

## CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

*ANUNCIO de 5 de agosto de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, sobre notificación de resoluciones recaídas en expedientes sancionadores en materia de transportes.*

Ignorándose el actual domicilio de las personas y entidades relacionados, contra los que se tramitan expedientes sancionadores que se indican por infracción a los artículos

que se detallan de la Ley 16/87, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (BOE 31 de julio de 1987), y dado que intentada la notificación de la Resolución en su domicilio ésta no ha podido practicarse, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 59.4 y 60.2 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se hace pública la notificación de la resolución, cuyos correspondientes expedientes obran en el Servicio de Transportes de esta Delegación Provincial, sita en Plaza de San Juan de la Cruz, s/n, 29071, Málaga.

EXPEDIENTE	F. DENUN	TITULAR	DOMICILIO	PPTO.INFRIN	SANCION
MA-1910/10	14/07/2010	TRAHERVI SL	MARTIN FIERRO, 6. URB. GUADALMAR - 29004 MÁLAGA	140.25.7 LOTT	2.001
MA-1913/10	14/07/2010	TRAHERVI SL	MARTIN FIERRO, 6. URB. GUADALMAR - 29004 MÁLAGA	140.25.4 LOTT	2.001
MA-2205/10	14/07/2010	TRAHERVI SL	MARTIN FIERRO, 6. URB. GUADALMAR - 29004 MÁLAGA	141.24.7 LOTT	1.001
MA-2273/10	28/07/2010	AUTOCARES TOME SL	PLAZA ERMITA, 8 - 29780 NERJA (MÁLAGA)	141.5 LOTT	301
MA-2531/10	05/10/2010	TTES. DE MERCANCIAS YOCO SL	TELEMAN, 15 - 29006 MÁLAGA	141.4 LOTT	1.701
MA-2638/10	11/09/2010	THADHANI THADHANI MAESH GUL	SALITRE, 26 6 A - 29002 MÁLAGA	141.31 LOTT	1.501
MA-2653/10	29/10/2010	ÁRIDOS SAMPESOL SL	URB. BIARRITZ, 42 - 29680 ESTEPONA (MÁLAGA)	140.25.10 LOTT	2.001
MA-2654/10	29/10/2010	ÁRIDOS SAMPESOL SL	URB. BIARRITZ, 42 - 29680 ESTEPONA (MÁLAGA)	141.24.7 LOTT	1.001
MA-2655/10	29/10/2010	ÁRIDOS SAMPESOL SL	URB. BIARRITZ, 42 - 29680 ESTEPONA (MÁLAGA)	140.25.6 LOTT	2.001
MA-2657/10	29/10/2010	ÁRIDOS SAMPESOL SL	URB. BIARRITZ, 42 - 29680 ESTEPONA (MÁLAGA)	140.25.7 LOTT	2.001
MA-2658/10	29/10/2010	ÁRIDOS SAMPESOL SL	URB. BIARRITZ, 42 - 29680 ESTEPONA (MÁLAGA)	140.25.4 LOTT	2.001
MA-2779/10	13/10/2010	TALLERES SARABIA SL	HEMINGWAY, 11 - 29004 MÁLAGA	140.24 LOTT	2.001
MA-2801/10	19/10/2010	DELEGACIÓN Y SERVICIOS MALACITANOS SL	GUILLERMO REIN 70-72 - 29006 MÁLAGA	141.4 LOTT	301
MA-2815/10	11/10/2010	LATIMAR ENVIOS SC	JESUS PUENTE, LOCAL 28 A - 29600 MARBELLA (MÁLAGA)	141.31 LOTT	1.501
MA-2828/10	05/10/2010	DIAZ BARAMO GUILLERMO DARIO	PLZ. CAPUCHINOS 10-5° B - 29014 MÁLAGA	141.4	301
MA-2897/10	19/11/2010	KANATE OUMAR	CARRETERA FRAGA Nº 0 - 22200 - SARIÑENA (HUESCA)	140.24	2.000
MA-2917/10	30/11/2010	AUTOCARES HERMANOS NIETO SL	UR. LA CHARCA, 1 - 29793 TORROX (MÁLAGA)	141.5	301
MA-2955/10	12/11/2010	ARM LOGISTICA SDAD. COOP. ANDALUZA	POLG. LOS RUBIALES, PARCELA 17 - 23700 LINARES (JAÉN)	140.19	1.001
MA-2960/10	05/11/2010	MONTES ANGULO RAFAEL	PIZARRO, UR. POZO BLANCO) 7 - 41907 VELENCINA DE LA CONCEPCIÓN (SEVILLA)	140.1.9	4.601
MA-2897/10	19/11/2010	KANATE OUMAR	CARRETERA FRAGA, Nº 0 - 22200 SARIÑENA (HUESCA)	140.24	2.001
MA-0009/11	15/12/2011	NEUMÁTICOS ADRIAN MORENO SL	PG. IND. DE TEBA, NAVE 41 - 29327 TEBA (MÁLAGA)	140.19	1.001
MA-0010/11	15/12/2010	RESELO SL	MOSCATEL, 4 - 29014 MÁLAGA	141.4 LOTT	301
MA-0084/11	28/12/2010	VINICOLA PEDRIN SL	E ANGEL CAFFARENA, 25 BL.5 3 2º A - 29010 MÁLAGA	141.31 LOTT	1.501
MA-191/11	10/01/2011	ÁRIDOS Y EXCAVACIONES DAPERSA SL	SAN ANTONIO, 1 - 18300 LOJA (GRANADA)	140.24	2.001
MA-324/11	30/11/2010	ADOLFO PERTIERRA MARTINEZ	GEMA- REAL DE BENAMAHINA, 3 - 29631 BENALMÁDENA (MÁLAGA)	140.25.2	2.001
MA-570/11	24/02/2011	FAIPLAS SL	NUUESTRA SRA. DEL CARMEN, 60 - 41700 DOS HERMANAS (SEVILLA)	141.4	301
MA-937/11	15/03/2011	GESTIÓN 43 SL	ALEJANDRO CASONA, 26 - 29004 MÁLAGA	142.2 LOTT	311

Vistas las actuaciones practicadas en el expediente instruido de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16/87, de 30 de julio, y en el Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, en relación con el Real Decreto 1772/94, de 5 de agosto, y en uso de las facultades conferidas por la Ley Orgánica 5/87, de 30 de julio, y los Decretos de la Junta de Andalucía 30/82, de 22 de abril, y 259/86, de 17 de septiembre, he resuelto imponer las sanciones especificadas anteriormente.

Conforme a lo establecido en los arts. 114 y 115.1 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, en relación con el art. 213 del Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres, contra la presente resolución podrá interponer recurso de alzada, dentro del plazo de un mes, contado a partir del siguiente al de la publicación de la presente notificación, ante la Dirección General de Transportes de la Junta de Andalucía, sita en la calle Maese Rodrigo, 1, en Sevilla.

De no interponerse recurso de alzada en el plazo indicado, la sanción devendrá firme, abriéndose un plazo de quince días para el pago voluntario. De no hacerse efectivo se procederá al cobro por la vía del apremio, sirviendo la presente notificación de apercibimiento previo a los efectos del artículo 95 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Málaga, 5 de agosto de 2011.- El Delegado, P.A. (Dto. 21/1985, de 5.2), la Secretaria General, Yolanda Agudo Pérez.

*ANUNCIO de 10 de agosto de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 22 de febrero de 2011, de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, relativo a la Modificación de Elementos para la creación del Sector PP-8, Modificación de las Unidades de Ejecución UE4-UE6, y Normativa: VS1 y VS2 de las NN.SS. de Casabermeja (Málaga).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión celebrada el 22 de febrero de 2011, por el que se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos para la creación del Sector PP-8, Modificación de las Unidades de Ejecución UE4-UE6 y Normativa: VS1 y VS2 de las NN.SS. de Casabermeja (Málaga).

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (número de registro 4.637), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Casabermeja (Sección 1.ª, tomo 1, folio 11, Asiento núm. 1).

## ANEXO I

## TEXTO DEL ACUERDO

Expte: EM-CB-19.  
Municipio: Casabermeja.  
Asunto: Modificación de elementos creación del Sector PP-8.  
Modificación de las Unidades de Ejecución UE4 y UE6. Normativa: VS1 y VS2.

## A N T E C E D E N T E S

Fechas de entrada del documento: 17 de marzo de 2006, registrado de entrada con núm. 14.379, y 13 de septiembre de 2007, núm. de registro 47.440.

Primero. Se han recibido en las fechas indicadas, en el registro general de entrada de esta Delegación Provincial de Málaga de la Consejería de Obras Públicas y Transportes (actual Consejería de Obras Públicas y Vivienda), ejemplares del expediente de referencia. El expediente tiene por objeto la Modificación de Elementos de la NN.SS. de Casabermeja para:

- 1.º Creación de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-8, destinado a Viviendas Sociales.
- 2.º Redelimitación del ámbito de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6.
- 3.º Creación de normativa de edificación de Viviendas de Promoción Pública (VS1 y VS2).

Del examen de la documentación aportada, se constata que en el expediente obra incorporado:

- Copia del certificado del acuerdo de Pleno en sesión celebrada el día 2.6.2006, acordando la aprobación inicial al documento.
- Documentación acreditativa de que se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en: a) Diario de los de mayor tirada y b) BOP.
- Certificado de 15 de febrero de 2010, de la Secretaría del Ayuntamiento, acreditativo de la aprobación de las modificaciones del Texto Refundido de la Modificación de Elementos, aprobada el 26 de noviembre de 2009.
- Certificado de 29 de octubre de 2010, de la Secretaría del Ayuntamiento, acreditativo de que no se han presentados alegaciones durante el período de exposición pública.
- Copia de acuerdo de Pleno en sesión celebrada el 8 de septiembre de 2006, acordando la aprobación provisional del documento

A lo largo de la tramitación del expediente se han realizado los siguientes trámites:

- Con fecha 13 de noviembre de 2006, y número de registro 63.392, tiene entrada documentación remitida por el Excmo. Ayuntamiento de Casabermeja. La documentación sí está Diligenciada.
- Emitido Informe Técnico por el Servicio de Urbanismo, con fecha 1 de diciembre de 2006 y núm. de registro 52.827, se emite requerimiento por esta Delegación Provincial.
- Con fecha 13 de septiembre de 2007 y número de registro de entrada 47.440 se recibe documentación remitida por el Ayuntamiento de Casabermeja.
- Emitido Informe Técnico, con fecha 30 de octubre de 2007 y número de registro de salida 41.651, se emite nuevo requerimiento realizado por esta Delegación Provincial de Málaga.
- Con fecha 5 de noviembre de 2007, la Consejería de Medio Ambiente remite Declaración de Impacto Ambiental.
- Con fecha 9 de diciembre de 2010 y número de registro de entrada 10.444 se recibe documentación Técnica y Administrativa, en relación al expediente que se tramita, remitida por el Ayuntamiento de Casabermeja.

- Con fecha 26 de enero de 2011 y número de registro de entrada 1.655 se recibe documentación Técnica y Administrativa en relación al expediente que se tramita, remitida por el Ayuntamiento de Casabermeja.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

## I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos fue aprobada inicialmente el 2.6.2006, por ello es necesario tener presente:

A) El contenido de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con entrada en vigor el 20 de enero de 2003, a cuyo tenor:

«Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos cuando dicho Instrumento de Planeamiento no haya sido adaptado a la presente Ley, al menos, de forma parcial.»

En el caso que nos ocupa, tratándose de una innovación para el cambio de clasificación de un suelo no urbanizable común a suelo urbano, a tenor de lo previsto en el art. 10.1.A).a), la clasificación del suelo es una determinación del planeamiento que forma parte de la «ordenación estructural» y el municipio de Casabermeja no dispone de normativa urbanística adaptada a la LOUA.

La disposición transitoria segunda no precisa si la aprobación a la que se hace mención es la inicial, provisional o definitiva y, para interpretar tal omisión se ha probado, por la Directora General de Urbanismo, la Instrucción 1/2007, sobre la interpretación del apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la LOUA, a tenor de la cual, se concluye que:

«La limitación que se expresa en el párrafo segundo del apartado 2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, no será de aplicación a los Instrumentos de Planeamiento, aprobados inicialmente antes del 21 de enero de 2007, siempre que dicha aprobación inicial recaiga sobre Instrumentos de Planeamiento que cuenten con todo el contenido sustantivo y documental legalmente exigible en esa fase de tramitación. No le será por tanto de aplicación lo anterior a los casos en que el expediente de modificación del planeamiento urbanístico general, por no tener en la aprobación inicial el contenido sustantivo y documental legalmente exigible o por proponerse con posterioridad cambios sustanciales, de acuerdo con el párrafo segundo de la regla 3.ª del art. 31.1, requiera nuevo acuerdo de aprobación y exposición pública de forma previa a la aprobación provisional.»

Continúa diciendo la mencionada instrucción 1/2007:

«Las modificaciones del planeamiento que puedan continuar su tramitación por disponer de la aprobación inicial antes del 20 de enero de 2007 deben justificar expresamente su adecuación a la legislación urbanística, de aplicación con especial atención a lo previsto en el art. 36 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en el marco de las previsiones generales de los artículos 8, 9 y 10 de la misma. Estas modificaciones se adecuarán, asimismo, a las determinaciones del planeamiento de ordenación del territorio de aplicación: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de acuerdo con el Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, y, en su caso, Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que pueda ser de aplicación.»

Así pues, en el caso que nos ocupa, como quiera que el acuerdo de aprobación inicial fue adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 2.6.2006 (antes, por tanto del 20 de enero de 2007), no se ve afectado por las limitaciones contenidas en la disposición transitoria 2.ª de la LOUA.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los Instrumentos de Planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32 (reglas generales del procedimiento), 33 (aprobación definitiva) y 36 (innovación-reglas

particulares de ordenación, documentación y procedimiento) de la LOUA. La tramitación seguida se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al presente expediente, atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

### II. Régimen de competencias.

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural (artículo 10.1.A.a) de la LOUA), en un municipio que no supera los 75.000 habitantes, es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c), regla 1.ª de la LOUA.

### III. Valoración.

Desde el punto de vista urbanístico se valora favorablemente la modificación propuesta, según informe técnico emitido por el Servicio de Urbanismo en los siguientes términos:

#### «2. Objeto y justificación.

La presente Innovación-Modificación de Elementos de las NN.SS. de Casabermeja tiene por objeto:

Clasificar el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-8 destinado a Viviendas Sociales, incorporando al mismo tiempo una normativa de Ordenanza de Edificación para este tipo de viviendas. Al mismo tiempo se redefinen dos Unidades de Ejecución previstas en las NN.SS.: UE4 y UE6.

Aportan Texto Refundido, en el se expone que las ampliaciones previstas anteriormente para las unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 se eliminan, manteniéndose los límites de las NN.SS. vigentes. Advertir al mismo tiempo, que al objeto de posibilitar un crecimiento continuo del Suelo Sectorizado (Urbanizable), se amplía la bolsa de suelo propuesta hasta el límite de las Unidades de Ejecución.

Consta en la Documentación Administrativa acuerdo entre la Consejería de Obras Públicas y Transportes y el Excmo. Ayto. de Casabermeja, para la construcción de 74 viviendas sometidas al programa de vivienda protegida.

#### 3. Informe.

Tal y como se dijo en el anterior Informe Técnico la modificación de elementos propuesta afecta a la ordenación estructural del municipio, según lo establecido en el art. 10.1 de la LOUA, por lo que su aprobación corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, según lo establecido en el art. 31.2.B.a) de la LOUA.

(...)

En el anterior Informe Técnico, en el apartado 4. Adecuación al POTA. Valoración de incidencia territorial. Se concluyó que el expediente que se tramita se ajusta al modelo territorial de Andalucía.

En relación a las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 se descarta la redefinición de sus límites, si bien se mantienen las modificaciones relativas a incremento del número de viviendas máximo y de incremento de la densidad, que pasan de:

- UE-4: Pasan de 30 viv./ha a 45 viv./ha y el núm. de viv. máx: De 45 viv. a 68 viv.

- UE-6: Pasan de 40 viv./ha a 55 viv./ha y el núm. de viv. máx: De 15 viv. a 21 viv.

La innovación conlleva un considerable incremento de áreas libres, así como implementación en sus propios ámbitos que se recogen en las propias fichas urbanísticas.

Aporta el Excmo. Ayto. de Casabermeja Informe favorable condicionado, de fecha 25 de octubre de 2010, de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente. Se

condiciona el carácter favorable de este informe a la resolución del expediente M-0386-01, de agrupación de concesiones de abastecimiento que se está tramitando.

Aportan Informe de la Excmo. Diputación Provincial, en el que de forma literal se expone que: "La creación de un nuevo sector de suelo urbanizable y redefinición de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 no afecta a carreteras de la red de esa Excmo. Diputación Provincial".

En relación a la Declaración de Impacto Ambiental, consta en el expediente Administrativo remitido, escrito de fecha de registro de salida de la Delegación Provincial de Medio Ambiente, de fecha 20 de enero de 2010, número 488, en el que se dice de forma literal que:

"Las reformas realizadas en el Texto Refundido no son suficiente a efectos ambientales y que por tanto no se requiere nuevo trámite de prevención ambiental, ratificándose en la Declaración de Impacto Ambiental emitida en su día."

Aportan Declaración de Impacto Ambiental, de fecha de registro de salida de la delegación Provincial de Medio Ambiente 31 de octubre de 2007, en la que se estima viable a los solos efectos ambientales, exigiendo se elimine de los Planos de Ordenación la glorieta que une el futuro vial circundante con el actual vial que desemboca en la carretera MA-431 y que se encuentra proyectada sobre dominio público de la vía pecuaria... Se comprueba que se ha eliminado la glorieta de los Planos de Ordenación.

La Declaración de Impacto analiza la afección de la Innovación-Modificación de Elementos a la vía pecuaria Vereda de Málaga.

Señalar además que consta Informe Favorable del Técnico municipal, de fecha 16.11.2009.

Tal y como se expuso en el anterior Informe Técnico justifican la innovación para crear un nuevo sector de Suelo Sectorizado (Urbanizable), en su destino para viviendas sociales, la determinación que dimana de la legislación Urbanística de que los nuevos sectores para uso residencial deben reservar los terrenos equivalentes al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito, para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo establecido en el art. 10.1.A.b) de la LOUA, si la aprobación inicial de la modificación de elementos es posterior al 11 de diciembre de 2005 (entrada en vigor de la Ley 13/2005), y en los municipios con relevancia territorial, si la aprobación inicial de la modificación de elementos para clasificar el suelo fue posterior a la entrada en vigor de la LOUA, 20 de enero de 2003.

Justifican en la documentación aportada la necesidad y conveniencia de clasificar como urbanizable este Sector, en función del grado de desarrollo urbanístico de cada uno de los sectores de suelo urbanizable existentes en el planeamiento urbanístico vigente de este municipio, aportando un cuadro comparativo con todos los sectores urbanizables del municipio y sus parámetros urbanísticos

Desiste el Texto Refundido de la modificación de las Áreas Libres y Equipamientos, mantenido su ubicación según aparecían en las NN.SS., vigentes en las UE-4 y UE-6. No siendo necesario recabar Dictamen Favorable del Consejo Consultivo de Andalucía, según lo establecido en el art. 36.2.c.2.ª de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Aportan ficha del Sector que se crea de Suelo Urbanizable sectorizado PP-8, que se crea así como fichas de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6:

#### PP-8. CASABERMEJA

1. Descripción: Suelo residencial situado en paraje "El Chorro", junto al casco urbano de Casabermeja. Su ubicación da respuesta a la demanda de suelo destinado a viviendas sociales existente en el municipio.

2. Objetivos: Gestión del patrimonio público del suelo, creación de reserva de suelo para actuaciones públicas, intervención pública en el mercado del suelo con incidencia en la formación de precios. Ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. Condiciones de planeamiento.

Normativa de edificación específica para este sector:

- VS-1: Vivienda social 1 (unifamiliar adosada).

- VS-2: Vivienda social 2 (plurifamiliar en ordenación abierta).

- E. (ensanche)/N. (Núcleo urbano) existentes en las NN.SS.

vigentes.

4. Sistema de actuación: Cooperación.

Denominación del Sector: PP-8.

Uso global: Residencial (viv. Protección Oficial o P. Pública y privada).

Usos compatibles: Comercial.

Superficie total: 74.371,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta máxima: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad máxima: 11 aloj./ha (81 viviendas máximo)

Áreas libres públicas: 53.679,53 m<sup>2</sup>.

Equipamientos/SIPS: 2.423,00 m<sup>2</sup>.

Viales: 8.074,47 m<sup>2</sup> (a calcular según P. Parcial).

Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificación.

5. Condiciones de ordenación.

Superficie: 74.371,00 m<sup>2</sup>.

Se destinará al menos un 85% de las viviendas previstas a Promoción Pública u otros regímenes de Protección (70 viviendas aprox.).

El Plan Parcial determinará número de fases y condiciones de edificación de acuerdo con el Ayuntamiento.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización contendrán las siguientes medias referentes a los terrenos destinados a Zonas Verdes:

- El Trazado de las zonas peatonales se adaptará para evitar afecciones a la vegetación de porte arbóreo. El diseño de los senderos se integrará en el paisaje forestal evitando el asfaltado de los caminos. Las revegetaciones a efectuar irán conducidas a ampliar la cobertura vegetal en aquellas zonas donde sea deficiente. No se introducirán especies que no formen parte de la vegetación potencial, ni se implantarán sistemas de riego, salvo el de tipo localizado que se justifique como apoyo a las plantaciones efectuadas. En caso de que no sea posible integrar dentro de la ordenación de la zona residencial las encinas coincidentes con ella, se ejecutará su traslado a los suelos de reserva para Áreas Libres delimitados en el Sector mediante empresa especializada.

6. Cesiones mínimas de dominio y uso público.

Áreas libres: 72% (53.679,53 m<sup>2</sup>s).

Equipamientos: 3,25% (2.423 m<sup>2</sup>). Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones en planes parciales, conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio.

Nota: Será obligatorio la realización de Estudio Geológico y Geotécnico previas obras de urbanización.

#### UE- 4. CASABERMEJA

1. Descripción.

- Situada al sur del casco de Casabermeja, junto al arroyo de Cantarranas.

- Zona de expansión rodeada de edificación.

- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup> (igual a NN.SS. vigentes).

2. Objetivos.

- Colmatación perimetral del casco histórico de Casabermeja.

- Urbanización de la zona, ordenando accesos e infraestructuras.

- Apertura de calles y embovedado del arroyo.

- Ejecución de futuro vial circundante al casco urbano.

3. Planeamiento.

- Estudio de Detalle.

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de reparcelación.

4. Sistema de actuación: Cooperación.

5. Condiciones de ordenación y edificación.

- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup>.

- Densidad máxima: 45 viv./ha.

- Edificabilidad bruta máxima: 0,75m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Vial: 2.708 m<sup>2</sup>, correspondientes a nuevo vial estructurado del municipio (anchura de 15 m).

- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.

- Núm. máximo de viviendas: 68.

- Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup> de edificación.

- Ordenanzas de edificación aplicables: E y N.

6. Cesiones.

- Áreas libres: 1.535 m<sup>2</sup>.

- 10% de aprovechamiento.

- Equipamientos: Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo, conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio (830,00 m<sup>2</sup>).

Observaciones.

- El proyecto de embovedado del arroyo Cantarranas será sometido a trámite de Informe Ambiental, de acuerdo al procedimiento establecido en el capítulo II del Decreto 153/1996.

#### UE- 6. CASABERMEJA

1. Descripción.

- Zona denominada Camino del Chorro, a la salida del pueblo, junto a la antigua carretera a Málaga.

- Se excluye de dicha UE la vía pecuaria Vereda de Málaga, con una anchura de 20,89 m. Limitrofe en su lindero sur-este (planos 10 y 11).

- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup> (igual a NN.SS. vigentes)

2. Objetivos.

- Urbanizar la antigua salida a Málaga y hoy camino-paseo a la Fuente del Chorro y Ermita, ensanchando el actual viario en 4 m más y arbolado.

- Colmatación perimetral del casco urbano de Casabermeja.

- Ordenación de la zona, accesos e infraestructuras.

- Apertura de calles y embovedado de arroyo.

- Ejecución de futuro vial circundante al caso urbano.

3. Planeamiento.

- Estudio de Detalle.

- Proyecto de Urbanización.

- Proyecto de reparcelación.

4. Sistema de actuación: Cooperación.

5. Condiciones de ordenación.

- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup>.

- Densidad máxima: 55 viv./ha.

- Edificabilidad bruta máxima: 0,90 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

- Viario: 2.708 m<sup>2</sup>, correspondiente a vial estructurante de anchura 15 m.

- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.
- Núm. máximo de viviendas: 21.
- Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Ordenanzas de edificación aplicables: E y N.

6. Cesiones.

- Áreas libres 386 m<sup>2</sup>.
- 10% aprovechamiento.
- Equipamientos: Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo, conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio (254,00 m<sup>2</sup>).

Observaciones.

- El proyecto de embovedado del arroyo Cantarranas será sometido a trámite de Informe Ambiental, de acuerdo al procedimiento establecido en el capítulo II del Decreto 153/1996.

La Innovación conlleva la creación de dos ordenanzas de edificación que servirán al Sector que se propone y al mismo tiempo servirán con carácter general a todo el municipio.

- Ordenanza de Edificación VS-1 (Vivienda Social 1, Unifamiliar Adosada).
- Ordenanza de Edificación VS-2 (Vivienda Social 2, Pluri-familiar Ordenación Abierta).

Se establecen para cada una de ellas parámetros de edificación, relativos a parcela mínima, ancho mínimo de fachada, ocupación máxima planta baja y planta 1.ª, techo máximo edificable, etc., así como parámetros relativos a separación a linderos público y privado.

Aportan junto al Documento Técnico denominado Texto Refundido de las NN.SS. de Casabermeja, 3 Anexos complementarios a la tramitación del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental.

Dichos Anexos incorporados en el Documento Técnico se definen:

Anexo 1: Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del patrimonio ambiental, justificación e idoneidad de sus determinaciones.

Anexo 2: Medidas correctoras y preventivas contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Anexo 3: Estudio Edificabilidades, numero de viviendas y tipologías edificatorias por sector. Comprobaciones.

En el Informe Técnico anterior se expuso en el apartado Conclusiones de forma literal que:

“... Advertir que dado que las previsiones que genera el expediente que se tramita conllevan una modificación del Régimen Urbanístico vigente, el art. 27.2 de la LOUA impide su aprobación, toda vez que el Acuerdo de Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU de Casabermeja se ha realizado con fecha 4 de julio de 2007, el citado art. determina la suspensión por el plazo de un año del otorgamiento de aprobaciones autorizaciones y licencias urbanísticas en las áreas en las que las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.”

Este plazo ha transcurrido a la fecha de realización de este Informe Técnico.

4. Conclusión.

Se emite informe Técnico favorable.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

## ACUERDA

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Casabermeja, según documento aprobado el 26.11.2009, consistente en:

a) Creación de un Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-8, destinado a Viviendas Sociales.

b) Redelimitación del ámbito de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6.

c) Creación de normativa de edificación de Viviendas de Promoción Pública (VS1 y VS2).

2.º Previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial que desarrolle la Modificación de Elementos, el Ayuntamiento de Casabermeja deberá acreditar la resolución del expediente de agrupación de concesiones de abastecimiento (expediente que se tramita en la Agencia Andaluza del Agua, con núm. M-0386-01).

3.º Notificar la resolución que se adopte al Ayuntamiento de Casabermeja y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (artículo 41, Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los Registros administrativos de Instrumentos de Planeamiento del citado Ayuntamiento, y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda).

Contra el contenido del presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el órgano jurisdiccional que corresponda, Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, con competencia territorial, o en su caso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 22 de febrero de 2011. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo. Fdo.: Enrique Benítez Palma.

## ANEXO II

### NORMAS URBANÍSTICAS

#### ÍNDICE

#### 1. INTRODUCCIÓN

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Concepto y alcance
- 1.3. Condicionantes. Marco de referencia
- 1.4. Documentación

#### 2. MEMORIA INFORMATIVA

- 2.1. Introducción
- 2.2. Medio físico
  - 2.2.1. Del municipio
  - 2.2.2. Del entorno
- 2.3. Infraestructura, equipamientos
  - 2.3.1. Encuadre territorial
  - 2.3.2. Vías Pecuarias
  - 2.3.3. Vegetación
  - 2.3.4. Abastecimiento de agua
  - 2.3.5. Saneamiento y basuras
  - 2.3.6. Energía eléctrica. Otros servicios
- 2.4. Uso, población y vivienda
- 2.5. Patrimonio histórico
- 2.6. Clasificación actual del suelo, según NN.SS. vigentes
  - 2.6.1. Del municipio
  - 2.6.2. De la parcela objeto de estudio

- 2.7. Afecciones y protecciones de la parcela objeto de estudio
  - 2.7.1. Vías pecuarias
  - 2.7.2. PEPMF

### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 3.1. Introducción
- 3.2. Ordenación. Clasificación del suelo conforme a la M.E.
  - 3.2.1. Del municipio
  - 3.2.2. La parcela objeto de estudio. Nuevo sector PP-8
  - 3.2.3. Redefinición de la UE-4 y UE-6

### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

- 4.1. Normas Generales para el suelo urbanizable
- 4.2. Normas reguladoras de los usos
- 4.3. Normas reguladoras de la edificación
- 4.4. Normas de Planeamiento para el suelo urbanizable
- 4.5. Normas técnicas de urbanización
- 4.6. Creación de Normativa y Ordenanzas de edificación VS-1 y VS-2, para viviendas sociales en el municipio

### ANEXOS A MEMORIA

- Anexo 1. Objetivos ambientales y criterios generales relativos a la protección y mejora del Patrimonio Ambiental, justificación e idoneidad de sus determinaciones.
- Anexo 2. Medidas correctoras y preventivas contempladas en el Estudio de Impacto Ambiental.
- Anexo 3. Estudio de edificabilidades, número de viviendas y tipologías edificatorias. Comprobación.

### 5. PLANOS:

- 5.1. Planos de Información
- 5.2. Planos de Ordenación

## 1. INTRODUCCIÓN

### 1.1. Antecedentes.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casabermeja fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión del 17 de diciembre de 1997, el Texto Refundido fue aprobado el 23 de abril de 1998.

El desarrollo efectuado de los sectores destinados a suelo residencial existentes en el Planeamiento vigente agotan las previsiones en el entorno del casco urbano.

Ello, junto a las directrices marcadas por la nueva LOUA en materia de revisión y adecuación del planeamiento de los municipios a la nueva Ley, ha llevado al Excmo. Ayuntamiento de Casabermeja en la actualidad a proceder a la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Casabermeja, abordándose de esta forma el nuevo modelo de crecimiento deseado por el municipio conforme a la nueva legislación y Planes Territoriales actualmente en proceso de tramitación.

La carencia de disposición de suelo destinado a viviendas sociales, de protección oficial o promoción pública, nos lleva a la redacción de la presente Modificación de Elementos, ya que el número de viviendas a construir (71 unidades) requieren una superficie apropiada a inexistente en la actualidad.

La alternativa de emplazamiento se ha decidido, una vez comprobada la idoneidad de la zona propuesta, terrenos colindantes a suelo urbano desarrollado, una vez analizadas otras alternativas, pudiéndose comprobar que la zona propuesta reúne condiciones muy favorables desde el punto de vista infraestructural, de localización, medioambiental, etc. El texto del presente documento se atiene a la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga, aprobado definitivamente el 6 de marzo de 1987, y debe ajustarse a las deter-

minaciones vigentes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), de 31 de diciembre de 2002 (Ley 7/2002).

A este conjunto de cambios se suma la legislación autonómica en materia de medio ambiente, la Ley de Protección Ambiental 7/1994 y sus Reglamentos de Evaluación del Impacto Ambiental 292/1995, de Calificación Ambiental 297/1995 y de Calidad del Aire 74/1995, así como el resto de normativas vinculantes, reglamentos y condiciones particulares para cada clase de suelo.

En este sentido, y conforme a la LOUA, en su art. 38, «Modificación de los Instrumentos de Planeamiento: Concepto, procedencia y límites», la presente Modificación Puntual de Elementos plantea la modificación de la ordenación establecida no contemplada en el artículo 37, por lo que se entiende como Modificación y no Revisión.

Por otro lado, y conforme a la Ley de Protección Ambiental 7/1994 y su Reglamento de Evaluación del Impacto Ambiental 292/1995, la presente Modificación de Elementos se encuentra vinculada al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, al tratarse de Modificación de actuaciones incluidas en el Anexo 1 de la citada Ley.

El presente Texto Refundido recoge asimismo el cumplimiento del Informe emitido por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, de fecha de 2 de octubre de 2007.

### 1.2. Concepto, alcance y objeto de la presente Modificación de Elementos.

La presente Modificación de Elementos, conforme al art. 47.b) de la LOUA, tiene por objeto:

a) Creación del nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado destinado a viviendas sociales PP-8, delimitando un único sector de suelo urbanizable y fijando las condiciones y requerimientos exigibles para su transformación mediante el pertinente Plan Parcial de Ordenación. La delimitación de dicho sector da continuidad al tejido urbano existente a través del crecimiento de ciudad compacta deseable.

b) Creación de normativa de edificación VS-1 y VS-2 destinada a viviendas sociales, protección oficial u otros regímenes de protección pública.

c) Redefinición de las unidades de ejecución UE-4 y UE-6, exclusivamente a efectos de parámetros edificatorios aplicables (densidad de vivienda y edificabilidad) y ajuste de viales. Se procede asimismo en base a anteriores informes de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la localización de áreas rotacionales en el caso de la UE-4 (áreas libres y equipamientos), al no incluirse en el Planeamiento vigente, permaneciendo inalterable la delimitación de ambas UEs, así como sus superficies establecidas en el Planeamiento vigente. Permanecen inalterables, asimismo, las áreas libres y equipamientos que sí vienen definidos en el Planeamiento vigente en el caso de la UE-6.

d) Protección mediante la incorporación al Plan Especial de Áreas Libres existentes de franja de suelo intermedia entre el suelo urbano consolidado existente y el nuevo sector, con objeto de evitar «vacíos» sin regulación urbanística específica, en parcela de 11.677 m<sup>2</sup> (planos 10 y 11) (parcelas 150, 155, 159, 160, 165, 166, 172, 175, 177 y 180 del polígono 18).

Por lo tanto las determinaciones a contener en esta Modificación de Elementos serán las mismas que para las NN.SS. de Planeamiento en todos aquellos factores que en su ámbito de aplicación pudiera afectar, y que se recogen en la legislación urbanística vigente, conforme al art. 38 de la LOUA.

La presente Modificación de Elementos presenta el siguiente contenido:

- Fines y objetivos.
- Delimitación de los terrenos comprendidos en suelo apto para su urbanización.
- Asignación de intensidades y usos globales a la zona a clasificar como apto para urbanizar, delimitación del sector y

criterios para su determinación y desarrollo por el correspondiente Plan Parcial.

- Normas urbanísticas de aplicación.
- Plazos de ejecución.
- Aprovechamiento tipo.
- Previsión de la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible.
- Creación de normativa específica de edificación para viviendas de sociales (viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, conforme al art. 75 de la LOUA).

### 1.3. Condicionantes. Marco de referencia.

Condicionante y marco de referencia fundamental es la vigente Ley del Suelo 6/98, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones; la Ley de Protección Ambiental 7/1994, y sus Reglamentos; la Ley 7/2002, de la Junta de Andalucía; El Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Málaga y las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Casabermeja.

### 1.4. Documentación.

El contenido se estructura en los siguientes documentos:

- a) Introducción.
- b) Memoria Informativa.
- c) Memoria justificativa; de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones.
- d) Normativa Urbanística, normas particulares de la ordenación propuesta, conforme a las Normas generales recogidas en el Planeamiento vigente para suelo apto para urbanizar.
- e) Planos de Información del ámbito territorial del Planeamiento vigente.
- f) Planos de Ordenación.

Así mismo, se considera como integrante de la presente Modificación de Elementos el Estudio de Impacto Ambiental, conforme al art. 32, D. 292/95.

En definitiva, esta documentación pretende ser el punto de partida para llevar a cabo los objetivos fijados, entendiendo estos más allá del ámbito de crecimiento meramente físico, sino como el marco que arrope y posibilite un dinamismo económico-social y una oferta de vivienda en el municipio que cumple la doble función social, por un lado de cubrir la demanda existente y por otro participar en el proceso de regularización del precio de la vivienda actual, auténtico problema especialmente para el colectivo de jóvenes que acceden a la primera vivienda (viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, conforme al art. 75 de la LOUA).

### 2.1. Introducción.

La información ha sido elaborada tomando como documento base el Planeamiento vigente (Normas Subsidiarias de Ambito Municipal), EIA y estudio directo del entorno. Posteriormente, se ha recabado la información municipal que pudiera tener relevancia a partir de la fecha de aprobación de las NN.SS. (creación de nuevos sectores, etc.).

Identificación del entorno:

Comarca	Hoya de Málaga
Provincia	Málaga
Coordenadas	36° 53' 37" LN y 0° 44' 33" O
Núcleos de población	1

## 2.2. Medio físico.

### 2.2.1. Del municipio:

Superficie	66,43 km <sup>2</sup>
Altitud máxima	966 m
Pendiente media	45°
Temperatura media	14,7
Clasificación climática	Mesotermal templado húmedo con verano seco, lluvioso en invierno
Precipitación	584,3

### Síntesis Geología.

Zona compleja geológicamente, donde contactan dos de los tres dominios geológicos definidos en las Cordilleras Béticas, es decir, las Zonas Internas y las Intermedias, representadas por el Complejo Maláguide las primeras y por la Unidad de Colmenar las segundas.

En el municipio afloran materiales metamórficos compuestos por filitas, esquistos, grauwacas, calizas, conglomerados, areniscas, pertenecientes al Complejo Maláguide. También afloran materiales margosos y margocalizos del Mioceno.

### Sismicidad.

De acuerdo con la clasificación establecida en la Norma Sismorresistente P:D:S, el municipio de Casabermeja está ubicado en la Zona Tercera, donde son previsibles sismos de grado VIII y superiores.

### 2.2.2. Medio físico:

- De la parcela objeto de clasificación como suelo urbanizable PP-8 y su entorno.

Superficie parcela (PP-8)	74.371,00 m <sup>2</sup> Se excluye del sector la vía pecuaria Vereda de Málaga, con una anchura de 20,89 m
Altitud máxima	610 m
Pendiente media	14° (25%)
Orientación	Norte-Sur
Linderos	Norte: Arroyo Sur: Vial público y vía pecuaria Vereda de Málaga Este: UE-4 y UE-5 Oeste: Propiedad particular
Particularidades	Se ubica alrededor en una loma emblemática en el paisaje del municipio (Paraje El Chorro)
Infraestructuras existentes	Cuenta con servicios municipales a pie de parcela

- De las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 a redefinir.

Conforme al Planeamiento vigente, las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 cuentan con las siguientes superficies:

UE-4: 15.320 m<sup>2</sup>.

UE-6: 3.852 m<sup>2</sup>.

La delimitación de ambas UEs permanece inalterable a través de la presente Modificación de Elementos.

2.3. Infraestructura y equipamientos de la parcela objeto de cambio de clasificación y de su entorno.

### 2.3.1. Encuadre territorial.

Acceso: Los terrenos objeto de estudio tienen acceso a través de vial público que desemboca en I MA-431, en la zona denominada «El Chorro». Dicho vial se encuentra asfaltado, y acerado, presentando la parcela conexión directa con este mediante camino de acceso que ya existe en la actualidad y el cuyo trazado se aprovecha y mejora para el desarrollo de la propuesta.

## 2.3.2. Vías pecuarias:

Las vías pecuarias existentes en el t.m., según el Proyecto de Clasificación, son las siguientes:

Denominación	Ancho (m)
1. Vereda de Colmenar a Almogía	20,89
2. Vereda de la Almacigas a Ollas	20,89
3. Vereda de Málaga	20,89 (anexa al sector)
4. Vereda de Antequera	20,89
5. Vereda de Archidona	20,89

Dentro de la zona de estudio nos encontramos con la vía pecuaria «Vereda de Málaga», que la bordea por su límite sur, la cual ha sido excluida en su totalidad del sector de nueva creación PP-8, así como de la UE-6, y discurre a lo largo del denominado Camino del Chorro.

## 2.3.3. Vegetación.

Los terrenos sobre los que se plantea la presente M.E. presentan cultivo arbóreo de secano destinado a olivar, si bien el abandono producido de su explotación desde hace años ha provocado una cierta degradación de aquellos.

## 2.3.4. Abastecimiento de agua.

Existe red de abastecimiento de agua a pie de parcela, puesto que la red municipal discurre por su frente de parcela. La conexión será directa sin requerir actuaciones significativas.

## 2.3.5. Saneamiento y basuras.

El desarrollo del Planeamiento durante estos últimos años ha llevado a la dotación local de red de saneamiento y depuración previo vertido al río Guadalmedina.

La conexión de aguas residuales se encuentra en la zona norte de la parcela, próxima al casco urbano, y continúa por la red general de saneamiento del casco.

En la nueva propuesta se realizará conexión del sector PP-8, mediante red separativa de aguas residuales y pluviales.

Existe un servicio domiciliario de recogida de basuras, contratado por el Ayuntamiento, para posteriormente ser evacuado.

## 2.3.6. Energía eléctrica y otros servicios.

## Alta tensión.

La energía se recibe mediante una línea de alta tensión, hasta el casco urbano para su posterior transformación. Cuenta pues con conexión limítrofe.

## Equipamientos.

Los equipamientos existentes en el núcleo urbano se encuentran a 880 m (Instituto de Enseñanza Secundaria, Colegio, Mercado, Centro de Salud, Pistas deportivas, Piscina Municipal, Ayuntamiento, etc.).

Así mismo, el sector de nueva creación dispondrá de los equipamientos locales exigidos por la Legislación vigente.

## 2.4. Uso actual al que se destina la parcela. Población y vivienda del entorno.

La parcela sobre la que se propone el cambio de clasificación y usos tenía una actividad agrícola destinada a olivar, si bien no se desarrolla desde hace años, con el consiguiente abandono dicha explotación.

Las buenas comunicaciones existentes en la zona objeto de estudio, con su relación directa con la red viaria del propio casco urbano, así como con la carretera MA-431, hacen de esta parcela la idónea para el desarrollo de la iniciativa prevista.

## 2.5. Patrimonio Histórico.

Los terrenos objeto de estudio no presentan elementos patrimoniales arqueológicos, o etnográficos, conforme a la documentación consultada (catálogo y EIA de las NN.SS. de Casabermeja).

2.6. Clasificación actual del suelo de la parcela según las NN.SS. vigentes de la parcela objeto de clasificación.

## 2.6.1. Clasificación del municipio.

Teniendo en cuenta tanto las Normas Subsidiarias como posteriores modificaciones que se han llevado a cabo de estas (creación de Sector de suelo urbanizable de uso residencial «Los Pradillos» y «PP-7»), el territorio en el municipio queda estructurado de la siguiente forma:

SUELO URBANO	CASCO CONSOLIDADO	323.180 m <sup>2</sup>
	UNIDADES DE EJECUCIÓN	153.125 m <sup>2</sup>
	TOTAL PERI	30.120 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO URBANO	506.425 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE	SUELO INDUSTRIAL	490.631 m <sup>2</sup>
	SUELO RESIDENCIAL	319.036 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	809.667 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE	P.E. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	605.000 m <sup>2</sup>
	NO URBANIZABLE PROTEGIDO	30.336.960 m <sup>2</sup>
	RESTO NO URBANIZABLE	34.085.671 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	65.027.631 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO ESPECIAL Y RESERVAS	POLIGONO GANADERO	18.000 m <sup>2</sup>
	COMPLEJO POLIDEPORTIVO	44.200 m <sup>2</sup>
	RESERVA DEPURADORA	20.000 m <sup>2</sup>
	SG TÉCNICO. EST. SERVICIO.	4.077 m <sup>2</sup>
TOTAL EQUIPAMIENTO Y RESERV.	86.277 m <sup>2</sup>	
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		66,43 km <sup>2</sup>

Suelo urbanizable. Distribución de sectores estado actual.

La distribución actual del suelo urbanizable, habiendo incorporado los últimos datos como es la creación del sector de suelo urbanizable «Los Pradillos», situado al oeste del casco urbano, y el sector de suelo urbanizable denominado «PP-7», ubicado en el Paraje de Los Portales, queda estructurada en la actualidad como sigue en el siguiente cuadro, estando vinculados a las condiciones generales recogidas en el apartado 5.1.4 de las NN.SS. (con cesión de aprovechamiento actualizada al 10%) y a las Normas Generales recogidas en el apartado 5.2.3 de estas, así como a la Normativa y Ordenanzas de edificación recogidas en el apartado 5.2.11 de dichas NN.SS.

(Anexo I. Cuadro Resumen del Suelo Urbanizable de las NN.SS. de Casabermeja. Estado Actual.)

## 2.6.2. Clasificación de las parcelas objeto de estudio según las NN.SS. vigentes

- Parcela destinada a suelo urbanizable sectorizado PP-8.

La parcela objeto de estudio para el cambio de clasificación se encuentra recogida en las NN.SS. vigentes como Suelo No Urbanizable Tipo-2 (SNU-2), cuyas Normas Generales se especifican en el apartado 5.2.4 de las NN.SS.

Dicha parcela presenta parcialmente protección, si bien las zonas objeto de protección se incorporan como áreas libres dentro del Plan Especial de Áreas Libres y dentro de las Áreas Libres del sector fijada por la presente M.E. La delimitación de la parcela se extiende hasta las actuales UE-4 y UE-6.

Se ha excluido del Sector PP-8 la vía pecuaria Vereda de Málaga, con una anchura establecida en su clasificación de 20,89 m (ver Planos 10 y 11).

- De las parcelas limítrofes a las UE-4 y UE-6.

La delimitación del nuevo sector urbanizable PP-8 hasta la UE-4 y UE-6 permite que se origine un desarrollo urbano de forma continua, y con la adecuada conexión de las infraestructuras, viales, etc., sin necesidad de modificar la delimitación de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6. En dichas unidades de ejecución se procede a la redefinición de la trama viaria, con la incorporación de un nuevo vial que hará la función de vial estructurante en el casco urbano, y cuya continuidad se incluirá en el PGOU en redacción actual.



Se ha excluido de la UE-6 la Vía Pecuaria Vereda de Málaga con una anchura establecida en su clasificación de 20.89 m (ver planos 10 y 11).

Las Unidades de Ejecución mencionadas presentan actualmente los siguientes parámetros urbanísticos definitivos según las Normas Subsidiarias vigentes:

- Fichas resumen de la UE-4 y UE-6 conforme al Planeamiento vigente.
- Fichas resumen de la UE-4 y UE-6 conforme al Planeamiento vigente.

#### UE-4. CASABERMEJA

##### 1. Descripción.

- Situada al sur del casco de Casabermeja, junto al arroyo de Cantarranas.
- Zona de expansión rodeada de edificación.
- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup>.

##### 2. Objetivos.

- Colmatación perimetral del casco histórico de Casabermeja.
- Urbanización de la zona, ordenando accesos e infraestructuras.
- Apertura de calles y embovedado del arroyo. La calle situada por encima del arroyo de Cantarranas tiene acceso por la trasera de la casa que hace esquina.
- Señalada en planos figura la cesión destinada a equipamientos en 100 m<sup>2</sup>.

##### 3. Planeamiento.

- Normalización de fincas.
- Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización, embovedado del arroyo y calles.

##### 4. Sistema de actuación.

- Ordenanza E. El Ayuntamiento realizará la obra de embovedado del arroyo.

##### 5. Condiciones de ordenación.

- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 30 viv./ha.
- Edificabilidad bruta máxima: En función del 75% de ocupación.
- Viario: Ordenación orientativa o propuesta.
- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.
- Núm. máximo de viviendas: 45.

##### 6. Cesiones.

- 2.298 m<sup>2</sup>.
- 15% de aprovechamiento tipo.

#### UE- 6. CASABERMEJA

##### 1. Descripción.

- Zona denominada camino del Chorro, a la salida del pueblo, junto a la antigua carretera a Málaga.
- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup>.

##### 2. Objetivos.

- Urbanizar la antigua salida a Málaga y hoy camino-paseo a la Fuente del Chorro y Ermita, ensanchando el actual viario en 4 m más y arbolado.
- Se señala en la documentación gráfica las zonas de aprovechamiento privado de 864 m<sup>2</sup> + 1.248 m<sup>2</sup> + 160 m<sup>2</sup>, con un total de 2.272 m<sup>2</sup>, la zona de áreas libres y equipamientos de 640 m<sup>2</sup> y 170 m<sup>2</sup>, respectivamente, y la cesión de vial de una calle en un ancho de 4 m por 193 m, según convenio firmado al efecto.

##### 3. Planeamiento.

- Reparcelación.
- Proyecto Ordinario de Obras de Urbanización.

##### 4. Sistema de actuación.

- Ordenanza E.

##### 5. Condiciones de ordenación.

- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 40 viv./ha.
- Edificabilidad bruta máxima: En función del 75% de ocupación.
- Viario: Ordenación orientativa o propuesta.
- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.
- Núm. máximo de viviendas: 15.

##### 6. Cesiones.

- 578 m<sup>2</sup>.
- Aprovechamiento tipo según convenio.

##### 2.7. Afecciones y protecciones.

###### 2.7.1. Vías pecuarias.

Dentro de la zona de estudio nos encontramos con la vía pecuaria «Vereda de Málaga», que la bordea por su límite sur. Esta es en la actualidad la carretera MA-431 que accede al núcleo urbano de Casabermeja por su extremo suroeste.

Se ha excluido del Sector PP-8 y de la UE-6 la vía pecuaria Vereda de Málaga, con una anchura establecida en su clasificación de 20,89 m (ver Planos 10 y 11).

En cualquier caso, las infraestructuras que se vayan a realizar y que pudiesen afectar a dicha vía pecuaria, tales como acometidas, redes de abastecimiento en su caso, u otras a realizar en el dominio público de la vía pecuaria, requerirá la preceptiva y previa autorización de la Delegación Provincial de Medio Ambiente de Málaga.

Por otro lado, para la realización de los cruces se solicitará a dicha Delegación la ocupación temporal de los terrenos afectos en dicha vía pecuaria siguiendo en todo momento el trámite que establece el capítulo V del título I del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Denominación	Ancho (m)
1. Vereda de Colmenar a Almogía	20,89
2. Vereda de la Almacigas a Olías	20,89
3. Vereda de Málaga	20,89
4. Vereda de Antequera	20,89
5. Vereda de Archidona	20,89

###### 2.7.2. PEPMF de Málaga.

Con anterioridad a la redacción de las NN.SS. vigentes, el PEPMF recogía una gran parte del término municipal de Casabermeja como Protección Cautelar «Montes de Málaga» (C.5), donde se encontraba la parcela objeto de estudio. El propio PEPMF señala la posibilidad de que el planeamiento municipal analizase pormenorizadamente tal situación, estableciendo las zonas de protección definitivas.

En este sentido, las NN.SS. establecen las protecciones anteriormente mencionadas de una forma más personalizada y atendiendo a las necesidades concretas de protección en función de la realidad del medio, acorde a las limitaciones de usos establecidas en dicho PEPMF en aquellas zonas que así lo requieran. La parcela objeto de estudio se sitúa fuera de dichas protecciones específicas establecidas por las NN.SS.

#### 3. MEMORIA JUSTIFICATIVA

##### 3.1. Introducción.

La necesidad de desarrollar iniciativas encaminadas a la regulación del precio de la vivienda mediante la construcción de viviendas sociales, y frenar el encarecimiento de estas, lleva al Ayuntamiento de Casabermeja a proceder a la adquisición de los terrenos estudiados e incluidos en la presente Modificación de Elementos.

Las Normas Subsidiarias vigentes recogieron 676.147 m<sup>2</sup> de suelo urbanizable, de los cuales 185.516 m<sup>2</sup> se destinaban a uso residencial y el resto a industrial. No obstante, se carece de oferta de suelo a disposición de Promoción Pública o Protección Oficial. Dicha oferta será disponible en el momento que con las disposiciones de la LOUA se desarrolle suelo en el municipio y se cumplan los estándares por ella marcados, pero este proceso es lento, ya que en estos momentos se está procediendo a la redacción del nuevo Plan General de Ordenación de Casabermeja, habiéndose presentado el Avance de dicho Plan con fecha de noviembre de 2005.

Es pues importante y así lo considera el Ayuntamiento de Casabermeja disponer de suelo destinado a viviendas sociales con anterioridad al desarrollo de sectores a incluir en el próximo Plan General, motivo por el cual se redacta la presente Modificación. Y en consonancia con todo esto, se incluye en el avance del nuevo Plan General de Ordenación Urbana en proceso de redacción la incorporación del sector PP-8 que propone la presente modificación de elementos. Posteriores aprobaciones del Plan General incorporarán los parámetros urbanísticos fijados en la presente modificación.

El desarrollo del sector propuesto, básicamente destina lo estrictamente necesario al desarrollo residencial para la construcción de 81 viviendas, con un mínimo de 71 de ellas destinadas a vivienda protegida, y va a posibilitar que el municipio cuente con una gran zona verde de 53.679.53 m<sup>2</sup> que suponen más del 72% del sector a clasificar. Es por tanto una operación con una finalidad social en toda regla, que permite recuperar para los habitantes un espacio verde en desuso y ofertar viviendas a precio asequible.

3.2. Ordenación. Clasificación del suelo conforme a la M.E.  
3.2.1. Del municipio.

Con la incorporación del nuevo sector de suelo urbanizable PP-8 y teniendo en cuenta tanto las Normas Subsidiarias como posteriores modificaciones que se han llevado a cabo de estas, el territorio en el municipio queda estructurado de la siguiente forma:

SUELO URBANO	CASCO CONSOLIDADO	323.180 m <sup>2</sup>
	UNIDADES DE EJECUCIÓN	153.125 m <sup>2</sup>
	TOTAL PERI	30.120 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO URBANO	506.425 m <sup>2</sup>
SUELO URBANIZABLE	SUELO INDUSTRIAL	490.631 m <sup>2</sup>
	SUELO RESIDENCIAL	393.407 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO URBANIZABLE	884.038 m <sup>2</sup>
SUELO NO URBANIZABLE	P.E. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS	605.000 m <sup>2</sup>
	NO URBANIZABLE PROTEGIDO	30.336.960 m <sup>2</sup>
	RESTO NO URBANIZABLE	34.085.671 m <sup>2</sup>
	TOTAL SUELO NO URBANIZABLE	65.027.631 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTO ESPECIAL Y RESERVAS	POLÍGONO GANADERO	18.000 m <sup>2</sup>
	COMPLEJO POLIDEPORTIVO	44.200 m <sup>2</sup>
	RESERVA DEPURADORA	20.000 m <sup>2</sup>
	SG TÉCNICO. EST. SERVICIO.	4.077 m <sup>2</sup>
	TOTAL EQUIPAMIENTO Y RESERV.	86.277 m <sup>2</sup>
TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL		66,43 km <sup>2</sup>

Suelo urbanizable. Distribución de sectores.

La incorporación del nuevo sector PP.8 establece un reparto de sectores de suelo urbanizable que se recoge a continuación en cuadro resumen.

(Anexo II. Ordenación. Cuadro resumen del Suelo Urbanizable de las NN.SS. de Casabermeja, conforme a la Modificación Puntual de Elementos.)

3.2.2. De la parcela objeto de cambio de clasificación.

Definición del nuevo Sector PP-8 destinado a viviendas sociales.

PP-8. CASABERMEJA

1. Descripción.

Suelo residencial situado en paraje «El Chorro», junto al casco urbano de Casabermeja. Su ubicación da respuesta a la demanda de suelo destinado a viviendas sociales existente en el municipio.

2. Objetivos.

Gestión del patrimonio público del suelo, creación de reserva de suelo para actuaciones públicas, intervención pública en el mercado del suelo con incidencia en la formación de precios. Ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

3. Condiciones de Planeamiento.

Normativa de edificación específica para este sector:

- VS-1: Vivienda social 1 ( unifamiliar adosada).

- VS-2: Vivienda social 2 (plurifamiliar en ordenación abierta).

- E. (ensanche)/N. (Núcleo urbano) existentes en las NN.SS. vigentes.

4. Sistema de actuación: cooperación.

Denominación del Sector: PP-8.

Uso global: Residencial (viv. Protección Oficial o P. Pública y privada).

Usos compatibles: Comercial.

Superficie total: 74.371,00 m<sup>2</sup>.

Edificabilidad bruta máxima: 0,15 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Densidad máxima: 11 Aloj./ha (81 viviendas máximo).

Áreas libres públicas: 53.679,53 m<sup>2</sup>.

Equipamientos/SIPS: 2.423,00 m<sup>2</sup>.

Viales: 8.074,47 m<sup>2</sup> (a calcular según P. Parcial).

Aparcamientos: 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificación.

5. Condiciones de ordenación.

Superficie: 74.371,00 m<sup>2</sup>.

Se destinará al menos un 85% de las viviendas previstas a Promoción Pública u otros regímenes de Protección (70 viviendas aprox.).

El Plan Parcial determinará número de fases y condiciones de edificación de acuerdo con el Ayuntamiento.

El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización contendrán las siguientes medias referentes a los terrenos destinados a Zonas Verdes:

- El trazado de las zonas peatonales se adaptará para evitar afecciones a la vegetación de porte arbóreo. El diseño de los senderos se integrará en el paisaje forestal evitando el asfaltado de los caminos. Las revegetaciones a efectuar irán conducidas a ampliar la cobertura vegetal en aquellas zonas donde sea deficiente. No se introducirán especies que no formen parte de la vegetación potencial, ni se implantarán sistemas de riego, salvo el de tipo localizado que se justifique como apoyo a las plantaciones efectuadas. En caso de que no sea posible integrar dentro de la ordenación de la zona residencial las encinas coincidentes con ella, se ejecutará su traslado a los suelos de reserva para Áreas Libres delimitados en el Sector mediante empresa especializada.

6. Cesiones mínimas de dominio y uso público.

Áreas libres: 72% (53.679,53 m<sup>2</sup>s).

Equipamientos: 3,25% (2.423 m<sup>2</sup>). Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo para dotaciones en planes parciales conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio.

1. Será obligatorio la realización de Estudio Geológico y Geotécnico previas obras de urbanización.

3.2.3. Definición de las Unidades de Ejecución UE-4 y UE-6 según la M.E.

#### UE- 4. CASABERMEJA

##### 1. Descripción.

- Situada al sur del casco de Casabermeja, junto al arroyo de Cantarranas.
- Zona de expansión rodeada de edificación.
- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup> (igual a NN.SS. vigentes).

##### 2. Objetivos.

- Colmatación perimetral del casco histórico de Casabermeja.
- Urbanización de la zona, ordenando accesos e infraestructuras.
- Apertura de calles y embovedado del arroyo.
- Ejecución de futuro vial circundante al casco urbano.

##### 3. Planeamiento.

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de reparcelación.

##### 4. Sistema de actuación.

- Cooperación.

##### 5. Condiciones de ordenación y edificación.

- Superficie: 15.320 m<sup>2</sup>.
- Densidad máxima: 45 viv./ha.
- Edificabilidad bruta máxima: 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Viario: 2.708 m<sup>2</sup>, correspondientes a nuevo vial estructurante del municipio (anchura de 15 m).
- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.
- Núm. máximo de viviendas: 68.
- Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Ordenanzas de edificación aplicables: E y N.

##### 6. Cesiones.

- Áreas libres: 1.535 m<sup>2</sup>.
- 10% de aprovechamiento.
- Equipamientos: Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo, conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio (830,00 m<sup>2</sup>).

##### Observaciones.

- El proyecto de embovedado del arroyo Cantarranas será sometido a trámite de Informe Ambiental, de acuerdo al procedimiento establecido en el capítulo II del Decreto 153/1996.

#### UE- 6. CASABERMEJA

##### 1. Descripción.

- Zona denominada camino del Chorro, a la salida del pueblo, junto a la antigua carretera a Málaga.
- Se excluye de dicha UE la vía pecuaria Vereda de Málaga, con una anchura de 20,89 m. Limítrofe en su lindero sur-este (Planos 10 y 11).
- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup> (igual a NN.SS. vigentes).

##### 2. Objetivos.

- Urbanizar la antigua salida a Málaga y hoy camino-paseo a la Fuente del Chorro y Ermita, ensanchando el actual viario en 4 m más y arbolado.
- Colmatación perimetral del casco urbano de Casabermeja.
- Ordenación de la zona, accesos e infraestructuras.
- Apertura de calles y embovedado de arroyo.
- Ejecución de futuro vial circundante al caso urbano.

##### 3. Planeamiento.

- Estudio de Detalle.
- Proyecto de Urbanización.
- Proyecto de reparcelación.

##### 4. Sistema de actuación.

- Cooperación.

##### 5. Condiciones de ordenación.

- Superficie: 3.852 m<sup>2</sup>.
- Densidad Máxima: 55 viv./ha.
- Edificabilidad bruta máxima: 0,90m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Viario: 2.708 m<sup>2</sup>, correspondiente a vial estructurante de anchura 15 m.
- Alineaciones: Las del plano de alineaciones.
- Núm. máximo de viviendas: 21.
- Aparcamientos: 1/100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Ordenanzas de edificación aplicables: E y N.

##### 6. Cesiones.

- Áreas libres 386 m<sup>2</sup>.
- 10% aprovechamiento.
- Equipamientos: Se cumplirán con los módulos mínimos de reserva de suelo, conforme al art. 10 del Anexo vigente del Reglamento de Planeamiento 2159/1978, de 23 de junio (254,00 m<sup>2</sup>).

##### Observaciones.

- El proyecto de embovedado del arroyo Cantarranas será sometido a trámite de Informe Ambiental, de acuerdo al procedimiento establecido en el capítulo II del Decreto 153/1996.

#### 4. NORMATIVA URBANÍSTICA

##### 4.1. Normas generales para el Suelo Urbanizable.

Serán de aplicación en el sector de suelo urbanizable de nueva creación PP.8 las Normas Generales de las NN.SS. vigentes en el municipio (apartado 5.2.3), en todo su contenido (planeamiento, urbanización, edificación y usos).

##### 4.2. Normas reguladoras de los usos.

La regulación de usos del sector de nuevo creación PP.8 se establece en base a las Normas Reguladoras de Usos de las NN.SS. vigentes, en todo su contenido (clasificación, definición de usos, regulación específica de usos).

##### 4.3. Normas reguladoras de la edificación.

Serán de aplicación las Normas Reguladoras de la Edificación recogidas en las NN.SS. vigentes (apartado 5.2.7), en todo su contenido (tipos de edificación, edificaciones fuera de ordenación, edificaciones fuera de ordenanza, normas relativas a la edificabilidad, normas relativas a la posición de la edificación, normas generales relativas al diseño de los edificios, normas particulares relativas al diseño de los alojamientos, normas particulares relativas al diseño de los aparcamientos).

##### 4.4. Normas de planeamiento para el Suelo Urbanizable.

###### 4.4.1. Normas comunes a todos los sectores.

Serán de aplicación las Normas de Planeamiento para el suelo urbanizable de las NN.SS. vigentes (apartado 5.2.9), en todo su contenido (normas comunes a todos los sectores) junto a la siguiente normativa particular:

###### 4.4.2. Normativa particular del sector PP-8.

- Actuación particular sobre terrenos de propiedad privada de superficie 74.371,00 m<sup>2</sup>.
- Informe geotécnico preceptivo previa redacción de Proyecto de Urbanización.
- Redacción de Plan Parcial según el Reglamento de Planeamiento y la normativa adjunta.
- Titularidad municipal de:
  - Zonas verdes conforme a propuesta de calificación: 53.679,53 m<sup>2</sup>.
  - Equipamientos, preferiblemente ubicado en zona de fácil acceso desde vial público del Chorro: 2.423 m<sup>2</sup>.
- Redacción de Proyecto de Urbanización según la Normativa Técnica de Urbanización de las NN.SS. vigentes.
- Realización de las obras de urbanización.

- Justificación de finalización de las Obras de Urbanización mediante presentación del Certificado Final de Obras.

- Aplicación de Ordenanza de edificación:

- VS-1: Vivienda social 1 (unifamiliar adosada).
- VS-2: Vivienda social 2 (plurifamiliar en ordenación abierta).
- E (ensanche), N existentes en las NN.SS. vigentes.

- Condiciones de edificabilidad bruta: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Densidad máxima: 11 viv./ha (81 viviendas).

- Se destinará al menos un 85% de las viviendas previstas a Promoción Pública u otros regímenes de Protección (70 viviendas aprox.).

- Preceptivo 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construido.

- En la nueva propuesta se realizará conexión del sector PP-8 mediante red separativa de aguas residuales y pluviales.

- El Plan Parcial y Proyecto de Urbanización contendrán las siguientes medidas referentes a los terrenos destinados a Zonas Verdes:

El trazado de las zonas peatonales se adaptará para evitar afecciones a la vegetación de porte arbóreo. El diseño de los senderos se integrará en el paisaje forestal evitando el asfaltado de los caminos. Las revegetaciones a efectuar irán conducidas a ampliar la cobertura vegetal en aquellas zonas donde sea deficiente. No se introducirán especies que no formen parte de la vegetación potencial, ni se implantarán sistemas de riego, salvo el de tipo localizado que se justifique como apoyo a las plantaciones efectuadas. En caso de que no sea posible integrar dentro de la ordenación de la zona residencial las encinas coincidentes con ella, se ejecutará su traslado a los suelos de reserva para Áreas Libres delimitados en el Sector mediante empresa especializada.

#### 4.5. Normas técnicas de urbanización.

Será de aplicación lo establecido en las NN.SS. vigentes, en todo su contenido (viario, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado, y otros servicios).

#### 4.6. Creación de Normativa y Ordenanzas de Edificación VS-1 y VS-2 para viviendas sociales en el municipio.

La singularidad de la actuación prevista, destinada en su totalidad a viviendas sociales, exigen un estudio pormenorizado de la ordenanza edificatoria y la definición de unos estándares específicos proporcionales al tamaño y características de los alojamientos a construir destinados a viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Promoción Pública, con carácter general en todo el municipio.

Por ello la presente Modificación de Elementos, y con carácter general para todo el municipio, crea las dos siguientes ordenanzas edificatorias que permitan combinar la edificación unifamiliar adosada y la plurifamiliar dentro de la parcela residencial global.

Se adjuntan ordenanzas de aplicación, serán de aplicación cualquiera de las siguientes ordenanzas:

#### ORDENANZA PARTICULAR VS-1

(Vivienda social 1, unifamiliar adosada)

Uso fundamental: Residencial en unifamiliar adosada, Protección Oficial o Promoción Pública.

Superficie parcela mínima: 90 m<sup>2</sup>.

- Ancho mínimo de fachada: 6,50 m.

- Ocupación máxima p. baja y p. 1.<sup>a</sup>: 80%.

- Techo máximo edificable: 120 m<sup>2</sup>.

Separación a linderos públicos y privados y altura máxima edificable:

Separación a linderos públicos y privados: Alineada o mínimo de 2 m.

Altura máxima: 2 plantas, 7,50 m (se aprovechará el desnivel del terreno para ubicar planta baja, evitando la aparición de semisótanos o espacios perdidos a fachada).

Vuelos: Se autorizan vuelos abiertos a la vía pública (en caso de alineación a vial previo estudio de detalle), con un máximo de ménsula de 0,50 m. Se autorizan vuelos cerrados acristalados con la única limitación de que su ancho total no exceda de 2,50 m.

#### ORDENANZA PARTICULAR VS-2

(Vivienda social 2, plurifamiliar en ordenación abierta)

Uso fundamental: Residencial en plurifamiliar, Protección Oficial o Promoción Pública.

- Superficie parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

- Diámetro mínimo inscribible en solar: 15 m.

- Ocupación máxima p. baja y p. 1.<sup>a</sup>: 80%.

- Ocupación máxima buhardilla: 60% de p. 1.<sup>a</sup>

- Edificabilidad neta: 2,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- Tipología: Ordenación abierta. Plurifamiliar.

- Separación a linderos públicos y privados y altura máxima edificable:

- Separación a linderos públicos: Alineada o mínimo de 2 m.
- Separación a linderos privados: 2 m.

Altura máxima: 2 plantas + buhardilla. (Se aprovechará el desnivel del terreno para ubicar planta baja, evitando la aparición de semisótanos o espacios perdidos a fachada.)

Vuelos: Se autorizan vuelos abiertos a la vía pública (en caso de alineación a vial previo estudio de detalle), con un máximo de ménsula de 0,50 m. Se autorizan vuelos cerrados acristalados con la única limitación de que su ancho total no exceda de 2,50 m.

#### ORDENANZA PARTICULAR E

(Existente en las vigentes NN.SS.)

Uso fundamental: Residencial unifamiliar, ensanche.

- Superficie parcela mínima: 120 m<sup>2</sup>.

- Ocupación máxima p. baja y p. 1.<sup>a</sup>: 75%.

- Tipología: Edificación adosada.

- Separación a linderos públicos y privados y altura máxima edificable:

- Separación a linderos públicos: Alineada.
- Separación a linderos privados: Adosada.

Altura máxima: 2 plantas (7,50 m).

#### ANEXOS A MEMORIA

(En cumplimiento del art. 32.2 del Decreto 292/95)

#### ANEXO 1

#### OBJETIVOS AMBIENTALES Y CRITERIOS GENERALES RELATIVOS A LA PROTECCIÓN Y MEJORA DEL PATRIMONIO AMBIENTAL, JUSTIFICACIÓN E IDONEIDAD DE SUS DETERMINACIONES

Objetivos ambientales.

Cumplimiento con la legislación ambiental.

- Minimización de las modificaciones topográficas y las afecciones sobre la gea.

- Integración de la nueva ordenación dentro del marco natural, en el que se preservan los valores naturalísticos, de modo que se respete la vegetación natural arbórea.

- Integración paisajística de la actividad que se pretende desarrollar, intentando disminuir los puntos de visibilidad desde donde son mas visibles.

- Se pretende maximizar las áreas verdes en torno a las edificaciones de manera que actúen como pantallas paisajísticas, minimizando el impacto visual.
- Reducción de las alturas de las edificaciones, utilización de materiales autóctonos.
- No afección a los cursos de aguas próximos.
- Búsqueda de sistemas espaciales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad.
- Integrar la zona periurbana de menor valor ambiental en el núcleo urbano.



ANEXO 2

MEDIDAS CORRECTORAS Y PREVENTIVAS CONTEMPLADAS EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Una vez determinada la previsión de las alteraciones, y a la hora de establecer acciones de seguimiento y control, es necesario considerar las medidas preventivas y correctoras precisas para minimizar el impacto correspondiente.

La introducción de medidas correctoras permite eliminar y/o minimizar los impactos ambientales generados por el proyecto durante las fases de construcción y funcionamiento.

Las medidas correctoras enunciadas a continuación están enfocadas a lograr alguno de los siguientes aspectos:

- Suprimir o eliminar la alteración sobre el medio ambiente.
- Reducir o atenuar los efectos ambientales negativos, limitando la intensidad de la acción que los provoca.
- Compensar el impacto, con medidas de restauración o con actuaciones de la misma naturaleza de modo que se consiga el efecto contrario al efecto producido por la acción emprendida.

Un aspecto importante dentro de las medidas correctoras es que los efectos sobre el medio pueden reducirse considerablemente si durante la fase de construcción se tiene una cierta sensibilidad ambiental, de modo que se eviten, en lo posible, destrucciones de vegetación innecesarias, así como vertidos accidentales cuya probabilidad puede verse reducida con un manejo cuidadoso.

Las medidas propuestas van dirigidas a reducir aquellos impactos significativos que la actividad genera. Es por ello que algunas medidas serán específicas y otras genéricas.

Se indica en que consiste cada medida ambiental propuesta, y de que manera se aplica. El grado de concreción es el que permite la información aportada por la Memoria de solicitud de Modificación de Elementos. En algunas ocasiones deberá concretarse la forma de aplicación de determinada Medida Correctora o Preventiva, bien en el Plan Parcial que desarrolle el planeamiento previsto, bien en el Proyecto de Urbanización que corresponda.

El grado de exigencia de las medidas propuestas depende de la magnitud del impacto: Para impactos considerados

«compatibles» se dan en forma de recomendaciones, que el redactor del Plan Parcial o del Proyecto puede incluir o no, para los impactos «moderados» las medidas tienen carácter imperativo y podrá exigirse certificación de su cumplimiento para iniciar o completar determinados trámites urbanísticos.

Las medidas preventivas y correctoras durante la fase de construcción y funcionamiento se resumen en el siguiente cuadro:

ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO	MEDIDAS CORRECTORAS
FASE DE CONSTRUCCIÓN	
Cambios de Clasificación y Calificación del suelo	<p>La ejecución de medidas defensivas o paliativas que eviten los riesgos que se puedan producir deberá figurar entre las condiciones de urbanización</p> <p>La elección del tipo de medidas a tomar queda a elección del proyectista asegurándose que el riesgo desaparezca. Se exigirá la adopción de dichas medidas como condición para otorgar la licencia de ejecución de las obras</p>
Condiciones generales de la edificación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se respetará la parcela mínima para al edificación según las Normas de Ordenación vigentes en el municipio de Casabermeja</li> <li>- Se prohíbe la realización de cerramientos y se determinan las distancias especificadas en la normativa urbanística</li> <li>- Altura máxima edificable será la especificada en la normativa urbanística municipal</li> </ul>
Inmisión de polvo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riego con agua de las superficies transitadas (áreas de trabajo y caminos terrizos...)</li> <li>- Reducir el tiempo de exposición de las superficies desestabilizadas</li> <li>- Reducción del tráfico de maquinaria pesada</li> <li>- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas mediante barreras naturales o artificiales</li> <li>- Utilización de mallas o lonas en los volquetes de los camiones en el transporte</li> </ul>
Emisiones a la atmósfera	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento de la maquinaria pesada en buen estado</li> </ul>
Ruido	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mantenimiento de la maquinaria pesada y los vehículos en buen estado</li> <li>- Limitación del trabajo de las unidades ruidosas a horas diurnas</li> <li>- Protección del personal adscrito a la obra según el Plan de Seguridad y Salud</li> </ul>
Erosión y cambios en la geomorfología	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reextendido del sustrato retirado al comienzo del proceso</li> <li>- Estabilizar las superficies expuestas a la erosión lo antes posible, así como minimizar su producción</li> <li>- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas para asegurar la protección contra la erosión</li> </ul>
Contaminación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Localización del parque de maquinaria, en zona impermeabilizada</li> <li>- Se establecerán uno o varios puntos para la limpieza de cubas de hormigón y materiales de construcción</li> <li>- Correcta gestión de los productos tóxicos y peligrosos derivados de las obras mediante gestor debidamente autorizado</li> </ul>

ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO	MEDIDAS CORRECTORAS
FASE DE CONSTRUCCIÓN	
Compactación y degradación del suelo	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Utilización en lo posible de maquinaria ligera</li> <li>- Impedir el tránsito y aparcamiento de vehículos en zonas no diseñadas a tal efecto</li> <li>- Se prohíbe el paso de maquinaria pesada sobre la tierra vegetal</li> </ul>
Agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se realizará ningún vertido que pueda pasar a la red de drenaje natural de la zona</li> </ul>
Generación de residuos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El material sobrante (material de desbroce, suelos inadecuados) se llevará a vertederos autorizados</li> <li>- Los residuos asimilables a urbanos se depositarán en contenedores específicos</li> <li>- Los residuos peligrosos serán gestionados por un gestor autorizado</li> </ul>
Efectos sobre la vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Revegetación de las áreas afectadas por el proyecto durante las obras con especies arbóreas y arbustivas autóctonas</li> <li>- Traslado de los pies arbóreos afectados más singulares y creación de ajardinamiento acorde con la vegetación potencial y existente en el entorno inmediato</li> </ul>
Efectos sobre la fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Evitar las zonas de interés para la fauna, donde no se arrojarán basuras orgánicas, ni vertidos incontrolados</li> <li>- Limitar el máximo posible el tiempo de apertura de zanjas y cualquier otro tipo de excavación</li> </ul>
Pérdida de naturalidad paisajística Introducción de estructuras horizontales y verticales	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limpieza y retirada de residuos, sea cual sea su naturaleza, a los vertederos adecuados</li> <li>- Localización de los acopios de tierra vegetal en zonas llanas y protegidas para disminuir el impacto visual</li> <li>- La ubicación de las escombreras, si las hubiere, debe cuidarse en extremo, situándolas en las cotas más bajas o en escombreras ya existentes, procediéndose a su restauración posteriormente</li> <li>- La edificación tanto en su forma, materiales y tratamiento causarán el menor daño posible al entorno natural</li> <li>- En caso de implantarse se potenciarán los cerramientos con pantallas vegetales, preferentemente vegetación autóctona y potencial, evitando especies exóticas y alóctonas</li> </ul>
Afección a yacimientos arqueológicos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aplicación de la Legislación Nacional y Autonómica en materia de afección a posibles yacimientos</li> <li>- Caso de detectar restos arqueológicos se pondrá en conocimiento de la Corporación Local o Delegación Provincial de Cultura</li> </ul>
Afección sobre vías pecuarias	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En ningún momento se afectarán de manera irreversible y sin la oportuna autorización la vía pecuaria que atraviesa la zona objeto de este estudio</li> </ul>
Sobre carreteras y accesos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se asegurará el libre acceso a las propiedades colindantes y el normal uso de las instalaciones existentes en la zona (carreteras, accesos a casco urbano, etc.)</li> <li>- Se recomienda que se reparen los posibles desperfectos causados en los caminos de acceso por el tránsito de vehículos pesados</li> </ul>

ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO	MEDIDAS CORRECTORAS
FASE DE CONSTRUCCIÓN	
Riesgo de incendio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Señalización de las zonas con alto riesgo de incendio</li> <li>- Prohibición de encender fuegos incontrolados en el período de abril a octubre</li> <li>- Inclusión en el Plan de Seguridad e Higiene de un apartado que contemple la prevención y las medidas a emprender una vez se detecta el fuego</li> </ul>

ALTERACIONES SOBRE EL MEDIO	MEDIDAS CORRECTORAS
FASE DE FUNCIONAMIENTO	
Agua	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No se efectuarán vertidos directos de aguas fecales al suelo a fin de evitar la afección a la red de drenaje natural y las aguas subterráneas</li> <li>- Se canalizarán todas las aguas residuales hacia el sistema general de depuración del propio municipio de Casabermeja</li> <li>- Se propone estudiar la posibilidad del riego de las áreas verdes públicas con aguas residuales depuradas</li> </ul>
Vegetación	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empleo en el tratamiento de las zonas ajardinadas, de productos fitosanitarios no persistentes y de baja toxicidad, y utilización de estos y de los fertilizantes en cantidades no excesivas</li> <li>- Utilizar cuando sea posible abonado natural y aportes a base de compost</li> <li>- Asegurar el correcto mantenimiento de las zonas ajardinadas</li> </ul>
Fauna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se potenciará en las zonas destinadas a áreas verdes la creación de rodales con especies frutales autóctonas que sirvan de refugio y alimento a la fauna local</li> </ul>
Paisaje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuación de vallados perimetrales a las determinaciones especificadas en la normativa local vigente</li> <li>- Plantaciones en zonas verdes y perimetrales con especies semejantes a las existentes al paisaje circundante, o vegetación autóctona</li> </ul>
Energías renovables	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se recomienda siempre que sea posible la incorporación de energías limpias y renovables</li> <li>- Se recomienda la utilización de placas solares térmicas para el agua caliente</li> </ul>
Vertidos/Residuos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Adecuada Gestión de los R.S.U. y tóxicos y peligrosos</li> </ul>

1. MEDIDAS CORRECTORAS EN LA FASE DE CONSTRUCCIÓN

1.1. Sobre la contaminación atmosférica.  
1.1.1. Polvo.

Debido principalmente a los movimientos de tierra y el trasiego de maquinaria y vehículos por caminos y pistas, se produce un aumento de la inmisión de polvo.

Para el control y/o minimización del impacto ambiental las medidas preventivas y correctoras previstas son:

- Tratamiento a base de riego con agua durante los movimientos de tierras, el transporte de maquinaria pesada y acopio de materiales. La periodicidad de los riegos dependerá de los días desde las últimas lluvias y de la evapotranspiración del suelo (parámetros de referencia para estimar las pérdidas de agua).

Se recomienda regar periódicamente las áreas de trabajo y los caminos terrizos.

VENTAJAS	INCONVENIENTES
Rociado con agua	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sistema menos costoso de control de agua</li> <li>- Simple en el diseño y operación</li> <li>- Cuando se produce una buena mezcla de agua y del material la generación de polvo se reduce con efectividad</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La eficiencia del control de polvo es baja</li> </ul>

- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas mediante pantallas naturales o artificiales para asegurar la protección contra el viento.

- Se tomarán las precauciones de evitar las inmisiones de polvo en el trasiego de tierras y transporte, mediante la precaución en la manipulación y la utilización de mallas o lonas en los volquetes de los camiones, en el transporte.

- Se establecerán viales específicos y señalizados para el tránsito de maquinaria pesada.

#### 1.1.2. Emisiones a la atmósfera.

Para evitar emisiones de gases contaminantes a la atmósfera se recomienda el mantenimiento de la maquinaria en perfecto estado habiendo pasado los controles de Inspección Técnica de Vehículos (ITV).

#### 1.2. Sobre el ruido.

- Limitación del trabajo de las unidades ruidosas a horas diurnas.

- Para minimizar el impacto sonoro, la actuación debe ser lo más rápida posible, puesto que además de los niveles sonoros, la percepción molesta del ruido se agrava con la duración del mismo.

- También para minimizar el impacto sónico el mantenimiento de la maquinaria será el adecuado.

- Mantenimiento preventivo y regular de la maquinaria.

- Empleo de revestimientos de goma en maquinaria pesada, grúas, etc.

- Protección del personal adscrito a la obra según el Plan de Seguridad y Salud.

- Se realizarán mediciones de ruido durante esta fase para controlar la adecuación del mismo a la legislación vigente.

- Para medición y valoración de los niveles de ruido y vibraciones admisibles se aplicará lo dispuesto en el vigente Reglamento de la Calidad del Aire de Andalucía, aprobado por el Decreto 74/96, de 20 de febrero, en caso de detectarse que se rebasan los niveles establecidos, la Dirección de obra tomará las medidas oportunas.

#### 1.3. Sobre el suelo.

Las medidas correctoras proyectadas son:

- Deberá retirarse previamente la capa superior de suelo más fértil, con un espesor mínimo de 10 cm, acopiándola en condiciones adecuadas para posteriormente reutilizarlo como sustrato en las zonas verdes. Esta prescripción figurará en el proyecto de ejecución.

- Para evitar la compactación del suelo:

- Se prohíbe el paso de maquinaria pesada sobre la tierra vegetal.

- Reducción de las superficies expuestas a procesos de compactación delimitando el paso de maquinaria siempre que sea posible a los caminos y accesos proyectados, evitando que salgan de la obra.

#### 1.3.1. Erosión-Sedimentación.

- Caso de que se originen taludes y terraplenes suavizar las pendientes de los mismos y recubrirlos con la vegetación adecuada.

- Utilizar medidas de estabilización efectivas tanto a corto como a medio plazo. La mejor de estas medidas es el

establecimiento de una cubierta vegetal tanto herbácea como arbustiva

- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas para asegurar la protección contra la erosión, y siempre fuera de las zonas de drenaje natural.

#### 1.3.2. Contaminación de suelos.

El mantenimiento, limpieza de la maquinaria y posibles accidentes pueden originar contaminación por aceites, lubricantes y combustibles.

La puesta en obra del hormigón, el transporte y trasiego de vehículos y maquinaria pesada conlleva vertidos incontrolados derivados de la limpieza de cubas en las inmediaciones de las estructuras o caminos de acceso, comportando impactos de contaminación de suelos.

Para prevenir estos efectos se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Prohibir los cambios de aceite y lubricantes de la maquinaria y los vehículos sobre el terreno.

- Control sobre los posibles vertidos accidentales de aceites de camiones y vehículos.

- Almacenamiento y gestión adecuada de aceites, lubricantes y combustibles.

- El Proyecto Técnico de urbanización deberá establecer y definir uno o varios puntos para la limpieza de cubas de hormigón, para acumular allí este vertido.

#### 1.4. Sobre el agua.

Las medidas preventivas y correctoras se definirán con el fin de preservar la cantidad y la calidad de las aguas superficiales y subterráneas:

- En relación con los vertidos sobre la zona de cauces, riberas y márgenes, se aplicará lo establecido en la Ley de 29/85, de 2 de agosto, de Aguas, y R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.

- Medidas de control respecto a:

- Prohibir los cambios de aceite y lubricantes de la maquinaria y los vehículos sobre el terreno.

- Control sobre los posibles vertidos accidentales de aceites de camiones y vehículos que pudieran afectar a los cauces naturales.

- No se limpiará la maquinaria cerca de zonas de cauces.

- Localización del parque de maquinaria, alejado de las zonas de drenaje natural.

- Revegetación de taludes, desmontes y escombreras, en caso de realizarse, con el fin de reducir los arrastres de material por erosión.

#### 1.5. Sobre la gestión de residuos.

Las medidas preventivas y correctoras diseñadas son:

- El material sobrante (material de desbroce, suelos inadecuados,...) se empleará para rellenar excavaciones o se llevarán a vertederos autorizados.

- La prohibición de verter cualquier tipo de residuo al suelo, pozos o cauces, será controlada por el responsable que designe la dirección de obra, controlándose, asimismo, la producción de los mismos y su retirada a un vertedero autorizado. Esta prohibición debe quedar establecida en el pliego de Condiciones del Proyecto.

- No deberán quedar, al finalizar las obras, acopios o restos de materiales no utilizados, ni ningún tipo de desecho sobre el terreno, procedente de los trabajos de construcción.

- Localización, señalización y correcto almacenaje en zona específica y acondicionada para tal uso de los productos tóxicos y peligrosos hasta la retirada por un Gestor autorizado. A tal efecto se establecerán contenedores de residuos sólidos asimilables a urbanos, así como de residuos tóxicos y peligrosos (RTP), perfectamente identificados y diferenciados de forma que no se produzca mezcla de residuos.

- Se recomienda no usar pinturas que contengan plomo.
- En cualquier caso, se llevará a cabo una correcta gestión de residuos en la construcción y en la fase posterior de funcionamiento del proyecto.

#### 1.6. Sobre la vegetación.

- Revegetación de las zonas degradadas por la obra, zonas deforestadas que no se vean afectadas por la instalación, para lo cual se procederá a:

- Mejora edáfica de los terrenos que se van a reforestar.
- Extendido de tierra vegetal.
- Descompactación del terreno.
- Utilización de especies autóctonas y vegetación potencial.
- Abonado y riegos.

- Traslocar aquellos pies arbóreos afectados que por sus características sean considerados «singulares» y utilizarlos en las zonas ajardinadas.

- Se recomienda el empleo de vegetación arbórea y arbustiva en la zona limítrofe de modo que haga de pantalla visual y sonora mejorando el paisaje.

#### 1.7. Sobre la fauna.

- No se arrojaran basuras orgánicas o inorgánicas, ni vertidos incontrolados.

- Se limitará el máximo posible el tiempo de apertura de zanjas y cualquier otro tipo de excavación, para evitar así la posible caída de animales pequeños (micromamíferos, roedores,...) en su interior.

#### 1.8. Sobre el paisaje.

##### 1.8.1. Pérdida de naturalidad.

Es posible reducir en gran medida los efectos paisajísticos negativos e incluso aumentar la calidad del paisaje a través de la cubierta forestal (zonas verdes proyectadas), para ello se recomienda:

- Recuperación de las áreas degradadas por la obra mediante la reforestación con especies arbóreas y de matorral, con el fin de minimizar procesos erosivos y aumentar la calidad del paisaje.

- Retirada de las instalaciones, limpieza y retirada de residuos a los vertederos adecuados.

- Los acopios de tierra vegetal se localizarán en zonas llanas y protegidas para disminuir el impacto visual.

- La morfología del terreno, de pendientes relativamente elevadas especialmente en la zona este, hace que se puedan generar terraplenes o taludes en ciertas zonas, por lo que será necesario establecer las medidas oportunas a fin de integrarlos lo máximo posible en el paisaje. Así mismo, se deberán estabilizar mediante la implantación de vegetación u ocupación definitiva en el menor periodo de tiempo posible.

#### 1.9. Sobre yacimientos arqueológicos.

En cualquier zona del área de estudio en caso de hallar restos arqueológicos, deberá ponerse en conocimiento del Ayuntamiento, operando automáticamente con suspensión temporal de licencia, debiendo el Ayuntamiento comunicarlo a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

En caso de localizarse algún yacimiento arqueológico se prohibirá:

- Acumulación de tierras y materiales.

- Tránsito de vehículos y maquinaria pesada fuera de la pista existente.

- Movimientos de tierras.

- Arrojo de vertidos y escombros.

- Aparcamiento de vehículos y maquinaria.

- Se tomará como zona de protección una franja de cuatro metros desde los límites del mismo, donde no se podrán realizar estas actuaciones.

#### 1.10. Sobre vías pecuarias.

Dentro de la zona de estudio nos encontramos con la vía pecuaria «Vereda de Málaga», que la bordea por su límite sur. Esta es en la actualidad la carretera MA-431 que accede al núcleo urbano de Casabermeja por su extremo suroeste. En cualquier caso, no se producirá afección alguna por la instalación de conducciones eléctricas o de abastecimiento o depuración de agua, y en todo momento se adoptarán las oportunas medidas correctoras que, de acuerdo con la normativa, aseguren la continuidad de la vía tanto en la fase de obras como en la fase de funcionamiento.

#### 1.11. Sobre carreteras y accesos.

Durante la fase de construcción del proyecto se asegurará el libre acceso a las propiedades colindantes, y el normal uso de las instalaciones existentes en la zona (carreteras, accesos a viviendas, urbanizaciones, etc.).

- Se recomienda que se reparen los posibles desperfectos causados por el tránsito de vehículos pesados sobre los mismos.

- Es recomendable que las redes de suministro eléctrico, de gas, teléfono, abastecimiento de agua, riego, saneamiento y en general, todas las infraestructuras que sirvan a las futuras urbanizaciones, salvo los viales, vayan siempre que sea posible en trazado subterráneo.

- En cuanto a vías interiores, calles principales y secundarias, aceras, etc. se ajustarán a las determinaciones de las Normas Subsidiarias del municipio de Casabermeja.

#### 1.12. Sobre los residuos generados.

Durante la fase de construcción los residuos generados son principalmente aceites industriales, lubricantes, grasas, pinturas, etc., los cuales tienen la consideración de tóxicos y peligrosos.

- Correcta gestión de tales aceites usados:

- Queda prohibido todo vertido de aceite usado en cauces de ríos y arroyos así como en zonas de drenaje natural.

- Queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado sobre el suelo.

- Se deberán almacenar los aceites usados en las condiciones adecuadas, evitando las mezclas de aguas y de éstas con otros productos no oleaginosos. Hasta su recogida y gestión por un gestor autorizado.

- Localización, señalización y correcto almacenaje en zona determinada de los productos tóxicos y peligrosos hasta la retirada por un Gestor autorizado.

- Se debe evitar el uso de pinturas que contengan plomo.

#### 1.13. Sobre el riesgo de incendio.

Las obras se desarrollan en zonas que se clasifican en general con riesgo de incendios debido a la existencia de formaciones herbáceas y de matorral subarborescente que permanecen secas durante la época de déficit hídrico.

Las zonas comprenden áreas destinadas a cultivo leñoso en secano, como es el caso del olivar y almendros implantados, lo cual presenta riesgo medio de incendio durante los meses de verano, a lo que se ha de sumar la existencia de abundante vegetación herbácea anual o subanual en los bordes de caminos y como tapiz herbáceo en el cultivo arbóreo.

Para la puesta en marcha de medidas preventivas y correctoras en relación a este aspecto será necesario:

- Extremar las precauciones y vigilancia en cualquier proceso de soldadura u otro en el que se pueda producir ignición, principalmente durante los meses de verano.

#### 1.14. Planificación de infraestructuras.

- La red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a la red general en caso contrario se dimensionarán



teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas aptas para urbanizar o urbanas, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

- No deberá haber posibilidad de vertido de aguas fecales a terrenos o cauces circundantes, sino que irán necesariamente a parar al colector general de saneamiento.

- Si las aguas pluviales comparten la red de saneamiento con las fecales, deberá asegurarse que reboses o excedentes de aquellas que salgan al exterior no vayan mezclados con aguas fecales.

- El Plan parcial de la zona debe garantizar la existencia de infraestructuras de saneamiento adecuadas. El diseño de la red de saneamiento de la urbanización establecido en el Proyecto será revisado por el arquitecto municipal antes de la aprobación de las obras.

- Es recomendable que la redes de suministro eléctrico, de gas, teléfono, abastecimiento de agua, riego, saneamiento y, en general, todas las infraestructuras que sirvan a la nueva urbanización, salvo los viales, vayan siempre que sea posible en trazado subterráneo.

- Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para el Plan Parcial, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de urbanización.

## 2. MEDIDAS CORRECTORAS EN LA FASE DE FUNCIONAMIENTO

### 2.1. Sobre el agua.

- No se efectuarán vertidos directos de aguas fecales a zonas de drenaje natural.

- Se propone la posibilidad de regar las áreas verdes públicas con aguas residuales depuradas.

- En caso de utilizarse agua de un pozo o sondeo deberán solicitarse las autorizaciones correspondientes. En todo caso estas aguas no se utilizarían para el consumo humano sin garantizar su calidad.

### 2.2. Sobre el aumento de los niveles sonoros.-

- Durante la fase de funcionamiento de las viviendas se elaborará un mapa de niveles de ruido, señalando las posibles zonas de saturación.

### 2.3. Sobre gestión de vertidos y basuras.

- No se admitirá en ningún caso el uso de fosa séptica.

- Se garantizará el control sobre los desechos y residuos que se generarán durante la fase de funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

- Las medidas para evitar el vertido indiscriminado de escombros, basuras y otros productos, son una vigilancia efectiva por parte de la Policía Municipal y la sanción a los responsables.

- Se ha de garantizar el control de los desechos y residuos sólidos que se generarán durante la fase de funcionamiento, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

- La existencia de servicios ordinarios de limpieza urbana y de recogida de basuras, y su correcto funcionamiento, se dan por supuestos. A tal efecto, en el Plan Parcial se deberán garantizar dichos servicios y una correcta gestión de las basuras, de acuerdo con la infraestructura del Municipio.

### 2.4. Sobre la vegetación.

- Se potenciará la vegetación autóctona en las zonas verdes proyectadas, evitando especies alóctonas y/o exóticas.

- Se deben emplear para el tratamiento de las zonas ajardinadas, productos fitosanitarios no persistentes y de baja toxicidad para el ser humano y animales de sangre caliente. Las dosis de fitosanitarios, así como las de abonos y fertilizantes a emplear, deben estar ajustadas a las necesidades reales, evitando excesos.

- Se propone el uso de compost natural para el aporte de materia orgánica y nutritiva, siempre que sea viable y posible.

- Se recomiendan las siguientes especies como más indicadas para la implantación en las zonas verdes previstas:

Especies vegetales recomendadas para las zonas ajardinadas

Especies	Observaciones
Quercus rotundifolia	Procedente de vivero. Se intentará la creación de manchas que se asemejen al potencial de la zona
Quercus coccifera	Arbusto procedente de vivero para la creación de manchas que se asemejen al potencial de la zona
Chamaerops humilis	Se tratará de ejemplares procedentes de vivero a distribuir de manera homogénea en las zonas ajardinadas previstas
Lavandula stoechas	Procedentes de vivero, alternando con los palmitos y romero
Lavandula multifida	A distribuir por todas las zonas ajardinadas
Prunus dulcis	Procedentes de las zonas a desbrozar, se propone el trasplante de algunos pies
Olea europaea	La existencia en la zona de ejemplares adultos de olivos que deberán ser eliminados en la fase de inicio de obras posibilita el traslado de los mismos a los pequeños jardines previstos
Dactylis sp o cualquier otra especie de césped	A fin de constituir cubierta vegetal continúa en determinados puntos que permitan un mayor mantenimiento de la humedad del suelo. Podrá ser plantación de semilla o de plántulas
Lantana sp	Para recubrimiento temprano de zonas ajardinadas a ras de suelo
Nerium oleander	Procedentes de vivero, a alternar con las especies de matorral
Rosmarinus officinalis	Procedentes de vivero, formando pequeños bosquetes alternos con el cantueso.
Ceratonia siliqua	Por situarnos en una altitud correspondiente al piso termomediterráneo, el desarrollo de esta especie es adecuado en la zona y se propone como especie arbórea que acompañe a las ya descritas
Prunus mahaleb	Procedente de vivero en tamaño de arbusto para las zonas ajardinadas
Thymus sp	Alternando con las otras especies aromáticas, formando manchas en las zonas ajardinadas
Crataegus monogyna	A fin de aprovechar al máximo la belleza de su floración primaveral
Lonicera sp	Cualquier especie de madreselva a distribuir por las diferentes zonas verdes
Ulmus minor	Con preferencia para los paseos, junto con álamos
Populus alba	Especies que acompañaría a los olmos en los paseos, también existe la posibilidad de ubicar algunos pies en los jardines
Buxus sempervirens	O la especie más próxima y asequible en viveros. Su destino preferente será la constitución de setos, acompañando a la madreselva, por ejemplo
Jasminum sp	Planta olorosa, procedente de viveros que aporta calidad ambiental en período de floración

### 2.5. Sobre las afecciones en la fauna.

Sobre la fauna terrestre:

En las zonas verdes se potenciará la vegetación autóctona con el fin de crear rodales naturales que puedan sustentar la fauna actual.

### 2.6. Sobre el paisaje.

- El diseño y la integración de las zonas verdes aumentarán la calidad del paisaje, siempre y cuando la elección de



## ANEXO II

## ORDENACIÓN. CUADRO RESUMEN DEL SUELO URBANIZABLE DE LAS NN.SS. DE CASABERMEJA, CONFORME A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS

SECTOR actual		P.P.1	P.P.2		P.P.3	P.P.4		P.P.5	P.P.6	P.P. «Los Pradillos»	P.P.7	P.P.8	
			P.P.2.a	P.P.2.b		P.P.4.a	P.P.4.b						
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )		240.000	100.516	85.000	74.850	33.220	32.350	41.400	68.811	75.040	58.480	74.371	
DENSIDAD	Aloj./ha o Naves/ha	25	10	10	25	25	25	25	25	17	10	11	
	Núm. aloj./unidades productivas	600	100	85	148	47	67	90	137	104	58	81	
	Núm. habitantes/Núm. puestos trab.	672	740	740	592	-	-	360	548	416	232	243	
RESERVAS	Áreas Libres	m <sup>2</sup>	24.000	14.557	12.310	7.485	3.322	3.235	4.140	6.881	11.256	5.848	53.679 (73%)
		%	10 mín.	-	-	10 mín.	10 mín.	10 mín.	10 mín.	10 mín.	15 mín.	10 mín.	10 mín.
	SIPS	m <sup>2</sup>	14.400	2.911	2.462	4.491	1.993	1.941	2.484	4.129	1248	792	2.423 (29/viv.)
		%	6 mín.	-	-	6 mín.	6 mín.	6 mín.	6 mín.	6 mín.	6 mín.	12/viv.	12/viv.
APROVECHAMIENTO TIPO	m <sup>2</sup>	182.400	34.175	28.900	44.910	19.932	19.410	24.840	41.287	18.760	19.883	Edificab bruta: 0,15 m/ms	
	%	15	15	15	15	15	15	15	15	10	10		
	m <sup>2</sup>	27.360	5.126	4.335	6.737	2.990	2.912	3.726	6.193	1.876	1.989		
APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	m <sup>2</sup>	155.040	29.049	24.565	38.174	16.942	16.499	21.114	35.094	16.884	17.894		
	%	85	85	85	85	85	85	85	85	90	90		

*ANUNCIO de 23 de agosto de 2011, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el Acuerdo de 27 de julio de 2011 de la Sección de Urbanismo, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, por el que se aprueba la creación de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial «Centro Sur Mollina».*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 27 de julio de 2011 por el que se aprueba definitivamente en los términos del artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Modificación de Elementos del PGOU de Mollina (Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA) que tiene por objeto el cambio de categoría de unos terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Común y su cambio a la categoría de suelo Urbanizable Ordenado, para la implantación de un Polígono Industrial «Centro Sur Mollina».

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo:

## TEXTO DEL ACUERDO

Expte.: EM-MLL-18.

Municipio: Mollina (Málaga).

Asunto: Innovación por modificación del PGOU de Mollina (adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA) para la creación de un sector de Suelo Urbanizable Ordenado de Uso Industrial «Centro Sur Mollina».

## ANTECEDENTES

Primero. Con fecha 4.12.2009 y registro de entrada núm. 39294 se recibió en esta Delegación Provincial la documentación del expediente de referencia, remitida por el Ayuntamiento de Mollina, solicitando la aprobación definitiva por el órgano autonómico. La Modificación tiene por objeto el cambio de categoría de unos terrenos actualmente clasificados como Suelo No Urbanizable Común y su cambio a la categoría de suelo

Urbanizable Ordenado, para la implantación de un Polígono Industrial.

Segundo. Previo requerimiento, se completa el expediente el 25.5.2011 con la aportación de distinta documentación administrativa solicitada, iniciándose con esta fecha el plazo legal establecido de cinco meses desde la recepción del expediente completo para resolver y notificar (art. 32.4 LOUA).

## Tercero. Tramitación municipal

## a) Aprobación inicial

- Certificación del acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 11 de septiembre de 2008.

## b) Información pública

- Documentación acreditativa de que se ha sometido a información pública mediante inserción de anuncio en: A) Diario de los de mayor tirada. [«SUR»]. B) BOP de 1.10.2008. C) Tablón de anuncios del Ayuntamiento.

## c) Aprobación provisional.

- Certificación del acuerdo de aprobación provisional adoptado por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de junio de 2011.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

## I. Competencia.

Tratándose de una modificación del Plan General que afecta a la ordenación estructural en un municipio que no supera los 75.000 habitantes es competente para resolver sobre la aprobación definitiva la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo (BOJA núm. 12, de 20/01/2009), en relación con los artículos 31.2.B) a) y 36.2.c) regla 1.ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

## II. Procedimiento.

La presente modificación de elementos aprobada inicialmente el 11 de septiembre de 2008 ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por