Elisabet Alexandre Fernández (1 de 1)
Secretaria Intervencion
Fecha Firma: 28/04/2021
HASH: d0178fa343b2a56d4547188ed9eaeb4f

Turismo y Planificación Costal del Sol S.L.U. C.I.F. B-93.308.153

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CASARABONELA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN

AÑO 2021

COSTA DEL SOL MÁLAGA

AENOR Empresa Registrada ER-1380/2005 · IQNet · AENOR Gestión Ambiental GA-2007/0187 · AENOR Seguridad y Salud Laboral SST-0204/2008

málaga.es diputación

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 41

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE CASARABONELA (MÁLAGA)

APROBACIÓN PROVISIONAL

ÍNDICE GENERAL

A.- LIBROS

1.- MEMORIA INFORMATIVA
2.- MEMORIA DE ORDENACIÓN
3.- MEMORIA ECONÓMICA
3.1.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO
3.2.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
3.3.- MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA
3.4.- JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
4.- NORMAS URBANÍSTICAS
5.- PLANOS
5.1.- DE INFORMACIÓN
5.2.- DE ORDENACIÓN
6.- ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
7.- RESUMEN EJECUTIVO
8.- CATÁLOGO
8.1.- ARQUEOLÓGICO Y ETNOLÓGICO
8.2.- ARQUITECTÓNICO

B.- ANEXOS

1.- ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
2.- VALORACIÓN DE IMPACTO A LA SALUD

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 41

Índice

1. ANTECEDENTES....3

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA 4

2.1. OBJETO 4
2.2. OBJETIVOS 4
2.3. MODELO URBANÍSTICO 5
2.4. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO 6
2.4.1. Suelo urbano consolidado....7
2.4.1.1. Delimitación 7
2.4.1.2. Ordenación....7
2.4.2. Cuadro resumen SUC 8
2.4.3. Suelo urbano no consolidado....8
2.4.3.1. Delimitación 8
2.4.3.2. Ordenación....9
2.4.3.3. Cuadro resumen SUNC....9
2.5. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE 10
2.5.1. Suelo urbanizable ordenado 10
2.5.2. Suelo urbanizable sectorizado 10
2.5.2.1. Delimitación 10
2.5.2.2. Ordenación....10
2.5.2.3. Cuadro resumen....11
2.5.3. Ordenación del suelo urbanizable no sectorizado 11
2.5.3.1. Delimitación 11
2.5.3.2. Ordenación....12
2.6. LA ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE 12
2.6.1. Delimitación y categorías 12
2.6.2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. 12
2.6.3. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística . 13
2.6.4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural 14
2.6.5. Ordenación 14
2.7. LA ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES....14
2.7.1. Sistema General de Áreas Libres....15
2.7.1.1. Delimitación 15
2.7.1.2. Justificación de las reservas 15
2.7.2. Sistemas General de Equipamiento 16
2.7.3. Sistema General Viario 17
2.7.4. Sistemas Generales de Infraestructuras 17
2.8. LA VIVIENDA PROTEGIDA 19
2.9. LAS ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO 19
2.9.1. Áreas de reparto....19
2.9.2. Cálculo del aprovechamiento medio....20
2.9.3. Coeficientes de ponderación....21
2.9.4. Cuadros resumen 22

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS....24

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL 24

4.1. ENCUADRE TERRITORIAL Y COHERENCIA CON EL PLANEAMIENTO TERRITORIAL....24
4.2. JUSTIFICACIÓN DEL DIMENSIONADO DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS PROPUESTOS....25

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 41

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMES SECTORIALES 28

5.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 28
5.2. TRAMITACIÓN AMBIENTAL 28
5.3. INFORMES SECTORIALES 29

6. ANEXOS 31

ANEXO 1. JUSTIFICACIÓN DE LA UBICACIÓN DEL SECTOR INDUSTRIAL SUS-5 31
ANEXO 2. JUSTIFICACIÓN DE LA DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HÍDRICOS. 33
ANEXO 3. JUSTIFICACIÓN DE LA DEMANDA DE DEPURACIÓN DE AGUAS 35
ANEXO 4. ESTIMACIÓN DE LA DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA 37

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 41

1. ANTECEDENTES

El presente Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU o Plan General) aborda la revisión total del planeamiento general vigente, integrado por unas Normas Subsidiarias Municipales aprobadas en 1.981 (en adelante NNSS), una vez constatada la necesidad de redefinir la ordenación urbanística del municipio para adaptarla a los nuevos contextos sociales, económicos y culturales.

El agotamiento de la ordenación establecida por las NNSS se manifiesta en diversos aspectos, de los cuales caben destacarse las siguientes:

- La falta de previsión en relación con la forma de obtención y, en su caso, la urbanización de los terrenos destinados a dotaciones, lo cual ha dado lugar a una casi total inejecución de estas, especialmente de las destinadas a espacios libres y aparcamientos públicos.
- La indefinición de la ordenación pormenorizada del suelo urbano, sobre todo gráficamente.
- La falta de adaptación de la regulación del suelo no urbanizable a los nuevos usos (tales como los vinculados a la producción de energía mediante fuentes renovables o los de carácter turístico) y necesidades (como por ejemplo las relacionadas con la protección del medioambiente) esta clase de suelos.
- La falta de previsión de suelos no residenciales que posibiliten el desarrollo de usos productivos, como son los de carácter industrial o turístico.

Desde su inicio en el año 2005, con la formulación del Avance, hasta la fecha, los hitos más destacados en la tramitación del Plan General han sido los siguientes:

- 23/06/2005: formulación del Avance y trámite de información pública mediante anuncio en el BOP de Málaga de 23/06/05.
- 23/02/2009: primera aprobación inicial del PGOU y del Estudio de impacto ambiental. Publicados en el BOP de Málaga de 10/03/09.
- 14/10/2016: solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica y remisión del Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a la Delegación Territorial de la Consejería de medioambiente y ordenación del territorio.
- 22/12/2016: admisión a trámite de la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan.
- 22/12/2016: consulta por la Delegación Territorial a las Administraciones Públicas afectadas y personas interesadas, sobre el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico.
- 25/01/2017: remisión por la Delegación Territorial al Ayuntamiento del Documento de alcance del estudio ambiental estratégico, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 41

- 16/02/2017: segunda aprobación inicial por el Pleno del Plan General y del Estudio ambiental estratégico.
- 09/06/2017: publicación en BOJA del anuncio del trámite de información pública. Solicitud de los informes sectoriales preceptivos a la aprobación inicial del Plan, los cuales se han recibido en su totalidad.

2. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

2.1. Objeto

El PGOU de Casarabonela establece, en el marco de la planificación territorial, la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo con las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

2.2. Objetivos

En el marco de los fines previstos en el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), la ordenación urbanística propuesta por el Plan General pretende dar cumplimiento a la consecución de los siguientes objetivos:

a) La disponibilidad de suelo suficiente para los distintos usos urbanísticos, así como la diversificación de los tejidos urbanos mediante la implementación de nuevos suelos productivos, tanto industriales como turísticos.

b) La disponibilidad de una oferta de vivienda de protección mediante el establecimiento de las reservas preceptivas en los sectores y áreas de reforma interior residenciales.

c) La correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y los servicios públicos previstos, mejorando la relación existente en aquellas que presentan un déficit respectos de los estándares establecidos.

d) La coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio.

e) La recualificación de la ciudad existente, especialmente mediante la consolidación de los vacíos urbanos, la solución de los problemas de borde y la implementación de nuevas dotaciones.

f) El establecimiento de las medidas que garanticen la protección y puesta en valor del patrimonio histórico.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 41

g) La preservación del proceso de urbanización de los terrenos que deban conservar su estado natural en virtud de sus valores o cuya urbanización resulte incompatible con el modelo ciudad previsto.

h) La utilización racional y sostenible de los recursos naturales, mediante el establecimiento de una regulación de los usos que garantice el mantenimiento de la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, la calidad ambiental, la preservación de la diversidad biológica, y la protección y mejora del paisaje.

i) La fijación del contenido urbanístico de la propiedad del suelo mediante la clasificación y el establecimiento de las condiciones de aprovechamiento de los terrenos

j) La justa distribución de beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad transformadora y edificatoria del suelo, así como la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la acción urbanística, mediante la fijación de las condiciones de ejecución y de programación

2.3. Modelo urbanístico

La consecución de los objetivos reseñados se lleva a cabo mediante la adopción del modelo y de las soluciones de ordenación que, de acuerdo con el artículo 9 de la LOUA y teniendo en cuenta las características físicas, sociales, económicas y culturales del municipio, mejor asegura:

a) La adecuada integración de la ordenación urbanística en la ordenación dispuesta por los Planes de Ordenación del Territorio, cuya justificación se recoge en el apartado 4 de la presente memoria.

b) La correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación, principalmente mediante la ordenación de los vacíos urbanos, la solución de los problemas de borde y la implementación de nuevas dotaciones.

c) La adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio, para lo cual, entre otras medidas se establece:

   c.1. Una ordenanza específica para la zona histórica en la que se regulan, entre otras aspectos las condiciones estéticas de las edificaciones

   c.2. La identificación mediante el catálogo urbanístico de los elementos de interés por su valor histórico, arquitectónico, artístico o cultural, así como las normas encaminada a la protección de estos valores.

d) La integración de los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. A tales efectos se preserva del modelo de ciudad

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 41

compacta mediante la continuidad entre los tejidos existentes y de nueva creación, evitando los desarrollos urbanos desvinculados del núcleo, con la excepción de los suelos urbanizables de carácter industrial del Sector SUS-5 que por sus peculiares condiciones no se localiza en el entorno del núcleo ya consolidado (véase justificación al respecto en el Anexo 1 de esta memoria).

e) La funcionalidad, economía y eficacia en las redes de infraestructuras para la prestación de los servicios urbanos de vialidad, transporte, abastecimiento de agua, evacuación de agua, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y comunicaciones de todo tipo.

f) La preservación del proceso de urbanización para el desarrollo urbano de los terrenos que deba estarlo de acuerdo con las previsiones al respecto de la LOUA o de la legislación sectorial de aplicación, lo cual se lleva a cabo mediante la delimitación y el establecimiento del régimen correspondiente de las distintas categorías de Suelo No Urbanizable. Véase apartado 2.6. de esta memoria.

2.4. La ordenación del suelo urbano

Integran el suelo urbano aquellos terrenos que han alcanzado un cierto grado de urbanización y, por consiguiente, de diferenciación de los dominios público (las calles, las plazas y los espacios públicos en general) y privado (los solares edificables) en ámbitos espaciales específicos. Es esta diferenciación el elemento característico del espacio urbano y el que lo distingue del espacio rural, por naturaleza indiferenciado.

La apreciación de esta circunstancia sin embargo no es libre, sino que, por el contrario, de acuerdo con nuestro derecho urbanístico, se encuentra sujeta a unas reglas específicas y, concretamente a las previstas en el artículo 45.1 de la LOUA. De acuerdo con este constituyen el suelo urbano los terrenos que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Los que formen parte de un núcleo de población existente o sean susceptibles de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estén dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

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

c) Los terrenos clasificados como urbanizables por el Plan General una vez hayan sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones, y por consiguiente hayan adquirido la condición de solar.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 41

Teniendo en cuenta el grado de urbanización alcanzado, dentro de la clase del suelo urbano se distinguen as u vez las categorías del Suelo urbano consolidado y del Suelo urbano no consolidado.

2.4.1. Suelo urbano consolidado

2.4.1.1. Delimitación

Comprenden el suelo urbano consolidado los terrenos ya urbanizados o que tengan la condición de solares, y que por tanto no precisan de actuaciones de transformación urbanística para su posterior desarrollo mediante la edificación.

2.4.1.2. Ordenación

En el suelo urbano consolidado el Plan General, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 10 de la LOUA, establece específicamente:

A) Como determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a) Los usos y edificabilidades globales, y niveles de densidad, para las distintas zonas consideradas (véase plano o2.b), de acuerdo con los siguientes criterios:

a.1. En la zona Z5, proveniente de la ejecución del planeamiento de desarrollo de las NNSS, la edificabilidad global y el nivel de densidad se estiman a partir de los parámetros de edificabilidad máxima y número máximo de viviendas permitidos en el Plan Parcial.

a.2. En las restante zonas el parámetro de la edificabilidad máxima se obtiene mediante la aplicación de las condiciones particulares de edificabilidad, ocupación y altura máximas establecidas en las distintas zonas de ordenación. Para el cálculo del nivel de densidad, el número de vivienda se estima tomando una superficie construida por vivienda de 100 m2t para las zonas NH-1, NH-2 y NE-1, y de 120 m2t para el resto.

b) La definición de los elementos y espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, y las determinaciones de protección correspondientes.

B) Como determinación perteneciente a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) La ordenación detallada, con la asignación de usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

b) La definición de los elementos o espacios que requieran especial protección, que no hayan de tener el carácter de estructural.

c) La media dotacional de las distintas zonas en que se divide el suelo urbano, expresada por el cociente de la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 9 de 41

2.4.2. Cuadro resumen SUC

Ámbito	Superficies suelo (m2s)			Uso	Edif Global		Nivel dens.	Media dotacional
	UG	SG	Total	Global	(m2t/m2s)	(m2t)	(viv/ha)	(m2s dot./m2t)
Z1	99.684	-	-	Resid	1,87	186.347,32	Muy alta	0,0150
Z2	49.985	-	-	Resid	1,16	58.136,00	Alta	0,0890
Z3	26.322	-	-	Resid	1,11	29.106,79	Muy alta	0,0337
Z4	34.532	-	-	Resid	0,21	7.112,01	Media	0,0000
Z5	22.035	-	-	Resid	0,21	4.737,00	Media	1,4919
Z6	28.288	-	-	Indust	0,57	16.213,85	Baja	0,1301
Total	**260.846**	**74.025**	**334.871**			**301.652,98**		
Total resid	238.811	74.025	312.836			296.915,98		
Total turist	-	-	-			0,00		
Total ind.	22.035	-	22.035			4.737,00		

2.4.3. Suelo urbano no consolidado

2.4.3.1. Delimitación

El suelo urbano no consolidado queda integrado por aquellos terrenos que, a diferencia de los categorizados como consolidados, sí precisan de actuaciones de transformación urbanística debido a algunas de las circunstancias de las previstas en el artículo 45.2.B) de la LOUA. En función de estas circunstancias, así como de los criterios establecidos a tales efectos en el artículo 17.4 de la misma Ley, se distinguen:

A) El SUNC delimitado mediante sectores, que quedaría integrado por los vacíos relevantes y los terrenos ubicados en la periferia del núcleo que, por sus dimensiones y condiciones, resultan idóneos para la ordenación mediante Planes Parciales. A tales efectos se consideran idóneos los ámbitos territoriales que cuentan con una superficie de al menos una hectárea, que se estima como el mínimo necesario para garantizar la funcionalidad de las reservas de dotaciones conforme al estándar previsto en el artículo 17.1 de la LOUA.

   No se delimita ningún ámbito en esta situación.

B) El SUNC delimitado mediante áreas de reforma interior, que estaría constituido por dos tipos de terrenos:

   a) Aquellos que presentan algún grado de urbanización, pero cuyas deficiencias o insuficiencias requieren una actuación de transformación urbanística para su reforma o renovación, de los cuales no se identifica ninguno en el municipio.

   b) Aquellos otros carentes por completo de urbanización pero que por su extensión no reúnen las condiciones para ser ordenados mediante planes parciales de acuerdo con lo expresado en el apartado A) anterior; situación

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 10 de 41

que se corresponde con los ámbitos de planeamiento SUNC-1, SUNC-2 y SUNC-3.

C) El SUNC delimitado mediante áreas homogéneas, integrado por terrenos sujetos a alguna actuación de dotación en los términos previstos en el artículo 7.1.b) del Texto refundido de la Ley del suelo y rehabilitación urbana, aprobado por el Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), como consecuencia de un incremento del aprovechamiento objetivo superior al 10% sobre el preexistente. Se encuentran en esta situación los ámbitos de planeamiento SUNC-R1, SUNC-R2 y SUNC-R3.

2.4.3.2. Ordenación

Las determinaciones de ordenación del PGOU en el suelo urbano no consolidado se circunscriben a lo previsto en los artículos 10 de la LOUA para esta categoría, de cuya aplicación en el Plan General de Casarabonela caben hacerse las siguientes consideraciones:

a) La ordenación pormenorizada queda remitida en todos los casos al correspondiente instrumento de desarrollo, que deberá establecerla teniendo en cuenta las condiciones fijadas para cada uno de ellos en las fichas de planeamiento.

b) Las reservas mínimas de terrenos para dotaciones se establecen expresamente en las fichas de planeamiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 17 de la LOUA para sectores y áreas de reforma interior, correspondiendo al instrumento de planeamiento de desarrollo su concreción a través de la ordenación pormenorizada.

c) Las intensidades globales y los niveles de densidad se asignan en función del modelo de ciudad previsto, respetando en todo caso los límites establecidos en el artículo 17.1.5 de la LOUA.

2.4.3.3. Cuadro resumen SUNC

Ámbito		Área	Superficies suelo (m2s)			Uso	Edif Global		Reserva VP		Nivel dens.	Nº máx
		reparto	UG	SG	Total	Global	(m2t/m2s)	(m2t)	%	m2t	(viv/ha)	viv
SUNC-1	ARI	AR-UB1	7.226	7.166	14.392	Resid	0,75	5.419,50	30%	1.625,85	Alta	48,00
SUNC-2	ARI	AR-UB1	15.450	-	15.450	Resid	0,32	4.944,00	30%	1.483,20	Media-baja	33,00
SUNC-3	ARI	AR-UB1	9.400	1.876	11.276	Resid	0,43	4.042,00	30%	1.212,60	Media	36,00
SUNC-R1	AH	-	1.268	-	1.268	Resid	0,30	380,40	-	-	Media-baja	2,00
SUNC-R2	AH	-	4.978	-	4.978	Resid	0,31	1.534,00	-	-	Baja	5,00
SUNC-R3	AH	-	10.109	850	10.959	Resid	0,18	1.820,00	-	-	Baja	9,00
	Total		**48.431**	**9.892**	**58.323**			**18.139,90**		**4.321,65**		**133,00**
	Total resid.		48.431	9.892	58.323			18.139,90				
	Total turist.		-	-	-			-				
	Total ind.		-	-	-			-				

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 11 de 41

2.5. La ordenación del suelo urbanizable

Constituyen el suelo urbanizable los terrenos en situación rural para los que el Plan General prevé su transformación a suelo urbano. Se trata pues de una situación de tránsito por la que un suelo materialmente rural por decisión del planeamiento se convierte en urbano con la finalidad de atender las necesidades de la población vinculadas a esta clase de suelo.

En función de la organización temporal de este proceso se distinguen a su vez, dentro de esta clase de suelo, las categorías de suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado.

2.5.1. Suelo urbanizable ordenado

Integran el suelo urbanizable ordenado los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal (de los cuales no se delimita ninguno), así como los correspondientes a los sectores de suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado, una vez que se haya establecido la ordenación pormenorizada mediante la aprobación del correspondiente Plan Parcial.

2.5.2. Suelo urbanizable sectorizado

2.5.2.1. Delimitación

Integran esta categoría de suelo, de acuerdo con artículo 47.b de la LOUA, los terrenos que, en proporción suficiente, resulten más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, en virtud de los criterios fijados por el propio Plan General.

2.5.2.2. Ordenación

En el suelo urbanizable sectorizado el Plan General establece las condiciones de ordenación de carácter estructural, así como los criterios y directrices que los Planes Parciales habrán de seguir para la ordenación detallada. Son las notas dominantes de la ordenación del Plan General en esta categoría de suelo:

A) Los usos globales previstos son el residencial, el turístico y el industrial, cuya distribución espacial da lugar a tres ámbitos funcionalmente diferenciados:

   a) Los sectores residenciales se conciben como extensiones de la trama urbana del núcleo principal (SUS-3, y SUS-4) y del área urbana del Arcorcal (SUS-2), este último proveniente de las Normas Subsidiarias.

   b) Los sectores SUS-1A y SUS-1B conforman el ámbito para el desarrollo de actividades productivas de carácter turístico, localizados igualmente en el

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 12 de 41

entorno del núcleo principal, en un área de elevada potencialidad para este tipo de uso por su proximidad a

c) Finalmente, el sector industrial SUS-5, se localiza en las inmediaciones del cruce de la carretera la A-7275 con la intercomarcal de Alozaina a Zalea, A-354, debido a la inexistencia en las inmediaciones de los núcleos existentes de terrenos que reúnan las condiciones topográficas y de accesibilidad requeridas para este tipo de uso.

Véase a tal efecto la justificación contenida en el Anexo 1 de esta memoria.

B) Las intensidades globales y los niveles de densidad se asignan en función del modelo de ciudad previsto, respetando en todo caso los límites establecidos en el artículo 17.1.a) de la LOUA.

C) Las reservas de terrenos para dotaciones locales se circunscriben a los estándares mínimos fijados en el artículo 17.1. 2ª de la LOUA.

D) En los sectores destinados a usos industriales y turísticos se prohíbe el uso residencial, a salvo, en estos últimos, el de las viviendas existentes a la fecha de aprobación provisional del PGOU.

E) Como determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa se establece la densidad máxima de viviendas para cada sector residencial.

2.5.2.3. Cuadro resumen

Ámbito		Área reparto	Superficies suelo (m2s)			Uso Global	Edif Global		Reserva VP		Nivel dens.	Nº máx viv
			UG	SG	Total		(m2t/m2s)	(m2t)	%	m2t	(viv/ha)	
SUS-1A	Sector	AR-UZ1	10.167	4.022	14.189	Turist	0,30	3.050,10	-	-	-	0
SUS-1B	Sector	AR-UZ1	19.329	756	20.085	Turist	0,30	5.798,70	-	-	-	3
SUS-2	Sector	AR-UZ2	16.629	-	16.629	Resid	0,28	4.656,12	30%	1.396,84	Media-baja	40
SUS-3	Sector	AR-UZ2	10.309	-	10.309	Resid	0,28	2.886,52	30%	865,96	Media-baja	25
SUS-4	Sector	AR-UZ2	11.386	2.106	13.492	Resid	0,36	4.100,00	30%	1.230,00	Media-baja	40
SUS-5	Sector	AR-UZ3	53.814	909	54.723	Indust	0,50	26.907,00	-	-	-	0
	Total		**121.634**	**7.793**	**129.427**			**47.398,44**		**3.492,79**	**-**	**108**
	Total resid.		38.324	2.106	40.430			11.642,64				
	Total turist.		29.496	4.778	34.274			8.848,80				
	Total ind.		53.814	909	54.723			26.907,00				

2.5.3. Ordenación del suelo urbanizable no sectorizado

2.5.3.1. Delimitación

Integran esta categoría los terrenos adscritos al suelo urbanizable cuyo desarrollo queda diferido a un momento posterior mediante la elaboración y aprobación del

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 13 de 41

correspondiente Plan de Sectorización, a la vista de una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo.

Teniendo en cuanta las características naturales y estructurales del municipio Se delimitan dos ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado: el SUNS-1 y el SUNS-2.

2.5.3.2. Ordenación

Para el suelo urbanizable no sectorizado el PGOU establece los usos incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

2.6. La ordenación del suelo no urbanizable

2.6.1. Delimitación y categorías

Integran el suelo no urbanizable los terrenos que, de acuerdo con la ordenación establecida en el Plan General, deban quedar preservados de su transformación mediante la urbanización. La delimitación de las distintas categorías que lo integran se lleva a cabo atendiendo a las características que motivan su preservación, conforme a los criterios establecidos en el artículo 46 de la LOUA.

2.6.2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Integran esta categoría los terrenos que se encuentran en alguna de las circunstancias a), b) o i) del artículo 46.1 LOUA:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características. Se encuentran en esta situación los terrenos adscritos a las siguientes subcategorías:

   a.1. SNUEP-Dominio Público Hidráulico, integrado por todos los terrenos que, de acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de aguas (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio), integran el dominio público hidráulico.

   a.2. SNUEP-Vías Pecuarias, constituido por las vías pecuarias que, estando debidamente clasificadas, discurren por el término municipal de Casarabonela. Se localizan dos vías pecuarias, ambas contenidas en el Proyecto de clasificación aprobado por Orden Ministerial de 09/05/1978, publicada en BOE de 27/06/1978:

   - La Cañada Real de Ronda
   - La Cañada Real de Sevilla a Málaga

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 14 de 41

a.3. SNUEP-Montes Públicos, constituido por los terrenos que cuentan con la consideración de Monte de dominio público de acuerdo con la legislación forestal de aplicación (Ley 43, de 21 de noviembre, de Montes, y Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía). Dentro del Término municipal de Casarabonela se identifican los siguientes:

- MA-10026-JA "Riberas Arroyo de las Cañas".
- MA-11045-JA "Cortijo Espíldora".
- MA-30012-AY "Caparaín".
- MA-30013-AY "Sierra de Aguas y Jarales".
- MA-30014-AY "Cruz Alta y Comparate".
- MA-30015-AY "Sierra Prieta".
- MA-30016-AY "La Robla".

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

Se encuentra en esta circunstancia los terrenos adscritos a la subcategoría SNUEP- Red natura 2000, integrada por la Zona de especial conservación (ZEC) "Sierra de Alcaparaín y Aguas" (ES6170009), declarada mediante Decreto 2/2015, de 13 de enero, del Consejo de Gobierno, incluidos en su totalidad los hábitats de interés comunitario parcialmente afectados por dicha ZEC.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, en el caso en que tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial. No se identifican en el municipio terrenos en estas circunstancias.

2.6.3. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística

Integrada por los terrenos excluidos del proceso urbanizador por el planeamiento territorial o urbanístico, en atención a los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico (letras c), d y e) del artículo 46.1 de la LOUA).

Se encuentran en esta situación los terrenos adscritos a la subcategoría "SNUEP - Complejos serranos de interés ambiental", integrada por los espacios identificados en el Catálogo del PEPMF con dicha denominación. Se localizan los siguientes espacios:

- CS-13: "Sierra Prieta-Cabrilla-Alcaparaín"
- CS-23: "Sierra de Aguas"

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 15 de 41

- CS-33: "La Robla"

2.6.4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

Integrada por los terrenos preservados de la urbanización por el propio Plan General por considerarse improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio (artículo 46.1.f) de la LOUA), así como por la necesidad de la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor agrícola (artículo 46.1.k) de la LOUA).

Se encuentran en esta situación el resto de los terrenos clasificados como no urbanizables, dentro de los cuales se distinguen a su vez, dos subcategorías:

a) SNU natural o rural Grado 1 (SNUR-G1)
b) SNU natural o rural Grado 2 (SNUR-G2)

2.6.5. Ordenación

A diferencia de lo que ocurre en el suelo urbanizable, donde la ordenación queda abierta a la decisión del planificados, únicamente sujeta a criterios generales, en el suelo no urbanizable la ordenación queda condicionada por un régimen jurídico estricto y riguroso directamente establecido por la Ley, que excluye, como regla general, la posibilidad de actuaciones de construcción y edificación, sin otras excepciones, que los casos previstos por la propia LOUA en su artículo 52.

La ordenación establecida por el PGOU en esta clase de suelo se mueve dentro de unos márgenes estrictamente delimitados, no puede ser otra cosa sino un desarrollo del dicho régimen al cual completa de acuerdo con los siguientes criterios.

2.7. La ordenación de los sistemas generales

El Plan General establece los Sistemas Generales de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.c de la LOUA, según el cual estos estarían constituidos "por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo".

En función de su destino específico se distinguen cuatro tipos de Sistemas Generales: áreas libres, equipamiento, viario e infraestructuras.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 16 de 41

2.7.1. Sistema General de Áreas Libres

2.7.1.1. Delimitación

El sistema general de áreas libres del PGOU de Casarabonela está formado por los parques y jardines que por su relevancia integran la estructura general de la ordenación propuesta.

En la siguiente tabla se muestran los espacios que integran el sistema, con la expresión de su superficie, estado de ejecución y, en su caso, ámbito de adscripción:

SSGG Espacios libres

	Ubicación	Clase de suelo	Superficie (m2s)		Adscripción
			Total	Pte obtención	
SGEL-1	Puerta de Hierro	SUC	2.979,00	0,00	-
SGEL-2	Plaza del Pueblo	SUC	1.871,00	0,00	-
SGEL-3	ARI SUNC-1	SUNC	5.474,00	5.474,00	SUNC-1
SGEL-4	Sector SUS-4	SUS	4.120,00	0,00	-
SGEL-5	Castillo de Casarabonela	SUC	9.177,00	0,00	-
SGEL-6	Sector SUS-1A	SUS	2.722,00	2.722,00	SUS1A
SGEL-7	SUNC-3	SUNC	1.776,00	1.776,00	SUNC-3
Total			**28.119,00**	**9.972,00**	

Se distingue como sistema general independiente el constituido por los espacios libres que se disponen sobre los cauces públicos en suelo urbano o urbanizable, a fin de garantizar su protección y el cumplimiento del régimen previsto en la legislación de aguas. Son los rotulados SGEL-PC en los planos de ordenación:

SSGG Espacios libres de protección de cauces

	Clase de suelo	Superficie (m2s)		Adscripción
		Total	Pte obtención	
SGEL-PC1 Arroyo Fuensanta	SUNC	1.277,00	873,00	SUNC-1
	SUS	1.198,00	651,00	SUS-4
SGEL-PC2 Arroyo Buifarán	SUNC	958,00	850,00	SUNC-R3
SGEL-PC3 Puerta de Hierro	SUNC	316,00	100,00	SUNC-3
		3.749,00	**2.474,00**	

2.7.1.2. Justificación de las reservas

El conjunto de espacios considerados cuenta con una superficie total de 28.119 m2s (no se computan a estos efectos los espacios libres de protección de cauces), lo que arroja una ratio de 9,24 m2s/hab para la población total considerada (3.044 hab.), situada por consiguiente dentro de la horquilla de 5 a 10 m2s por habitante prescrita por el artículo 10.1.c1 de la LOUA. En el cuadro adjunto se recoge el detalle de los cálculos realizados y de los criterios utilizados a tales efectos.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 17 de 41

A	**Población en viviendas existentes** (en todas las clases de suelo)	2.502,00	**hab.**	A (padrón 2109)
B	**Población en nuevas viviendas** (SUNC+SUS)	**542,40**	**hab**	B = c/d
	nº max. viviendas en SUNC+SUS	241,00	m2t	a
	nº viviendas existentes en SUNC+SUS*	15,00	m2t	b
	nº viviendas computables SUNC+SUS	226,00	m2t	c = a-b
	nº de habitantes por vivienda	2,40	m2t/hab	d (art.10.1.A.c1 LOUA)
C	**Población total**	**3.044,40**	**hab**	C= A+B
D	**Superficie de SSGG de áreas libres**	**28.119,00**	**m2s**	
E	**Ratio m2s SGAL por habitante**	**9,24**	**m2s/hab**	(D/C)
	Parámetro de referencia LOUA	5-10	m2s/hab	(art.10.1.A.c1 LOUA)
	Parámetro de referencia NNSS	9,23	m2s/hab	(ratio actual)

* Según información catastral

2.7.2. Sistemas General de Equipamiento

Conforman el Sistema general de equipamientos aquellos equipamientos cuyo ámbito funcional se extiende a la totalidad del municipio y en consecuencia forman parte de la estructura general del Plan. En función de la naturaleza se distinguen tres subsistemas, correspondientes a los usos educativo, deportivo y de servicios de interés público y social.

En la siguiente tabla se muestran los espacios que integran el sistema, con la expresión de su superficie, estado de ejecución y, en su caso, ámbito de adscripción:

		Clase de suelo	Superficie (m2s)		Adscripción
			Total	Pte obtención	
SSGG Equipamiento SIPS					
SGE-S1	Iglesia Parroquial de Santiago Apóstol	SUC	1.688,00	0,00	-
SGE-S2	Ayuntamiento	SUC	243,00	0,00	-
SGE-S3	Cementerio	SUC	6.640,00	0,00	-
SSGG Equipamiento Educativo					
SGE-E1	Colegio público "Estébanez Calderón"	SUC	2.980,00	0,00	-
SSGG Equipamiento Deportivo					
SGE-D1	Piscina pública	SUC	7.500,00	0,00	-
SGE-D2	Polideportivo	SUC	14.146,00	0,00	-
SGE-D3	Circuito de motocross	SNU	10.429,00	0,00	-
			43.626,00		

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 18 de 41

2.7.3. Sistema General Viario

El Sistema general viario está constituido por todos los elementos de la red de carreteras, incluidos los tramos urbanos desafectados, y la ronda de circunvalación. También se incluye el tramo viario de nuevo trazado que conecta el callejón del lobo y la ronda de circunvalación.

En la siguiente tabla se muestran los elementos que integran el sistema, con la expresión de su superficie (sólo en los tramos que discurren por suelo urbano o urbanizable, estado de ejecución y, en su caso, ámbito de adscripción:

		Tramo	Clase de suelo	Superficie (m2)		Adscripción
				Total	Pte obtenc.	
SGV-1	Carretera	SGV-1A	SUC	14.936,00	0,00	-
		SGV-1B	SNU	-	-	-
SGV-2	Ronda	SGV-2A	SUC	11.031,00	0,00	-
		SGV-2B1	SUS	2.336,00	1.104,00	SUS-1A
		SGV-2B2	SUS	2.150,00	756,00	SUS-1B
		SGV-2B3	SUS	1.455,00	1.455,00	SUS-4
		SGV-2C	SNU	-	-	-
		SGV-2D	SNU	-	-	-
SGV-3	Conexión Callejón del lobo-Ronda	SGV-3A	SUC	487,00	372,00	-
		SGV-3B	SUNC	819,00	819,00	SUNC-1
				32.115,00	**5.506,00**	

2.7.4. Sistemas Generales de Infraestructuras

Integran los Sistemas generales de infraestructuras, las infraestructuras y servicios que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica constituyen los elementos estructurales de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro eléctrico, telecomunicaciones y recogida de residuos.

Se distinguen los siguientes sistemas generales de infraestructuras:

A) Sistema general de abastecimiento de agua, conformado por:

a) Las captaciones que abastecen al municipio, que son:

- Manantial del Capacete (SGI-AB-C1)
- Sondeo Arca del agua (SGI-AB-C2)
- Sondeo del Alcorcal (SGI-AB-C3)
- Sondeo Puerto Martínez (SGI-AB-C4)

b) Los depósitos de almacenamiento para su posterior distribución, integrada por los depósitos existentes:

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 19 de 41

- Puerta de Hierro (SGI-AB-D1)
- Puerta de Hierro II (SGI-AB-D2)
- El Calvario (SGI-AB-D3)
- Cáncula (SGI-AB-D4)
- Puerto Martínez (SGI-AB-D5)

Así como por los de nueva creación en los sectores SUS-1A (SGI-AB-D6) y SUS-5 (SGI-AB-D7), para el abastecimiento de los suelos urbanizables de uso turístico e industrial respectivamente.

c) Las tuberías de alimentación e interconexión de los depósitos.

El esquema general de las infraestructuras de abastecimiento de agua del municipio, con la identificación de los elementos que lo componen, tanto existentes como propuestos es el representado en el plano de ordenación o.5a.

Asimismo, la justificación de disponibilidad de los recursos hídricos se encuentra recogida en el Anexo 2 de esta memoria.

B) Sistema general de saneamiento, integrado por los siguientes elementos:

a) La estación depuradora de aguas residuales (EDAR), actualmente en proyecto, prevista para un caudal de diseño de 840 m3/día. (SGI-SA-E1)

b) Los colectores generales de aguas residuales, existentes y previstos, de acuerdo con el esquema establecido en los planos de ordenación.

El esquema general de las infraestructuras de saneamiento, con la identificación de los elementos que lo componen, tanto existentes como propuestos, es el representado en el plano de ordenación o.5b.

El cálculo de las necesidades de depuración de aguas residuales se encuentra recogido en el Anexo 3 de esta Memoria.

C) Sistema general de suministro eléctrico, compuesto por:

a) Los elementos de la red de transporte, conformados en la actualidad por:

- La línea de 400 kV "Pinar del Rey – Tajo de la Encantada 2"
- La línea de 400 kV "Jordana – Tajo de la Encantada"

b) Los elementos de la red de distribución en media tensión, desde la subestación hasta los centros de transformación a baja tensión.

La necesidad de refuerzos y ampliaciones en la subestación y en la red de distribución deberán ser indicadas por la entidad distribuidora de acuerdo con las previsiones de las demandas de suministro eléctrico existentes y futuras contenidas en el Anejo 4 de esta Memoria. Los costes asociados a estas ampliaciones y refuerzos tendrán en todo caso la consideración de gastos externos de urbanización y correrán por tanto a cargo de los propietarios de los terrenos.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 20 de 41

D) Sistema general de telecomunicaciones, integrado por el Centro unificado de telecomunicaciones (SGI.T1)

E) Sistema general de gestión de residuos, integrado por el punto limpio municipal (SGI-R1), ubicado en el sector industrial SUS-5.

2.8. La vivienda protegida

La reserva preceptiva de terrenos destinados a vivienda protegida se fija, para todos los sectores y áreas de reforma interior de uso residencial, en un 30% de la edificabilidad global asignada por el PGOU, dando cumplimiento por consiguiente al estándar mínimo fijado en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

Estos porcentajes arrojan un total de 7.814,44 m2t, lo que, suponiendo un tamaño medio de 100 m2c/viv, equivalen a unas 81 viviendas, según el desglose del cuadro adjunto. Dentro del horizonte temporal de ejecución del PGOU, que es de 14 años, esta cifra supone una media anual de aproximadamente 6 viviendas por año.

Entendemos que estas reservas se ajustan a las necesidades de vivienda protegida según el Plan Municipal de vivienda y suelo, el cual estima la necesidad de nuevas viviendas de protección en tan sólo 6 viviendas en el horizonte temporal de 2023.

Ámbito	Reserva VP		
	%	m2t	nº viv. estim.
Sectores y áreas de reforma interior residenciales en suelo urbano no consolidado			
SUNC-1	30%	1.625,85	17,0
SUNC-2	30%	1.483,20	15,0
SUNC-3	30%	1.212,60	13,0
Subtotal		4.321,65	45
Sectores residenciales en suelo urbanizable sectorizado			
SUS-2	30%	1.396,84	14,0
SUS-3	30%	865,96	9,0
SUS-4	30%	1.230,00	13,0
Subtotal		3.492,79	36
Total		**7.814,44**	**81**

2.9. Las áreas de reparto y aprovechamiento medio

2.9.1. Áreas de reparto

En cumplimiento de lo prescrito en el artículo 58 de la LOUA, el Plan General integra en áreas de reparto la totalidad de los suelos clasificados como urbanizables, así como los suelos urbanos no consolidados incluidos en sectores y áreas de

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 21 de 41

reforma interior, y define para cada una de las áreas delimitadas su aprovechamiento medio.

En virtud de la excepción prevista en el artículo 58.2 de la LOUA, el suelo urbano no consolidado delimitado mediante áreas homogéneas queda excluido de las áreas de reparto, por lo que en esta categoría de suelo cada parcela se constituye en el ámbito espacial de atribución del aprovechamiento.

A fin de garantizar la justa de distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados, en la definición de las áreas consideradas se han tenido en cuenta los criterios contenidos en los artículos 58 a 61 de la LOUA, así como aquellos aspectos relacionados con la viabilidad urbanística de las actuaciones propuesta que pudieran verse afectados por las decisiones tomadas a este respecto.

De resultas de lo anterior se plantea la siguiente organización:

A) En suelo urbanizable sectorizado, atendiendo a la especialidad de los usos considerados, se delimitan tres áreas de reparto, una por cada uso global, en las que se integran los sectores y los sistemas generales a ellos adscritos.

   La diferencia entre los aprovechamientos medios de cada una de ellas se mantiene por debajo del umbral del 10% preceptivo según el artículo 60.c) de la LOUA.

B) En suelo urbano no consolidado se delimita una única área de reparto, en la que se integran todas las áreas de reforma interior delimitadas y los sistemas generales adscritos a ellas.

En los cuadros resumen del apartado 2.9.4 se consignan los valores de superficie y aprovechamiento de las Áreas de Reparto delimitadas.

2.9.2. Cálculo del aprovechamiento medio

El cálculo del aprovechamiento medio en las distintas áreas de reparto se obtiene, de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la LOUA, del cociente entre el aprovechamiento objetivo total del área y la superficie total de esta (incluidas las correspondientes a los sistemas generales incluidos o adscritos). En las áreas de reparto que se delimiten en suelo urbano no consolidado, según prescribe el mismo artículo, en el cálculo del aprovechamiento objetivo habrá de incluirse el dotacional privado y, en el cómputo de la superficie total del área, descontarse la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

El cálculo del aprovechamiento objetivo por su parte, tanto en sectores como áreas, se obtiene mediante la aplicación, a las edificabilidades máximas previstas para cada uno de ellos, de los coeficientes de ponderación correspondientes.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 22 de 41

2.9.3. Coeficientes de ponderación

Los coeficientes de ponderación relacionan el valor de los distintos aprovechamientos asignados por Plan a fin de establecer una unidad de medida válida para la valoración económica de los terrenos afectados por actuaciones de transformación urbanística. De conformidad con el artículo 61 de la LOUA, donde se regulan, el Plan prevé los siguientes:

a) Coeficientes de uso y tipología, que expresan el valor de cada uso considerado en relación con los demás. Se adoptan los siguientes:

- Residencial entre medianeras: 1,00
- Residencial unifamiliar en edificación aislada: 1,19
- Industrial: 0,62
- Turístico: 1,00

b) Coeficiente de vivienda protegida, que expresa el valor de las viviendas sujetas a algún régimen de protección respecto al de las de renta libre. Se fija en 0,78.

- Vivienda libre: 1,00
- Vivienda protegida: 0,78

c) Coeficiente de situación, que expresa el valor relativo de los terrenos en función de la situación que ocupan en la estructura territorial.

- SUS-2: 0,95
- SUS-3: 0,95
- SUS-5: 0,85
- Resto: 1,00

La justificación de los valores adoptados para los coeficientes de ponderación se encuentra recogida en la "Memoria económica" del PGOU.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 23 de 41

2.9.4. Cuadros resumen

Tabla 1. *Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado*

Área de reparto	Uso Global	Superficie UG	Superficie SSGG*	Superficie Total	Edificabilidad (m2t)	Coeficientes uso	Coeficientes localiz.	Ap.Obj. (uas)	Ap.medio (uas/m2s)	Ap.subj. (uas)	Ap.Ayto (uas)	Exc./defec. (uas)
					a	b	c	d=a*b*c				
AR-UB1	Resid.	32.076	9.042	41.118	14.405,50	-	-	14.112,29	**0,3432**	12.701,06	1.411,23	0,00
Ámbitos y SSGG adscritos:												
SUNC-1	Resid.	7.226	7.166	14.392	5.419,50	-	-	5.061,81	-	4.444,99	493,89	122,93
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGEL-3	5.474	VL medianeras	3.793,65	1,00	1,00	3.793,65				
		SGEL-PC1	873	VP	1.625,85	0,78	1,00	1.268,16				
		SGV-3B	819									
SUNC-2	Resid.	15.450	0	15.450	4.944,00	-	-	5.275,25	-	4.771,76	530,20	-26,71
					Desglose:							
				VL aislada	3.460,80	1,19	1,00	4.118,35				
				VP	1.483,20	0,78	1,00	1.156,90				
SUNC-3	Resid.	9.400	1.876	11.276	4.042,00	-	-	3.775,23	-	3.483,08	387,01	-94,86
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGEL-7	1.776	VL medianeras	2.829,40	1,00	1,00	2.829,40				
		SGEL-PC3	100	VP	1.212,60	0,78	1,00	945,83				

* Sólo superficie pendiente de obtención

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 24 de 41

***Tabla 2**. Áreas de reparto en suelo urbano consolidado*

Área de reparto	Uso Global	Superficie UG	Superficie SSGG*	Superficie Total	Edif (m2t)	Coeficientes uso	Coeficientes localiz.	Ap.Obj. (uas)	Ap.medio (uas/m2s)	Ap.subj. (uas)	Ap.Ayto (uas)	Exc./defec (uas)
					a	b	c	d=a*b*c				
AR-UZ1	T	29.496	4.778	34.274	8.848,80	-	-	8.848,80	**0,2582**	7.963,92	884,88	0,00
Ámbitos y SSGG adscritos:												
SUS-1A	Turíst.	10.167	4.022	14.189	3.050,10	-	-	3.050,10	-	3.296,96	366,33	-613,19
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGEL-6	2.722		T 3.050,10	1,00	1,00	3.050,10				
		SGV-2B1	1.104									
		SGI-AB-D6	196									
SUS-1B	Turíst.	19.329	756	20.085	5.798,70	-	-	5.798,70	-	4.666,96	518,55	613,19
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGV-2B2	756		T 5.798,70	1,00	1,00	5.798,70				
AR-UZ2	Resid.	38.324	2.106	40.430	11.642,64	-	-	11.475,00	**0,2838**	10.327,50	1.147,50	0,00
Ámbitos y SSGG adscritos:												
SUS-2	Resid.	16.629	0	16.629	4.656,12	-	-	4.719,68	-	4.247,71	471,97	0,00
					Desglose:							
					VL aislada 3.259,28	1,19	0,95	3.684,62				
					VP 1.396,84	0,78	0,95	1.035,06				
SUS-3	Resid.	10.309	0	10.309	2.886,52	-	-	2.925,92	-	2.633,33	292,59	0,00
					Desglose:							
					VL aislada 2.020,56	1,19	0,95	2.284,25				
					VP 865,96	0,78	0,95	641,67				
SUS-4	Resid.	11.386	2.106	13.492	4.100,00	-	-	3.829,40	-	3.446,46	382,94	0,00
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGEL-4	1.455		VL medianeras 2.870,00	1,00	1,00	2.870,00				
		SGEL-PC1B	651		VP 1.230,00	0,78	1,00	959,40				
AR-UZ3	Indust.	53.814	909	54.723	26.907,00	-	-	14.179,99	**0,2591**	12.761,99	1.418,00	0,00
Ámbitos y SSGG adscritos:												
SUS-5	Sector	53.814	909	54.723	I 26.907,00	-	-	14.179,99	-	12.761,99	1.418,00	0,00
			Desglose:		*Desglose:*							
		SGI-AB-D7	386		I 26.907,00	0,62	0,85	14.179,99				
		SGI-R1	684									

* Sólo superficie pendiente de obtención

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 25 de 41

***Tabla 3**. Tabla resumen*

Áreas de reparto

Área de reparto	Uso Global	Superficie UG	Superficie SSGG*	Superficie Total	Edif (m2t)	Aprov.Obj. (uas)	Ap.medio (uas/m2s)	Ap.subj. (uas)	Ap.Ayto (uas)
Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado									
AR-UB1	Resid.	32.076	9.042	41.118	14.405,50	14.112,29	0,3432	12.701,06	1.411,23
Áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado									
AR-UZ1	Turist.	29.496	4.778	34.274	8.848,80	8.848,80	0,2582	7.963,92	884,88
AR-UZ2	Resid.	38.324	2.106	40.430	11.642,64	11.475,00	0,2838	10.327,50	1.147,50
AR-UZ3	Indust.	53.814	909	54.723	26.907,00	14.179,99	0,2591	12.761,99	1.418,00

Áreas homogéneas

Ámbito	Uso Global	Superficie UG	Superficie SSGG*	Superficie Total	Edif (m2t)	Aprov.Obj. (uas)	Aprov.Pre. (uas)	Diferencia (uas)	Ap.subj. (uas)	Ap.Ayto (uas)
SUNC-R1	Resid.	1.268	0	1.268	380,40	452,68	0,00	452,68	407,41	45,27
SUNC-R2	Resid.	4.978	0	4.978	1.534,00	1.825,46	0,00	1.825,46	1.642,91	182,55
SUNC-R3	Resid.	10.109	850	10.959	1.820,00	2.165,80	0,00	2.165,80	1.949,22	216,58

3. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS

El estudio de las alternativas de ordenación consideradas se encuentra recogido en el Estudio ambiental estratégico del Plan General (Libro VI)

4. JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL

4.1. Encuadre territorial y coherencia con el planeamiento territorial

Como hemos señalado anteriormente, la ordenación urbanística propuesta por el Plan General se establece en el marco establecido por el planeamiento territorial y, en particular con el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con el cual el municipio de Casarabonela presenta las siguientes características en relación con el modelo territorial:

a) Dominio Territorial: Sierras y Valles Béticos

b) Unidad Territorial: Serranías de Cádiz y Ronda, la cual no dispone en la actualidad de Plan de ordenación de ámbito subregional aprobado.

c) Tipo de Unidad Territorial: Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores

d) Jerarquía Sistema Ciudades: Asentamiento cabecera municipal

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 26 de 41

La ordenación urbanística del Plan General adopta el modelo de ciudad compacta y diversificada que prefigura el POTA y guarda la debida coherencia con las condiciones que a tales efectos se establecen para el tipo de asentamiento en el que se encuadra el municipio, lo cual se manifiesta principalmente a través de las siguientes determinaciones:

a) El dimensionado de los crecimientos en coherencia con los procesos de ocupación seguidos anteriormente y dentro de los límites establecidos en el artículo 45 del POTA (véase justificación en el apartado siguiente).

b) El mantenimiento del modelo de ciudad compacta mediante la continuidad entre los tejidos existentes y de nueva creación, evitando los desarrollos urbanos desvinculados del núcleo, con la excepción de los suelos urbanizables de carácter industrial del Sector SUS-5 que por sus peculiares condiciones no se localiza en el entorno del núcleo ya consolidado (véase justificación al respecto en el Anexo 1 de esta memoria).

c) El favorecimiento de las formas de desarrollo que no impliquen consumos excesivos de suelo, mediante la adecuada asignación de intensidades de uso a los nuevos crecimientos.

d) El dimensionado de los sistemas generales en función de la demanda dotacional prevista.

e) La implementación de los mecanismos de gestión que permitan adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos.

f) La implementación de las medidas que garanticen la disponibilidad y suficiencia de recursos hídricos.

g) La protección de la imagen paisajística de la ciudad, mediante la resolución de las situaciones de borde y las medidas encaminadas a evitar la formación de nuevos asentamientos.

h) La disposición de espacios para usos productivos en proporción a los usos residenciales (véase justificación al respecto en la Memoria de sostenibilidad económica)

4.2. Justificación del dimensionado de los crecimientos urbanísticos propuestos

Conforme a lo previsto en la Norma 45 del POTA, los crecimientos urbanísticos propuestos por los instrumentos de planeamiento general deberán realizarse en función de parámetros objetivos (demográficos, del parque de viviendas, etc.) y en relación con la tendencia seguida de dichos parámetros en los últimos diez años, no pudiendo suponer, con carácter general, incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni incrementos de población superiores al 30% en ocho años.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 27 de 41

Estos límites cuantitativos quedan no obstante modulados por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, que en su disposición adicional segunda establece:

a) Con el fin de favorecer el desarrollo económico, que para la justificación del crecimiento superficial no se computará la superficie correspondiente a los suelos industriales.

b) Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, una modulación del límite crecimiento poblacional en función de la población existente que, aplicada al caso de Casarabonela, resultaría, de un 50%, correspondiente a la horquilla de 2.000 a 5.000 habitantes.

Teniendo en cuenta los criterios de cómputo establecidos por la citada Instrucción 1/2014, la ordenación urbanística del Plan General comporta los siguientes crecimientos:

A) Con respecto al crecimiento poblacional, se deduce que la población computable es de 291,07 nuevos habitantes, que resulta de una previsión de 11.642,64 mt2 residencial en suelo urbanizable y de una estimación de un habitante cada 40 m2t lo cual arroja, con respecto a la población existente según el último Padrón Municipal (2.502 habitantes), un incremento del 11,63%, inferior al límite del 50%.

B) En cuanto al crecimiento superficial, la superficie de suelos clasificados como urbanizables, incluidos los correspondientes a SSGG (que no tengan el carácter de supramunicipales) y descontados los suelos con uso global industrial, asciende a 99.931,25 m2s, lo que con respecto a la superficie computable de suelo urbano (378.107 m2s), supone un incremento del 26,43%, por debajo del 40% prescrito por el POTA.

El detalle del cálculo realizado es el que se recoge en el siguiente cuadro.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 28 de 41

CUMPLIMIENTO NORMA 45 DEL POTA

Limite crecimiento poblacional

A)	**Población base de cálculo**	**2.502,00**	hab.	A (padrón 2019)
B)	**Crecimiento poblacional**	**291,07**	hab.	(d/e)
	m2t uso resid. total en SUS y SURO	11.642,64	m2t	a
	m2t uso resid. de suelo urbanizable en situación legal y real de ejecución*	0,00	m2t	b
	m2t uso resid. no computables por POTS o declaraciones del CdG	0,00	m2t	c
	m2t uso resid. computable en SURS y SURO	11.642,64	m2t	d = a-b-c
	m2t uso resid. por habitante	40,00	m2t/hab	e (art.10.1.A.c.1 LOUA)
C)	**Incremento**	**11,63**	**%**	C = B/A
	Crecimiento máximo	50,00	%	(art.45 POTA y DA2ª Decreto 11/2008)

* Por tener aprobada la OD, y aprobado e inscrito en el registro de la propiedad el correspondiente instrumento de equidistribución

Límite crecimiento superficial

A)	**Superficie base de cálculo**	**378.107,00**	m2s	A = a-b
	Superficie total de suelo urbano	393.194,00	m2s	a
	Superficie de suelo urbano producido de forma irregular clasificado SUNC	15.087,00	m2s	b
B)	**Crecimiento superficial**	**99.931,25**	m2s	B = c-d-e-f
	Superficie SUS+SURO (incluso SSGG no supramunicipales)	129.427,25	m2s	c
	Superficie SUS+SURO con UG industrial	29.496,00	m2s	d
	Superficie de suelo urbanizable en situación legal y real de ejecución	0,00	m2s	e
	Superficies de suelo urbanizable no computables según POTS o CdG	0,00	m2s	f
C)	**Incremento**	**26,43**	**%**	C = B/A
	Crecimiento máximo	40,00	%	g (art.45 POTA)

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 29 de 41

5. PARTICIPACIÓN CIUDADANA E INFORMES SECTORIALES

5.1. Participación ciudadana

La tramitación del presente Plan General se inició en el año 2005, con la formulación del Avance, el cual se sometió al trámite de información pública mediante anuncio en el BOP de Málaga de 23/06/05. El 23/02/2009 se produjo una primera aprobación inicial del PGOU y del Estudio de impacto ambiental, los cuales se sometieron al trámite de información pública por el plazo de un mes mediante anuncio en el BOP de Málaga de 10/03/09.

La crisis sobrevenida en 2009 obligó no obstante a la reformulación del Plan General para su adaptación al nuevo contexto económico, lo que dio lugar a una segunda aprobación inicial el 16/02/2017, tras la cual se realizó un nuevo trámite de información pública del Plan junto con el estudio ambiental estratégico, por plazo de 45 días, mediante anuncio en publicado en el BOJA de 09/06/2017.

En este segundo trámite de información pública se presentaron un total de 38 alegaciones, de las cuales 8 han sido estimadas en su totalidad, 10 estimadas parcialmente y 20 desestimadas.

5.2. Tramitación ambiental

El presente documento aborda la revisión total del planeamiento general vigente en el municipio de Casarabonela y por consiguiente se encuentra sujeto, en virtud del artículo 40 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la calidad ambiental, al trámite de Evaluación ambiental estratégica ordinaria.

Dicho trámite se inició el 14/10/2016 mediante la remisión de la solicitud correspondiente junto con el Borrador del Plan y el Documento Inicial Estratégico a la Delegación Territorial de la Consejería de medioambiente y ordenación del territorio.

Admitida la solicitud y tras la consulta preceptiva a las administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, la Delegación Territorial emitió el 26/01/2017 el documento de alcance, el cual fue remitido al Ayuntamiento de Casarabonela en esa misma fecha, junto con las contestaciones recibidas a las consultas realizadas.

De conformidad con las determinaciones del documento de alcance fue elaborado el Estudio ambiental estratégico y la versión preliminar del Plan General, los cuales se sometieron a información pública (segunda) por plazo de 45 días, como ya indicamos en el apartado anterior.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 30 de 41

5.3. Informes sectoriales

De conformidad con lo previsto en el artículo 32.1.2º de la LOUA, tras la segunda aprobación inicial referida en el apartado anterior se procedió al requerimiento de los informes, dictámenes y demás pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos, previstos como legalmente preceptivos.

En la tabla adjunta se relaciona el resultado de este trámite, con expresión de la materia, el órgano, la fecha de emisión y el sentido del informe.

Materia	*Órgano*	*Fecha*	*Sentido*
Incidencia territorial	Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio	16/07/2017	Desfavorable
Carreteras	Diputación de Málaga	06/06/2017	Favorable condicionado
Carreteras	Consejería de fomento y vivienda	20/06/2017	Desfavorable
Patrimonio histórico	Consejería de cultura	05/07/2017	Desfavorable
Vías pecuarias	Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio	03/07/2017	Desfavorable
Dominio público hidráulico y recursos hídricos	Consejería de medio ambiente y ordenación del territorio	20/07/2018	Desfavorable
Telecomunicaciones	Ministerio de energía, turismo y agenda digital	24/05/2017	Desfavorable
Salud	Consejería de salud	12/07/2017	Desfavorable
Comercio	Consejería de empleo, empresa y comercio	16/06/2017	Desfavorable
Recursos mineros	Consejería de economía y conocimiento	13/06/2017	De carácter informativo
Servidumbres aeronáuticas	Ministerio de fomento (Dirección General de Aviación Civil)	07/08/2017	Favorable condicionado

El documento que se somete a aprobación provisional incorpora las modificaciones procedentes para dar cumplimiento a los requerimientos legalmente exigibles, contenidos en los informes relacionados. Se han atendido igualmente aquellas recomendaciones que consideran compatibles con el modelo urbanístico adoptado y el alcance del documento que se somete a aprobación.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 31 de 41

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 32 de 41

6. ANEXOS

Anexo 1. Justificación de la ubicación del sector industrial SUS-5

El sector de suelo urbanizable SUS-5 nace, en primer término, de la necesidad de nuevos suelos con destino a actividades productivas de carácter industrial, una vez una vez constatada la inexistencia de una oferta adecuada de parcelas urbanizadas con la cualificación necesaria para la implantación de este tipo de actividades, tanto en Casarabonela, como en los municipios de su entorno:

a) Por lo que respecta al municipio, los únicos terrenos urbanizados de uso industrial se localizan en Polígono industrial existente, el cual se encuentra colmatado en aproximadamente un 80% mediante pequeños talleres mezclados con locales comerciales y viviendas en las plantas superiores. Estas circunstancias, unidas a su proximidad al núcleo histórico, hacen prácticamente inviable la implantación de nuevas actividades industriales, salvo aquellas compatibles con el uso residencial.

b) En cuanto a los municipios del ámbito de influencia de Casarabonela, de la información obrante en la base de **Datos Espaciales de Referencia de Andalucía (DERA)** del *Instituto de Cartografía y Estadística de Andalucía* (véase tabla adjunta) se desprende que en casi todos los casos los suelos industriales se concentran en pequeños polígonos insertos en la trama urbana, de pequeñas dimensiones, orientados a satisfacer la demanda local. Tan sólo el de Pizarra presenta cierta proyección supramunicipal, si bien se encuentra colmatado en un 100%.

Por otro lado, la ubicación propuesta, desvinculada de los asentamientos existentes, está relacionada fundamentalmente con el relieve del municipio y particularmente con la de los terrenos sobre los que se asienta el núcleo urbano, de cuya abrupta orografía resulta la práctica inexistencia de suelos en sus inmediaciones que presente las características topográficas adecuadas para para este tipo de desarrollos.

Además del condicionante topográfico, también se han tenido en cuenta para la localización de los terrenos en el ámbito propuesto:

a) Las condiciones de accesibilidad rodada, favorecidas por la proximidad del cruce de las carreteras A-7275, de acceso al núcleo y la intercomarcal A-354 de Alozaina a Zalea.
b) Las condiciones de integración paisajística, favorecidas por la ubicación de los terrenos en una vaguada de ligera pendiente, al resguardo parcialmente de vistas que puedan desfigurar sustancialmente el paisaje.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 33 de 41

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 34 de 41

Anexo 2. Justificación de la disponibilidad de recursos hídricos.

1. Demanda actual

La red pública de abastecimiento de agua potable se nutre actualmente de cuatro captaciones cuyos volúmenes anuales de consumo y de caudales instantáneos son los que se expresan en la siguiente tabla:

Tabla 1

Captación	*Volumen anual (m³/año)*	*Caudal instantáneo (litros/seg.)*
Nacimiento de Capacete	100.000	3,20
Sondeo Arca del Agua	36.000	1,15
Sondeo Alcorcal	14.000	0,50
Sondeo Puerto Martínez	25.000	0,80
Total	**175.000**	

La demanda actual total asciende a la cantidad de 175.000 m3/año.

La gestión del sistema es corresponde al Ayuntamiento, el cual tiene otorgadas las correspondientes concesiones por un caudal total de 982.872 m3/año (0,98 Hm3/año), y con un caudal medio de 31,15 litros/seg.

2. Demanda prevista nuevos crecimientos

Para el cálculo de la demanda correspondientes a los nuevos crecimientos previstos por el PGOU se han adoptado las siguientes dotaciones:

Tabla 2

Uso	*Dotación*	
Uso doméstico	236,43 l/hab/día	según Informe en materia de aguas a la Aprobación inicial del PGOU
Uso turístico	240,00 l/plaza/día	según Orden de 6 de septiembre de 1999 (1)
Uso industrial	4.000,00 m3/Ha	según Orden de 6 de septiembre de 1999 (1)
Uso dotacional	10,00 m3/Ha/día	según Informe en materia de aguas a la Aprobación inicial del PGOU

De la aplicación de estas dotaciones a los parámetros correspondientes resultan las siguientes demandas:

Tabla 3

	Parámetro de referencia	*Dotación*	*Demanda*
Uso doméstico	nº max. viv.: 241,00	236,43 l/hab/día	20.797,56 m3/año
Uso turístico (1)	nº max. plazas: 147,48	240,00 l/plaza/día	12.919,25 m3/año
Uso industrial	Superficie (m2): 53.814,00	4.000,00 m3/Ha	21.525,60 m3/año
Uso equipamiento (2)	Superficie (m2): 7.864,60	10,00 m3/Ha/día	2.870,58 m3/año
			58.112,99 m3/año

(1) Se obtiene a razón de 1 plaza cada 100 m2c y una ocupación media anual del 50%

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 35 de 41

(2) Se corresponde con los equipamientos pertenecientes a sistema local. Se obtiene a razón de 12 m2s por cada 100 m2c (según Reglamento de Planeamiento). No se prevén nuevos equipamientos integrantes del sistema general.

La demanda prevista por tanto a 58.112,99 m3/año, dentro del horizonte temporal de desarrollo del Plan General, que es de 14 años desde su aprobación.

3. Demanda total

La demanda total, resultante de la suma de la demanda actual y de la correspondiente a los crecimientos propuestos por el PGOU, asciende a:

Demanda total = 175.000,00 m3/año + 58.112,99 m3/año = 233.112,99 m3/año

Que expresada en hectómetros cúbicos equivale a 0,2331 Hm3/año.

4. Previsiones del Plan Hidrológico

Del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas vigente, se desprenden las siguientes previsiones de demanda para el municipio de Casarabonela en los tres horizontes temporales considerados:

Tabla 4

	Horizonte Actual (1)		**Horizonte 2015** (2)		**Horizonte 2027** (3)	
Origen de los recursos	Superficiales fluyentes	Subterráneos	Superficiales fluyentes	Subterráneos	Superficiales fluyentes	Subterráneos
	0,08 Hm3/año	0,12 Hm3/año	0,08 Hm3/año	0,14 Hm3/año	0,08 Hm3/año	0,16 Hm3/año
Total	**0,21 Hm3/año**		**0,23 Hm3/año**		**0,24 Hm3/año**	
	575,34 m3/día		**630,14 m3/día**		**657,53 m3/día**	

(1) Según tabla 73 del Plan Hidrológico
(2) Según tabla 74 del Plan Hidrológico
(3) Según tabla 75 del Plan Hidrológico

5. Justificación de la disponibilidad de recursos hídricos.

De lo expuesto en los apartados anteriores se desprende que, en el futuro, una vez que estén desarrollados y edificados todos los suelos previstos, la demanda total prevista de 0,2331 Hm3/año estaría garantizada según las previsiones del Plan Hidrológico que, para el horizonte 2027, estima para el municipio un consumo de 0,24 Hm3/año.

Así mismo, la demanda total prevista se sitúa por debajo del caudal actualmente concedido (0,98 Hm3/año), por lo que queda justificada la disponibilidad de recursos de acuerdo con las concesiones vigentes.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 36 de 41

Anexo 3. Justificación de la demanda de depuración de aguas

Para la estimación del volumen de aguas residuales urbanas nos basamos en el volumen de agua demandado según las previsiones del Anejo 2, suponiendo que el primero equivale, según la regla tradicional, al 80% del segundo.

Mediante la aplicación de esta regla a las demandas de agua potable de la red pública de abastecimiento, estimadas en 233.112,99 m3/año, equivalentes a 536,43 m3/día, obtendríamos un volumen de aguas residuales de 429,15 m3/día, inferior a la capacidad de la EDAR, prevista en 840 m3/día.

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 37 de 41

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 38 de 41

Anexo 4. Estimación de la demanda de energía eléctrica

En el presente anexo se recoge la estimación de la demanda de energía eléctrica tanto de los usos existentes como de los desarrollos previstos por el PGOU. El cálculo se ha realizado de acuerdo con la Instrucción de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, del 14/10/2004 y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

A) Demanda de los usos urbanos existentes

SUELO URBANO CONSOLIDADO + AREAS HOMOGÉNEAS EN SUNC

Identificación	Superficie (m2s)	Nº máx. viv.	Población total	Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
Viviendas	-	1.166	2.789	G.E. Básica	0,80	5.364,84
			Sup. cons. (m2t)			
Industrial	-		7.000	0,125	1,00	875,00
Dotaciones				W/m2		
Viario	58.633,00			1,50	1,00	87,95
SGEL	14.027,00			40,00	0,50	280,54
SGE	43.626,00			100,00	0,50	2.181,30
Subtotal		1.166	2.789			2.549,79
Total						**8.789,63**

B) Demanda de los desarrollos previstos por el PGOU

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL

Identificación	Superficie (m2s)	Nº máx. viv.	Nº hab. (2,4 hab/viv)	Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
Viviendas						
SUNC-1	7.226,00	48	115	G.E. Básica	0,80	220,80
SUNC-2	15.450,00	33	79	G.E. Básica	0,80	151,80
SUNC-3	9.400,00	36	86	G.E. Básica	0,80	165,60
Subtotal	32.076,00	117	281			538,20
Sistemas locales				(W/m2)		
SL espacios libres	3.207,60			100,00	0,50	160,38
SL equipamientos	1.728,66			100,00	0,50	86,43
Viario	6.415,20			1,50	1,00	9,62
Subtotal						256,44
Total						**794,64**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL

Identificación	Superficie (m2s)	Nº máx. viv.	Nº hab. (2,4 hab/viv)	Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
Viviendas						
SUS-2	16.629,00	40	96	G.E. Básica	0,80	184,00
SUS-3	10.309,00	25	60	G.E. Básica	0,80	115,00

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 39 de 41

SUS-4	11.386,25	40	96	G.E. Básica	0,80	184,00
Subtotal	38.324,25					299,00
Sistemas locales				(W/m2)		
SL espacios libres	3.832,43			100,00	0,50	191,62
SL equipamientos	1.397,12			100,00	0,50	69,86
Viario	7.664,85			1,50	1,00	11,50
Subtotal						272,97
Total						**571,97**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO INDUSTRIAL						
Identificación	Superficie (m2s)		Sup. cons. (m2c)	Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
Naves				(W/m2t)		
SUS-5	53.814,00		26.907	0,125	1,00	3.363,38
Subtotal	53.814,00					3.363,38
Sistemas locales				(W/m2s)		
SL espacios libres	5.381,40			100,00	0,50	269,07
SL equipamientos	3.228,84			100,00	0,50	161,44
Viario	10.762,80			1,50	1,00	16,14
Subtotal						446,66
Total						**3.810,03**

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO USO TURÍSTICO						
Identificación	Superficie (m2s)		Sup. cons. (m2c)	Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
Establecimientos				(W/m2t)		
SUS-1A	10.167,00		3.050,10	0,075	0,90	205,88
SUS-1B	19.329,00		5.798,70	0,075	0,90	391,41
Subtotal	29.496,00		8.848,80			597,29
Sistemas locales				(W/m2s)		
SL espacios libres	2.949,60			100,00	0,50	147,48
SL equipamientos	1.061,86			100,00	0,50	53,09
Viario	3.865,80			1,50	1,00	5,80
Subtotal						206,37
Total						**803,67**

NUEVOS SSGG						
Identificación	Superficie (m2s)			Dotación	Coef. simultaneidad	Potencia (Kw)
SGEL	14.092,00			100,00	0,50	704,60
						704,60

C) Demanda total

	Potencia (Kw)
Demanda usos existentes	**8.789,63**
Demanda de los desarrollos previstos	**6.684,91**

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 40 de 41

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE CASARABONELA (MÁLAGA)

APROBACIÓN PROVISIONAL

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR	TURISMO Y PLANIFICACIÓN COSTA DEL SOL S.L.U.
ARQUITECTO REDACTOR	ALBERTO RODRÍGUEZ LÓPEZ
GEÓGRAFO	RAFAEL PÉREZ SERRANO
DELINEANTE	GABRIEL MONTÁÑEZ CABELLO INMACULADA RODRÍGUEZ CONEJO
ECONOMISTA	ANA GUIRADO JAIME
COLABORADORES	MARÍA MACHUCA CASARES (ARQUITECTA) MARTA VERGARA LAFUENTE (ARQUITECTA) LAURA CALVO DELGADO (GEÓGRAFA) CARMEN DÍAZ MORÁN (GEÓGRAFA) CARMEN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ (DELINEANTE) FRANCISCO PANCHÓN MARTOS (ARQUITECTO) ANTONIA BERLANGA GARCÍA (DELINEANTE) LOURDES NAVARRETE OTERO (DEPARTAMENTO DESARROLLO ECONÓMICO)

COLABORADORES
SERVICIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA EXCMA. DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE MÁLAGA
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASARABONELA
FERRÁNDIZ 48 G.I.A. S.L. (ESTUDO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO)
TALLER DE INVESTIGACIONES ARQUEOLÓGICAS (CATÁLOGO ARQUEOLÓGICO Y ETNONLÓGICO)

Cód. Validación: 97DKT2L5EW9GXC3E3F4QCXNZ4 | Verificación: https://casarabonela.sedelectronica.es/
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 41 de 41