.

En cuanto a la opción del trazado más fácil entre el mirador de los Tajos y el monte Calvario, sería conveniente estudiar la restauración de los destrozos ambientales más graves cometidos con la realización del carril y las explanadas, aunque se observa una gran capacidad de regeneración del suelo. En algún tramo mas pendiente, como el próximo a la última explanada, se podría estudiar la realización de un nuevo trazado más suave, pero menos agresivo con el terreno y más estrecho.

Al llegar a la última explanada hay un tramo de unos doscientos metros hasta conectar con el camino del Calvario que se necesita abrir. Se trataría de un camino de aproximadamente un metro de ancho, según el terreno, y que en la zona de olivos, de más barrizal, se podría empedrar.

Mirador del Calvario- Fuente de las Parras Viejas.

Aquí habría que mejorar el pequeño sendero existente, a la izquierda del antiguo camino encajonado entre muretes de piedra, pues al poco de iniciarlo hay que abandonarlo por tener una pendiente demasiado pronunciada. Por las características del terreno podría ser una vereda más o menos adecuada. En algunas partes habría que recurrir a lo que tradicionalmente se ve sobre el terreno, que son albarradas de piedra seca.

En la Fuente de la Parras Viejas habría que hacer una importante obra de restauración, de explicación arqueológica y etnográfica. El entorno inmediato de la fuente habría que municipalizarlo y recobrar sus formas originales.

Fuente de las Parras Viejas- Fuente de las Parras Nuevas.

En este tramo no habría que hacer otra cosa reponer el empedrado tradicional del camino hasta la cabra malagueña, y en todo caso una puesta en valor del "Castellum Aquae", haciéndolo visitable y explicando a través de paneles su función en la época en que se construyó. En realidad la Plaza y la Fuente y la zona de entrada al cementerio deben haber quedado completadas con la obra recientemente adjudicada.

Aquí también tiene un importante papel el cementerio, como elemento de interés para los visitantes. En realidad este camino de las fuentes, donde los elementos fundamentales son el agua y la piedra, posee sugerentes simbologías, una no solo las fuentes sino también los dos cementerios.

Parras Nuevas-Fuente de Abajo.

La zona constituye un punto fuerte del recorrido, puede ser también un buen punto de inicio o final del recorrido. En este punto confluyen la fuente, el

Castellum, el cementerio y el parque municipal. Desde aquí a la Fuente de Abajo se llega a través del parque y/o la calle Picasso. Sólo se trata de dar continuidad a la señalización general del sendero. En la Plaza de la Fuente Abajo se trata de hacer un trabajo donde los antiguos caños sean visibles colocando en la superficie superior un cristal o material transparente, también un cartel cerámico donde se realice una breve explicación sobre esa fuente.

Fuente Abajo - Plaza de la Raja o Petanca.

Se trata de un recorrido urbano a través de la Avda. de la Constitución que no necesita de ninguna actuación, en todo caso, la señalización general del camino.

4.6.2. Transporte

Casabermeja pertenece al Consorcio de Transporte del Área de Málaga. El Consorcio tiene como objetivo incrementar la demanda de transporte público colectivo a través de la mejora global del sistema de transportes.

4.6.3. Aparcamientos

Creación de varios aparcamientos en el centro histórico, donde faltan plazas de aparcamiento. Se contemplan dos tipos de intervenciones. La primera sería la construcción de aparcamientos de gran capacidad que combinaran las plazas fijas con plazas de rotación. La segunda sería la construcción de aparcamientos de menor capacidad en puntos estratégicos de la trama urbana. Existen ya en el pueblo iniciativas de este tipo en antiguos corrales. Desde el Consistorio se pretende incentivar estas actuaciones.

Se evitarán así los aparcamientos ilegales que dificultan el tráfico. Se reduciría considerablemente el tráfico marginal en búsqueda de estacionamiento. La circulación sería más fluida.

4.6.4. Saneamiento.

Se establecen posibles emplazamientos para las nuevas depuradoras que den respuesta a las necesidades del pueblo.

Por un lado, se prevé cambiar la ubicación de la actual depuradora, ya que esta, está demasiado cerca del casco urbano, lo que provoca molestias a los vecinos.

Además, hay que considerar la necesidad de instalar una de mayor tamaño, según cálculos municipales. Se ha reservado un espacio de suelo como sistema general técnico (R-SGT-02) para la ubicación de la nueva depuradora.

Por otro lado, las perspectivas de crecimiento obligan a la instalación de, al menos, una depuradora más en el Término Municipal. Esta nueva depuradora iría en la vertiente del Arroyo Cauche. Se ha reservado un espacio de suelo como sistema general técnico (R-SGT-01) para la ubicación de la nueva depuradora.

En la actualidad se está estudiando un proyecto para solucionar los problemas del polígono PP1 y de la Urbanización "El Alcalde".

4.6.5. Abastecimiento.

Los cambios culturales y sociales de los últimos tiempos han generado una nueva conciencia en cuanto a la cultura de conservación y protección del recurso agua y de desarrollo económico en armonía con el medio ambiente.

El Municipio de Casabermeja está incluido en el Sistema de Abastecimiento a la Zona Sur del Torcal. Se ha elaborado un estudio que contempla diversas actuaciones que afectan al municipio.

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO A LA ZONA SUR DEL TORCAL

1.- MUNICIPIOS Y POBLACIÓN A ABASTECER

El estudio que se realiza servirá para abastecer a los siguientes municipios y localidades:

Villanueva de la Concepción
 La Joya (Antequera)
 Nogales (Antequera)
 Higuera (Antequera)
 Almogía
 Casabermeja
 Colmenar
 Villanueva de Cauche (Antequera)

Las poblaciones actuales de cada uno de los núcleos de población se resumen en el cuadro siguiente:

NÚCLEO	POBLACIÓN
Villanueva de Concepción	3.318 Habitantes
La Joya, Los Nogales y La Higuera	1.040 Habitantes
Almogía	4.313 Habitantes
Casabermeja	3.364 Habitantes
Colmenar	3.287 Habitantes
Villanueva de Cauche (Antequera)	226 Habitantes

Los consumos anuales de cada uno de los núcleos, (algunos datos han sido suministrados por Aguas de los Verdiales), son los siguientes:

NÚCLEO	CAUDAL M3 AL AÑO
Villanueva de Concepción	210.468
La Joya, Los Nogales y La Higuera	85.721
Almogía	260.126
Casabermeja	185.710
Colmenar	300.000
Villanueva de Cauche (Antequera)	20.623

2.- FUENTES DE SUMINISTRO

El sistema planteado se abastecerá desde diferentes puntos, el principal se sitúa en El Puntal (Término de Antequera), y es capaz de proporcionar 35 litros por segundo de caudal medio. Otras captaciones son las de Villanueva de Cauche y la Fresneda, o las de Hundiero y realengo, situadas en el término municipal de Colmenar. (Ver plano de estado actual incluido en este documento).

Puntal.....35 litros por segundo caudal medio

La Fresneda y Cauche..... 10 litros por segundo caudal medio

El Hundiero y El realengo. 10 litros por segundo caudal medio

Existe igualmente la posibilidad de suministrar agua desde Málaga capital hasta Almogía desde el Puerto de la Torre. Esta actuación se contempla en un proyecto ya redactado por la Agencia Andaluza del Agua y supondría un posible suministro en caso de emergencia.

3.- DEFINICIÓN DE CAUDALES DE CÁLCULO PARA DIMENSIONAMIENTO DE REDES E INFRAESTRUCTURAS.

El cálculo de caudales se realiza para un consumo medio por habitante y día de 250 litros, suponiendo un crecimiento de la población del 30% sobre la actual.

Los puntos de suministro son los que actualmente existen ya que se consideran suficientes según los datos obtenidos, si bien se plantea todo el sistema para que la totalidad del caudal se suministre desde el sondeo del Puntal, que es el punto más alejado de todos y dónde el volumen de caudal es mayor. Además, existe la posibilidad de conexión desde el Manantial de la Villa hasta El Puntal, por lo que, en caso de necesidad, se podría abastecer a todo el conjunto de la zona sur del Torcal desde el citado manantial.

El resumen de los caudales, con los condicionantes antes expuestos son:

NÚCLEO	POBLACIÓN	M3/AÑO	L/SEG	INCRM. 30%
Villanueva de Concepción	3.318	302.767,50	9,60	12,48
La Joya, Los Nogales y La Higuera	1.040	94.900,00	3,01	3,91
Almogía	4.313	393.561,25	12,48	16,22
Casabermeja	3.364	306.965,00	9,73	12,65
Colmenar	3.287	299.938,75	9,51	12,36
Villanueva de Cauche (Antequera)	226	20.622,50	0,65	0,85
		1.418.755,00	44,99	58,48

Existen además una serie de consumos diseminados en la zona norte de Almogía que se suman a los anteriores.

4.- DEFINICIÓN Y VALORACIÓN DE ACTUACIONES.

Se describen en este apartado las diferentes actuaciones que se consideran necesarias para construir y completar el sistema de abastecimiento a la zona Sur del Torcal. En los planos que se adjuntan a este informe, se dibujan las infraestructuras actuales y las proyectadas, actuaciones que se van a ir describiendo a continuación:

- *Proyecto de Mejora a la zona Sur del Torcal. Clave: A6.329.858/2111*
Se trata de un proyecto, ya redactado, y que consiste en la construcción de un nuevo depósito en el Puntal, con capacidad para almacenar 1.500 m³ de agua. Se proyecta igualmente una conducción de 250 mm. de diámetro desde el Puntal hasta el punto A (punto definido en los planos). En este caso, si bien el proyecto ya está redactado, se puede contemplar la modificación del diámetro de la canalización, con el fin de que se pudiera colocar de diámetro 300 mm, cambio que se contemplaría en la fase de licitación de las obras.

Además se proyecta un depósito en la Fresneda de 600 m³ de capacidad, que funcionará con arqueta de rotura de carga para la distribución de caudal de la zona este (Colmenar).

El presupuesto base de licitación de esta actuación es de 2.630.340,23€.

- *Proyecto de Abastecimiento a Almogía desde Málaga. Clave: A6.329.912/0411*

El proyecto, ya redactado, contempla la conexión mediante tubería de 250 mm de diámetro, entre el Puerto de la Torre en Málaga y los depósitos de Almogía. La conducción se proyecta con el fin de conectar los diferentes sistemas de abastecimiento y para que exista la posibilidad de que en casos de agotamiento de los recursos de uno de ellos, se pueda recurrir a un segundo.

El presupuesto base de licitación de esta actuación es de 2.130.322,95€.

- *Conducción desde el punto A (definido en planos) y Villanueva de Cauche.*

Esta conducción llevará el agua hasta Villanueva de la Concepción y hasta Villanueva de Cauche, dónde se conectará con las tuberías actuales que llevan el agua hasta Colmenar y Casabermeja. La instalación se proyectará reversible para poder conducir el agua, igualmente, desde Cauche hasta Villanueva de la Concepción.

Se plantea una conducción de 250 mm de diámetro, capaz de conducir un caudal medio de 38,34 litros por segundo (Consumo de Villanueva de la Concepción, Villanueva de Cauche, Casabermeja y Colmenar).

La conducción tendrá una longitud de 14.000 metro y dispondrá de conexiones en los depósitos de Villanueva de la Concepción y en Villanueva de Cauche (La Fresneda). La valoración de este tramo se estima en 2.100.000€, es decir, del orden de 150€, por metro lineal de tubería.

- *Conducción desde el punto A (definido en planos) y Almogía.*

Si bien ya existe una tubería en este tramo, no es suficiente y se encuentra en malas condiciones, por lo que es totalmente necesario reponerla. Así, se proyecta una conducción de 300 mm de diámetro y 13.000 metros de longitud que unirá Almogía a todo el sistema de abastecimiento. El caudal a conducir por esta canalización es, según las tablas anteriores, de 16,22 litros por segundo de caudal medio.

El coste de la canalización proyectada es de 2.600.000€ aproximadamente.

- *Depósito de agua en las Pedrizas y conexiones con las tuberías de Casabermeja y Colmenar.*

Esta actuación consiste en la construcción de un depósito de 5.000 m³ en la zona de las Pedrizas con el fin de mejorar la capacidad de almacenamiento de las instalaciones. De igual forma, se proyectarán las

conexiones necesarias con las conducciones de Colmenar y Casabermeja.

El coste aproximado de esta actuación es de 2.000.000€.

- Estación Depuradora de Aguas residuales de Colmenar.
La Depuradora de Colmenar dispone de un proyecto ya redactado cuyo presupuesto resultante de licitación es de 853.755,37€.
- Ampliación del Depósito del Puntal.

Por último se plantea la ampliación de la capacidad de almacenamiento en el Puntal por un valor de 600.000 Euros. Se construirá un nuevo depósito de 1.500 metros cúbicos de capacidad.

5.- RESUMEN DE LAS ACTUACIONES

Las actuaciones propuestas en el apartado anterior, son las que se resumen a continuación, indicando los costes de licitación de cada una de ellas.

ACTUACIONES	COSTES EN €
ACTUACIÓN a	2.630.340,23
ACTUACIÓN b	2.130.322,95
ACTUACIÓN c	2.100.000
ACTUACIÓN d	2.600.000
ACTUACIÓN e	2.000.000
ACTUACIÓN f	853.755,37
ACTUACIÓN g	600.000
	12.914.418,55

La totalidad de las obras propuestas supone un coste total de 12.914.418,55 euros, repartidos en 7 actuaciones.

Como complemento a esta actuación, se propone la creación de un nuevo depósito en el Término Municipal que permita optimizar el abastecimiento de agua. Los cálculos actuales aconsejan que este depósito tenga una capacidad de 5.000 m³. Para ello se reserva un espacio de suelo (R-SGT-03) para esta infraestructura.

4.6.6. Red Eléctrica.

La reciente instalación de una subestación eléctrica en el Término municipal parece asegurar las necesidades del municipio. Aun así se establecen ciertas determinaciones:

- Soterramiento de líneas sobre urbanizaciones.
- Previsión en los nuevos viarios a ejecutar, de canalizaciones eléctricas para alta tensión, que permitan la sustitución de las aéreas existentes.
- Instalación de nuevos transformadores en el núcleo urbano.
- Instalación y Uso de Energías Renovables.

4.6.7. Red De Telecomunicaciones

Dado que en la actualidad, los servicios telefónicos pueden ser aportados por diferentes sociedades suministradoras y la previsible dotación de comunicaciones por cable, consideramos que la actuación municipal debe centrarse en la reglamentación de dichos servicios.

4.7. Dotaciones de Áreas Libres y Equipamientos.

El Plan General establece unas cesiones de estándares mayores que las exigidas por la legislación vigente, al entender que la ubicación de los Sistemas Generales a veces no es muy accesible desde todos los sectores. Se establece para sistema local de Áreas Libres la cesión del 20% de la superficie del sector y

la cesión del 10% para el sistema local de Equipamientos, siempre y cuando cumpla con los estándares mínimos fijados por la legislación vigente.

4.8. Red de Sistemas Generales.

4.8.1. Sistemas Generales de Áreas Libres

En el presente Plan General se contemplan los siguientes Sistemas Generales de Áreas Libres:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
SGAL-01	122.560,76
SGAL-02	14.180,35
SGAL-03	204.645,80

- Parque Fluvial

Creación de un parque fluvial a lo largo del Río Guadalmedina. El Parque tendría una longitud aproximada de 6.400 metros y discurriría desde el casco urbano hasta el Término Municipal de Colmenar. Inicialmente, se prevé una reserva de 100 metros a cada margen del río.

Se divide el Parque en tres tramos:

- Tramo A (SGAL-01): Nace casi desde el núcleo y está incluido dentro del sistema general de Áreas Libres SGAL-01.
- Tramo B: Desde el límite anterior hasta el complejo Abrigos de Cabrera.
- Tramo C: entre el Complejo Abrigos de Cabrera y el vértice noreste del Término Municipal de Casabermeja, de aproximadamente 2.800 metros. Este tramo esta seriamente condicionado a un acuerdo entre los municipios de Casabermeja y Colmenar.

- Parque de la Herriza (SGAL-02)
- Parque Arqueológico (SGAL-03)
- Parque de la Ermita (R-SGAL-01)

Se reserva un espacio de suelo como sistema general de áreas libres para la creación de un parque en las inmediaciones de la Ermita de Nuestra Señora del Socorro.

4.8.2. Sistemas Generales de Equipamientos

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE (m ²)
SGEQ-01	128.947,46

- Equipamientos deportivos (SGEQ-01).

Junto al Parque Fluvial se propone un área de equipamientos deportivos y de ocio que complementen al citado parque.

- Nuevo Cementerio (R-SGEQ-01).

El actual cementerio de Casabermeja está a punto de alcanzar el límite de su capacidad. La falta de espacio y las normativas vigentes impiden pensar en una ampliación. El pueblo necesita, por lo tanto, un nuevo cementerio.

El Plan General propone situar el nuevo cementerio al sur del núcleo. El emplazamiento está lo suficientemente alejado del pueblo para cumplir los requisitos establecidos en el Decreto 95/2001, de 3 de abril, pero, a su vez, no estaría demasiado apartado de este, lo que permitiría a los visitantes llegar a pie desde el casco urbano. Se prevén dos accesos, uno peatonal y otro para vehículos. El cementerio daría la espalda al pueblo, desligándose

completamente del actual, pero al mismo tiempo seguiría siendo visible desde la carretera, recuperando su mismo espíritu de hito de Casabermeja. Se reserva un espacio como sistema general de equipamiento.

- Recinto Ferial (R-SGEQ-02)

Se reserva un espacio como sistema general de equipamientos para el recinto ferial cercano al parque de la Ermita.

- Ampliación del Cementerio Judío (R-SGEQ-03)

También se reserva un espacio como sistema general de equipamientos para la ampliación del actual Cementerio Judío localizado al este del Término Municipal.

4.9. Ordenación Del Suelo Urbano

Se ha procedido a la delimitación del Suelo Urbano Consolidado así como del No Consolidado.

4.9.1. Suelo Urbano Consolidado

Es el delimitado como tal en el presente Plan General y en el que se incorpora su ordenación pormenorizada. No obstante se prevén una serie de actuaciones para mejora del mismo que se realizarán mediante Actuaciones Aisladas dirigidas en su mayoría al ensanchamiento o aperturas viarias, acondicionamiento de Áreas Libres y Dotaciones.

Listado de Actuaciones Aisladas:

Denominación	Superficie (m ²)
AA-01	185,94
AA-02	320,64
AA-03	347,70

4.9.2. Suelo Urbano No Consolidado

Los terrenos incluidos en el Suelo Urbano No consolidado en el presente Plan General son los siguientes:

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	INDICE EDIF. BRUTA (m ² .t./m ² .s.)	TECHO EDIFICABLE MÁX. (m ² .t.)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MÁX DE VIVIENDAS
SUNC-01	RESIDENCIAL	4.577,23	0,36	1.647,80	31	14
SUNC-02	RESIDENCIAL	4.164,40	0,36	1.499,18	31	13
SUNC-03	RESIDENCIAL	26.301,98	0,36	9.468,71	31	82
SUNC-04	APARCAMIENTO	2.448,40	Según Criterios de Ordenación			

4.9.3. Suelo Urbano No Consolidado en Régimen Transitorio

4.9.3.1. Suelo Urbano No Consolidado Transitorio.

Son aquellos suelos que se encuentran actualmente en tramitación de planeamiento de desarrollo y que se espera tengan el documento de equidistribución aprobado antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
(antigua UE-4)	SUNC-T-01	RESIDENCIAL
(antigua UE-6)	SUNC-T-02	RESIDENCIAL
(antigua UE-12)	SUNC-T-03	INDUSTRIAL
(antigua UE-13)	SUNC-T-04	INDUSTRIAL

4.9.3.2. Suelo Urbano No Consolidado Ordenado Transitorio.

Son aquellos suelos que con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente se encuentran en tramitación del documento de equidistribución o/y el de ejecución y que deberán tener la aprobación del primero antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
(antigua UE-14)	SUNCO-T-01	RESIDENCIAL
(antigua UE-11)	SUNCO-T-02	RESIDENCIAL
(antigua UE-8)	SUNCO-T-03	RESIDENCIAL
(antigua UE-9)	SUNCO-T-04	RESIDENCIAL
(antigua UE-2b)	SUNCO-T-05	RESIDENCIAL

4.10. Ordenación Del Suelo Urbanizable

4.10.1. Suelo Urbanizable Ordenado

No hay suelos en este Plan General que estén adscritos a esta clase de suelo.

4.10.2. 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.

SECTOR	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)	INDICE EDIF. BRUTA (m ² .t./m ² .s.)	TECHO EDIFICABLE MÁX. (m ² .t.)	DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MÁX DE VIVIENDAS
SURS-01	RESIDENCIAL	197.167,16	0,30	59.150,15	20	394
SURS-02	INDUSTRIAL	142.047,05	0,35	49.716,47	-	-
SURS-03	INDUSTRIAL	72.106,02	0,35	25.237,11	-	-
SURS-04	INDUSTRIAL	241.240,95	0,35	84.434,33	-	-
SURS-05	INDUSTRIAL	556.137,40	0,41	228.016,33	-	-
SURS-06	RESIDENCIAL	169.415,33	0,30	50.824,60	20	339

4.10.3. Suelo Urbanizable No 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.

DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ²)
SURNS-01	INDUSTRIAL	513.597,20
SURNS-02	INDUSTRIAL	354.743,08
SURNS-03	INDUSTRIAL	342.184,79

4.10.4. Suelo Urbanizable en Régimen Transitorio.

4.10.4.1. Suelo Urbanizable Sectorizado Transitorio.

Son aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que se encuentran actualmente en tramitación de planeamiento de desarrollo y que se espera tengan el documento de equidistribución aprobado antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

4.10.4.2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

Son aquellos sectores de suelo urbanizable sectorizado que con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente se encuentran en tramitación del documento de equidistribución o/y el de ejecución y que deberán tener la aprobación del primero antes de la aprobación definitiva de este Plan General.

	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO
(antiguo PP-3a)	SURS-T-01	INDUSTRIAL
(antiguo PP-3b)	SURS-T-02	INDUSTRIAL
(antiguo PP-8)	SURS-T-03	RESIDENCIAL
(antiguo PP-7)	SURS0-T-01	RESIDENCIAL
(antiguo PP-4a)	SURS0-T-02	INDUSTRIAL

4.11. **Áreas De Reparto. Coeficientes De Ponderación. Calculo Del Aprovechamiento Medio. Cargas Suplementarias.**

4.11.1. Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbano No Consolidado.

- . En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización el Plan General establece las correspondientes Áreas de Reparto y determina su Aprovechamiento Medio.
- . En el Suelo Urbano No Consolidado se delimitan los siguientes ámbitos:
- .

ÁREAS DE REPARTO	ÍNDICE DE APROV. MEDIO	USO CARACTERÍSTICO	Nº MÁX DE VIVIENDAS
AR-1	0,251703197	RESIDENCIAL	109

Debido a su singularidad, el SUNC-04 constituye una única área de reparto.

4.1.1.2. Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbanizable Sectorizado.

- a) En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.
- b) Las diferencias de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto son menores del diez por ciento en todas aquellas con uso característico Residencial. Las diferencias con otras Áreas de usos diferentes al residencial también son menores del diez por ciento.

ÁREAS DE REPARTO	ÍNDICE DE APROV. MEDIO	USO CARACTERÍSTICO	Nº MÁX DE VIVIENDAS
AR-2	0,261502628	RESIDENCIAL	733
AR-3	0,249026084	INDUSTRIAL	-

4.1.1.3. De Los Coeficientes De Ponderación Establecidos Por El PGOU.

- a) Coeficientes Uso y Tipología.

Dicho coeficiente expresará el valor que el Plan atribuye a cada uso y tipología en relación con los demás.

Coeficiente de Uso y Tipología		
Uso característico	Tipología edificatoria	coeficiente
residencial	Casco	1,00

residencial	Ensanche	1,00
residencial	Adosada	1,10
residencial	Aislada	1,10
industrial	Industria escaparate	0,95
Industrial	Industria media	0,90
Industrial/comercial	Industrial/comercial	0,95
Comercial	Comercial gran superficie / centro comercial	1,10
Equipamiento asistencial	asistencial	1,05
Hotelero	Hotelero	1,10

b) Coeficientes De Zona.

Se establecen en base a la situación en la estructura territorial de cada área urbana o sector.

Coeficiente de Zona	
Núcleo	1,10
Yesera/los Pradillos	1,00
Alcaide	1,00
La Huerta	1,05
Loma del Moral	1,05

c) Coeficiente Diferenciador

Se establecen estos coeficientes por encontrar diferencias importantes debido a unas características especiales en algunas Áreas de Reparto en cuanto a lugares privilegiados del municipio debido a su posición geográfica, vistas, orientación, soleamiento, etc...

Coeficiente Diferenciador	
Área de Reparto	Coeficiente
SUNC-01	0,900
SUNC-02	0,900
SUNC-03	0,900
SURS-01	1,000
SURS-02	1,050
SURS-03	1,050
SURS-04	1,050

SURS-05	0,950
SURS-06	1,00

4.11.4. De las Cargas Suplementarias Establecidas Por El PGOU.

El PGOU establece unas cargas suplementarias destinadas a la obtención y ejecución de Sistemas Generales, Infraestructuras Generales y Locales así como cualesquiera otras dotaciones. No se asigna una obra en concreto a realizar por el sector debido al carácter de concurso público que ha de tener la licitación de las distintas obras.

Las cargas suplementarias asignadas a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de cada área de reparto, responden a las cantidades especificadas en las tablas siguientes en virtud de los distintos sectores.

También se establecen cargas suplementarias a los Suelos Urbanos No Consolidados y se especifican en sus fichas urbanísticas correspondientes.

El calculo final habrá de realizarse en el momento de desarrollo de cada Sector o Unidad de Ejecución ajustándose en todo caso el especificado en estas tablas, siempre y cuando se este a lo dispuesto en cuanto a cantidades por metro cuadrado de techo edificable según tipología especificado en las correspondientes fichas urbanísticas.

AYUNTAMIENTO DE CASABERMEJA

AREA DE REPARTO		AR-1	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL																								
SECTOR	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES					APOVECHAMIENTOS											NÚMERO DE VIVIENDAS						
	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m ² .)	INDICE EDIFI. BRUTA (m ² .t./m ² .s.)	TECHO EDIFICABLE (m ² .t.)	DE ZONA	DE USO Y TIPOLOGIA	DIFERENCIADOR	CPLIBRE	CPVP	APROV. OBJETIVO PONDERADO (m ² . u.t.c.)	APROV. MEDIO (m ² . u.t.c.)	EXCESO DE APROV. PONDERADO (m ² . u.t.c.)	DEFECTO DE APROV. (m ² . u.t.c.)	APROV. MEDIO (m ² . u.t.c.)		EXCESOS APROV. PONDERADO (m ² . u.t.c.)		APROV. SUBJETIVO (m ²)		CESION AYUNT. (m ²)		EXCESOS APROVECHAMIENTOS (m ² .)				DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MÁX DE VIVIENDAS
														APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	LIBRE	VP	LIBRE	VP	LIBRE	VP	LIBRE	VP		
SGRV-1	-	10.020,48	-	-						-	2.522,19	-	2.522,19													-	-
SUNC-01	RESIDENCIAL	4.577,23	0,36	1.647,80	1,100	1,000	0,900	0,990	0,687	1.481,54	1.152,10	329,44	-	1.036,89	115,21	296,49	32,94	807,28	345,98	89,70	38,44	230,84	98,93	25,65	10,99	31	14
SUNC-02	RESIDENCIAL	4.164,40	0,36	1.499,18	1,100	1,000	0,900	0,990	0,687	1.347,92	1.048,19	299,72	-	943,37	104,82	269,75	29,97	734,47	314,77	81,61	34,97	210,02	90,01	23,34	10,00	31	13
SUNC-03	RESIDENCIAL	26.301,98	0,36	9.468,71	1,100	1,000	0,900	0,990	0,687	8.513,32	6.620,29	1.893,03	-	5.958,26	662,03	1.703,72	189,30	4.638,84	1.988,08	515,43	220,90	1.326,45	568,48	147,38	63,16	31	82
TOTAL		45.064,09								11.342,78																	109

IAM	0,251703197
-----	--------------------

AYUNTAMIENTO DE CASABERMEJA

AREA DE REPARTO	AR-2	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL
-----------------	------	---

SECTOR	SUPERFICIAS		EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES					APROVECHAMIENTOS												NÚMERO DE VIVIENDAS							
	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m²)	INDICE EDIF. BRUTA (m².L/m².s.)	TECHO EDIFICABLE (m².L)	DE ZONA	DE USO Y TIPOLOGÍA	DIFERENCIADOR	CPLIBRE	CPVP	APROV. OBJETIVO PONDERADO (m².L u.t.c.)	APROV. MEDIO (m².L u.t.c.)	EXCESO DE APROV. PONDERADO (m².L u.t.c.)	DEFECTO DE APROV. (m².L u.t.c.)	APROV. MEDIO (m².L u.t.c.)		EXCESOS APROV. PONDERADO (m².L u.t.c.)		APROV. SUBJETIVO (m²)		CESION AYUNT. (m²)		EXCESOS APROVECHAMIENTOS (m²)				DENSIDAD (viv/Ha)	Nº MÁX DE VIVIENDAS		
														APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	LIBRE	VP	LIBRE	VP	LIBRE	VP	LIBRE	VP			LIBRE	VP
SGRV-7	-	7301,01	-	-						-	1.909,23	-	1.909,23														-	-	
SGRV-4(2)	-	7176,22	-	-						-	1.876,60	-	1.876,60															-	-
SURS-01	RESIDENCIAL	197.167,16	0,30	59.150,15	1,000	1,000	1,000	1,000	0,687	53.595,95	51.559,73	2.036,22	-	46.403,76	5.155,97	1.832,60	203,62	35.848,84	15.363,79	3.983,20	1.707,09	1.415,76	606,75	157,31	67,42	20	394		
SURS-06	RESIDENCIAL	169.415,33	0,30	50.824,60	1,000	1,000	1,000	1,000	0,687	46.052,17	44.302,55	1.749,62	-	39.872,30	4.430,26	1.574,65	174,96	30.803,01	13.201,29	3.422,56	1.466,81	1.216,49	521,35	135,17	57,93	20	339		
TOTAL		381.059,72								99.648,12																		733	

IAM	0,261502628
-----	-------------

AYUNTAMIENTO DE CASABERMEJA

AREA DE REPARTO	AR-3	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL
-----------------	------	--

SECTOR	SUPERFICIES		EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES					APROVECHAMIENTOS																	
	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE (m²)	INDICE EDIF. BRUTA (m².t/m².s.)	TECHO EDIFICABLE (m².t.)	DE ZONA	DE USO Y TIPOLOGIA	DIFERENCIADOR	CPLIBRE	CPVP	APROV. OBJETIVO PONDERADO (m². u.t.c.)	APROV. MEDIO (m². u.t.c.)	EXCESO DE APROV. PONDERADO (m². u.t.c.)	DEFECTO DE APROV. (m². u.t.c.)	APROV. MEDIO (m². u.t.c.)		EXCESOS APROV. PONDERADO (m². u.t.c.)		APROV. SUBJETIVO (m²)		CESION AYUNT. (m²)	EXCESOS APROVECHAMIENTOS (m².)						
														APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	APROV. SUBJETIVO	CESIÓN AYUNT.	LIBRE	VP		LIBRE	VP	CESION AYUNT.				
SGRV-14/15		3.289,26	-	-						-	819,11	-	819,11														
SGAL-01		122.560,76	-	-							30.520,83		30.520,83														
SGAL-02		14.180,35	-	-						-	3.531,28	-	3.531,28														
SGAL-03		204.645,80	-	-						-	0,00	-	0,00														
SSEQ-01		128.947,46	-	-						-	32.111,28	-	32.111,28														
SURS-02	INDUSTRIAL	142.047,05	0,35	49.716,47	1,100	0,950	1,050	1,097	-	54.551,39	35.373,42	19.177,97	-	31.836,08	3.537,34	17.260,18	1.917,80	29.014,43	-	3.223,83	15.730,40	-	1.747,82				
SURS-03	INDUSTRIAL	72.106,02	0,35	25.237,11	1,100	0,950	1,050	1,097	-	27.691,42	17.956,28	9.735,14	-	16.160,65	1.795,63	8.761,62	973,51	14.728,32	-	1.636,48	7.985,07	-	887,23				
SURS-04	INDUSTRIAL	241.240,95	0,35	84.434,33	1,100	0,950	1,050	1,097	-	92.645,57	60.075,29	32.570,28	-	54.067,76	6.007,53	29.313,25	3.257,03	49.275,70	-	5.475,08	26.715,20	-	2.968,36				
SURS-05	INDUSTRIAL	556.137,40	0,41	228.016,33	1,000	0,900	0,9500	0,855	-	194.953,97	138.492,72	56.461,25	-	124.643,45	13.849,27	50.815,12	5.646,12	145.781,81	-	16.197,98	59.432,89	-	6.603,65				
TOTAL		1.485.155,05#								369.842,35																	

IAM	0,249026084
-----	-------------

4.12. **Justificación De Las Determinaciones Del Plan En El Suelo Clasificado Como No Urbanizable**

4.12.1. El modelo metodológico para la ordenación del suelo no urbanizable

a) Criterios básicos de ordenación

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 tres 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 rústico.

Dar un tratamiento diferenciado del suelo no urbanizable de especial protección y del no urbanizable rústico a aquellos espacios en los que concurren situaciones especiales, de difícil homologación con esas categorías de suelo, por lo que se proponen tratamientos adecuados al alcance territorial y socioeconómico de los supuestos considerados en dichas situaciones especiales.

b) Estructura sistémica del suelo no urbanizable de especial protección

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. Por poner un ejemplo de esta situación basta con mirar hacia los municipios que tengan la mayor parte de su territorio en zona de montaña o en espacios agrícolas de alta productividad y singular atractivo paisajístico. En estos casos la concurrencia de protecciones puede llegar a ser de tal magnitud, que los responsables municipales terminen por dar como perdida la mayor parte de su municipio a los efectos de ordenación urbanística y dejar que sean las administraciones competentes, según la protección, quienes gestionen en la práctica el 70, el 80 y a veces hasta más del 90% de su territorio. 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 de 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.

Por todo lo anterior el modelo que aquí se expone, parte del convencimiento de que ese complejo sistema de relaciones puede y debe ser identificado y organizado, agrupando las distintas categorías de suelo no urbanizable en sistemas funcionales de modo que, de acuerdo con las características específicas de cada territorio ordenado, la estructura propuesta para el suelo no urbanizable, facilite la gestión coordinada de las políticas proteccionistas con las productivas y culturales, susceptibles de ser desarrolladas en este tipo de suelo. Se trata pues, de resaltar la función más adecuada para cada espacio, sin perder de vista una relación de equilibrio territorial con el resto del suelo no urbanizable.

c) El Suelo Rústico como fuente de recursos y soporte de actividades.

Se han agrupado bajo la denominación de "Suelo Rústico" aquellos supuestos que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) no incluye explícitamente como suelo no Urbanizable de especial protección según el artículo 46.2, apartados a) y b). Así mismo dentro de este tipo de suelo se han incluido las clases de suelo que la LOUA denomina como "No urbanizable de carácter natural o rural" según se especifica en el artículo 46.2 apartado c).

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, este modelo denomina al suelo no urbanizable de carácter natural o rural como Rústico Común, donde se distinguen dos tipos en función de la dificultad topográfica, considerando que ésta puede ser un factor importante a la hora de establecer la parcela mínima edificable, por sus repercusiones en la estabilidad de los suelos, el drenaje natural superficial y el paisaje.

En base a todo lo anterior este modelo propone la siguiente tipología de suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural:

RÚSTICO DE GRADO 1.

RÚSTICO DE GRADO 2.

d) Las Situaciones Especiales.

Se aplican a aquellos supuestos en los que, a pesar de estar justificada la clasificación de suelo no urbanizable, la naturaleza del supuesto o la

temporalidad de las características que aconsejan dicha clasificación, hacen que utilizarlos como afección al suelo en iguales condiciones que aquellos otros supuestos de efectos o riesgos más duraderos o de más difícil solución, podría llevar en algunos casos a situaciones si no conflictivas, sí al menos incómodas a la hora de la gestión, tanto para el administrado como para la Administración.

En base a lo anterior, se entiende por situaciones especiales aquellas que de algún modo pueden afectar a la ordenación urbanística del suelo, pero sin la precisión suficiente en el momento de la redacción del planeamiento como para ser consideradas como suelo con régimen especial de protección o como suelo rústico. No obstante deben ser tenidas en cuenta a fin de conseguir el máximo de garantías de un futuro desarrollo del planeamiento coherente con el modelo territorial que inspira el planeamiento que ahora se redacta. Esas situaciones exigirán un tratamiento de cautela o de reserva, según se trate de proteger excluyendo determinados usos o de encauzar el futuro desarrollo de determinadas actividades. En ambos casos estas situaciones se superponen al régimen urbanístico otorgado a los suelos sobre los que se localizan, estableciendo condiciones complementarias a dicho régimen, que serán de aplicación hasta el momento en que desaparezca la situación de cautela o de reserva, por desarrollo de la actividad para la que se reservaron o por desaparición de las condiciones que dieron lugar a la cautela.

A. SITUACIONES DE CAUTELA.

Se considera como tales aquellas en las que se aconseja establecer limitaciones de carácter preventivo ante la posibilidad de que puedan ponerse en peligro valores de interés cultural o científico o de que puedan producirse riesgos tanto de carácter natural como antrópico.

Tanto en el caso de espacios que pudieran tener interés cultural o científico, como de aquellos otros que presenten algún tipo de riesgo natural las zonas sobre las que se establecerían medidas complementarias vendrían determinadas por los organismos competentes o por el propio Ayuntamiento en base a estudios o indicios fiables.

Aquellos espacios en los que la prevención esté determinada por riesgos de carácter antrópico, las zonas sobre las que se establecería las medidas complementarias vendrían determinadas por las servidumbres establecidas en la legislación específica aplicable o por el propio planeamiento urbano.

B. SITUACIONES DE RESERVA.

Se consideran como tales aquellas que pueden producirse para garantizar la aplicación de planes y medidas de carácter protector; para posibilitar el desarrollo de actividades económicas ligadas a la explotación de recursos naturales o al turismo, así como aquellas otras que permitan la localización de Planes Especiales en suelo no urbanizable tendente a combinar posibles aprovechamientos económicos con la mejora medioambiental y paisajística del medio.

- e) Modificaciones y adecuaciones del plan especial de protección del medio físico de la provincia de Málaga.

Las modificaciones que se han introducido en la adecuación de los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico están motivadas por el mayor detalle y una mejor base cartográfica, así como apoyado en los estudios informativos realizados para este Plan General. En general, las modificaciones no alteran sustancialmente el régimen de protecciones establecido en el mencionado Plan Especial.

En este sentido y atendiendo a la diferente problemática que genera cada uno de los espacios protegidos, en la mayor parte de los casos debida a una demanda de suelo que excede a la capacidad de carga del espacio protegido, y por otro las dificultades que plantea el régimen de protección que limita excesivamente las posibilidades de aprovechamiento, comentaremos a continuación la problemática específica de cada uno de ellos.

- f) FR-4 "GUADALMEDINA"

El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga protege esta zona del Término municipal de Casabermeja como Espacio Forestal de Interés Recreativo. Este espacio coincide con la zona protegida como Parque Natural de Montes de Málaga, por lo que las determinaciones del P.E.P.M.F. tienen carácter subsidiario con respecto al P.O.R.N. y al P.R.U.G.

g) Los Montes de Málaga

Este espacio, uno de los más grandes que en su día fueron protegidos por el P.E.P.M.F. (se extiende desde el municipio de Álora hasta el pie de la Sierra de Almijara en la comarca de la Axarquía) cubría gran parte de la zona sur del término municipal de Casabermeja. La protección otorgada a dicho espacio fue de tipo cautelar y la normativa aplicable fue la de los Complejos Serranos de Interés Ambiental. El propio P.E.P.M.F. señalaba la posibilidad y la necesidad de que el planeamiento municipal lo analizase pormenorizadamente y estableciese definitivamente las zonas que debían ser objeto de protección y las que no merecían tal calificación. En este sentido, las Normas Subsidiarias establecieron una zonificación y calificación más pormenorizada de dicho espacio.

h) Parque Natural de Montes de Málaga.

Un 4% del Parque Natural de Montes de Málaga se encuentra en el término municipal de Casabermeja. La vegetación de esta zona está formada principalmente por zonas de pinar puro, con pino carrasco como especie principal, una zona de alcornocal mezclado con pino y encina, y una zona de pino mezclada con encina y alcornoque. También se detectan pequeños cultivos abandonados de olivo y almendro asociados a zonas de pastizal. Pendientes superiores al 35%, y zonas puntuales con pendientes superiores al 35%. Este área está regida por el Plan de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural de Montes de Málaga.

i) Montes de Utilidad Pública

Existe en Casabermeja un Monte Público, denominado "Lo Morfi y lo Almendral". Se establece para este área una protección similar a la que tienen los espacios forestales de interés recreativo en el P.E.P.M.F.

j) LIC GUADALMEDINA.

El Río Guadalmedina esta incluido en los espacios pertenecientes a la Red Natura 2000. A grandes rasgos el entorno del curso fluvial es una zona montañosa intensamente deforestada. La vegetación original es la del bosque esclerófilo mediterráneo. Su declaración como Lugar de Interés Comunitario (zona LIC) incluye una superficie de 25,08 hectáreas, y su importancia se basa principalmente en ser un espacio importante para la colmilleja (*Cobitis taenia*), especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43/CEE.

k) LOS OTROS ESPACIOS PROTEGIDOS.

Además de estos espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico, este Plan General, y siguiendo las determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002) ha incluido, además de los espacios protegidos por las diferentes legislaciones sectoriales (carreteras, vías pecuarias, ferrocarril, gaseoductos, oleoductos, 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.

- o 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.

- o Áreas de Protección Forestal

Se recogen bajo esta denominación las áreas periféricas al Parque Natural de Montes de Málaga, zona de Pre-Parque que ya venía recogida en las Normas Subsidiarias. El carácter que tendrá, subsidiariamente, es el que tienen los espacios forestales recreativos del P.E.P.M.F. como FR.

- Áreas de Vegetación Interesante.

Se recogen las zonas de vegetación autóctona interesante de las NNSS y se amplía a otras áreas que poseen vegetación interesante, autóctona o no. Se establece para estas zonas una protección similar a la que establece el P.E.P.M.F. como CS "Complejo Serrano de Interés Ambiental".

- Áreas de Interés Ambiental.

Constituyen esta categoría de protección espacios relativamente extensos que reúnen valores ambientales y pueden contar con otros valores más específicos, ya sean actuales o potenciales, de carácter agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogos. Estos espacios cumplen una importante función de sostenibilidad del territorio del Municipio.

- Paisajes Sobresalientes.

Se recogen en este apartado los espacios cercanos al núcleo cuya situación, teniendo en cuenta criterios de sostenibilidad, racionalidad y la estructural del municipio, hace improcedente su transformación. Estas áreas son merecedoras de protección por razón de sus valores e intereses de carácter territorial, natural, ambiental y paisajístico.

- Zonas de Fuertes Pendientes o Erosión Alta

Estos espacios constituyen otra de las novedades de la LOUA, donde han de ser incluidos los terrenos que presentan riesgos naturales acreditados. Basándonos en los estudios de riesgo que se han elaborado para la Memoria informativa de este Plan General y atendiendo a la longitud de la ladera y la

pendiente media que presentan, así como unificando los diferentes espacios donde existen mayoritariamente pendientes superiores al 50%, se han incluido dentro de esta categoría aquellos lugares donde el riesgo de erosión es alto. Su localización se encuentra principalmente en aquellos lugares de relieve más prominente. 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.

- Zonas Inundables

Al igual que los espacios de protección frente a la erosión, las zonas inundables han de estar protegidas de manera especial frente al desarrollo urbanístico, limitando los usos permitidos, sobre todo en una zona como la nuestra donde abundan las lluvias torrenciales y como medida para la protección de personas y bienes. Se localizan estos espacios en las llanuras de inundación del principal cauce que surca el término municipal, el Guadalmedina. Se trata por tanto de terrenos que se inundan frecuentemente y que en la práctica totalidad de los casos se encuentran incluidos dentro de los Paisajes Agrarios Singulares dada sus buenas aptitudes como áreas de cultivo de regadío.

4.12.2. Medidas adoptadas para evitar la formación de nuevos asentamientos

Las medidas adoptadas por este Plan General en el Suelo No Urbanizable se han basado principalmente en la redacción de una normativa lo más completa posible en cuanto a la regulación de los usos permitidos, compatibles y prohibidos posibles, estableciendo parcelas mínimas para cada uno de los espacios, así como medidas tendentes a la integración de tales usos dentro del paisaje municipal que complementen las determinaciones de las LOUA y la Ley del Suelo, para poder tener una base legal que busca poner freno a unos usos que impliquen una degradación del paisaje y que salpique aun más de construcciones las áreas de Suelo no urbanizable.

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIONES

Ver Anexo

6. MARCO PARTICIPATIVO

6.1. Acuerdo de formulación.

El acuerdo de formulación del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Casabermeja en sesión de---

6.2. La participación ciudadana

El Avance del PGOU de Casabermeja fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento en sesión del 25 de octubre de 2005, adoptando simultáneamente el acuerdo de proceder a su exposición pública por un plazo de 2 meses. El acuerdo plenario fue publicado en el BOP del 17 de noviembre de 2005.

6.3. Información pública del Avance

Durante el periodo de exposición pública del Avance fueron expuestos en el Salón de Plenos del Ayuntamiento unos paneles informativos. Se puso a disposición de los ciudadanos toda la documentación que constituía el Avance para su consulta.

Toda la documentación del Avance del PGOU estuvo accesible en Internet en la página Web del Ayuntamiento para que cualquier ciudadano o interesado pudiera examinar por si mismo el documento.

Se procedió a una exposición pública abierta a todos los ciudadanos en el salón de actos Municipal. Se concedieron dos charlas informativas en el Instituto del municipio. Antes de la publicación del Avance, se mantuvo una reunión con lo mayores en la casa del jubilado.

Se imprimió un folleto informativo que fue repartido a los ciudadanos en su domicilio. Dicho folleto era una síntesis de las determinaciones del Avance. En él se invitaba a los ciudadanos a participar en el proceso de elaboración del PGOU.

Además, un arquitecto superior de la Corporación Municipal atendió todo tipo de consultas un día a la semana en relación al Avance del PGOU.

6.4. Síntesis de las sugerencias presentadas

Con carácter previo a la elaboración del Avance del PGOU se presentaron un total de 38 sugerencias de las que 8 se reiteran durante el periodo de información pública del Avance que se extendió desde el 25 de octubre de 2005 hasta el 3 de marzo de 2006. Durante el periodo de exposición pública del Avance y en el periodo posterior hasta el 14 de marzo se presentaron 60 sugerencias.

El número total de sugerencias (68) agrupadas por temas se relacionan a continuación. La relación de todas las sugerencias presentadas hasta el 14 de marzo de 2006 se recogen en el anexo, indicando la fecha de presentación, nº de registro, el nombre del solicitante y el objeto de la sugerencia.

OBJETO	Nº DE SUGERENCIAS
Específicas de Zonas del Municipio	5
Oposición a la instalación de la depuradora en la vertiente de Arroyo Cauche	1
Zona Las Dehesas. Solicitan construir viviendas	1
Zona Arroyo Cañicero. Solicitan construir viviendas	1
Zona Casa Arias-Rosas de Moreno. Solicitan construir viviendas	1
Zona Torre Zambra. Modificar límite Protección Torre Zambra	1
En relación con las NNSS vigentes	4
Cambiar ordenanzas de aplicación de las NNSS vigente	2
Reordenación de UE existente	1
Propuesta para permitir usos en SNU	1
Nuevas clasificaciones de suelo urbanizable o urbano, o cambio de clasificación	50
Solicitar la Clasificación como nuevos suelos urbanizables	34
Clasificar como urbanos terrenos clasificados como SNU	2
Solicitar la clasificación como SNU de terrenos clasificados como SNU Protegido	2
Solicitar la clasificación como urbanizable de Suelo no Urbanizable protegido	5
Solicitar la clasificación como urbano de Suelo no Urbanizable protegido	7
Cambiar determinaciones del suelo con expectativas de incorporarse al proceso urbanizador del Avance	5
Conocer parámetros del suelo urbanizable	4
Solicitar no ser incluido en este tipo de suelo	1
Temas generales	3
Información y sugerencias relativas al Medio Ambiente	2
Sugerencias relativas a la Arqueología	1
Sin localizar o sin relación con el Avance	1

El 7% de las sugerencias presentadas se localizan en 5 zonas concretas del municipio, manifestando su oposición a las propuestas que se plantean en el Avance sobre dichos ámbitos territoriales:

- Los vecinos de Arroyo Cauche se oponen a la instalación de las depuradoras señaladas en el Avance al entender, entre otras cosas, que existen construcciones afectadas a menos de 2.000 metros.
- Los vecinos de "Las Dehesas", "Arroyo Cañicero" y de "Casa Arias-Rosas de Moreno" proponen la construcción en sus áreas de viviendas unifamiliares que permitan absorber la actual demanda de viviendas en el Campo.
- Por último, se sugiere que se revise la delimitación de la Zona Protegida de Torre Zambra. Una vez obtenida la nueva cartografía, se ha procedido a actualizar los planos de Información del Avance.

Un total de 4 sugerencias (6% del total) se refieren a determinaciones de las NNSS vigentes que consideran deben cambiarse:

- Dos sugerencias plantean cambios en las ordenanzas de aplicación de las NNSS vigentes.
- Una sugerencia plantea la reordenación de la UE Existentes.
- Una sugerencia se refiere a la posibilidad de desarrollar un área de servicio en la zona del "Corte".

Las sugerencias que proponen nuevas clasificaciones de suelo urbanizable o urbano, o cambios de clasificación del suelo, de urbanizable a urbano, o de urbanizable a no urbanizable, son 50 que representan el 73,5% del total de sugerencias presentadas.

Las sugerencias que proponen cambiar determinaciones del suelo con expectativas de incorporarse al proceso urbanizador del Avance son 5 (el 7% del total), de las que 4 solicitan conocer los parámetros del suelo urbanizable. Dichas sugerencias deberán estudiarse en el documento inicial del PGOU, considerando

los sistemas de infraestructuras necesarios para los distintos ámbitos y la implementación de los mismos.

Finalmente, 3 sugerencias se refieren a temas generales.

6.5. Reuniones con Propietarios e Implicados.

Desde el inicio de los trabajos de redacción del PGOU de Casabermeja se han mantenido numerosas reuniones con propietarios e implicados en el desarrollo de Casabermeja, estando presente el Alcalde, el Concejale Delegado de Urbanismo, así como dos arquitectos superiores del equipo redactor e interviniendo, en la mayor parte de estas reuniones, el Arquitecto municipal del Ayuntamiento de Casabermeja.

6.6. Consultas a Organismos y Empresas de Servicios

Al inicio de los trabajos de Revisión del PGOU se solicitó de todas las administraciones sectoriales con responsabilidad sobre aspectos a contemplar en la redacción del planeamiento municipal la información pertinente que considerasen oportuno facilitar. La misma solicitud de información se realizó a las empresas de servicios.

Se solicitó información a los siguientes organismos con los que, en su mayor parte, se mantuvieron conversaciones y/o reuniones de trabajo:

- Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes
- Delegación Provincial de la Consejería de Cultura
- Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente
- Delegación Provincial de la Consejería de Agricultura
- Ministerio De Obras Públicas – Jefatura Regional De Carreteras.
- Diputación Provincial De Málaga, Edif. de Infraestructuras, Obras Y Urbanismo – Departamento De Carreteras.
- Cuenca Mediterránea Andaluza
- Agua de Verdiales

- Telefónica (no ha proporcionado ninguna información)
- Sevillana-Endesa
- Catastro de Rústica
- Cámara Agraria

Desde que el Ayuntamiento aprobó el Avance se han mantenido diversas reuniones de trabajo con organismos sectoriales y empresas de servicios con incidencia en las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística. Con carácter previo se les había remitido la documentación del Avance para que conocieran las propuestas planteadas en dicho documento y posibilitar así un mejor contraste de las mismas, de cara a la elaboración del documento inicial del PGOU y su encaje en el Programa de Actuación del PGOU. Cabe destacar las siguientes reuniones:

- Equipo redactor del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga
- Delegación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de Málaga.

ANEXO SUGERENCIAS PRESENTADAS AL AVANCE

ANEXO ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y PROGRAMACIÓN DE ACTUACIONES