



AL AYUNTAMIENTO DE CASABERMEJA

Francisco San Martín Olea, mayor de edad, provisto de documento nacional de identidad número 24.830.127-V, actuando en nombre del **Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga**, cuya representación ostenta en su condición de Decano-Presidente del mismo, ante ese Ayuntamiento comparece y, como mejor en Derecho proceda, DICE:

Que, dentro del plazo legalmente conferido en la exposición pública de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación Urbana de ese municipio, y en nombre de la Corporación que representa, viene a formular las **ALEGACIONES** que se contienen en el Informe que se acompaña.

Por lo expuesto,

A ESE AYUNTAMIENTO SOLICITA, que teniendo por presentado éste escrito, junto con el Informe que se acompaña, lo admita, uniéndolo al expediente de su razón, teniendo por hechas las alegaciones contenidas en el citado Informe.

En Málaga, para Casabermeja, a los dieciséis días del mes de enero de 2008.



INFORME SOBRE EL PGOU DE CASABERMEJA (FASE DE APROBACIÓN INICIAL)

La documentación base y el análisis del documento de Plan General de Casabermeja ha correspondido al siguiente equipo:

Marta Arias González
Eduardo Claudín Morales
Juan Pedro Sánchez García

Han aportado también información y comentarios sobre el Plan:

Isabel Amores

La dirección del trabajo ha sido realizada por Marta Arias González (vocal de ciudad y territorio del COAM)

La coordinación y redacción definitiva del informe ha estado a cargo de Eduardo Claudín Morales.

1. CONSIDERACIONES PREVIAS. EL CONTEXTO EN QUE SE ELABORA EL NUEVO PLAN GENERAL DE CASABERMEJA

La Revisión y Adaptación a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las actualmente vigentes Normas Subsidiarias de Casabermeja en la fórmula de Plan General de Ordenación Urbana, ha sido aprobada inicialmente por acuerdo plenario de fecha 23 de mayo de 2007 y publicación en BOJA de 17 de julio de 2.007.

La elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Casabermeja, más allá de la preceptiva adaptación a la LOUA, supone la elaboración del primer Planeamiento General en el municipio que cuente con la posibilidad de utilizar como herramienta base para su redacción el análisis de los resultados derivados de la gestión municipal en materia de urbanismo aplicado a las Normas Subsidiarias vigentes. Los diez años de gestión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes, aprobadas en 1997, unido a las novedades legislativas aplicables en materia de urbanismo desde dicha fecha, así como a los condicionantes territoriales e iniciativas regionales, suponen los principales referentes para el análisis del proceso de redacción del nuevo PGOU.

1.1. El marco urbanístico y territorial

Si algo ha caracterizado al urbanismo español en los últimos años es el ritmo vertiginoso en que se producen las modificaciones legales. La legislación del suelo –tanto estatal como autonómica - no perdura el tiempo suficiente para que las leyes puedan ser asimiladas suficientemente por los distintos sectores que intervienen en el proceso urbanístico y que deben aplicarlas.

Esta situación general se ve agravada en el caso de Andalucía desde la entrada en vigor de la LOUA. Habiéndose además producido, sólo en el plazo de unos meses dos cambios legislativos en nuestra ley del suelo, cambios que han incidido en el proceso forzado de revisión del planeamiento al que han visto obligado la práctica totalidad de municipios andaluces a consecuencia de la entrada en vigor de la LOUA (si bien de forma indirecta, al impedir esta legislación la aprobación de modificaciones estructurales del planeamiento general a partir de los cuatro años de su entrada en vigor, plazo que finalizó el 20 de Enero de 2.007)

Embarcados los municipios en el proceso de revisión de sus planes y su adaptación a la LOUA con las complejidades derivadas de las novedades introducidas por esa legislación (entre otras, necesidad de previsión de un porcentaje de suelo destinado a Vivienda Protegida), se ha aprobado un instrumento de ordenación territorial: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Además se encuentra en fase de información al público el también instrumento de ordenación territorial El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga (POTAUM).

La aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía se produce el 29 de diciembre de 2.006 siendo una aprobación muy demorada en el tiempo después de un largísimo periodo de elaboración, cuestión que por sí misma no posee la menor importancia pero que, sin embargo, a raíz de las modificaciones que el Parlamento Andaluz introduce en el documento en la última fase de su tramitación del POTA, se producen conflictos, para muchos municipios irresolubles (sobre todos los de pequeña envergadura).

En particular y en aras de controlar los crecimientos desmesurados (objetivo, por otra parte, fácil de compartir) se introduce un artículo (artículo 45.5 POTA) que limita los crecimientos admisibles en los planes cuantificándolos en un máximo del 40% del suelo y del 30% de la población existente en un horizonte temporal de 8 años. Limitación así redactada (de

forma tan generalizada), de difícil justificación técnica por la incidencia que tiene sobre los distintos municipios, al penalizar a los de menor población y extensión.

La aprobación de la norma ha paralizado el proceso de revisión del planeamiento general en marcha y obligado a redefinir los documentos en tramitación adecuándolos a los nuevos criterios con la problemática añadida de la interpretación de los mismos. Situación ésta bastante compleja como analizaremos con más detalle al tratar de la solución que a esta cuestión aporta el Plan General de Ordenación Urbana de Casabermeja.

Además el pasado 20 de Diciembre de 2007 se abrió el plazo de Información al público del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga. Sus contenidos, como veremos, inciden de forma diversa en las propuestas del Plan General.

1.2. La experiencia de gestión de las Normas Subsidiarias vigentes.

Las vigentes Normas Subsidiarias han servido muy positivamente de base para la definición de un modelo de municipio marcado por una serie de directrices principales:

- Marcaban un crecimiento residencial compacto a partir del antiguo casco urbano, a través de un “anillo” de unidades de ejecución de media-alta densidad de viviendas que se apoyaban en la infraestructura viaria existente. Dicho suelo se ha desarrollado en gran medida, salvo en aquellas unidades de ejecución (UE-4 y UE-6) que por llevar asociadas obras de infraestructuras de mayor envergadura (viales sobre embovedados de cierta entidad), unido al gran número de propietarios del suelo, han imposibilitado su gestión.
- Se definieron con mayor rotundidad las bases de desarrollo para suelo productivo, en el municipio, con el objeto de invertir la tendencia y pasar de un municipio dependiente en materia de generación de empleo a generador de empleo. Dicha apuesta, ha conseguido el desarrollo de importantes bolsas de suelo productivo industrial al norte de la carretera del arco, así como el polígono de “La Huerta”, donde empresas de ámbito nacional desarrollan su actividad. Este es pues un camino abierto por las vigentes NN.SS que está llamado a definir el modelo social del municipio (como así se refleja en un primer análisis del PGOU actualmente en redacción).
- En referencia al del modelo fijado en las NNSS vigentes en el Suelo no Urbanizable, las conclusiones son más complejas, ya que, la aprobación de la LOUA, ha supuesto para municipios de ésta entidad (tres mil habitantes, pero importante superficie de suelo rústico) auténticos quebraderos de cabeza a la hora de re-encauzar la demanda de vivienda en suelo no urbanizable que mejor o peor, cada Planeamiento tenía orientada de diferente forma.

En el caso de Casabermeja, las vigentes NN.SS propusieron hacer frente a dicha demanda de vivienda en el campo como segunda residencia combinando dos propuestas. La primera mediante la asignación de suelo urbanizable en la “cabecera” que suponía el origen del problema originado por edificaciones fuera de ordenación en Los Portales, esto es, la Urbanización “El Alcaide” en sus dos fases. Dicha urbanización se ha consolidado, y es de suponer que en mayor o menor medida ha evitado un mayor crecimiento desordenado en el suelo rústico. La segunda medida recogida en las NN.SS vigentes, ya obsoleta, fue la definición minuciosa de las condiciones de implantación y edificación de la vivienda de segunda residencia, en áreas carentes de cualquier tipo de protección. Esta medida, con mejores o peores resultados, permitía un control y orientación sobre el modo de acometer la demanda residencial en suelo rústico. La aprobación de la LOUA, durante el proceso de vigencia de las NN.SS, con la prohibición de dichas viviendas, asociado a la escasa adaptación de este tipo de municipios a la disciplina urbanística que requiere, y la imposibilidad administrativa y de medios

técnicos suficientes para realizar un control exhaustivo y pormenorizado de la indisciplina, ha llevado a la mayor proliferación de viviendas irregulares existente desde hace muchos años.

Este aspecto deberá ser tenido en cuenta con mayor relevancia en el nuevo PGOU, dado el gran número de viviendas en diseminados de reciente implantación y sus problemas derivados.

Por otro lado, las NNSS preservaban una importante zona anexa a el Parque Natural Montes de Málaga (del cual Casabermeja participa con un 4%) denominada Preparque, con el fin de ir obteniendo suelo para su incorporación al Parque. Dicha zona se ha conseguido mantener sin que se produzcan edificaciones fuera de ordenación, si bien la obtención de suelo para la administración, al igual que en otros casos, no ha sido posible, por lo que el nuevo PGOU deberá afrontar el tratamiento de ésta zona en función de la finalidad perseguida.

- Íntimamente ligado al tipo de crecimiento compacto a través de las UEs adoptado en las vigentes NN.SS, (las cuales han aportado las correspondientes dotaciones locales), y entendiendo con buen criterio las NN.SS la insuficiencia de éstas en materia de reserva de suelo para Áreas Libres, dicho modelo se apoyó con la reserva de suelo para Sistemas Generales de Áreas Libres como el ubicado al sur de la Urbanización “La Yesera”, denominado “Monte de la Cruz” a obtener por expropiación. Dicho suelo destinado a Sistemas Generales de Áreas Libres de superficie aproximada de 150.000 m², suponía una firme apuesta que al igual que ocurrió con las anteriores Normas Subsidiarias redactadas por la Diputación, la gestión municipal no ha podido resolver y que debiera afrontarse en la futura gestión del PGOU en redacción como la necesidad de patrimonializar un suelo con clara vocación de uso público.
- Las modificaciones de Elementos puestas en marcha por el Ayuntamiento suponen por un lado la confirmación de la necesidad de revisión del Planeamiento ante la inexistencia de disponibilidad de suelo urbanizable destinado a suelo residencial, (nuevos sectores como “Los Praillos” y el “PP-7” se desarrollan con éxito), y por otro se acortan los plazos para la futura implantación de vivienda de Promoción Pública, con el denominado sector PP-8, el cual además de planificar la ordenación de suelo para más de 70 viviendas, obtiene una importante bolsa destinado a espacios libres y establece con carácter general para todo el municipio por primera vez una normativa específica para este tipo de viviendas (VS1 y VS2) con objeto de ser incorporadas al nuevo PGOU.

1.3. La formulación del Plan General.

La formulación del Plan General de Casabermeja ha estado encomendada, desde un encargo por parte de la Corporación Municipal, al equipo de SOPDE (Sociedad de Planeamiento y Desarrollo S.A.) cuyo arquitecto director es D. Antonio Fernández Bordes, junto con el Estudio de Arquitectura Javier Martín Malo y Asociados cuyo arquitecto director es D. Javier Martín Malo y el arquitecto colaborador es D. Javier Martín Pastor.

La aprobación municipal del Plan deberá ser refrendada en trámites posteriores ya que es competencia municipal la aprobación provisional, resolviendo en dicho momento las alegaciones que pudieran plantearse e incorporando al citado Plan las particularidades que se estimen en relación con dichas alegaciones.

2. LA ADAPTACIÓN A LA LOUA Y AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Previamente, a la aprobación inicial del documento de Revisión y Adaptación del PGOU de Casabermeja ha entrado en vigor el documento de planificación territorial a nivel regional, cuya aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno Andaluz del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, se ha producido, en el BOJA de fecha 29/12/2006, el cual dicta normas que afectan a todos los municipios de Andalucía.

También se ha procedido a la exposición al público del **Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga**, en el que se encuentra incluido el municipio, integrado en el área metropolitana de Málaga. Era previsible que durante la aprobación del PGOU se produjese dicha presentación requiriéndose, por tanto, una puesta a punto del PGOU en referencia este.

Es pues por lo anteriormente expuesto que el presente proceso de planificación urbanística que se está llevando a cabo en el municipio de Casabermeja, constituye no sólo la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aun vigentes y su adaptación a la LOUA, sino también la definición de un modelo urbano acorde con las directrices de la planificación territorial que le afecta.

2.1. Adaptación a la LOUA

Entendemos que Casabermeja presenta la definición de su modelo socio-económico a través del posicionamiento que se recoja como pieza fundamental en su ámbito territorial, con clara relación supramunicipal establecida a través de su ubicación a pie de autovía y de la próxima autopista de peaje actualmente en realización. Deberá, por tanto, conforme a los conceptos marcados por la LOUA recoger este hecho diferencial como es el potencial desarrollo de suelo productivo como principal elemento generador de formación y empleo, diversificador de la economía andaluza.

Se recoge en el PGOU un desarrollo urbanístico integrado con la ciudad ya consolidada, con previsión de crecimiento a medio plazo, si bien es cierto que los condicionantes establecidos por el POTA en referencia a crecimiento el plazo de desarrollo del suelo previsto pudiera agotarse en periodo de tiempo inferior al deseado.

La reserva de suelo para SS.GG destinados a parques, jardines, y espacios libres públicos, (art 10 .A.c.c.1, entre 5 y 10 m² por habitante) se cumple sobradamente pero con importantes matizaciones que hacen dudar de su idoneidad. El cumplimiento de dicho estándar marcado por la LOUA se cumple generosamente en el ámbito de lo "numérico", sin embargo, los SGAL planificados carecen de conexión y proximidad a las zonas habitadas, sino que por el contrario el SGAL-03 se ubica junto al sector de suelo industrial SURS-05, el SGAL-01 junto al SURS-02 y el SGEL -02 al norte del SURS-03, todos ellos alejados del núcleo principal, que acompañado a las condiciones topográficas del municipio y a la barrera de la autovía que desde el núcleo hace inviable la conexión actual peatonal con ambas zonas, entendemos que, si bien, esas reservas de suelo son adecuadas para un desarrollo industrial compatible con la calidad territorial, los fines recogidos en la LOUA son otros, al incidir en las reservas de terrenos con destino dotacional público de forma que se garantice la funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, concretando para las reservas de parques, jardines y espacios públicos a las necesidades sociales reguladas por y para los habitantes en función de su cuantía. Es decir, el uso y disfrute directo por parte de los habitantes de los SGAL es condición necesaria para su consideración como tales y en base a ello el núcleo urbano únicamente cuenta con un SGAL, el ubicado entre el cementerio y el instituto, que roza los estándares exigidos por la LOUA y ya provenía de las NN.SS vigentes. Parece recomendable pues reconsiderar la pérdida sufrida con respecto a las NN.SS vigentes de los SGAL constituidos por el "Monte Calvario" ubicado al este y el "monte de la Cruz" ubicado al oeste, ambos periféricos al casco urbano y por lo tanto directamente enfocados al uso y disfrute de los habitantes.

Se establecen reservas de terreno para promoción de viviendas de VPO u otros regímenes de protección conforme a la LOUA, mediante una distribución equilibrada en el municipio.

En cuanto a las determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión, debieran revisarse en las áreas urbanas y sectores residenciales las densidades y la edificabilidad, con objeto de conseguir su adecuación al modelo elegido y a las características del sector, al detectarse desajustes entre normativa edificatoria (tipología), densidad de vivienda y edificabilidad en el SURS-01 y SURS-06. Quizás sea el momento al entrar en consideración las limitaciones del POTA (40% de crecimiento de suelo) de redefinir ambos sectores, bajo la asunción previa de un modelo de crecimiento que posteriormente se ajuste a las limitaciones del POTA, obviando las expectativas generadas en la aprobación inicial en referencia a las áreas a incluir en reclasificaciones de suelo que luego presenten densidades y tamaños de parcela que por ajustadas al POTA no se adapten a la tipología del modelo deseado.

En suelo no urbanizable, la posibilidad de realización de viviendas destinadas a segunda residencia en el art 136 del PGOU presenta dudas respecto a su adaptación a la LOUA, aspecto que pensamos deberá ser explicado y justificado en su caso.

2.2. Aplicación del POTA y del POTAUM.

El artículo 45.5.a del POTA establece como norma y con criterio general, entre otros **criterios básicos** para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con su propio modelo de ciudad establecido el siguiente:

La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

Con independencia de la discusión sobre la procedencia de aplicación directa en los planes generales de la normativa del POTA -discusión que tiene carácter marcadamente jurídico- la aplicación de la norma y, en concreto, la aplicación del artículo 45.5.a del POTA ha generado importantes dudas e interpretaciones, dada su peculiar y ambigua redacción. Por su parte, el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga tampoco ha fijado criterios específicos al respecto. Recientemente se ha firmado el denominado “Pacto por la vivienda” que viene a arrojar más dudas sobre la aplicación de los límites al crecimiento del POTA.

En esta tesitura, la única referencia proviene de la Instrucción 1/2007 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio, sobre la elaboración y tramitación de los informes de Incidencia Territorial de los planes Generales de Ordenación Urbanística. Esta instrucción no ha sido publicada oficialmente pero coincide literalmente con lo expresado por la Consejera en respuesta a una pregunta en el Parlamento el pasado mes de Mayo del 2007.

Por lo que respecta al Plan General de Casabermeja y, con respecto al cumplimiento del citado artículo, conviene señalar :

1. Se plantean dudas respecto al cómputo de suelo urbano: En la memoria de información PP-8. “Los Praillos” figura como sector consolidado mientras que en la memoria de Ordenación se incluye como Suelo Urbanizable Sectorizado transitorio. En la Memoria

de Ordenación figura un ámbito SUNC-4 que no se computa en ningún cuadro posterior como suelo Urbano no Consolidado.

2. En el documento no se justifica explícitamente el cumplimiento de las determinaciones del POTA. Por tanto, se pone de manifiesto la necesidad de realizar dicho estudio que hagan viable el documento de PGOU presentado frente a una norma jurídica que necesariamente debe cumplir.
3. El municipio cuenta con la siguiente superficie de suelo urbano:

	Datos NN.SS.	Datos PGOU
CASCO CONSOLIDADO	323.180 m ²	
SUELO URBANO UNIDADES EJECUCION (U.E.)	153.125 m ²	
TOTAL PERI	30.120 m ²	
TOTAL SUELO URBANO	506.425 m²	516.000 m ²
<hr/>		
SUBTOTAL		516.000m ²
SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL	490.631 m ²	
SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	185.516 m ²	
TOTAL SUELO URBANIZABLE	676.147 m²	809.647 m ²
Suelos en desarrollo según datos del P.G.O.U.		- 516.741 m ²
SUBTOTAL		292.906 m ²
POLIGONO GANADERO	18.000 m ²	
EQUIPAMIENTO ESPECIAL POLIDEPORTIVO	44.200 m ²	
RESERVAS DEPURADORA	20.000 m ²	
SG TECNICO ESTACION DE SERVICIO	4.077 m ²	
TOTAL EQUIPAMIENTO Y RESERVAS	86.277 m²	
SUBTOTAL		86.277 m ²
TOTAL SUELO URBANO DEL MUNICIPIO		895.183 m²

4. Según el propio Plan General se clasifican las siguientes superficies de suelo urbanizable (en todas sus categorías excepto el no sectorizado incluyendo sistemas generales adscritos):

- Suelo Urbanizable total: 2.032.744 m²

Se identifican dos grandes grupos que conforman el suelo urbanizable:

el clasificado como industrial (73,40%)
el clasificado como residencial (26,60%)

describiéndose a continuación sus superficies:

- Suelo Urbanizable industrial: 1.119.581 m²
- Suelo Urbanizable residencial : 425.062 m²
- Sistemas generales: 488.101 m²

El área de Oportunidad A5 prescrito en el POTAUM, **Parque de Actividades Empresariales del Interior de la Aglomeración** se extiende en una superficie aproximada de 3.900.000 m² para uso empresarial industrial y terciario. Si bien, como hemos mencionado, no hay criterio oficial al respecto, se entiende que las superficies correspondientes al Área de Oportunidad deben detraerse para el cómputo a efectos del artículo **45.5 del POTA** por tratarse de una actuación de interés Autonómico. Esto supone que todo el suelo urbanizable industrial y sus

sistemas generales adscritos no computan, resultando que el suelo urbanizable residencial y sus sistemas generales adscritos suman:

- Suelo Urbanizable residencial +SG: 439.539 m²

De dichos datos se deduce que la propuesta de clasificación del suelo que contiene el documento de Aprobación Inicial no se ajusta a las limitaciones del **incremento del suelo urbanizable** que establece el POTA, ya que el nuevo suelo urbanizable propuesto es superior al 40 % del suelo urbano existente (exactamente estaríamos en una ratio del 49,10%).

- a) Por su parte, la limitación del POTA para los **incrementos de población** en el nuevo Plan tampoco encuentra justificación si se aplicasen los criterios de la Consejería.

Según la comparecencia de la Consejera, los criterios de aplicación, para cuantificar el incremento de población, serían los siguientes:

- En cuanto a la población existente, será la correspondiente al padrón municipal de habitantes en el momento de la aprobación inicial del plan correspondiente.
- El incremento de población se medirá por la capacidad residencial que se prevea en el planeamiento para los próximos ocho años, en viviendas ubicadas en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado, estimando el tamaño medio de hogares en función de los datos establecidos por el Instituto Nacional de Estadística o por el Instituto de Estadística de Andalucía.

Con estos criterios tendremos para el Plan General de Casabermeja:

- Población en el final del año 2006, fecha algo anterior a la de la aprobación inicial del PGOU 3.364 habitantes.
- La capacidad residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado y ordenado prevista en el Plan alcanza las 842 viviendas
- Tamaño medio de los hogares según el Instituto de Estadística es del 2,84 habitantes/vivienda

Resultando un incremento poblacional que alcanzaría el 71,08% respecto a la población inicial. Representa esta cantidad un incremento de población muy alejado del 30% máximo definido en el POTA.

Así únicamente se podrían proponer 355 viviendas, que albergarían 1009 habitantes más de los actuales.

El PGOU no realiza estudio alguno respecto a la justificación del cumplimiento o no de las determinaciones del POTA, como ya hemos referido anteriormente, aunque este análisis que realizamos pone de manifiesto, que efectivamente esta medida penaliza a las poblaciones de menor entidad, con respecto a las ciudades de mayor tamaño. El "Pacto por la Vivienda" parece tener la intención de introducir una flexibilización a este respecto.

Sin embargo, es preciso señalar que no se discute aquí más que la dificultad de aplicación de la Norma (POTA) de seguirse los criterios de la Instrucción expuestos por la Consejera en el Parlamento, criterios que a la vista de lo expuesto creemos **que deberían ser reconsiderados y pormenorizarlos para casos específicos.**

- b) Debemos también puntualizar la incidencia negativa que uno de los criterios de la Instrucción podría tener sobre los planes en tramitación y en este en concreto. Nos referimos a la inclusión de los **sistemas generales** en el cómputo de la superficie de suelo urbanizable admisible que propone la Instrucción. Dada la limitación legal al crecimiento de suelo, la obligación de computar las superficies de suelo destinados a sistemas generales adscritos o incluidos al suelo urbanizable, va a suponer en la práctica la reducción de superficies destinadas a esta calificación con el fin de minimizar la incidencia del POTA. Dado que los sistemas generales son las dotaciones públicas de carácter general la previsible reducción en los nuevos planes generales de la superficie destinada a estos usos (zonas verdes, equipamientos, viarios, infraestructuras) no parece deseable y se puede convertir en un efecto contrario al perseguido por la Norma.

La limitación de los crecimientos establecida por el POTA puede tener consecuencias “perversas” sobre los planes generales (no sólo sobre el de Casabermeja) en relación a los criterios de clasificación. Entendemos que la realidad física y jurídica debería primar a la hora de la clasificación de los terrenos sobre un criterio externo como es el de la limitación de suelo urbanizable y número de viviendas impuesta por el POTA.

Como mencionábamos el POTAUM ha señalado en el termino municipal de Casabermeja un Área Oportunidad en la zona de Cerro Alcaide. Se le ha denominado A5. Parque de Actividades Empresariales del Interior de la Aglomeración. Los objetivos que la definen son:

“Íntimamente vinculadas al trazado de la red arterial de nivel nacional y concebido como un polo territorial donde convivan 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”

El Plan General deberá concretar esta propuesta que, en principio, encaja con el modelo contenido en el documento de aprobación Inicial.

Por su parte, las protecciones que establece el POTAUM también encajan en su mayor parte con las clasificaciones establecidas por el PGOU de Casabermeja, si bien los sistemas técnicos situados en la Autovía aparecen comprometidos por la protección de del área de interés territorial que supone el AIT8. Montes de Málaga.

A continuación se incorpora un cuadro resumen de lo desarrollado en este apartado:



ART. 45.5. POTA y POTAUM	INSTRUCCIÓN 1/2007	PGOU CASABERMEJA (Análisis no incorporado en el PGOU, sino realizado en la alegación)
--------------------------	--------------------	---

No se admiten crecimientos en 8 años que supongan:		
a) Incrementos del Suelo Urbanizable > 40% suelo urbano existente	<p>SU existente = SU del art. 45 LOUA S.Urbanizable</p> <p>Incluye: Todas sus categorías (SUO,SUS,SUNS) y usos (Excepto SUNS a 8 años) SSGG adscritos e incluidos</p> <p>No incluye: Suelos destinados a infraestructuras y dotaciones de incidencia supramunicipal, las actuaciones urbanísticas previstas en los POT de ámbito supramunicipal y las actuaciones declaradas de interés autonómico.</p>	<p>SU existente = SUC + SUNC 895.183 m²</p> <p>Suelo Urbanizable computable 439.539 m²</p> <hr/> <p>Incremento de superficie = 49.10 %</p>
b) Incrementos de población > 30%	<p>Población existente. Según padrón municipal de habitantes en el momento de aprobación inicial del PGOU</p> <p style="text-align: center;">Censo 2.006 3.364 hab.</p> <p>El incremento de población se medirá por el número de viviendas previstas en planeamiento de SUNC , SUO y SUS a 8 años</p> <p style="text-align: center;">842 viviendas</p> <p>TMH según datos de INE o IEA</p> <p style="text-align: center;">2,84 hab/viv</p>	<p>Población prevista en 2.008 (fecha supuesta de aprobación definitiva del PGOU)</p>
	Incremento de población = 2.391 hab. = 71,08%	Incremento de población = 2.391 hab. = 71,08%

2.3. El encuadre territorial

Con independencia de la obligatoriedad del PGOU de ajustarse a las determinaciones del planeamiento territorial (POTA y POTAUM) –este último en exposición al público actualmente- parece también imprescindible que el Plan incorpore la información relativa al planeamiento municipal (vigente o en tramitación) en los municipios colindantes en aras a la deseable coordinación con los mismos.

Se considera por tanto necesaria la existencia de documentación gráfica que refleje el estudio de la imbricación del municipio en el territorio colindante, de forma que justifique y/o resuelva la conexión y coherencia de la ordenación urbanística con la actual y/o prevista en el resto de los municipios colindantes, no olvidemos que el eje constituido por la carretera Casabermeja-Colmenar se está consolidando como elemento importante de desarrollo industrial.

3. EL MODELO TERRITORIAL DEL NUEVO PLAN GENERAL

Se reconocen las siguientes potencialidades del municipio de Casabermeja, en función de las cuales se articulan posiciones en el PGOU.

1. *La situación estratégica de Casabermeja puede desempeñar un papel fundamental, como centro subcomarcal de los municipios de su entorno.*

El reconocimiento de la inmejorable situación de Casabermeja, con respecto a la capital, Antequera y la comarca de la Axarquía, representa ineludiblemente uno de sus valores más significativos, a la hora de pensar en su ordenación.

Así se han venido sucediendo, ya apuntado, desde las Normas Subsidiarias vigentes, unas clasificaciones de suelo industrial, básicamente sustentado sobre los ejes viarios de relación con estos tres ámbitos; si bien el más significativo de ellos es el ubicado entre la carretera A-356, desde el nudo con la A-92, habiéndose producido la efectiva puesta en marcha de algunos de estos sectores industriales (La Huerta,...)

Desde el presente PGOU se potencia esta idea y se mantienen y redefinen sectores industriales en esa zona, pudiéndose afirmar el carácter supramunicipal de estos suelos, ya que su demanda se circunscribe a una escala más allá de lo municipal.

2. *El modelo propuesto es el de ciudad compacta y densa, con continuidad formal, multifuncional, heterogénea y diversa en toda su extensión.*

Se reconoce efectivamente un esfuerzo de compacidad del municipio, aunque el reconocimiento como de ciudad compacta ya le viene dado por su estado actual, a excepción de la situación aislada de la Urbanización de Los Pradillos, respecto de La Yesera, para lo cual se ha reclasificado suelo residencial, en este PGOU, que los une.

Los sectores residenciales ya desarrollados alejados del casco urbano (PP.2.a, PP.2.b, PP-7) no han sido considerados como zonas de suficiente entidad para constituir un nuevo núcleo de desarrollo, y por lo tanto no se incluye suelo urbanizable alrededor de éstos, sino suelo no urbanizable protegido con objeto de limitar crecimientos.

No ocurre así con los usos productivos, esto es, los usos industriales, naturalmente situados al otro lado de la autovía, que ha venido a incorporarse como una frontera entre estos y el pueblo. Todo ello acentúa la visión independiente de un polo productivo industrial, de entidad comarcal asociado más a los ejes viarios y relaciones de comunicación rápida con otros municipios, que la propia relación entre el pueblo y su suelo industrial.

3. Se detecta la falta de importancia que se le da en el documento al uso de la restauración, que sobre todo en épocas invernales, durante los fines de semana y festivos tiene una importancia relevante, a los efectos de:

Incentivar la implantación y puesta en valor de dicho uso, adecuándolo a la demanda existente y acompañándolo de una verdadera apuesta turística en el marco de las distintas opciones que da el mismo territorio y el gran número de establecimientos que existen con grandes demandas.

Promover el valor de la gastronomía del pueblo a los ojos del visitante.

Acometer todas las planificaciones de zonas de aparcamientos, rutas (que si bien, efectivamente se han identificado en algunos casos) cuyo objeto puede acompañar a estos usos, haciendo atractivo al visitante el conocimiento de dichos recorridos, etc...

4. Desaparecen los 3 Sistemas Generales de áreas libres que recoge el Planeamiento vigente, pasando a considerarse suelo no urbanizable protegido en 2 de los casos (Monte de la Cruz y El Calvario) y como sistema local el tercero (junto al cementerio). La desaparición de los 2 primeros sistemas generales de Áreas Libres, cuyo planeamiento y gestión en las NN.SS vigentes los dirigía a la redacción de Planes Especiales, puede supondrá sin lugar a dudas un paso atrás en las pretensiones municipales de patrimonializar dicho suelo. Quizás sea este uno de los principales puntos más dudosos del PGOU en el ámbito de los SSGG, y que justifican la diversidad de criterio recogida en la Memoria de Ordenación del nuevo PGOU al hablar de “agotamiento del modelo establecido por las NN.SS” y “modificación global que no puede hacerse sin modificar la ordenación vigente”. Pensamos que criterios como la obtención gratuita de suelo destinado a áreas libres en zonas de clara vocación de uso público deben mantenerse tal y como lo hacían las vigentes NN.SS, aunque ello suponga un esfuerzo añadido de gestión. En este sentido no se cumple uno de los objetivos generales recogidos por el Plan en su memoria de ordenación como es “conseguir una dotación de sistemas generales para el municipio, en consonancia con la población, tanto en lo que se refiere a espacios libres....”. La calificación como suelo no urbanizable parajes sobresalientes, impide con buen criterio la transformación de dicho suelo pero a la vez imposibilita la obtención de dicho suelo para el uso y disfrute público.

5. Por otro lado el nuevo PGOU se hace eco de la importancia demostrada por el suelo productivo desarrollado y planificado por las NN.SS vigentes, a través de la previsión de suelo ubicado principalmente junto y al norte de la carretera del arco. Este suelo previsto incorpora 2 Sistemas Generales de Áreas Libres, mediante su adscripción, aunque se echa de menos que dicho aspecto fuese recogido como uno de los objetivos generales definidos por el plan, es decir, la creación de empleo y por ende la formación.

Los Sistemas Generales viarios quedan adscritos, por el contrario, en cuanto a la obtención del suelo al suelo urbanizable residencial, repartiéndose sus cargas de ejecución a través del establecimiento de cargas externas para cada uno de los sectores , en función del aprovechamiento de cada sector.

Así pues, la obtención de suelo destinado a Sistemas Generales de Areas Libres derivará del desarrollo del suelo urbanizable industrial y el destinado a Sistemas Generales viales del suelo urbanizable residencial.

El suelo no urbanizable presenta dos zonas claramente diferenciadas, la norte respecto a la carretera del arco, suelo sin protección territorial y la zona sur, protegida bajo diferentes tipos de protección derivados principalmente del Estudio de Impacto Ambiental. Las zonas próximas al Parque Natural Montes de Málaga ubicadas al sureste del municipio carecen a diferencia de los criterios del Planeamiento vigente (zona de preparque) de tratamiento diferenciado.

Especial atención requiere la implantación de la nueva autopista de peaje Las Pedrizas-Málaga, la cual divide el término municipal en su parte nor-oeste, conllevando un límite de crecimiento residencial al norte de ésta.

3.1. Red de infraestructuras viarias. El viario local y la nueva autopista de peaje.

En relación con la realidad viaria de Casabermeja hay que decir que su trama es básicamente heredada y ordenada con el paso de los años, y es en las nuevas urbanizaciones donde se han realizado ordenaciones viarias más acordes con las dimensiones y reservas de aparcamiento adaptadas a la actualidad.

La topografía escarpada y muy pronunciada de la gran mayoría de las calles del pueblo es una dificultad añadida a la hora de la relación entre tramas de distinta escala y con ciertos grados de desarrollo.

El PGOU propone una malla de viario jerarquizado con importantes apuestas, principalmente planificando un viario circundante de oeste a este, que resolverían las dificultades existentes en el completo entramado de estrechas calles existentes en el casco urbano. Dicho viario se ejecutará en gran medida a través de su incorporación a las diferentes UEs que atraviesa, garantizándose así su financiación.

A nivel territorial la autopista de peaje supondrá en caso de confirmarse su posible enlace en Casabermeja, un importante punto dentro de la red regional de comunicaciones.

Sin embargo la planificación y plan de etapas de los dos principales sectores residenciales (SURS-01 Y SURS-06) plantea serias deficiencias para una pronta ejecución de dicho viario, el cual independientemente del desarrollo de dichos sectores, supone una necesidad a día de hoy.

Mediante el PGOU, se prevé el crecimiento urbano que garantiza el desarrollo del municipio a medio plazo en referencia al suelo residencial, estimándose que la apuesta por el suelo urbanizable industrial sectorizado podría ser mayor.

Se establece una consistente previsión de suelo para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública. La evolución Legislativa en materia de vivienda protegida (LOUA, Ley 13/2005 y ley 1/2006) garantizará una distribución equitativa de este tipo de vivienda en el municipio. Al haberse suprimido crecimientos basados en baja densidad y alejados del casco, no existen sectores con densidades inferiores a 15 viv/ha a eximir de vivienda de protección pública, asumiendo por tanto cada sector su porcentaje correspondiente.

Las determinaciones complementarias sobre ordenación, programación y gestión establecidas por la LOUA merecen algunos comentarios.

Por otro lado, el definitivo trazado de la futura autopista de peaje "Las Pedrizas – Málaga", permite a nuestro juicio un nuevo análisis del futuro que le depara al territorio noroeste del municipio. En efecto, la autopista "segrega el municipio", quedando al sur de ésta todos los elementos definitorios del crecimiento residencial. Dicha zona queda suficientemente analizada en el PGOU. Sin embargo, el área noroeste (al norte de la futura autopista) entendemos debiera ser objeto de un estudio específico que analice la repercusión que tendrá la implantación de dicha autopista, así como las nuevas posibilidades que abre a una zona que conforme a la unidad ambiental en la que se encuentra, ha derivado en un suelo no urbanizable sin protección. Dicho suelo presenta serias posibilidades de desarrollo como ya se reflejaba en el avance del PGOU. De esta manera estaríamos dando respuesta al carácter supramunicipal recogido en la LOUA.

La nueva autopista formará parte de la ordenación estructural del territorio y por ende repercutirá en la ordenación territorial. (utilización racional y sostenible del suelo).

3.2. Consideraciones sobre las protecciones.

Reconoce el documento la existencia de elementos cuya importancia hace necesaria su preservación.

Se observa una reflexión sobre los cauces hidráulicos, sobre los que sí se toman medidas, en unos casos, de preservación (desde la consideración de un suelo no urbanizable de especial protección) y en otros de ubicación de zonas verdes públicas para el disfrute de los ciudadanos, en este sentido se delimita el parque fluvial a lo largo que un tramo del río Guadalmedina como elemento vertebrador de espacios libres en la periferia del municipio.

3.3. Red de equipamientos y dotaciones públicas

El PGOU propone entre sus objetivos dotar al municipio de una cadena de espacios públicos verdes y de equipamientos que pretenden recalificar espacios preexistentes e incorporar otros para su uso colectivo.

Se incluyen reservas de suelo para equipamientos en suelo no urbanizable, como son la R-SGEQ 01 destinado a nuevo cementerio en terrenos bien comunicados con el casco urbano y a la vez se cumple el decreto 95/2001 en lo referente a distancias mínimas de zonas habitadas, la R-SGEQ 02 se destina a parque ferial ubicado al sur del pueblo, y la R-SGEQ 03 como ampliación del cementerio judío.

Por otro lado se fija asimismo reserva de suelo para su incorporación al patrimonio municipal destinado a Áreas Libres (R-SGAL01) ubicada al sur del camino del Chorro próxima a la ermita destinado a parque, el Ayuntamiento dispone dentro de dicho SG de parte de la titularidad de su superficie.

Se recogen dos reservas de suelo destinadas a Sistemas General Técnico (depuración), como son la R-SGT 01 y R-SGT 02 para depuración y R-SGT 03 infraestructural.

Por otro lado, se incluyen los SG de Areas Libres del Parque de la Herriza, (SGAL-01), Parque Arqueológico (SGAL-02)

El SGEQ-01, se destina a uso deportivo junto al parque fluvial, alrededor de terrenos que ya disfrutaban de tal uso (campo de fútbol).

En este sentido se plantea una ambiciosa propuesta de dotación de espacios públicos, que de asociarse a la realidad de la gestión en la que intervienen múltiples factores supondrá un impulso para el municipio.

4. EL SUELO URBANO .

4.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO

El casco urbano viene a coincidir casi en su totalidad con el incluido en la NN.SS vigentes, ya que los procesos de ejecución de las unidades de ejecución de las NN.SS no se encuentran finalizados y pasan a ser suelo urbano no consolidado transitorio en el mejor de los casos.

Como excepción tenemos los terrenos comprendidos entre el casco urbano (Travesía del puerto de la Horca) y vial de acceso a la rotonda principal del pueblo, antigua UE-1. Estos suelos considerados como unidades de ejecución en las NN.SS vigentes entiende el PGOU que son susceptibles de proceder a su incorporación al suelo urbano consolidado si bien no consta que se haya tramitado instrumento de desarrollo alguno. Por otro lado se suprime franja de áreas libres existente en las NN.SS vigentes al incorporar el SGV-13, por lo que parece de dudosa justificación la asunción como suelo urbano consolidado cuando carece de todas las

infraestructuras necesarias. Dicho viario SGV-13 debiera ser soportado en su parte proporcional por los primeros beneficiarios de su ejecución, esto es, la actual UE-1, aún entendiendo que se trata de un Sistema General, los propietarios de dichos terrenos han quedado excluidos del sistema de redistribución que posibilita la ejecución de SG.

Se prevén tres actuaciones aisladas dirigidas al ensanchamiento o apertura de viales, acondicionamiento de áreas libres y dotaciones.

DENOMINACIÓN	OBJETO
AA-1	Apertura de vial en rotonda de acceso
AA-2	Apertura de vial en fuente las Parras
AA-3	Apertura de vial c/ Molino

Se aprecia un esfuerzo en la resolución del problema de aparcamiento existente en el casco urbano.

4.2.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

4.2.1. Criterios del PGOU para la inclusión de los terrenos en esta categoría de suelo

Los criterios de clasificación del SUNC en la LOUA

La LOUA incluye en la categoría de **suelo urbano no consolidado** (artículo 45.2.B), aquellos terrenos que carecen de urbanización consolidada (bien por carecer de todos los servicios, infraestructuras o dotaciones públicos precisos o por no tener estos la proporción o características adecuadas a la edificación existente o prevista), pero también se incluyen:

- a) Los terrenos que disponiendo de urbanización consolidada precisan de las operaciones de reforma, renovación o rehabilitación de la misma que deban realizarse mediante operaciones integradas (y que pueden incluso ir dirigidas al establecimiento de nuevas dotaciones) y
- b) Aquellos otros que se incluyen en áreas homogéneas donde el Plan incrementa considerablemente su aprovechamiento objetivo, pero sólo cuando ello requiera incremento de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El Plan General de Casabermeja en aplicación de estos criterios recoge unos suelos como urbanos no consolidados, pero los redefine como suelos urbanos no consolidados en régimen transitorio y suelos urbanos no consolidados ordenados en régimen transitorio.

Con carácter general el Suelo Urbano no Consolidado recogido en el PGOU formaliza mediante "tratamiento de bordes" la colmatación del casco urbano existente por medio de crecimientos de pequeña y mediana entidad

4.2.2.- Análisis de la estructura del SUNC

El apartado 4.9.2 de la memoria de ordenación del PGOU diferencia dentro del SUNC los siguientes ámbitos:

1. Nuevos ámbitos de ordenación
 - a) Sectores de SUNC

Constituido por los sectores SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03, SUNC-04, todos ellos con usos residencial si bien este último prevé la dotación de aparcamiento con uso residencial complementario.

2. SUNC en régimen transitorio.

a) Suelo urbano no consolidado transitorio

Constituido por aquellos suelos con el planeamiento de desarrollo en tramitación y con la previsión de aprobar la equidistribución durante el proceso de aprobación del PGOU.

Son los sectores siguientes:

DENOMINACIÓN NN.SS	DENOMINACIÓN PGOU	USO CARACTERÍSTICO
UE-4	SUNCT-01	Residencial
UE-6	SUNCT-02	Residencial
UE-12	SUNCT-03	Industrial
UE-13	SUNCT-04	Industrial

b) Suelo urbano no consolidado ordenado transitorio .

Constituido por aquellos suelos con el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente y con el proyecto de reparcelación en tramitación, y que deberán aprobar éste antes de la aprobación definitiva del PGOU.

DENOMINACIÓN NN.SS	DENOMINACIÓN PGOU	USO CARACTERÍSTICO
UE-14	SUNCO-T-01	Residencial
UE-11	SUNCO-T-02	Residencial
UE-8	SUNCO-T-03	Residencial
UE-9	SUNCO-T-04	Residencial
UE-2B	SUNCO-T-05	Residencial

4.2.3.- Algunas consideraciones sobre el SUNC.

Se plantea el modelo de ciudad compacta, justificado principalmente en el desarrollo tradicional del municipio que viene originado a su vez por la compleja topografía del entorno. Difícil es encontrar calles en la realidad urbana que hoy en día cumplieran con los estándares marcados para la redacción de proyectos de urbanización. En este sentido parece acertado agotar todas las posibilidades de crecimiento en el entorno del casco urbano a través de intervenciones de mediana entidad como las planteadas en el PGOU, las cuales asociadas a una densidad de vivienda y edificabilidad ajustada a las contrapartidas que exige su ejecución puedan dar respuesta a la demanda de vivienda existente vinculada al suelo urbano .

Los parámetros de desarrollo establecidos en las correspondientes fichas urbanísticas son analizados en el apartado de Ordenanzas de Edificación de éste informe, ya que entendemos que se encuentran íntimamente relacionados con el “ ensamblaje” que se realice entre tipologías edificatorias derivadas del modelo de desarrollo elegido y parámetros de ordenación (densidades, edificabilidad bruta, etc).

El suelo del sector SUNC-04 es aparcamiento con uso compatible residencial , dado que no se recoge en la correspondiente ficha número de viviendas y condiciones de ordenación más definidas, además de por encontrarse en una pieza interna del casco, sería conveniente la redacción de un PERI en sustitución del Estudio de Detalle planteado.

4.2.4.- Datos Cuantitativos y Gestión.

La Superficie total del Suelo Urbano no consolidado es de 45.064 m2s, que incluyen Sistema General viario SGV-01 (vial estructurante que circunvala el casco en su cara este) . Dicho SG viario genera pues excesos de aprovechamiento en los 3 sectores de suelo no

consolidado , todo ello en el denominado AR-1 (área de reparto 1). Ello da lugar a la realización de 109 viviendas.

Además en la ficha urbanística de cada sector se fija una carga suplementaria de 80 € por m2 de techo de promoción privada libre para obtención y ejecución de sistemas generales. así como la correspondiente reserva de aprovechamiento destinada a ejecución de vivienda de promoción pública u otros regímenes de protección.

El análisis de idoneidad de dicha carga suplementaria así como su repercusión en el ámbito del deseado proceso de acceso a la vivienda se recoge en el estudio económico financiero por entenderse que dicha repercusión viene dada por la asunción de costes de infraestructuras generales. No obstante , la carga suplementaria para una vivienda media de 140 m2 (garaje y vivienda) , estimada en 11.200 € parece muy alejada de lo que los precios del suelo pueden asumir si se tiene como objetivo que éste no siga creciendo desmesuradamente.

En la documentación disponible no se recogen las fichas resumen definitorias de los sectores incluidos como transitorios, acorde a la aprobación realizada de sus instrumentos de planeamiento .

4.2.5.- Reservas para VP

En la ficha urbanística de cada sector así como en cuadro resumen de sectores, se fija la correspondiente reserva de aprovechamiento destinada a ejecución de vivienda de promoción pública u otros regímenes de protección.

5.- SUELO URBANIZABLE

El PGOU de Casabermeja parte del análisis del suelo urbanizable en el planeamiento precedente y realiza las siguientes operaciones:

Se proponen tres categorías de suelo urbanizable (dos de ellas transitorio): SURNS (exclusivamente industriales) y SURS (seis sectores, cuatro de ellos industriales y dos residenciales). Existiendo así mismo un sector de suelo urbanizable ordenado con régimen transitorio (actual PP-7, futuro SURSO-T-01) con el planeamiento definitivamente aprobado.

Lo que corresponde a las categorías que prevé la LOUA con el matiz del carácter transitorio en el Suelo Urbanizable Ordenado, esto es que el Plan sólo incorpora en suelo urbanizable la ordenación pormenorizada para aquellos sectores que se encuentran en régimen transitorio por tener ya aprobado su plan parcial de ordenación

Por otro lado , el sector de nueva creación PP-8 en la modificación de Elementos que está tramitando el Ayuntamiento, se incluye como suelo urbanizable sectorizado transitorio (SURS-T-03) y suelo urbano no consolidado transitorio (SUNC-01 Y SUNC-02) respectivamente.

No obstante, recurre a la clasificación en suelo urbanizable transitorio en dos categorías: Suelo urbanizable sectorizado transitorio (SURST) y suelo urbanizable ordenado transitorio (SURSO-T) .

Dentro de esta categorización del suelo urbanizable en régimen transitorio se incorpora el matiz de que en el primero no se encuentra aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo y no así el de gestión, mientras que en el segundo sí se encuentra aprobado definitivamente el planeamiento de desarrollo.

Hay que reseñar en este momento que el suelo clasificado como urbanizable no sectorizado, cuyo uso propuesto es el de exclusivamente industrial, asciende a la cantidad de 1.210.525,07 m², sin realizar previsiones porcentuales sobre la reserva en sistemas generales a realizar en el momento de su sectorización.

En este caso, reconocer que la previsión en el tiempo de este tipo de suelo se evalúa por encima del urbanizable sectorizado industrial que se propone en 1.011.531,42 m².

Todo ello, abunda en el reconocimiento de Casabermeja como un pueblo cuyo crecimiento se afianza en el sector industrial, con características supramunicipales, formando parte de una estrategia de crecimiento urbano encaminado a poner en valor dichas características productivas.

El suelo urbanizable residencial constituye un área de reparto, a través de la cual se adscriben infraestructuras viarias principalmente. El suelo urbanizable industrial constituye otra área de reparto sobre la que se adscriben la totalidad de sistemas generales de Áreas Libres así como infraestructuras viarias en menor medida.

Mediante cargas suplementarias para la obtención de sistemas generales y dotaciones, establecidas por metro cuadrado de techo, se acometen las inversiones estimadas para sistemas generales técnicos (depuradoras, abastecimientos, etc). Dichas cargas oscilan entre los 80 €/m²t para suelo urbanizable sectorizado residencial y 40 €/m²t para suelo urbanizable sectorizado industrial.

5.1. La clasificación del suelo urbanizable desde el punto de vista del modelo territorial

EL PGOU define la clasificación y expone los criterios para la delimitación de los suelos urbanizables. Distingue el suelo urbanizable con delimitación de sectores y con tres categorías diferenciadas: el suelo urbanizable sectorizado, el suelo urbanizable sectorizado transitorio y el suelo urbanizable ordenado transitorio. Los terrenos clasificados como urbanizables son suficientes según la Revisión para responder a las necesidades previsibles.

En puridad el suelo urbanizable ordenado transitorio, es a los efectos del planeamiento el urbanizable ordenado, ya que únicamente le queda por concluir la fase de gestión, que no implica variación en el planeamiento.

Así los terrenos delimitados son:

Categoría	Superficie	Nº sectores	SG adscritos
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	1.378.113,91 M ²	6 SURS	488.100,86 M ²
Suelo urbanizable sectorizado Residencial	366.582 m ²	2	14.407 m ²
Suelo urbanizable sectorizado Industrial	1.011.534 m ²	4	473.621 m ²
SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO	No estimada	2 sectores (1 residencial y 1 industrial)	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO TRANSITORIO	No estimada	3 sectores (1 residencial y 2 industriales)	
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	1.210.525,07 m ²	3 zonas	Sin determinar

Se echa de menos la estimación parcial y total de superficies por clasificación del suelo, con objeto de facilitar la valoración y estimación de crecimientos, por otro lado, tanto el suelo urbanizable como el urbano no consolidado transitorio podría

recoger las definiciones establecidas por el planeamiento aprobado con objeto de facilitar la gestión municipal y ciudadana.

En cuanto a **programación** el Plan dispone de un programa en el tiempo de doce años, sin pormenorizar en cada sector cuatrienio alguno, con lo que los sectores urbanizables no sectorizados propuestos podrían solaparse en el tiempo en el tercero de los cuatrienios, con alguno de los sectorizados. Debería aclararse esta situación.

Los terrenos clasificados como **suelo urbanizable ordenado transitorio** son los urbanizables de las Normas Subsidiarias, y que cuentan en la entrada en vigor del nuevo Plan con su ordenación pormenorizada según su PPO correspondiente, y que en algunos casos iniciado el proceso de la ejecución y gestión no han llegado a alcanzar las condiciones de materialización de sus infraestructuras, que lo definirían como suelo urbano.

Por supuesto, están excluidos del proceso de determinación del aprovechamiento medio; quizás, por esta razón no existan las fichas urbanísticas de estos sectores, aunque, sin embargo, a pesar de que existe Sentencia del Tribunal Supremo que dice “...*que la omisión de las determinaciones del régimen transitorio es causa de anulabilidad (STS de 12.1.83 y 25.4.86)*”, el plan no salva esta omisión porque ni siquiera se remite a los expedientes administrativos correspondientes a cada uno de estos suelos que prevalecen sobre las determinaciones del Plan.

También deduce el texto que los suelos a los que se le aplica el régimen de transitoriedad son aquéllos que cuentan con el planeamiento aprobado, lo que debe ser interpretado en el sentido de planeamiento aprobado definitivamente, ya que es el único que llega a adquirir vigencia y cuya ordenación produce efectos jurídicos plenos. Posteriormente, se encontrará en el documento que no todos los sectores tienen su desarrollo y ordenación definitivamente aprobada.

Se recuerda que el régimen del no sectorizado es el mismo que el del no urbanizable sin protección especial.

6. EL SUELO NO URBANIZABLE.

La ocupación indiscriminada a través de viviendas en diseminados viene recogida con buen criterio como uno de los principales problemas en la memoria de ordenación del PGOU,.

Se incorpora la modificación de elementos redactada por el Ayuntamiento en virtud de la cual, con buen criterio, será el propio proyecto en el caso de actuaciones de interés público el que establezca justificadamente la parcela mínima y parámetros edificatorios, otorgando más libertad en función del tipo de iniciativa a desarrollar.

Si bien se establece la tramitación conforme a los art 42 y 43 de la LOUA para viviendas aisladas (proyecto de actuación y declaración de utilidad pública), se recogen en el PGOU cuatro tipos de viviendas residenciales aisladas, y concretamente el cuarto tipo “vivienda unifamiliar autónoma” definida como “edificio aislado residencial –familiar, de uso temporal o estacionario, con fines de **segunda residencia de aprovechamiento recreativo, desligado total o parcialmente de la actividad agrícola circundante**, marcándose las condiciones de edificación en el art 136. La posibilidad de realización de este tipo de viviendas presenta dudas respecto a su adaptación a la LOUA, aspecto que pensamos deberá ser explicado y justificado en su caso.

Se establece la obligatoriedad en el proyecto de edificación de especificar el tratamiento general a desarrollar en la parcela donde se ubique la edificación, de esta manera se controla no sólo el tipo de edificación sino lo que también es muy importante, que es el resultado final de los posibles impactos sobre toda la superficie parcelaria.

Suelo no urbanizable protegido:

Además de las protecciones heredadas por las condiciones territoriales (PEPMF, carreteras, ley de aguas, etc), cabe destacar la relación de usos otras protecciones establecidas por el propio PGOU, esto es;

- Complejo ribereño de interés ambiental (SNUP-IA)
- Riberas de interés ambiental (SNUP-RA)
- Areas de protección forestal (SNUP-PF)
- Areas de vegetación interesante (SNUP-VI)
- Paisajes sobresalientes (SNUP-PS)

Suelo no urbanizable sin protección

Se establecen en el PGOU las siguientes categorías de suelo:

- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural):
 - * Rustico de grado I
 - * Rústico de grado II
- Suelo rústico del habitat rural diseminado

Tabla resumen de usos más significativos en el no urbanizable

CATEGORIA DEL SUELO	USOS COMPATIBLES	SUP. MINIMA PARCELA
Rustico de grado I	Utilidad pública e I. social Vivienda familiar (art.105.3.b)	Según proyecto 10.000 m ²
Rustico de grado 2	Utilidad pública e I. social Vivienda familiar (art.105.3.b)	Según proyecto 20.000 m ²
Areas de vegetación interesante (SNUP-VI)	Recreativas Turístico en edificaciones existentes.	50.000 m ²
Areas de interés ambiental (SNUP-IA)	Recreativas Campamentos turismo Turístico en edificaciones existentes. Viviendas ligadas a la explotación agraria	50.000 m ²
Complejo ribereño de interés ambiental (SNUP-IA)	Recreativas Turístico en edificaciones existentes. *	50.000 m ²
Areas de protección forestal (SNUP-PF)	Recreativas Turístico en edificaciones existentes *	50.000 m ²
Paisajes sobresalientes (SNUP-PS)	Recreativas Turístico en edificaciones existentes. Otras	50.000 m ²

* NOTA: Se prohíben viviendas no ligadas a la explotación de recursos, si bien en la relación de usos permitidos no se permiten explícitamente dichas viviendas, debe entenderse que dichas viviendas quedan incluidas dentro de lo que denomina “obras e instalaciones relacionadas con la explotación de recursos vivos excepto los señalados como prohibidos” y por tanto permitidas?. Este aspecto debe aclararse.

Otros aspectos del SNU

Quizás debiera clarificarse el origen y finalidad de los “vacíos” de protección del snuc junto a la Urbanización El Alcaide, y en zonas aledañas al casco urbano ubicados entresuelo no urbano protegido y suelo urbano o urbanizable, sin expresarse la diferencia entre estos suelos del protegido teniendo las mismas características en el IEA e incluidas en la misma unidad ambiental.

Se recogen Áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Mejora del Medio Rural reflejados en el plano P.03, diferentes áreas en las que se aprobaría el uso de vivienda familiar de nueva construcción. La experiencia de las NN.SS vigentes demuestran las dificultades que los municipios de esta entidad tienen para la redacción de dichos documentos, de difícil aplicación pues pensamos que en dichas áreas sería interesante el desarrollo por parte del PGOU de unas pautas de desarrollo más específicas que faciliten dicha medida.

La vía pecuaria num 3 (vereda de Málaga) presenta un trazado distinto en su zona denominada del chorro al trazado estimado por medio ambiente. El trazado incluido en el PGOU considera que se introduce en el casco urbano erróneamente, ya que en la realidad no afecta a la UE-4 sino solo a la actual UE-6, y no considera la anchura legal de ésta, la cual afectaría directamente a un sector de suelo urbanizable (PP-8) y UE-6.

Debieran especificarse anchuras grafiadas de las vías pecuarias al menos en aquellas zonas aledañas al casco urbano que pueden afectar a diferentes unidades de ejecución, quedando incluidas como suelo no urbanizable de especial protección VP. (en planos de ordenación del suelo no urbanizable y pormenorizada al menos en afecciones de alineaciones).

Las reservas de suelo para áreas libres y equipamientos R-SGAL y R-SGEQ serán piezas importantes en el no urbanizable próximo al casco urbano. Una actuación parecida sería deseable en la bolsa de suelo no urbanizable existente limítrofe al municipio de Málaga y situado entre dos áreas pertenecientes al Parque Natural Montes de Málaga con objeto de proceder a su incorporación al Parque.

Se especifican ST-01 y ST-02 como sistemas técnicos existentes en la autovía, sin encontrarse descripción pormenorizada de dichas actuaciones, previsiblemente sistemas técnicos con usos asociados a carreteras. Sería conveniente la descripción en ficha urbanística.

6.- ORDENANZAS Y NORMATIVA DE EDIFICACIÓN

6.1 ordenanzas edificatorias

Se adjunta cuadro comparativo de las ordenanzas existentes en la actualidad recogidas en las NN.SS vigentes y las incluidas en el nuevo PGOU

ORDENANZAS NN.SS VIGENTES	AMBITO DE APLICACIÓN --- USO FUNDAM.	TIPOLOGÍA --- PARCELA MÍN m2	% OCUPACIÓN PARCELA P. BAJA --- Nº.PLANTAS	EDIFICAB.MÁX --- Nº MÁX. ALOJAM. X PARC.
N	Casco urbano --- Residencial	Adosada Propiedad horiz. o vertical --- 40.00	100 % --- 2 *	Resultante --- 2
E	UEs (SUNC) ,PP LOS PRADILLOS , PP-7 --- Residencial	Adosada Propiedad vertical --- 120.00	75 % --- 2*	Resultante --- 1
R	PP LOS PRADILLOS , PP-7, PP-2ª, PP-2b. (S.URBLE) --- Residencial	Aislada o adosada Propiedad vertical --- 400.00	50 % --- 2*	250 m2t --- 1
I	UEs (SUNC) PP (S.URBLE) --- Industrial	Aislada o adosada --- Según P. Parcial	80 % --- 2	resultante --- 1

NOTA *:En las condiciones generales de edificación se permiten buhardillas con carácter general siempre que se integren en la cubierta y no ocupen más del 40% de la planta.

ORDENANZAS PGOU	AMBITO DE APLICACIÓN --- USO FUNDAM.	TIPOLOGÍA --- PARCELA MÍN m2	% OCUPACIÓN PARCELA P. BAJA --- Nº.PLANTAS	EDIFICAB.MÁX --- Nº MÁX. ALOJAM. X PARC.
C1	Casco urbano --- Residencial	Adosada Prop. horiz. o vertical --- 80.00	100 % --- 2	Resultante --- 2
C2	Casco urbano y ensanches históricos (SUNC) --- Residencial	Adosada Propiedad horiz. o vertical --- 120.00	75 % --- 2	Resultante --- 2
E	Suelo urbanizable --- Residencial	Adosada Propiedad vertical --- 120.00	75 % --- 2	Resultante --- 2
UAS-1	Residencial	Aislada o adosada Propiedad vertical --- 500.00	40 % --- 2	250 m2t --- 1
UAS-2	Residencial	Aislada o adosada Propiedad vertical --- 400.00	50 % --- 2	0.40 m2t/m2s --- 1
I	UEs (SUNC) PP (S.URBLE) --- Industrial	Aislada o adosada --- Según P. Parcial	80 % --- 2	resultante --- 1

Algunas consideraciones relacionadas con las condiciones generales y ordenanzas particulares de edificación en el PGOU:

- Se pierde la posibilidad de realizar buhardillas con carácter general , elemento característico en el pueblo , denominándose ahora “ bajo cubierta” esta definición parece correcta en cuanto a la protección de la imagen de fachada en el momento en que se obliga a cubierta inclinada a fachada, sin embargo , al obligar también a partir de cubierta inclinada a patios se pierde la posibilidad de abrir terrazas y huecos verticales a espacios interiores de parcela, mejorando estos espacios. Estos espacios no computan y se ha incrementado a 3.50m frente a los 2.75m existentes la altura permitida de cornisa, lo cual mejorará estos espacios.
- La cota de forjado de sótano no podrá sobrepasar los 0.90 m de la cota de referencia, de lo contrario se considerará planta baja. A este respecto las NN.SS vigentes recogían la posibilidad de llegar a 1.50m, que dada la topografía del terreno y desniveles de calle parece más apropiado, permitiendo la apertura de huecos de iluminación a planta sótano, lo cual mejora las condiciones de “utilización” de éstos.
- Se incluye como novedad la posibilidad de realizar planta ático (computable) en los casos que la normativa lo permita.
- En la definición de escaleras se habla de casos en los que se edifique Planta baja + 3 , cuando realmente no existe normativa específica que lo permita, así como de la obligatoriedad de ascensor para alturas superiores a planta baja + 2, quizás la normativa debiera sufrir una revisión general específica para el caso de Casabermeja adaptada a los problemas cotidianos en obra definidos por las diferencias existentes entre proyectos visados que se ajustan a normativa y la realidad de las obras ajustadas a las necesidades del propietario, en este sentido serán los servicios técnicos municipales quien mejor hayan podido detectar estas deficiencias en cuanto a normativa a lo largo de los años de aflicción de las NN.SS vigentes.
- En la normativa C-1 y C-2 se echa de menos la posibilidad de realización de viviendas de menor tamaño, lo que pasaría por fijar un número máximo de alojamientos por metros de techo (80 m²t por ejemplo) y no por parcela, ya que tal y como se redacta se excluye la realización por ejemplo de 4 viviendas de 70 m² sobre solar de 190 m² a pesar de tener suficiente edificabilidad. Esto posibilitaría acceso a adquisición de vivienda jóvenes en el propio casco urbano, donde más se concentra precisamente la población de mayor edad. El concepto recogido es pues el de unifamiliar ó bifamiliar a pesar de hablarse de plurifamiliar en la normativa, pensamos que debería explicitarse el permitir la vivienda plurifamiliar .
- En la normativa de ensanche E se introduce la posibilidad de realizar dos viviendas, lo cual venía siendo demandado desde hace tiempo asimismo se amplía el fondo edificable a 20m en planta baja para aquellos casos en los que se destine a otro uso , lo cual mejora las condiciones de locales comerciales. Pensamos no obstante que ocurre algo parecido a la ordenanza C, es decir, a pesar de hablarse de plurifamiliar se limita a un máximo de dos viviendas , cuando la demanda de vivienda es más variada. Entendemos que en zona de ensanche , una vez revisadas las densidades de vivienda requeridas para hacer frente a los altos costes de urbanización derivados de la topografía y en algunos casos embovedados, debería ser plurifamiliar y/o unifamiliar adosada, a definir por el correspondiente estudio de detalle.
- La normativa UAS-2 con parcela mínima 400 m² sería equivalente a la existente en la actualidad denominada R, con parcela mínima 400 m²t, si bien ha visto reducida considerablemente su edificabilidad de 250 m²t a 160 m²t para parcela de 400 m² de suelo, quizás algo escasa dado que garajes y demás dependencias anexas computan como superficie construida, por otro lado , el 50% de ocupación sobre parcela de 400 m² ya supone una edificabilidad de 200 m²t , es decir sin completar siquiera ocupación en planta baja estamos agotando edificabilidad . Debiera ajustarse dicho aspecto.
- En la normativa UAS, se obliga a la construcción de dos aparcamientos en el interior de la parcela, dadas las limitaciones de edificabilidad suponemos se refiere a “habilitar” dos aparcamientos sin cómputo de superficies , esto es al descubierto.
- En la normativa UAS, no se permite la utilización de espacios habitables bajo cubierta, cuando éstos son de gran utilidad en todas la tipologías.

6.2 Aplicación de las ordenanzas edificatorias establecidas en el PGOU a los distintos tipos de suelo y su relación con las densidades de viviendas establecidas.

CASCO URBANO:

Bajo las ordenanzas de aplicación C1 y C2, la limitación de número de alojamientos por superficie construida abriría la oferta de viviendas en tipología plurifamiliar de menor tamaño (80 m²t por ejemplo) para personas jóvenes o personas mayores .

Por otro lado, la topografía pronunciada en la mayor parte del casco urbano, permite que el incremento de una planta retranqueda , que podría venir recogida como ático no suponga un deterioro de la imagen de tejados y volúmenes en el pueblo, ya que el propio escalonamiento del terreno unido a la anchura de calles existentes (menos de 9 m en la mayor parte de los casos) absorben el efecto de una elevación de una planta. Por otro lado al tratarse de calles estrechas el retranqueo en ático de 3m impediría deficiencias de soleamiento o una excesiva altura de fachada para el viandante.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .UEs (SUNC)

SUNC-01, SUNC-02, SUNC-03 :

Se aplicará la ordenanza C-2 en todos los casos.

Densidad de vivienda 31 viv/ha

Edificabilidad: 0.36 m²t/m²s

Ejemplo: SUNC-01

Superficie del sector: 4.577,23 m²s

núm. Máximo viv: 14 viviendas

Techo edificable: 1.647,80 m²t

edificabilidad estimada por vivienda: 117 m²t

En el caso de la ordenanza C2 la parcela mínima es de 120 m²s.

Considerando que el suelo neto mínimo del sector será un 50% del suelo bruto (descontando viales y cesiones) tendríamos un suelo neto aproximado de (4.567,23 x 0.50 =), aplicando la ocupación del 75% de dicha ordenanza y el número de plantas permitido (2 plantas) la edificabilidad real posible del sector sería (2.283 m²s x 0.75 x 2 = 3.425,42 m²t) , muy lejos de la edificabilidad establecida en la ficha, la cual debiera ser considerablemente incrementada para ajustarla a la tipología propuesta.

Por otro lado, supuesto subsanado este parámetro, el tamaño medio de cada vivienda en función de la edificabilidad real obtenida sería (3.425,42 m²t / 14 viv = 244 m²t), excesivo para vivienda unifamiliares, así como un tamaño de parcela de 163 m² (2.283 m²s/14viv= 163,07m²), que sí parece acorde a la tipología.

Dada la parcela mínima: 120 m²s, podrían realizarse tomando como base el suelo libre neto 19 viviendas (2.283 m²s/120 m²s= 19 solares), lo que nos daría una densidad superior a la establecida (concretamente 41,60 viv/ha). Entendiendo que la ordenanza C2 permite dos alojamientos por parcela, lo que supondría incrementar ostensiblemente la densidad (aún teniendo en cuenta que no en todos los casos se construirán dos alojamientos por parcela), queda claro que la densidad establecida de 31 viv/ha es escasa, debiendo moverse en un ratio comprendido entre las 40 viv/ha para aquellos casos en los que se edifique una vivienda por solar y al menos 50 viv/ha para abrir la posibilidad de en algunos casos edificar dos viviendas por solar de 120 m².

Por otro lado, bajo el supuesto de incrementar a 40 viv/ha, (19 viv para el SUNC-01), la edificabilidad debiera ser al menos de (19 viv x 150 m²t = 2.850 m²t) 0.62 m²t/m²s, ya que garajes y locales computan y una vivienda unifamiliar en solar de 120 m² tendrá un mínimo de 150 m²t.

Entendemos que el no revisar estos parámetros pudiera traer problemas durante la aplicación del PGOU , concesiones de licencia, etc , además de convertir en inabordables las cargas de urbanización para cualquiera de estos sectores de suelo urbano no consolidado.

Conclusiones referidas a las ordenanzas en SUNC y a los parámetros urbanísticos de aplicación:

1.- La normativa C2 , aplicada a las Ues , consideradas ensanches históricos, parece ajustada en cuanto a tipología a las zonas, siendo sin embargo la densidad de vivienda, y la edificabilidad bruta de los sectores los que no se ajustan al resultado de aplicar dicha ordenanza, ambas debieran incrementarse.

2.- Por otro lado , las NN.SS vigentes, a través de reciente Modificación de Elementos, permitirá una ordenanza específica para Viviendas de Promoción Pública u otros regímenes de protección, denominadas VS1 y VS2. Dada la aplicación de la LOUA y Ley 1/2006 en materia de vivienda y reservas de suelo , sería conveniente que el PGOU recogiera dicha normativa la cual fue creada con carácter general para el municipio. Dicha normativa incluye una tipología de plurifamiliar , sobre parcela mínima de 300 m² que permite planta baja +1 + buhardilla ,que será implantada en las nuevas reservas de suelo .

Parece coherente que en un mismo sector donde un porcentaje importante podrá ser realizado bajo tipología de plurifamiliar para vivienda de promoción pública pueda contar con la misma posibilidad para la promoción privada. Por lo tanto debiera estudiarse la opción de incorporar explícitamente la tipología de plurifamiliar tanto en SUNC(suelo urbano no consolidado) como en SURS(suelo urbanizable sectorizado) , lo cual obligará sin duda a revisar nuevamente las densidades de vivienda y edificabilidad.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL.

SURS-01;SURS-06

Se aplicará la ordenanza E en ambos casos.

Densidad de vivienda 20 viv/ha

Edificabilidad: 0.30 m²t/m²s

Ejemplo: SURS-01

Superficie del sector: 197.167 m²s

núm. Máximo viv: 394 viviendas

Techo edificable: 59.150 m²t

edificabilidad estimada por vivienda:dado que el 5% se destinada a equipamiento comercial , destinado a residencial tenemos (0.95 x 59.150/394 =142 m²t).

En el caso de la ordenanza E la parcela mínima es de 120 m²s.

Considerando que el suelo neto mínimo del sector será un 50% del suelo bruto (descontando viales y cesiones) tendríamos un suelo neto aproximado de (197.167 x 0.50 =98.587m²s), aplicando la ocupación del 75% de dicha ordenanza y el número de plantas permitido (2 plantas) la edificabilidad real posible del sector sería (98.587 m²s x 0.75 x 2 = 147.875 m²t) , muy lejos de la edificabilidad establecida en la ficha, la cual debiera ser considerablemente incrementada para ajustarla a la tipología propuesta.

Por otro lado, supuesto subsanado este parámetro, el tamaño medio de cada vivienda en función de la edificabilidad real obtenida sería (147.875 m²t / 394 viv = 374 m²t), excesivo para vivienda unifamiliares, así como un tamaño de parcela de m² (98.587 m²s/394viv= 250,22m²), que parece excesivo como tamaño medio de parcela.

Para una parcela media de 150 m² (no todas seran de 120 m²), podrían realizarse tomando como base el suelo libre neto viviendas (98.587 m²s/150 m²s= 657 solares), lo que nos daría una densidad superior a la establecida (concretamente 33,33

viv/ha). Entendiendo que la ordenanza E permite dos alojamientos por parcela, lo que supondría incrementar ostensiblemente la densidad (aún teniendo en cuenta que no en todos los casos se construirán dos alojamientos por parcela), queda claro que la densidad establecida de 20 viv/ha es escasa, debiendo moverse en un ratio comprendido entre las 40 viv/ha para aquellos casos en los que se edifique una vivienda por solar y al menos 50 viv/ha para abrir la posibilidad de en algunos casos edificar dos viviendas por solar .

Por otro lado, bajo el supuesto de incrementar a 40 viv/ha, (788 viv para el SURS-01), la edificabilidad debiera ser al menos de ($788 \text{ viv} \times 0.70 \text{ renta libre} \times 150 \text{ m}^2\text{t} + (788 \times 0.30 \text{ VPO} \times 90\text{m}^2\text{t}) = 104.016 \text{ m}^2\text{t}$) , es decir $E = 0.52 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, ya que garajes y locales computan y una vivienda unifamiliar en solar de 120 m² tendrá un mínimo de 150 m²t.(Contando VPO media de 90 m²t)

3.- En las Normas Generales de Edificación se realiza una descripción definitoria de “ático” cuya opción no se incluye en el suelo urbanizable.

Entendemos que el no revisar estos parámetros pudiera traer problemas durante la aplicación del PGOU , concesiones de licencia, etc , además de convertir en inabordables las cargas de urbanización para cualquiera de estos sectores de suelo urbano no consolidado.

Conclusiones referidas a las ordenanzas en SURS RESIDENCIAL y a los parámetros urbanísticos de aplicación:

1.- La normativa E , aplicada a los sectores SURS-01, SURS-06 , parece ajustada en cuanto a tipología a las zonas, siendo sin embargo la densidad de vivienda, y la edificabilidad bruta de los sectores los que no se ajustan al resultado de aplicar dicha ordenanza, ambas debieran incrementarse.

2.- Por otro lado , las NN.SS vigentes, a través de reciente Modificación de Elementos, permitirá una ordenanza específica para Viviendas de Promoción Pública u otros regímenes de protección, denominadas VS1 y VS2. Dada la aplicación de la LOUA y Ley 1/2006 en materia de vivienda y reservas de suelo , sería conveniente que el PGOU recogiera dicha normativa la cual fue creada con carácter general para el municipio. Dicha normativa incluye una tipología de plurifamiliar , sobre parcela mínima de 300 m² que permite planta baja +1 + buhardilla ,que será implantada en las nuevas reservas de suelo .

Parece coherente que en un mismo sector donde un porcentaje importante podrá ser realizado bajo tipología de plurifamiliar para vivienda de promoción pública pueda contar con la misma posibilidad para la promoción privada. Por lo tanto debiera estudiarse la opción de incorporar explícitamente la tipología de plurifamiliar tanto en SUNC(suelo urbano no consolidado) como en SURS(suelo urbanizable sectorizado) , lo cual obligará sin duda a revisar nuevamente las densidades de vivienda y edificabilidad.

Los parámetros utilizados (densidad de vivienda 40 viv/ha y edificabilidad $E = 0.52\text{m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$) son meramente orientativos, aplicados con el único objeto de destacar la necesidad de revisar dichos parámetros en próximas aprobaciones .

3.- En las Normas Generales de Edificación se realiza una descripción definitoria de “ático” cuya opción no se incluye en el suelo urbanizable residencial , pudiera ser interesante recogerla.

Entendemos que el no revisar estos parámetros pudiera traer problemas durante la aplicación del PGOU , concesiones de licencia, etc , además de convertir en inabordables las cargas de urbanización para cualquiera de estos sectores de suelo urbanizable.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL.

SURS-02, SURS-03, SURS-04, SURS-05

Se aplicará la ordenanza IND-1.

Densidad de naves: no se fija.

Edificabilidad: 0.35 m²t/m²s(en SURS-05: 0.41m²t/m²s)

Ejemplo: SURS-02

Superficie del sector: 142.047 m²s

núm. Máximo naves: en función de la ordenación.

Techo edificable: 49.716 m²t (0.35 m²t/m²s).

En el caso de la ordenanza IND-1 la parcela mínima es de 400 m²s.

Considerando que el suelo neto mínimo del sector será un 50% del suelo bruto (descontando viales y cesiones rotacionales, entre las cuales tenemos un 20% de áreas libres en todos los sectores de suelo industrial) tendríamos un suelo neto aproximado de (142.047 x 0.50 = 71.023 m²s), aplicando la edificabilidad neta máxima de dicha ordenanza de 1,20 m²t/m²s la edificabilidad real posible del sector sería (71.023 m²s x 1.20 = 85.228 m²t), muy por encima de la edificabilidad establecida en la ficha, la cual debiera ser considerablemente incrementada para ajustarla a la tipología propuesta, ya que la edificabilidad bruta nos sale 0.60m²t/m²s (85.228m²t/142.047m²s= 0.60 m²t/m²s)dicho aspecto podría ser revisado, y si bien es cierto que no todos los solares agotarán la edificabilidad neta de 1,20 m²t/m²s, también es cierto que el 0.35m²t/m²s está muy por debajo del 0.60 estimado.

Por otro lado, y dado que en estos momentos se desconoce la tipología y tamaño aproximado de solar y nave, parece acertado no fijar densidad de nave por hectárea, siendo el propio plan parcial quien marque las directrices en este sentido.

Conclusiones referidas a las ordenanzas en SURS INDUSTRIAL y a los parámetros urbanísticos de aplicación:

1.- La normativa IND-1, aplicada a los sectores de suelo industrial, parece ajustada en cuanto a tipología a las zonas, ya que el tamaño mínimo de parcela de 400 m²s permite la implantación de pequeña industria e industria escaparate, siendo sin embargo la edificabilidad bruta de los sectores los que no se ajustan al resultado de aplicar dicha ordenanza, ambas debieran incrementarse. Si por el contrario, la ordenación pretendida es de sectores de suelo industrial con amplias avenidas, espacios verdes y parcela privadas con importantes espacios abiertos para aparcamientos, zonas verdes privadas, etc, debiera ser la normativa de aplicación IND-1 la que debiera ser revisada (rebajando la edificabilidad neta del 1,20 m²t/m²s y la ocupación del 80% del solar), manteniendo la edificabilidad bruta del sector establecida en el PGOU. Es decir, es necesario un ajuste entre el modelo de ordenación previsto y la ordenanza edificatoria a aplicar.

Entendemos que el no revisar estos parámetros pudiera traer problemas durante la aplicación del PGOU, concesiones de licencia, etc, además de convertir en inabordables las cargas de urbanización junto a las cesiones dotacionales para cualquiera de estos sectores de suelo urbanizable industrial.

2.- Se establece una carga suplementaria de 40€/m²t para obtención de sistemas generales, y obras de urbanización. Por otro lado la obtención de suelo de los Sistemas Generales de Areas libres adscritos a los 4 sectores de suelo industrial es gratuita (SGAL-01, SGAL-02, SGAL-03) por lo que dicha carga que en principio parece excesiva, debiera ser ajustada exclusivamente a la ejecución de dichos sistemas generales e infraestructuras, revisando en consideración en el estudio económico financiero dicho aspecto.

6. EL PROGRAMA DE ACTUACIÓN Y EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

Mediante el balance económico-financiero se realiza un estudio comparativo de costes sobre la unidad edificable prevista.

El estudio económico financiero condensa su información en cuadro resumen con tres apartados derivados de los costes.

- Sistemas Generales
- Sistemas generales viarios
- Sistemas locales de equipamientos.

Como base para el estudio de costes se incluye como única referencia la estimación de 600€/m² para ejecución de equipamientos y de 3 €/m² para la obtención de suelo rústico. No se procede al desglose de costes de ejecución de cada sistema general (SG de Areas Libres, SG de Equipamientos, SG Viarios, SG técnicos como depuradora, etc) , incluyéndose una partida de 33.974.539 € destinada a ejecución de sistemas locales de equipamientos sin más detalle. Debiera justificarse dichos costes de una forma más rigurosa.

Pensamos que 27.391.934 de euros de cargas suplementarias sobre los sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, teniendo en cuenta que ya se incluye tanto la adquisición gratuita de suelos destinados a Sistemas Generales de Areas Libres (adscritos al suelo industrial) como la adquisición de suelo de los viales SV-04 y SV-06 que si bien son locales a efectos de gestión tienen carácter general, parece excesiva.

Dicha repercusión supone una carga de 11.200 € por vivienda, y una carga similar para el proceso final de ejecución de una nave destinada a uso industrial de 300 m² , con el consiguiente incremento del precio del suelo , y si bien el suelo destinado a VPO no sufrirá incrementos importantes debido a los ratios de venta establecidos , sí se producirán profundos desequilibrios en referencia a precios del suelo dentro de un mismo sector entre vivienda libre y promoción pública.

Por otro lado, si bien es cierto que las infraestructuras y dotaciones generales así como equipamientos, vienen demandadas parcialmente por el futuro desarrollo, también lo es que la previsión cubre también los déficits de demanda actuales, de esta consideración se desprende que será el suelo urbanizable sectorizado exclusivamente el que soportará las cargas derivadas del proceso de crecimiento y de las necesidades actuales y aunque es difícil que el suelo urbano consolidado participe en dicho proceso , el suelo no sectorizado debiera participar en dichas cargas en posteriores etapas, ya que supone un porcentaje elevado del futuro crecimiento.

Unida a esta reflexión debiera reconsiderarse la revisión de la tipología edificatoria, y densidades de vivienda, las cuales repercuten directamente sobre el precio del suelo y posibilitan la financiación de infraestructuras a través de las cargas suplementarias , ya que vuelve a producirse un desequilibrio en el momento en que la VPO permite tipología plurifamiliar (como es la VS-2 en reciente modificación de elementos) mientras que tal posibilidad queda excluida para la vivienda libre en sectores de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado .