



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

TOMO II
MEMORIA DE ORDENACIÓN

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012



Formulación y redacción del documento

La formulación del nuevo PGOU corresponde al Ayuntamiento de Macael, quien ha encargado su redacción, por concurso público, a TCA-Cartografía y Geomática SA que ha establecido el siguiente equipo:

Dirección:

- D. Lamberto Ribera Carreto Arquitecto Urbanística.

Coordinación:

- D. Isidoro Gómez Capitas (Ing, Técnico en Topografía).

Toma de datos y Análisis del Territorio

- TCA CARTOGRAFÍA Y GEOMÁTICA S.A.
 - Dña Consuelo Teresa Gil Ponce (Ingeniero Técnico en Topografía).
 - D. Fco. Javier García Ricca (Licenciado en Geografía Física y Especialista en GIS)
 - D. Julio Navarro Navarro (Licenciado en Geografía Física)
 - Dña. Natalia Márquez Cruz (Diplomatura en Ingeniería Técnica Agrícola)
 - D. Antonio Romero Acosta (Diplomado en informática)

Redacción del Documento:

- LAMBSUR S.L.
 - D. Jesús Vázquez Orrego (Arquitecto)
 - D. José Luis Rodríguez Salvador (Arquitecto Técnico).
 - D. José Ángel Martínez Calvo, (Jefe de proyectos y coordinador de producción).
 - D. Elisabeth Colilles Gómez, (Administrativa)
 - D. Obdulia Cortez Núñez (Delineante)
 - D. Pablo Ribera Domínguez (Colaborador)

Estudio de Impacto Ambiental:

- CIMA Consultores.(Consultores Ingenieros Medioambientales Andaluces S.L.)
 - D. José Arán Carrión (Dr. Ingeniero en Organización Industrial)
 - D^a. Cristina Molina Molina (Licenciada en Ciencias Ambientales)
 - D^a. Carlota Arán Hernández-Carrillo (Arquitecto Técnico, Ingeniero en Organización Industrial)
 - D. Juan Antonio Domínguez Bernal (Ing. de Caminos Canales y Puertos, Ingeniero Técnico de Obras Públicas)
 - D^a. Paqui Hernández-Carrillo Pérez (Administrativa)

Estudio Histórico. Catalogación de Edificación

- D. Alejandro Jiménez Hernández. Arqueólogo Profesional Libre. Catalogación de edificación y estudio histórico



DOC. II: MEMORIA ORDENACIÓN	11
II-B. Memoria de Ordenación.....	11
1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU	12
1.1.- Introducción.....	12
1.2.- Antecedentes. Objeto	13
1.3.- Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en las NNSS vigentes y la procedencia de su sustitución por un PGOU	13
1.4.- Agotamiento a corto plazo de la capacidad operativa del planeamiento general vigente	15
1.5.- Adecuación a nuevos marcos legislativos y de planificación sectorial.....	16
1.5.1.- Innovaciones en el régimen de legislación urbanística vigente en Andalucía.....	16
1.5.2.- Innovaciones en materia de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento	19
1.5.3.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	23
1.6.- Conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU.....	24
2.- PROCESO DE FORMACIÓN DEL PGOU Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	25
2.1.- Participación hasta la fase de Avance	25
2.2.- Convenios Urbanísticos.....	26
2.3.- Conclusiones de la participación y proyección de la misma a la gestión y ejecución del Plan.....	26
3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU	27
3.1.- Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal	27
3.2.- Objetivos y criterios sobre los terrenos más idóneos para los nuevos desarrollos.....	29
3.2.1.- Objetivos en cuanto a necesidades de crecimiento	29
3.2.2.- Objetivos y criterios sobre los terrenos más idóneos para los nuevos desarrollos	32
3.2.3.- Objetivos y criterios en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres	33
3.2.4.- Objetivos y criterios en cuanto a la ordenación estructural y su coherencia con el modelo de crecimiento	34
3.2.5.- Objetivos y criterios de ordenación del Casco Antiguo	35



3.2.6.- Objetivos y criterios sobre infraestructuras y servicios urbanos.....	36
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU.....	38
4.1.- La clasificación del suelo.....	38
4.1.1.- Suelo No Urbanizable.....	39
4.1.2.- Suelo Urbano.....	43
4.1.3.- Suelo urbanizable.....	43
4.2.- Calificación global y estructura general del territorio municipal.....	44
4.2.1.- Determinación de usos regulados en suelo no urbanizable.....	44
4.2.2.- Estructura general y protecciones sectoriales.....	45
4.3.- Otros instrumentos de ordenación de suelo no urbanizable.....	46
4.3.1.- Acciones territoriales.....	47
4.3.2.- Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población.....	49
4.4.- Las propuestas de ordenación estructural del núcleo urbano.....	49
4.4.1.- Los usos globales.....	50
4.4.2.- Nueva estructura viaria y de movilidad.....	51
4.4.3.- Sistemas generales de espacios libres.....	53
4.4.4.- Sistemas generales de equipamientos.....	54
4.4.5.- Sistemas generales de servicios e infraestructuras.....	54
4.5.- Descripción y Justificación de la clasificación de suelo urbano y de las actuaciones previstas sobre el mismo.	54
4.5.1.- Clasificación del suelo urbano.....	54
4.5.2.- Criterios para las actuaciones en suelo urbano consolidado.....	55
4.5.3.- Áreas de planeamiento incorporado (API) en suelo urbano.....	56
4.5.4.- Áreas de planeamiento aprobado (APA) en suelo urbano.....	58
4.5.5.- Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano consolidado.....	59
4.5.6.- Actuaciones en suelo urbano no consolidado.....	61



4.5.7. Ordenación de la movilidad urbana	71
4.6.- Justificación de los sectores y ámbitos propuestos como suelo urbanizable	73
En virtud del artículo 47 de la LOUA:	73
4.6.1.- Suelo Urbanizable Ordenado	74
4.6.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado	74
4.6.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado	79
4.7.- Descripción y Justificación de los ámbitos propuestos como suelo no urbanizables	80
4.7.1.- Ordenación del ámbito agrario	80
4.7.2.- Propuesta de Ordenación en Suelo No Urbanizable	81
4.7.3.- Descripción de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos	82
4.8.- Resumen de dimensionado del PGOU	82
4.9.- Reserva de capacidad para vivienda protegida	83
4.10.- Las dotaciones del PGOU en relación con los estándares	84
4.10.1.- Evaluación de estándares del PGOU	84
4.10.2.- Cumplimiento de los estándares de la LOUA y valoración de las mejoras dotacionales del nuevo PGOU	85
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LAS DETERMINACIONES Y ESTÁNDARES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL	88
5.1.- Propuestas generales de integración de la legislación y planificación sectorial	88
5.1.1.- Legislación y planificación de espacios naturales. Protección del medio físico	88
5.1.2.- Otras afecciones de la legislación sectorial	88
5.2.- Justificación del cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	89
5.3.- Justificación del cumplimiento de las previsiones del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones	93
5.3.1.- Marco de referencia básico para el PGOU	93
5.3.2.- Integración en el PGOU de las medidas de prevención de inundaciones en el cauce del Arroyo de la Villa	95



5.3.3.- Integración de la protección del dominio público hidráulico, sus zonas asociadas y zonas inundables	97
5.4.- Justificación de la ordenación de las vías pecuarias.....	98
5.4.1.- Vías pecuarias de Macael y marco legal de referencia	98
5.4.2.- Ordenación de las vías pecuarias	99
6.- LA GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	101
6.1.- Orden de prioridades en el desarrollo del PGOU.....	101
6.2.- Aprovechamiento medio	104
6.3.- Áreas de reparto.....	108
6.4.- Cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto	109
6.4.1.- Aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado.....	109
6.4.2.- Aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado	112
6.4.3.- Viabilidad de la equidistribución en las áreas de reparto	113
6.5.- Alternativas de gestión del aprovechamiento medio	113
6.5.1.- Unidades de ejecución y sectores excedentarios	114
6.5.2.- Unidades de ejecución y sectores deficitarios.....	114
6.6.- Gestión de sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto	115
6.7.- Gestión del PGOU y sistemas de actuación.....	116
7.- LA EJECUCIÓN DEL PGOU. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ESQUEMAS Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.....	117
7.1.- Trazado y características de la red viaria	117
7.2.- Condiciones de urbanización para los jardines y espacios libres	118
7.3.- Necesidades de infraestructuras básicas	121
7.3.1.- Abastecimiento de agua.....	121
7.3.2.- Saneamiento.....	123
7.3.3.- Energía eléctrica.....	125



7.3.4.- Alumbrado público y contaminación lumínica.....	128
7.3.5.- Canalización telefónica. Telecomunicaciones por cable	132
7.3.6.-Residuos	133
8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	135
9.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES.....	137
9.1.- En relación con la energía.....	137
9.2.- En relación al agua	137
9.3.- En relación al aire	138
9.4.- En relación con la gestión de los residuos	138
10.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES.....	140
11.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL ART. 17 DE LA LOUA	141
12.- JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS EN LOS TERRENOS CON USOS PÚBLICOS EXISTENTES	143
13.- ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES.....	144
13.1.- En relación con los aspectos sociales.....	144
13.2.- En relación con el desarrollo urbanístico	144
13.3.- En relación con el patrimonio natural y arquitectónico	144
13.4.- En relación con la movilidad	145
13.5.- En relación con aspectos medioambientales.....	145
14.- TABLAS-RESUMEN DE DIMENSIONES Y SUPERFICIES DE CADA CLASE Y CATEGORIA DE SUELO, SECTORES	146
15.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN	147
15.1.- Objeto	147
15.2.- Órdenes de prioridad.....	147
15.3.- Plazos de cada orden de prioridad	148



16.- EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN.....	149
16.1.- Objeto	149
16.2.- Evaluación de costes de las actuaciones previstas en cada clase de suelo.....	149
16.2.1.- Suelo Urbano Consolidado.....	150
16.2.2.- Suelo Urbano No Consolidado	151
16.2.3.- Suelo Urbanizable	151
16.2.4.- Suelo Urbanizable Transitorio.....	151
16.2.5.- Sistema General Viario	151
16.2.6.- Sistema General De Espacios Libres	152
16.2.7.- Infraestructuras Del Ciclo Del Agua.....	152
16.2.8.- Regeneración Ambiental Paisajista	153
16.2.9.- Infraestructura Eléctrica	153
16.2.10.- Otras Infraestructuras Básicas.....	154
16.3.- Costes Unitarios.....	154
16.4.- Costes de ejecución de los sistemas generales que estructuran la ordenación.....	158
16.4.1.- Cuantificación de las inversiones	159
16.5.- Indicadores.....	162
16.5.1.- Indicadores función clase y categoría suelo	162
16.5.2.- Indicadores repercusión por m2 edificable	163
16.6.- Sostenibilidad financiera.....	164



17.- CONCLUSIONES.....	166
Imagen 1. Zona Industrial.....	31
Imagen 2. Plaza de la Constitución.....	36
Imagen 3. Cantera	45
Imagen 4. El Canfornal.....	48
Imagen 5. El Canfornal.....	48
Imagen 6. Viario peatonal	52
Imagen 7. SUC-API-SAU-1 "altos de la Viña P2.....	57
Imagen 8. SUC-API-UE-6.1 Avda. Andalucía-Cruz de Mayo.....	57
Imagen 9. SUC-API-UE-8 Bajos del Collado.....	57
Imagen 10. SUnc-APA-UE-5 "Cerro La Casetas"	58
Imagen 11. SUnc-APA-UE-6.2. "Avda. Andalucía-Cruz de Mayo"	59
Imagen 12. SUnc-APA-UE-8 "Bajos del Collado"	59
Imagen 13. AMU 1 Acceso de la Viña.....	60
Imagen 14. AMU 2 San José Obrero	60
Imagen 15. AMU 3: Zona El Garrobico	61
Imagen 16. SUnc-R1 "Carretera Latoya".....	62
Imagen 17. SUnc-2 "Avenida Ronda"	63
Imagen 18. SUnc-3 "Calle Juan Jiménez"	64
Imagen 19. SUnc-4 "Tahal"	65
Imagen 20. SUnc-5 "El Cuco"	66
Imagen 21. SUnc-6 "Cañada Vieja".....	67
Imagen 22. SUnc-7 "Paseo Ronda".....	68
Imagen 23. SUnc-8 "Barranco de Liria"	69
Imagen 24. SUnc-11 "El Carril 2"	70



Imagen 25. SUnc-T1 "Carretera de Olula".....	71
Imagen 26. SURO-APA-SAU-1 P1 Altos de la Viña.....	74
Imagen 27. SURS-R1 "Las Majadillas"	75
Imagen 28. SURS-R2 "Jotatell"	76
Imagen 29. SURS-I1 "El Garrobico"	77
Imagen 30. SURS-I2 "El Carril 1"	78
Imagen 31. SURS-T1 "Parque Municipal"	79
Imagen 32. SURS-R3 "Cerro Machimulo"	80
Imagen 33. Escuela Infantil	85
Imagen 34. Plaza de Almería	103
Imagen 35. Plaza de Almanzora	118
Imagen 36. Rambla Macael	140
Imagen 37. Ordenación propuesta en el actual PGOU	143
Imagen 38. Propuesta en la Aprobación Inicial junio 2012.	143
Imagen 39. Cerro Sacristán	165



Tabla 1. Clasificación del suelo.....	39
Tabla 2. Sistemas generales de espacios libres.....	53
Tabla 3. Sistema general de espacios libres protegidos de interés paisajístico	54
Tabla 4. Sistema general de equipamientos.....	54
Tabla 5. Áreas de planeamiento incorporado en suelo urbano	56
Tabla 6. Áreas de planeamiento aprobado en suelo urbano	58
Tabla 7. Áreas de mejora Urbana (AMU).....	60
Tabla 8. Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado	61
Tabla 9. Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado.....	74
Tabla 10. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado.....	75
Tabla 11. Dimensionado del nuevo PGOU.....	83
Tabla 12. Clases de suelos.....	84
Tabla 13. Superficie Suelo Urbanizable Sectorizado	91
Tabla 14. Superficie resumen nuevos suelos industriales propuestos	91
Tabla 15. Población existente.....	92
Tabla 16. Coeficiente población existente	92
Tabla 17. Capacidad viviendas Sectores Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable	93
Tabla 18. Puntos de Riesgo de inundación Macael	93
Tabla 19. Desarrollo de las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado	102
Tabla 20. Desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado.....	103
Tabla 21. Suelo Urbano No Consolidado	109
Tabla 22. Suelo Urbanizable Sectorizo.....	109
Tabla 23. Suelo Urbanizable Sectorizado	142
Tabla 24. Precios unitarios aplicados para los costes de ejecución	155
Tabla 25. Expropiaciones	155
Tabla 26. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de viviendas	156



Tabla 27. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de naves y almacenes.....	156
Tabla 28. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de los equipamientos docentes.....	156
Tabla 29. Construcción de la edificación de los equipamientos sanitarios	157
Tabla 30. Construcción de la edificación de los equipamientos religiosos.....	157
Tabla 31. Construcción de infraestructuras viarias	157
Tabla 32. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Abastecimiento de agua.....	157
Tabla 33. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Saneamiento y depuración.....	158
Tabla 34. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Electricidad	158
Tabla 35. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Telefonía y Comunicaciones	158
Tabla 36. Costes de Ejecución de los sistemas generales que estructuran la ordenación	158



DOC. II: MEMORIA ORDENACIÓN

II-B. Memoria de Ordenación



1.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA FORMULACIÓN DEL PGOU

1.1.- Introducción

La elaboración de un nuevo planeamiento urbanístico en un municipio es sin duda una de las decisiones más trascendentes, en la medida en que se concreta el modelo de desarrollo a medio-largo plazo, siendo un proceso dilatado de decisión y de participación hasta que llega a formalizarse en el documento que se aprueba definitivamente.

De acuerdo con el artículo 8 de la LOUA, los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal y organizan la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

Los rasgos más significativos que se deducen de la conceptualización de este instrumento son los siguientes:

- Un PGOU no es un instrumento autónomo que pueda ordenar el municipio como una isla, sino que debe de tener un marco de referencia territorial, en este caso dado a nivel general de Andalucía por el POT y espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería (PEPMF).
- Un PGOU no es la ordenación limitada del ámbito de lo que habitualmente se entiende como el medio "urbano". Si bien en dicho ámbito es en el que se proponen decisiones de ordenación con una mayor trascendencia en cuanto a su impacto transformador e irreversibilidad, en la medida en que suponen el cambio de suelos que hasta ahora eran del medio rural y que se proponen como idóneos para la transformación a "urbanos"; es conveniente resaltar y transmitir que es objeto de un PGOU la ordenación integral de todo su territorio municipal, en base a un diagnóstico actualizado de, entre otros, los valores agrícolas, forestales, hidrológicos y paisajísticos, que complementa y detalla para el municipio los espacios singulares ya definidos en la planificación supramunicipal.
- Un PGOU no es sólo "ordenación" idónea sobre el papel, sino que es un instrumento que aparte de "ordenar", debe "organizar la gestión y ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo". Un Plan debe expresar una voluntad de viabilidad de gestión y ejecución de acuerdo con un escenario previsible a medio-largo plazo y con recursos expresamente previstos, para el ámbito temporal de programación. Para el ámbito no programado (no sectorizado), es conveniente que el Plan establezca por lo menos un esbozo de la estructura global a la que se aspira a largo plazo, a efectos de que vía Modificación o Proyectos de Actuación no se vayan generando intervenciones incompatibles con los elementos básicos de dicho modelo.

El proceso de planificación que se inició con la exposición del Avance y que ahora culmina con el documento completo de PGOU para su aprobación inicial se ha basado en la racionalidad, transparencia y máxima participación de todos los grupos políticos, sociales y agentes implicados en la toma de decisiones, en los que la ciudadanía en general ha tenido un papel especialmente relevante en la formulación de propuestas y sugerencias, integradas en su mayor parte en el proceso que ahora se concreta en este documento, que por supuesto no es un



documento cerrado, sino que sobre el mismo se podrán formular alegaciones durante la información pública, y también está sometido al resultado de los Informes de las Administraciones y compañías de servicios implicadas.

1.2.- Antecedentes. Objeto

El presente documento de Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU), se formula con el objeto previsto para dicho instrumento de planeamiento por el artículo 9 de la LOUA, y a tal efecto contiene las determinaciones de su artículo 10, con la particularidad de que, según el Anexo del Decreto 150/2003, de 10 de junio, Macael no tiene la consideración de "municipio con relevancia territorial" y, por lo tanto, el objeto y contenido del PGOU deberá tener el alcance obligado para este tipo de municipios, sin perjuicio de la adopción potestativa de alguna de las determinaciones complementarias establecidas para los municipios calificados con la citada relevancia.

Los trabajos de redacción del presente PGOU se iniciaron con la elaboración de Avance que fue aprobado por la corporación municipal el 20 de enero de 2005, acordándose la exposición pública del mismo. El documento de Avance fue redactado por el equipo técnico "Arquitectura, ingeniería y Territorio S.L., compuesto por D. Juan José Martínez Marín (Ingeniero de Caminos Canales y Puertos), Doña Clara María Ferreira Morales (Licenciada en Ciencias ambientales) y D. Agustín Aguilera Torrecillas (Ingeniero Técnico Agrícola). El equipo redactor del Avance inicio la labor de redactar el documento para Aprobación Inicial que no lo llevo a culmina.

Con la entrada en vigor del POTA a finales de 2006, obligó a reconsiderar la extensión del desarrollo propuesto por el Avance, lo que unido a la fijación de nuevos criterios por la Corporación municipal surgida de las elecciones locales de mayo de 2011, así como la elaboración de diversos estudios sectoriales, han demorado la elaboración del presente documento para aprobación inicial, y la necesidad de la actualización de la información urbanística procediéndose a la entrada de nuevo equipo técnico "TCA Geomática s.a." actuando como Director de equipo D. Lamberto Ribera Carreto (Arquitecto).

A la vista del inventario del estado actual desarrollado en la Parte I-A de este Documento / MEMORIA DE INFORMACIÓN, y de las conclusiones de diagnóstico de dicho documento, se llega coherentemente a la conclusión de la conveniencia y oportunidad de sustituir las Normas Subsidiarias vigentes desde 1996 (NNSS-96), adaptadas parcialmente a la LOUA en 2009 (AdP), mediante la formulación del presente PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA (PGOU), siendo éste el punto de partida de este Documento /-B Memoria de Ordenación, que constituye el cuerpo más específicamente 'justificativo' de las determinaciones de la ordenación que propone el nuevo Plan.

La conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución del planeamiento general vigente (NNSS-96 + AdP), se fundamenta en los argumentos de los apartados siguientes.

1.3.- Coherencia con los supuestos legales de revisión previstos en las NNSS vigentes y la procedencia de su sustitución por un PGOU

Las Normas Urbanísticas del planeamiento general vigente, si bien no concretan posibles indicadores cuantitativos de desarrollo en los que deberán ser revisadas, cabe interpretar que se remiten a los supuestos genéricos de la legislación del suelo vigente en ese momento (TRLS92), asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, según el que, "se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística".



Por otra parte, a la vista del diagnóstico de la situación actual, se dan los siguientes supuestos adicionales asimilables a los del artículo 37 de la LOUA, que suponen supuesto de revisión y la procedencia de su sustitución por un nuevo PGOU:

- Es necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la ordenación estructural y la clasificación del suelo, como consecuencia de nuevos objetivos de política urbanística municipal.
- A la vista del estado de desarrollo, es necesario un modelo de ordenación distinto para dar respuesta a los nuevos objetivos de política municipal.
- La tramitación de seis Modificaciones Parciales de las NNSS desde el año 1996, cuyas finalidades se detallan en el inventario del apartado 7.1. de la Memoria de Información, de las cuales solo dos esta aprobadas, es un índice expresivo de la aparición de algunas "circunstancias sobrevenidas" que sí bien no incurrir en supuesto de revisión, o de necesidad de nuevo Plan, en su conjunto son indicadores de ciertos desajustes del modelo inicial, y debe aprovecharse el nuevo Plan para una mayor adecuación a las circunstancias actuales, dentro del marco de una reflexión general sobre la vigencia del modelo global y de detalle del planeamiento general vigente. Por otra parte, la interpretación tan restrictiva por parte de la Administración autonómica de las posibilidades de abordar dichos desajustes a través del instrumento de la AdP, por las propias limitaciones del mismo, según el Decreto 11/2008, ha imposibilitado integrar los nuevos objetivos urbanísticos municipales, en el marco de la AdP aprobada definitivamente por el Ayuntamiento en julio de 2009.

Las "circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de su capacidad", y las numerosas novedades legislativas, tanto a nivel estatal como autonómico, y tanto en el ámbito estrictamente urbanístico, como el de incidencia sectorial en la ordenación del territorio municipal, son aspectos que merecen una reflexión diferenciada, como causa y fundamento de la procedencia de la formulación del presente PGOU.

De todas las posibles motivaciones de caducidad del modelo de las NNSS-96, sin duda hay circunstancias sobrevenidas que han cuestionado en gran medida la operatividad del planeamiento vigente:

- A nivel de territorio municipal, el hecho más relevante es la particularidad del uso minero del territorio al que le afecta de forma especial la ley de Minas, y la incidencia del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Almería (PEPMF). Especial significación tiene las actuaciones realizadas de forma no regulada en la zona del Canfornal en la zona Noroeste del Término, y que en el Avance se proponía su transformación en suelo Urbano, y que dadas las características del territorio se considera que dicha propuesta no era viable y que es necesario estudiar más detenidamente dicho ámbito.
- A nivel de medio urbano, la necesidad de la preservación del Casco Antiguo de Macael entendido como conjunto integrado con claros rasgos de homogeneidad, con las especiales características del mismo en su adaptación a la topografía con grades cambios de niveles, que han configurado un viario singular con dificultades de tránsito rodado, combinado con numerosas zonas de escalinatas para salvar los desniveles y mantener una trama urbano efectiva para su uso. El crecimiento perimetral al Casco Antiguo de las últimas décadas ha ido efectuando intervenciones que han ido configurando un viario más acorde con las necesidades actuales y solapándose con la trama existente en el Casco Antiguo.
- La crisis económica sobrevenida desde el verano de 2007, han incrementado las dificultades de acceso a la vivienda para capas significativas de la población en especial jóvenes. Si bien a partir de la aprobación



de la AdP por lo menos hay algunas opciones de vinculación de como mínimo el 30% de la superficie edificable residencial para vivienda protegida, la realidad es que a medio y largo plazo, es imprescindible una mayor aproximación a la realidad de las demandas locales, al que se debe dar una respuesta efectiva desde el Ayuntamiento, en especial a partir de la reciente entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

1.4.- Agotamiento a corto plazo de la capacidad operativa del planeamiento general vigente

En el actual modelo vigente, la capacidad residencial prevista de uso residencial que se recoge en el documento de Adaptación a la LOUA nos da los siguientes parámetros (referido al año 2007):

- Viviendas en suelo Urbano Consolidado un total de 2.562 viv, de las cuales 998 proceden de suelo desarrollado en Unidades de ejecución.
- En suelo Urbano No consolidado en desarrollo en ese momento se preveían 171 viv
- En Suelo Urbano No Consolidado pendiente de desarrollo se preveía 358 viv

Lo que implica que la capacidad residencial se establecía en el suelo Urbano en 3.092 viv.

La previsión en suelo Urbanizable era de 509 viv correspondiendo a Suelo Urbanizable Sectorizado 346 viv, y a Suelo Urbanizable Ordenado 163 viv,

El total de viviendas previstas por el Planeamiento en vigor (NNSS-96 y Adp-2009) se situaba en 3.601 viv.

Como síntesis de dichos datos y como reflejo de la situación actual destacamos:

- El muy bajo porcentaje de solares o vacíos urbanos susceptibles de edificación completando en su caso urbanización local, en relación a las viviendas existentes lo que en términos de funcionamiento del mercado se estima que en la práctica provoca fuertes tendencias al alza de los precios de suelo urbanizado por las simples perspectivas de escasez.
- En 16 años de vigencia de las actuales NNSS-96, se han urbanizado actuaciones de desarrollo que alcanzan 998 viviendas del total de nuevos desarrollos previstos en suelo urbano (1.527), es decir el 65,35%. En cambio del suelo urbanizable, solamente ha alcanzado la fase de planeamiento del Sector residencial SAU-1 del que solo se ha desarrollado completamente el ámbito SAU-1 P2.

Por lo tanto, si bien en el planeamiento vigente queda suelo pendiente de desarrollo con una capacidad operativa para dar respuesta a las necesidades inmediatas, es necesario acometer de forma inmediata cuestiones insuficientemente abordadas o no resueltas en el planeamiento vigente, a las que nos referíamos en el apartado de Diagnóstico, en especial a la parte del suelo urbanizable residencial en el que se ha procedido el cambio a uso terciario mediante modificación puntual actualmente en tramitación. También habrá que tener en cuenta la Unidad de Ejecución nº 7 "Cerro del Collado", cuya dificultad en su desarrollo aconseja su anulación, y en la que se preveía en la Adp-2009 127 viviendas.

Se hace también necesario fomentar a medio plazo la existencia de nuevas alternativas de desarrollo en la cantidad suficiente para introducir factores de competitividad en la oferta, y que sirva para resolver el estancamiento actual.



Los índices de agotamiento de la capacidad operativa de las NNSS, teniendo en cuenta las condiciones económicas y la clara tendencia al alza de los precios de la vivienda (y en especial del componente suelo), recomiendan fomentar tanto la cantidad de producción de suelo urbanizado para las necesidades diagnosticadas, como la diversidad tipológica, así como la flexibilidad para que los planes de desarrollo se puedan ir adaptando a las aspiraciones sociales de cada momento así como a la evolución de las demandas sociales, en las que, nuevas formas de residencia, de ocio, de espacio de trabajo y de actividad, evolucionan con una mayor rapidez que la respuesta para adaptar los planes a dichas circunstancias. Mención especial merece el acceso a la vivienda, dado que a partir de la entrada en vigor de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda protegida y el Suelo, la reserva para vivienda protegida del 30% de la capacidad residencial, ahora se hace extensiva a todos los municipios y, por lo tanto en el presente PGOU deben realizarse las oportunas previsiones que justifiquen su cumplimiento.

Aparte del agotamiento cuantitativo de la capacidad, por la aproximación a niveles de previsible escasez de suelo, estamos también ante un agotamiento estructural o cualitativo del modelo vigente, dado que la mayor parte de las actuaciones desarrolladas, a lo sumo han llegado a definir una ordenación "interna" coherente, pero ha faltado claramente una visión de mejora la estructura global de la ciudad en la relación de sus diferentes piezas.

Si bien dicho modelo era el más probable en un instrumento como el vigente, en el que los criterios estructurales aparentemente no estaban entre sus prioridades, y sin entrar a cuestionar su adecuación para las necesidades de hace una década, en el momento actual ya ha cumplido y agotado su función, y ahora es necesario un modelo articulador de todos estos desarrollos e integrador con los crecimientos futuros, superando concepciones excesivamente localistas de los propietarios de cada actuación, que en algunos casos, por el tamaño de la misma, han dado lugar a cesiones para sistemas en situación marginal o de escasa funcionalidad por lo reducido de su tamaño. Si a ello añadimos que las actuaciones estructurales más significativas de las NNSS vigentes, como es la transformación de zonas Industriales limítrofes con el Casco Antiguo en residencial y la canalizando las aguas residuales hasta la EDAR de la zona industrial, siguen siendo los grandes temas pendientes, lo que hace aún más patente la necesidad para invertir estas tendencias del modelo vigente, lo que solamente se puede realizar con eficacia desde un nuevo PGOU, con una concepción de todos los crecimientos coherente con una nueva ordenación estructural, que defina determinados grados de vinculación de trazados y secciones de la red viaria de funcionalidad general, así como tamaños, situación y agrupación en su caso, de las cesiones de diferentes ámbitos de actuación, que respondan mejor al interés público municipal.

1.5.- Adecuación a nuevos marcos legislativos y de planificación sectorial

En los 16 años de vigencia de las NNSS, se han producido importantes cambios, a nivel estatal y autonómico, tanto de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento, como en la legislación propiamente urbanística, que hacen que se resienta la vigencia de la operatividad de un instrumento planeamiento general como el que nos ocupa.

1.5.1.- Innovaciones en el régimen de legislación urbanística vigente en Andalucía

Las NNSS en vigor desde 1996, se formularon y empezaron a gestionarse en base al régimen del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992(TRL92) y los Reglamentos de desarrollo de la LS76.

El siguiente hito del régimen urbanístico es la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, que declara inconstitucionales, y por tanto nulos, una parte muy importante del contenido del TRL92, creando un vacío legal en las comunidades autónomas como Andalucía en las que no se había ejercido aún la competencia de la legislación propia en la materia. Con el carácter urgente derivado de la situación creada, se publicó la Ley



1/1997, de 18 de junio, por la que se adoptan con carácter urgente y transitorio disposiciones en materia de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, que venía a restituir en la Comunidad Autónoma de Andalucía, casi la totalidad del contenido del TRLS92, declarado nulo por STC. Curiosamente dicho régimen se vería alterado unos días después mediante Sentencia del Tribunal Supremo de 25-6-1997, que declaraba nulos los artículos 47, 160.3, 219, 228, 237.3, 238.2 y Transitoria lo del TRLS92.

La siguiente novedad tal vez más trascendente desde el punto de vista urbanístico, se produce por la nueva intervención de la Administración del Estado, mediante la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que introduce la importante novedad conceptual frente a criterios sustentados desde la LS56, de ser el suelo urbanizable el que pasa a tener un carácter residual, como resto entre las dos situaciones regladas del suelo urbano y del suelo no urbanizable (en sus versiones protegido y preservado).

Dos años después, mediante el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, se profundiza en el carácter residual del suelo urbanizable, al desaparecer de entre los criterios de clasificación del suelo no urbanizable del artículo 9.2º de la Ley 6/1998, la expresión "así como aquéllos otros que (el planeamiento) considere inadecuados para un desarrollo urbano".

El siguiente episodio innovador se produce mediante la Sentencia del Tribunal Constitucional 164/2001, de 11 de julio, referente a la Ley 6/1998, en la que se declaran inconstitucionales y nulos los artículos 16.1, 38 y parte de la Disposición final, siendo de especial interés la resolución respecto a cómo deben de interpretarse los artículos 9, 11 (14.2.a) y b), 15, 17.1, 18.1, 2 y 3, para que puedan ser conformes a la Constitución. En particular la interpretación que debe de darse al artículo 9, sobre clasificación del suelo no urbanizable, que según los FJ-14 de la STC deben de entenderse como "criterios mínimos o elementales de clasificación....permite identificar un amplio margen de regulación a cada Comunidad Autónoma...debemos negar todo carácter restrictivo al listado de valores y fines determinantes de regímenes especiales de protección...será el titular de cada competencia a quien corresponderá identificar y valorar la importancia de un fin o valor para establecer un régimen especial de protección", asimismo se aclara que 'el juicio de adecuación corresponde, en todo caso al órgano competente para la clasificación...al planeamiento corresponde establecer los criterios sobre cuando un terreno es adecuado, o no. para un desarrollo urbano."

A esta relación de incidencias, hay que añadir la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), que introdujo por fin esperanzas de mayor estabilidad a largo plazo del régimen urbanístico en nuestra Comunidad Autónoma, en un sector muy necesitado de certidumbres. La siguiente novedad se produce a finales de 2005 mediante la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, que generaliza a todos los municipios (ya no solo a los de "relevancia territorial"), la reserva del 30% de vivienda protegida. Esta Ley a su vez a sufrido un posterior reajuste mediante la Ley 1 /2006, de 16 de mayo, que esencialmente viene a concretar la posibilidad de que el Plan exima total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretas de densidad inferior a 15 viv/ha, y que además por su tipología no se consideren aptas para este tipo de viviendas, debiendo prever el Plan la compensación de esta disminución en el resto de áreas, con el límite lógico de "asegurar una distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad".

La Administración del Estado ha vuelto recientemente a intervenir mediante la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo (BOE 29-05-07), y posterior Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, cuyas novedades más significativas son las siguientes:

- Culmina un proceso de recorrido en sentido contrario al iniciado por la Ley 6/1998, en cuanto a afirmación de la función pública del urbanismo y de ordenación racional de los crecimientos, frente al



planteamiento liberalizador y ambientalmente insostenible de que todo el suelo es susceptible de urbanizarse salvo que haya razones objetivas que determinen la protección.

- Tras la atropellada evolución de la legislación estatal de suelo y valoraciones, muy condicionada por los sucesivos fallos del TC, se prescinde de regular técnicas específicamente urbanísticas, más propias de las competencias de las comunidades autónomas, centrándose en el régimen del suelo y lo igualdad en el ejercicio de los derechos constitucionales a él asociados en lo que atañe a los intereses cuya gestión está encomendada al Estado. Son significativas las novedades en estas materias: En los criterios de valoración a efectos urbanísticos se establecen dos situaciones, suelo rural y suelo urbanizado, frente a la situación tradicional de valorar el suelo a partir de la clasificación y categorización urbanística.
- En la valoración del suelo rural, se abandona el método de comparación y se adopta el método de capitalización de rentas, con el único matiz de tener en cuenta la localización solamente en la medida en que la posición sea un factor relevante en la formación tradicional del precio de la tierra.
- En la valoración del suelo urbanizado que no esté edificado, se aplicará a la edificabilidad y uso atribuidos por la ordenación urbanística, el valor de repercusión determinado por el método residual estático, descontando en su caso el valor de los deberes y cargas pendientes para poder realizar la edificabilidad prevista. En el caso de suelo edificado o en curso de edificación, el valor de tasación será el superior de los siguientes:
 - El de tasación conjunta de suelo + edificación legal existente, por el método de comparación.
 - El de tasación por el método residual estático aplicado sólo al suelo.
- La principal novedad, tanto para una como otra clase de suelo, es que en ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística, que no hayan sido aún plenamente realizados. Es decir cualquier actuación urbanizadora en la que se actúe por expropiación como sistema o tenga que aplicarse parcialmente la misma en otros sistemas, se tasarán como suelo rural, lo que supone sin duda una novedad conceptual muy significativa.
- Finalmente la Ley 8/2007, incide en otros diversos aspectos, como la apuesta por la sostenibilidad y regeneración de las ciudades existentes frente a la creación de nueva ciudad, estándares de transparencia en la tramitación y participación, existencia de recursos y viabilidad de las infraestructuras territoriales para las nuevas demandas, reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida, aspectos todos ellos sobre los que las legislaciones de las comunidades autónomas, y en particular la LOUA, han venido incidiendo en los últimos años. Algunas de dichas cuestiones, a la vista de la doctrina del TC de la última década, son competencias transferidas a las comunidades autónomas, por lo que la Ley, suponemos que para evitar conflictividades anteriores, permite a la legislación autonómica hacer amplias excepciones, lo que por otra parte hace dudar del alcance de la efectiva equiparación de deberes y derechos básicos en el conjunto del Estado.

Por lo tanto resulta que durante la vigencia de las NNSS-96, se han contabilizado hasta seis (6) hitos de cambios de notable trascendencia en la legislación urbanística, lo cual supone un cambio substancial tanto respecto a nuestra propia tradición urbanística en que se cambiaba de régimen cada 15 a 20 años, como en comparación con en países de nuestro entorno económico y cultural, en que a la regulación del régimen urbanístico y de propiedad se le suele dar un plazo razonable de asentamiento de costumbres, técnicas y prácticas, lo que teniendo en cuenta que las actuaciones urbanísticas son dilatadas en su desarrollo y se suelen planificar a medio y largo plazo, tal vez,



una mayor estabilidad del régimen urbanístico básico, operaría positivamente sobre la confianza, y certidumbre que precisan los operadores de la producción de suelo urbanizado, cuya suficiencia en el mercado inmobiliario es uno de los factores más influyentes para que los precios no dificulten el acceso a derechos básicos como el de la vivienda.

1.5.2.- Innovaciones en materia de legislación sectorial con incidencia en el planeamiento

En el ámbito de las novedades sobrevenidas de la legislación sectorial hay que destacar a nivel autonómico, la reciente Ley 7/2007 de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que entró en vigor el 20 de enero de 2008, que será el nuevo marco general que sustituirá a la anterior Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, que ni siquiera afectó a las NNSS-94 en cuanto a integración en las mismas de la evaluación ambiental.

También a nivel estatal y autonómico por su incidencia sectorial en el municipio, hay que destacar el nuevo marco normativo en las siguientes materias:

a) Conservación y protección del medio físico:

- Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres. Transposición de la Directiva 92/43/CEE (Directiva Hábitats), cuyo objetivo es la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC); en dicha red, denominada Natura 2000, obligatoriamente están incluidas todas las Zonas de Especial Conservación para las Aves (ZEPA).
- Ley 2/1992, de 15 de junio. Forestal de Andalucía.
- Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y Biodiversidad.

b) Patrimonio histórico:

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

c) Vías Pecuarias:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



d) Carreteras y transportes terrestres:

- Real Decreto 18)2/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.
- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteros de Andalucía.
- Ley 2/2003, de 12 de mayo, de Ordenación de los Transportes Urbanos y Metropolitanos de Viajeros en Andalucía.
- Decreto 15/2007, de 22 de mayo, por el que se acuerda la formulación del Plan de Infraestructuras para la Sostenibilidad del Transporte en Andalucía 2007-2013.

e) Infraestructuras diversas:

- Real Decreto Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas residuales urbanos.
- Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico.
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre. General de Telecomunicaciones.
- Decreto 310/2003, de 4 de noviembre, por el que se delimitan las aglomeraciones urbanas para el tratamiento de las aguas residuales en Andalucía y se establece el ámbito territorial de gestión de los servicios del ciclo integral del agua de las entidades Locales a los efectos de lo actuación prioritaria de la Junta de Andalucía.
- Decreto 140/2006, de 11 de julio, por el que se acuerda la formulación del Plan Director de Infraestructuras de Andalucía 2007-2013.

f) Perspectiva de género y planeamiento urbanístico

La Ley 12/2007, de 26 de noviembre, por la que se promueve la igualdad de género en Andalucía, tiene como objetivo la consecución de la igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres, y profundiza y concreta para Andalucía unas políticas que parten de la declaración de la ONU de 1967, las Conferencias mundiales sobre la mujer celebradas en el marco de Naciones Unidas en Méjico (1975), Copenhague (1980), Nairobi (1985) y Pekín (1995). A su vez en el marco europeo, el Tratado de Ámsterdam (1997), incluye referencias específicas a las políticas de igualdad que se fueron concretando en las Directivas 2002/73/CE, 2004/113/CE y 2006/54/CE.

En referencia al Estado español, la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de mayo, para la igualdad efectiva de hombres y mujeres, constituye el marco de desarrollo acometido en Andalucía mediante la Ley 12/2007, que en su artículo 50, dentro de las políticas de promoción y atención a las mujeres, establece un mandato específico para los ámbitos de planeamiento urbanístico y de vivienda:

1. Los poderes públicos de Andalucía integrarán la perspectiva de género en el diseño de las políticas y planes de vivienda, desarrollando programas y actuaciones específicas para distintos grupos sociales y modelos de familia.



2. Asimismo, los poderes públicos de Andalucía, en coordinación y colaboración con las entidades locales en el territorio andaluz, tendrán en cuenta la perspectiva de género en el diseño de las ciudades, en las políticas urbanas, y en la definición y ejecución de los planeamientos urbanísticos.
3. Asimismo, facilitarán el acceso a las viviendas protegidas de las mujeres víctimas de violencia de género y de aquellas que se encuentren en situación de riesgo de exclusión social, en función de las condiciones especialmente gravosas que pudieran concurrir."

Desde el presente Plan se han tenido en cuenta desde la información y diagnóstico, de acuerdo con las más recientes investigaciones sobre el tema, las peculiaridades y diferentes matices en cuanto a necesidades y modos de habitar, de movilidad y de servicios sociales, a efectos de contribuir desde el planeamiento urbanístico municipal, en lo que de dicho marco planificador dependa, a coadyuvar a las políticas de igualdad real y efectiva entre mujeres y hombres.

g) Ley de Derecho a la Vivienda.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, aparte de profundizar en el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, en su artículo 13 se regula la figura de los "Planes municipales de vivienda y suelo", estableciendo que Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo".

De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición final segunda "los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años, contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos planes de vivienda y suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas a esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística".

Desde el presente documento para aprobación inicial se ha profundizado en el apartado 5 de la Memoria de Información, en la evaluación de las necesidades de vivienda y en particular de vivienda protegida, para dar una respuesta coherente a las mismas. No obstante, y aunque de acuerdo con la Disposición final antes citada no habría obligatoriedad inmediata de integración en el presente PGOU de las citadas determinaciones del Plan municipal de vivienda y suelo, se recomienda al Ayuntamiento su formulación inmediata para que en fases sucesivas de tramitación del PGOU se pueda incorporar una total coherencia entre planeamiento urbanístico y políticas de vivienda.

Todos estos cambios normativos, en especial los de la legislación urbanística y vivienda, condicionantes medioambientales (EslA), sin duda configuran un panorama en el que cualquier planeamiento general con más de diez años de vigencia queda obsoleto, y por simple adecuación normativa sería recomendable acometer su revisión o, como en nuestro caso, su sustitución por un nuevo PGOU.

h) Excesos de normatividad y planeamiento urbanístico.

El panorama descrito en apartados anteriores es reflejo de que el planeamiento urbanístico, a pesar de estar regulado directamente por la legislación urbanística y de ordenación del territorio, que son las únicas que en sentido propio establecen, o debieran establecer, su contenido, alcance y tramitación, tradicionalmente ha sido el instrumento planificador más pacíficamente integrador de los parámetros previstos en otras legislaciones y planes sectoriales y en particular en cuanto a la protección del medio físico, ambiental y patrimonio. No obstante tal vez merecería una especial reflexión, o por lo menos cuestionarse la forma en la que recientemente vienen incidiendo en los contenidos y trámites urbanísticos una serie de normas y planes sectoriales, en la medida en que desde cada



vez mayor número de Informes vinculantes, se viene incidiendo desde una visión muy parcial, en pretensiones incluso de una determinada clasificación del suelo, de modo que llegará un momento en que el plan urbanístico quedará totalmente desvirtuado en su función tradicional de integración y de vertebración de las afecciones sectoriales que confluyen en la ciudad, que en su práctica totalidad, lo que suponen son limitaciones de uso y edificación, en general fácilmente integrables en el medio urbano, mediante la técnica de la "calificación", sin necesidad de que cada visión sectorial tenga que ver satisfecha una especie de cuota de imposición de "suelo no urbanizable de especial protección", ya que, salvo excepciones muy cuestionadas en su coherencia jurídica, en ningún caso dichas normas sectoriales establecen, parámetros que condicionen una determinada clasificación de suelo en el medio urbano (urbano + urbanizable), que cabe aspirar a que tenga una continuidad coherente en todas sus piezas.

Ordenar el medio urbano supone intervenir "integrando". Si una serie de piezas fundamentales para que la ciudad se pueda vertebrar, se asume que, desde determinadas visiones sectoriales, y sin debate posible, e incluso muchas veces sin motivación jurídica, se dicten vía Informe vinculante, a las Administraciones con competencias urbanísticas, una serie de reductos de suelo no urbanizable de especial protección en el medio urbano, el Plan urbanístico, dejará de ser el instrumento de ordenación integral de la ciudad, y devendrá en un extraño instrumento que, aún consiguiendo dar satisfacción a dichas visiones sectoriales parciales, estará muy alejado de cumplir la función integradora que le otorga la legislación urbanística, que es la que regula su objeto, alcance y finalidades.

La falta de claridad en cuanto a los límites que las propias legislaciones y planes sectoriales establecen o debieran establecer en su coordinación con los planes urbanísticos, está llevando también, tal vez sin la suficiente reflexión crítica, a pretensiones de que los Planes urbanísticos incorporen determinaciones que no son propias de los mismos, o que se pretenda aprovechar la tramitación del plan urbanístico para que éste suplante, todas las deficiencias de las insuficientes planificaciones sectoriales y, en definitiva, llevando a unas extensiones en los contenidos de los PGOUs, incluido éste, claramente incoherentes con el mandato del artículo 8.2 de la LOUA, que establece que deben desarrollarse "con arreglo a principios de máxima simplificación y proporcionalidad según la caracterización del municipio", llevando también a unas dilaciones de tramitación que hace tiempo se asume como normal, que un PGOU no se consiga tramitar en lo que dura un mandato de 4 años de una corporación municipal, con lo que, cuando se consigue alcanzar el hito de la aprobación definitiva, lo más probable es que el Plan esté ya obsoleto en relación con las circunstancias económicas y aspiraciones políticas locales que justificaron el inicio de su formulación.

Por supuesto las iniciativas emprendedoras y proyectos empresariales razonables que se adherían en los primeros pasos de los procesos de participación pública, no llegan ni a la mitad de la tramitación, ya que los tiempos de los sectores más creativos, independientes y dinámicos de la sociedad global, son bastante incompatibles con lo que, en curiosa coincidencia desde los sectores políticos más aparentemente contrapuestos (lo que teóricamente debería coadyuvar a su solución), se viene diagnosticando certeramente como "excesos de normatividad", que aunque es patente que al Urbanismo afecte en máximos casi paralizantes, estamos ante excesos que condicionan las actividades más elementales de la vida diaria y que previsiblemente si no se cambia pronto esta dinámica, los efectos de pérdida de funcionalidad y de competitividad, y posiblemente, de credibilidad del planeamiento, en relación con su función social, de ordenación integradora y dinamizadora de los tejidos productivos locales, quede cada vez más alejada de las aspiraciones.

Los excesos de la normatividad y la dilación temporal que genera poder desarrollar cualquier iniciativa urbanística, en muchos casos paso previo para la implantación de actividades empresariales, es una de las cuestiones que está en el fondo del último Informe anual del Banco Mundial, que analiza el dinamismo de las economías y los efectos de la burocracia en sus mercados. Resulta que siendo España la 9ª economía mundial y las potencialidades que



ello conlleva, ha descendido más de 15 puestos en la última década y ocupa hoy el puesto 49 en el ranking de dinamicidad, que encabezan Hong Kong y Nueva Zelanda. Llama especialmente la atención, que en dinamicidad económica y en complejidad administrativa estemos ya por detrás de países tan exóticos como ex repúblicas soviéticas (Kirguizistán, Georgia, Macedonia), o de Chile y Puerto Rico; siendo Reino Unido y Dinamarca los que ocupan los primeros puestos del ámbito europeo. Curiosamente los países más dinámicos de nuestro entorno socioeconómico cercano, hace tiempo que en cuanto a planificación territorial y urbanístico emprendieron el camino contrario a nosotros en cuanto a simplificación de contenidos y de tramitación de planes, siendo habitual que un plan de un municipio mediano se resuelva en unas 150 páginas incluidos planos y en menos de dos años de tramitación.

Posiblemente el camino emprendido por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el Decreto 11/2008, en cuanto a simplificación de contenido y de tramitación en las denominadas Adaptaciones Parciales a la LOUA, sea el camino más correcto, siempre que se pudiera lograr generalizar a Planes con operatividad completa en cuanto al alcance de sus determinaciones.

1.5.3.- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Mención especial por su novedad y singular trascendencia en el planeamiento municipal, merece el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre y vigente desde su publicación en el BOJA de 29-12-2006.

En tanto se tramitan los denominados Planes Subregionales, en la última fase de tramitación del POTA, en la Norma 45 se han introducido las siguientes determinaciones con carácter general para todos los municipios:

"4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en ese Plan los siguientes:

- a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años, los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*
- b) El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.*
- c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.*



- d) *Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.*
- e) *La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.'*

En aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su Disposición Adicional 2ª, se han flexibilizado los límites decrecimiento de suelo urbanizable del POT, que para municipios diversos tramos de población hasta 10.000 habitantes, puede oscilar del 40% al 60% (40% para el caso de Macael) de la población existente y, en cuanto a extensión de suelo, ya no computan los suelos industriales, cuestión ésta última de especial trascendencia para el caso de Macael, en que se desea resolver la carencia actual de suelo para actividades económicas.

1.6.- Conveniencia y oportunidad de la formulación del PGOU

Como conclusión de lo expuesto en apartados anteriores, se deduce claramente la conveniencia y oportunidad de acometer la formulación de un PGOU, en sustitución del planeamiento general vigente (NNSS-96 + AdP), por tres razones principales:

- a) Por coherencia con los supuestos normativos de revisión previstos en la LOUA y en las propias NNSS-96, por ser necesaria la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general, la clasificación del suelo, y necesidad de nuevos suelos para vivienda, espacio productivo y dotacional que resuelva los déficits actuales.
- b) Por agotamiento cualitativo del modelo de desarrollo del planeamiento general vigente.
- c) Por necesidad de adaptarse a los múltiples cambios operados en la última década tanto en la legislación urbanística básica, como en la legislación y planificación sectorial con incidencia en el planeamiento.

Por todo ello, el Ayuntamiento de Macael adoptó la decisión de acometer la sustitución de las NNSS, mediante convenio con la consejería de Obras Públicas y Transportes para la financiación de los trabajos de redacción.



2.- PROCESO DE FORMACIÓN DEL PGOU Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

2.1.- Participación hasta la fase de Avance

Una vez deducida la necesidad de la sustitución del planeamiento general vigente por un nuevo PGOU, por el Ayuntamiento se procedió a acometer las actuaciones procedentes, iniciándose los trabajos de redacción culminándose con la fase de Información-Diagnóstico y a continuación se procedió a la redacción del Avance.

Con fecha 14 de febrero de 2006 se publicó en BOP el acuerdo del Ayuntamiento de Macael de 20 de enero de 2006, referente a la exposición pública del Avance del PGOU, con lo finalidad de que por asociaciones y particulares se pudieran formular sugerencias y otras alternativas de planeamiento. Durante dicha exposición y como resultado de la realización un intenso trabajo de concertación sobre los desarrollos previstos en el Avance y el modelo de ciudad propuesto. Como resultado del proceso se formularon 40 escritos de sugerencias y alternativas, en su mayor parte referentes a cuestiones de interés particular, sobre cuya respuesta detallada nos remitimos al Informe que se incorpora al presente documento realizado por el equipo redactor del presente documento, así como a la síntesis del proceso que se incluye en este apartado.

La entrada en vigor del POTA a finales de 2006 y sus límites de crecimiento obligó a reconsiderar parte del modelo previsto hasta ese momento en el Avance, lo que unido a la nueva Corporación municipal elegida tras las elecciones locales de mayo de 2011, con una composición política diferente, motivó lógicamente un periodo de reflexión adicional sobre el modelo de desarrollo, que culminaron con la adopción de algunos criterios adicionales distintos, en el que en síntesis se dispone:

- Asumir como criterios y soluciones generales conforme o los cuales han de culminarse los trabajos de elaboración del PGOU, los contenidos en documento borrador realizado por el anterior equipo redactor, estableciéndose en consecuencia los objetivos a materializar los siguientes:
 - Construcción de viviendas para la demanda existente, sobre todo viviendas de protección.
 - Mejorar las infraestructuras en especial la de saneamiento de la zona industrial.
 - Prever las mejoras de abastecimiento de agua mediante la construcción de nuevo depósito regulador.
 - Mejorar el medio ambiente urbano:
 - Limpieza y puesta en valor del río, saneamiento y conducción de aguas residuales a depuradora.
 - Dotar al municipio de mayor nº de plazas de aparcamiento..
 - Fomentar la mejora de espacios públicos.
 - Ampliar la ubicación del suelo industrial.
 - Transformar las zonas ya previstas en las NNSS-96 de Industrial a residencial.

Tras la fijación de criterios para la redacción del documento para aprobación inicial, por el Ayuntamiento se procede al encargo de la elaboración de los siguientes estudios sectoriales:

- Estudio de Inundabilidad del cauce del Río de Macael y de Laroya en lo que afecta a nuevos crecimientos del modelo de desarrollo acordado, dado que el núcleo de Macael incluye dichos cauces urbano con el nivel del riesgo B y C (ver Estudio de Inundabilidad), en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones aprobado por Decreto 189/2002. También se estudia el Arroyo de escorrentías existente en la zona de ampliación de polígono industrial.



2.2.- Convenios Urbanísticos

Durante el proceso de Avance se ha dado especial difusión al contenido del Plan entre los propietarios afectados a efectos de suscitar en la medida de lo posible la concertación y convenios que garanticen el desarrollo mediante iniciativa particular. La situación de crisis económica general e inmobiliaria en particular, ha limitado considerablemente la posibilidad de compromisos, ante la incertidumbre sobre la viabilidad de la obtención de financiación.

2.3.- Conclusiones de la participación y proyección de la misma a la gestión y ejecución del Plan.

El presente documento tiene por objeto el análisis y contestación de las sugerencias presentadas por el Avance del Plan General de Ordenación Urbanística de Macael, aprobado en sesión plenaria del ayuntamiento el 20 de enero de 2006, sometiendo a exposición pública.

Se recogen a continuación el resumen de las sugerencias y de la contestación a las mismas por parte del nuevo equipo redactor.

El total de sugerencias recogidas son 40, numeradas del 1 al 40, y cuya relación se recoge en la tabla adjunta.



3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU

De acuerdo con los artículos 3 y 9 de la LOUA, la actividad urbanística y los instrumentos de planeamiento tienen unos fines y objetivos genéricos que deberán concretarse y desarrollarse en su ámbito territorial en coherencia con las características del municipio, el diagnóstico realizado sobre su situación actual y del resultado del proceso de participación pública.

La finalidad del presente capítulo es la concreción ordenada de los objetivos básicos del presente documento del PGOU, así como los criterios con los que se pretenden conseguir y alternativos que se han planteado. Con ello se pretende dejar patente de forma transparente cual ha sido el proceso argumental detallado de técnica urbanística y de decisión municipal que ha llevado a la concreción de la propuesta de ordenación concretada en el PGOU.

Se diferenciarán dos grandes bloques, los referentes al territorio municipal en su conjunto, y los relacionados con el diagnóstico de la problemática más propiamente urbana.

3.1.- Objetivos y criterios de ordenación del territorio municipal

INTEGRACIÓN DE OBJETIVOS DE LA PLANIFICACIÓN SUPRAMUNICIPAL

Es objetivo del PGOU de Macael la integración y concreción para su ámbito municipal de todas las planificaciones supra-municipales que le afectan y en particular las siguientes:

- a) Planificación de los recursos naturales:
 - Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN). -Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG).
 - Plan de Desarrollo Sostenible (PDS).
- b) Planificación especial del medio físico y de coordinación de la ordenación del suelo no urbanizable
- c) Planificación de infraestructuras:
 - Plan Director de Infraestructuras de Andalucía (PDIA).
- d) Otras planificaciones sectoriales:
 - Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
 - Plan Hidrológico de la Cuenca Hidrográfica del Sur de España (CHSE)
 - Plan de prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.
 - Planes de gestión de residuos urbanos y peligrosos.

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

- a) Modelo de asentamientos poblacionales:

En coherencia con lo dispuesto en el artículo 9.A) de la LOUA y Norma 45 del POTA, se opta por un modelo de crecimiento vertebrado en torno al núcleo principal actual, evitando la dispersión en nuevos núcleos de población.

La integración de la planificación supramunicipal y su concreción a las condiciones del territorio municipal supondrá, en aplicación del régimen urbanístico de la LOUA para el suelo no urbanizable, limitar coherentemente con el grado de protección de cada espacio, las actuaciones que puedan suponer nuevas edificaciones no



vinculadas usos de protección o de actividades agropecuarias o forestales y en particular la vivienda, y contribuir a la evitación de nuevos núcleos de población.

En ambos supuestos, se propone que desde el PGOU se califiquen como áreas de riesgo objetivo de formación de nuevo núcleo de población, y aparte de las medidas que pudieran proceder desde la disciplina urbanística, proponer desde las NNUU del PGOU la prohibición de nuevas segregaciones y edificaciones de cualquier tipo en el área afectada y entorno inmediato, puesto que es patente el riesgo de la situación actual. Las construcciones sobre las que no proceda por transcurso del plazo, ejercicio de acciones de disciplina urbanística, quedarán en situación jurídica de "asimilación a fuera de ordenación" en los términos regulados en el artículo 53 del reciente Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en lo sucesivo RDU).

b) Redes viarias e infraestructuras.

Desde el Plan no se plantea el objetivo de ninguna nueva red viaria estructural que afecte al término municipal.

En cuanto a las infraestructuras subterráneas, su viabilidad en suelos protegidos se remitirá a la evaluación ambiental del proyecto específico.

c) Vías pecuarias y caminos públicos.

Respecto a la red de vías pecuarias se propone el objetivo de dar prioridad en coordinación con el Plan de Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias, a lo recuperación del dominio y uso público de aquellos tramos con una función de especial vertebración del medio rural, tanto para su uso tradicional como para la habilitación de itinerarios relacionados con el senderismo y fomento del turismo rural.

La red que discurre por el núcleo urbano consolidado, el criterio, en aplicación del Reglamento de Vías Pecuarias será plantear su desafección según la Disposición Adicional 1ª del Decreto 155/1998. Respecto a las que afectan a nuevos desarrollos en que por su anchura no sea viable su integración en la ordenación se planteará por el PGOU la gestión de un trazado alternativo en los términos del artículo 39.2 del citado Decreto 155/1998.

Respecto a la red de caminos se proponen objetivos de ámbito municipal para la mejora o la recuperación del uso público o la habilitación de itinerarios de especial interés por servir de conexión entre carreteras o entre éstas y vías pecuarias, creando una estructura más permeable en el término, con similar objetivo que con las vías pecuarias, en cuanto al fomento del senderismo y turismo rural.

OBJETIVOS DE PARÁMETROS DE ORDENACIÓN FÍSICA EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

Por todas las Administraciones que intervienen en la formación del PGOU, se coincide en que la regulación de los parámetros básicos de parcelación y de edificación vinculada a las explotaciones, en cada una de las áreas homogéneas del municipio, es el instrumento técnico fundamental desde el planeamiento urbanístico para la preservación de las características paisajísticas del Parque Natural.

En la fijación de la parcela mínima adecuada para cada área homogénea, en especial a efectos de edificación en la misma, se deben de tener en cuenta los siguientes criterios:

- Riesgos de generación de núcleo de población en función de la parcelación preexistente en cada área homogénea o partes de la misma.



En coherencia con los criterios de la LOUA y del POTA, se deberá adoptar una regulación del suelo no urbanizable que impida la implantación de nuevas viviendas en suelo no urbanizable, no vinculadas a la explotación agraria o forestal. La demanda acreditada de 2ª residencia y sector turístico, que sea generadora de una actividad económica compatible con el modelo de desarrollo adoptado es un objetivo expreso al que el Ayuntamiento quiere dar respuesta "ordenada" en el medio urbano.

No obstante lo expuesto también debe merecer especial reflexión en la ordenación del suelo no urbanizable, en áreas con menor grado de protección y capacidad de acogida idónea, para facilitar la implantación de actividades industriales incompatibles con el medio urbano y actividades turísticas, en especial si están vinculadas a la rehabilitación del patrimonio histórico en el medio rural.

FOMENTO DE LA INTERVENCIÓN ACTIVA EN LA PRESERVACIÓN DEL MEDIO RURAL

Se establece el objetivo de superar la concepción pasiva habitual del planeamiento en el suelo no urbanizable proponiendo la intervención en el mismo mediante Acciones Territoriales (AT) y que complementen las normativas estáticas de protección, coadyuvando al logro de determinados objetivos prioritarios para solucionar los problemas diagnosticados (recuperación de vías pecuarias y caminos, mejoría del paisaje, restauración de canteras y similares).

La concreción de estas actuaciones se estima muy conveniente desde el planeamiento, para facilitar las adquisiciones de suelo necesarias (expropiaciones y recuperaciones de dominio público), y promover los acuerdos necesarios para cooperar con particulares y otras Administraciones en su ejecución.

OBJETIVOS DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ETNOGRÁFICO EN EL MEDIO RURAL. USOS ALTERNATIVOS DE DICHO PATRIMONIO.

En cuanto al patrimonio arquitectónico y etnográfico en el medio rural se plantean los siguientes objetivos:

- Catalogación no limitada a la edificación, sino extensivo al paisaje que lo envuelve desde los corredores visuales de acceso, y a los elementos auxiliares como abrevaderos, tribunos, vallados tradicionales de mampostería, fuentes, así como maquinaria y enseres vinculados a actividades de interés etnológico en especial en lo relacionada con la actividad del mármol, de gran tradición en el municipio.
- Propiciar usos alternativos de carácter dotacional o relacionados con el turismo rural (pequeños hoteles, restaurantes, actividades de ocio), vinculados a la rehabilitación coherente con sus valores patrimoniales y según grados de protección y en las zonas o edificios en los que desde el PGOU se estima más adecuados dichos usos turísticos alternativos.

OBJETIVOS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO.

Establecer la delimitación de yacimientos no delimitados así como activar aquellas actuaciones que permitan poner en valor los mismos.

3.2.- Objetivos y criterios sobre los terrenos más idóneos para los nuevos desarrollos

3.2.1.- Objetivos en cuanto a necesidades de crecimiento

Con carácter general se adoptan como objetivos mínimos de crecimiento en el dimensionado del PGOU, los deducidos en la fase de diagnóstico y que se sintetizan en el apartado 1.0.5. de la Memoria de Información.



CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

La capacidad del planeamiento general vigente, viene dada por la cifra de 2.701 viviendas existentes (base datos catastro), más una capacidad operativa adicional de cierre de dicho modelo por los siguientes conceptos:

- Solares
- UEs en curso de planeamiento y urbanización

Total capacidad operativa actual:

— Viviendas existentes:	2.701
— Capacidad pendiente:	456
Total:	2.841 viv

La suma de las necesidades mínimas de viviendas diagnosticadas en el núcleo urbano son los siguientes según conceptos (ver apartado 5 de la Memoria de Información)

A partir de dicha hipótesis para un horizonte de 8 años tendremos:

- Población 2012: 6.035 Hb.
- Población 2016: 6.109 Hb.
- Población 2020: 6.183 Hb.

No obstante, dichas cifras solo se refieren al crecimiento demográfico de la población de derecho. Del análisis desarrollado en el apartado correspondiente se obtiene, en total, para los 8 años de horizonte del Plan, la demanda total de viviendas que se estiman necesarias, asciende a 1.095 viviendas, desglosándolas de la siguiente forma:

— Por crecimiento vegetativo:	69 viv.
— Por 2da residencia:	150 viv.
— Por Sustitución de vivienda inadecuada:	146 viv.
— Vivienda para jóvenes (18-35 años):	
• Vivienda libre jóvenes:	401 viv.
• Vivienda protegida jóvenes:	329 viv.
— Vivienda protegida otros colectivos:	49 viv.

TOTAL DEMANDA ESTIMADA NUEVAS VIVIENDAS: 1.144 viv

De las cuales 378 viviendas corresponden a Viviendas de Protección y 766 a Viviendas Libres.

No obstante, por el Ayuntamiento, en la fijación de los criterios tras la fase de Avance para la redacción del documento para aprobación inicial, se acuerda que el crecimiento del PGOU se ajuste a los límites de la Norma 45 del POT, que puesto que se refieren al "suelo urbanizable sectorizado para 8 años", supondrá una cifra ligeramente superior a las necesidades mínimas evaluadas, siendo muy razonable planificar con cierta flexibilidad un crecimiento algo superior, en previsión tanto de una mayor funcionalidad temporal del PGOU por su dilatada tramitación, como de supuestos en que alguna de las actuaciones programadas pudiera ralentizarse su desarrollo por dificultades sobrevenidas.



Respecto al núcleo urbano, desde el PGOU se propone el objetivo de plantear diversas actuaciones de reforma interior o de fomento del traslado de industrias molestas limítrofes con el casco actual, operaciones vinculadas a que simultáneamente se produzca el traslado de la actividad a cualquiera de las nuevas áreas específicas industriales del municipio.

OBJETIVOS EN CUANTO A SUELO INDUSTRIAL:

Los objetivos de crecimiento de suelo industrial se establecen con los siguientes criterios de política municipal:

- En relación con las previsiones de las NNSS de 1996 hay que señalar que se ha colmatado el suelo Industrial. Parte del suelo Industrial en las zonas contempladas en la Adp y NNSS 96 como zona de transición (ZTU) se mantiene la necesidad de su transformación en Residencial y Terciario. Este nuevo criterio municipal en relación a la ordenación del Avance es plenamente coincidente con el diagnóstico de capacidad de acogido realizado en su momento.
- Es necesario la ampliación del actual suelo Industrial, habiéndose propiciado una pequeña parte de ampliación del suelo Industrial existente con la tramitación de 2 modificaciones puntuales en la zona industrial para su ampliación que actualmente están en tramitación, y cuya viabilidad está condicionada al tratamiento que con la Agencia de Medio ambiente se adopta en cuanto a la zona de Montes del pueblo afectada, parte de la cual está altamente antropizada.



Imagen 1. Zona Industrial

Estos criterios de política municipal, la cuantificación propuesta y su ubicación es equilibrada en relación con la población del núcleo y plenamente coherente con los criterios y objetivos de oportunidades de desarrollo de la zona, donde se recomienda el fomento de suelo para soporte de actividades de transformación de los productos de la comarca, en especial en los aprovechamientos y transformación del mármol, potenciándose la aplicación de I+D+I para la implantación de nuevas industrias que abarquen nuevos sectores y que implique a medio y largo plazo una menor dependencia del sector de la construcción en cuanto aportación de materiales con bajo valor añadido.

OBJETIVOS EN CUANTO A SUELO TERCIARIO:

Al igual que en el caso del suelo industrial los objetivos de reserva de suelo para usos terciarios tienen un componente de objetivos de política municipal de oportunidad, que incluyen el turismo rural entre las actividades con mayores posibilidades de dinamización de la economía local y de generación de empleo, si bien no se plantea actuaciones concretas, pero si se recoge su posibilidad.

Además, de acuerdo con los objetivos específicos del Ayuntamiento en cuanto a desarrollo terciario-turístico son convenientes reservas específicas en el resto del núcleo para dar respuesta a las siguientes alternativas:



- Usos comerciales y de ocio que demanden implantaciones extensivas y con reservas importantes de aparcamiento de difícil solución en el casco consolidado.
- Usos de alojamiento de carácter singular como residencias no asistenciales para personas mayores, albergues juveniles para actividades vinculadas al voluntariado ambiental y al turismo de naturaleza.

3.2.2.- Objetivos y criterios sobre los terrenos más idóneos para los nuevos desarrollos

En el apartado 9.5 de la Memoria de Información, se expone el diagnóstico razonado desde la técnica urbanística acerca de las áreas del entorno del núcleo actual que disponen de la "capacidad de acogida" más idónea para servir de soporte a nuevos desarrollos, teniendo en cuenta la escala de valoración y los componentes habituales del análisis:

- Incidencia paisajística y ambiental
- Hipsometría y clinometría.

Las áreas para acoger nuevos desarrollos que se realizaron en la fase de Avance constituyeron una propuesta muy amplia a efectos de abrir el debate de la ordenación del Plan en su fase más primaria, y que en el presente documento se ha procedido a la propuesta de los suelos que se han considerado más idóneos con criterios de sostenibilidad y oportunidad, y que se someten a la tramitación del presente PGOU someténdolos a su exposición pública en la que la participación ciudadana ratificara o no las propuestas del PGOU, participando mediante la presentación de las alegaciones que estimen procedentes y que deberán ser objeto de estudio tanto por el equipo Redactor como por el equipo de gobierno.

Para las propuestas realizadas se han contemplado los siguientes aspectos:

- Objetivos de política municipal en cuanto al dimensionado del futuro plan, en especial en aquéllos desarrollos calificables como de "oportunidad" que por la Corporación se valoren de interés público para el municipio como los desarrollos de tipo industrial, terciario o turístico, cuyo diagnóstico, contrariamente al caso residencial, son más difícil de objetivar desde la técnica urbanística.
- Diagnóstico técnico de las áreas con capacidad de acogida idónea desde el punto de vista de la protección del paisaje, así como de la disposición de los parámetros físicos adecuados en cuanto a pendientes y condiciones geotécnicas.
- Capacidad de compromiso de los propietarios afectados para la concertación y convenio con el Ayuntamiento, que garantice el desarrollo y ejecución de la urbanización en los plazos y condiciones establecidas por el Plan, incluyendo la participación que corresponda en los costes de sistemas generales.
- Capacidad municipal para asumir aquéllas actuaciones necesarias para la coherencia general del conjunto de desarrollos en los que no se logre concertar con la iniciativa privada.
- Coherencia general de la estructura urbanística resultante.

En conclusión, en la selección de los terrenos más idóneos para los nuevos desarrollos, se ha llegado a una formalización plenamente coherente con la capacidad de acogida del entorno del núcleo urbano, de hecho todos los ámbitos seleccionados se encuentran dentro de los terrenos diagnosticados como idóneos desde criterios



urbanísticos y medioambientales, respondiendo la selección concreta a prioridades municipales en cuanto a estrategia temporal así como a objetivos de coherencia estructural del modelo y o la integración de los condicionantes y afecciones de los estudios sectoriales antes indicados.

3.2.3.- Objetivos y criterios en cuanto a estándares dotacionales de equipamiento y espacios libres

Se establecen unos objetivos mínimos dotacionales coincidentes con los diagnosticados en el apartado ó de la Memoria de Información.

Por una parte se plantea el objetivo del PGOU de solucionar los déficits de la población y viviendas existentes, y por otro parte que los nuevos crecimientos tengan como contrapartida que sus reservas tanto de escala general como local, den como resultado al horizonte temporal y de capacidad del Plan una mejora significativa de los estándares dotacionales actuales para, cumpliendo los parámetros mínimos de la LOUA aproximarnos a parámetros de municipios que puedan servir de referencia en cuanto a calidad urbana, y a las aspiraciones ciudadanas cada vez más reivindicativas en estos temas por su relación directa con lo calidad de vida.

Por lo tanto dentro de los amplios márgenes de flexibilidad que otorga el artículo 17 de la LOUA, se modularán los estándares de los nuevos desarrollos para el logro de los objetivos globales antes expuestos.

a) Servicios urbanos y Servicios de interés público y social (SIPS):

Hay que destacar la incidencia que para las políticas de igualdad de género tiene la solución de las deficiencias de los equipamientos de servicios sociales, en este caso de atención a mayores y personas dependientes, ya que está acreditado que las insuficiencias de dichos servicios a quien más perjudica es a las mujeres, que siguen ocupando un papel social relevante en paliar las deficiencias del sistema público de servicios sociales, ya que según estadísticas de la Consejería de Asuntos Sociales, en un porcentaje superior al 90% de las personas dependientes y mayores, son atendidas por familiares mujeres. Por lo tanto una de las mayores contribuciones que se puede hacer desde el planeamiento urbanístico desde perspectiva de género es la mejora de servicios sociales a dependientes y mayores, en la medida en que en un porcentaje de nada menos que el 90 % se conseguirá aliviar una carga habitualmente asumida por los mujeres y que les permitirá uno mejor inserción social y laboral.

Asimismo desde el diagnóstico urbanístico sería conveniente dotarla como mínimo de espacio adicional de aparcamientos públicos y espacios libres que favorecieron una mejor integración en el medio urbano.

Como resultado del proceso de participación, por el Ayuntamiento se ha fijado los siguientes objetivos dotacionales específicos:

- Culminar la actuación en el edificio cultural multifuncional para exposiciones, conferencias, talleres. En el Paseo de Reino de Granada.
- Museo histórico y de arte y costumbres populares: Incluiría contenidos permanentes sobre la historia local y evolución, información sobre recorridos patrimoniales y centros de interpretación de la actividad del mármol. El contenido se vincularía con algunas canteras ya clausuradas.

b) Centros docentes:

Hoy un claro superávit de unidades en la dotación actual, posiblemente debido a que los centros están dimensionados para las necesidades de hace 10-15 años con una población joven cuya tasa se mantiene.



Este hecho da un margen para la escolarización de la edad no obligatoria (0-3 años) o para ofrecer servicios de educación de adultos o colectivos especiales, o para usos culturales.

c) Deportivo:

La situación actual es equilibrada.

d) Sistema de espacios libres:

En el documento de Adaptación a la LOUA aprobado en 2009 recoge el ratio de 7,61 m²/hab. En los últimos años se ha procedido a la adecuación de espacios y cambios de usos de equipamientos que al día de hoy y tras el análisis de los mismos se prevé en el nuevo PGOU un ratio de 7,92 para el techo de poblacional prevista, cifra que se estima ajustada a las exigencias de la LOUA (5 a 10 m²/hab) y características del municipio. No obstante hay que señalar que es bastante mejorable en cuanto a urbanización, forestación, accesibilidad desde el casco urbano próximo y mobiliario urbano.

También hay que señalar que el estándar global de partida de SG de espacios libres evaluado por la AdP a la LOUA de 2009, con los criterios aplicables a dicho instrumento según el Decreto 11 /2008, el estándar de partida que, en aplicación del artículo 9.D) de la LOUA, habrá de mantenerse o mejorarse en el nuevo PGOU.

En cuanto al déficit de espacio destinado a recinto Ferial, dada la dificultad para la obtención de espacios adecuados para tal fin consecuencia de las características del territorio, se considera más adecuado y sostenible seguir manteniendo dicho uso dentro de los espacios de la ciudad en la zona del Rio Macael por ello esta cuestión con los representantes municipales se ha acordado mantener la ubicación actual y estudiar que en las nuevas áreas de desarrollo en la zona del Rio Macael, se diseñen para que el uso público de los nuevos espacios puedan ser objeto temporalmente del uso Ferial.

3.2.4.- Objetivos y criterios en cuanto a la ordenación estructural y su coherencia con el modelo de crecimiento

OBJETIVOS EN CUANTO ESTRUCTURA VIARIA DEL NUCLEO RESIDENCIAL.

El crecimiento de Macael en la falda del monte que desemboca en el Rio Macael sobre una topografía de fuertes pendientes y escasas zonas planas a motivado una estructura viaria en el centro del casco urbano complicada y de difícil acceso.

Los crecimientos alrededor del casco Antiguo han ido perfilando lo que hoy constituye un viario de carácter de segundo orden que permite la circunvalación del núcleo que junto con otras arterias completan los accesos a la zona residencial.

Se plantean como objetivos:

- Aprovechar los nuevos desarrollos para mejorar la estructura viaria “urbana” en el que se disponga de una red mallada que permita dentro de lo posible las máximas conexiones. La sección deberá ser adecuada a dicha jerarquía (unos 15 m de sección mínimos).
- Que se disponga de reservas de aparcamientos estratégicos en las conexiones de la ronda con el casco, buscando solucionar la congestión del mismo y liberar los espacios a favor de los peatones.



COHERENCIA ENTRE OBJETIVOS DE RED VIARIA GENERAL Y MODELO DE CRECIMIENTO.

La estructura viaria de segundo nivel que rodea el núcleo urbano, establece su conexión con la carretera A-XXX, en dos puntos que configuran los principales accesos a Macael. Uno en la zona Norte en su entrada natural desde Olula, y cuyo acceso está siendo estudio de remodelación en el término de Olula, y otro en la zona Este en la zona de acceso a la zona Industrial.

Ambos accesos a través de la denominada carretera de Tahal, bordeando la zona del cementerio, se conectan creando una importante arteria en la que se establece el límite entre la zona industrial y Residencial.

Se plantea como Objetivos:

- El tratamiento de dicho viario para que se constituya como elemento vertebrador entre la zona industrial y la residencial creando un espacio de transición en el que se ubique usos terciarios, configurando un viario que de servicios tanto a la zona residencial como a la Industrial constituyéndose en zona de atracción no solo para Macael sino también para los municipios colindantes.
- Tratamiento de estos espacios como frentes comerciales y de paseo, propiciándose una zona con capacidad lúdica.

INTEGRACIÓN EN LA CIUDAD DEL RIO LAROYA

Se reformula el objetivo ya existente en el actual Plan de integrar la zona de acceso a la población desde Laroya, para ello se plantea como objetivos:

- Delimitar el cauce del Rio Laroya.
- Propiciar el desarrollo de la zona ordenando los márgenes del Rio, y estableciendo la salida natural de la Vereda.

3.2.5.- Objetivos y criterios de ordenación del Casco Antiguo

Si bien algunos de los objetivos planteados para el conjunto del núcleo tienen obvia incidencia positiva sobre el casco, es conveniente destacar en este apartado aquéllos objetivos y criterios adicionales específicos de la ordenación de esta zona.

En coherencia con el diagnóstico se establecen los siguientes objetivos y criterios de ordenación del centro Antiguo:

- Mantenimiento de la estructura territorial y urbana.
- Prescripciones para la conservación de las características generales del ambiente, con una normativa de control de la contaminación visual o perceptiva.
- Mantenimiento de las alineaciones, rasantes y el parcelario existente, permitiéndose excepcionalmente remodelaciones urbanas que alteren dichos elementos siempre que supongan una mejora de sus relaciones con el entorno territorial y urbano o eviten usos degradantes del bien protegido.
- Renovación progresiva y reurbanización del viario del casco antiguo con los objetivos básicos de eliminación de barreras urbanísticas, soterrado de infraestructuras aéreas, mejora de texturas y

pavimentos, potenciar y dignificar los espacios peatonales, todo ello en coherencia con el modelo de movilidad que se propone para todo el núcleo urbano.



Imagen 2. Plaza de la Constitución

3.2.6.- Objetivos y criterios sobre infraestructuras y servicios urbanos.

ABASTECIMIENTO DE AGUA.

Los principales objetivos que se plantean están dirigidos a la solución de algunas disfuncionalidades de la red existente y al ahorro de consumo de agua, para lo cual a la vista del estado de la red se propone realizar desde los siguientes criterios:

- Renovación progresiva de una red con un acreditado índice de pérdidas por roturas o insuficiente estanqueidad. Mejorar sección de determinados tramos para completar el funcionamiento de anillos básicos de la red
- Fomentar la disminución del consumo privado mediante requisitos técnicos de las nuevas instalaciones y mediante campañas de ahorro y precios desincentivadores del consumo o partir de 150 litros/hab/día; destinando dichos recursos a la renovación progresiva de la red. La disminución del consumo de un recurso escaso como el agua es imprescindible en un municipio cuyo consumo por habitante y día supera los 500 litros, prácticamente el doble de Almería, lo que es una situación inadecuada desde criterios de sostenibilidad.
- Valorar la incidencia en la red general del proyecto del nuevo depósito de suministro junto al sondeo de “Los Moros”, cuantificación de la demanda de los nuevos sectores.

SANEAMIENTO.

Los principales objetivos que se plantean por el Plan son los siguientes:

- Extremar los requisitos de estanqueidad de los colectores.
- Realizar la red de saneamiento que conecte la zona industrial con la EDAR
- Establecer las previsiones de ampliación o de depuración previa al vertido a la red en las industrias con efluentes especiales.
- Cuantificar las necesidades de depuración de las aguas fecales de los nuevos sectores, fijando las directrices de las futuras canalizaciones.



ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

Los objetivos del PGOU en este aspecto son los siguientes:

En cuanto a redes generales:

- Análisis del estado actual de la red y cuantificación de los nuevos sectores.

En cuanto a ahorro de consumo y eficiencia energética:

- Fomento de la eficiencia energética y reducción de consumo en alumbrado público y edificios municipales. En términos similares respecto al consumo privado, mediante el fomento de la utilización de energías renovables, de la calificación energética de edificios, tramitando en su caso ordenanza específica, o ya simplemente aplicando estrictamente el CTE.
- Establecer medidas de limitación de la contaminación lumínica.

NUEVOS PARÁMETROS DE CALIDAD EN URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.

Aparte de los objetivos cuantitativos de jerarquización y mejora de sección de viario y superficie de espacios libres antes referidos, éstos objetivos deben de complementarse en el aspecto cualitativo, estableciendo desde las Normas Urbanísticas unas directrices generales de calidades de urbanización, susceptibles de completarse con posterioridad mediante Ordenanzas Especiales de Urbanización, y/o Pliegos de Prescripciones Técnicas de obligado cumplimiento en los Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarios que se ejecuten en lo sucesivo en el municipio.



4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS PARÁMETROS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU

Una vez justificada la conveniencia y oportunidad de acometer la sustitución del planeamiento general vigente por el presente nuevo PGOU, y quedar fijados los objetivos que se persiguen con el mismo, criterios con los que conseguirlos y alternativas barajadas, procede en este apartado y en los siguientes, describir y justificar los parámetros y determinaciones básicas de la ordenación adoptados, bien en base a la adecuación a los objetivos fijados, o bien en cuanto al cumplimiento de los estándares y requisitos establecidos por la legislación urbanística o sectorial de aplicación, o deducidos de los Informes de las Administraciones que intervienen en el proceso.

La aplicación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), y la necesidad de adecuarse a las determinaciones para municipios que no son de relevancia territorial, aconsejo que en el presente apartado y siguientes se realice una justificación específica de que la ordenación del PGOU se ajusta al objeto y determinaciones del artículo 10 y concordantes de la LOUA para este instrumento de planeamiento, así como del cumplimiento del POT y demás planificación supramunicipal.

4.1.- La clasificación del suelo

De acuerdo con las determinaciones exigidos por los artículos 44 a 47 de la LOUA, el PGOU establece la siguiente división del territorio municipal en razón a su clasificación del suelo, de acuerdo con los criterios reglados de la citada legislación urbanística, y a efectos de regulación de los derechos y deberes básicos de los propietarios: Suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable.

A su vez cada uno de ellos se divide en los categorías que se expresan en el cuadro, así como su cuantificación en comparación con clases equiparables de las NNSS-96 y de la Adaptación a la LOUA aprobada en 2009 (AdP).

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Adap LOUA	PGOU 2012	Variación
-------------------------	-----------	-----------	-----------

USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)
------------	------------------------------

SUELO URBANO	CONSOLIDADO	Residencial	554.152,00	715.134,96	160.982,96
		Terciario	24.096,00	29.234,40	5.138,40
Industrial		951.297,00	992.280,70	40.983,70	
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO	Residencial	75.247,00	117.960,95	42.713,95
		Terciario	3.706,00	3.706,00	0,00
		Industrial	0,00	25.325,63	25.325,63
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	32.041,33	32.041,33	0,00
	SECTORIZADO	Residencial	63.166,00	53.797,81	-9.368,19



		Terciario		29.447,82	29.447,82
		Industrial		418.485,46	418.485,46
NO SECTORIZADO		Residencial		10.000,00	10.000,00
		Terciario		21.292,80	21.292,80
TOTAL SUELO URBANO			1.608.498,00	1.883.642,64	275.144,64
TOTAL SUELO URBANIZABLE			95.207,33	565.065,22	469.857,89
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE			1.703.705,33	2.448.707,86	745.002,53

Tabla 1. Clasificación del suelo

En coherencia con lo dispuesto en el Art. 46.2.a) de la LOUA, en aplicación directa de los criterios del apartado b) del apartado 1 del mismo artículo 46 resultan las siguientes clases y categorías (ver Planos de Ordenación Serie 0.1 para el territorio municipal y 0.3 para núcleo urbano):

- Suelo urbano:
 - Suelo urbano consolidado.
 - Suelo urbano no consolidado.
- Suelo urbanizable:
 - Suelo urbanizable sectorizado.
 - Suelo urbanizable no sectorizado.
- Suelo no urbanizable:
 - Suelo no urbanizable de carácter rural
 - Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística
- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - De Montes.
 - De Vías Pecuarias.
 - De Aguas: Cauces públicos y Embalses.
 - De patrimonio histórico.

Los criterios concretos de adscripción a cada una de las clases y categorías se justifican en los apartados siguientes.

4.1.1.- Suelo No Urbanizable

CRITERIOS GENERALES DE CLASIFICACIÓN.

Los criterios generales de clasificación del suelo no urbanizable han sido los siguientes:

- a) Referencia de la clasificación de suelo de la reciente AdP-2009:

En el año 2009 se ha tramitado la Adaptación Parcial a la LOUA, en la que la clasificación del suelo no urbanizable, como resultado de la aplicación de los criterios de clasificación del Decreto 11/2008, pocas innovaciones al respecto puede introducir el presente PGOU en relación a la AdP; salvo en cuestiones sectoriales de detalle como la



coordinación con la clasificación detallada adecuada a la delimitación y categorización de yacimientos arqueológicos, o la delimitación de la zona minera.

b) Criterios generales del artículo 46 de la LOUA:

Este artículo establece unos criterios muy detallados de categorización del suelo no urbanizable. Desde el PGOU se optó por adscribir a todas las categorías, incluida la de "hábitat rural diseminado", que se da en la zona del "Marhal".

El detallado régimen de clasificación de los criterios del artículo 46 de la LOUA, lleva a que en un mismo suelo confluyan en algunos casos de forma superpuesta varias categorías diferentes de "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", puesto que las legislaciones sectoriales correspondientes establecen el mandato directo de dicha clasificación de SNU de especial protección (por ejemplo espacios naturales, vías pecuarias y montes públicos).

A su vez, también se produce superposición de categorías entre por ejemplo "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica" y "suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística", en el caso de espacios protegidos por el PEPMF.

Asimismo es conveniente destacar que los criterios de clasificación del artículo 46 de la LOUA son de suficiente precisión y claridad, que solamente pueden llevar a adscribir a alguna de las categorías establecidas en el 46.2. Por ejemplo al "SNU de especial protección por legislación específica", sólo aquellos suelos en los que concurren los supuestos resultantes de la aplicación de los criterios cerrados de los apartados a), b) e i) del artículo 46.1 (bienes de dominio público natural, régimen de protección de legislación específica dirigidos a la preservación de la naturaleza, flora y fauna, patrimonio histórico y medio ambiente, así como riesgos naturales) o que la legislación sectorial específica determine expresamente la clasificación de SNU de especial protección (espacios naturales, vías pecuarias, montes públicos).

En cambio las infraestructuras, carreteras, servicios y similares, solamente pueden adscribirse al supuesto h) del artículo 46.1, sobre el que, de acuerdo con las reglas del 46.2, ni siquiera existe la obligación de clasificación de SNU de especial protección por planificación urbanística y en ningún caso cabe ni siquiera la interpretación de que quepa su adscripción al "SNU de especial protección por legislación específica".

Cuestión conceptual diferente es que estas infraestructuras y servicios, están sometidos por su legislación sectorial a una serie de limitaciones y servidumbres en sus proximidades, que condicionan los usos y edificaciones, limitaciones que deben integrarse en el planeamiento urbanístico, pero por lo visto de la "clasificación y la integración e identificación detallada de estos elementos en la estructura general del PGOU", en ningún caso por la de la clasificación como "SNU de especial protección por legislación específica", manifiestamente improcedente, ya que ni sus legislaciones sectoriales determinan la expresa clasificación como "SNU de especial protección", y menos aún unos elementos que en la mayoría de los casos suponen una antropización y pérdida de valores irreversible del medio natural por el que discurren, cabe adscribir a los supuestos cerrados de los apartados o), b) e i), que se refieren sólo a limitaciones de legislaciones sectoriales dirigidas a la preservación de la naturaleza, el patrimonio o áreas de riesgos naturales.

No obstante lo anterior, también debe de matizarse que la casuística es muy amplia y en lo que respecta al medio urbano (suelo urbano + urbanizable), deben de prevalecer otros criterios:

- La propia clasificación ya otorgada por el planeamiento general anterior, en este caso ya "adaptada" a la LOUA, y que en la mayoría de los casos puede ser improcedente desclasificar, ya sea por tratarse de suelo



clasificados como "urbanos" (consolidados o no), o bien suelos urbanizables que desde la AdP se encuentran en situación que legitima su desarrollo urbanístico.

- La coherencia urbanística en cuanto a continuidad de la trama y de la clasificación de suelo, evitando generar islas, barreras o discontinuidades impropias del medio urbano, teniendo en cuenta que la compatibilidad con la legislación sectorial es en la mayor parte de los casos viable a través del establecimiento de la "calificación" adecuada, para limitar usos y construcciones, como por ejemplo en los cauces urbanos; ya que en casos como el indicado, el simple planteamiento de la hipótesis de clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección", sería renunciar al objetivo básico del urbanismo en el medio urbano, es decir a integrar cauce y ciudad.
- Estos matices respecto al medio urbano, aparte de por la lógica urbanística descrita, están avalados por la posiciones doctrinales reflejadas en numerosas publicaciones de derecho urbanístico publicadas en los últimos años, interpretativas del articulado de la LOUA, y en algunos casos avaladas por la propio Consejería con competencias urbanísticas.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL (SNU-cr).

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable, los terrenos a los que es aplicable el criterio del artículo 46.2.c de la LOUA, que no procede incluir en la categoría reglada de protección por legislación específica, o que no procede su protección por planificación urbanística, y que además, es improcedente su transformación al medio urbano desde razones de sostenibilidad, racionalidad y condiciones estructurales del municipio.

En el municipio de Macael sólo cabe adscribir a esta categoría las pequeñas áreas de suelo al Sur y SE del municipio y en los que no confluyen otras razones de protección.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA (SNUep-p).

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos en los que confluyen los criterios de las letras c), d) y e) del artículo 46.1 de la LOUA. En el caso de Macael se dan dos supuestos, uno que viene determinado por la planificación supramunicipal del PEPMF, y otro que procede del propio análisis a escala municipal y de coherente transición entre ordenación de planeamiento vigente con el nuevo PGOU.

SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA (SNUep-l).

Se adscriben a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos en los que confluyen los criterios de las letras a), b) e i) del artículo 46.1 de la LOUA o que en la correspondiente legislación sectorial, se determina unívocamente para el planeamiento urbanístico la clasificación como "suelo no urbanizable protegido", tal es el caso de la legislación forestal y de montes (montes públicos), de vías pecuarias, patrimonio histórico en el medio rural, y similares. Hay supuestos como los cauces públicos, en que aunque la legislación específica no determine literalmente la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección", el régimen derivado de su concreción en el planeamiento urbanístico recomienda tal clasificación en los cauces que discurren por medio rural, por asimilación de su encuadre en el supuesto a) del artículo 46.1 de la LOUA; mientras que en los cauces que discurren por medio urbano (suelo urbano + urbanizable), lo procedente es proteger el cauce a través de la "calificación" de suelo adecuada, que integre en el cauce y zonas de servidumbre y policía, las determinaciones de la legislación sectorial de Aguas, que obviamente no determina (tampoco es su función ni competencia), ninguna "clasificación" de suelo.



El resto de afecciones de la legislación sectorial, en las que en la misma no se determina la clasificación urbanística de "suelo no urbanizable de especial protección", ni cabe deducir dicho régimen de sus determinaciones, sino simples afecciones adicionales o condicionantes de uso y de edificación, y de su autorización, como sería el caso de las carreteras, e infraestructuras territoriales, el PGOU, al igual que la AdP-2009, se integra dicho régimen de afecciones sectoriales, identificando dichos elementos, e incorporando en los NNUU las referencias a los parámetros básicos de la correspondiente legislación sectorial.

Se establecen las siguientes sub-categorías:

- a) SNU de especial protección por legislación forestal y de montes: El PGOU integra en esta sub-categoría los "montes públicos" existentes en el municipio, para los que el artículo 27 de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, determina dicha clasificación.
- b) SNU de especial protección por legislación específica de vías pecuarias: Esta sub-categoría se incorpora diferenciando si están o no deslindadas, e identificando todos los tramos y elementos que discurren por el municipio, ya sea con el trozado de los expedientes de deslinde, o bien del Inventario Digital de Vías Pecuarias, en el caso del resto de vías no deslindadas.
- c) SNU de especial protección por legislación de Aguas: Se incorpora en esta sub-categoría la hidrología superficial, es decir, el dominio público de los cauces y los embalses, identificando unas bandas de servidumbre de 5 metros y una zona de policía de 100 m y 500 m de protección, respectivamente.

La hidrología subterránea (acuíferos), con las delimitaciones literales que constan en la información de la Cuenca Hidrográfica del Sur de España (CHSE), se ha optado por su integración en el régimen de "calificación global del territorio", en vez de en el régimen de "clasificación", por las siguientes motivaciones:

- El ámbito físico de delimitación de los acuíferos, no implica unilateralmente que dicho espacio deba de ser "protegido" en términos de planeamiento urbanístico, sino que su vulnerabilidad o no a la contaminación, que es el principal riesgo objetivo, depende de la combinación de una serie de factores (conductividad hidráulica del acuífero, recarga, impacto de la zona no saturada, profundidad, topografía, roca del acuífero y tipo de suelo). Ante la ausencia de delimitación de áreas vulnerables por el organismo de cuenca, desde el PGOU se propone que en caso de actuaciones sobre su ámbito, se valore en cada caso la vulnerabilidad mediante métodos aproximados como el CRIPTAS (acrónimo de los factores antes indicados). No obstante con carácter general en el artículo 5.3.5. de las NNUU, se establecen limitaciones de usos y restricciones adicionales de estanqueidad de colectores de saneamiento, tendentes a limitar los riesgos de contaminación, y a efectos de concretar normativamente dónde deben de extremarse las precauciones y medidas correctoras, no sólo para Proyectos de Actuación que afecten a dichas áreas, sino también en relación con prácticas agrarias que abusen del uso de nitratos o pesticidas..
- d) SNU de especial protección por legislación de patrimonio histórico: Se incorpora en esta categoría, el patrimonio situado en el medio rural, diferenciando con carácter estructural (interés supramunicipal) el que haya sido objeto de declaración expresa de BIC o del Catálogo y Corta Arqueológica se deduzcan valores para proponer su declaración. Al resto de patrimonio se le otorga interés desde la escala local municipal y se adscribe a la ordenación pormenorizada.



4.1.2.- Suelo Urbano

SUELO URBANO.

Se ha clasificado como suelo urbano consolidado en el PGOU, el suelo así clasificado en la AdP-2009, con los reajustes derivados de la verificación del cumplimiento de las condiciones físicas del artículo 45.2.A) de la LOUA, en especial los inherentes a la adscripción al "suelo urbano no consolidado" de aquellos terrenos en los que el nuevo PGOU atribuye un aprovechamiento objetivo superior al existente, en base a lo dispuesto en el apartado 2.B).b) del citado artículo.

Dado lo reciente de la aprobación definitiva de la de la AdP en julio de 2009, lógicamente no hay novedades en cuanto a completar la ejecución de la urbanización de las actuaciones de desarrollo previstas que justifiquen la ampliación del suelo urbano no consolidado por dicho concepto.

SUELO URBANO CONSOLIDADO:

Se incluyen en esta categoría de suelo los que se ajustan a los requisitos del artículo 45.2.B) de la LOUA.

En general se recoge las actuaciones previstas en la AdP-2009 y vienen motivadas por los siguientes aspectos:

- Unidades de ejecución delimitadas en la AdP, sin desarrollo o que se encuentran en gestión, sin el grado de ejecución de la urbanización que justifique su clasificación como "urbano consolidado".
- Vacíos dentro de la trama urbana existente o colindantes o la misma, que no disponen de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisos o de los característicos adecuadas la edificación que sobre ellos se haya de construir de acuerdo con el nuevo PGOU.
- Zonas de transformación de suelo Urbano de uso Industrial en uso Terciario y Residencial

4.1.3.- Suelo urbanizable

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

Se adscribe a esta clase de suelo, el que está clasificado como suelo apto para urbanizar en las NNSS vigentes (urbanizable ordenado en la AdP) y cuenta con ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Se clasifican con esta categoría los terrenos siguientes:

- a) El resto de áreas de suelo colindante al núcleo actual, que desde el diagnóstico de capacidad de acogida, se han estimado las más idóneas para absorber los "crecimientos previsibles", en los términos del artículo 47.b) de la LOUA.

Dentro de los terrenos idóneos, se ha optado por establecer la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, con programación para los primeros 8 años de vigencia del nuevo PGOU, para aquellos que mejor contribuyen a la configuración de una estructura urbanística más coherente con los objetivos fijados por el Ayuntamiento.

Para crecimiento Residencial se han previsto actuar en la zona Oeste del Río Macael, A ambos lados del Río Laroya, y en la zona Norte en el acceso desde Olula en la zona este entre la zona de terciario a la entrada por Olula y la zona de equipamiento Público del ámbito del cementerio.



Las otras actuaciones de suelo urbanizable son para uso Industrial en ampliación del actual polígono, y uso terciario en el entorno de la zona de equipamiento público del cementerio..

- b) Aparte de los "crecimientos previsibles" en la cuantía mínima evaluada en la fase de diagnóstico, el PGOU dimensiona esta clase de suelo integrando criterios de política urbanística municipal, plenamente compatibles con los criterios del artículo 47.b) de la LOUA y la coherencia con el propio diagnóstico urbanístico, consistentes en disponer una capacidad de crecimiento, algo superior a las cifras de necesidades mínimas diagnosticadas, con la finalidad de dar respuesta a situaciones sobrevenidas o derivadas de la ralentización de alguno de los sectores previstos, y siempre dentro de los límites máximos de crecimiento de la Norma 45 del POT, que aún a pesar de la modulación realizada por el Decreto I 1/2008, es conocida de la experiencia de su aplicación, que para municipios de esta escala, dificulta la obtención de una ordenación estructural suficientemente coherente, en especial por las características topográficas de Macael.

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

En aplicación de los criterios del artículo 47.c) de la LOUA, el PGOU integro en esta categoría de suelo, el resto de suelo con capacidad de acogida idónea para nuevos desarrollos, y la capacidad de integración de usos del suelo en una estructura urbanística coherente, proporcionada y sostenible como modelo de desarrollo a largo plazo, para dar respuesta a necesidades sobrevenidas o de oportunidad.

En el presente PGOU no se ha recogido delimitación de esta categoría de suelo, por entender que las previsiones de suelo para el crecimiento son suficientes para el desarrollo de Macael.

4.2.- Calificación global y estructura general del territorio municipal

Como complemento imprescindible de la clasificación del suelo, de acuerdo con los artículos 9.A) y 10.1 de la LOUA, la ordenación estructural del territorio municipal, aparte de por la clasificación de suelo está compuesta por lo "estructuro general", es decir los elementos que vertebran los usos globales del término municipal y de integración del municipio en la estructura territorial, tales como redes de comunicaciones de todo tipo, infraestructuras, espacios libres y equipamientos supramunicipales, en su caso.

4.2.1.- Determinación de usos regulados en suelo no urbanizable

Con carácter general, en coherencia con el régimen de la LOUA, se determinan los usos agropecuarios, forestales y mineros como los usos globales más característicos de la mayor parte del SNU (ver Plano de Ordenación 0.2). Especial interés para el caso de Macael, son los ámbitos mineros que constituyen y han constituido la base de la economía local.

En coherencia con el análisis realizado en el apartado 2.2. de la Memoria de Información, a partir del mapa más actual de usos y coberturas, se han establecido los siguientes usos globales del territorio municipal:

- Forestal:
 - De alto valor ecológico
 - Forestal de medio y bajo valor ecológico.
 - Otras áreas forestales y repoblaciones.



- Agroforestal: Dehesa y monte adeshado: Por el equilibrio entre explotación del medio y conservación, así como por su interés paisajístico, constituye el espacio de uso mayoritario y más característico del término municipal, y que merece especial protección.
- Agropecuario: Terrenos destinados al cultivo agrícola y actividades ganaderas.
- Minero



Imagen 3. Cantera

4.2.2.- Estructura general y protecciones sectoriales

Como complemento de la ordenación del término municipal mediante la técnica de la clasificación y calificación del suelo, se establecen los elementos determinantes de la estructura general del municipio, que articulan el funcionamiento de los usos globales y la inserción en lo comarca. En dicho plano se definen los elementos que forman parte de dicha estructura con los contenidos previstos en el artículo 10.1. de la LOUA y se incorpora el régimen especial de afecciones o protecciones superpuestas, de la legislación sectorial o del propio PGOU, para cada uno de los elementos, y se establece asimismo el carácter "estructural" o "pormenorizado" de lo ordenación establecida. También señalar que existen determinaciones que se incluyen en el Plano de Ordenación 0.2, que aunque no todas son propiamente estructurales, suponen condicionantes de "uso" y en definitiva, incidencia en términos de "calificación" de suelo del territorio municipal, cuyas determinaciones complementan el régimen de la "clasificación de suelo" del Plano 0.1,

- a) Comunicaciones:
 - Carreteras: Se concreto el régimen de afección de la legislación sectorial, para cada vía según de jerarquía de carreteras del término, que se adscriben a la red autonómica y provincial.
 - Vías pecuarias: La ordenación recoge como integrantes de la estructura del término las vías pecuarias y elementos de dicho sistema (descansaderos)
 - Caminos rurales: La ordenación recoge como red vertebradora del territorio municipal, aquéllos caminos que ejercen una funcionalidad más básica, por servir de enlace entre carreteras o vías pecuarias.
- b) Infraestructuras territoriales básicas:
 - Se contempla el trazado de las infraestructuras básicas que discurren, o están en Proyecto por el término, y se establecen las protecciones adecuadas desde la legislación sectorial o desde el propio PGOU.



c) Protección Hidrológica:

- El Plan contempla toda la red principal de cauces de dominio público, su servidumbre (5 m) y zona de policía (100 m), correspondientes de cada margen, y la integración del régimen de usos y autorizaciones de la Legislación de Aguas.

La cartografía recoge también la red de escorrentías secundarias que discurren por suelo presumiblemente privado, y sobre la que sería de aplicación el artículo 5 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, en el sentido de que "el dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores, ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas o alterar su calidad en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda causar daños a personas o cosas".

- La delimitación de los acuíferos que afectan al municipio, permitirá establecer en Normas Urbanísticas condiciones adicionales superpuestas al régimen general de la clase y subclase de suelo, en el sentido de evitar el riesgo de contaminación del mismo, tanto por inadecuadas prácticas agrarias (especialmente abuso descontrolado de nitratos), como por vertidos de industrias que pudieron instalarse en el medio rural. A tal efecto, salvo estudio detallado de riesgos, se propone limitar implantaciones de riesgo sobre las áreas más vulnerables de los mismos, o bien, en las que pudieran tramitarse vía Proyecto de Actuación o Plan Especial, condicionar su autorización a la previsión de medidas correctoras y contemplar expresamente el control del riesgo de vertido accidental.
- d) Protección de instalaciones e infraestructuras de la defensa nacional: Se recogen las mismas infraestructuras del planeamiento general vigente, ya que no ha habido cambios legislativos al respecto, lo que supone integrar las limitaciones de uso en los proximidades de las mismas en los términos de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional, y su Reglamento, aprobado por Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.
- e) Protección del patrimonio histórico y arqueológico en el medio rural: El patrimonio histórico y arqueológico no es propiamente un elemento de la estructura, sino uno "calificación" superpuesta que implica limitaciones de uso y edificación de sobre los elementos afectados delimitados y sus entornos, en su caso.
- f) Protección de árboles y arboledas singulares: Se incorporan los que constan inventariados en el municipio en el Catálogo de la Consejería de Medio Ambiente para la provincia de Almería.

4.3.- Otros instrumentos de ordenación de suelo no urbanizable

La ordenación del territorio municipal, en coherencia con lo LOUA, debe de superar la concepción residual "no urbanizable", o de simple localización de áreas protegidas por la legislación o la planificación sectorial, y transformarse en un instrumento efectivo y activo de ordenación pormenorizada del medio rural, en términos propositivos similares al grado que se alcanza en las zonas urbanas, si bien con una finalidad claramente preservadora de los valores del mismo.

Aparte de las técnicas de la clasificación, definición de la estructura y usos globales del territorio municipal, se proponen los siguientes instrumentos adicionales:



- Determinación de Acciones Territoriales (AT), de carácter propositivo sobre el término municipal, en orden o contribuir a la construcción del modelo propuesto. El PGOU incorpora dos grupos:
 - AT previstos por instrumentos de planificación supramunicipal.
 - AT previstas sólo por el PGOU y cuyos objetivos se dirigen a coadyuvar a la construcción del modelo estructural, de desarrollo o de protección del término municipal

En los apartados siguientes se describen y justifican los aspectos más significativos del contenido de cada uno de los instrumentos citados.

4.3.1.- Acciones territoriales

Aparte de las actuaciones de interés público, que en todo caso podrán implantarse en el marco de lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA, las acciones territoriales (AT) previstas expresamente desde el PGOU tienen por objeto ser un instrumento de ordenación del SNU, determinando actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo territorial previsto en el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos existentes.

Las Acciones Territoriales (AT) expresamente integradas o planificadas por el PGOU se refieren a los siguientes grupos temáticos y se identifican en el Plano de Ordenación o.2:

- a) Actuaciones de escala supramunicipal, de interés, en estudio, planificadas o en curso por otras Administraciones, o que inciden en elementos territoriales.
 - AT-RV-1: Actuación que si bien se realiza en el Término de Olula incidirá en los accesos a Macael, y que forma parte del proyecto en redacción de “Conexión de la carretera A-349 con la Autovía del Almanzora”.
 - AT-RV-2: Estudio de viabilidad de conexión de la ampliación del polígono Industrial Rubia Sola por la zona confluencia de los términos municipales de Olula y Fines. A dichos efectos se recoge en la ficha de suelo Urbanizable previsto para la ampliación del polígono que el diseño del mismo contemple esta posibilidad.

- b) Actuaciones de escala municipal: Son propuestas propias del PGOU, en coherencia con el análisis y diagnóstico realizado, o bien de mejora de la vertebración de la estructura municipal, o de su coordinación con la territorial. Las actuaciones irán precedidas en caso necesario por lo tramitación de alguna de las figuras de planeamiento especial o proyecto de actuación. El sistema de actuación podrá ser por expropiación cuando sea necesaria la adquisición de la titularidad del suelo, o mediante convenios entre las Administraciones y propietarios afectados.
 - AT-IS 1: Actuación en la Red de Saneamiento colector principal de conexión polígono Industrial Rubira Sola de Macael con el colector sito en la Rambla de Macael que va hasta la EDAR.
 - AT-CR-1: Mejora de caminos Rurales: Acciones sobre la red de caminos públicos para fomentar itinerarios turísticos recreativos o para la mejora de la vertebración del medio rural.
 - AT-MR-1: Áreas de mejora del medio rural e incentivación del uso del medio: En este apartado se incluye la actuación en la zona del Canfornal, que tras un proceso de implantación de viviendas diseminadas que ha ido produciendo una degradación del medio, se considera necesario determinar de una forma más específicas los usos que sobre dicho ámbito puedan desarrollarse, para lo que se propone la elaboración de un **Plan Especial del Canfornal**, con la finalidad de:
 - El Canfornal constituye una zona rural que la población de Macael ha utilizado como lugar de esparcimiento, lo que ha llevado a la implantación de numerosas viviendas diseminadas que han ido degenerando la zona.

- Establecer las condiciones de uso de la zona, combinando tanto los intereses de la administración como de los propietarios para evitar que siga produciéndose la degradación del medio.
- Estudiar los potenciales de la zona para que mediante un programa lo más pormenorizado de posibles usos en el medio (Regeneración del medio, restauración de los caminos rurales, implantación de intervenciones de fomento del turismo rural, equipamientos propios de la zona rural tal como campamentos, etc), estableciendo la capacidad de sostenibilidad del mismos, se pueda establecer estrategias de potenciación de la zona que permitan la regeneración de la misma compatibilizándola con los usos cuya implantación sean generadores de los necesarios recursos tanto pasivos como activos que permitan el objetivo de mantener dicho espacio para disfrute de la población dentro de los criterios de sostenibilidad.

Bajo las directrices el Plan Especial marque se podrá estar en condiciones de establecer las actuaciones que proceda para la mejora del medio, así como realizar las intervenciones que se estimen conveniente vía Proyecto de Actuación o Plan Especial.

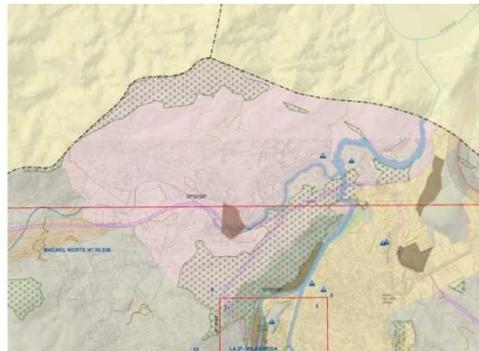


Imagen 4. El Canfornal

Se recoge en las NNS en su art. 6.4.2. A las parcelaciones en suelo no urbanizable inventariadas por el PGOU, en El Canfornal, les será de aplicación el régimen jurídico de aplicación en virtud de su consideración de edificaciones aisladas sin perjuicio de la ordenación que de dicho ámbito territorial se efectúe mediante plan especial que se redactará sobre la base de lo dispuesto en el artículo 14.1.a, e y h de la LOUA, y del que resultará, en su caso, la posible delimitación de asentamientos urbanísticos, procediéndose entonces respecto de los mismos a su incorporación a la ordenación urbanística en los términos que de dicho plan resulte. En todo caso, hasta tanto se apruebe dicho plan especial, podrán ser objeto de la declaración de asimilado al régimen de fuera de ordenación.



Imagen 5. El Canfornal



4.3.2.- Medidas tendentes a la evitación de formación de núcleo de población

La distribución de la población en Andalucía se ha venido produciendo a lo largo de la historia, de forma concentrada, en núcleos tradicionales, bajo la forma de ciudades, villas o aldeas, en implantaciones que generalmente cabría considerar como aceptables en cuanto a su relación con el entorno natural, o por lo menos capaces de coexistir sin impactos apreciables. Desde los años 60-70 del siglo pasado se empezó a generar un fenómeno de ocupación dispersa del territorio por edificaciones ajenas a la normal explotación de los recursos agropecuarios, procesos generalmente mal encauzados y mal regulados por los planeamientos generales y las diversas legislaciones urbanísticas, hasta que en la LOUA parece haberse afrontado razonablemente el problema por lo menos en el ámbito jurídico, en orden a evitar que el territorio siga siendo objeto de parcelación y edificación descontrolada, que salvo que esté acreditada su directa vinculación con explotaciones agropecuarias o forestales de tamaños viables en términos económicos, carecen de la más mínima justificación.

Corresponde al planeamiento municipal dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, regular en desarrollo de la LOUA, cuales son las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.

En las NNUU, se regulan las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleo de población, entendiéndose por tal el asentamiento que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado'. La existencia de cualquiera de los indicios regulados en NNUU faculta al Ayuntamiento, con independencia de las acciones de disciplina que procedan, a la prohibición de cualquier nueva construcción en la zona de riesgo, aunque estuviera permitida por el resto de condiciones de la zona en que se pretendiera ubicar.

La regulación de las condiciones de uso y en especial la parcela mínima susceptible de ser objeto de edificación (siempre vinculada a la explotación) y la distancia mínima a edificaciones próximas determinadas en las NNUU para cada uno de los ámbitos homogéneos de SNU, son determinaciones que se integran en el PGOU desde objetivos de protección del medio rural, y que indirectamente limitarán cualquier posibilidad de riesgo de formación de núcleo de población.

Para las características actuales de parcelación e implantaciones diseminadas sobre el territorio, entendemos que las zonas de mayor riesgo actual son las del Canfornal, que se declaran expresamente como áreas de riesgo de formación de núcleo de población y la prohibición de cualquier nueva edificación y parcelación en las mismas en tanto en cuanto no se haya procedido al establecimiento de las directrices de posibles actuaciones en esa zona que deberán definirse en el Plan Especial que se ha propuesto en la Acción Territorial AT-MR-1, aplicándose hasta ese momento las medidas necesarias de protección al medio que deben de coordinarse con las actuaciones de disciplina urbanística que procedan en cada caso para las construcciones sobre las que no hayan transcurrido los plazos legales para dicho ejercicio. No obstante, para las construcciones existentes sobre estas áreas, y sobre las que hayan transcurrido los plazos de adopción de medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, se estima conveniente la regulación de las situaciones a "asimilación o fuera de ordenación" del artículo 53 del RDUJ, así como el establecimiento de un procedimiento administrativo para la declaración de dicha "asimilación".

4.4.- Las propuestas de ordenación estructural del núcleo urbano

Las características principales de la ordenación estructural que propone el PGOU son, por una parte, los usos globales susceptibles de aprovechamiento lucrativo y, por otro, los sistemas generales que vertebran dichos usos globales: Espacios Libres, Equipamientos, Servicios y Red Viaria.



4.4.1.- Los usos globales

La determinación de los usos globales en el núcleo se establece en los Planos de Ordenación 1.7

En primer lugar el PGOU diferencia grandes grupos de usos globales a los que se refiere el artículo 17.1 de la LOUÁ: Residencial, terciario, e industrial. El turístico como uso Global no se propone suelo a desarrollar pero si se considera su posibilidad futura.

Dentro de los mismos, en particular dentro del uso global residencial, se diferencian áreas homogéneas de uso global, a efectos de establecer las densidades y edificabilidades globales de cada una de dichos áreas, que también responden desde el punto de vista de la morfología urbana a zonas diferenciadas.

TABLA DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL CRECIMIENTOS PREVISTOS RESIDENCIAL								
		CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)	Viv Previstas	Densidad Global	Sup edif.	Edif Global	
				Nº	Viv/hs	m2t	m2t/m2s	
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	SUnc-APA-UE-5	15.059,65	99,00	65,74	21.083,00	1,40	
		SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80	46,00	143,58	3.917,82	1,22	
		SUnc-APA-UE-8	13.009,93	35,00	26,90	10.407,94	0,80	
	NO CONSOLIDADO	SUnc-R1	10.288,58	25,00	24,30	5.134,96	0,50	
		SUnc-R2	2.765,95	22,00	79,54	2.489,00	0,90	
		SUnc-R3	3.280,79	21,00	64,01	2.952,71	0,90	
		SUnc-R4	23.795,30	84,00	35,30	12.000,00	1,25	
		SUnc-R5	15.423,57	145,00	94,01	19.278,75	1,25	
		SUnc-R6	14.193,79	135,00	95,11	17.740,80	1,25	
		SUnc-R7	7.074,16	37,00	52,30	4.951,80	0,70	
		SUnc-R8	9.865,43	35,00	35,48	5.463,93	0,49	
	SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33	163,00	50,87	32.041,33	0,65
		SECTORIZADO	SURS-R1	23.861,41	127,00	53,22	16.702,99	0,70
			SURS-R2	29.936,40	119,00	39,75	16.165,66	0,54
		NO SECTORIZADO	SURNS-R1	31.292,80				

a) Uso Global Residencial.

Para el suelo urbano la capacidad potencial del mismo viene dada exclusivamente por los siguientes conceptos:

- Capacidad en solares existentes.
- Capacidad de áreas con planeamiento incorporado correspondiente a vacíos urbanos en desarrollo.



- Capacidad en vacíos urbanos significativos en los que se establecen Unidades de Ejecución remitiéndolos a Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.
- Capacidad de áreas actualmente con uso Industrial que se propone su transformación en residencial mediante la delimitación de Unidades de Ejecución a desarrollar por PERI.

De las densidades globales en el suelo Urbano se obtiene una media de Densidad Alta (52 viv/hs), siendo la densidad media en la zona de casco Antigua de densidad Media (32 viv/hs), y en los suelos desarrollados en los últimos años la densidad ha sido generalmente Muy Alta.

En los suelos Urbanos no Consolidados las densidades de edificabilidad se mueven entre Densidad Alta y muy Alta, salvo los sectores en los que se incorpora residencial unifamiliar aislada en que la densidad es Media.

En los suelos Urbanizables previstos para nuevos crecimientos residenciales las densidades se mueven entre Media y Alta.

4.4.2.- Nueva estructura viaria y de movilidad

En coherencia con los objetivos establecidos, la ordenación del PGOU establece las siguientes previsiones en relación a la red viaria:

- a) Se propone establecer a nivel de viario estructurante los siguientes:
- Ejes de penetración a la población (EPP): Son los que conectan a la población con la A-349 y AL-6104. Se plantean tres ámbitos:
 1. El tramo que va desde la entrada al Norte hasta la conexión de los suelos Industriales con la A-349. Este eje se considera de gran interés ya que marca una travesía urbana que además de ser la entrada natural a la población establece un eje potenciador de implantación de usos terciarios que complementan tanto a la zona Industrial como Residencial, propiciando un ámbito de capacidad de uso no solo para Macael sino también para las poblaciones limítrofes.
 2. Conexión con la zona de equipamientos, y accesos a la zona del Canfornal. Tramo que facilita los accesos a las zonas de equipamiento y posible actuación de mejora en la conexión con el Canfornal.
 3. El último tramo es el natural de conexión con la población de Laroya.
 - Vías Principales de acceso (VPA): Lo constituyen los ejes viarios que a partir de los ejes de penetración establecen las principales vías de acceso por un lado al núcleo urbano residencial configurando una ronda al mismo, y en la zona industrial estableciendo los viarios principales del mismo, dejando abierta la posibilidad de futuros accesos con la Autovía de Alanzora.
 - Vías Urbanas de primer Orden (V10): que configuran las redes que crean la primera trama de acceso a los distintos ámbitos.
- b) Viario Rodado Complementario, que está formado por:

1. Vías Urbanas de Segundo Orden (V20): Destinada a completar la Red Básica completando la trama generada por las vías de primer orden destinadas al tráfico rodado que da acceso a los distintos barrios o sectores específicos.
2. Viario de Tercer Orden(V30): que es el viario que acaba de configurar la red viaria. En ella distinguiremos:
 - a) Viario de Tráfico rodado (VT) Para uso principal rodado. Se da especialmente en las zonas de nuevo crecimiento e Industrial.
 - b) Viario de Trafico Compartido rodado-Peatonal, con acceso solo para residentes (VR): La restricción del tráfico para el acceso rodado solo a residentes se hace imprescindible en áreas del Casco Antiguo principalmente, fundamentalmente por la limitación de anchos, así como en las zonas donde la topografía impide conexiones entre distintos ámbitos. Este tipo deberá complementarse con el Viario Peatonal propiciando con ello el uso peatonal a nivel de barrio, sobre el tráfico rodado.

El diseño de estas vías se regirá en su diseño bien compartiendo el uso peatonal-rodado en igualdad, o bien estableciendo la preferencia peatonal, para lo cual el diseño del viario establecer una ordenación y velocidad que favorezca dicha condición.

- c) Viario Peatonal (VP): Completa la trama urbana, dando solución por un lado a salvar los fuertes desniveles existentes y a su vez propiciar la máxima peatonalización de los barrios.



Imagen 6. Viario peatonal

3. Red de Carril bici (CB): La topografía de Macael hace de difícil implantación una red de Carril bici en el núcleo urbano, no obstante este debe ser un objetivo a considerar, y sobre todo estableciendo la posibilidad de su trazado tanto a los sectores económicos (Zonas terciarias, e industriales), como y fundamentalmente a su incorporación a los caminos rurales.
4. Remodelación de la Red de vías pecuarias y caminos rurales que confluyen al núcleo urbano: Las vías pecuarias que queden afectadas por los nuevos crecimientos se procederá a su desafectación así como a la propuesta de los nuevos trazados que garantice su continuidad.



5. Aparcamientos: La nueva organización funcional de la red viaria y las restricciones al tráfico de no residentes en determinados tramos, y en especial la recuperación de espacios peatonales debe ir acompañada del incremento de la dotación de aparcamientos para residentes y rotatorios.

Desde el Plan se aprovecha la reforma interior de diversas áreas, como son las zonas de transformación y actuaciones en espacios libres y equipamiento, para la previsión de aparcamientos en localizaciones estratégicas en relación con las propuestas de peatonalización o con las demandas que puedan surgir por la implantación de servicios administrativos o privados.

La ubicación de las propuestas de aparcamientos públicos (con opción de explotación privada) y privados estratégicos por su tamaño significativo se localiza en el Plano de Ordenación 03, y serían las siguientes:

- P-1: Aparcamiento público en la zona de equipamiento de Parque Municipal: Estimación 115 plazas.
- P-2: Aparcamiento público en las zonas destinadas a usos terciarios en los suelos Urbanizables Terciarios (SURS-T1). Estimación: 51 plazas.
- P-3: Aparcamiento privado en las Unidades de Transformación (Ues R4, R5 y R6): Estimación 110 plazas.

Asimismo se propiciara la máxima disponibilidad de aparcamientos en los sectores de desarrollo en el entorno del Río Macael,

4.4.3.- Sistemas generales de espacios libres

Desde el planeamiento general vigente se parte de un estándar de sistemas generales de espacios libres de la categoría de parques urbanos que en la Adaptación Parcial a lo LOUA aprobado en julio de 2009 se evalúa en 7,61 m²/hab. (65.790 m² para una población prevista de 8.643 hb). En el presente PGOU se parte de los Sistemas generales existentes, en que algunos han variado su superficie por actuaciones llevadas a cabo para implantar nuevos equipamientos, completándose con otros espacios que se han adecuado a tal finalidad.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIO LIBRES			
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN	OBSERVACIONES
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
SG-EL-1	4.475,79 m ²	SURc	Paseo de Ronda
SG-EL-2	15.579,25 m ²	SURc	Ctra Tahal
SG-EL-3	12.697,67 m ²	SURc	Avda Andalucía
SG-EL-4	15.695,07 m ²	SURc	Ctra Tahal
SG-EL-5	18.342,49 m ²	SURc	Barranco
TOTAL	66.760,27 m²		

Tabla 2. Sistemas generales de espacios libres

El estándar de sistemas generales de espacios libres de la categoría de parques urbanos que en el presente PGOU se evalúa en 7,92 m²/hab. (66.760,27 m² para una población prevista de 8.425.20 hb).

Además de los Sistemas Generales de Espacios Libres, se recoge también como Sistema de Espacios Libres Protegidos de Interés Paisajístico, que posee la condición de un espacio Libre a repoblar o conservar pero que mediante Plan Especial se le puede otorgar cualquier otra calificación.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PROTEGIDOS DE INTERES PAISAJISTICO			
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	CLASIFICACIÓN	OBSERVACIONES
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
SG-ELP-1	56.282,66 m ²	SURS	Barranco de Lirial
SG-ELP-2	20.017,69 m ²	SURS	La Molinera



SG-ELP-3	13.429,03 m2	SUrc	El Carril Oeste
SG-ELP-4	21.795,98 m2	SUrc	El Carril Este
SG-ELP-5	16.847,32 m2	SURS	El Carril Norte
TOTAL	128.372,68 m2		

Tabla 3. Sistema general de espacios libres protegidos de interés paisajístico

Los Sistema de Espacios Libres Protegidos de Interés Paisajístico SG-ELP-3 y SG-ELP-4 proceden de desarrollos anteriores por lo que se consideran ya obtenidos.

Los Sistema de Espacios Libres Protegidos de Interés Paisajístico SG-ELP-1, SG-ELP-2 y SG-ELP-5 serán obtenidos por adscripción a los suelos urbanizables.

4.4.4.- Sistemas generales de equipamientos

Los Sistemas Generales de equipamientos existentes en Macael se considera que satisfacen las necesidades actuales de la población y se consideran como tales los que se especifican en la tabla adjunta.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS			
IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2)	CLASIFICACIÓN	OBSERVACIONES
SISTEMAS GENERALES EXISTENTES			
SG-EQ-1	56.282,66 m2	SUrc	
SG- EQ -2	20.017,69 m2	SUrc	
SG- EQ -3	13.429,03 m2	SUrc	
SG- EQ -4	21.795,98 m2	SUrc	
SG- EQ -5	16.847,32 m2	SUrc	
TOTAL	m2		

Tabla 4. Sistema general de equipamientos

4.4.5.- Sistemas generales de servicios e infraestructuras

En cuanto a sistemas existentes no se diagnosticado déficits significativos, salvo el caso de depósito de agua que se considera la necesidad de realización de uno nuevo (en proyecto) que sustituya o complemente al actual.

Se propone también la reserva de espacio destinado a Sistema General para infraestructuras medioambientales una superficie 4.400 m2 dentro del ámbito de suelo Urbanizable para uso industrial SURS-I1 "El Garrobico", a determinar su ubicación en el planeamiento de desarrollo o bien en el caso de actuación previa de la administración en la ubicación que esta determine de acuerdo con las previsiones de desarrollo para la recogida, gestión y expedición de residuos de acuerdo con la legislación medioambiental. El ámbito reservado podrá ser compatible y en su caso desarrollarse en el mismo los Puntos limpios de carácter obligatorio exigibles al sector por su uso industrial.

4.5.- Descripción y Justificación de la clasificación de suelo urbano y de las actuaciones previstas sobre el mismo

4.5.1.- Clasificación del suelo urbano

Dentro del marco de la legislación andaluza, se entiende por suelo urbano el terreno ya transformado por urbanización o la edificación, aun cuando la presencia de estos elementos no es condición suficiente, al requerir a inserción en la malla urbana o su capacidad de integración en núcleo de población.

La LOUA establece en su Artículo 45.1 los criterios para la clasificación de este tipo de suelo:



“1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.”

Las actuaciones en el suelo urbano se distinguen según las categorías establecidas en el Artículo 45.2 de la LOUA, es decir, según se trate de Suelo Urbano Consolidado o Suelo Urbano no Consolidado, definidas por la misma de la siguiente manera:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.
- b) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:
 - Carecer de urbanización consolidada por:
 1. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
 2. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.
 - Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.”

Las delimitaciones del suelo urbano consolidado y no consolidado propuestas en el Plan se ajustan prácticamente al actual suelo urbano establecido en el actual PGOU, incorporándose a la actual delimitación los sectores con planeamiento en desarrollo y cuyas previsiones son las de estar plenamente desarrollados en el momento de hacerse efectivo el presente Plan General.

4.5.2.- Criterios para las actuaciones en suelo urbano consolidado

Las actuaciones en este tipo de suelo van encaminadas fundamentalmente a establecer las condiciones de renovación y colmatación de la trama urbana, a fin de garantizar unas determinaciones para la edificación y usos que fomenten escenarios de vida acordes con los objetivos del Plan.



Se plantea actuar especialmente sobre las ordenanzas, resaltando los siguientes aspectos:

- Limitación de la densidad de viviendas en especial en las áreas históricas, mediante la limitación del número de viviendas por parcela catastral, estableciendo condiciones de número de viviendas máximo en función de la superficie de parcela.
- Establecer nuevas condiciones para desarrollo de parcelas con gran superficie en interior de manzana, permitiendo y estableciendo las condiciones de desarrollo de vivienda en interior de manzana, con las condiciones de patios comunes, número de viviendas por superficie construida y condiciones de accesibilidad a vía pública.
- También se han delimitado ciertos ámbitos para establecer mejoras en las condiciones urbanas, o completar algunas de las dotaciones que no han sido plenamente desarrolladas, mediante sistemas de Contribuciones Especiales o Unidades de Ejecución.

4.5.3.- Áreas de planeamiento incorporado (API) en suelo urbano

En suelo urbano consolidado el Plan establece tres Áreas de Planeamiento Incorporado (API), que se corresponden respectivamente con el desarrollo, ya finalizado, del Plan Parcial SAU-1 P2, y las Unidades de Ejecución UE-6.1 y UE-19., del documento Adap-2009. En dichos ámbitos, el Plan asume de forma global las determinaciones de dichos planeamientos de desarrollo, sin perjuicio de que pueda alterarse puntualmente alguna de ellas.

Los parámetros básicos de los tres sectores API se resumen en la siguiente tabla.

	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO CONSOLIDADO (con Planeamiento Incorporado)	Residencial	Avda. Andalucía-Cruz de Mayo	SUc-API-UE-6.1	12.565,37
	Residencial	Altos de La Viña P2	SUc-API-SAU-1 P2	29.827,95
	Equipamiento	Ciudad Deportiva	SUc-API-UE-19	38.901,93

Tabla 5. Áreas de planeamiento incorporado en suelo urbano

Las unidades de Ejecución UE-6.1 y UE-19 desarrolladas mediante Plan Especial.

La zona SAU-1 P2 se consideran las determinaciones del Plan Parcial que las desarrolló.

Las imágenes que se adjuntan a continuación reflejan gráficamente la ordenación de estas Unidades de Ejecución ya desarrolladas.



SUc-API-SAU-1 "ALTOS DE LA VIÑA P2"

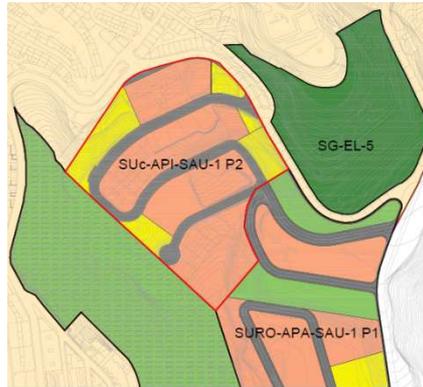


Imagen 7. SUc-API-SAU-1 "altos de la Viña P2"

SUc-API-UE-6.1 "AVDA.andalucia-CRUZ de MAYO"

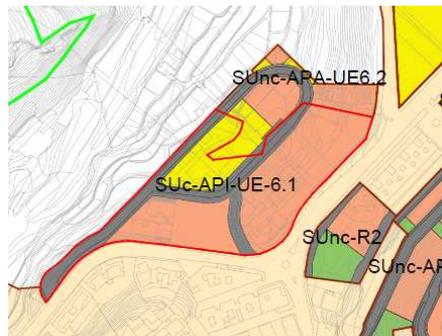


Imagen 8. SUc-API-UE-6.1 Avda. Andalucía-Cruz de Mayo

SUc-API-UE-8 "BAJOS DEL COLLADO"

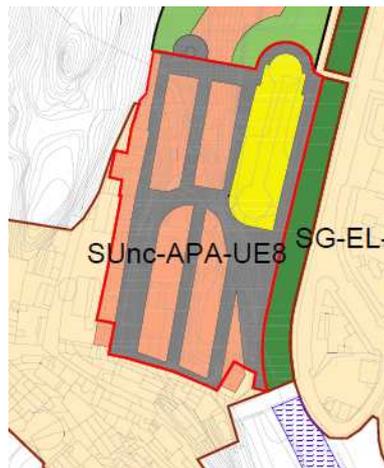


Imagen 9. SUc-API-UE-8 Bajos del Collado

4.5.4.- Áreas de planeamiento aprobado (APA) en suelo urbano

En suelo urbano No consolidado el Plan establece tres Áreas de Planeamiento Aprobado (APA), que se corresponden respectivamente con el desarrollo, de la UE-5, UE-6.2 y UE-8 de las NNSS-1996 y Adap-2009,, ámbitos con planeamiento aprobado y pendiente de Urbanización. En dichos ámbitos, el Plan asume de forma global las determinaciones de dichos planeamientos de desarrollo, sin perjuicio de que pueda alterarse puntualmente alguna de ellas.

El sector UE-5, que se corresponde con SUnc-APA-UE-5 en el nuevo PGOU, está ya en proceso de urbanización, por lo que si a la aprobación definitiva del presente PGOU se encuentra ya totalmente desarrollado pasaría a considerarse Ámbito con Planeamiento Incorporado.

Los parámetros básicos de los dos sectores APA se resumen en la siguiente tabla.

	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m2)
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	Cerro la Caseta	SUnc-APA-UE-5	15.059,65
	Residencial	Avd. Andalucía-Cruz de Mayo	SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80
	Residencial	Bajos de El Collado	SUnc-APA-UE-8	13.009,93

Tabla 6. Áreas de planeamiento aprobado en suelo urbano

Las imágenes que se adjuntan a continuación reflejan gráficamente la ordenación de estas Unidades de Ejecución en desarrollo.

SUnc-APA-UE-5 "CERRO LA CASETA"

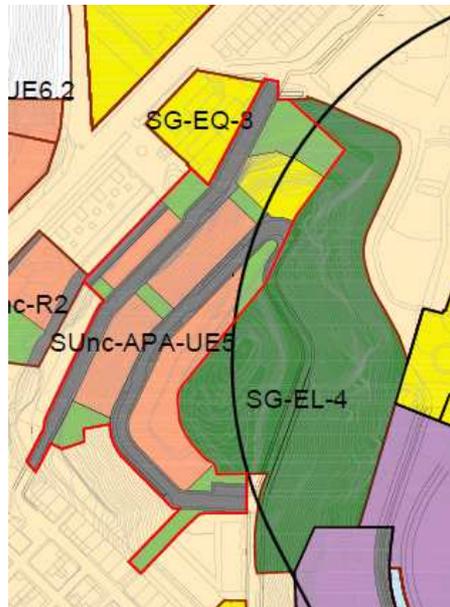


Imagen 10. SUnc-APA-UE-5 "Cerro La Casetas"

SUnc-APA-UE-6.2. "AVD ANDALUCIA-CRUZ DE MAYO"

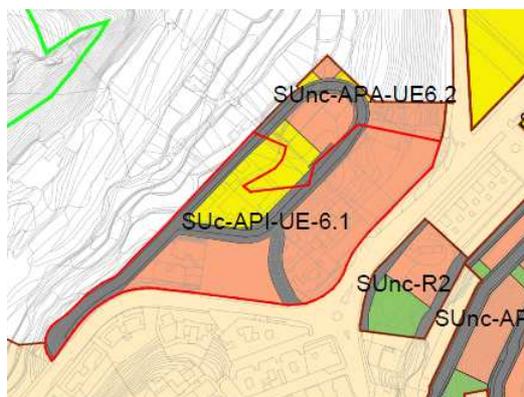


Imagen 11. SUnc-APA-UE-6.2. "Avda. Andalucía-Cruz de Mayo"

SUnc-APA-UE-8. "BAJOS DEL COLLADO"

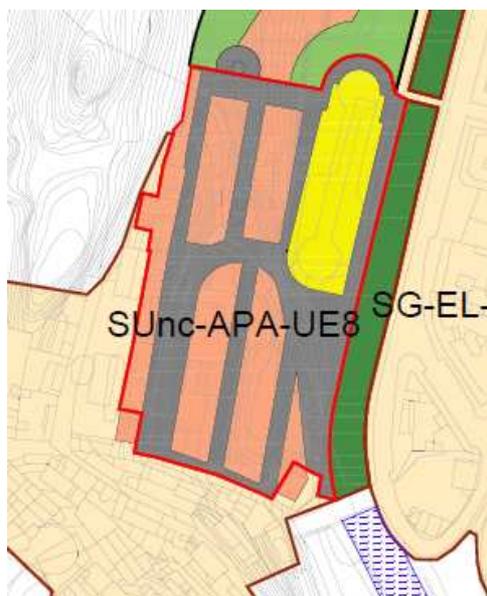


Imagen 12. SUnc-APA-UE-8 "Bajos del Collado"

4.5.5.- Actuaciones urbanizadoras en suelo urbano consolidado

En virtud del artículo 143 de la LOUA, el Plan distingue actuaciones urbanizadoras no integradas en unidades de ejecución, dentro del suelo urbano consolidado, con el objetivo de mejorar las condiciones en que se encuentran actualmente, bien para mejorar la red viaria o para mejorar las infraestructuras urbanas básicas existentes. La ejecución de estos ámbitos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

A tal fin se ha definido una serie de Áreas de Mejora Urbana (AMU) cuyas características se detallan a continuación

- Áreas de mejora Urbana (AMU)

El presente Plan delimita estas Áreas a fin de conseguir una mejora en sus infraestructuras locales existentes, haciendo partícipes a los directamente beneficiados por la misma, ya que la gestión busca la coordinación entre los propietarios afectados y el Ayuntamiento.

Seguidamente se resumen todos los ámbitos propuestos

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DEL SUELO	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE INFLUENCIA (M ²)	SUPERFICIE NETA ACTUACIÓN (M ²)
Suelo Urbano	Acceso de la Viña	AMU-1	1.370,90	593,23
Suelo Urbano	San José Obrero	AMU-2	2.059,70	531,31
Suelo Urbano	Zona El Garrobico	AMU-3	14.472,64	14.472,64

Tabla 7. Áreas de mejora Urbana (AMU)

- AMU 1: ACCESO DE LA VIÑA

Esta actuación persigue la mejora de la red viaria.

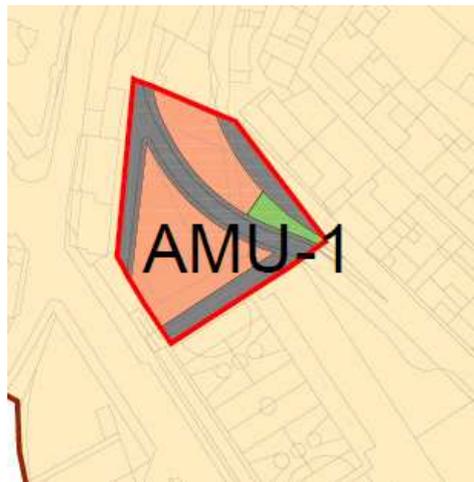


Imagen 13. AMU 1 Acceso de la Viña

- AMU 2: SAN JOSE OBRERO

Esta actuación persigue la mejora de la red viaria.

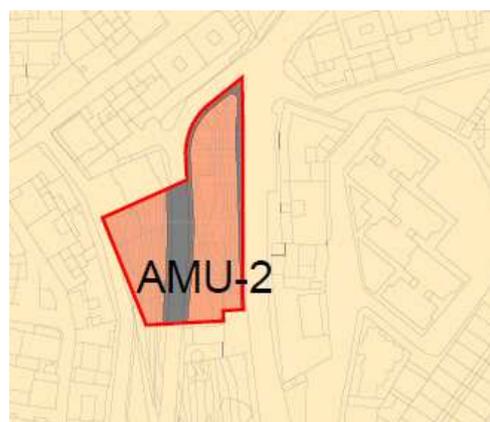


Imagen 14. AMU 2 San José Obrero



- AMU 3: ZONA EL GARROBICO

Esta actuación persigue la mejora de la red viaria, que por ser el ámbito de titularidad municipal se ha restringido el ámbito afectado al netamente viario.

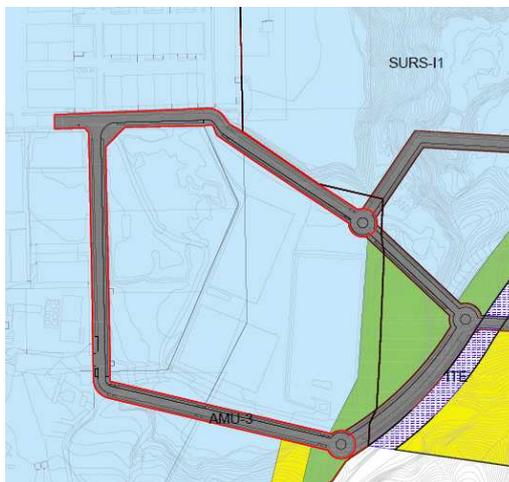


Imagen 15. AMU 3: Zona El Garrobico

4.5.6.- Actuaciones en suelo urbano no consolidado

En suelo urbano no consolidado el Plan establece los siguientes ámbitos:

ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
CODIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)
SUnc-R1	Ctra. Laroya	RESIDENCIAL	10.288,57
SUnc-R2	Avda. Ronda	RESIDENCIAL	2.765,95
SUnc-R3	c/ Juan Jiménez	RESIDENCIAL	3.280,79
SUnc-R4	Tahal	TERCIARIO&RESIDENCIAL	23.795,30
SUnc-R5	El Cuco	RESIDENCIAL	15.423,57
SUnc-R6	Cañada Vieja	RESIDENCIAL	14.193,79
SUnc-R7	Paseo Ronda	RESIDENCIAL	7.074,16
SUnc-R8	Barranco de Liria	RESIDENCIAL	9.825,43
SUnc-I1	El Carril 2	INDUSTRIAL	23.325,63
SUnc-T1	Ctra. de Olula	TERCIARIO	3.706,35

Tabla 8. Actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado



SUnc-R1 "CARRETERA LAROYA"

Zona situada en el Sur-Oeste de la población en la salida de la Carretera a Laroya, a ambos márgenes del arroyo Laroya.

El objetivo de la actuación es el de configurar la trama urbana de la zona con viviendas unifamiliares aisladas, y armonizar la estructura urbana con el acceso a la carretera de Laroya.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

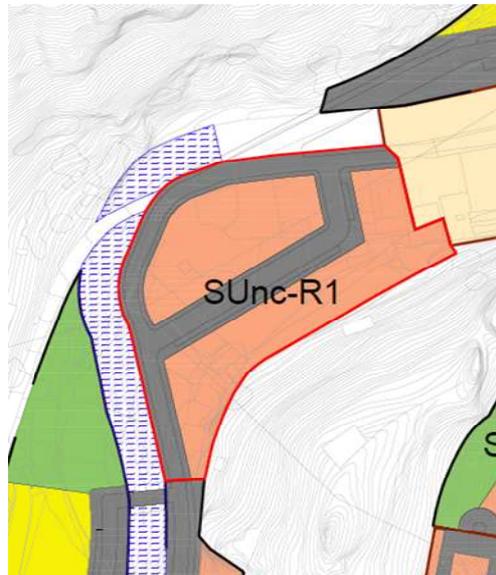


Imagen 16. SUnc-R1 "Carretera Latoya"



SUnc-R2 "AVENIDA RONDA"

Zona situada en la Avenida Ronda al pie del Collado.

El objetivo de la actuación es el de acabar el desarrollo del ámbito, en el que ya se desarrollo parte quedando pendiente la zona delimitado por la presente Unidad de Ejecución.

Se mantienen los parámetros de uso y densidad que se desprenden de la NNSS-96 y Adp.-2009. Se propone el la ordenación a través de implantación de Manzana Cerrada o Conjunto Unitario.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

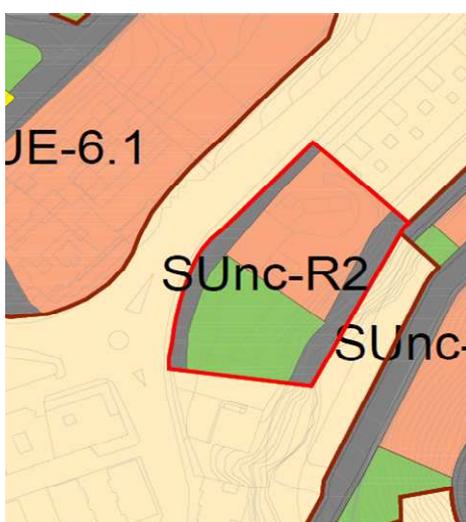


Imagen 17. SUnc-2 "Avenida Ronda"

SUnc-3 "CALLE JUAN JIMENEZ"

Zona situada en c/ Juan Jiménez.

El objetivo de la actuación es el de acabar el desarrollo del ámbito cuyo desarrollo se dividió en dos Unidades de Ejecución, quedando pendiente la zona delimitado por la presente Unidad de Ejecución.

Se mantienen los parámetros de uso y densidad que se desprenden de la NNSS-96 y Adp.-2009, adaptados a una densidad más acorde con el entorno. Se propone el la ordenación a través de implantación de Manzana Cerrada o Conjunto Unitario.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

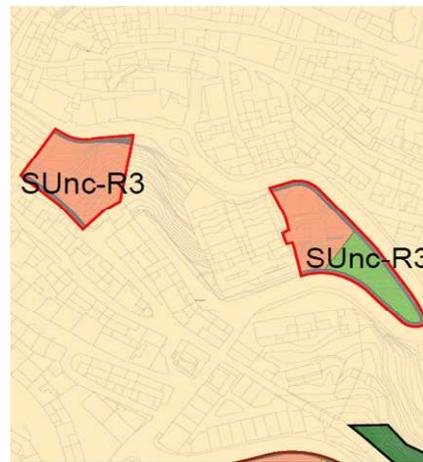


Imagen 18. SUnc-3 "Calle Juan Jiménez"



SUnc-R4 "TAHAL"

Zona situada lindando al Oeste, Este y Sur con la carretera de Tahal.

El objetivo de la actuación es el de transformar la zona actualmente de uso Industrial en Terciario y Residencial.

Ya en la NNSS-96 se recogía la necesidad de transformar la zona de Industrial a Residencial (Zona de Transformación de Uso STU), con parámetros altos de edificabilidad bruta, proponiéndose en el presente PGOU establecer una edificabilidad de 0,543 m²s/m²t para la zona de uso Terciario y de 1,25 m²t/m²s en la zona de uso Residencial.

Se propone el la ordenación a través de implantación de uso terciario en la zona de afección del Cementerio y de viviendas plurifamiliares en Manzana Cerrada o Conjunto Unitario en el resto del ámbito.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Especial de Reforma Interior, y la gestión por Sistema de Compensación.

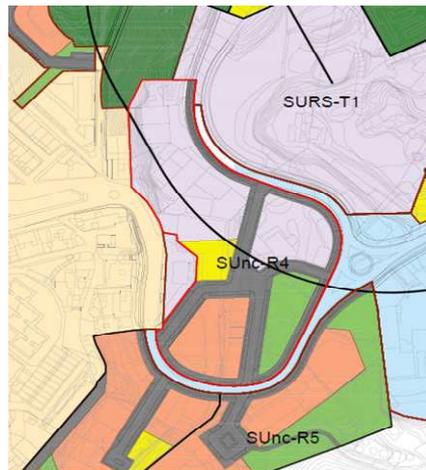


Imagen 19. SUnc-4 "Tahal"

SUnc-R5 "EL CUCO"

Zona situada en el centro del Núcleo Urbano, lindando al norte con la carretera de Tahal y al Este con el Polígono Industrial.

El objetivo de la actuación es el de transformar la zona actualmente de uso Industrial en Residencial.

Ya en la NNSS-96 se recogía la necesidad de transformar la zona de Industrial a Residencial (Zona de Transformación de Uso STU), con parámetros altos de edificabilidad bruta, proponiéndose en el presente PGOU establecer una edificabilidad de de 1,25 m²t/m²s en la zona de uso Residencial.

Se propone el la ordenación a través de implantación de viviendas plurifamiliares en Manzana Cerrada o Conjunto Unitario estableciendo los equipamientos preferentemente en el linde con la zona Industrial.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Especial de Reforma Interior, y la gestión por Sistema de Compensación.

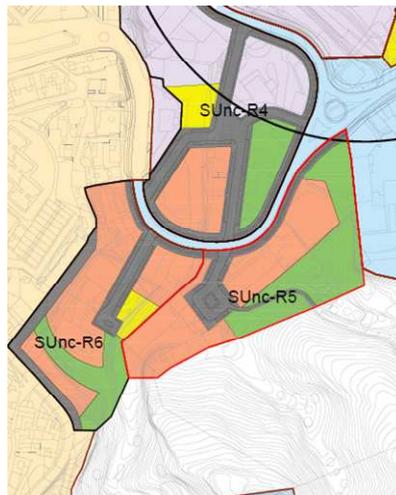


Imagen 20. SUnc-5 "El Cuco"



SUnc-R6 "CAÑADA VIEJA"

Zona situada en el centro del Núcleo Urbano, lindando al norte con la carretera de Tahal.

El objetivo de la actuación es el de transformar la zona actualmente de uso Industrial en Residencial.

Ya en la NNSS-96 se recogía la necesidad de transformar la zona de Industrial a Residencial (Zona de Transformación de Uso STU), con parámetros altos de edificabilidad bruta, proponiéndose en el presente PGOU establecer una edificabilidad de de 1,25 m²t/m²s en la zona de uso Residencial.

Se propone el la ordenación a través de implantación de viviendas plurifamiliares en Manzana Cerrada o Conjunto Unitario estableciendo los equipamientos preferentemente en el linde con la zona Industrial.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Especial de Reforma Interior, y la gestión por Sistema de Compensación.

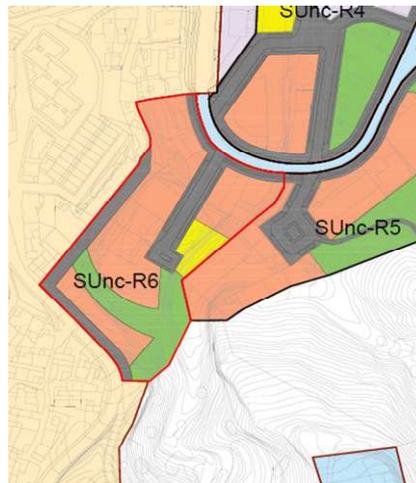


Imagen 21. SUnc-6 "Cañada Vieja"

SUnc-7 "PASEO RONDA"

Zona situada en la Avenida Ronda al pie del Collado.

El objetivo de la actuación es el de configurar la trama urbana de la zona con viviendas plurifamiliares en manzana cerrada y ordenar los espacios que dan frente al paseo de la Avda. Ronda, estableciendo la máxima disponibilidad de espacio para compaginar el uso del espacio público con usos esporádicos como es la Feria.

Los parámetros de edificabilidad bruta, que se proponen es de 0,70 m²t/m²s.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Especial de Reforma Interior, y la gestión por Sistema de Compensación.

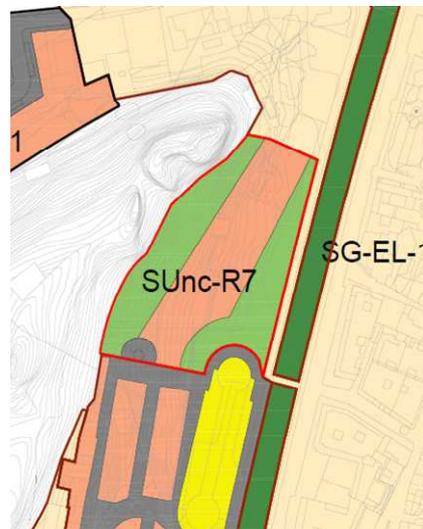


Imagen 22. SUnc-7 "Paseo Ronda"



SUnc-8 "BARRANCO DE LIRIA"

Zona situada en el sur de la población al Sur del ámbito SUnc-APA SAU-1-P1 (en la Adp-2009 SAU-1-P1), Altos de la Viña.

El objetivo de la actuación es colmatar el espacio que quedara tras el desarrollo de la urbanización de Altos de la Viña, y obtener espacio para Sistema General para la instalación de infraestructuras de abastecimiento de Agua consistentes básicamente en la construcción de nuevo depósito para abastecimiento a la población.

Los parámetros de edificabilidad bruta, que se proponen es de 0,49 m²t/m²s., en todo el ámbito incluido el S.General.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

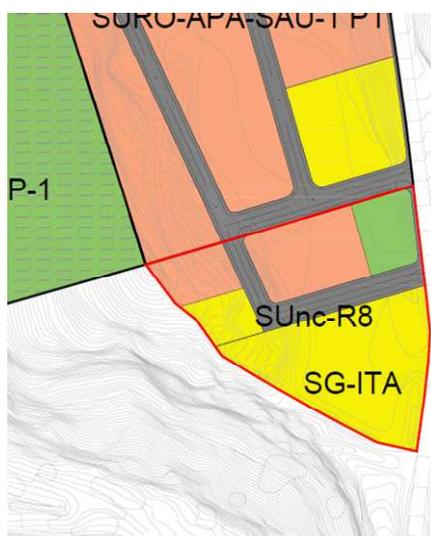


Imagen 23. SUnc-8 "Barranco de Liria"



SUnc-11 "EL CARRIL 2"

Zona situada en el polígono Industrial lindando al Norte y Este con Polígono Industrial y al Oeste y Sur con la carretera A-349.

El objetivo de la actuación es colmatar el espacio que quedara tras el desarrollo del sector SURS-11 "El Carril 1", y el suelo Urbano de uso Industrial.

Los parámetros de edificabilidad bruta, que se proponen es de 036 m²t/m²s.

El uso Global es el Industrial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

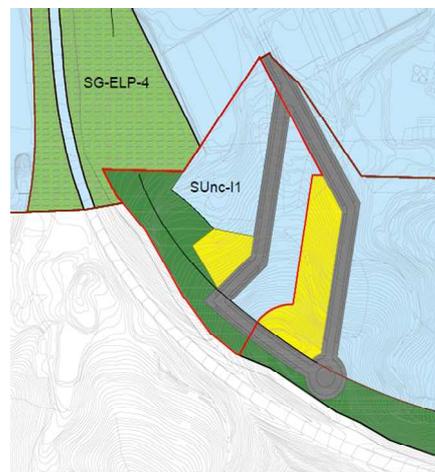


Imagen 24. SUnc-11 "El Carril 2"



SUnc-T1 "CARRETERA DE OLULA"

Zona situada en al Norte del núcleo Urbano, lindando al Sureste con la carretera AL-6104

El objetivo de la actuación es colmatar el espacio que quedo tras el desarrollo de la antigua Unidad de Ejecución en la que se implanto el Centro del Mármol.

Se mantienen los criterios de las NNSS-96 ajustando los parámetros de edificabilidad bruta, y que se establece en 0,80 m²t/m²s.

El uso Global es el Terciario.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Estudio de Detalle, y la gestión por Sistema de Compensación.

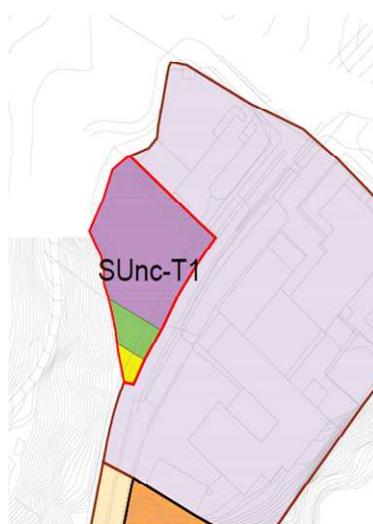


Imagen 25. SUnc-T1 "Carretera de Olula"

Las características de desarrollo del suelo Urbano No Consolidado quedan recogidas en sus correspondientes fichas en la Parte C de las NNUU.

4.5.7. Ordenación de la movilidad urbana

Atendiendo a las actuales políticas sobre movilidad sostenible, el presente Plan General pretende destacar la importancia de que la administración local promueva la realización de un Plan de Movilidad Urbana Sostenible (PMUS), a fin de llevar a cabo las propuestas contenidas en el presente documento, basadas en la Estrategia Española de Movilidad Sostenible, cuya finalidad se resume en que "nuestros sistemas de transporte respondan a las necesidades económicas, sociales y medioambientales, reduciendo al mínimo sus repercusiones negativas."

El mencionado documento, a través de su contenido, pretende ofrecer unas pautas de actuación "que se podrán adoptar por las administraciones, empresas, agentes sociales, instituciones y la ciudadanía en general, para propiciar el cambio necesario en el modelo actual de movilidad, haciéndolo más eficiente y sostenible, contribuyendo con ello a la reducción de sus impactos".



Una de las directrices donde tiene especial relevancia la iniciativa local consiste en impulsar el transporte público, la movilidad no motorizada y el uso racional del vehículo privado.

Como puntos principales para la consecución de estos objetivos, el Plan General propone los siguientes:

- a) Adecuada ordenación de la red viaria, estableciendo una jerarquización que regule el tráfico de vehículos motorizados y permita la incorporación de la bicicleta como medio de transporte.

Así, el presente Plan General distingue los distintos tramos de la red viaria según la función que van a desempeñar:

Como se ha señalado en el punto 4.4.2. "Nueva estructura y movilidad" en referencia a la ordenación estructural, se plantea un viario estructural formado por:

1. Ejes de penetración a la población (EPP)
2. Vías Principales de acceso (VPA)
3. Vías Urbanas de primer Orden (V10).

Red viaria estructural queda configurada por los ejes que permiten al vehículo motorizado un desplazamiento más eficaz en sentido longitudinal.

El resto de viarios acaban de configurar la trama urbana y son:

1. Vías Urbanas de Segundo Orden (V20).
2. Viario de Tercer Orden (V30). (ver punto 4.4.2.)

La Red viaria de segundo orden es donde se engloban los ejes urbanos que permiten la comunicación encaminada a interconectar los barrios.

Red viaria de tercer orden, constituida por los ejes que estructuran la trama urbana de cada barrio, donde se reduce el tráfico motorizado a una velocidad máxima de 30 km/h y a residentes y vehículos de servicios urbanos (emergencias, recogida de basuras, etc.) y de carga y descarga, otorgando la primacía a los desplazamientos peatonales y en bicicleta

- b) Reducción de la presencia de vehículos en superficie

Para poder reducir la presencia de vehículos en superficie, es imprescindible la creación de las suficientes plazas de aparcamiento, preferentemente soterradas o, en su defecto, complementada en superficie, reservando las zonas más adecuadas a tal fin.

- c) Impulso del transporte público intermunicipal y municipal

Por una parte, para el fomento del transporte público a nivel intermunicipal, se proponen apeaderos convenientemente equipados.

- d) Transporte de mercancías

El Plan propone el diseño de itinerarios adecuados para el tráfico de mercancías que se corresponde con los Ejes de penetración a la población (EPP) y Vías Principales de acceso (VPA), con limitaciones de paso en el resto de viarios



y dotaciones de plazas de aparcamientos para camiones y un centro de actividades logísticas a realizar en los suelos Industriales o zonas Terciarias.

e) Accesibilidad

Con la nueva ley de accesibilidad aprobada por la Junta de Andalucía, se garantiza una mayor calidad en lo concerniente a esta cuestión.

El presente PGOU, preocupado por evitar la exclusión social, fomenta determinadas actuaciones en todo el núcleo urbano, exigiendo el cumplimiento de las prescripciones legales en todos los itinerarios peatonales, que deberán tener, con carácter general, una adecuada anchura y no presentar obstáculos, eliminando los acerados de las calles que no cumplan las condiciones mínimas, especialmente en el Casco Antiguo, para disponer un único nivel en toda la sección transversal, a fin de facilitar el tránsito por las mismas a todos los ciudadanos, compatibilizado con una notable reducción del tráfico motorizado, según se ha comentado anteriormente.

También se prestará la debida atención a los accesos a todos los equipamientos y zonas ajardinadas, así como a las zonas comerciales, mejorando las condiciones de seguridad y comodidad para las personas y bicicletas.

Para el acercamiento de estas iniciativas a toda la población, el Ayuntamiento organizará las oportunas reuniones con grupos representativos de cada barrio.

f) Incorporación de nuevas tecnologías de la información y comunicación

La implementación de la administración electrónica, teletrabajo, comercio electrónico y otras tecnologías similares, también permiten la reducción de las necesidades de desplazamiento, por lo que es necesario que el Ayuntamiento fomente la utilización de dichas tecnologías.

4.6.- Justificación de los sectores y ámbitos propuestos como suelo urbanizable

En virtud del artículo 47 de la LOUA:

“El Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

- a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.
- b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.
- c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así

como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.”

Los criterios que ha seguido el presente para la clasificación de este tipo de suelo se basan en la aptitud del mismo para absorber las demandas de la población a corto y medio plazo, en virtud de la tendencia del consumo de suelo actual, en concordancia con el Estudio de Impacto Ambiental, y teniendo presente tanto la capacidad de integración del mismo en la trama de la ciudad consolidada, como en potenciar su coherencia con la estructura general y orgánica propuesta, siempre bajo los criterios expuestos por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre la limitación al crecimiento.

4.6.1.- Suelo Urbanizable Ordenado

Siguiendo el criterio de la LOUA, el presente Plan clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado (SURO) aquellos sectores que se encuentran aprobados, cuyas ordenaciones son asumidas, sin perjuicio de que puedan alterarse algunas de sus determinaciones.

A continuación se exponen las tablas con las características básicas de estos sectores:

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M ²)
SURO-APA-SAU-1 P1	Altos de la Viña P1	Residencial	32.041,33

Tabla 9. Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado



Imagen 26. SURO-APA-SAU-1 P1 Altos de la Viña

4.6.2.- Suelo Urbanizable Sectorizado

Dentro de esta clase de suelo aparecen los sectores propuestos por el Plan General para satisfacer las necesidades de crecimiento que se han previsto en los próximos dos cuatrienios.

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
CODIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)
SURS-R1	LAS MAJADILLAS	RESIDENCIAL	23.861,41
SURS-R2	JOTATELL	RESIDENCIAL	29.935,77
SURS-I1	EL GARROBICO	INDUSTRIAL	311.130,65
SURS-I2	EL CARRIL - 1	INDUSTRIAL	119.110,67
SURS-T1	PARQUE MUNICIPAL	TERCIARIO	29.447,82



Tabla 10. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

SURS-R1 "LAS MAJADILLAS"

Zona situada al Oeste de la población lindando al Sur con el Rio Laroya y al Este con el Rio Macaél.

El objetivo de la actuación es el de acabar de configurar la trama urbana que abarque ambos lados del Rio Macael y Rio Laroya, estableciendo las zonas de viarios, espacios libres y equipamientos en correspondencia con los situados en el otro margen de los Ríos, y procurando que dichos espacios permitan el máximo espacio libre que permita usos ocasionales en la zona junto con la zona de la Avda de la Ronda para actividades entre otras de uso Ferial.

La ordenación propone el uso Residencial en vivienda plurifamiliar en manzana cerrada o conjunto Unitario, configurando todo ello nueva fachada en ambos ríos en dialogo con la existente en los suelos ya desarrollados.

Las edificabilidades brutas del ámbito que se propone es de 0,70 m²t/m²s.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Parcial, y la gestión por Sistema de Compensación.

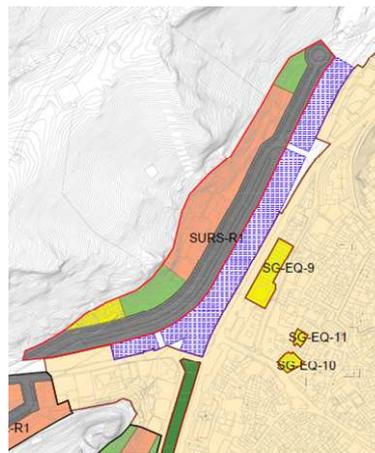


Imagen 27. SURS-R1 "Las Majadillas"

SURS-R2 "JOTATELL"

Zona situada al Oeste del Núcleo Urbano, atravesado por el río Laroya, al Este con el yacimiento del Cerro del Collado y al Oeste con la carretera a Laroya.

El objetivo de la actuación es el configurar nueva trama urbana en la que se establezca el uso residencial, mediante viviendas unifamiliares aisladas en la zona Oeste, y plurifamiliares en la falda del cerro del Collado, a la vez de propiciar nuevo acceso por esta zona con la zona alta del Collado.

La ordenación llevara implícita la actuación de canalización del arroyo y la construcción de los pasos que corresponda en base a la ordenación pormenorizada que se establezca en el Plan Parcial.

Las edificabilidades brutas del ámbito que se propone es de 0,54 m²t/m²s.

El uso Global es el Residencial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Parcial, y la gestión por Sistema de Compensación.



Imagen 28. SURS-R2 "Jotatell"



SURS-I1 "EL GARROBICO"

Zona situada al Este del núcleo, lindando por el Este con el suelo Urbano Industrial.

El objetivo de la actuación es el de preparar suelo industrial ante la falta de suelo para nuevas implantaciones Industriales.

Las edificabilidades brutas del ámbito que se propone es de 0,47 m²t/m²s.

El uso Global es el Industrial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Parcial, y la gestión por Sistema de Compensación.

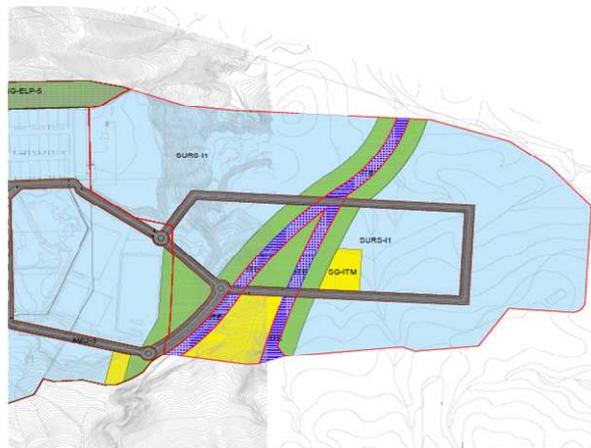


Imagen 29. SURS-I1 "El Garrobo"



SURS-I2 "EL CARRIL 1"

Zona situada en la zona industrial lindando por el Norte con el suelo Urbano Industrial, por el Sur con la carretera A-349, al oeste con el sector previsto desarrollar SUnc-11.

El objetivo de la actuación es el de ampliar el actual uso Industrial necesario para la actividad de empresas ya instaladas en la zona colindantes con este suelo.

Las edificabilidades brutas del ámbito que se propone es de 0,47 m²/m²s.

El uso Global es el Industrial.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Parcial, y la gestión por Sistema de Compensación.



Imagen 30. SURS-I2 "El Carril 1"



SURS-T1 "PARQUE MUNICIPAL"

Zona situada al Norte del Núcleo Urbano, lindando al Oeste con la carretera de Tahal, y al Este con suelo Urbano Industrial.

El objetivo de la actuación establecer el uso terciario en la zona como zona de transición entre el suelo Industrial Urbano de la zona Oeste y el núcleo Urbano Residencial.

Se mantienen los parámetros de uso y densidad que se desprenden de la Modificación Puntual en trámite en el momento de la redacción del presente documento de las NNSS-96 y Adp.-2009.

Las edificabilidad brutas del ámbito que se propone es de 0,65 m²t/m²s, manteniéndose la de la modificación Puntual en trámite.

El uso Global es el Terciario.

Las condiciones de desarrollo serán a través de Plan Parcial, y la gestión por Sistema de Compensación.

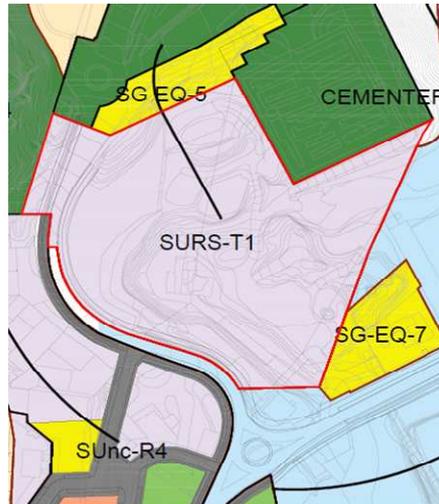


Imagen 31. SURS-T1 "Parque Municipal"

Las características de desarrollo del suelo Urbano No Consolidado quedan recogidas en sus correspondientes fichas en el Anexo C de la NNUU.

4.6.3.- Suelo Urbanizable No Sectorizado

Dentro de esta clase de suelo se propone un sector "Cerro Machimulo" propuestos por el Plan General como reserva de futuras necesidades de crecimiento.

.ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
CODIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (M2)
SURS-R3	CERRO MACHIMULO	RESIDENCIAL	21.292,80

SURS-R3 "CERRO MACHIMULO"

Zona situada al Norte de la población lindando al Oeste con la carretera de Tahal.

El objetivo de la actuación es el de unir la zona actual de uso terciario en la salida hacia Olula con la zona de equipamiento del Parque Municipal (zona del Cementerio), mediante ordenación que se propone en ambos extremos mantenga el uso Terciario y en el centro el Residencial en vivienda plurifamiliar en manzana cerrada o conjunto Unitario, configurando todo ello nueva fachada de acceso a la población.

Las edificabilidades brutas del ámbito que se propone es de 0,68 m²t/m²s.

No se permiten los usos Industriales.

Las condiciones de desarrollo vendrán definidas a través de Plan de sectorización.

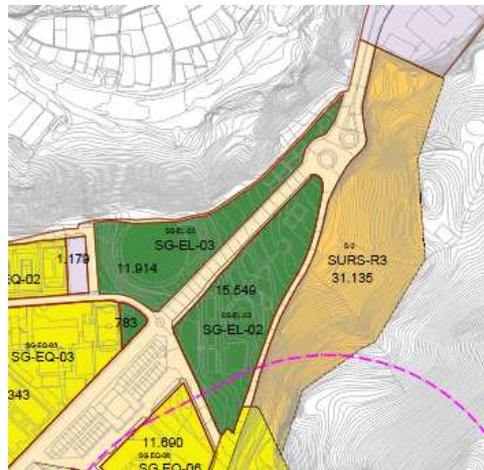


Imagen 32. SURS-R3 "Cerro Machimulo"

4.7.- Descripción y Justificación de los ámbitos propuestos como suelo no urbanizables

4.7.1.- Ordenación del ámbito agrario

En aplicación del Artículo 46 de la LOUA, el Plan General establecerá, dentro de la categoría de Suelo No Urbanizable, todas o algunas de las siguientes categorías:

- Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.
- Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
- Suelo no urbanizable del hábitat rural diseminado.

Respecto a la normativa reguladora de la ocupación y usos del suelo no urbanizable, se desarrollan los siguientes criterios:

Se limitará a aquellas actuaciones en Suelo No Urbanizable que lleven consigo movimientos de tierras, más allá de las labores agrícolas ordinarias, realización de infraestructuras, edificios o instalaciones y, en determinadas circunstancias, parcelación del suelo; es decir, se limitará a actuaciones con incidencia urbanística.



Tendrá carácter complementario respecto a la regulación establecida en la legislación urbanística sectorial, evitando de esta forma la reiteración de normas vigentes. En este sentido, la normativa urbanística se centrará en las siguientes situaciones de ocupación y uso:

- Explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales, cinegéticas o análogas.
- Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga.
- Actuaciones de interés público.
- Edificaciones, construcciones e instalaciones existentes.

4.7.2.- Propuesta de Ordenación en Suelo No Urbanizable

El objeto de este instrumento de ordenación del Suelo No Urbanizable es la determinación de actuaciones propositivas de intervención sobre el territorio municipal, en orden tanto a la consecución del modelo territorial previsto por el PGOU, como en cuanto a actuaciones de mejora y protección medioambiental o para la corrección de impactos existentes. Las actuaciones territoriales propuestas siguen las siguientes orientaciones:

- Se integran las previsiones del Plan para la recuperación y ordenación de la Red de Vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía: se propone coordinar con la Delegación de Medio Ambiente un orden de prioridades en la recuperación de dichas vías. Todo ello con la finalidad de racionalizar la funcionalidad de los senderos y fomento del turismo rural.
- Se integran las previsiones del Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces: se establece particularmente como punto de riesgo el Rio Laroya con nivel de Riesgo C y el Rio Macael con nivel de riesgo D.
- Legislación de patrimonio.
- Dentro de sus atribuciones de ordenación física de su ámbito, el Plan regula el desarrollo de LOUA en cuanto a las condiciones de parcelación y de edificación más adecuadas en cada área homogénea para preservar el medio rural.
- El Plan también regula el riesgo de formación de núcleos de población, aspecto que se trata específicamente en el epígrafe siguiente.

A efectos de especial protección, el presente Plan General distingue en Suelo No Urbanizable una serie de espacios con valores singulares. Tales zonas se enumeran a continuación:

- Espacios de elementos patrimoniales y yacimientos Arqueológicos: Constituidos por aquellos en los que se dé la existencia de elementos que constituyen parte de nuestro patrimonio tanto arqueológico, arquitectónico y/o etnológico. Espacios considerados de especial protección y sujetos a los estudios y medidas de protección que en el Plan General se desarrollen.
- Espacios de Protección Ambiental Paisajista: Constituido por los espacios naturales definidos como Zona Forestal.
- Espacios de reserva para protección de futuros crecimientos urbanos. Espacios que complementan a los espacios de reserva de suelos urbanizables no sectorizados, con el objeto de controlar de forma especial las actuaciones en dichos suelos para que no constituyan un límite a actuaciones futuras de crecimiento. Las intervenciones en dicho suelo estarán marcadas dentro de las condiciones de actuación en Suelo No Urbanizable, pero con condiciones más restrictivas en cuanto a las condiciones de implantación o adquisición de derechos que puedan interferir en futuros crecimientos urbanos.
- Espacios de protección activa: Los referentes a los espacios correspondientes a cauces, vías pecuarias, carreteras, etc., que quedan afectados por sus normativas sectoriales correspondientes.



- Zonas para posible ubicación de equipamientos: Las zonas que se proponen en este suelo serán para la ubicación de una subestación eléctrica, junto al pasillo del tendido eléctrico definido por el POTAD.
- El ámbito del Hábitat Rural Diseminado de El Marchal, situado en la zona central sur del término municipal recogido en la Ordenanza de Avance de Planeamiento aprobada por el Pleno Municipal de acuerdo con el Decreto 2/2012 y que se incorpora en este nuevo PGOU de Macael con la delimitación con la que fue aprobada por lo que se ha clasificando su suelo como no urbanizable de acuerdo con el artículo 22 del mencionado Decreto.
- Área del valle denominado EL Canfornal que será objeto de un Plan especial de Ordenación del mencionado espacio

4.7.3.- Descripción de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos

El Plan General regula las condiciones objetivas de riesgo de formación de núcleos de población, entendiendo como tales “los asentamientos que generan demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, energía eléctrica, accesos rodados y alcantarillado”.

En los suelos clasificados como No Urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, se estará en lo especificado en el Artículo 52 de la LOUA.

Toda actuación en Suelo No Urbanizable deberá asegurar la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción de nuevos asentamientos, estableciendo las medidas necesarias para corregir, en su caso su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

Se establecen en el presente Plan como condiciones a cumplir por las edificaciones a realizar en el medio rural las siguientes:

- La parcela mínima sobre la que efectuar construcciones será de 30.000 m² en secano y 2.500 m² en regadío.
- La distancia mínima a linderos públicos o privados de cualquier elemento de construcción que permita el alojamiento de personas, enseres, animales, procesos productivos, etc., será de 40 metros.
- Quedan exceptuadas de las condiciones anteriores aquellas construcciones e instalaciones vinculadas a infraestructuras básicas de interés general.

4.8.- Resumen de dimensionado del PGOU

La capacidad de viviendas totales previstas con el nuevo PGOU se recoge en la siguiente tabla, en la que se recoge la estimación de viviendas existentes y previstas, sin considerar la capacidad del suelo Urbanizable No Sectorizado.



TABLA CAPACIDAD TOTAL VIVIENDAS EN EL NUEVO PGOU:					
		USO GLOBAL	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	Nº Viv Existentes y previstas
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	Residencial		672.741,64	2.324,00
	CONSOLIDADO (con Planeamiento Incorporado)	Residencial	SUc-API-UE-6.1	12.565,37	168,00
		Residencial	SUc-API-SAU-1 P2	29.827,95	177,00
	NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	SUnc-APA-UE-5	15.059,65	99,00
		Residencial	SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80	46,00
		Residencial	SUnc-APA-UE-8	13.009,93	35,00
	NO CONSOLIDADO	Residencial	SUnc-R1	10.288,58	25,00
		Residencial	SUnc-R2	2.765,95	22,00
		Residencial	SUnc-R3	3.280,79	21,00
		Residencial	SUnc-R4	23.795,30	84,00
		Residencial	SUnc-R5	15.423,57	145,00
		Residencial	SUnc-R6	14.193,79	135,00
		Residencial	SUnc-R7	7.074,16	37,00
	Residencial	SUnc-R8	9.865,43	35,00	
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33	163,00
	SECTORIZADO	Residencial	SURS-R1	23.861,41	127,00
		Residencial	SURS-R2	29.936,40	119,00
TOTAL				3.762,00	

Tabla 11. Dimensionado del nuevo PGOU

4.9.- Reserva de capacidad para vivienda protegida

Mediante la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, se generalizó a todos los municipios (antes limitada a los de relevancia territorial), la obligatoriedad de la reserva del 30 % de la superficie edificable de la nueva capacidad residencial para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Asimismo, tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se fija un nuevo marco en cuanto a requisitos para el ejercicio del derecho a acceder a una vivienda protegida y de coordinación con el planeamiento urbanístico.

En relación con éste último, el artículo 13 regula la figura de los "Planes municipales de vivienda y suelo" (PMVS), cuya elaboración y aprobación se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. De acuerdo con el apartado 2 de la Disposición final segunda "los ayuntamientos deberán aprobar en un plazo máximo de dos años,



contados desde la entrada en vigor de esta Ley, sus respectivos planes de vivienda y suelo; mientras tanto ejercerán las competencias referidas a esta Ley a través de los instrumentos previstos en la normativa urbanística".

Para la determinación de las necesidades municipales de vivienda, se tendrán en cuenta los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Al no existir en el momento de redactar el presente documento para aprobación inicial del PGOU, ni PMVS, ni tampoco tiempo suficiente de puesta en marcha del Registro de demandantes para valorar las necesidades de vivienda protegida por dicha vía, desde el PGOU se ha elaborado en el apartado 5 de la Memoria de Información un estudio de vivienda, del que se han deducido la cuantificación de demanda estimada que sirve de base a las reservas adoptadas. No obstante se recomienda al Ayuntamiento que se agilice la formulación del PMVS, a efectos de que en fases sucesivas de tramitación del PGOU se pudieran incorporar dichas previsiones y producirse la coordinación por la que aboga la Ley 1/2010.

En cuanto a la capacidad a la que debe referirse el porcentaje mínimo del 30% de vivienda protegida, sólo cabe entender la de los nuevos ámbitos de desarrollo previstos por el PGOU, ya que no cabe la aplicación de dicha reserva a los vacíos de suelo urbano consolidado, ni siquiera a los actuaciones de suelo urbano no consolidado que se encuentren en curso de desarrollo desde antes de la entrada en vigor de la citada Ley 13/2005.

Según se puede apreciar en los cuadros de características de los nuevos desarrollos en cada clase de suelo, así como en las Fichas de normativa, las reservas de viviendas protegidas que se realizan en los nuevos desarrollos previstos por el PGOU son las de la tabla siguiente.

RESUMEN RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN LOS SUELOS DE NUEVO DESARROLLO						
CÓDIGO	Edificabilidad residencial	Edif VP	% Edif VP	30% Edif. VP	nº Total Viviendas	VP
Sunc	68.534,05	20.652,24	0,30	20.165,90	504	197
SURS	32.868,64	9.860,59	0,30	9.860,59	246	98
TOTAL	101.402,69	30.512,83	30,09%	30.026,50	750	295
m2t VP >30% m2t edif.				486,34	% S nº VIV	39,33%

Tabla 12. Clases de suelos

Por lo tanto desde el Plan se está realizando una reserva del 30.09% de la superficie edificable residencial con destino vinculado a vivienda protegida, y un 39,33 % del número de viviendas, que aparte de cumplir los parámetros mínimos de la Ley 13/2005, se ajustan a las necesidades mínimas de vivienda protegida evaluadas en el estudio de vivienda para los próximos 8 años en 378 viviendas, lo que permitirá cubrir necesidades a más largo plazo, posibilitar el acceso o un grupo mayor de población o servir de margen de seguridad para el supuesto de que alguno de los desarrollos programados se ralentizase por dificultades de gestión..

4.10.- Las dotaciones del PGOU en relación con los estándares

4.10.1.- Evaluación de estándares del PGOU

De los cuadros de características de la ordenación los apartados anteriores, deducimos la capacidad total máxima del modelo urbano del PGOU nos da una capacidad de 3.762 viv para un población máxima de crecimiento de 8.425 hab.



Los datos de cuantificación del modelo dotacional del nuevo PGOU, se ha realizado con los siguientes criterios:

- A las cifras deducidas en el diagnóstico dotacional (apartado 6 de la memoria de Información) .
- Para el caso del suelo urbanizable sectorizado, siguiendo los criterios de flexibilidad de la LOUA en relación al Anexo del Reglamento de Planeamiento, preferimos cuantificar la reserva conjunta de los sistemas locales de "docente + deportivo + SIPS", y que sea el Plan Parcial el que concrete el destino de acuerdo con lo evolución de las necesidades municipales y la estructura exacta de la población municipal en cada momento, ya que dependiendo de la porcentaje de población permanente frente a segunda residencia, interesará destinar más o menos porcentaje de dicho conjunto de reservas al uso específico "docente".

No obstante a efectos simplemente evaluativos y de comparación del modelo vigente con el del nuevo PGOU, hemos realizado una hipótesis de distribución de la reserva conjunta de "docente + deportivo + SIPS", en los siguientes porcentajes:

- Docente: 50%
- Deportivo: 25%
- SIPS: 25 %.

4.10.2.- Cumplimiento de los estándares de la LOUA y valoración de las mejoras dotacionales del nuevo PGOU

El resultado de la comparación del modelo de las NNSS vigentes con el del nuevo PGOU se resume en los siguientes aspectos:

- A nivel global con los equipamientos previstos en los suelos Urbanos No Consolidados y en los suelos Urbanizables se propone pasar de un estándar de 30,57 m²/hab del conjunto de reservas, a la cifra de 40,18 m²/hab. Por lo tanto si el estándar dotacional es uno de los mejores indicadores de la calidad de vida para los ciudadanos que propone un modelo urbanístico, el nuevo PGOU supone un incremento de estos estándares globales.
- A nivel de detalle hay que destacar el incremento del estándar de espacios Libres, que pasamos 7,61 en la AdP-2009 a 7,92 m² /hab. Por lo tanto se cumple el estándar mínimo entre 5 y 10 m²/hab que establece el artículo 10.1 A).d) de la LOUA.

En conclusión el nuevo PGOU opuesta claramente por una mejora de la calidad dotacional, quedando acreditado el cumplimiento del Artículo 9.D) de la LOUA, ya que no se limita a mantener la relación existente de correspondencia y proporcionalidad entre usos lucrativos y dotacionales, sino que se mejora dicha relación, se da respuesta a todos los déficits detectados y o los objetivos dotaciones específicos fijados por el Ayuntamiento.



Imagen 33. Escuela Infantil



EQUIPAMIENTOS											
CENTROS DOCENTES-EDUCATIVOS	DIAGNOSTICO DOTACIONAL	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTANDAR ACTUAL 6,018 hab.		ESTANDAR POTENCIAL 8425 hab.		ESTANDAR ADECUADO		Deficit	NOMENCLATURA
		Suelo m ² s	Edificación m ² t	m ² s/h	m ² t/h	m ² s/h	m ² t/h	m ² s/h	m ² t/h		
Educativo	Colegio Infantil y Primaria Nuestra Señora del Rosario	7.699,00	2.160,00								SG-EQ-03
	Instituto Enseñanza Secundaria Juan Rubio Ortíz	9.318,00	2.705,00								
	Guardería	1.312,00	3.355,00								S.L.
	Escuela de idiomas	2.367,60	898,82								S.L.
	Otros	935,13									S.L.
	Colegio Las Canteras	4.858,08	3.277,65								S.L.
	Otros	2.478,46									S.L.
	Escuela de música y danza	816,40	1.844,50								S.L.
TOTALES		29.784,67	14.240,97	4,95	2,37	3,54	1,69				

EQUIPAMIENTOS											
DEPORTIVO	DIAGNOSTICO DOTACIONAL	DOTACIÓN EFECTIVA		ESTANDAR ACTUAL 6,018 hab.		ESTANDAR POTENCIAL 8425 hab.		ESTANDAR ADECUADO		Deficit	NOMENCLATURA
		Suelo m ² s	Edificación m ² t	m ² s/h	m ² t/h	m ² s/h	m ² t/h	m ² s/h	m ² t/h		
Deportivo	Campos de Fútbol	30.071,35	17.270,00								SG-EQ-01
	Complejo deportivo Cruz de Mayo	10.551,50	557,00								SG-EQ-02
	Pabellón cubierto	2.220,11	1.299,00								SG-EQ-03
	Parque juegos	42.842,96	19.126,00	7,12	3,18	5,09	2,27	2,00			
TOTALES		5.107,54	0,85	-	0,61	-	1,00		x		S.L.



5.- JUSTIFICACIÓN DE LA INTEGRACIÓN EN EL PGOU DE LAS DETERMINACIONES Y ESTÁNDARES DE LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y SECTORIAL

5.1.- Propuestas generales de integración de la legislación y planificación sectorial

5.1.1.- Legislación y planificación de espacios naturales. Protección del medio físico

Desde una concepción del Plan como instrumento de ordenación integral del territorio municipal, se han integrado en la ordenación del mismo las determinaciones y afecciones de la legislación sectorial aplicable.

Estas normas y recomendaciones, no suponen clasificación urbanística del suelo ni prejuzgan la clasificación que el mismo haya de recibir, constituyen un elemento más a tener en cuenta a la hora de proceder a la ordenación integral del territorio mediante el correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística. No obstante, los PGOU aprobados con posterioridad a la entrada en vigor del Plan Especial deberán respetar las limitaciones de usos impuestas por éste, así como adecuarse, en general, al resto de determinaciones impuestas en el mismo.

En el Catálogo de Espacios a Proteger del P.E.P.M.P. se incluye dos espacios que afecta al municipio de Macael, el CS-6: Sierra de Filabres y el espacio de protección cautelar Cuenca del Mármol.

Todo este régimen de protección ya fue integrado en su mayor parte la medida en que correspondía en los términos de Decreto 11 /2008, en la Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS de Macael.

Al tratarse estas determinaciones de condicionantes determinantes en la categorización de la clasificación del suelo del término municipal, la justificación detallada de la integración detallada de este régimen se recoge en el apartado 4.1. de esta Memoria y al mismo nos remitimos, así como a la integración realizada en las Normas Urbanísticas.

5.1.2.- Otras afecciones de la legislación sectorial

El PGOU integra las afecciones de la legislación sectorial básica con incidencia en el municipio, mediante dos grupos de determinaciones, en aplicación de los criterios de clasificación del artículo 46 de la LOUA o en desarrollo de los contenidos que debe de tener un PGOU según los artículos 8 o 10 de la LOUA:

Mediante la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, en aquellos supuestos que dicha legislación establece expresamente para el planeamiento urbanístico la obligación de clasificación como "SNU de especial protección", integrando en el régimen de cada ámbito o elemento la propia categorización de protecciones de la legislación sectorial. Tal es el caso de las siguientes:

- Legislación de espacios naturales, referida en el anterior apartado 5.1.1.
- Legislación de Montes, que vincula expresamente que los "montes públicos" deben clasificarse como SNU de especial protección.
- Legislación de vías pecuarias.
- Legislación de aguas en los cauces que discurren por medio rural.
- Legislación de patrimonio histórico, respecto a los inmuebles y yacimientos que se encuentren en medio rural.



Mediante la calificación y definición de la estructura general del territorio municipal, concretando el trazado de una serie de elementos e infraestructuras, y la remisión o los parámetros de la legislación sectorial aplicable. Tal es el caso de los siguientes:

- Comunicaciones:
 - Carreteras: Enumerando la identificación y clasificación de las que discurren por el municipio (red autonómica, inter comarcal, complementaria y provincial).
- Infraestructuras: Alta tensión, abastecimiento, saneamiento telecomunicaciones u otras.
- Zonas e instalaciones de interés para la defensa nacional.

En todos estos supuestos, la legislación sectorial no determina la clasificación de "suelo no urbanizable de especial protección", y tampoco por el artículo 46.2, cabe adscribir a los casos a), b) e i) del artículo 46.1 de la LOUA, que limita la clasificación como "suelo no urbanizable de especial protección por legislación específico" a la relación cerrada de "bienes de dominio público natura/, y régimen de protección de legislación específica dirigidos a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico, medio ambiente y riesgo naturales". Por lo tanto el tipo de infraestructuras e instalaciones antes mencionadas sólo pueden adscribirse al supuesto h) del artículo 46.1, y la integración en el PGOU del régimen de servidumbres y afecciones se realizo mediante la identificación física de los mismos en los Planos de Ordenación, y mediante la remisión en Normas Urbanísticas al régimen de la legislación sectorial aplicable. En los apartados 4.1 y 4.2 de esta Memoria se justifica detalladamente la integración en el PGOU de estas determinaciones.

5.2.- Justificación del cumplimiento del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

A. LÍMITES DEL POTA.

Mediante Decreto 206/2006, de 28 de noviembre (BOJA 29-12-2006) entra en vigor el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, que en su norma 45 establece los siguientes límites:

"Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito."

Mediante el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se establecen en su Disposición adicional segunda, nuevos criterios, que en lo que respecta a Macael afectaría en el sentido de que en el límite de superficie del 40% no computarían los suelos industriales, y que el límite de población de los crecimientos pasaría a ser del 40% en vez del 30% de la población existente.

Si bien la redacción de la citada Norma 45, cabría aspirar a que hubiera sido algo más precisa a la vista de las diferentes interpretaciones que se han venido produciendo desde su formulación, o por lo menos que por la propia Administración responsable de su interpretación se hubiera formulado hace tiempo una Circular interpretativa motivada, a ser posible consensuada con los municipios y de pública difusión, o por lo menos algo más fundamentada que las vagas apelaciones a conceptos jurídicos indeterminados como los "criterios de sostenibilidad y uso global del suelo objetivados en la Norma 45 del POTA", criterios que si bien han venido siendo cada vez más habituales en los Informes de otras Administraciones sectoriales poco rigurosos en sus fundamentaciones jurídicas, están sin duda alejados de la habitual precisión de los órganos con competencias territoriales y urbanísticos.



No obstante, respecto a la aplicación de la Norma 45 del POTA estimamos que cabe poco margen para la interpretación de los conceptos que cabe incluir en los límites, por las siguientes argumentaciones:

- a. Respecto al límite de crecimiento superficial, aparentemente hasta ahora la interpretación ha sido pacífica, en el sentido de que el límite se refiere al crecimiento del suelo urbanizable sectorizado de usos globales diferentes del industrial, y que no debe superar el 40% de la superficie del suelo urbano existente (urbano consolidado + no consolidado).
- b. Respecto al límite de población, al parecer se han planteado dudas, respecto a si en los límites de la Norma 45 del POTA deben incluirse sólo los crecimientos de población de los sectores urbanizables, o también los de las Unidades de suelo urbano no consolidado, e incluso otros posibles incrementos en suelo urbano preexistente por cambios significativos de ordenanzas. En nuestra opinión sólo cabe la inclusión en el cómputo, del límite de población de los desarrollos de suelo urbanizable sectorizado en 8 años por las siguientes razones:
 - La Norma 45 del POTA, tiene el carácter de "norma" y, por lo tanto, de acuerdo con el apartado 2 del artículo 21 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía (LOTA), solamente puede ser vinculante para las Administraciones públicas y para los particulares, en los suelos urbanizables y en los no urbanizables. Por lo tanto, sería contraria al artículo 21 de la LOTA, cualquier pretensión interpretativa de que en el límite de población de la Norma 45 del POTA debe incluirse el crecimiento de población de una clase de suelo diferente del suelo urbanizable sectorizado.
 - La propia Norma 45 del POTA, asimila "crecimientos" al "suelo urbanizable", en lógica coherencia con la LOUA que, entre otros, en el artículo 45, también asimila el término "crecimientos" al suelo urbanizable sectorizado, mientras que el suelo urbano (consolidado o no), es una clasificación reiteradamente fundada en motivaciones regladas y que habitualmente se asimila en la LOUA y en el planeamiento a "ciudad existente".
 - El que el suelo urbano quede expresamente excluido del cómputo de límites vinculantes del POTA por el artículo 21.2 de la LOTA, tampoco implica que en dicha clase de suelo no haya límites, ya que las determinaciones de los artículos 9 y 36 de la LOUA, en la práctica imposibilitan que en suelo urbano (consolidado + no consolidado), se puedan producir alteraciones significativas de densidad sobre la de la ciudad existente, ya que, al tener que mantener o mejorar la relación de proporcionalidad entre usos lucrativos y dotaciones y servicios, dicha alteración significativa está prácticamente imposibilitada, y aparte de estar imposibilitado por el artículo 21 de la LOTA antes citado, carece de cualquier racionalidad que la planificación territorial reincida en regular el crecimiento poblacional en suelo urbano que ya están limitados de hecho en la LOUA y menos aún la simple consideración de que el posible crecimiento de una Unidad de ejecución o el cambio de ordenanza en suelo urbano, pudiera llegar a tener, nada menos, que "incidencia territorial".
 - La pretensión de que la población de las Unidades de suelo urbano o que simples cambios de ordenanza en el mismo, computen en el límite de la Norma 45 del POTA, obviamente llevaría a que en la misma cifra de superficie de suelo urbanizable el límite de viviendas sería claramente menor, lo que sería fomentar precisamente desarrollos urbanizables de densidades claramente inferiores a la ciudad preexistente, e incluso desarrollos dispersos, lo que es contradictorio con el modelo de "ciudad compacta" propugnado por otros apartados de la propia Norma 45. Por lo



tanto la adecuada coherencia entre límite de superficie y límite de población, debería excluir que compute la población del suelo urbano.

B. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL LÍMITE DE SUPERFICIE DE CRECIMIENTO.

Según la Norma 45 del POTa el máximo crecimiento de superficie de suelo urbanizable a programar en 8 años, excluido industrial, será igual o inferior al 40% del suelo urbano existente (consolidado + no consolidado): 40% de 818.095,89 m²= 327.238,56 m².

La superficie de suelo urbanizable sectorizado (excluido el industrial), prevista por el PGOU es el siguiente:

		CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33
	SECTORIZADO	SURS-R1	23.861,41
		SURS-R2	29.936,40
TOTAL			85.839,14
Suelo Urbano Residencial			818.095,89
% incremento suelo Urbanizable ordenado y Sectorizado			10%

Tabla 13. Superficie Suelo Urbanizable Sectorizado

Total Sectores uso residencia (excluido uso global industrial y Terciario)): 85.839,14 m²

Además se clasifican como suelo urbanizable sectorizado suelos para uso Terciario, este procedente de la modificación del actual Plan del sector S-3, y suelos industriales parte procedente de modificación en tramite en las actuales NNSS y parte de nueva propuesta.

En la siguiente tabla se resumen los nuevos suelos industriales propuestos:

		USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	SUP. Edif (m ² t)
SUELO URBANIZABLE	SECTORIZADO	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374,79	140.706,15
		Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110,67	55.982,01
		Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447,82	19.141,08

Tabla 14. Superficie resumen nuevos suelos industriales propuestos

C. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL LÍMITE DE POBLACIÓN.

Según la Norma 45 del POTa, no se admiten "crecimientos" que supongan incremento de población superiores al 40% de la población existente en 8 años. En el anterior apartado A), hemos acreditado que dicho límite sólo procede su aplicación o la capacidad residencial prevista en el suelo urbanizable sectorizado.



Como la población existente es de 6.018 habitantes en 2011, el límite del 40% es de 2.407 hab.

Población (Enero 2011)	6.018	hab.
Incremento poblacional		
40% (POTA; Pobl. < de 10.000 hb)	2.407	hab.
Previsión máxima de población en los próximos 8 años	8.425	hab.

Tabla 15. Población existente

Teniendo en cuenta el coeficiente de 2,4 hab/viv establecido en la Orden de 29 de septiembre de 2008, dichas viviendas suponen un incremento posible de 1.003 viv.

Población (Enero 2011)		6.018	hab.
Incremento poblacional (POTA)	40%	2.407	
Ratio habitantes/vivienda	2,4	1.003	viv

Tabla 16. Coeficiente población existente

De los datos de la tabla adjunta se deduce que en el conjunto de Sectores de suelo Urbano No Consolidado y urbanizable previstos su desarrollo con los criterios que establece el POTA y previstos por el PGOU se establece la capacidad total de 994 nuevas viviendas.

		USO GLOBAL	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m2)	Nº Viv Previstas
SUELO URBANO	NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	SUnc-APA-UE-5	15.059,65	(*)
		Residencial	SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80	46,00
		Residencial	SUnc-APA-UE-8	13.009,93	35,00
	NO CONSOLIDADO	Residencial	SUnc-R1	10.288,58	25,00
		Residencial	SUnc-R2	2.765,95	22,00
		Residencial	SUnc-R3	3.280,79	21,00
		Residencial	SUnc-R4	23.795,30	84,00
		Residencial	SUnc-R5	15.423,57	145,00
		Residencial	SUnc-R6	14.193,79	135,00
		Residencial	SUnc-R7	7.074,16	37,00
		Residencial	SUnc-R8	9.865,43	35,00
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	Residencial	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33	163,00
	SECTORIZADO	Residencial	SURS-R1	23.861,41	127,00
		Residencial	SURS-R2	29.936,40	119,00
TOTAL PREVISIÓN CAPACIDAD DE VIVIENDAS DEL SUELO A DESARROLLAR					994,00



(*)No se considera el sector Cerro la Caseta Sunc-APA-UE-5 de iniciativa municipal por estar en avanzado grado de urbanización considerando que estará desarrollado para cuando se apruebe el presente PGOU

TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN EN LOS SUELOS A DESARROLLAR S/criterios POTa y presente PGOU.	994,00
--	---------------

Tabla 17. Capacidad viviendas Sectores Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable

5.3.- Justificación del cumplimiento de las previsiones del Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones

5.3.1.- Marco de referencia básico para el PGOU

A. PLAN DE PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES.

El planeamiento urbanístico deberá respetar lo establecido en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces, y en particular los requisitos legales establecidos en su Capítulo III "Ordenación e integración de los terrenos inundables y zonas de servidumbre y policía en el planeamiento territorial y urbanístico y su ejecución".

Dicho Plan es catalogable como Plan con incidencia territorial, de acuerdo con el artículo 5.1 y Anexo de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 1 del Decreto, son objetivos específicos del PPAI disminuir la magnitud de las avenidas que atraviesan cauces urbanos, reducir las zonas urbanas sujetas a riesgo de inundaciones, minimizar el impacto de éstas sobre la sociedad y dotar de una regulación que permita proteger los cauces y márgenes de los ríos y sus zonas inundables urbanas de la presión antrópica.

Así, las avenidas e inundaciones constituyen un fenómeno hidrológico extremo de amplia afcción territorial, cuya incidencia es particularmente frecuente en las regiones de clima mediterráneo. Al margen de su dimensión estrictamente física, como respuesta hidrológica de los cauces fluviales ante episodios extremos de precipitación, las inundaciones, en su desarrollo, adquieren la consideración de problema territorial con amplias repercusiones socioeconómicas y medioambientales.

Andalucía, enclavada en la región mediterránea, está sometida a los rasgos climatológicos propios de este espacio geográfico. Junto a largos periodos de sequía suceden precipitaciones intensas y torrenciales que pueden provocar inundaciones y desbordamientos en suelos con un alto índice de erosión.

En el municipio de Macael aparecen 3 puntos de riesgo de inundación, tal como se muestra en la siguiente tabla:

Núcleo de Población	Punto de Riesgo	Nivel de Riesgo
Macael	Río Laroya	C
Macael	Río Macael	D
Macael	Barranco La Currita	C

Tabla 18. Puntos de Riesgo de inundación Macael

El artículo 18, determina las "recomendaciones" para el planeamiento urbanístico, y establece, por lo tanto, el marco básico que debe de integrar el presente PGOU, en esta escala planificadora y en esta materia:

1. Los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante en caso de que resultara inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, dado que, por circunstancias



territoriales e históricas, numerosos núcleos de población de Andalucía se encuentran asentados en zona de inundación por avenidas extraordinarias de periodo de retomo como los indicados en el artículo 14, se procurará orientar los nuevos crecimientos hacia las zonas inundables de menor riesgo, siempre que se tomen las medidas oportunas y se efectúen las infraestructuras necesarias para su defensa.

2. En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en los instrumentos de planeamiento se procurará que los cauces urbanos cuenten con sección suficiente para desaguar /os avenidas de 500 años de periodo de retorno.
3. La Comisión de Seguimiento del PPAI, prevista en el presente Plan, podrá establecer recomendaciones específicas que coadyuven a la prevención y corrección del riesgo de inundación, que puedan ser tomadas en consideración en el proceso de elaboración del planeamiento urbanístico".

Por otra parte, teniendo en cuenta que entre los objetivos del PPAI se encuentran los "cauces urbanos", es decir los riesgos sobre los núcleos urbano existentes, hoy que destacar que al respecto se instrumentan las siguientes medidas en el artículo 9:

- a) Lo ejecución de infraestructuras de prevención de inundaciones en cauces públicos situadas fuera de cauces urbanos corresponde a la Administración hidráulica que gestiona la cuenca, de acuerdo con la normativa vigente.
- b) Se declaran infraestructuras de prevención de inundaciones de interés de la comunidad Autónoma de Andalucía las incluidas en el Anexo 2 del PPAI.
- c) Se consideran infraestructuras de prevención de inundaciones de competencia local, las que tengan por objeto o incidan en el alcantarillado y drenaje urbano o las actuaciones de integración ambiental y urbana.

Por lo tanto será objeto del PGOU y del estudio complementario especializado determinar cómo se arbitra la prevención de inundaciones integrando el marco de referencia del PPAI antes descrito, cuestión que se justifica en el apartado 5.3.2 siguiente.

B. LEGISLACIÓN DE AGUAS.

Aparte del marco de referencia del PPAI, que como antes hemos citado es el instrumento de planificación sectorial más concreto en esta materia al que debe de ajustarse el PGOU, también deben de tenerse en cuenta las previsiones concordantes de la legislación en materia de Aguas, constituida por:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como su desarrollo reglamentario, constituido por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero.
- En el momento de ultimar los trabajos del presente PGOU se encuentra en tramitación la Ley de Aguas para Andalucía.

Si bien en el apartado 4.1. de esta Memoria nos hemos referido y justificado expresamente a los criterios de clasificación del suelo, es conveniente poner aquí de manifiesto algunos aspectos referentes a posible interrelación entre Legislación de Aguas y clasificación del suelo:



- a) La legislación de Aguas, tanto estatal como autonómica, establece una serie de afecciones o limitaciones de uso para el dominio público hidráulico, así como sus cauces, riberas y márgenes, y limitaciones para áreas inundables, que deben de integrarse en el planeamiento urbanístico.
- b) La legislación de aguas en ningún caso preestablece ni condiciona a priori una determinada "clasificación del suelo" en términos urbanísticos, ya que los criterios de clasificación del suelo (con escasas excepciones de la legislación de espacios naturales, de vías pecuarias y de montes) y, en definitivo, el establecimiento del estatuto básico de la propiedad, corresponden en exclusiva a la legislación urbanística. En cambio la legislación de aguas si incide en el régimen de "calificación de suelo", en la medida en que establece para el dominio público hidráulico, riberas, márgenes y áreas inundables, una serie de limitaciones de uso y edificación, que deben ser integradas en la ordenación del PGOU:
 - En el caso del núcleo urbano (suelo urbano + urbanizable): Integrando en la "calificación de suelo" idónea correspondiente los condicionantes y limitaciones de uso y edificación de la legislación y planificación en materia de Aguas y de prevención de avenidas en cauces urbanos, como instrumento más idóneo en el medio urbano para la concreción de estas protecciones sectoriales.
 - En el caso del medio rural: Asignando lo clasificación de suelo no urbanizable de especial protección al dominio público hidráulico y sus zonas asociadas, e integrando en las Normas Urbanísticas el régimen normativo de la Legislación y planificación en materia de Aguas.

Dichos criterios se deducen con claridad del PPAI y de la propia legislación urbanística, siendo de hecho numerosos los ejemplos de planes urbanísticos ya Adaptados a la LOUA en los que queda de manifiesto, por ejemplo en la propia Adaptación Parcial a la LOUA, en que al igual que en otros muchos núcleos urbanos, se da la circunstancia de que un cauce, sus riberas, márgenes y áreas de riesgo de inundación, discurren en su mayor parte por suelo ya clasificado urbano y urbanizable, clasificación que aunque inevitablemente sea la que urbanísticamente proceda mantener en aplicación de los criterios reglados de clasificación de la LOUA, lo que sí debe de hacerse desde el PGOU, es establecer la "calificación de suelo" más idónea a los suelos afectados por la legislación de Aguas y, en el caso de los suelos que sean inundables, establecer desde el PGOU, de acuerdo con el PPAI, todas las medidas viables para evitar y, en su caso, limitar los riesgos de inundación para personas y bienes.

5.3.2.- Integración en el PGOU de las medidas de prevención de inundaciones en el cauce del Arroyo de la Villa

En coherencia con las disposiciones del PPAI, es objeto del PGOU integrar en la mayor medida posible en su ámbito planificador la prevención del riesgo de inundación en los dos ámbitos diferenciados previstos en el Decreto:

- Prevención de riesgo en nuevos crecimientos.
- Correcciones de riesgo en el núcleo urbano existente.

A. PREVENCIÓN DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN NUEVOS CRECIMIENTOS.

En cumplimiento literal del artículo 18.1 del Decreto 189/2002, el presente PGOU integra la "recomendación" de que los nuevos crecimientos urbanísticos deberán situarse en terrenos no inundables.

En primer lugares conveniente aclarar, que el área noroeste del núcleo, que desde criterios urbanísticos paisajísticos y morfológicos se considera la más adecuada para los desarrollos residenciales, es una zona que



prácticamente con idéntica delimitación ya constaba como suelo apto para urbanizar o incluso urbano en las NNSS, aprobadas por la CPOTU antes de la entrada en vigor del PPAI.

Por lo tanto, en gran parte del trazado del cauce del Río Macael por el núcleo urbano, no estamos exactamente ante el supuesto de "nuevos crecimientos urbanísticos", sino de la integración en el nuevo PGOU de unas previsiones anteriores, evidentemente de acuerdo con criterios de idoneidad urbanística y con la planificación sectorial sobrevenida, entre otras el PPAI. Es solamente a partir de la zona Oeste de casco urbano, cuando con la previsión de los nuevos sectores industriales, cabe en sentido propio hablar de "nuevos crecimientos" en relación al planeamiento general anterior.

En cualquier caso, desde el nuevo PGOU, tampoco se quiere establecer diferencia alguna en cuanto a prevención de riesgo en función del matiz de si se trata o no de "nuevo crecimiento" en los términos del artículo 18 del Decreto, más aún cuando se han ejecutado obras de encauzamiento del río.

A efectos de valorar con precisión las afecciones derivadas del PPAI para nuevos crecimientos por parte del Ayuntamiento se ha encargado la elaboración de un Estudio de Inundabilidad. Dicho Estudio de Inundabilidad se incluye como estudio complementario del presente PGOU, y como síntesis del resultado del mismo se determinan las láminas de inundación con periodos de retorno de 10 años y de 500 años, a lo largo del trazado del arroyo que afecta a ámbitos de desarrollo.

La forma como se ha integrado el resultado en la ordenación del PGOU ha sido lo siguiente:

- De acuerdo con los criterios de la Administración hidráulica, y ante la ausencia de deslinde del dominio público hidráulico, se considera como "zona de dominio público" del cauce, las áreas que en el Estudio se han acreditado como inundables con periodo de retorno de 10 años. A dicha zona se le asigna la calificación urbanística de "dominio público hidráulico" del cauce urbano del Río Macael y Laroya, a efectos de la integración de las determinaciones de la Legislación de Aguas, también desde las Normas Urbanísticas. En esta zona de dominio público hidráulico, se prohíbe cualquier ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.
- Los áreas inundables con periodo de retomo de 500 años no afectan a zonas urbanas ya que se ha ejecutado el encauzamiento del tramo de río a su paso por el núcleo urbano, y la previsión de encauzamiento en la zona de Jotatell afectada por el Rio Laroya, se prevé realizar encauzamiento de la Rambla con los mismos criterios de la zona ya urbanizada.
- Idénticos criterios serán de aplicación en las zonas industriales previstas de nuevo crecimiento afectadas por arroyos de escorrentía.

B. CORRECCIONES DE RIESGO DE INUNDACIÓN EN EL NÚCLEO URBANO EXISTENTE.

Mientras que el PPAI establece unas recomendaciones bastante precisas para el caso de los "nuevos crecimientos", para el caso de los riesgos en las áreas consolidadas de los núcleos existentes, donde obviamente las posibilidades de intervención, por dicho nivel de consolidación, están más limitadas, la normativa del PPAI es más imprecisa sobre cuáles deben ser las pautas de intervención en cada caso. Solamente en el supuesto del apartado 2 del artículo 9, para las infraestructuras de prevención de inundaciones que se declaran de interés autonómico en el Anexo 2 del PPAI, que son sólo parte de las calificadas con nivel de riesgo A, se incluyen en un programa de actuación para los 4 años siguientes.



Para el resto del inventario de puntos de riesgo, como es el caso de Macael (riesgo C y D), se establecen dos pautas de actuación:

- Las infraestructuras correctoras necesarias fuera de área urbana corresponden a la Administración hidráulica (artículo 9.1 del Decreto 189/2002).
- Las infraestructuras que tengan por objeto incidir en el alcantarillado y drenaje urbano, son de competencia local (artículo 9.3), sin perjuicio de que se puedan firmar convenios con la Administración Estatal o Autonómica para la financiación (artículo 9.4).

A la vista del encuadre competencial, desde el PGOU se abordan las siguientes actuaciones:

- a) Correcciones sobre los puntos de riesgo identificados.

En relación con estos problemas y puntos de riesgo, desde el PGOU se establecen actuaciones correctoras específicas que se recogerán en los planeamientos de desarrollo de las áreas afectadas.

- b) Correcciones adicionales propuestas por el PGOU.

Del diagnóstico del PGOU del estado de la red de saneamiento, se deducen otra serie de vaguadas de menor entidad que desembocan en calles del núcleo y que por insuficiencia de sección de los colectores, podrían generar problemas similares.

Se establece en el Plan la disposición en los correspondientes proyectos de urbanización de una red de aguas pluviales con vertido a los arroyos y ríos de la zona, desviando parte del caudal que actualmente llega por escorrentía al casco urbano. El coste de estas inversiones será con cargo a propietarios de nuevos desarrollos según los casos.

- c) Correcciones adicionales que es conveniente realizar según se deduce del Estudio de Inundabilidad.

No se derivan de Estudio de inundabilidad la ejecución de nuevas infraestructuras hidráulicas.

5.3.3.- Integración de la protección del dominio público hidráulico, sus zonas asociadas y zonas inundables

El PGOU integra en el Capítulo 3 del Título 5 de las NNUU, con el carácter de "normas superpuestas de protección", aplicables con independencia de la clasificación de suelo, el régimen de limitación de usos para la protección del dominio público hidráulico, sus zonas asociadas y zonas inundables. En dicha regulación se integran las determinaciones de la legislación de Aguas para dichas zonas:

A. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (DPH) Y ZONAS ASOCIADAS:

A la fecha de redacción del presente documento para aprobación inicial del PGOU, no se tiene constancia de que por el organismo de cuenca se haya deslindado el DPH, competencia exclusiva del mismo. Tampoco hay constancia de que se haya elaborado la cartografía de dicho DPH, de zonas inundables y disponibilidad de umbrales de recursos hídricos asignados por municipios, competencias todas ellas de la Administración hidrológica.

Dicho deslinde es una operación técnica a determinar en un expediente administrativo de competencia exclusiva del organismo de cuenca. De acuerdo con la legislación urbanística, los instrumentos de planeamiento, integrarán los deslindes de todos los bienes de dominio público sobre los que exista firmeza administrativa. En tanto se



formalizan dichas operaciones técnicas y administrativas de deslinde por el organismo de cuenca, el PGOU, de acuerdo con las recomendaciones, presupone como DPH el ámbito de la lámina inundable con periodo de retorno de 10 años; sin perjuicio de lo que pueda establecer en su día el deslinde.

Respecto a la "calificación" del DPH y sus zonas de servidumbre, ya hemos indicado que el PGOU, en el citado Capítulo 3 del Título 5 de las NNUU, integra en su régimen de "calificación del suelo", las limitaciones de la legislación de Aguas, para el DPH y sus zonas asociadas que discurren por las diferentes "clases de suelo".

B. CALIFICACIÓN Y CLASIFICACIÓN DE ZONAS INUNDABLES.

La aplicación de los criterios que desde la competencia urbanística municipal se justifican detalladamente en este PGOU, en relación con los riesgos de inundación diagnosticados del núcleo urbano y nuevos desarrollos propone en síntesis:

- Todas las actuaciones necesarias para la mejora del drenaje del alcantarillado urbano, así como infraestructuras fuera de zonas urbanas.

5.4.- Justificación de la ordenación de las vías pecuarias

5.4.1.- Vías pecuarias de Macael y marco legal de referencia

Según los Datos obtenidos de la resolución de la Secretaría General Técnica, de fecha 17 de Marzo de 1999, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias y de los abrevaderos del término municipal de Macael, provincia de Almería, las vías pecuarias que se localizan son principalmente las siguientes:

Anchura	Longitud	Categoría y Nombre
20	214	VEREDA DEL ABREVADERO DEL SESTERO
20	1.947	VEREDA DE LA CUEVA DE LA LOBERA
20	1.416	VEREDA DE LA CUEVA DE LA PAJA
20	808	VEREDA DE LA FUENTE SEGURA
20	1.947	VEREDA DEL SALTO DEL CABALLO
20	1.553	VEREDA DEL ARTE
10	3.213	VEREDA DE LA CARRASCASOLA
20	8.845	VEREDA LA RAMBLA DE ORICA
18	5.102	VEREDA DEL CAMINO DE LAS ZANCAS
20	1.830	VEREDA DEL BARRANCO ALEGRE
20	5.089	VEREDA DE LA LOMA DE ARMUÑA
25	367	CORDEL DEL CAMINO DE CANTORIA
75	10.113	CAÑADA DE LAS CANTERAS

El marco básico de referencia legal y de planificación sectorial para la ordenación por el PGOU está constituido por:

- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
- Decreto 195/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Acuerdo de 27 de marzo de 2001, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Plan para la Recuperación y Ordenación de la Red de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía (PRORVP), literalmente en la documentación gráfica de planos de información y ordenación del presente documento.



5.4.2.- Ordenación de las vías pecuarias

A. ORDENACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL

A escala de término municipal la ordenación adoptada para las vías pecuarias se justifican en el apartado 4.1. de esta Memoria en lo que se refiere a la clasificación del suelo, y en el apartado 4.2. en los referente a estructura general, y que en síntesis propone los siguientes determinaciones:

Clasificación de suelo:

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 39.1 del Reglamento de Vías Pecuarias (Decreto 155/7998), y en coherencia con los criterios de clasificación del suelo del artículo 46 de lo LOUA, las vías pecuarias se clasifican como "Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica", y en el Plano de Ordenación Clasificación del Suelo del término municipal, se establecen las siguientes especificaciones:

- Trazado de las vías pecuarias que discurren por el término, identificando su denominación, en el mismo orden correlativo del Proyecto de Clasificación de OM de 21 -1 2-1965, anchura legal y diferenciación gráfica de si se trata de vías deslindadas, o trazados genéricos sin deslinde.

En las Normas Urbanísticas, se incluyen igualmente en la regulación, diferenciando los dos niveles de concreción, según se trate de vías deslindadas o no, y en éste último caso, se establecen cautelas adicionales de protección en el supuesto de que se pretenda realizar alguna actuación edificatoria o de infraestructuras en las proximidades o en coincidencia con el trazado esquemático sin deslinde, condicionando al deslinde previo, cuando la intervención se pretenda a determinada distancia según la clase de vía.

Estructura general:

La red de vías pecuarias, tal y como las define el PRORVP, son elementos vertebradores del medio rural y de cohesión territorial, y por lo tanto forman parte de su estructura básica, razón por la que se las ha incorporado también, con tal calificación en el Plano de Ordenación correspondiente, referente a la estructura general del municipio, como elementos integrantes de la misma.

B. ORDENACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS EN EL NÚCLEO URBANO Y ENTORNO.

Si bien a escala de término municipal el PGOU no establece ninguna intervención que implique desafecciones o modificaciones de trazado, no ocurre así en el caso del núcleo urbano y entorno, en que los nuevos desarrollos o las infraestructuras necesarias, implican afecciones sobre los tramos de vías pecuarias que confluyen al núcleo, afecciones que hay que inventariar y proponer las soluciones adecuadas para que el sistema tenga la adecuada coherencia y funcionalidad.

En los planos de ordenación se establecen las determinaciones de ordenación del sistema de vías pecuarias, con los siguientes criterios:

- a) Tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano consolidado.

De acuerdo con la Disposición Adicional lo del Decreto 155/1998, "los tramos de vías pecuarias que discurren por suelos clasificados por el planeamiento vigente como urbanos o urbanizables que hayan adquirido las características de suelo urbano, y que no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento, previo informe de la Consejería de Medio Ambiente se procederá a su desafectación".



Por lo tanto, respecto a los tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano consolidado, sería conveniente que por la Administración titular se clarificase la situación real, y en su caso de procediese a la desafectación.

- b) Tramos de vías pecuarias que discurren por suelo urbano no consolidado o por suelo urbanizable.

En este caso se ven afectado un pequeño tramo que se especifica en el Plano de Ordenación, y las propuestas del PGOU al respecto son las siguientes:

- En primer lugar, se pretende aprovechar para que las desafectaciones que se proponen se compensen recuperando la continuidad del sistema que originariamente pasaba con las propuestas de nuevos trazados coherentes con la estructura general y modelo de crecimiento adoptado para el núcleo.
- Los tramos que se proponen desafectar son los siguientes:
- Sector SURS-R2 (JOTATELL): afecta a la vereda del Salto del Caballo y a la Vereda del Arte.

Se propone que en coincidencia con la tramitación del PGOU, se formalice un convenio entre el Ayuntamiento y la Consejería de Medio Ambiente, para la permuta, con la finalidad que las vías pecuarias afectadas por nuevos desarrollos queden desafectados y de titularidad municipal, y la Consejería de Medio Ambiente pase a ser la titular de los terrenos de los nuevos trazados.

La permuta cabe la posibilidad de que se produzca en los primeros meses tras la entrada en vigor del PGOU, ya que en la organización de la gestión está previsto que el Ayuntamiento pueda acceder en cualquier momento a la titularidad de los sistemas generales por el sistema de ocupación directa del artículo 141 de la LOUA, localizando en el mismo acto los derechos de los particulares en los Sectores con excesos de aprovechamiento. Otra opción es que en el convenio se establezca una graduación en la permuta según los tramos que afectan a los sectores correspondientes a medida de que se avance en el proceso urbanizador.



6.- LA GESTIÓN DEL PGOU. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

6.1.- Orden de prioridades en el desarrollo del PGOU

Entre las determinaciones que ha de tener un PGOU, según los apartados 2 y 3 del artículo 10 de la LOUA, se encuentran las previsiones de programación y gestión, tanto de la ordenación estructural como de la ordenación pormenorizada. Dichas previsiones de programación se desarrollan en el apartado 8 de esta Memoria, en coherencia con el orden de prioridades y plazos de ejecución para cada una de las actuaciones que se concretan en las Fichas de las NNUU, y teniendo en cuenta que se trata de un municipio no incluido entre los denominados de relevancia territorial.

La programación ha estado tradicionalmente ligada en los Planes Generales a la gestión, tanto por coherencia en cuanto a ejecución temporal como a efectos de asignación de aprovechamientos, aspecto de trascendencia económica muy vinculada a la temporalidad de la ejecución. Las determinaciones establecidas al respecto en el PGOU y los criterios que las justifican han sido los siguientes:

A. DEFINICIÓN DEL "ORDEN DE PRIORIDAD"

En un núcleo urbano de las características del que nos ocupa, aparte que de programación temporal de plazos, interesa hablar de "órdenes de prioridad" en la ejecución para que haya la adecuada coherencia entre desarrollo de actuaciones y sus necesidades dotacionales y de infraestructuras. Si bien se fijan plazos al horizonte temporal de funcionalidad del Plan que se estima en ocho años (dos cuatrienios), dichos plazos deben de evaluarse cada cuatro años para adaptarlos a las efectivas necesidades desde el interés público municipal de existencia continuada de una oferta de suelo urbanizado suficiente y a precios adecuados para las necesidades de la población residente.

El incumplimiento de los plazos por parte de la iniciativa particular (cuando se establece), faculta al Ayuntamiento para la actuación subsidiaria y el cambio del sistema de actuación privada por cualquiera otro de gestión pública, ya sea directa por el Ayuntamiento o indirecta a través del agente urbanizador, según regulación de la LOUA. La actuación subsidiaria municipal debe fundamentarse en la insuficiencia de oferta de suelo a precios proporcionados a las características socioeconómicas de la población.

Se han definido dos órdenes de prioridad en la ejecución de las previsiones en coherencia con las características del municipio:

a) PRIORIDAD 1:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para cubrir las necesidades inmediatas de suelo residencial y de solución de los déficit de la población actual, en un plazo de 4 años desde la aprobación del PGOU (1er Cuatrienio).

b) PRIORIDAD 2:

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstos en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 4 a 8 años (2º cuatrienio) desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad. También podrán retrasarse mediante revisión del programa cada 4 años, si no hay dinámica de crecimiento suficiente.



En cualquier caso, los sistemas generales incluidos o adscritos a los Sectores de suelo urbanizable a los que se les asigna esta prioridad 2, se establece la opción de que el Ayuntamiento pueda adquirir el suelo de dichos sistemas en cualquier momento del desarrollo del PGOU para facilitar o adelantar su ejecución, sin perjuicio de subrogarse en los derechos de propiedad de dicho suelo cuando se gestionen los citados Sectores, en su orden normal de prioridad.

Asimismo nada impide que un Sector incluido en el orden de prioridad 2, se pueda adelantar al nivel 1, siempre que los promotores de la actuación adelanten los costes de enlaces exteriores con los sistemas de comunicaciones o de infraestructuras derivados de esta alteración, y ello no suponga perjuicios al Ayuntamiento en cuanto a la programación de sus prioridades de inversión o de política de suelo desde el interés público. En los Sectores de cierto tamaño se establece la ejecución en los dos cuatrienios de programación.

c) **PRIORIDAD 3:**

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 0 a 8 años (1er y/o 2º cuatrienio) desde la aprobación definitiva, dada que se considera su desarrollo necesario pero no urgente, no estableciéndose por tanto orden temporal en su ejecución.

B. DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES EN SUELO URBANO.

a) Sectores y UEs en suelo urbano no consolidado:

Se recoge en la tabla adjunta:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	Plazos
SUnc-R1	Ctra Laroya	PRIORIDAD 3	s/p
SUnc-R2	Avda ronda	PRIORIDAD 3	s/p
SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	PRIORIDAD 3	s/p
SUnc-R4	Tahal	PRIORIDAD 1	1er C.
SUnc-R5	El Cuco	PRIORIDAD 1	1er C.
SUnc-R6	Cañada Vieja	PRIORIDAD 1	1er C.
SUnc-R7	Paseo Ronda	PRIORIDAD 2	2do C
SUnc-R8	Barranco de Liria	PRIORIDAD 1	1er C.
SUnc-I1	El Carril 2	PRIORIDAD 3	s/p
SUnc-T1	Ctra Olula	PRIORIDAD 3	s/p

Tabla 19. Desarrollo de las actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado

C. DESARROLLO DE SECTORES Y ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

a) Sectores de suelo urbanizable (SUZ)

Se recoge en la tabla adjunta



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	PRIORIDAD	Plazos
SURS-R1	Las Majadillas	PRIORIDAD 1	1er C.
SURS-R2	Jotatell	PRIORIDAD 2	2do C.
SURS-I1	El Garrobico	PRIORIDAD 1	1er C.
SURS-I2	El Carril 1	PRIORIDAD 1	1er C.
SURS-T1	Parque Municipal	PRIORIDAD 1	1er C.

Tabla 20. Desarrollo de Sectores en Suelo Urbanizable Sectorizado

b) Sistemas generales dotacionales:

La estrategia de desarrollo de los Sectores de suelo urbanizable está muy vinculada a la de los nuevos sistemas generales dotacionales incluidos en los mismos.

En todo caso, el Ayuntamiento en función de su estrategia flexible de desarrollo del PGOU podrá adelantar la ejecución de determinados sistemas del nivel de prioridad 2, mediante la obtención anticipada del suelo y la subrogación en los derechos de propiedad correspondientes en el posterior desarrollo del Sector.



Imagen 34. Plaza de Almería

c) Sistemas generales de infraestructuras.

En cuanto a los sistemas generales de infraestructuras los nuevos sistemas generales se han definido en los Planos 0.3.D a 0.3.F, en coordinación con los Informes de las Compañías y el orden secuencial de desarrollo previsto.

La organización funcional es más compleja que en el caso de la red viario y dotaciones, dado que algunos tramos de los nuevos anillos de abastecimiento, saneamiento o distribución en media tensión, deben de servir tanto a Sectores del orden de prioridad 1 como del 2. El criterio general regulado en NNUU es que los propietarios de los Sectores funcionalmente servidos por cada tramo de infraestructuras generales, deben de sufragar las mismas en el momento en que sea necesaria su construcción, con independencia del momento en que se urbanicen sus Sectores. Alternativamente en los casos en que sea técnicamente inviable desglosar servicios por órdenes de prioridad, se podrían habilitar fórmulas de reconocimiento de derechos de los propietarios del orden de prioridad 1, que adelantasen inversiones en Sectores del orden de prioridad 2. En cualquier caso se recomienda que tras la aprobación definitiva del PGOU se formule un Plan Especial de Sistemas Generales de Infraestructuras, en el que se resolviera detalladamente la gestión de las mismas, en coordinación con las Compañías y propietarios afectados.



D. OTRAS ACTUACIONES DE SISTEMAS GENERALES. Distinguimos dos tipos de intervenciones:

- a) Sistemas generales en suelo urbanizable y no urbanizable del entorno del núcleo y vinculados funcionalmente a las necesidades dotacionales del mismo.

Se incluye en este grupo principalmente los sistemas generales de infraestructuras como el nuevo depósito de aguas en proyecto, las mejoras de vías de comunicación con el Canfornal, así como los nuevos trazados de vías pecuarias.

- b) Acciones territoriales:

Son actuaciones en su mayor parte estratégicas desde la política municipal o supramunicipal de intervención en el territorio, que requerirán en gran medida la colaboración de otras Administraciones, lo que conlleva cierta indefinición sobre el momento de la disponibilidad de los recursos financieros para acometerlas; lo que dificulta el establecimiento de un determinado orden de prioridad; no obstante es aconsejable dar a todas orden de prioridad 1-2, con el objeto de garantizar que el Ayuntamiento pueda en cualquier momento del horizonte temporal del Plan acometer las adquisiciones de suelo necesarias para las intervenciones.

6.2.- Aprovechamiento medio

INTRODUCCIÓN

El aprovechamiento medio es la expresión matemática de la relación existente entre al aprovechamiento urbanístico de un área de reparto y su superficie. Es una unidad abstracta de medida del contenido patrimonial de los suelos urbanos y urbanizables.

Para que el aprovechamiento medio pueda efectivamente reflejar un contenido patrimonial homogéneo de la propiedad del suelo, requiere la adecuada homogeneización de los usos y tipologías (según proceda) en función del valor económico de repercusión de los mismos de acuerdo con las condiciones medias de mercado en el municipio, o del entorno territorial inmediato, para el caso de productos inmobiliarios similares, cuando desde el PGOU se realizan propuestas de usos globales o pormenorizados inexistentes en este momento en el municipio, o sobre los que no hay oferta suficiente en el mercado como para evaluar su repercusión.

CRITERIOS DE APLICACIÓN SEGÚN CLASES DE SUELO.

La primera cuestión a plantearse en el instrumento de planeamiento que nos ocupa es el ámbito y clase de suelo a la que aplicar este mecanismo equidistributivo. Para ello, según la clase de suelo se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- a) Suelo urbano consolidado.

En la regulación general de la LOUA, está claro que en el suelo urbano consolidado, no es en ningún caso aplicable la técnica del aprovechamiento medio. En el suelo urbano consolidado los propietarios no ceden gratuitamente suelo ni aprovechamiento alguno a la Administración, sólo existe la carga individual de convertir el terreno en solar si fuera preciso. En consecuencia, si no hay cargas de cesión de suelo ni aprovechamientos que repartir no juega ningún posible papel la técnica del aprovechamiento medio y áreas de reparto. En suelo urbano consolidado por la urbanización tan sólo se puede conseguir suelo para dotaciones mediante expropiación.



b) Suelo urbano no consolidado.

Según el artículo 58.1 .b) de la LOUA, se puede delimitar una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o adscribir sistemas generales, con lo cual en la práctica es potestativa la aplicación de la técnica del aprovechamiento medio en toda su extensión, dado que sí cada Unidad de Ejecución fuese un área de reparto, en la práctica se estaría limitando el alcance equidistribuidor de esta técnica. Según la mayoría de las referencias doctrinales dependerá del grado en que la ordenación del PGOU para los diferentes ámbitos de ejecución en este suelo, consiga ajustarse al principio general de equidistribución.

Ha sido criterio municipal desde el inicio de los trabajos acometer la ordenación de las distintas Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, con la prevalencia del criterio del logro de la ordenación más adecuada en cada Unidad y su mejora del entorno en que se inserta, frente al criterio de equilibrio de aprovechamiento y menos aún de cesiones, ya que en los casos de Unidades de pequeño tamaño, las dotaciones "proporcionales" al aprovechamiento de las mismas, darían como resultado reservas disfuncionales e irrelevantes.

En aplicación del art. 17 de la LOUA, se procede a determinar los estándares de espacios libres y equipamientos para los distintos suelos Urbanos No Consolidados de nuevo desarrollo mediante la delimitación de Unidades de Ejecución, las ordenaciones propuestas quedan afectadas en general por las características topográficas de Macael, la escasa entidad de alguna de las actuaciones y la necesidad de propiciar los cambios de uso de algunos ámbitos de uso Industrial a Terciario y Residencial (SUnc-R4, SUnc-R5 y SUnc-R6).

En el capítulo 11 se recoge los cumplimientos del Art.17.2 de la LOUA y las circunstancias que derivan en el eximir parcialmente de dicho cumplimiento a determinados ámbitos.

c) Suelo urbanizable sectorizado:

Según el artículo 58 de la LOUA, es preceptiva entre las determinaciones del PGOU en suelo urbanizable la delimitación de una o varias áreas de reparto con fijación de su correspondiente aprovechamiento medio.

En el caso de Macael se ha optado por establecer tres áreas de Reparto en función de los usos, dándose además la circunstancia que en el caso de los suelos industriales la propiedad es mayoritaria de la administración, por lo que su desarrollo dependerá en gran medida de la política municipal. El caso de los suelos terciarios proceden de modificación realizada a la Adap-2009, con una problemática particular que aconsejan para facilitar su gestión mantener el ámbito como una sola Área de Reparto.

HOMOGENEIZACIÓN DE USOS Y TIPOLOGÍAS SEGÚN CLASE DE SUELO.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio debe de tener en cuenta el grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación de los criterios del artículo 61 de la LOUA.

En aplicación del artículo 60b) de la LOUA, el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino". Según se defina la ordenación en el Plan con usos pormenorizados o globales se operará en consecuencia en la determinación de la homogeneización.



CRITERIOS DE HOMOGENIZACIÓN.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previo homogeneización en función del único factor común a todos ellos: Su valor económico de acuerdo con los condiciones de repercusión del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no haya ejemplos actualmente en el mercado del municipio)

El régimen de la LOUA permite un amplio margen de opciones en lo elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por el planeamiento han de clasificarse y sub clasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás. En el presente PGOU se adopta como elemento unidad el uso Residencial en manzana cerrada.

b) El uso característico:

Habrà de considerarse como uso característico de cada àrea de reparto la predominante segùn la ordenaci3n urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurìdico indeterminado que deja un amplio margen de elecci3n, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga mäs edificabilidad como el que ocupe mäs extensi3n de suelo, que con diversidad tipol3gica no siempre tienen porquè coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elecci3n del uso característico coincidente con los interpretaciones a que puede prestarse la consideraci3n de "predominante", como el que la ponderaci3n con los restantes responda lo mäs aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio o de su entorno pr3ximo, puesto que esa es la clave de que la t3cnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoraci3n relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderaci3n relativa en relaci3n con el adoptado como característico, que recibirà como valor lo unidad.

Asimismo las previsiones del artìculo 61 de la LOUA da un apoyo t3cnico a la consideraci3n en cada àrea de reparto de aquéllas condiciones que dan lugar a rendimientos econ3micos diferentes en funci3n de tipologías mäs extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por lo tanto menos costes de urbanizaci3n), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidaci3n previo y que aparte de encarecer dificultar su gesti3n. De acuerdo con estos argumentos, se han introducido los siguientes criterios para la ponderaci3n de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo neto o bruto de cada àmbito en funci3n del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías. Especial interés tiene la determinaci3n de la ponderaci3n del uso de vivienda protegida respecto a vivienda libre. Dicha cuesti3n se analiz3 con



motivo de la tramitación del AdP-2009, valorándose en 0,75 el coeficiente aplicable al uso de vivienda protegida en el municipio, valor que entendemos dadas las características de Macael debe ser ajustado y en base la relación de repercusión existente en el mercado para comparación de las zonas de ordenanza en manzana cerrada como más coherente para VP en Macael se establece el coeficiente aplicable en 0,45.

- Coeficientes objetivos expresivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:
 - Porcentaje de viario según tipología más o menos intensivo. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media, implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
 - Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
 - Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

- La legislación urbanística no profundiza suficientemente en una cuestión que entendemos básico para que la operatividad de coeficientes de referencia entre usos y tipologías sea real, como es el nivel de pormenorización con el que el propio PGOU concreta la ordenación dentro de las Unidades o Sectores dentro de un mismo área de reparto, ya que en ningún caso cabe comparar coeficientes de una "calificación pormenorizada" con una "calificación global", ya que son conceptos completamente diferentes. Por lo tanto cuando se den estas situaciones estimamos que la solución más correcta desde el punto de vista de la mejor equidistribución, que en definitiva es la finalidad de la ley, serían las siguientes, por orden de preferencia:
 - Optar por delimitar áreas de reparto que comprendan sólo ámbitos con ordenación pormenorizada, o sólo con ordenación de usos globales y, en caso de que el conjunto de desarrollos de ambas deban compartir sistemas generales o locales exteriores, utilizar el porcentaje adecuado de adscripción de los mismos a una u otra área de reparto, para restablecer el equilibrio.
 - Optar por evaluar una concreción cuantitativa de los posibles usos y tipologías pormenorizados en que podría concretarse la calificación global de los ámbitos del área de reparto con dicho nivel de ordenación, de modo que esta evaluación ya si podría ser comparable para su homogeneización con los ámbitos del área de reparto en los que se establezca la calificación pormenorizada. Obviamente este método sería una aproximación, pero tal vez insuficiente, porque tampoco estaría exactamente garantizado que del futuro Plan Parcial o Plan Especial resultase la concreción de usos evaluada.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. En ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función del planeamiento general, dentro de los márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, lo más ajustada equidistribución de beneficios y cargas, y en definitiva que la rentabilidad



del desarrollo urbanístico, repercusión de mercado de venta del producto, menos repercusión de costes de desarrollo sea lo más homogénea posible.

6.3.- Áreas de reparto

DEFINICIÓN Y OBJETO.

La técnica complementaria imprescindible para la aplicación del aprovechamiento medio es la delimitación de ámbitos donde la distribución se ha de producir: "áreas de reparto de cargas y beneficios", que son ámbitos territoriales caracterizados por un contenido homogéneo del derecho de los propietarios afectados.

El objeto que atribuye la legislación urbanística a estas áreas es doble:

- a) **Ámbito de definición del aprovechamiento medio:**

La mayoría de los autores interpretan que el objeto básico que la legislación urbanística establece es posibilitar el cálculo del aprovechamiento medio.

- b) **Ámbito de gestión:**

La delimitación de áreas de reparto cumplen un importante papel como ámbito de gestión, dado el carácter estanco con el que la legislación urbanística concibe esta áreas (sólo son posibles transferencias de aprovechamiento dentro de cada una de ellas y no entre terrenos situados en diferente área de reparto, puesto que las unidades de aprovechamiento no serían comparables). Ello implica importantes consecuencias para la gestión del plan y son elementos clave para establecer la estrategia de desarrollo, frente a las limitaciones del régimen anterior. De hecho los Sectores pasan a tener un papel más limitado al planeamiento, siendo el área de reparto el ámbito más determinante desde el punto de vista de la gestión, en especial si se hace uso de opción de gestionar suelo de sistemas generales adscritos al área de reparto.

CRITERIOS DE DELIMITACIÓN.

Las reglas de delimitación son básicamente las del artículo 58 de LOUA. A continuación resumimos los criterios aplicables para el caso del PGOU que nos ocupa (ver Plano de Ordenación 0.3)

- a) **Suelo urbano consolidado:**

Como consecuencia del régimen de la Ley 6/1998 (y posterior Ley 8/2007 de Suelo) para el suelo urbano consolidado, los propietarios no tienen ninguna carga de cesión gratuita de suelo para equipamientos, espacios libres, ni aprovechamiento alguno; por lo tanto al no haber posibilidad de equidistribución la delimitación de áreas de reparto carece de cualquier posible objeto en esta clase de suelo.

- b) **Suelo urbano no consolidado:**

Como continuación de lo explicado y en coherencia con el artículo 58.1.b) que determina para la totalidad del suelo urbano no consolidado el mandato de delimitar una o varias unidades de reparto, a la vista de las circunstancias que concurren se han delimitado las siguientes:



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
AREA DE REPARTO	ÁMBITO	DENOMINACIÓN	A.M. (u.a./m ²)
AR-nc-1	SUnc-R1	Ctra Laroya	0,698730
AR-nc-2	SUnc-R2	Avda ronda	0,602914
AR-nc-3	SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	0,603000
AR-nc-4	SUnc-R4	Tahal	0,922180
	SUnc-R5	El Cuco	
	SUnc-R6	Cañada Vieja	
AR-nc-5	SUnc-R7	Paseo Ronda	0,584487
AR-nc-6	SUnc-R8	Barranco de Liria	0,410558
AR-nc-7	SUnc-11	El Carril 2	0,436159
AR-nc-8	SUnc-T1	Ctra Olula	0,704000

Tabla 21. Suelo Urbano No Consolidado

Los cálculos de los Aprovechamientos Medios se recogen en el punto 6.4.

c) Suelo urbanizable sectorizado:

Los criterios que se siguen para la delimitación de áreas de reparto en suelo urbanizable sectorizado son los derivados del artículo 58 de la LOUA, que para esta clase de suelo establece que deberán delimitarse "una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores completos y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos" y a la vista de las circunstancias que concurren se han delimitado las siguientes:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
AREA DE REPARTO	CÓDIGO	DENOMINACIÓN	A.M. (u.a./m ²)
AR-1	SURS-R1	Las Majadillas	0,528186
	SURS-R2	Jotatell	
AR-2	SURS-11	El Garrobico	0,564000
	SURS-12	El Carril 1	
AR-3	SURS-T1	Parque Municipal	0,572000

Tabla 22. Suelo Urbanizable Sectorizado

Los cálculos de los Aprovechamientos Medios se recogen en el punto 6.4.

6.4.- Cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto

6.4.1.- Aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbano no consolidado

Los coeficientes adoptados y el cálculo de Aprovechamiento Medio en el suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable son:

Para el Suelo Urbano No Consolidado se establecen 8 Áreas de Reparto que se recogen en los cuadros siguientes:



Código	Uso y Tipología	Coeficientes de uso y Tipología u.a./m2t	
RMC	Residencial Manzana Cerrada	R	1
RCU	Residencial Conjunto Unitario		
RUD	Residencial Unifamiliar Adosada		
RUA	Residencial Unifamiliar Aislada		1,4
I	Industrial		1,2
TR	Terciario		0,88
vp	Vivienda Protegida (Coef VP)		0,45

AREA REPARTO ARnc-1		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-R1	Ctra Laroya	10.288,58	5.134,96	7.188,94	6.470,05	718,89	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-1:			$\frac{7.188,94}{10.288,58}$	u.a.	=	0,69873	
			m2s				
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t	5.134,96					5.134,96	
u.a.	7.188,94	0,00	0,00	0,00	0,00	7.188,94	

AREA REPARTO ARnc-3		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	3.280,79	2.952,71	1.978,32	1.780,48	197,83	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-3:			$\frac{1.978,32}{3.280,79}$	u.a.	=	0,60300	
			m2s				
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t		1.771,63	1.181,08			2.952,71	
u.a.	0,00	797,23	1.181,08	0,00	0,00	1.978,31	

AREA REPARTO ARnc-4		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-R4	Tahal	23.795,30	11.135,33	18.344,79	19.749,20	2.194,36	-3.598,77
SUnc-R5	El Cuco	15.423,57	19.278,75	16.097,76	12.800,98	1.422,33	1.874,44
SUnc-R6	Cañada Vieja	14.193,79	17.740,80	14.813,57	11.780,31	1.308,92	1.724,33
		53.412,66	48.154,88	49.256,11	44.330,50	4.925,61	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-4:			$\frac{49.256,11}{53.412,66}$	u.a.	=	0,92218	
			m2s				
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t		14.446,46	33.708,41		10.280,44	58.435,31	
u.a.	0,00	6.500,91	33.708,41	0,00	9.046,79	49.256,10	



AREA REPARTO ARnc-5		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-R7	Paseo Ronda	7.074,16	4.951,80	4.134,75	3.721,28	413,48	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-5:			$\frac{4.134,75}{7.074,16}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,58449	
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t		1.485,54	3.466,26			4.951,80	
u.a.	0,00	668,49	3.466,26	0,00	0,00	4.134,75	

AREA REPARTO ARnc-6		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-R8	Barranco de Liria	5.463,93	4.850,70	4.050,33	3.645,30	405,03	0,00
	SG ITA-1 Inc.	4.401,50					
		9.865,43	4.850,70	4.050,33	3.645,30	405,03	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-6:			$\frac{4.050,33}{9.865,43}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,41056	
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t		1.455,21	3.395,49			4.850,70	
u.a.	0,00	654,84	3.395,49	0,00	0,00	4.050,33	

AREA REPARTO ARnc-7		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-I1	El Carril 2	25.325,63	9.205,00	11.046,00	9.941,40	1.104,60	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-7:			$\frac{11.046,00}{25.325,63}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,43616	
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t				9.205,00		9.205,00	
u.a.	0,00	0,00	0,00	11.046,00	0,00	11.046,00	

AREA REPARTO ARnc-8		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SUnc-T1	Ctra Olula	3.706,00	2.964,80	2.609,02	2.348,12	260,90	0,00
Aprovechamiento Medio ARnc-8:			$\frac{2.609,02}{3.706,00}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,70400	
Código	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t					2.964,80	2.964,80	
u.a.	0,00	0,00	0,00	0,00	2.609,02	2.609,02	



6.4.2.- Aprovechamiento medio en suelo urbanizable sectorizado

En el suelo Urbanizable Sectorizado se establecen 3 Áreas de Reparto que se recogen en los cuadros siguientes:

Código	Uso y Tipología	Coefficientes de uso y Tipología u.a./m2t
RMC	Residencial Manzana Cerrada	1
RCU	Residencial Conjunto Unitario	
RUD	Residencial Unifamiliar Adosada	
RUA	Residencial Unifamiliar Aislada	1,4
I	Industrial	1,2
TR	Terciario	0,88
vp	Vivienda Protegida (Coef VP)	0,45

AREA REPARTO AR.1		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SURS-R1	Las Majadillas	23.861,41	16.702,99	13.946,99	11.342,94	1.260,33	1.343,73
SURS-R2	Jotatell	29.936,40	16.165,66	14.468,26	14.230,79	1.581,20	-1.343,73
	TOTAL	53.797,81	32.868,65	28.415,25	25.573,73	2.841,53	0,00
Aprovechamiento Medio AR.1:				$\frac{28.415,25}{53.797,81}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,52819
Codigo	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t	2.424,85	9.860,59	20.583,20			32.868,64	
u.a.	3.394,79	4.437,27	20.583,20	0,00	0,00	28.415,26	

AREA REPARTO AR.2		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SURS-I1	El Garrobico	294.974,79	140.706,15	168.847,38	151.962,64	16.884,74	0,00
	SG ITM-1 Inc.	4.400,00					
SURS-I2	El Carril 1	119.110,67	55.982,01	67.178,42	6.717,84	6.717,84	0,00
	TOTAL	418.485,46	196.688,16	236.025,80	158.680,48	23.602,58	0,00
Aprovechamiento Medio AR.2:				$\frac{236.025,80}{418.485,46}$	$\frac{u.a.}{m2s}$	=	0,56400
Codigo	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t				196.688,17		196.688,17	
u.a.	0,00	0,00	0,00	236.025,80	0,00	236.025,80	



AREA REPARTO AR.3		Sup total m2	Total m2 t	aprob obj (u.a.)	aprob subj (u.a.)	aprov adm (u.a.)	exceso (u.a.)
SURS-T1	Parque Municipal	29.447,82	19.141,08	16.844,15	15.159,15	1.684,42	0,00
Aprovechamiento Medio AR.3:			16.844,15	u.a.	=	0,57200	
			29.447,82	m2s			
Codigo	RUA	Rvp	Rvl	I	TR	Total	
m2t					19.141,08	19.141,08	
u.a.	0,00	0,00	0,00	0,00	16.844,15	16.844,15	

La diferencias entre Aprovechamiento Medio entre Áreas de Reparto es inferior al 10% (art. 60.c. LOUA).

	A. Medio	Relación	Diferencia < 10%
AR.1	0,52819	100,00%	0,00%
AR.2	0,56400	106,78%	6,78%
AR.3	0,57200	108,30%	8,30%

6.4.3.- Viabilidad de la equidistribución en las áreas de reparto

La materialización de la equidistribución en las áreas de reparto delimitadas es plenamente viable desde el punto de vista no solo del cumplimiento de los requisitos de la legislación urbanística en la instrumentación técnica realizada, ya justificada en los apartados anteriores, sino que las cifras de costes de urbanización y referencias de precios de mercado de los diferentes usos y tipologías de cada área de reparto en relación al característico. A efectos de la gestión tiene escasa trascendencia el valor concreto de los diferentes usos característicos, que variará a lo largo del tiempo durante el desarrollo del PGOU, puesto que lo importante es que el valor relativo entre ellos, que lo habitual es que permanezca sensiblemente constante durante el desarrollo del Plan.

Asimismo es conveniente dejar claro, que del modelo de gestión propuesto, se deducen saldos económicos plenamente viables, aún teniendo en cuenta las distorsiones de la situación actual, por una parte de escasez de suelo urbanizado, en especial para vivienda protegida y para actividades económicas (industrial, terciario, turístico), y por otra las incertidumbres de la situación económica que afecta especialmente al sector inmobiliario. No obstante, en caso de que no exista suficiente agilidad de la iniciativa de los particulares para su urbanización, el Ayuntamiento podrá sustituir dicha iniciativa, bien directamente, o bien de forma indirecta a través del agente urbanizador, en los términos regulados en la LOUA por, en todo caso, garantizar el derecho a la vivienda en los términos previstos en la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

6.5.- Alternativas de gestión del aprovechamiento medio

El objeto de este apartado es exponer las dos alternativas básicas de gestión para los supuestos de ámbitos excedentarios y deficitarios en relación al aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo).

Se exponen las alternativas más simples dentro de las opciones previstas en la legislación urbanística, por estimarse las más adecuadas para la capacidad de gestión del municipio que nos ocupa.



6.5.1.- Unidades de ejecución y sectores excedentarios

El aprovechamiento real del ámbito es superior al que corresponde como resultado de aplicar el aprovechamiento medio a la superficie de los propietarios del Sector o Unidad.

- Sólo podrá adjudicarse a los propietarios el aprovechamiento susceptible de apropiación por el conjunto de ellos (90% Am del Ar).
- El resto (exceso) corresponde por sistema al Ayto. y éste participaría en su urbanización en función de la opción de gestión elegida (salvo el 10% que se le adjudica urbanizado).

El Ayto. Podrá destinar el exceso a las siguientes finalidades (aparte de previsiones de la LOUA sobre patrimonio municipal de suelo):

- a) Compensar a propietarios incluidos en otras UEs de la misma área de reparto, cuyo aprovechamiento real sea inferior al subjetivo y no permita adjudicar a los propietarios parcelas con aprovechamiento suficiente y equivalente al que son titulares. No obstante en orden a facilitar la gestión, se recomienda la alternativa de promover adelantando lo antes posible la formulación de los instrumentos de equidistribución de los ámbitos excedentarios, o antes de proceder a la inversión en ejecución de urbanización compensar a propietarios de UEs deficitarias, que deberían asumir las cargas de urbanización de las parcelas asignadas.
- b) Proceder a la "ocupación directa" de sistemas generales exteriores a los Sectores a cambio de la asignación en los Sectores excedentes de sus derechos de aprovechamiento. Mediante el procedimiento del artículo 141 de la LOUA, el Ayuntamiento podrá proceder a dicha ocupación directa, en cualquier momento a partir de la aprobación definitiva del PGOU, de acuerdo con el programa de ejecución de los sistemas generales.
- c) Transmisión del aprovechamiento excedentario de titularidad municipal, al precio resultante del valor urbanístico, a los propietarios incluidos en la UE o Sector, cumpliéndose en este caso los siguientes requisitos:
 - Que el uso de los terrenos no sean los adecuados para los fines del Patrimonio Municipal de Suelo (VPP o usos de interés social).
 - Que exista conformidad de todos los propietarios de la UE. Por conformidad de los propietarios cabe entender que el Ayto. podrá transmitir proporcionalmente su aprovechamiento urbanístico a todos los propietarios que estén conformes con su adquisición, debiendo instrumentalizarse en el procedimiento de reparcelación o compensación al precio medio de venta de los solares resultantes como elemento integrado en la cuenta de liquidación.
- d) Destinarse al PMS, destino al que habrá de adscribirse también el dinero (o terrenos permutados) adquiridos en la enajenación del aprovechamiento urbanístico.

6.5.2.- Unidades de ejecución y sectores deficitarios

Unidades en las que el aprovechamiento real es inferior al susceptible de apropiación por los propietarios (90% Am del Ar).



En el seno de la UE o Sector que no pueda adjudicarse a sus propietarios todo su aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación; la diferencia a su favor les deberá ser compensada en alguna de las formas previstas en la legislación urbanística:

- a) En primer lugar y preferentemente mediante una disminución de la carga de urbanización en cuantía igual al aprovechamiento no materializable. El Ayto. viene obligado a minorar las cuotas de urbanización en la cuenta de liquidación hasta compensar los defectos de adjudicación. Para facilitar la gestión, se recomienda que respecto a los ámbitos deficitarios previstos, se procure en todo caso adelantar o agilizar la gestión de los excedentarios para posibilitar estas compensaciones, y preferentemente, invitar o los propietarios deficitarios a integrarse en el equivalente o sus derechos en las Unidades excedentarias más próximos del mismo Ar. Asimismo el 10% del Ayuntamiento puede servir de compensación del déficit, si bien teniendo en cuenta que lógicamente al ser urbanizado no es comparable en la permuta con el aprovechamiento del déficit, que tiene cargas de urbanización.
- b) Sólo cuando la reducción de cargas de urbanización no fuera suficiente (habría que asumir todas las cargas lo cual es una hipótesis imposible con el diseño y ámbitos de gestión que se proponen en Macael), habrá de acudirse a las siguientes fórmulas a las que el Ayto. podrá optar discrecionalmente:
 - Adjudicando a los propietarios deficitarios aprovechamiento en unidades de ejecución excedentarias incluidas dentro del mismo área de reparto. Se materializará en el instrumento de equidistribución siendo transmitente el Ayto.
 - Abono en metálico de su valor urbanístico. El planteamiento de valoración económico es el mismo que con disminución de costes de urbanización.

6.6.- Gestión de sistemas generales y locales no incluidos en áreas de reparto

No se prevé obtener sistemas generales y locales por el instrumento del aprovechamiento medio de las diferentes áreas de reparto, si se prevé otra serie de actuaciones en las que se recurre al instrumento de la expropiación, o la de obtención a través de estar incluidos en sectores previsto desarrollar.

A continuación detallamos las adquisiciones de suelo, cuya ubicación se identifica en los Planos de Ordenación:

- a) Suelo urbano consolidado (SU):

Por expropiación se prevé la obtención del Sistema de Espacio Libre Protegido SG-ELP-2.

- b) Suelo urbano no consolidado (SUnc):

Se prevé la adquisición de suelo para Sistema General de Infraestructura para la implantación de nuevo depósito para regular el abastecimiento de agua. Se incluye la obtención en el SUnc-R8.

- c) Suelo urbanizable (SUR):

Se prevé la adquisición de suelo para Sistema General de Infraestructuras Medioambientales para la implantación de puntos de recogida y tratamiento para su traslado de residuos urbanos y asimilables. Se incluye la obtención en el SURS-11.



6.7.- Gestión del PGOU y sistemas de actuación

Ha sido criterio en la formulación de los objetivos del PGOU, fomentar en la mayor medida posible la iniciativa de los propietarios en el posterior desarrollo de las actuaciones previstas.

No obstante la situación del Ayuntamiento como propietario de terrenos, tanto en desarrollo “Cerro de la Caseta”, como de la zona prevista ampliar de suelo Industrial hace de este uno de los principales impulsores de la Gestión en el municipio.

En base a facilitar la gestión del proceso urbanizador se indica como criterios para su impulso propiciar los necesarios acuerdos con la iniciativa privada que afiance la confianza entre las partes y facilite la gestión a través de la firma de Convenios Urbanísticos, así como en condiciones urbanísticas objetivas de determinadas Unidades y Sectores, en que por el número de propiedades y existencia en este momento de construcciones y actividades, es previsible que existan dificultades adicionales para su desarrollo por los particulares, se estima conveniente que, o bien sólo la formulación del planeamiento de desarrollo, o bien la totalidad de los instrumentos se realicen por algún sistema de gestión pública, preferentemente por el sistema de cooperación y, de ser necesario por expropiación.

Con independencia de lo indicado en el apartado anterior, el PGOU establece los mecanismos normativos para que en caso de incumplimiento de los plazos inherentes al orden de prioridades y programación en los dos cuatrienios establecida, el Ayuntamiento quede habilitado, en cualquier momento a partir del incumplimiento por los particulares, a sustituir el sistema de compensación inicialmente fijado, por cualquier otro de gestión pública, directa o indirecta a través de agente urbanizador.

El sistema de actuación de cada ámbito de desarrollo queda determinado en cada una de las Fichas de las actuaciones de desarrollo de las Normas Urbanísticas.



7.- LA EJECUCIÓN DEL PGOU. CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN. ESQUEMAS Y NECESIDADES DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

7.1.- Trazado y características de la red viaria

a) Aspectos generales:

Los artículos 10.1.A de la LOUA y 92. del RP establecen entre las determinaciones del PGOU, la fijación del trazado y características de la red viaria del suelo urbano consolidado, con determinación de alineaciones y rasantes, así como condicionantes y/o propuestas de sección y trazado en el Sunc y SUR.

Asimismo debe de determinarse desde la escala de la ordenación urbanística, condiciones referentes a orientación del diseño urbano, secciones mínimas de nuevo viario y eliminación de barreras urbanísticas; sin perjuicio de posterior desarrollo de estos parámetros básicos, mediante Ordenanza Especial o Pliegos de Prescripciones a cumplir por los obras de urbanización en el municipio.

En el Plano de Ordenación 0.2A "Ordenación General Movilidad", se establecen los parámetros antes indicados, con expresión de los trazados y conexiones viadas y secciones vinculantes para los planeamientos de desarrollo y Proyectos de Urbanización. Las NNUU completan dicha cuestión. No obstante se recomienda al Ayuntamiento el desarrollo antes indicado mediante Ordenanza Especial o Pliego de Prescripciones, que regulen detalladamente la homogeneización y normalización en los aspectos constructivos y de calidad de los materiales a emplear en las obras, cuestiones que por su detalle y necesaria actualización frecuente a nuevas técnicas y mejora de materiales, rebasa el ámbito regulador general a largo plazo que se pretende con un Plan General.

b) Supresión de barreras urbanísticas que pudieran afectar a personas impedidas o minusválidos:

El Plan integra en las NNUU, y dentro de la escala de un planeamiento general municipal, una serie de determinaciones del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas técnicas sobre accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y exige la justificación de sus determinaciones en los Planes y Proyectos de desarrollo; incluyéndose dicha justificación como Anexo 1 de esta Memoria.

c) Aparcamientos:

Tanto en el Plano 0.2A, como en las NNUU se regulan los tamaños de las reservas integradas en la sección del viario público. En las Fichas de la Parte C de las NNUU se cuantifican para cada Unidad y Sector las reservas mínimas de aparcamientos en cumplimiento de los estándares del artículo 17 de la LOUA.

Las principales aportaciones del PGOU se refieren a la regulación de reservas en plazas privados en edificios o parcelas, así como la cuantía y condiciones de los reservas en nueva edificación y urbanización en función de los usos a implantar.

Este paquete de medidas estimamos que tendrá una incidencia positiva a medio plazo en la descongestión del casco antiguo y en la mejora de la calidad de vida en las nuevas urbanizaciones.



7.2.- Condiciones de urbanización para los jardines y espacios libres

En otros apartados de esta Memoria se ha hecho referencia a objetivos de mejora ambiental y a la necesidad de racionalización del consumo de agua, como consecuencia de la sequía que periódicamente afecta en particular a nuestra Comunidad Autónoma, con tradicional y grave problema estructural de gestión de este recurso escaso, así como a los condicionantes del municipio derivados de los acuíferos que confluyen en la zona.

Asimismo en el apartado 4 ha quedado patente la importante contribución a la mejora de calidad de vida del municipio que supone el disponer de unos estándares de sistemas de espacios libres ligeramente superiores a los del artículo 17 de la LOUA, teniendo en cuenta la situación de partida.

Estos objetivos que cabe calificar de ambiciosos respecto a la situación actual, se limitan a conseguir para el municipio unos estándares de calidad de vida equiparables a ciudades de nuestro entorno cultural, y deben de ir acompañadas en el caso de los sistemas generales de espacios libres de unos criterios de diseño de estos espacios alternativos a los tradicionales, en los que prime el tratamiento preferentemente forestal con especies autóctonas, como ayuda a la integración paisajística y ambiental de estos espacios, frente al de soluciones muy urbanizados que deben limitarse a los pequeños espacios públicos urbanos. Estos criterios deben primar la optimización del coste de mantenimiento, así como la perspectiva de género en su diseño, teniendo en cuenta criterios de seguridad, visibilidad, espacios para niños y mayores, entre otros.

En coherencia con la información elaborada y con los objetivos y criterios de este Plan, se deduce que es necesaria la búsqueda de alternativas a las concepciones de la jardinería tradicional, que den respuesta más adecuada en términos de sostenibilidad y que promuevan y compatibilicen la utilización más racional de los escasos recursos hídricos disponibles, sin perjuicio de lo búsqueda de calidad espacial y ambiental en el uso de la vegetación y en el tratamiento de los jardines tanto en áreas libres públicos como privadas.

La alternativa más innovadora y que se estima más idónea para el tratamiento y solución de los aspectos analizados es la Xerojardinería. Si bien algunos de sus criterios se han venido aplicando parcialmente en los últimos años, por la creciente preocupación de las Administraciones y profesionales por actuar con criterios de sostenibilidad, en especial en todo lo referente al recurso escaso del agua; es en los principios básicos de la Xerojardinería donde se alcanza el nivel de sistematización más elevado en la búsqueda de técnicas relacionadas con la racionalización del consumo del agua y la adecuación de la selección de la vegetación al clima y al suelo.



Imagen 35. Plaza de Almanzora

El origen de estas técnicas parte de EEUU, donde en el año 1986, como consecuencia de intensas sequías a principios de la década en la costa Oeste, especialmente grave en California, se creó el National Xeriscope Council, organización gubernamental que promovió una amplia investigación acerca de las técnicas de la jardinería y el



paisajismo, sobre la base de la utilización muy restrictiva del agua. Estas técnicas, en principio previstas, pensadas y limitadas en su uso, para esta coyuntura extrema, se fueron generalizando en su utilización hacia finales de la década de los 80, a la mayoría de los Estados, asumiéndose como normativa de jardinería urbana en numerosas ciudades de EEUU y Europa. Lo Xerojardinería ha ido evolucionando para su aplicación a todo tipo de climas, pero siempre sobre la base del uso eficiente del agua; partiendo del convencimiento de que la mayoría de las especies autóctonas son de modo natural eficientes al agua, y que el aprendizaje del paisaje, elementos y preexistencias del medio natural y cultural más cercano, son en la mayoría de los casos los principales argumentos de partida para su incorporación al diseño.

Las técnicas de lo Xerojardinería, en el nivel divulgativo más elemental (y acorde con la escala de planeamiento en que nos encontramos) solía ser expuesto por el National Xeriscape Council en siete principios o bases de actuación, que resumimos en referencia a las condiciones particulares del ámbito que nos ocupa:

BASE 1. PLANIFICACIÓN Y DISEÑO:

Se trata de evaluar las necesidades del parque y jardín, fijar su concepto y funcionalidad, y estudiar el emplazamiento y orientaciones idóneas a partir del estudio del suelo, topografía, drenaje, disponibilidad y calidad del agua, espacios, vistas a ocultar o resaltar, clima y microclimas, vegetación existente y potencial.

A tal efecto, desde este Plan, se determinan las condiciones básicas de diseño e imagen perseguida, en base al nivel de conocimiento de los condicionantes en la escala de planeamiento, y con diferentes niveles de recomendación para las fases de planeamiento de desarrollo y Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de la recomendación de la promulgación de una Ordenanza Especial sobre este tema.

BASE 2. ANÁLISIS DEL SUELO:

Factores como la composición, textura y pH del suelo son básicos para el proyecto de un jardín eficiente al agua. Si bien en el Plan se realiza un primer análisis elemental en base principalmente a la bibliografía disponible, el estudio detallado mediante ensayos de las características del suelo, específicamente enfocados a la jardinería, deben de fomentarse para la fase de Proyecto de Urbanización, como un complemento necesario de los ensayos habituales dirigidos a verificar la capacidad mecánica.

BASE 3. SELECCIÓN ADECUADA DE PLANTAS:

El primer lugar para buscar todo tipo de plantas es el propio medio en el que se actúa y el análisis de la vegetación potencial en el mismo. Las plantas autóctonas suelen ser las mejor adaptadas a sobrevivir en las condiciones del clima y régimen de lluvias del lugar, y las más resistentes a sus condiciones extremas. La combinación de un amplio número de especies autóctonas favorece el desarrollo de insectos beneficiosos, que a su vez dificultan la aparición de plagas (habituales en la jardinería tradicional) y hacen innecesarios los plaguicidas, cuestión de especial importancia cuando además, se debe de proteger zonas de acuíferos de mediana y alta vulnerabilidad.

Las especies derivadas o de comportamiento similar a las señaladas en el apartado 2.2.1. de la Memoria de Información, dan una respuesta eficaz a las condiciones edáficas, y con una excelente respuesta a los condicionantes climáticos, sobre todo pluviométricos. A tal efecto se recomienda que las especies básicas a utilizar en jardinería de espacios libres y viarios sean las siguientes:

- Especies arbóreas:
 - Hoja caduca
 - Hoja perenne



- Especies arbustivas:
 - Hoja caduca
 - Hoja perenne

BASE 4. PRACTICIDAD DE LAS ZONAS DE CÉSPED:

El césped en su concepción tradicional, es muy inadecuado e inviable para los espacios libres públicos del ámbito que nos ocupa. Se recomienda que tampoco se utilice en los jardines privados ya que es el principal consumidor de agua. Existen especies alternativas al césped por su hábito rastrero o tapizante, que requieren muy pocos cuidados y son recomendadas por las técnicas de la Xerojardinería en clima mediterráneo, ya que por su sistema radicular profundo, necesitan mucho menor consumo de agua y permiten la supervivencia en estado durmiente en épocas de sequía o en invierno (según especies), lo cual puede ser de utilidad en el entorno en que se actúa; siendo las más adecuadas las siguientes: *Cynodon doctylon*, *Artemisia* spp. *Zoysia* japónica, *Festuca* ovina, *Festuca* arundínacea, *Festuca* rubra y *Pennisetum clandestinum*.

BASE 5. SISTEMAS EFICIENTES DE RIEGO:

El xerojardín requiere muy poco riego, y cuando se riega, el riego debe de ser muy eficiente. La selección de especies debe de limitar al mínimo el riego y el logro de su eficiencia debe de estar presente en la propia concepción del jardín, diferenciándose zonas en función de las necesidades hídricas, zonas que en su caso habrán de regarse independientemente. El riego por goteo, optimizado mediante temporizadores o mecanismo de seguridad, así como con el estudio del número de goteros en función de las necesidades de cada especie y tamaño, se estima el sistema más recomendable.

BASE 6. USO DE MULCHING:

Esta protección superficial es una de las prácticas más beneficiosas en cuanto al ahorro de agua, ya que evita su pérdida en superficie al disminuir la temperatura del suelo y el efecto del viento. También evita la reflexión del calor del suelo desnudo hacia las plantas y edificios adyacentes y regula la temperatura del suelo que se mantiene más uniforme en las distintas horas del día y épocas del año. El mulching también evita la emergencia de malas hierbas que compiten con las especies ornamentales por el agua, y hace innecesarios los herbicidas, altamente perjudiciales en nuestro caso para el acuífero.

BASE 7. MANTENIMIENTO ADECUADO:

Una de las ventajas del xerojardín es su escaso mantenimiento, no obstante existen precauciones especiales a tener en cuenta dirigidas fundamentalmente a evitar la derivación hacia el jardín tradicional:

- El riego debe de limitarse al estrictamente necesario. Incluso las plantas adecuadas para la xerojardinería se pueden llegar a comportar de forma oportunista respecto al agua; si se les aporta habitualmente más agua de la recomendada, crecen inadecuadamente y desarrollan sistemas radiculares ineficientes, lo cual las llevara inevitablemente a necesitar cada vez más agua.
- En cuanto a abonados deberán observarse las limitaciones relacionadas con la protección del acuífero.
- Deberán evitarse las podas fuertes, ya que éstas favorecen el crecimiento vigoroso de las plantas, necesitando un considerable mayor consumo de agua. Es mejor potenciar un crecimiento más natural, con podas leves, mucho menos estresantes para las plantas.



La instrumentación por el planeamiento de la aplicación de estos siete principios tiene diferentes niveles:

- Desde el propio planeamiento se ha intentado contribuir a realizar un análisis minucioso del medio físico (clima, suelo y vegetación) que sirva de base para que los Proyectos de Urbanización de los espacios públicos profundice en los objetivos básicos de la Xerojardinería: mínimo coste de ejecución y de mantenimiento, eficiencia al agua e integración medioambiental.
- El planeamiento contribuye a dar recomendaciones para su aplicación a los jardines públicos. En NNUU y Ordenanzas Especiales, en su caso, se fomentará que los proyectos de edificación, tanto residencial como equipamiento, proyecten necesariamente el espacio no ocupado por las construcciones, con criterios que tengan en cuenta la vegetación recomendada o justificando requerimientos estrictos de eficiencia hídrica, si se deciden utilizar especies sensiblemente diferentes a las recomendadas.

7.3.- Necesidades de infraestructuras básicas

De acuerdo con el artículo 10 de la LOUA, el PGOU debe establecer los esquemas y necesidades de infraestructuras básicas.

Los esquemas se contienen en los Planos de Ordenación 0.3D a F.

Las necesidades generales se evalúan en los puntos siguientes.

7.3.1.- Abastecimiento de agua

DISPONIBILIDAD DE RECURSOS HIDRICOS.

Para la estimación de la demanda de abastecimiento de agua de los nuevos sectores recogidos en el PGOU, se consideran las dotaciones establecidas en la ORDEN ARM/2656/2008 de 10 de septiembre "instrucción de planificación hidrológica" en su Anexo IV. Y el Plan Hidrológico de la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Dotaciones de consumo doméstico en litros por habitante y día. Población permanente:

Población menor de 50.000 habitantes

Valor de referencia 180 l/hab. día

Dotaciones de demanda para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua

Población menor de 50.000 habitantes

Valor de referencia 250 l/hab. Día

Valor de tolerancia $\pm 20\%$ (200-300 l/hab. Día)

En base a estos parámetros se establecen los siguientes consumos generales, deberán verificarse en los preceptivos planeamientos de desarrollo de los distintos sectores, sometiéndolos al preceptivo informe de la compañía suministradora y organismos públicos.

Demanda sectores industriales 0,5 l/seg. por hectárea neta



Demanda sectores residenciales 0,005 l/seg. por vivienda.

Indicar que tanto la superficie neta de parcelas de los sectores industriales como el número de viviendas de los residenciales es estimativo por lo que estará sujeto al desarrollo del planeamiento correspondiente, y a su aprobación por parte de los organismos públicos competentes.

La capacidad actual de los depósitos es de 1.200 m³, que está previsto ampliar con un nuevo depósito de 2.400 m³. Por lo tanto la capacidad total de almacenamiento será de 3.600 m³, que es 3 veces el consumo diario actual, superando el estándar recomendado de duplicar el consumo diario, lo que permitirá, en el horizonte de colmatación máxima de las previsiones del Plan, dar respuesta adicional a situaciones estacionales de incremento de población adicional y de los nuevos sectores de suelo.

Aparte de las actuaciones específicas de mejora de la red existente que se concretan, desde el Ayuntamiento de Macael se debe trabajar en la gestión más eficiente del servicio y en medidas de mejor gestión de la demanda y fomento del ahorro. Todo ello en cumplimiento de las líneas de la Directiva Marco de Aguas (2000/60/CE), recogidas en el POTA, en las que se da prioridad a las políticas de protección ecológica de los recursos hídricos y de uso racional del agua, que conduzcan a un mayor ahorro y eficiencia en su uso, y que permitan reducir los altos consumos actuales.

Desde el nuevo PGOU se disponen medidas específicas de ahorro de agua integradas en los propios criterios de jardinería en el diseño de espacios libres, renovación de la red para la mejora de la estanqueidad y de la situación actual de pérdidas, así como normas urbanísticas dirigidas al ahorro en aparatos sanitarios (aireadores en grifería, cisternas de inodoros de doble descarga y similares).

MEJORAS DE LA RED BÁSICA ACTUAL Y ESQUEMA DE LA ESTRUCTURA DE LA RED PROYECTADA.

En el marco de la planificación general y de los criterios expuestos en el apartado anterior, desde el PGOU se analiza el esquema de la red actual y se proponen mejoras funcionales en algunos tramos con la finalidad de completar anillos básicos que tengan capacidad para dar servicio a las pequeñas actuaciones previstas en suelo urbano no consolidado.

En cuanto a la nueva red general, se configuran varios anillos básicos de distribución, coincidentes con acerado de nuevos viarios vertebradores del desarrollo, de forma que se genere una red funcional adecuada y coherente con la estrategia temporal de desarrollo. A efectos de gestión, esta infraestructura básica de abastecimiento, es conveniente que se integre en un Proyecto conjunto de infraestructuras generales, de forma que queden plenamente definidas sus características y funcionalidad por fases de desarrollo del Plan, sin perjuicio de que su ejecución, cuando no sea imprescindible para el funcionamiento de ámbitos más amplios, se vaya adscribiendo a cada Sector, con cargo a la participación del mismo en este tipo de costes generales, y previsiones de convenio al efecto.

El Excmo. Ayto. de Macael adjudicó la prestación de la asistencia técnica para la redacción del Proyecto de Depósito Regulador de Agua Potable en Macael.

Como primera fase del contrato de asistencia se ha procedido a hacer una toma de datos para determinar las necesidades del núcleo de Macael.

En esta primera fase se recopiló la información básica necesaria para determinar las necesidades y viabilidad inicial de las posibles ubicaciones.



- Información geológica
- Información climatológica
- Información cartográfica
- Censos de población y viviendas
- Datos básicos municipales (infraestructuras, planeamiento urbano, estacionalidad, consumos actuales de agua por los propios ayuntamientos)
- Prognosis de crecimiento para el año horizonte
- Etc

En la actualidad el proyecto está redactado y en fase de tramitación. Se prevé la ejecución de un nuevo depósito regulador de 3.400 m³ de capacidad al sur del núcleo urbano abastecido desde el sondeo "Los Moros". El proyecto mejorará notablemente el suministro ya que al cambiar la ubicación del depósito regulador, en cuanto a distancia desde el sondeo y en cuanto a cota, se modifica la curva resistente del sistema, y por tanto varía el punto de funcionamiento del equipo electro-bomba sumergible, desplazándolo del punto de mejor rendimiento, además de funcionar con caudales y alturas que disminuirán la vida útil de elementos como cojinete axial, eje o cierre mecánico.

El proyecto recoge también la necesaria la sustitución del actual equipo electro-bomba sumergible por otro cuyo su punto de funcionamiento óptimo se adapta a las nuevas condiciones de impulsión.

Según se recoge en el proyecto, el equipo de bombeo se situará a 90 metros de profundidad, diseñado para 23,5 l/s. Tanto la capacidad del nuevo depósito como el caudal previsto mejorarán notablemente el suministro actual cubriendo a su vez la demanda de los nuevos sectores.

De las infraestructuras propuestas se prevé la ejecución de una arteria desde el nuevo depósito cuyo trazado discurre hacia la Avda. de las Viñas y Ctra. de Tahal para regularizar el suministro de la zona alta del núcleo urbano y, a través de la C/ Industrial 1, reforzar la zona industrial y los nuevos sectores en desarrollo.

7.3.2.- Saneamiento

COLECTORES GENERALES DE AGUAS PLUVIALES, RESIDUALES Y DEPURACIÓN.

El núcleo de Macael dispone de Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR), situada en Fines, no obstante se da la paradoja, de que si bien dicha EDAR está construida desde el año 2002, en cambio no está ejecutado el colector general de saneamiento desde el polígono industrial que conduzca hasta ella las aguas residuales, realizándose vertidos directos a Arroyos. En este momento hay constancia de que se ha realizado anteproyecto de dicho colector, así como la supresión de todos los vertidos, y es previsible que durante la tramitación restante del PGOU se puedan integrar sus previsiones.

El sistema de saneamiento del municipio de Macael pertenece al Infraestructura Supramunicipal de Saneamiento de Fines-Macael-Olula del Río, cuyos elementos se detallan a continuación:



La "EDAR FINES-MACAEL-OLULA" tiene una capacidad nominal de 16.300 habitantes-equivalentes, y su funcionamiento se basa en el sistema de aireación prolongada. Los principales elementos de que consta son:

Línea de agua: obra de llegada (pozo de gruesos e impulsión), pre-tratamiento (tamizado + desarenador-desengrasador), reactor biológico, decantación secundaria, desinfección y salida del agua tratada.

Línea de fangos: espesador, deshidratación mediante centrifuga y almacenamiento en contenedor.

El colector de llegada a la EDAR tiene una longitud de unos 12 Km. y discurre por los ríos Almanzora y Macael recogiendo las aguas de los distintos núcleos. Este colector se está ejecutando mediante tubería de Polietileno de 315, 400 y 500 mm. de diámetro.

El emisario tiene previsto verter al río Almanzora junto a la salida de la EDAR mediante tubería de PVC de diámetro 315 mm. Los propietarios de todas las infraestructuras de depuración son los Ayuntamientos de Fines, Macael y Olula del Río.

Por otra parte, para los nuevos sectores, se prevé realizar una red separativa, cuyas canalizaciones de aguas residuales conectarán a los colectores que se están instalando, vertiendo posteriormente al colector que conduce a la EDAR, mientras que las pluviales desembocarán en los distintos arroyos que rodean el término municipal.

La red básica de saneamiento proyectada propone (ver Plano de Ordenación 0.3E)

Aguas residuales:

- Construcción de un nuevo colector general de aguas residuales, identificado como "Infraestructura de saneamiento IS-1", para dar servicio a la zona industrial y que discurriría por el trazado propuesto en el estudio Anteproyecto realizado que lo comunica con la red existente de conexión con el EDAR.
- a) Aguas pluviales:
 - Nuevos colectores de aguas pluviales por las vaguadas. La ejecución de estos colectores, de sección estimada de 800 a 1.000 mm, sustituiría las insuficientes redes actuales que generan problemas habituales de inundación.
 - Limpieza, mejora y adecuación de sección donde sea necesario, a lo largo del encauzamiento actual, cuya funcionalidad pasaría a ser exclusiva de recogida de aguas pluviales.

CAPACIDAD DE LA EDAR Y LÍMITES DE VERTIDO.

En el anexo de infraestructura se establecen las características del vertido así como la estimación de la demanda de los nuevos sectores del Plan. El saneamiento de las áreas de crecimiento se realizará de forma separativa las aguas residuales y pluviales. De este modo la carga máxima de aguas residuales, para el techo poblacional previsto por el nuevo PGOU incluyendo los terrenos en desarrollo, disminuye considerablemente. La capacidad teórica inicial de la EDAR es de 16.300 habitantes equivalentes, pero no se tienen datos de las ampliaciones realizadas, ni de las posibilidades de ampliación de la misma.

Dada la situación actual de la economía deberá analizarse la capacidad de la EDAR en función del desarrollo efectivo de cada sector.



Para los sectores industria se defina una ordenanza de vertidos el nivel máximo de sustancias peligrosas, según Decisión 2455/2001/CE y Directiva 2000/60/CE, de modo que cuando se prevea el establecimiento de industrias que sobrepasen los límites, será necesario un sistema de tratamiento previo en la propia instalación industrial, o bien un sistema propio de depuración para el conjunto de las áreas industriales, que garantice los límites de la carga contaminante que llega a la EDAR.

- La red prevista es separativa y la conexión de la red de saneamiento deberá realizarse a la red de colectores que se están Instalando y que verterán el agua residual en la canalización que conduce a la EDAR verificando su capacidad para un incremento de aporte de 1.833 m³/día, una vez desarrollados todos los sectores establecidos en el Plan.
- Las Normas de Técnicas de Saneamiento y Abastecimiento del Servido Municipal de Aguas reflejan las condiciones de los suministros que deberán instalarse en las distintas áreas de crecimiento. Por lo cual el futuro Proyecto deberá redactarse y ejecutarse siguiendo las premisas de las citadas Normas.
- Se adjunta plano indicativo del trazado propuesto de la red, así como de los puntos de proyectos de infraestructuras en marcha (nuevo depósito de aguas, nuevos colectores. El desarrollo de otras infraestructuras corresponderá al preceptivo proyecto de urbanización que deberá contar con los informes de viabilidad correspondientes.

7.3.3.- Energía eléctrica

El diseño del esquema propuesto de red de distribución de energía eléctrica se incluye en el Plano de Ordenación 0.3 F. El detalle de dicha infraestructura en instrumentos de desarrollo del PGOU se ajustará a las siguientes normativas:

- a) Normativa de carácter general:
 - Ley 54/J 997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, que expresamente en su artículo 5, referido a la coordinación con los planes urbanísticos, establece que la planificación en el nivel de estos instrumentos se realizará "precisando las posibles instalaciones, calificando adecuadamente los terrenos y estableciendo en ambos casos, las reservas de suelo necesarias para la ubicación de las nuevas instalaciones y la protección de las existentes".

La instrumentación por el presente Plan, se realiza o bien directamente, mediante los esquemas de instalación que se establecen en el Plano correspondiente, o bien, mediante regulación en las NNUU, en las que se establecen las determinaciones particulares necesarias, de compatibilidad de uso y condiciones de edificación, para que en fase de Proyecto de Urbanización y ejecución, (en coherencia con el mayor nivel de definición y concreción de dichas fases), pueda elegirse entre diversas alternativas de ubicación física de ciertas instalaciones como centros de transformación, cuadros de mando, y similares.

- Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica. Este RD desarrolla la Ley 54/1997, y tiene especial trascendencia el artículo 45 que regula los criterios para la determinación de los derechos de extensión; artículo al que hace referencia la Compañía Endesa en su información sobre la viabilidad de los nuevos desarrollos.



b) Condiciones específicas de las instalaciones:

Las condiciones técnicas de los esquemas de las nuevas infraestructuras de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público previstas o en desarrollo del Plan, se concretarán y desarrollarán en la fase de Proyecto de Urbanización, y se ajustarán a las siguientes normativas:

- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.
- Instrucción de 14 de octubre de 2004, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, sobre previsión de cargas eléctricas y coeficientes de simultaneidad en áreas de uso residencial y áreas de uso industrial.
- Resolución de 23 de febrero de 2005, de la Dirección General de industria, Energía y Minas, por la que se establecen normas complementarias para la conexión de determinadas instalaciones generadoras de energía eléctrica en régimen especial y agrupaciones de las mismas a las redes de distribución en baja tensión.
- Resolución de 5 de mayo de 2005, de la Dirección General de Industria, Energía y Minas, por la que se aprueban las normas particulares y condiciones técnicas y de seguridad de la empresa distribuidora de energía eléctrica Endesa Distribución, S.L.U., en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

c) Estado actual de la red.

La zona está atravesada por líneas de media tensión que suministran a los centros de baja repartidos por el municipio.

Habiéndose solicitado datos de la compañía eléctrica SEVILLANA-ENDESA sobre la infraestructura eléctrica en el municipio de Macael, se ha transmitido desde dicha compañía es la preocupación por el estado deficitario de la instalación en la actualidad, y la necesidad de ejecutar un plan integrado en la comarca, que podría pasar por la construcción de una nueva subestación eléctrica.

Las líneas existentes de 66-55 Kv provienen de la subestación de Vera que se alimenta a 132 Kv; estas líneas suministran a las subestaciones de MT de Albox, Reverte y Fines, desde la que se disponen la actual red de MT para los anillos de Centros de Transformación de distribución en Baja hacia Macael (desde Fines).

Desde el POTA se propuso la ejecución de una gran infraestructura de distribución eléctrica a 400 Kv desde la nueva subestación Baza, atravesando por Macael para enlazar con la Subestación de Alta localizada en el TM de Vera, esta línea de 400 Kv está ejecutada, situándose su trazado definitivo al Norte de Olula del Río y Fines

Actualmente no existe una previsión para la ampliación de las redes por parte de la compañía suministradora.

Se propone el soterramiento de los tramos de líneas de alta tensión que atraviesen los suelos urbanos y urbanizables."



Las condiciones de las infraestructuras eléctricas necesarias en cuanto su implantación y cumplimiento con la legalidad vigente estarán en conformidad con las directrices establecidas en el actual PGOU y adaptadas a las nuevas normativas que le son de aplicación.

d) Determinaciones para el desarrollo de los proyectos.

Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el suministro de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañara en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

En el Suelo Urbano y Urbanizable todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la localidad se realizará conforme a las previsiones del presente Plan realizadas de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar así como las de alta, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

e) Estimación de la nueva demanda de energía

Con objeto de determinar la demanda energética de los nuevos sectores de suelo a desarrollar, se establecen los siguientes criterios de cálculo:

En tipología de uso intensivo se estima que el 70% de las parcelas será menor de 300 m², el 10% de las parcelas serán mayores de 1000 m² y el 20% restante estará entre los 300 y 1000 m².

La estimación de potencia se realiza en base a la instrucción de 14 de octubre de 2004, BOJA nº 216 de 5 de noviembre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa que establece 50 W/m²t para uso industrial y 100 W/m²t en terciario.

En uso residencial el cálculo se establece en función de nº máximo de viviendas, asignando electrificación Básica a la vivienda protegida y electrificación elevada a la vivienda libre. Dado que el nº de vivienda protegida establecida



es el mínimo de cada sector puede considerarse la potencia obtenida como la mayor demanda de cada sector, ya que a medida que aumente el nº de vivienda protegida (o de electrificación básica), disminuirá la potencia total.

El planteamiento de cada sector deberá establecer la demanda real, en base a la Normativa que en su momento de desarrollo le sea de aplicación.

La previsión total de la demanda eléctrica para los nuevos sectores incluidos en el Plan es de 9.92 Mw.

7.3.4.- Alumbrado público y contaminación lumínica

ALUMBRADO PÚBLICO.

Las actuaciones de alumbrado público en los nuevos desarrollos del PGOU, deberán tener como fundamento básico la incorporación de criterios de ahorro y eficiencia energética.

El Ayuntamiento llevará a cabo el Programa de Modernización del Alumbrado Público en la localidad y las necesidades auditorias energéticas del alumbrado público, edificios e instalaciones con el objeto de reducir el consumo energético y con ello un importante ahorro económico.

Los objetivos que se pretenden alcanzar son:

- Reducir el consumo energético municipal.
- Reducir las emisiones de CO₂.
- Reducir el gasto energético del Ayuntamiento.
- Un mejor aprovechamiento de los recursos.
- Modernización de las instalaciones municipales.
- Fomentar el uso de energías renovables.

CONTAMINACIÓN LUMÍNICA.

A. MARCO LEGISLATIVO.

En términos medioambientales, el aumento de la contaminación lumínica se está convirtiendo ya en un problema notable. La iluminación artificial inadecuada tiene consecuencias negativas en el entorno. Su principal efecto es el aumento del brillo del cielo nocturno, lo cual dificulta seriamente las investigaciones astronómicas y puede causar daños a ecosistemas, provocando alteraciones en los ciclos vitales y en los comportamientos de especies animales y vegetales con hábitos nocturnos. Además el consumo energético se ve necesariamente incrementado, originando un aumento de los costes económicos y de la producción de contaminantes atmosféricos. Otros impactos recaen en la calidad ambiental de las zonas habitadas, ya que aumenta la intrusión lumínica en el ámbito privado de las personas, provocando molestias tales como fatiga visual, ansiedad y alteraciones del sueño.

Ante la creciente sensibilización sobre esta problemática de los agentes implicados y de la sociedad en general, desde las distintas administraciones se ha tomado conciencia y se han introducido en las diferentes legislaciones medioambientales apartados específicos que abordan el tema de la contaminación lumínica.

Dentro de este marco se aprueba la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, que regula por primera vez en Andalucía la contaminación lumínica. Dicha ley en la Sección 3o, del Capítulo II, de su Título IV, articula esta materia bajo la óptica de la prevención, minimización y corrección de los efectos adversos de la dispersión de luz artificial hacia el cielo nocturno. Entre los diferentes aspectos tratados en esta ley, aparece uno



que incide directamente sobre la planificación urbanística de los municipios. Se trata de la zonificación lumínica del territorio y el establecimiento de niveles de iluminación en función de cada zona, teniendo en cuenta la compatibilidad de los intereses municipales y empresariales con los científicos, ecológicos y de ahorro energético.

Con posterioridad, todos estos contenidos sobre contaminación lumínica que se abordan en la Ley 7/2007, serán desarrollados en el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento para la protección de la calidad del cielo nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética.

Concretamente, en el Capítulo II, Sección I, artículo 6 de dicho Reglamento y de acuerdo con el artículo 63 de la Ley 7/2007 se establecen los diferentes tipos de áreas lumínicas; que pasamos a detallar a continuación.

- a) E1. Áreas oscuras. Comprende las siguientes zonas:
 - Zonas en suelo clasificado como no urbanizable por el planeamiento urbanístico incluidas en espacios naturales de la Comunidad Autónoma, que gocen de un régimen especial de protección en virtud de la normativa autonómica, estatal o comunitaria, o convenios y normas internacionales, donde se encuentren hábitats y especies que por su gran valor ecológico, o su singularidad, deban ser protegidos del efecto perturbador de la luz artificial.
 - Zonas de especial interés para la investigación científica a través de la observación astronómica dentro del espectro visible.
- b) E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido. Se incluyen:
 - Los terrenos urbanizables y no urbanizables no incluidos en las áreas E1.
- c) E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio. Comprende las zonas:
 - Zonas residenciales en el interior del casco urbano y en lo periferia, con densidad de edificación media-baja
 - Zonas industriales.
 - Zonas dotacionales con utilización en horario nocturno.
 - Sistema general de espacios libres.
- d) E4. Áreas que admiten flujo luminoso elevado. Comprenden las zonas:
 - Zonas incluidas dentro del casco urbano con alta densidad de edificación.
 - Zonas en las que se desarrollen actividades de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno.

A continuación, en este mismo artículo, en su apartado 2, se establecen las ratios para determinar si la densidad de la edificación es alta, media o baja.

- Alta: más de 100 viviendas/hectárea o de 1,3 m² techo/ m² suelo.
- Media: entre 75 y 1 00 viviendas/hectárea o entre 1 y 1,3 m² techo/ m² suelo.
- Baja: menos de 75 viviendas/hectárea o de 1 m² techo/ m² suelo.

Además de esta zonificación, en el artículo 7, apartado 2, se establece a fin de proteger la Áreas oscuras, que la zonificación colindante a una zona E1 deberá tener la clasificación E2.

En cuanto a la delimitación y declaración de estas áreas lumínicas debemos referirnos al Capítulo III del Reglamento, en el cual se describen los procedimientos de declaración de dichas áreas.



- E1. Áreas oscuras. En su artículo 21, el Reglamento establece como órgano competente para iniciar, tramitar, resolver y revisar la declaración de zonas E1 o la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de medio ambiente. Y en su artículo 27, habla de la creación de un Catálogo de zonas E1, que estará adscrito a la Consejería de Medio Ambiente y que será gestionado por la Dirección General competente en materia de contaminación lumínica; siendo ésta la encargada de su revisión y actualización.
- Determinación de zonas E2, E3 y E4. En su artículo 28, el Reglamento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 64.2 de la Ley 7/2007, designa a los Ayuntamientos como los encargados de determinar las áreas lumínicas E2, E3 y E4 dentro de su término municipal, en atención al uso predominante del suelo, sin que ello excluya la posible presencia de otros usos de suelo distintos de los indicados en cada caso como mayoritarios.

Así mismo, los Ayuntamientos podrán definir una clasificación del territorio propia siempre que respeten las características y limitaciones establecidas reglamentariamente para las áreas lumínicas.

Finalmente, en los artículos 31 y 32 de la Sección 3ª del Reglamento, se definen los aspectos relacionados con la revisión y descatalogación de la zonificación. En el caso de las zonas E1, ya hemos visto que su revisión será obligación de la Dirección General que ostente las competencias en materia de contaminación lumínica, al igual que la descatalogación de las mismas. No obstante cuando sea descatalogada una zona E1, se mantendrá como zona E2 hasta que el Ayuntamiento en cuestión establezca una nueva clasificación.

En el caso de la revisión de las zonas E2, E3 y E4, los Ayuntamientos deberán llevarla a cabo en las siguientes circunstancias:

- Cuando la Consejería competente establezca una nueva zona E1 o un nuevo punto de referencia.
- Cuando se apruebe definitivamente un instrumento de planeamiento urbanístico general o su revisión.
- Con la aprobación definitiva de cualquier modificación del instrumento de planeamiento urbanístico general que comporte la alteración de las condiciones urbanísticas de los usos de suelo.

En cualquier caso los Ayuntamientos deberán solicitar un informe a la Delegación Provincial competente en la materia para aprobar definitivamente dicha revisión de la zonificación.

B. DELIMITACIÓN DE ZONAS LUMÍNICAS EN MACAEL.

En primer lugar, hay que aclarar, que si bien no es competencia de los Ayuntamientos la declaración de las zonas clasificadas como E1 (Áreas oscuras), ante la inexistencia de la llamada Catálogo de Zonas E1 y puntos de referencia, que deberá confeccionar la Consejería de Medio Ambiente, se ha optado por incluir dentro de la zonificación correspondiente a las competencias municipales, siempre o título orientativo, los posibles zonas del término que pudieran ser declaradas por el organismo competente como Áreas oscuras (E1); estando en todo momento dispuesto a proceder a la revisión de esta zonificación una vez elaborado y aprobado el citado catálogo.

La zonificación lumínica que se propone para todo el término municipal y núcleo urbano es lo siguiente:

- a) Zonas E1. Áreas oscuras.



b) Zonas E2. Áreas que admiten flujo luminoso reducido.

Dentro de la clasificación E2, quedarían todas aquellas zonas de suelo no urbanizable que no han sido incluidas en la categoría E1. Estas zonas clasificadas como E2 son en su mayoría suelo no urbanizable de carácter rural, a las que se le une un área forestal protegida por el planeamiento urbanístico, que bien podría pertenecer también a la categoría E1.

Respecto a los suelos clasificados como urbanizables, mostramos nuestro desacuerdo con el hecho que deban ser definidos como zonas E2, ya que esto entra en una total contradicción con el planeamiento urbanístico. Cualquier suelo que se clasifica como urbanizable aspira en un futuro a soportar usos residenciales, industriales, terciarios, dotacionales o de espacios libres; por tanto, su zonificación lumínica tiene que estar en consonancia con la ordenación urbanística que se le aplica. Es decir, cuando se delimitan sectores de suelo urbanizable en el planeamiento urbanístico general, se establecen unos usos globales (residencial, industrial...) a los que ya desde este momento se les asigna unas densidades de edificación. Incluso en el suelo urbanizable no sectorizado, aún no asignando densidades de edificación ya se establecen usos globales incompatibles. De esta forma, la zonificación lumínica del suelo urbanizable debe de definirse en función de los usos globales que se le asignen en la ordenación urbanística; y en el caso concreto del suelo urbanizable sectorizado habrá que tener en cuenta además las densidades de edificación asignadas a cada sector. Por tanto, la zonificación lumínica del suelo urbanizable debe de ser coherente con la ordenación fijada por el planeamiento urbanístico, no entrando en contradicción con los futuros usos que tendrá dicho suelo, definiendo a estas áreas como zonas E3.

c) E3. Áreas que admiten flujo luminoso medio.

Dentro de esta categoría se incluye la totalidad del suelo clasificado como urbano y urbanizable del municipio.

- Todas las zonas de uso global residencial en suelo urbano de Macael, presentan una densidad de edificación en general Alta. En general no se superan los 100 viv/has ni los 1,3 m² techo/ m² suelo.
- También se incluirían dentro de este nivel y según el planteamiento hecho en el apartado anterior todas las áreas de suelo urbanizable. Para el caso de las áreas residenciales en suelo urbanizable, hay que recordar que no pueden superar una densidad de edificación de 100 viv/has o de más de 1,3 m² techo/ m² suelo.
- En lo referente a zonas de carácter comercial, turístico y recreativo en horario nocturno, que según el Reglamento pueden ser zonas E4; tampoco se ha optado por asignarles este nivel, ya que se entiende que un núcleo como Macael, no debe de tener áreas en los que se permita un flujo luminoso elevado. Por tanto, a todas las áreas de uso terciario existentes y propuestas se les asigna la categoría E3.
- También según el presente reglamento, las zonas industriales, los Sistemas Generales de espacios libres y las zonas dotacionales con utilización en horario nocturno, deben incluirse dentro de la categoría E3.

d) E4. Áreas que admiten flujo luminoso alto.

Según todo lo expuesto en las otras tres categorías, no se propone para el municipio de Macael ningún área con este nivel de flujo luminoso.



7.3.5.- Canalización telefónica. Telecomunicaciones por cable

En relación con las previsiones del artículo 45 y concordantes de la Ley 11/1998, de 24 de abril, General de Telecomunicaciones, en el ámbito del Plan, se opta por la previsión de canalización subterránea, ubicado mayoritariamente bajo los acerados, como infraestructura de soporte del servicio telefónico básico y de servicios de valor añadido de telecomunicaciones que se puedan prestar por dichas redes.

La cuestión a la que nos hemos referido en el anterior apartado referente a los cambios operados en la liberalización del sector eléctrico, es un aspecto extrapolable, en mayor grado si cabe, al ámbito de las telecomunicaciones. A tal efecto, la remisión tradicional del planeamiento a la aplicación de las normativas particulares de las Compañías suministradoras, entendemos que aparte de responder y ser coherentes con situaciones de déficits de infraestructuras generales de hace más de una década, carecen de justificación en la situación actual, y previsible a corto plazo, que debe de caracterizarse por la intervención de cada vez más operadores en régimen de competencia. En este momento, con tres operadores de servicio de telefonía básica, y la posibilidad establecida por la Ley 42/1995 de que los operadores de telecomunicaciones por cable, actúen también como prestadores de servicios portadores, crea una situación, que debe de abordarse por el planeamiento urbanístico, desde una óptica diferente a la tradicional remisión a la normativa y al certificado de conformidad de una Compañía monopolística.

En coherencia con lo expuesto, el planeamiento urbanístico debe de estar muy abierto a innovaciones legales y técnicas continuas y remitirse a la normativa técnica básica derivada de la Ley 42/1995, de 22 de diciembre, de /as Telecomunicaciones por Cable (en parte derogada y sustituida por la recientemente citada Ley 11/1998, de 24 de abril), y que de momento se concreta en:

- Real Decreto 2066/1996, de 13 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de Prestación del Servicio de Telecomunicaciones por Cable.
- Real Decreto 1912/1997, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Técnico y de prestación del servicio final telefónico básico y de los servicios portadores.

Según dicha normativa, los rasgos característicos y orientadores de los requisitos técnicos de estas redes de infraestructuras, son los siguientes:

- Principio general de 'neutralidad, transparencia y no discriminación'.
- Requisito de interconexión de circuitos y permitir la interoperabilidad de prestación de servicios por distintos operadores. Al efecto los puntos de interconexión de redes deberán de cumplir las especificaciones técnicas vigentes o que se pudieran establecer (antes de la fase de Proyecto de Urbanización y ejecución) por la Administración de las Telecomunicaciones, o normas que se publiquen al efecto en el Diario Oficial de las Comunidades Europeas. En defecto de tales normas, de acuerdo con el artículo 18 del RD 191 2/1 997, se aplicarán las siguientes en el orden indicado:
 - Las de los organismos europeos de normalización reconocidos (ETSI, CEN y CENELEC).
 - Las normas o recomendaciones internacionales adoptadas por la UIT, ISO o CEI.
 - Las adoptadas por el Organismo Español de Normalización AENOR.
- Las redes de telecomunicaciones por cable deberán cumplir las siguientes prestaciones técnicas mínimas (artículo 44 RD 2066/1996):
 - Suministrar a sus usuarios finales como mínimo el servicio de televisión analógica por cable.



- Estar en condiciones de suministrar con el necesario equipamiento, y sin realizar modificaciones substanciales en las redes de infraestructuras, otros servicios de telecomunicación (difusión de televisión digital, vídeo bajo demanda y a la carta, servicios multimedia interactivos y servicios de comunicaciones de datos de carácter bidireccional).
- El diseño de las redes responderá a una concepción modular y flexible que permita su crecimiento, la incorporación de nuevas tecnologías y la adaptación a las necesidades de los usuarios.

7.3.6.-Residuos

El Consorcio es un Ente Público de base asociativa que recibe la denominación de “Consortio Almanzora-Levante-Vélez para la Prestación del Servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos y Agrícolas”. Está conformado por la Excm. Diputación Provincial de Almería y cuarenta y cinco municipios, entre ellos Macael.

El municipio de Macael genera una media de 10 tn de residuos urbanos diarios, lo que supone 3.650 toneladas al año, cuyo destino final es la Planta de Recuperación y Compostaje de Albox, inaugurada en el 2000, sin previo paso por ninguna estación de transferencia.

Según el *artículo 103 punto 1* de la *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental* establece que los municipios estarán obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

En el *punto 2* de dicho artículo se especifica que la reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Así en el *punto 3* de dicho artículo establece que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

El punto limpio que se implante en el polígono deberá ser capaz de gestionar al menos los siguientes tipos de residuos en las zonas separadas que se indican:

CONTENEDORES METÁLICOS:

Plásticos. Neumáticos. Maderas y muebles. Colchones, sofás y similares. Residuos vegetales. Escombros. Metales. Papel y cartón. Grandes electrodomésticos. Vidrio plano.

CUBIERTA RESIDUOS ESPECIALES:

Tubos fluorescentes. Repuestos de automóvil, filtros de aceite. Pequeños electrodomésticos, chatarra electrónica y residuos informáticos. Aceite de motor. Aceite doméstico. Pinturas y disolventes. Envases de pinturas y disolventes. Baterías de vehículos. Aerosoles. Radiografías. Pilas ordinarias y alcalinas. Pilas con níquel, cadmio o mercurio

IGLÚS:

Textil. Papel y cartón (Revistas, periódicos, cajas de cartón, etc.). Plásticos y envases (Bolsas de plástico, botellas de PET, tetra-briks, latas, etc.). Vidrio (botellas, tarros de cristal, etc.)



Según el *Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019*, aprobado por el *Decreto 397/2010 de 2 de noviembre*, la cifra de generación de residuos urbanos en Andalucía ha aumentado de manera sostenida, alcanzándose las 4.972.248 t/año en 2008, lo que corresponde a un ratio de 1,66 Kg. por habitante y día. En 1999, se estimaba una cifra de 1,19 Kg. por habitante y día.

En cuanto a la recogida selectiva de residuos se recogen en Andalucía 15,3 kg de vidrio por habitante y año, 19,7 kilogramos por habitante y año para papel y cartón, y 11,7 kg por habitante y año para envases ligeros.

Estimación de la generación de residuos de los nuevos sectores del Plan:

Teniendo en cuenta la población existente en el año 2011 (6.018 habitantes), y considerando una tasa diaria de 1,66 kg/habitante (Dato indicador decreto 397/2010), la producción de residuos sólidos urbanos asciende a 3.646 Tn./año

El incremento de Residuos previstos para el desarrollo de los suelos Urbanos No Consolidados a desarrollar y Urbanizables sectorizados son:

Por un lado determinamos el incremento previsto de población, para establecer los residuos previstos por uso residencial.

Por otro se calcula la cantidad total de los residuos para usos industriales y terciarios asimilables a urbanos.

Cantidad de residuos asimilable a urbano en los suelos de uso terciario e industrial previstos su desarrollo en la ordenación.

VIVIENDAS EQUIVALENTES	3,25	Hab/Viv
USO TERCIARIO	1,80	VE/100 m ² e
USO INDUSTRIAL	1,20	VE/100 m ² e
TASA DIARIA DE RESIDUOS	1,66	kg/hab
INCREMENTO DE VIVIENDAS	1136,00	Viv
POBLACION EQUIVALENTE	3692,00	Hab.
INCREMENTO DE RESIDUOS	6128,72	Kg/hab.

	m ² e	Viv. Equiv.	kg/Hab día	Tn/año
Terciario	41.513,00	747,23	2.232,74	814,95
Industrial	209.014,00	2.508,17	4.996,27	1.823,64
Residencial	119.545,00		6.128,72	2.236,98
TOTAL			13.357,73	4.875,57

(*) Considerando para cada Vivienda Equivalente, un índice de ocupación de 3,25 habitantes/VE y una generación de residuos para 2018 de 1,66 Kg/hab.día.

En el anexo de infraestructuras se detalla en apartado independiente el análisis completo de esta infraestructura.



8.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES PROPUESTAS EN EL PLAN PARA GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN REGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los Planes deben de atender o las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los Planes Generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (artículo 10.1 .A.b).

La LOUA fue reformada por la Ley 13/2005 que entró en vigor el 12 de Diciembre de 2005. En este sentido, es conveniente recordar que la Ley 13/2005 en su artículo 23 (Título II) altera la anterior regulación sobre disponibilidad de suelos en el planeamiento para vivienda protegida incorporando cambios en el art. 10 de la LOUA, del que se deriva el siguiente régimen:

- En primer lugar, se configuro ahora como una norma de aplicación universal o todos los municipios andaluces: la reserva de vivienda protegida debe ser incorporada necesariamente por todos los municipios, sin diferenciar problemáticas urbanísticas por rozón del territorio.
- En segundo lugar, es una norma de aplicación general a todos los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que incorporen (en cualquier medida) algún tipo de usos residenciales o análogos, con independencia de cualquiera que sea el uso global del ámbito.

Conforme a las exigencias del artículo 10 de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Así en la propuesta del Plan General resulta para los distintos ámbitos:

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO										
CÓDIGO	Edificabilidad residencial	Edificación mantenida	Edif. Nueva Residencia	Edif VPO	% Edif VPO	30% Edif. VPO	nº Total Viviendas	Viv Existentes	Viv Nuevas	VPO
SUnc-R1	7.252,77	0,00	7.252,77	2.901,11	40,00%	2.175,83	47	0	47	23
SUnc-R2	2.341,49	771,00	1.570,49	0,00	0,00%	471,15	16	1	15	0
SUnc-R3	5.189,33	0,00	5.189,33	1.556,80	30,00%	1.556,80	35	0	35	13
SUnc-R4	10.689,03	0,00	10.689,03	5.772,07	54,00%	3.206,71	80	0	80	49
SUnc-R5	3.222,95	0,00	3.222,95	966,89	30,00%	966,89	19	1	18	6
SUnc-R6	7.524,06	0,00	7.524,06	2.257,22	30,00%	2.257,22	44	4	40	15
SUnc-R7	7.433,57	360,00	7.073,57	0,00	0,00%	2.122,07	46	3	43	0
SUnc-R8	14.941,01	5.225,00	9.716,01	0,00	0,00%	2.914,80	62	55	7	0
TOTAL	58.594,20	6.356,00	52.238,20	13.454,09	25,76%	15.671,46	349	64	285	106
Deficit VPO						-2.217,38				37,19%



EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
CÓDIGO	Edificabilidad residencial	Edif VPO	% Edif VPO	30% Edif. VPO	nº Total Viviendas	VPO
SURS-R1	18.228,66	5.468,60	30,00%	5.468,60	131,00	49,00
SURS-R2	37.634,38	11.290,32	30,00%	11.290,32	271,00	102,00
SURS-R3	31.331,43	9.399,43	30,00%	9.399,43	226,00	85,00
SURS-R4	24.649,60	12.324,80	50,00%	7.394,88	191,00	112,00
SURS-R5	27.158,11	8.147,43	30,00%	8.147,43	196,00	74,00
SURS-T1	8.212,46	0,00	0,00%	2.463,74	51,00	0,00
TOTAL	147.214,65	46.630,58	31,68%	44.164,40	1.066	422
Exceso VPO				2.466,18		39,59%

El resumen de previsión de viviendas libres y de protección queda recogido en el siguiente cuadro:

CUADRO RESUMEN

	Edificabilidad	Edif VPO	% Edif VPO	30% Edif. VPO	nº Total viv nuevas	Total VPO	
	m2t	m2t		m2t		nº	%
Suelo Urbano no Consolidado	52.238,20	13.454,09	25,76%	15.671,46	285	106	37,19%
Suelo Urbanizable Sectorizado	147.214,65	46.630,58	31,68%	44.164,40	1.066	422	39,59%
COMPUTO TOTAL	199.452,86	60.084,66	30,12%	59.835,86	1.351	528	39,08%

La reserva de edificabilidad del Plan General para viviendas de Protección es de 60.084,66 m2t > 59.835,86 m2t (lo que supone el 30,12% del total de edificabilidad para uso residencial).

El número total de viviendas previstas en el Plan General en los suelos de nuevo desarrollo es de 1.359viv., correspondiendo a viviendas de protección 528 viv., lo que supone el 39,08% del total de viviendas previstas.



9.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL DE LAS DETERMINACIONES

Bajo las prescripciones legales vigentes, entre las que destacan las contenidas en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, aprobada por la Junta de Andalucía, donde se establecen las garantías de protección de la calidad ambiental del aire, agua y suelos, así como de la gestión de los residuos en la Comunidad Autónoma de Andalucía conforme a los principios exigidos por la normativa comunitaria de aplicación, y en base a los objetivos marcados en este Plan, se apuesta por la protección de los espacios naturales de especial valor, la clasificación del suelo estrictamente necesario y con expectativas reales de materialización y la regeneración prioritaria de las zonas dentro del suelo urbano que presentan un deficiente estado de urbanización y edificación, a fin de no alterar significativamente la explotación de los recursos naturales existentes. Otra medida que el Plan ha considerado oportuna consiste en conceder especial protección a determinadas áreas de Suelo No Urbanizable común para evitar edificaciones incontroladas y preservar posibles zonas para un desarrollo futuro adecuado.

También se fomenta la racionalización del consumo de agua, la utilización de las energías renovables, con el apoyo del Código Técnico de la Edificación (CTE), la jerarquización viaria para dar mayor protagonismo a los desplazamientos peatonales y en bicicleta, incluyendo el acceso a las zonas de especial valor patrimonial, tanto naturales como edificadas, la diversidad de usos en el núcleo urbano, la disposición de zonas verdes como medida de protección ambiental de los usos residenciales en relación con los industriales y el mantenimiento de la ciudad compacta.

9.1.- En relación con la energía

Actualmente, en Macael no existen muchas viviendas con paneles solares instalados, aunque esta situación es previsible que vaya cambiando tras la aprobación del citado CTE, cuyo Documento Básico de ahorro de energía tiene como objetivo conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo su consumo energético y utilizando para ello fuentes de energía renovable. Así la nueva normativa establece la obligación de incorporar criterios de eficiencia energética y el uso de energía solar, térmica o fotovoltaica en los nuevos edificios o en aquellos que se vayan a rehabilitar.

En cuanto al alumbrado público, las consecuencias medioambientales asociadas a un mal diseño y funcionamiento suponen una disfunción al espacio de una importante fracción de radiación luminosa con el consiguiente impacto sobre la calidad del cielo nocturno (contaminación lumínica) y la pérdida de eficacia de lo que se desea iluminar, así como consumos de energía entre un 40 y un 60% superiores para lograr un mismo nivel de iluminación. Entre los principales factores vinculados a la gestión eficiente y sostenible de la red de alumbrado urbano se encuentra la elección del tipo de luminarias, debiendo tenerse especial cuidado en las emisiones de luz hacia el cielo, y el tipo de lámparas, siendo las más eficaces las de vapor de sodio de baja presión. En consecuencia, se insta a la Administración Local a que realice un estudio sobre el alumbrado público, para sustituir aquellos elementos menos eficientes por otros que contribuyan a un mayor ahorro energético y reduzcan la contaminación lumínica.

9.2.- En relación al agua

En este sentido, ya se ha comentado en el Documento de Información que el acuífero de la zona está carbonatado debido a la propia composición del sub-suelo (datos del POTA), por lo que es fundamental el control del gasto por parte del municipio y el aprovechamiento del agua utilizada, adoptando medidas que permitan la utilización racional del acuífero.



la gestión del agua corresponde a la empresa GALASA, a la que el Plan insta a la realización de un análisis detallado todo el sistema de distribución, tanto de abastecimiento como de saneamiento para determinar el estado del mismo y la calidad de las aguas.

Un paso importante es la ampliación de los colectores de la zona industrial separándolos de los colectores del casco urbano y consolidando el sistema de captación de las aguas negras a la Estación Depuradora de Aguas Residuales de Fines, que evitará vertidos a los arroyos.

La construcción del nuevo depósito contribuirá de forma determinante a garantizar un abastecimiento y saneamiento adecuados, tanto del núcleo actual como de los nuevos suelos en desarrollo.

9.3.- En relación al aire

Sobre este tema, la ley GICA se adapta a los objetivos marcados por la Directiva 96/62/CE, del Consejo, de 27 de septiembre de 1996, relativa a evaluación y gestión de la calidad del aire ambiente, y a la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental. Se han tenido en cuenta los objetivos establecidos por la Comisión Europea en la reciente Estrategia Temática sobre la Contaminación Atmosférica la cual, tomando como base el Programa Aire Puro para Europa, recomienda la actualización de la legislación vigente sobre la materia, la mejor regulación sobre la presencia de los contaminantes más graves y la adopción de nuevas medidas dirigidas a integrar las cuestiones medioambientales en los demás programas y políticas.

También regula por vez primera en Andalucía la contaminación lumínica teniendo como principal objetivo la prevención, minimización y corrección de los efectos de la dispersión de la luz artificial hacia el cielo nocturno. Para ello, se sientan las bases para la realización de una zonificación del territorio, en la que se establezcan los niveles de iluminación adecuados en función del área lumínica de que se trate.

Igualmente, en materia de contaminación acústica se establece una regulación que, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, incluye también una nueva zonificación del territorio en áreas acústicas, establece el marco legal para la realización de mapas de ruido y planes de acción, incorpora la posibilidad de designar servidumbres acústicas y, por último, establece el régimen aplicable en aquellas zonas en las que no se cumplan los objetivos de calidad acústica exigidos.

El Plan pretende contribuir a una mejora de la calidad del aire comenzando por regular la articulación de la red viaria, en base a una jerarquización que reduzca la presencia de vehículos motorizados en el casco urbano, derivándolo hacia zonas más periféricas, y dejando grandes manzanas para el uso prioritario de los desplazamientos peatonales y en bicicleta. En cuanto a las grandes zonas industriales, su ubicación se ha mantenido igualmente alejada de los usos residenciales, disponiendo importantes espacios libres como una de las medidas de separación entre dichos usos.

9.4.- En relación con la gestión de los residuos

La Ley GICA adopta como prioridad en el modelo de gestión de los residuos y, por este orden, minimizar su producción en origen y fomentar su reutilización y reciclado. El principio general es fomentar el aprovechamiento, es decir, la valorización frente a la eliminación en vertedero, todo ello de acuerdo con los principios de jerarquía establecidos en la normativa comunitaria para la correcta gestión de los residuos.



Especialmente, pretende favorecer el ejercicio de la responsabilidad compartida entre las Administraciones públicas y la sociedad en la protección del medio ambiente, con nuevos instrumentos capitales en la Estrategia de Desarrollo Sostenible marcada por el VI Programa de la Unión Europea. En este sentido, se potencia el desarrollo de instrumentos y mecanismos como los acuerdos voluntarios y se crea un distintivo de calidad ambiental para las empresas andaluzas.

En esa línea, promueve, también, la utilización de instrumentos económicos que incentiven la inversión en tecnologías limpias que produzcan una disminución de la incidencia ambiental de las actividades productivas, desarrollando, además, un régimen de responsabilidad por daños al medio ambiente de acuerdo con lo dispuesto en la Directiva 2004/35/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales, donde se hace obligatoria la exigencia de garantías financieras que respondan de los posibles daños ambientales producidos por determinadas actividades.

La ley racionaliza, completa y actualiza el régimen de vigilancia e inspección, configurando un conjunto de infracciones y sanciones que tienen como fin último lograr que se respete con máxima eficacia el principio de “quien contamina paga” y la restauración de los daños ambientales que se produzcan. La determinación de las responsabilidades en cada caso y la fijación de los comportamientos que se consideran infracción administrativa es uno de los cometidos obligados de un texto normativo que tiene en la actualización uno de sus máximos propósitos.

El Plan en este sentido, recoge en su Normativa Urbanística las prescripciones fundamentales para contribuir a dichos fines, al tiempo que plantea al Ayuntamiento una política de concienciación ciudadana para potenciar la recogida selectiva de residuos con vistas a su posterior reutilización y la incorporación de puntos limpios.

10.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN EN ZONAS CON RIESGOS NATURALES O ARTIFICIALES

Tras los trabajos realizados durante el proceso de Información y Diagnóstico y los Estudios de Inundabilidad y de Impacto Ambiental elaborados, el Plan ha reconocido pocas áreas susceptibles de presentar grandes riesgos naturales o artificiales.

De forma general, todas las ordenaciones contempladas deberán respetar las distintas zonas de protección y servidumbres derivadas de las legislaciones sectoriales vigentes, reservando en la medida de lo posible dichas áreas para espacios libres, tal y como se ha planteado en relación con los cauces fluviales, las carreteras y el tendido eléctrico, principalmente.

En concreto, respecto de los cauces fluviales, se han previsto las determinaciones convenientes para continuar con las iniciativas que se han ido desarrollando actualmente, encaminadas al evitar el riesgo de avenidas. Así, el crecimiento urbano deberá contemplar los proyectos de encauzamiento necesarios, elevando la cota del terreno edificable cuando proceda.

También se insta a la Corporación Municipal a que tome todas las medidas de prevención para evitar cualquier riesgo natural o artificial, incluyendo posibles incendios en las zonas forestales, sobre todo en aquellas que presentan valores especiales.



Imagen 36. Rambla Macael



11.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESTÁNDARES DEL ART. 17 DE LA LOUA

Las determinaciones complementarias sobre ordenación recogidas en Artículo 17 de la LOUA establece para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, quedan contempladas en los distintos ámbitos de actuación que a continuación se detallan.

Referente a las condiciones de densidad y, en su caso, edificabilidad las condiciones de los suelos Urbanos No Consolidados y Urbanizables Sectorizados quedan indicados en las siguientes tablas:

Suelo Urbano No Consolidado

ÁMBITOS	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m2)	m2t	Reservas en Suelo Urbano No Consolidado		Deficit s/ art 17 LOUA	
					Z.Libres (m2s)	Equip. (m2s)	Z.Libres (m2s)	Equi. (m2s)
SUnc-R1	Ctra Laroya	RES.	10.288,58	5.134,96	0,00	0,00	-1.028,86	-616,20
SUnc-R2	Avda ronda	RES.	2.765,95	2.489,00	900,00	0,00	451,98	-298,68
SUnc-R3	C/ Juan Jiménez	RES.	3.280,79	2.952,71	600,00	0,00	68,51	-354,33
SUnc-R4	Tahal	RES.	8.795,30	11.135,33	2.400,00	800,00	395,64	-1.136,24
		TER.	15.000,00	10.280,44				
SUnc-R5	El Cuco	RES.	15.423,57	19.278,75	4.400,00	1.200,00	929,83	-1.113,45
SUnc-R6	Cañada Vieja	RES.	14.193,79	17.740,80	2.200,00	700,00	-993,34	-1.428,90
SUnc-R7	Paseo Ronda	RES.	7.074,16	4.951,80	1.500,00		608,68	-594,22
SUnc-R8	Barranco de Liria	RES.	5.463,93	4.850,74	915,00	610,00	Cumple	
SUnc-I1	El Carril 2	IND.	25.325,63	9.205,00	6.500,00	1.700,00	Cumple	
SUnc-T1	Ctra Olula	TER.	3.706,00	2.964,80	400,00	150,00	Cumple	

En base a las características particulares de cada ámbito se propone eximir parcialmente de la aplicación del art. 17.2 de la LOUA en base a las siguientes consideraciones:

- En el ámbito SUnc-R1, que estaba clasificado ya como suelo urbano consolidado en las NNSS, se considera adecuado la remodelación de la zona en viviendas unifamiliares aisladas considerando la necesidad de apertura de viarios para obtener una ordenación coherente, sin capacidad de obtención de mas espacio público que el que se deriva de las nuevas aperturas de viario.
- En el ámbito SUnc-R2, Sunc-R3 y SUnc-R7 se reserva espacios libres por encima del mínimo establecido por el Art.17.2, sin embargo no se procede a la reserva de espacio para equipamientos por considerarse no necesario en los ámbitos de dichas actuaciones.
- En los ámbitos SUnc-R4, SUnc-R5 y SUnc-R6, se procede a la reserva de espacios libres y Equipamientos, no obstante en su conjunto no se llega a los estándares indicados en el Art.17.2 de la LOUA, justificándose ello en la búsqueda de equilibrio en el desarrollo e los tres ámbitos con las



dotaciones propuestas sin que se vea dificultado el proceso de gestión como consecuencia de las altas cargas de dichos ámbitos ante la necesidad de traslado de las industrias existentes.

El resto de los ámbitos cumplen con la previsión de reserva de dotaciones especificada en el Art17.2. de la LOUA.

Suelo Urbanizable Sectorizado

En suelo Urbanizable Sectorizado la densidad residencial es inferior a 75 viviendas por hectárea y la edificabilidad inferior a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo.

		CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m2)	Viv Previstas	Densidad Global	Sup edif.	Edif Global
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (con Planeamiento Aprobado)	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33	163,00	50,87	32.041,33	0,65
	SECTORIZADO	SURS-R1	23.861,41	127,00	53,22	16.702,99	0,70
		SURS-R2	29.936,40	119,00	39,75	16.165,66	0,54

Tabla 23. Suelo Urbanizable Sectorizado

En cuanto al resto de condiciones establecidas de reservas dotacionales se establece en los suelos Urbanizables Sectorizados cuyo desarrollo se llevara a cabo a través de los correspondientes Planes Parciales la obligatoriedad de los mismos de que las reservas dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, se ajuste a las determinaciones del Art 17 de la LOUA.

En los suelos Urbanos No consolidados los cumplimientos de los estándares de reserva dotacionales quedan condicionados por las características de los mismos ajustándose en las unidades que se prevén suelos dotacionales a las dimensiones de éstos o en base a la propuesta de ordenación coherente, y todo ello en los términos que se prevea reglamentariamente.

Los instrumentos de ordenación urbanística deberán, en su caso, completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso recogándose estas condiciones en las Ordenanzas del presente PGOU.



12.- JUSTIFICACIÓN DE LAS INNOVACIONES PROPUESTAS EN LOS TERRENOS CON USOS PÚBLICOS EXISTENTES

INNOVACIÓN SISTEMA GENERAL EN LA ZONA CERRO DE LA CASETILLA.

La zona objeto de modificación de espacio de Sistema General de Espacio Libre se sitúa en la zona del Cerro de la Casetilla, a pie de la Ctra a Tahal.

Ha sido propiciado por parte del Ayuntamiento Innovación para el cambio de uso de Sistema General de Espacio Libre a uso Terciario, quedando dicha Innovación parada.

Con la ordenación propuesta del sector SUnc-R4 Tahal, en el nuevo PGOU, se ajustan los límites del ámbito de actuación recogiendo la zona que se proponía en la innovación, para mejor ordenación y viabilidad futura del ámbito del sector SUnc-R4. Con los nuevos Sistemas Generales de Espacios Libres contemplados en el nuevo PGOU, no se produce merma de la cuantía especificada en las NNSS-1996 y Adap-2009.



Imagen 37. Ordenación propuesta en el actual PGOU



Imagen 38. Propuesta en la Aprobación Inicial junio 2012.



13.- ESTABLECIMIENTO DE INDICADORES

Además de las prescripciones contenidas en las Normas Urbanísticas del presente Plan General en relación con las circunstancias que aconsejarían u obligarían a su revisión para ajustar sus determinaciones a nuevas situaciones no previstas que puedan surgir, y cumpliendo las determinaciones del POTU y otras disposiciones vigentes, como las relacionadas con la dotación de viviendas protegidas, se pretende en bajo este epígrafe establecer algunos mecanismos que permitan a la Administración un seguimiento del cumplimiento de los objetivos propuestos, especialmente en relación con la sostenibilidad, a fin de poder corregir cualquier situación desfavorable que pueda tener lugar en el futuro.

Con el apoyo de diversos documentos publicados en relación con estas cuestiones, los indicadores que se proponen participan de las tres conocidas componentes de la sostenibilidad: social, económica y ambiental, eligiendo de la gran cantidad existente aquellos que puedan servir realmente para lograr los objetivos que el Plan considera necesarios a fin de alcanzar el modelo territorial planteado en esta Memoria de Ordenación.

Bajo estas premisas, los indicadores que se plantean como orientativos son los siguientes:

13.1.- En relación con los aspectos sociales

- a. Evolución de la población.
- b. Estructura de la población.
- c. Precariedad social.
- d. Tasa de desempleo.
- e. Gasto municipal en políticas sociales.
- f. Carga tributaria municipal por habitante.

13.2.- En relación con el desarrollo urbanístico

- a. Porcentaje de Suelo Urbano respecto a la superficie total del municipio.
- b. Porcentaje de superficie de Sistemas Generales respecto de la superficie urbana.
- c. Porcentaje de suelo parcelado respecto del Suelo Urbano.
- d. Densidad de población por zonas en Suelo Urbano.
- e. Porcentaje de viviendas en mal estado, abandonadas o desocupadas.
- f. Superficie de vivienda por habitante.
- g. Número de viviendas construidas.
- h. Número de viviendas protegidas.
- i. Porcentaje de suelo de usos dotacionales por habitante.
- j. Distancia de los usos dotacionales a las viviendas.
- k. Porcentaje de población con acceso a pie a los usos dotacionales.
- l. Porcentaje de Espacios Libres por habitante.
- m. Calles con adecuado mobiliario urbano (bancos, papeleras, árboles, etc).
- n. Grado de accesibilidad para personas con movilidad reducida.

13.3.- En relación con el patrimonio natural y arquitectónico

- a. Porcentaje de Espacios Protegidos respecto de la superficie del municipio.
- b. Estado de conservación de los Espacios Protegidos.
- c. Grado de utilización de los elementos protegidos.
- d. Grado de acceso a los elementos protegidos.
- e. Modos de desplazamiento a los elementos protegidos.



13.4.- En relación con la movilidad

- a) Tasa de motorización.
- b) Porcentaje del uso del vehículo privado.
- c) Porcentaje de los distintos modos de desplazamiento.
- d) Porcentaje de calles con prioridad para el peatón.
- e) Porcentaje de carriles para bicicletas en relación con el total del viario.

13.5.- En relación con aspectos medioambientales

- a) Emisiones de productos contaminantes.
- b) Consumo doméstico de agua por habitante y día.
- c) Consumo industrial de agua.
- d) Consumo municipal de agua.
- e) Pérdidas en las redes de agua.
- f) Porcentaje de agua reutilizada.
- g) Consumo de energía por habitante.
- h) Consumo eléctrico del alumbrado público.
- i) Porcentaje de utilización de energías renovables.
- j) Porcentaje de edificios construidos con criterios bioclimáticos.
- k) Residuos urbanos recogidos.
- l) Residuos urbanos recogidos selectivamente.
- m) Entradas de residuos en puntos limpios.
- n) Control del ruido.
- o) Número de campañas de educación ambiental.
- p) Prevención de riesgos.



14.- TABLAS-RESUMEN DE DIMENSIONES Y SUPERFICIES DE CADA CLASE Y CATEGORIA DE SUELO, SECTORES

TABLA RESUMEN DE DIMENSIONES Y SUPERFICIES DE CADA CLASE Y CATEGORIA DE SUELO:					
		USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CODIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	Residencial			672.741,64
		Terciario			29.234,40
		Industrial			953.378,77
	CONSOLIDADO (Planeamiento Incorporado)	Residencial	Avda. Andalucía-Cruz de Mayo	SUC-API-UE-6.1	12.565,37
		Residencial	Altos de La Viña P2	SUC-API-SAU-1 P2	29.827,95
		Equipamiento	Ciudad Deportiva	SUC-API-UE-19	38.901,93
	NO CONSOLIDADO TRANSITORIO (Planeamiento Aprobado)	Residencial	Cerro la Caseta	SUnc-APA-UE-5	15.059,65
		Residencial	Avd. Andalucia-Cruz de Mayo	SUnc-APA-UE-6.2	3.203,80
		Residencial	Bajos de El Collado	SUnc-APA-UE-8	13.009,93
	NO CONSOLIDADO	Residencial	Ctra Laroya	SUnc-R1	10.288,58
		Residencial	Avda ronda	SUnc-R2	2.765,95
		Residencial	C/ Juan Jimenez	SUnc-R3	3.280,79
		Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795,30
		Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423,57
		Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193,79
		Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074,16
		Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865,43
		Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325,63
		Terciario	Ctra Olula	SUnc-T1	3.706,00
SUELO URBANIZABLE	ORDENADO TRANSITORIO (Planeamiento Aprobado)	Residencial	Altos de La Viña P1	SURO-APA-SAU-1 P1	32.041,33
	SECTORIZADO	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861,41
		Residencial	Jotatell	SURS-R2	29.936,40
		Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374,79
		Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110,67
		Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447,82
NO SECTORIZADO	Residencial	Cerro Machimulo	SURNS-R1	31.292,80	
TOTAL SUELO URBANO					1.883.642,64
TOTAL SUELO URBANIZABLE					565.065,22
TOTAL SUELO URBANO Y URBANIZABLE					2.448.707,86



15.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

15.1.- Objeto

Entendemos el Programa de Actuación como un marco de relaciones entre los diversos entes que deben de intervenir en el desarrollo del PGOU bajo la dirección de la política urbanística del Ayuntamiento, y su finalidad es establecer la lógica secuencial del desarrollo y ejecución acorde con el modelo y ordenación estructural para el funcionamiento de cada una de las partes de esa secuencia y órdenes de prioridad.

El Programa compromete e integra a los diferentes agentes privados y públicos que deben de intervenir para el logro de los objetivos previstos al horizonte de funcionalidad del Plan que se fija en ocho años, divididos en dos cuatrienios.

Se estima que tras un primer periodo de 4 años el presente Programa de Actuación debe de ser revisado para evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos temporales fijados y establecer las correcciones procedentes; todo ello sin perjuicio de que la evaluación de cumplimiento por el Ayuntamiento debe de ser continua, de modo que en el momento en que se incumplan las previsiones de actuación de la iniciativa privada, ésta pueda ser sustituida por mecanismos de gestión pública.

15.2.- Órdenes de prioridad

En otros apartados de esta Memoria se han definido los órdenes de prioridad y cuatrienio de urbanización de cada una de las actuaciones previstas de desarrollo del Plan, incluyéndose dicho dato en los cuadros de características generales de los apartados 4.5.2 a 4.5.4, así como en las Fichas de la Parte I-C de las NNUU.

El contenido de cada uno de los órdenes de prioridad establecidos es el siguiente:

PRIORIDAD 1: Cuatrienio

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones de desarrollo que se consideran de especial importancia para la previsión de suelo para las necesidades básicas de la población actual y su normal evolución en el plazo de 4 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que en las Fichas de cada actuación se regule detalladamente el plazo dentro de este orden de prioridad.

PRIORIDAD 1		
ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Plazos
SUnc-R4	Tahal	1er C.
SUnc-R5	El Cuco	1er C.
SUnc-R6	Cañada Vieja	1er C.
SUnc-R8	Barranco de Liria	1er C.
SURS-R1	Las Majadillas	1er C.
SURS-I1	El Garrobico	1er C.
SURS-I2	El Carril 1	1er C.
SURS-T1	Parque Municipal	1er C.



PRIORIDAD 2: Cuatrienio 2018-2022

Se incluyen en este grupo todas aquellas actuaciones previstas en el Plan con criterios de necesidad de crecimiento normal del municipio para el periodo de 4 a 8 años desde la aprobación definitiva, sin perjuicio de que estas actuaciones puedan anticiparse por razones de incremento y diversificación de la oferta de suelo, en coherencia equilibrada con el modelo territorial, y anticipando los costes de infraestructuras generales o conexiones viarias que sean precisas para su funcionalidad.

PRIORIDAD 2		
CÓDIGO	DENOMINACIÓN	Plazos
SUnc-R7	Paseo Ronda	2do C
SURS-R2	Jotatell	2do C.

El resto de actuaciones de desarrollo de suelo no se establece programación.

15.3.- Plazos de cada orden de prioridad

PLAZOS DE URBANIZACIÓN.

Los plazos de desarrollo de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU, a computar a partir de la publicación de su aprobación definitiva (salvo que en Fichas se indique una programación que implique plazos inferiores) serán los siguientes:

- a) Actuaciones de prioridad 1:
 - Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 2 años.
 - Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 2 años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo y como máximo en el primer cuatrienio de vigencia del PGOU.

- b) Actuaciones de prioridad 2:
 - Plazo para formular el instrumento de planeamiento: 4 años.
 - Plazo para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización: 8 años a partir de la aprobación definitiva del PGOU.

PLAZOS DE EDIFICACIÓN:

Se fija en 4 años a partir de que la parcela tenga la condición de solar, excepto en los supuestos de suelo vinculado a vivienda protegida, en que se establece un plazo de 2 años, hasta que por lo evolución de la demanda, desde criterios municipales estén satisfechas suficientemente las necesidades, de acuerdo con la evolución del Registro de Demandantes y las previsiones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo



16.- EVALUACIÓN DE LA SOSTENIBILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN

16.1.- Objeto

Para desarrollar las determinaciones del PGOU, uno de los contenidos que prevé el marco legal es el Estudio Económico Financiero (EEF), teniendo entre sus objetivos programar y evaluar los proyectos de inversión público y privada.

El artículo 19.1 de la LOUA determina que los Planes Generales deberán contener un estudio económico-financiero, que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

El artículo 15 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, establece que los instrumentos de ordenación debe incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas.

El artículo 42 del RP determina que el Estudio Económico Financiero debe de contener:

- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y a la implantación de los servicios, tanto para el suelo urbanizable programado como para el suelo urbano.
- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las obras descritas en el apartado interior, especificando los organismos públicos que asumen la financiación.

Este documento debe de estar coordinado con la secuencia prevista en el desarrollo del Programa de Actuación, y para ello se pretende:

- Traducir a términos de coste las actuaciones del PGOU definidas en el Programa de Actuación.
- Determinar los agentes que asumen el coste de las inversiones
- Justificar la programación de acciones, en función de la capacidad económica, presupuestario, inversora y gestión del municipio y demás agentes.

Entendemos que la función del EEF es la de comprobar la viabilidad económica de las propuestas del Plan y que sirva de referencia en la planificación económica municipal, y de los demás agentes intervinientes de carácter supramunicipal que también deberán adoptar el EEF como referencia para la elaboración de sus propios presupuestos y establecer en su caso, los Convenios de cooperación procedentes, a ser posible durante la tramitación del Plan.

En los apartados siguientes se expone la evaluación económica de las distintas determinaciones del Plan que surgen de los objetivos marcados y de la programación de los mismos, así como en lo que se refiere al detalle de cada actuación del apartado 4, y en las fichas de desarrollo de las Normas Urbanísticas..

16.2.- Evaluación de costes de las actuaciones previstas en cada clase de suelo

El orden en el que se ha abordado el estudio tiene cierta correspondencia con el esquema de clasificación de los suelos, urbanos consolidados, urbanos no consolidados, sectorizados, transitorios y sectorizados, a continuación se incorporan los elementos que conforman en su conjunto el sistema funcional necesario para el adecuado



funcionamiento de los usos de los suelos anteriormente reseñados en la clasificación, forman parte de este sistema, los tres habituales en la planificación urbanística, el sistema general viario, el sistema general de espacios libres y el sistema de equipamientos, y el de las infraestructuras, que detalladamente trata de las inversiones necesarias en el ciclo del agua, la reforestación de ribera, el de las comunicaciones, el transporte, la energía eléctrica y otras infraestructuras, como telecomunicaciones y el reciclaje de los residuos sólidos urbanos.

1. SUELO URBANO CONSOLIDADO
2. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
3. SUELO URBANIZABLE
4. SUELO URBANIZABLE TRANSITORIO
5. SISTEMA GENERAL VIARIO
6. SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES
7. SISTEMA GENERAL DOTACIONAL
8. INFRAESTRUCTURA CICLO DEL AGUA
9. REGENERACIÓN HIDOLÓGICA-REFORESTACIÓN
10. SISTEMA DE COMUNICACIONES
11. INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE
12. INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA
13. OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

A continuación se aborda de modo sintético el detalle de cómo se ha realizado el estudio para cada uno de estos apartados.

16.2.1.- Suelo Urbano Consolidado

Todos los terrenos clasificados como suelo urbano ordenados pormenorizadamente por el Plan vienen estructurados en Zonas de Ordenanzas, definidas como aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.

Tiene la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado. El suelo urbano consolidado tiene una superficie de 173.67 hectáreas.

Las intervenciones que se proponen por el Plan General en el suelo urbano consolidado son las actuaciones en Áreas de Mejora de Urbanización en la Ciudad Consolidada (sólo de reurbanización).



16.2.2.- Suelo Urbano No Consolidado

Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan General adscribe a la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias, como carecer de urbanización consolidada, o por formar parte de áreas homogéneas de edificación, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

El suelo urbano con la categoría de no consolidado tiene una superficie de 14,70 hectáreas.

Para su valoración se ha considerado a los efectos económicos que es inversión a realizar en general por privados

16.2.3.- Suelo Urbanizable

Se integran en el suelo urbanizable los terrenos que contando con aptitudes para ser transformados se integran en el modelo territorial adoptado por el Plan General, formando parte necesaria de su estructura general o, en su caso, pudiendo completada (los de la categoría de no sectorizado) y destinados a absorber las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio a corto, medio y largo plazo. Incluyendo los suelos urbanizables ordenados la superficie total de suelo urbanizable asciende a 53,37 hectáreas.

De ellos, el suelo urbanizable sectorizado con delimitación de sectores del Plan General representa una extensión superficial de 50,17 hectáreas, incluyendo los sistemas generales adscritos o incluidos. Los suelos previstos para urbanizables sectorizados para uso Industrial suponen 41,84 hectáreas. Para la valoración económica de estos suelos, se ha realizado con las superficies delimitadas para cada uno de los sectores, excluidos los sistemas generales adscritos y/o incluidos que se valoran en el apartado correspondiente.

Los suelos urbanizables no sectorizados no se han incluido entre las inversiones necesarias.

16.2.4.- Suelo Urbanizable Transitorio

Es el suelo urbanizable derivado del planeamiento general anterior que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación que es asumida por este Plan General. Representa una extensión superficial de 3,2 hectáreas.

16.2.5.- Sistema General Viario

Constituido por una red que favorece una mejor ordenación de los flujos de tráfico, creando un sistema ordenado y funcionalmente capaz de incrementar notablemente la movilidad urbana. La red parte de establecer las condiciones para un cinturón que permita mejorar la movilidad periférica y con ello descongestionar el actual flujo cercano al casco urbano, con lo que el viario secundario cobra, desde la perspectiva urbana, un mayor protagonismo, consecuencia de la función que se le asigna como complemento de canales de tráfico más especializados. De la misma forma, en la concepción del sistema viario juega un papel esencial la jerarquización de las vías, como manera, precisamente, de entender el conjunto de vías como sistemas.

Es parte del Sistema General Viario el sistema arterial de la ciudad, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada interior de la ciudad, dando soporte a los principales flujos de tráfico y articulando las diferentes estructuras de la ordenación urbana de la ciudad en sus sectores y barrios. El objetivo principal de la ordenación de este nivel de la jerarquía viene es configurar una estructura mallada y reticular que



facilite una movilidad urbana polivalente rompiendo la inercia de configuración de estructuras urbanas longitudinales que manifiestan una importante desarticulación debido a la complejidad que presenta dar solución a la conectividad transversal a través de estos elementos. También forma parte del sistema viario que tiene como función complementar el Viario Urbano de Primer Nivel, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, los elementos que forman parte de este nivel pertenecen al Sistema Local de condición estructurante.

Se ha abordado la valoración de un sistema de estas características siendo conscientes de que se trata una primera aproximación a los mismos y que estos deberán desarrollarse en los correspondientes proyectos.

A los efectos del presente trabajo se ha utilizado como unidad de referencia la superficial como única capaz de homogeneizar la diversidad de secciones, soluciones y circunstancias, por tanto el precio considerado es un precio medio y que se indica en el apartado correspondiente.

16.2.6.- Sistema General De Espacios Libres

Forman parte del sistema aquellos parques y espacios que conllevan al esparcimiento y relación de la población, estructurando, al tiempo, la configuración del sistema de espacios públicos de la ciudad. En el Plan General, la aproximación a la propuesta de espacios libres es doble. De un lado, los espacios libres y zonas verdes responden a necesidades funcionales cuantificables. y de otro lado, constituyen piezas singulares del sistema urbano a los que el Plan les confía un importante papel en la reordenación y recomposición del tejido urbano. El sistema de espacios libres y zonas verdes se concibe para vertebrar la ciudad y su territorio, generando lazos de continuidad entre lo urbano y lo rural. Complementaran a este sistema estructurante general, los parques existentes y propuestos, que se articulan además, con las vías jerarquizadas, que actúan como soporte de la accesibilidad a los espacios calificados.

La propuesta del nuevo Plan General busca la distribución equilibrada de los usos y actividades, y la potenciación de los grandes ejes de articulación urbana, de manera que se configure una localización espacial dotada de coherencia y garante de la compacidad a través de la continuidad del sistema de espacios públicos, Jardines y zonas verdes que tienen un carácter local, cualificación paisajística de la red viaria primaria y secundaria es el conjunto de medidas incorporadas en la propuesta de ordenación de todo un repertorio de espacios de acompañamiento de los ejes urbanos principales con la finalidad de garantizar su integración paisajística y su cualificación ambiental.

De los niveles mencionados se han considerado en este apartado el relativo a los Parques urbanos, la unidad de medida considerada es la superficial para atender de modo sintético y homogéneo a la diversidad de tratamientos que a cada ámbito habrá que plantear en el correspondiente Proyecto.

16.2.7.- Infraestructuras Del Ciclo Del Agua

Las propuestas para el abastecimiento y saneamiento obedecerán a la estrategia que se establezca en Macael para la gestión del agua.

Las actuaciones deben actuar en base a las previsiones de crecimiento previstas en el PGOU, donde dadas las características topográficas existen dos cuencas sobre las que se habrá que considerar en especial las redes de saneamiento estableciendo las necesaria medidas de redes separativas o en su caso establecer los aliviaderos necesarios para el vertido en los arroyos que delimitan las zonas de crecimiento.



A este respecto habrá que realizar la adecuación de los aliviaderos a la normativa vigente (han de permitir diluciones de aguas negras frente al total en el vertido mínimas de 1:5), es necesario el tratamiento de las aguas pluviales de las primeras lluvias en los emisarios generales para evitar que los aliviaderos viertan a los arroyos sin depuración cuando la sección del colector llega al límite de su capacidad.

Dada la singularidad del conjunto de las inversiones someramente indicados, la valoración se ha abordado desglosando por elementos y unidades de modo que los precios aplicables sean por semejanzas y que serán concretadas en los correspondientes Proyectos.

Se adjunta en el anexo de infraestructuras el análisis del estado actual de la red, los proyectos en marcha, las previsiones de crecimiento y las futuras dotaciones a cubrir tanto para el suministro de agua como para la evacuación de pluviales y fecales.

16.2.8.- Regeneración Ambiental Paisajista

Las características del territorio sobre el que se asienta Macael marcado por una topografía abrupta, abre la oportunidad de convertir el paisaje en una secuencia de imágenes sorprendentes que van apareciendo en el caminar por el mismo, lo que lleva a poner en valor la red de veredas y caminos lo que debe marcar la actuación en los mismos.

Por la singularidad de las intervenciones propuestas la valoración de las inversiones se ha realizado de modo individualizado y por semejanza con otras actuaciones en tanto se redactan los correspondientes Proyectos.

16.2.9.- Infraestructura Eléctrica

La zona está atravesada por líneas de media tensión que suministran a los centros de baja repartidos por el municipio. Por último indicar que no existe capacidad en media y baja tensión para nuevos suministros con la actual infraestructura eléctrica.

Habiéndose solicitado datos de la compañía eléctrica SEVILLANA-ENDESA sobre la infraestructura eléctrica en el municipio de Macael, se ha transmitido desde dicha compañía es la preocupación por el estado deficitario de la instalación en la actualidad, y la necesidad de ejecutar un plan integrado en la comarca, que podría pasar por la construcción de una nueva subestación eléctrica.

Las líneas existentes de 66-55 Kv provienen de la subestación de Vera que se alimenta a 132 Kv; estas líneas suministran a las subestaciones de MT de Albox, Reverte y Fines, desde la que se disponen la actual red de MT para los anillos de Centros de Transformación de distribución en Baja hacia Macael (desde Fines).

Desde el POTA se propuso la ejecución de una gran infraestructura de distribución eléctrica a 400 Kv desde la nueva subestación Baza, atravesando por Macael para enlazar con la Subestación de Alta localizada en el TM de Vera, esta línea de 400 Kv está ejecutada, situándose su trazado definitivo al Norte de Olula del Río y Fines.

El futuro desarrollo y gestión de las propuestas del Plan, se realizara mediante Convenios de Colaboración entre el Ayuntamiento de Macael junto con la Compañía Sevillana-ENDESA para la financiación de los proyectos derivados del desarrollo de los nuevos sectores, dentro del marco del Real Decreto 1 955/2000, para la regulación de las actividades de transporte, distribución y suministro de instalaciones de energía eléctrica.

Se propone por último el soterramiento de los tramos de líneas de alta tensión que atraviesen los suelos urbanos y urbanizables.



En el anexo de infraestructuras se establece la demanda de potencia de los nuevos sectores previstos en el Plan.

16.2.10.- Otras Infraestructuras Básicas

En cuanto a las telecomunicaciones se propone implantar un procedimiento de canalizaciones compartidas en la construcción de nuevos tramos de infraestructura de canalizaciones, de forma que se sumen aquellos operadores interesados.

La concesión de licencias para colocar antenas deberá incorporar criterios objetivos, la suficiente dotación será objeto de regulación diferida, de igual modo se procederá con el alumbrado público.

Y en relación al reciclaje se proponen nuevos Puntos Limpios.

La valoración para cada uno de los subsistemas enunciados se realiza conforme con carácter de aproximación, por tanto los precios y unidades barajados atienden a las distintas unidades, y con los criterios de valoración y precios que resultan habituales para cada uno de los sectores tratados.

16.3.- Costes Unitarios

Para la valoración de la ejecución del Plan General se han adoptado unos precios unitarios y se han considerado criterios que se explican y detallan en este apartado.

Para establecer los precios de urbanización se ha utilizado una media ponderada de un muestreo de seis diferentes empresas constructoras, con precios reales, a fecha de verano de 2011. A través de dichos precios se ha efectuado el cálculo simplificado de los presupuestos de ejecución de obras de urbanización; así como el precio unitario de la urbanización de parques y zonas verdes. Este mismo método se aplica a las áreas ajardinadas, espacios para plazas y zonas de estancia y paseo, así como a las zonas de juego y deportes al aire libre. A los espacios libres y parques de gran superficie donde se mantienen elementos naturales y con poca urbanización, equivalentes o parques forestales, se le aplica un precio del 40% del anterior.

Los precios unitarios de demolición se obtienen del Banco de Costes de la Construcción de Andalucía (2009) y los precios de edificaciones por usos se obtienen por extrapolación de datos de los Colegios profesionales.

El precio incluye la ejecución de los viales, obra civil y servicios propios para el funcionamiento del vial (alumbrado, imbornales, tubos de saneamiento hasta Ø=400 aprox.). No incluye la urbanización de los Espacios Libres, colectores principales de saneamiento, así como tampoco las instalaciones específicas de las parcelas: electricidad, abastecimiento de aguas, telecomunicaciones...

La reurbanización de calles existentes se estima que supone el 70% del coste.

Todos los precios son "precios de contrata".

El coste para realizar las expropiaciones en suelo urbano se obtiene considerando los valores de repercusión media de la ciudad con independencia de los sectores urbanos donde se encuentren y de los aprovechamientos urbanísticos de su entorno, estableciéndose una valoración media de 48 euros por metro cuadrado de suelo. En suelo rústico, no urbanizable, se ha considerado un coste unitario por metro cuadrado de 7 euros.



- Para el equipamiento no deportivo (Escolar y SIPS) se ha estimado una edificabilidad construida de 0,50 m²t/m²s de superficie de parcela, y se ha estimado la ejecución del 50% de la previsión del Plan en el período temporal de su vigencia.
- Para el equipamiento deportivo se ha estimado una edificabilidad construida de 0,15 m²t/m²s de la superficie de la parcela y la construcción de instalaciones exteriores, estimando también la ejecución del 50% de la previsión del Plan en su período de vigencia.

Los precios utilizados para la valoración de las infraestructuras se corresponden con los costes unitarios habituales en las obras de construcción de las diferentes clases y tipologías en actuaciones similares. Los precios no incluyen los costes relativos a la obtención del suelo necesario para su ejecución.

A continuación se detallan los precios unitarios aplicados para obtener los costes de ejecución

PRECIOS UNITARIOS APLICADOS PARA LOS COSTES DE EJECUCIÓN	
URBANIZACIÓN DE SECTORES Y UNIDADES Y DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	
Zona libre acabada con malla antihierba y capa decorativa de grava marmórea/corteza de pino	15 €/m ²
Zona libre acabada con tierra vegetal, instalación de riego, especies vegetales tapizantes y planta de flor	20 €/m ²
Zona libre acabada con tierra vegetal, instalación de riego, especies vegetales tapizantes, planta de flor, rocallas y arbolado	26 €/m ²
Urbanización completa de una plaza con vegetación y mobiliario urbano	55 €/m ²

Tabla 24. Precios unitarios aplicados para los costes de ejecución

EXPROPIACIONES (valor del suelo)	
m ² en Suelo Urbano	48,00 €/m ²
m ² en Suelo No Urbanizable (Rústico)	7,00 €/m ²

Tabla 25. Expropiaciones

PRECIOS UNITARIOS APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE VIVIENDAS		
	SUELO URBANO	CASCO HISTÓRICO
Entre medianeras unifamiliar popular	466,39€/m ²	-
Entre medianeras unifamiliar urbana	518,22 €/m ²	552,76 €/m ²
Exento unifamiliar casa de campo	483,67 €/m ²	-
Exento unifamiliar chalet	673,68 €/m ²	708,23 €/m ²



Entre medianeras Plurifamiliar	552,76 €/m ²	587,31 €/m ²
Exento plurifamiliar bloque	570,04 €/m ²	604,59 €/m ²
Exento plurifamiliar pareadas	621,86 €/m ²	656,41 €/m ²
Exento plurifamiliar en hilera	587,31 €/m ²	621,86 €/m ²

Tabla 26. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de viviendas

PRECIOS UNITARIOS APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE NAVES Y ALMACENES		
	ENTRE MEDIANERAS	EXENTO
Cobertizo una o dos aguas	172,74 €/m ²	72,74 €/m ²
Cobertizo cubierta plana	207,29 €/m ²	207,29 €/m ²
Cobertizo dientes de sierra o espacial	241,83 €/m ²	241,83 €/m ²
Nave una o dos aguas	241,83 €/m ²	276,38 €/m ²
Nave cubierta plana	276,38 €/m ²	310,93 €/m ²
Nave dientes de sierra o espacial	310,93 €/m ²	345,48 €/m ²

Tabla 27. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de naves y almacenes

PRECIOS UNITARIOS APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS DOCENTES	
Jardines de Infancia y Guarderías	449,12 €/m ²
Colegios, Institutos y Centros de Formación Profesional	587,31 €/m ²
Escuelas y Facultades Superiores y Medias, No Experimentales	639,13 €/m ²
Escuelas Y Facultades Superiores Y Medias Experimentales	690,96 €/m ²
Bibliotecas	690,96 €/m ²
Centros CDE Investigación	742,78 €/m ²
Colegios Mayores y Residencias de estudiantes	794,60 €/m ²

Tabla 28. Precios unitarios aplicados para la construcción de la edificación de los equipamientos docentes

CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS SANITARIOS	
Dispensarios y Botiquines	449,12 €/m ²



Centros de Salud y Ambulatorios	518,22 €/m ²
Laboratorios	587,31 €/m ²
Clínicas	898,24 €/m ²
Residencias de Ancianos y de Enfermos Mentales	794,60 €/m ²
Tanatorios	811,87€/m ²
Hospitales	1036,43 €/m ²

Tabla 29. Construcción de la edificación de los equipamientos sanitarios

CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS RELIGIOSOS	
Lugares de culto I (iglesia elemental)	345,48€/m ²
Lugares de culto II (en su concepción tradicional)	604,49€/m ²
Lugares de culto III (catedral o iglesia prioral)	1036,43€/m ²
Conjunto o centro parroquial	570,04 €/m ²
Seminarios	794,60€/m ²
Conventos y monasterios	708,23€/m ²

Tabla 30. Construcción de la edificación de los equipamientos religiosos

CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS VIARIAS (Incluye construcción y p.p. de cruces normales, no la adquisición del suelo)	
m ² . Sistema general viario	60 €/m ²
m ² . Intersección, enlace: rotonda 2 carriles	51 €/m ²
Puente sobre arroyo SGV	425.000 €

Tabla 31. Construcción de infraestructuras viarias

CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS: ABASTECIMIENTO DE AGUA	
ml. arteria principal	660 €/ml
ml. arteria de distribución interior	440 €/ml

Tabla 32. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Abastecimiento de agua



CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS: SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN	
ml. de colector general de 2.000 mm	300 €/ml
ml. de colector general de 2.000 a 1.500 mm	270 €/ml

Tabla 33. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Saneamiento y depuración

CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS: ELECTRICIDAD	
ml. de línea de A.T. subterránea	660 €/ml

Tabla 34. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Electricidad

CONSTRUCCIÓN DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS: TELEFONÍA Y COMUNICACIONES	
ml. de canalizaciones principales	275 €/ml

Tabla 35. Construcción de infraestructuras urbanas básicas: Telefonía y Comunicaciones

Tabla: Precios unitarios aplicados para obtener los costes de ejecución (presupuestos contrata)

16.4.- Costes de ejecución de los sistemas generales que estructuran la ordenación

Los Sistemas Generales como elementos estructurante del Plan General se plantea que los costes de su ejecución graviten sobre los aprovechamientos lucrativos y en consecuencia en los agentes privados.

No se incluyen las inversiones infraestructurales que corresponden a competencias atribuibles a la inversión pública, y que entre otros se han considerado los costes de infraestructuras generales las de carácter hídrico, redes de canalizaciones generales, encauzamientos, etc, así como las viarias de conexión con las principales redes de comunicaciones.

La inversión estructural repercutible representa el 8,92% del total de la inversión estimada según el cuadro adjunto:

DENOMINACIÓN	INVERSIÓN TOTAL	INVERSIÓN ESTRUCTURAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.526.075,39 €	228.911,31 €
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.172.777,16 €	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO APA	2.601.945,22 €	
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	1.530.293,92 €	
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	19.025.525,13 €	
SISTEMA GENERAL VIARIO	1.163.564,60 €	975.037,10 €
REGENERACIÓN AMBIENTAL PAISAJISTICA	375.000,00 €	375.000,00 €
OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	991.767,26 €	991.767,26 €
TOTAL	33.386.948,67 €	2.570.715,66 €

Tabla 36. Costes de Ejecución de los sistemas generales que estructuran la ordenación



Los aprovechamientos a los que resulta atribuible de conformidad con lo dispuesto en la ley estatal, las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización deben financiar las obras de infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las ampliaciones y reforzamientos de las existentes fuera de la actuación que esta demande por su dimensión y características específicas.

El total de los aprovechamientos de los suelos urbanizables sectorizados y Urbanos No consolidados asciende a 445.147,42 unidades de aprovechamiento.

De lo expuesto se establece una cuota por unidad de aprovechamiento de SEIS EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (6,89€).

16.4.1.- Cuantificación de las inversiones

SUELO URBANO CONSOLIDADO

En suelo Urbano se propone realizar las siguientes Actuaciones de Mejora Urbana, que se recogen en la siguiente tabla:

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
AMU-1	Acceso de La Viña	593,23 €	66.441,76 €
AMU-2	San José Obrero	531,31 €	55.787,55 €
AMU-3	Z. Ind. El Garbico	14.472,64 €	1.403.846,08 €
TOTAL		15.597,18 €	1.526.075,39 €

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Los costes de las actuaciones previstas en los suelos urbanos no consolidados, incluyendo valor de suelo, costes de desarrollo y urbanización, y de infraestructuras externas eléctricas quedan recogidas en el siguiente cuadro para el Suelo Urbano No consolidado con Planeamiento Aprobado (APA):

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
SUnc-APA-UE-5	Cerro la Caseta	15.059,65	1.252.962,88
SUnc-APA-UE-6.2	Avd. Andalucía-Cruz de Mayo	3.203,80	266.556,16
SUnc-APA-UE-8	Bajos de El Collado	13.009,93	1.082.426,18
TOTAL		13.009,93 €	2.601.945,22 €

Y para el Suelo Urbano No consolidado a desarrollar mediante Unidades de Ejecución:

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
SUnc-R1	Ctra Laroya	10.288,58 €	588.098,90 €
SUnc-R2	Avda ronda	2.765,95 €	154.628,23 €



SUnc-R3	C/ Juan Jimenez	3.280,79 €	183.413,65 €
SUnc-R4	Tahal	23.795,30 €	1.382.674,57 €
SUnc-R5	El Cuco	15.423,57 €	951.372,94 €
SUnc-R6	Cañada Vieja	14.193,79 €	875.507,80 €
SUnc-R7	Paseo Ronda	7.074,16 €	393.766,29 €
SUnc-R8	Barranco de Liria	9.865,43 €	526.640,53 €
SUnc-I1	El Carril 2	25.325,63 €	904.581,96 €
SUnc-T1	Ctra Olula	3.706,00 €	212.092,30 €
TOTAL		115.719,20 €	6.172.777,16 €

SUELO URBANIZABLE

Los costes de las actuaciones previstas en los suelos urbanizables sectorizados, incluyendo valor de suelo, costes de desarrollo y urbanización, y de infraestructuras externas eléctricas quedan recogidas en el siguiente cuadro los Suelos Urbanizables Sectorizados con Planeamiento Aprobado

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
SURO-APA-SAU-1 P1	Altos de La Viña P1	32.041,33	1.530.293,92 €
TOTAL		32.041,33 €	1.530.293,92 €

Y para el Suelo Urbanizable Sectorizado a:

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
SURS-R1	Las Majadillas	23.861,41	1.869.916,67 €
SURS-R2	Jotatell	29.936,40	2.296.695,60 €
SURS-I1	El Garrobico	299.374,79	10.228.917,16 €
SURS-I2	El Carril 1	119.110,67	3.776.768,96 €
SURS-T1	Parque Municipal	29.447,82	853.226,73 €
TOTAL		501.731,09 €	19.025.525,13 €

SISTEMA GENERAL VIARIO

Las actuaciones en el Sistema Viario propuesto por el Plan están encaminadas a regenerar las rondas y la red principal de conexiones de acceso a la población.

Los sistemas viarios SGV se proponen en general su obtención desde las distintas actuaciones de suelos Urbanos no Consolidados y Urbanizables sectorizados con delimitación de sectores, estando adscritos o incluidos en los mismos. En general a efectos de obtención son consecuencia de ensanches de viario en sectores previsto desarrollar y en otros casos renovación del existente.

Sector	Denominación	Superficie actuación (m2)	TOTAL INVERSIÓN
Sunc-R4;R5;R6	Mejora Ronda	1.984,50	188.527,50 €
Zona Industrial	Mejora Eje acceso	7.954,00	755.630,00 €



Zona Parque Municipal	Mejora Eje Acceso	2.151,05	219.407,10 €
Total			1.163.564,60 €

SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

Siendo uno de los objetivos el favorecer el crecimiento de la población existen dos infraestructuras necesarias que son la dotación de red de Saneamiento a la zona Industrial para conectarse con el EDAR de Fines, en el que se parte de un coste a repartir entre el actual suelo industrial y el futuro previsto., y como segunda infraestructura la de nuevo depósito para el suministro de abastecimiento.

La tercera inversión prevista que no se cuantificara hasta no establecer los criterios de la misma es la destinada a Medio Ambiente, en la que se compagina las necesidades del suelo Residencial con la de la zona Industrial con la obligación de la instalación de punto Limpio.

Sector	Denominación	Superficie sector (m2)	TOTAL INVERSIÓN
SG-ELP-2	Por expropiación	20.017,00	4.303,66 €
SG-ITA (*)	Dep Abastecimiento	4.401,54	550.000,00 €
SG-ITM (*)	Incluido SURS-11	4.400,00	(*)
RED SANEAMIENTO POL INDUSTRIAL-EDAR			437.463,60 €
Total			991.767,26 €
(*)Suelo a cargo del sector en el que se encuentra incluido.			

REGENERACION AMBIENTAL-PAISAJISTA

La puesta en valor de las vereas y caminos que atraviesan el T.M. de Macael propone la actuación en los mismos mediante la plantación de árboles y creación de espacios que hagan atractivo su uso y disfrute.

La inversión prevista es de 375.000,00 €

INFRAESTRUCTURA ELECTRICA

Las necesidades de incremento de las infraestructuras eléctricas están contempladas en los costes de desarrollo de los distintos sectores.

La previsión es la de necesidad de creación de nuevas líneas de distribución así como el soterramiento de redes aéreas existentes.

El coste estimado de inversiones en infraestructuras eléctricas y que ha sido ya recogido en los costes de los distintos sectores asciende a la cantidad de 2.800.000 €

OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

En distintas actuaciones se prevé la inversión de 550.000,00

RESUMEN INVERSIONES

Las inversiones previstas quedan resumidas en el siguiente cuadro:



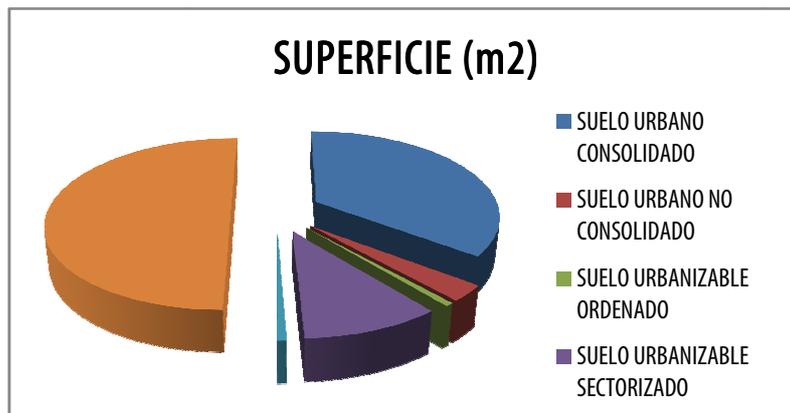
DENOMINACIÓN	INVERSIÓN TOTAL
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.526.075,39 €
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.172.777,16 €
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO APA	2.601.945,22 €
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	1.530.293,92 €
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	19.025.525,13 €
SISTEMA GENERAL VIARIO	1.163.564,60 €
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	991.767,26 €
REGENERACIÓN AMBIENTAL PAISAJÍSTICA	375.000,00 €
OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	991.767,26 €
TOTAL	34.378.715,93 €

16.5.- Indicadores

16.5.1.- Indicadores función clase y categoría suelo

De los datos sobre suelos Urbanos, Urbanizables y Sistemas Generales la distribución que el presente PGOU establece queda recogido en el siguiente cuadro:

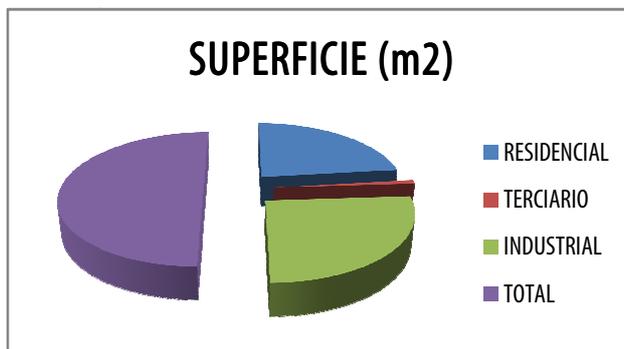
CLASE Y CATEGORÍA DEL SUELO	SUPERFICIE (m2)	%
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.736.650,06	70,92%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	146.992,58	6,00%
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	32.041,33	1,31%
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	501.731,09	20,49%
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	31.292,80	1,28%
TOTAL	2.448.707,86	100,00%



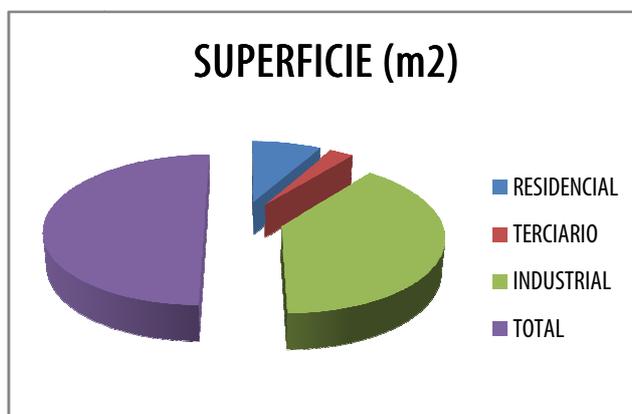
SUELO URBANO	SUPERFICIE (m2)	%
RESIDENCIAL	871.997,84	46,29%
TERCIARIO	32.940,40	1,75%
INDUSTRIAL	978.704,40	51,96%



TOTAL	1.883.642,64	100,00%
-------	--------------	---------



SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO	SUPERFICIE (m2)	%
RESIDENCIAL	85.839,14	16,08%
TERCIARIO	29.447,82	5,52%
INDUSTRIAL	418.485,46	78,40%
TOTAL	533.772,42	100,00%



16.5.2.- Indicadores repercusión por m2 edificable

La edificabilidad total prevista en el Plan es de

USOS	SUnc APA	Sunc	SURO	SURS	TOTAL m2t
m2t Industrial		9.205,00		196.688,17	205.893,17
m2t terciario		13.245,24		19.141,08	32.386,32
m2t Residencial	40.937,00	68.534,05	20.827,00	32.868,64	163.166,69
TOTALES	40.937,00	90.984,29	20.827,00	248.697,89	401.446,18



Inversión y superficie edificable.

DENOMINACIÓN	INVERSIÓN TOTAL	Maxima Edificabilidad (m2t)	Uso Residencial (m2t)	Actividades economicas (m2t)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	1.526.075,39 €			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	6.172.777,16 €	90.984,29	68.534,05	22.450,24
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO APA	2.601.945,22 €	40.937,00	40.937,00	0,00
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	1.530.293,92 €	20.827,00	20.827,00	0,00
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	19.025.525,13 €	248.697,89	32.868,64	215.829,25
SISTEMA GENERAL VIARIO	1.163.564,60 €			
SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS	991.767,26 €			
REGENERACIÓN AMBIENTAL PAISAJISTICA	375.000,00 €			
OTRAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS	991.767,26 €			
TOTAL	34.378.715,93 €	401.446,18	163.166,69	238.279,49

La repercusión por m2 techo edificable es de 85,64 €

16.6.- Sostenibilidad financiera

En el apartado anterior hemos analizado el capítulo de costes repercutibles a los diferentes ámbitos de desarrollo y a los agentes inversores. En el presente se trata de evaluar la viabilidad de la financiación.

VIABILIDAD DE LAS INVERSIONES DE URBANIZACIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA.

Al sector privado (propietarios) se asigna un volumen de inversión de 34.378.715,93 €, correspondiente a sus obligaciones legales de costes de urbanización en los nuevos desarrollos de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, ya que las inversiones directas del desarrollo del PGOU, en dicho tipo de suelo asume los costes de infraestructuras externas necesarias mediante contribución monetaria en función del aprovechamiento adjudicado.

El aprovechamiento edificatorio total previsto por el Plan en dichas clases de suelo es de 445.147,42 u.a., lo cual supone una repercusión media de 77,23 €/u.a.

Los ingresos previsibles por la repercusión de mercado aplicable al 90% de dicha superficie edificable que corresponde a los propietarios (400.632,68 u.a.), a una repercusión media mínima de 150 €/m²t, alcanzaría unos ingresos de 60.094.901,70 €; por lo tanto existe un diferencial claramente suficiente de 25.716.185,77 €, a repartir entre los costes de transformación y beneficios empresariales de la actividad de urbanización, que hacen plenamente viable el desarrollo urbanístico, ya sea por los propietarios o por el Ayuntamiento, directamente o bien a través de agente urbanizador.

VIABILIDAD DE LA FINANCIACIÓN PÚBLICA.

El Plan, en aplicación de los criterios de asignación de costes de urbanización previstos por la legislación urbanística, desagrega los costes repercutibles a los nuevos desarrollos y a sus propietarios, de aquéllos dirigidos a



la mejora de la ciudad existente que corresponde a la Administración municipal, así como los costes de infraestructuras territoriales que corresponden a la Junta de Andalucía.

Inicialmente el desarrollo se prevé su repercusión directa sobre los suelos a desarrollar, en la hipótesis de no repercutir la monetarización de los costes infraestructurales supondría de acuerdo con esta evaluación que le corresponderían al Ayuntamiento unos costes de urbanización en el horizonte de programación del PGOU de 8 años, de 3.066.599,29 €.

En cuanto a costes de edificación de futuras dotaciones previstas, en base a establecer un ratio de equipamientos en función directa de las reservas previstas para equipamientos lo que se ha estimado en un coste para la Administración municipal de 4.576.000 €.

El importe total sería de 7.643085€, que distribuidos entre los 8 años serían una media anual de inversión municipal para desarrollo del PGOU de 955.385€.

Para sufragar este coste, se plantean dos fuentes de financiación:

- a) Con cargo a los presupuestos municipales:

Según se deduce de los presupuestos municipales que en el capítulo de inversiones ha oscilado entre 1,3 millones de € en 2009 y 0 en 2011. Por lo tanto aunque no se dispone del dato desagregado de la cantidad de dichas inversiones y dado el actual momento coyuntural estimamos una capacidad de la hacienda municipal para hacer frente anualmente al menos a 250.000€; que en los 8 años alcanzaría 2.000.000 €.

- b) Con cargo a la gestión del patrimonio municipal de suelo:

Como consecuencia del desarrollo del PGOU el Ayuntamiento va a obtener por cesión obligatoria y gratuita suelo urbanizado con un aprovechamiento edificatorio por importe del 10% de los 401.446,18 m² edificables previstos para el conjunto del suelo urbano no consolidado más suelo urbanizable sectorizado.

El 10% citado supondrá traducido a aprovechamiento una media 44.514,72 u.a. que pasarán a formar parte del patrimonio municipal de suelo, cuyo valor estimado a una repercusión media de 150 €/m² sería de 6.021.692 €.

Por lo tanto la simple gestión de este incremento del patrimonio municipal de suelo alcanzaría hasta el 95 % de la inversión municipal total estimada, lo que permitiría un cierto margen de flexibilidad, para o bien bajar significativamente la adscripción al capítulo de inversiones, o bien simplemente incrementar el patrimonio municipal de suelo.

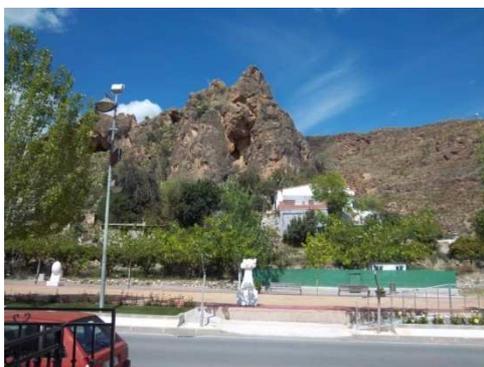


Imagen 39. Cerro Sacristán



17.- CONCLUSIONES

El presente documento de PGOU, cuando concluya su tramitación, vendrá a sustituir el régimen urbanístico vigente constituido por las Normas Subsidiarias de 1996 y sus innovaciones, más la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada en diciembre de 2009.

Los rasgos más significativos de las previsiones del nuevo PGOU son los siguientes:

Las determinaciones en la ordenación del término municipal estas unidas a la concreción de las afecciones sectoriales (vías pecuarias, hidrología, infraestructuras, montes, canteras, etc) que se pretenden abarcar con todos los posibles condicionantes superpuestos que afectan a cualquier intervención en el término municipal, que permita evaluar fácilmente su viabilidad, sin perjuicio de la autorización mediante la tramitación del oportuno proyecto de actuación o plan precedente.

Desde el PGOU se apuesta por reforzar la integración territorial en coordinación con planes previstos o en curso de otras Administraciones, así como reforzar la propia vertebración del término, con acciones como los siguientes:

- Integración de intervenciones de la escala supramunicipal, mejora de la conexión con Olula para la articulación de núcleos.
- A escala municipal: Mejora de la red pública de caminos rurales y adecuación para itinerarios turísticos recreativos, fomento del turismo rural, especialmente el vinculado a la rehabilitación del patrimonio disperso catalogado, controlar los procesos de parcelación.

En la ordenación del medio urbano, las propuestas del PGOU se centran en los siguientes aspectos:

En primer lugar se apuesta por una recalificación de la ciudad existente, con la concreción de numerosas intervenciones de mejora del espacio público, ya sea viario o espacios libres, o de las deficiencias de infraestructuras y servicios. Introducir nuevos sistemas de movilidad como una red básica de carril bici, que permita sistemas alternativos de desplazamiento en el núcleo.

En cuanto a la ordenación general del núcleo urbano, las previsiones básicas del nuevo PGOU son las siguientes:

- En cuanto a crecimiento residencial, se propone pasar de un modelo del planeamiento anterior, con una capacidad para 3.601 viviendas a una capacidad similar para 3.762 viviendas, es decir 161 viviendas adicionales, lo que supone un incremento del 4,4%, no obstante dicha previsión no refleja la realidad de que la capacidad residencial consecuencia de los cambios de ubicación de las zonas residenciales, parte por la dificultad de desarrollo, parte por la transformación de suelos industriales en residenciales, se producirá un ajuste del uso de la ciudad que repercutirá en su mayor uso racional y aprovechamiento de sus potencialidades.
- De los nuevos desarrollos de viviendas se proponen un número de viviendas protegidas que representa el 39,33% de las mismas y en cuanto edificabilidad residencial supone 30,09% del total del cómputo.
- En cuanto a previsión de suelo para actividades económicas, se propone dar respuesta a las necesidades a largo plazo para usos industriales, terciarios y turísticos, ubicados al Este del núcleo y asociados al sistema de comunicaciones.



- Los nuevos desarrollos se proponen en las áreas más adecuadas para ello, de acuerdo con el diagnóstico de la capacidad de acogida de todo el entorno inmediato al núcleo existente, teniendo en cuenta criterios ambientales, paisajísticos, y afecciones existentes (patrimonio, vías pecuarias, carreteras).
- Respecto a las dotaciones de equipamientos y espacios libres, uno de los mejores indicadores de calidad de vida de un municipio, se proponen mejoras tanto desde el punto de vista cuantitativo, como cualitativo:
 - Con los espacios libres existentes y previstos, supondrá pasar de un estándar actual de 7,61 m²/hab, a 7,92 m²/hab
 - Globalmente el nuevo PGOU supone una mejora de estándares dotacionales globales (generales + locales), en base a las previsiones de los desarrollos previstos.

En conclusión este Plan propone una mejora apreciable de la calidad de vida de la ciudad existente, y que los nuevos desarrollos contribuyan a generar una ciudad compacta, más equilibrada y accesible para los hombres y mujeres de Macael, y a ser la base para facilitar derechos básicos como acceso a la vivienda, soporte de actividades económicas diversificadas que generen empleo, y espacios para el ocio, la reflexión y las relaciones sociales, que puedan configurar una aportación razonable desde esta iniciativa pública a un mayor bienestar y calidad de vida para todos.

En todo caso este Plan, ya completo y formalizado en relación a la anterior fase de Avance, sigue estando abierto o la participación social más amplia posible, a efectos de integrar durante la información pública y la tramitación pendiente todas aquellas ideas, propuestas y aspiraciones viables, que no hoyan podido manifestarse hasta la fecha.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

ANEXO I
INFRAESTRUCTURAS

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012



ANEXO I: Infraestructuras.....	3
1.- INFRAESTRUCTURAS.....	4
Generación de residuos (diferenciados por tipología).....	4
Consumo de agua potable.....	11
CAPÍTULO VI. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.....	12
Artículo 73. Disposiciones generales sobre las concesiones.....	12
Artículo 74. Respeto al régimen de caudales ecológicos.....	13
Artículo 75. Nuevas concesiones no contempladas en el Plan Hidrológico	13
Artículo 76. Uso privativo por disposición legal.....	14
Artículo 77. Normas generales relativas a masas de agua en mal estado	14
Artículo 78. Banco Público del Agua	15
Artículo 79. Dotaciones de agua para uso doméstico	15
Artículo 80. Población	16
Artículo 81. Dotaciones de agua para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua.....	16
Artículo 82. Dotaciones de agua para regadío.....	17
Artículo 83. Dotaciones ganaderas	18
Artículo 84. Dotaciones para usos industriales y otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo	19
Generación de vertidos (considerando red separativa).....	25
Consumo de Energía Eléctrica.....	35



Tabla 1. Datos de la recogida selectiva de vidrio	7
Tabla 2. Datos de la recogida selectiva de papel y cartón	7
Tabla 3. Datos de la recogida selectiva de envases ligeros	7
Tabla 4. Cantidades de Residuos de pilas y acumuladores	8
Tabla 5. Cantidades de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos	8
Tabla 6. Cantidades de neumáticos recogidas en Andalucía	9



ANEXO I: INFRAESTRUCTURAS



1.- INFRAESTRUCTURAS

Objeto: El objeto del presente informe es el de analizar las infraestructuras del término municipal de Macael, con objeto de garantizar la dotación correspondiente al incremento del suelo urbano previsto en el Plan.

Generación de residuos (diferenciados por tipología).

Infraestructuras existentes en la Gestión de Residuos.

El Consorcio es un Ente Público de base asociativa que recibe la denominación de “Consorcio Almanzora-Levante-Vélez para la Prestación del Servicio de Recogida y Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos y Agrícolas”. Está conformado por la Excm. Diputación Provincial de Almería y cuarenta y cinco municipios (Albanchez, Albox, Alcóntar, Alcudia de Monteagud, Antas, Arboleas, Armuña de Almanzora, Bacares, Bayarque, Bédar, Benitagla, Benizalón, Cantoria, Chercos, Cóbdar, Cuevas del Almanzora, Chirivel, Fines, Garrucha, Huércal - Overa, Laroya, Líjar, los Gallardos, Lúcar, Macael, Maria, Mojácar, Olula del Río, Oria, Partaloa, Pulpí, Purchena, Serón, Sierra, Somontín, Sufli, Taberna, Tahal, Tíjola, Turre, Urrácal, Vélez – Blanco, Vélez Rubio, Vera y Zurgena)

HISTORIA:

- Julio 1996: Constitución del Consorcio Almanzora-Levante, funcionando con un vertedero controlado.
- Enero 1997: Se redacta el Plan Director de la Gestión de Residuos Sólidos Urbanos de la Provincia de Almería y se sectoriza la misma en cuatro sectores, de los que el Sector III y IV formarían en la actualidad el Consorcio Almanzora-Levante-Vélez. (Planos Plan Director a corto y medio plazo)
- Junio 1997: Publicación de los sus estatutos del Consorcio Almanzora-Levante en el BOP.
- Diciembre 1998: Concurso de Servicio de Recogida de RSU, Construcción y Explotación de la Planta de Recuperación y Compostaje y Estaciones de Transferencia de los Residuos Sólidos Urbanos para el Consorcio Almanzora-Levante.
- Abril 1999: Firma del contrato para la concesión de los servicios recogidos en concurso con la empresa FERROVIAL SERVICIOS, S.A.- FERROVIAL-S.A.
- Noviembre 2000 Inauguración de la Planta de Recuperación y Compostaje de Albox.
- 2003-2008: Obras de Ampliación Planta
- 2005: Planta de Voluminosos.
- 2009: Obra Nuevo Vaso de Vertido.
- 2010: Incorporación de Los Vélez.

Sistema de recogida

La recogida no selectiva de residuos (orgánico) se realiza diariamente excepto en los diseminados y pedanías con < 100 veq que se recoge en días alternos.

En relación a la recogida selectiva la frecuencia correspondiente a cada material es la siguiente:

- Cartón semanal
- Vidrio quincenal
- Envases dos veces por semana. Excepto en temporada baja recogida carga lateral que es semanal.
- Enseres quincenal



El municipio de Macael genera una media de 10 tn de residuos urbanos diarios, lo que supone 3.650 toneladas al año, cuyo destino final es la Planta de Recuperación y Compostaje de Albox, inaugurada en el 2000, sin previo paso por ninguna estación de transferencia.

De los vehículos abandonados se encarga la Policía Local.

En cuanto a las pilas, tradicionales y de mercurio, son recogidas por la empresa Recilec S.A., que se encarga de su reciclado. Los puntos de recogida se encuentran en el Ayuntamiento y Colegios.

Con carácter general, pero especialmente en las obras de edificación de viviendas, servicios y otras actuaciones a realizar en el desarrollo del planeamiento propuesto, en lo que se refiere a Normas de tramitación y concesión de las preceptivas autorizaciones se recoge en nuevo PGOU de Macael presente documento, la obligación del cumplimiento de la legislación vigente en dicha materia.

Será de aplicación el Decreto 7/2012 de 17 de Enero por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020. En base a la tabla 7 del punto 3 Macael declara en 39,21 tn/año de residuos peligrosos (Anexo I Producción declarada en 2009 por municipios), estando ubicado en Albox la Instalación de valorización de material más próxima, y en Fines un punto limpio.

Dentro del apartado 6 Programas y Líneas de Actuación se encuentra la mejora en las infraestructuras de gestión de residuos peligrosos para lo cual se adopta la medida de impulsar la instalación de equipamientos para la valorización o pre-tratamiento in situ de residuos peligrosos en el marco de la autogestión. Para ello se propone reducir la cantidad de residuos que se producen en una actividad implica la adopción de medidas organizativas y operativas que permitan disminuir hasta niveles económica y técnicamente factibles la cantidad y peligrosidad de los residuos. Pero la generación de residuos es inherente al desarrollo de la actividad. Como complemento a las actuaciones de minimización en el ámbito de la prevención y con el propósito de mejorar la eficiencia de la gestión y reducir los costes y riesgos asociados al transporte, el plan fomentará el desarrollo de operaciones de autogestión de los residuos que se generen en los propios centros productores mediante incentivos a las inversiones y la inclusión de estas alternativas entre los criterios de decisión a la hora de practicar deducciones fiscales.

En los desarrollos previstos se contempla específicamente:

Según el artículo 103 punto 1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión integrada de la Calidad Ambiental establece que los municipios estarán obligados a disponer de puntos limpios para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados u otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

En el punto 2 de dicho artículo se especifica que la reserva del suelo necesario para la construcción de puntos limpios se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Así en el punto 3 de dicho artículo establece que los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

El punto limpio que se implante en el polígono deberá ser capaz de gestionar al menos los siguientes tipos de residuos en las zonas separadas que se indican:



CONTENEDORES METÁLICOS

- Plásticos
- Neumáticos
- Maderas y muebles
- Colchones, sofás y similares
- Residuos vegetales
- Escombros
- Metales
- Papel y cartón
- Grandes electrodomésticos
- Vidrio plano

CUBIERTA RESIDUOS ESPECIALES

- Tubos fluorescentes
- Repuestos de automóvil, filtros de aceite
- Pequeños electrodomésticos, chatarra electrónica y residuos informáticos
- Aceite de motor
- Aceite doméstico
- Pinturas y disolventes
- Envases de pinturas y disolventes
- Baterías de vehículos
- Aerosoles
- Radiografías
- Pilas ordinarias y alcalinas
- Pilas con níquel, cadmio o mercurio

IGLÚS

- Textil
- Papel y cartón (Revistas, periódicos, cajas de cartón, etc)
- Plásticos y envases (Bolsas de plástico, botellas de PET, tetra-brik, latas, etc)
- Vidrio (botellas, tarros de cristal, etc)

Según el Plan Director Territorial de Residuos No Peligrosos de Andalucía 2010-2019, aprobado por el Decreto 397/2010 de 2 de noviembre, la cifra de generación de residuos urbanos en Andalucía ha aumentado de manera sostenida, alcanzándose las 4.972.248 t/año en 2008, lo que corresponde a un ratio de 1,66 Kg. por habitante y día. En 1999, se estimaba una cifra de 1,19 Kg. por habitante y día.

En cuanto a la recogida selectiva de residuos se recogen en Andalucía 15,3 kg de vidrio por habitante y año, 19,7 kilogramos por habitante y año para papel y cartón, y 11,7 kg por habitante y año para envases ligeros.

Referente a los residuos de la construcción y demolición (RCD) en Andalucía no existen datos reales de la situación actual en cuanto a producción y gestión de este tipo de residuos. Los datos de producción obtenidos a partir de las estimaciones realizadas oscilan entre los 2,2 y los 5 kg/hab./día.



A continuación se muestran una serie de tablas donde se amplía la información y se recoge los datos de generación de residuos de pilas, aparatos eléctricos y electrónicos y neumáticos.

2.1. Recogida selectiva de vidrio.

Tabla 6. Datos de la recogida selectiva de vidrio durante

Provincia	Población incorporada	Contenedores	Toneladas recogidas	Kg/hab	l lab / cont
Almería	667.635	2.033	3.596	5,4	328
Cádiz	1.220.467	3.183	9.901	8,1	383
Córdoba	798.822	1.808	6.685	8,4	442
Granada	901.220	2.631	10.391	11,5	343
Huelva	507.915	1.559	3.245	6,4	326
Jaén	667.438	2.401	5.948	8,9	278
Málaga	1.563.261	4.417	17.753	11,4	354
Sevilla	1.875.462	5.220	19.152	10,2	359
Total contenedor		23.252	76.672	9,3	353
Otras recogidas		-	48.433		-
ANDALUCÍA	8.202.220	23.252	125.105	15,3	353

Fuente: ECOVIDRIO para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 1. Datos de la recogida selectiva de vidrio

2.2. Recogida selectiva de papel y cartón.

Tabla 7. Datos de la recogida selectiva de papel y cartón en contenedores durante 2008

Provincia	Población incorporada	Contenedores	Toneladas recogidas		Kg/hab		Hab/cont
			Total (1)	Sólo envases	Total (1)	Sólo envases	
Almería	605.012	1.486	6.662	2.665	11,0	4,4	407
Cádiz	1.160.675	3.086	16.161	6.464	13,9	5,6	376
Córdoba	792.182	3.271	14.066	5.627	17,8	7,1	242
Granada	812.770	2.305	14.822	5.929	18,2	7,3	353
Huelva	497.671	1.299	4.624	1.849	9,3	3,7	383
Jaén	664.742	3.287	11.893	7.409	17,9	11,1	202
Málaga	1.517.523	5.244	20.889	8.356	13,8	5,5	289
Sevilla	1.806.800	5.027	25.798	10.319	14,3	5,7	359
ANDALUCÍA	7.857.375	25.005	114.914	48.617	14,6	6,2	314

(1) Incluye el material que NO es envase (prensa, revistas, papel, etc.) Fuente: ECOEMBES para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 2. Datos de la recogida selectiva de papel y cartón

2.3. Recogida selectiva de envases ligeros.

Tabla 9. Datos de la recogida selectiva de envases ligeros en contenedores durante 2008

Provincia	Población incorporada	Contenedores	Toneladas recogidas	Kg/hab	Hab / cont
Almería	605.012	2.384	3.932	6,5	254
Cádiz	1.160.675	7.454	12.092	10,4	156
Córdoba	792.182	10.925	19.884	25,1	73
Granada	877.736	2.359	6.568	7,5	372
Huelva	493.180	5.699	3.931	8,0	87
Jaén	664.742	3.436	8.518	12,8	193
Málaga	1.517.523	7.162	13.154	8,7	212
Sevilla	1.739.214	11.733	15.733	9,0	148
Total contenedor		51.152	83.812	10,7	153
Otras recogidas		-	44.850(1)	-	-
ANDALUCÍA	7.850.264	51.152	-	-	-

(*) Envases ligeros recuperados en plantas procedentes de otras recogidas complementarias (no contenedor), descontados los impropios.
Fuente: ECOEMBES para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 3. Datos de la recogida selectiva de envases ligeros



Tabla 16. Cantidades de residuos de pilas y acumuladores recogidos en Andalucía en el periodo octubre 2008-junio 2009

	CANTIDADES RECOGIDAS			CANAL		
	2008 ⁽¹⁾ (Kg.)	2009 ⁽²⁾ (Kg.)	TOTAL (Kg.)	Industrial (Kg.)	Sistema municipal (Kg.)	Distribución (Kg.)
Almería	410	8.619	9.029	0	3.783	5.247
Cádiz	102	15.074	15.176	0	6.686	8.490
Córdoba	0	8.918	8.918	0	0	8.918
Granada	163	9.812	9.975	742	3.235	5.999
Huelva	40	6.834	6.874	0	626	6.247
Jaén	26	7.464	7.490	0	0	7.490
Málaga	567	34.275	34.842	0	25.301	9.541
Sevilla	22.497	70.860	93.357	414	88.445	4.498
TOTAL	23.805	161.856	185.661	1.156	128.075	56.430

(1) Periodo octubre 2008-diciembre 2008.

(2) Periodo enero 2009-junio 2009.

Fuente: Ecopilas y ERP para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 4. Cantidades de Residuos de pilas y acumuladores

Tabla 18. Cantidades de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos recogidos por provincias en 2008

Provincia	Punto Limpio (t)	Canales de distribución	Hogares particulares	Otros	TOTAL
ALMERÍA	0	269	269	19	289
CÁDIZ	339	837	1.176	46	1.222
CÓRDOBA	235	355	590	25	615
GRANADA	366	406	772	30	802
HUELVA	68	365	433	15	447
JAÉN	163	303	466	26	492
MÁLAGA	249	1.043	1.292	63	1.355
SEVILLA	702	1.851	2.553	80	2.632
Total RECOGIDA	2.122	5.429	7.551	304	7.854

Fuente: Los SIG de RAEE para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 5. Cantidades de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos



Tabla 19. Cantidades de neumáticos recogidas en Andalucía durante 2008

Provincia	Toneladas recogidas
Almería	3.041
Cádiz	4.546
Córdoba	6.044
Granada	3.808
Huelva	2.649
Jaén	2.793
Málaga	6.636
Sevilla	8.588
TOTAL Andalucía	38.106
TOTAL España	251.005
% Andalucía respecto a España	15,2%

Fuente: SIG autorizados, para la Consejería de Medio Ambiente.

Tabla 6. Cantidades de neumáticos recogidas en Andalucía

Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos:

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Residuos previstos en el desarrollo del PGOU

Teniendo en cuenta la población existente en el año 2011 (6.018 habitantes), y considerando una tasa diaria de 1,66 kg/habitante (Dato indicador decreto 397/2010), la producción de residuos sólidos urbanos asciende a 3.646 Tn./año

El incremento de Residuos previstos para el desarrollo de los suelos Urbanos No Consolidados a desarrollar y Urbanizables sectorizados son:

Por un lado determinamos el incremento previsto de población, para establecer los residuos previstos por uso residencial.

Por otro se calculo la cantidad total de los residuos para usos industriales y terciarios asimilables a urbanos.

Cantidad de residuos asimilable a urbano en los suelos de uso terciario e industrial previstos su desarrollo en la ordenación.

VIVIENDAS EQUIVALENTES	3,25	Hab/Viv
USO TERCARIO	1,80	VE/100 m ² e
USO INDUSTRIAL	1,20	VE/100 m ² e
TASA DIARIA DE RESIDUOS	1,66	kg/hab
INCREMENTO DE VIVIENDAS	1136,00	Viv



POBLACION EQUIVALENTE 3692,00 Hab.
INCREMENTO DE RESIDUOS 6128,72 Kg/hab.

	m ² e	Viv. Equiv.	kg/Hab día	Tn/año
Terciario	41.513,00	747,23	2.232,74	814,95
Industrial	209.014,00	2.508,17	4.996,27	1.823,64
Residencial	119.545,00		6.128,72	2.236,98
TOTAL			13.357,73	4.875,57

(*) Considerando para cada Vivienda Equivalente, un índice de ocupación de 3,25 habitantes/VE y una generación de residuos para 2018 de 1,66 Kg/hab.día

Nota: La incidencia de la generación de Residuos implica un gran porcentaje respecto a la actual generación de Residuos por parte de la Población y usos actuales por lo que deberá realizarse estudio más detallado de la incidencia y adoptar las necesarias medidas para la gestión futura.

Con carácter general, pero especialmente en las obras de edificación, servicios y otras actuaciones a realizar en el desarrollo del nuevo planeamiento propuesto, en lo que se refiere a las Normas de tramitación y concretamente al otorgamiento de Licencia de Obra, ha de incluirse, como una exigencia más, la obligación de incorporar un plan de gestión de los residuos que se generen, contemplando una separación selectiva en origen de los residuos producidos en las obras, atendiendo a lo establecido en el Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, en el que se definen los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos e igualmente de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente.

Cabe aquí recordar que esta forma de proceder puede enmarcarse en lo señalado sobre Ordenanzas Municipales en el Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía (artículos 18 al 20).

En relación a los residuos de la construcción y demolición y sin perjuicio del cumplimiento del resto de normativa de aplicación, se deberá dar cumplimiento del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Los usos de los terrenos objeto de desarrollos previstos tanto en actuales suelos urbanos (unidades de Ejecución) como en suelos No Urbanizables actuales en los que se propone su clasificación en suelos Urbanizables sujetos a desarrollo mediante los correspondientes planes de desarrollo, no consta la existencia de suelos que hayan sido objeto de actividades o vertidos potencialmente contaminantes de los mismos. No obstante si se detectaran suelos contaminados en el desarrollo de la actuación urbanizadora se estará en lo dispuesto en el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, debiéndose en ese caso actuarse en base a la aplicación de la legislación que le afectaría.

En cuanto a los residuos que se generen por actividad Industrial, diferenciar entre los que quedan integrados en el propio proceso de la industria con tratamiento del mismo y/o traslado a empresas públicas y/o privadas que manipulen dichos residuos para su reciclaje y en última instancia vertido según la legislación que le afecte, y de otra parte el vertido no integrado en proceso anteriormente definido, por causas de vertidos esporádicos, o de cantidades no integrables en el proceso de la propia industria y que la legislación no obligue a las mismas. En el documento del PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCIA 2010-2011,



a la hora de abordar los Residuos Industriales No Peligrosos (RINP), indica que cabría definirlos por la vía de la exclusión, como aquellos generados en actividades industriales que no tengan la consideración de peligrosos y que por su forma de generarse no cabe asimilarlos a urbanos; cabría incluir también a los neumáticos, fuera de uso, y a los residuos de construcción y demolición de obras mayores, así como los plásticos agrícolas y los lodos de depuradora siempre que no tengan la consideración de urbanos.

El primer caso pasa a formar parte del proceso industrial, siendo su control realizado por la propia empresa. El segundo caso es necesario dentro de la actual normativa y acorde con el PLAN DIRECTOR TERRITORIAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS NO PELIGROSOS DE ANDALUCIA 2010-2011, plantear la necesidad de la creación de un PUNTO LIMPIO que dé servicio al territorio que se quiere poner en carga, y previsto, en su caso, para futuras ampliaciones en caso de no preverse nuevas instalaciones al respecto.

La problemática que plantean los RINP, es que dependen en gran medida de las características particulares de las industrias que se implanten en el suelo industrial, ya que si bien existen gran cantidad de materiales como son palés, plásticos, aceites etc., que son denominador común, existen otros residuos que dependerán de las actividades implantadas. Por ello la implantación de un Punto Limpio, (que actualmente no existe en Macael), será necesario tenerlo en cuenta para el desarrollo de los ámbitos industriales previstos.

En la medida 118 del programa de Gestión en el Apartado de Residuos Industriales No Peligrosos dice: Implantación de una red de puntos limpios de concentración de residuos en los polígonos Industriales o centros de transferencia de residuos, orientados básicamente a cubrir las necesidades de pequeñas y medianas empresas de polígonos industriales, facilitando la recogida selectiva de residuos que, de acuerdo con las respectivas ordenanzas, no son de competencia municipal.

Consumo de agua potable.

Por su especial relevancia se disponen a continuación los artículos correspondientes a la Propuesta de Normativa para los Planes Hidrológicos de de las cuencas Internas Andaluzas "Plan Hidrológico de la Demarcación de Hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas"



CAPÍTULO VI. UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

Artículo 73. Disposiciones generales sobre las concesiones

1. En los procedimientos de otorgamiento, modificación, revisión o extinción de concesiones será de aplicación lo establecido en el articulado del TRLA y en el RDPH con las particularidades establecidas en la LAA y la normativa autonómica de aplicación.
2. Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 59.4 del TRLA, toda concesión se otorgará según las previsiones del Plan Hidrológico. Por tanto, de conformidad con los artículos 106 y 108 del RDPH, las solicitudes de concesión y autorización deberán estar acompañadas por la documentación necesaria para valorar su compatibilidad con el Plan Hidrológico. En particular, la solicitud justificará las nuevas necesidades hídricas requeridas de acuerdo con las dotaciones especificadas en el Plan Hidrológico y las medidas a llevar a cabo para asegurar un uso eficiente y racional del agua, orientado a reducir o minimizar el retorno o vertidos de las aguas objeto de la concesión.
3. Para el otorgamiento de nuevas concesiones de agua o la ampliación de las existentes, la Consejería competente en materia de agua tendrá en consideración las disponibilidades globales del sistema de explotación, aun cuando existan recursos libres en las masas de agua.

De conformidad con el artículo 45.3 de la LAA, la concesión de nuevos aprovechamientos deberá tener en consideración los efectos sobre el ciclo integral del agua, tanto sobre las aguas superficiales como las subterráneas vinculadas a las mismas, así como los derechos concedidos a los usuarios aguas abajo.

4. En aplicación de lo establecido en el artículo 45.5 de la LAA, la Consejería competente en materia de agua podrá revisar los derechos concesionales en los términos previstos por la normativa básica y, en particular, en los supuestos en los que acredite, en atención a las alternativas productivas en la zona de producción y tecnologías disponibles, que el objeto de la concesión puede cumplirse con una menor dotación o una mejora de la técnica de utilización del recurso que contribuya a un ahorro del mismo.

Igualmente, podrá revisar, a instancias de la persona titular de los derechos concesionales, el uso del agua previsto en el título concesional y destinarlo a otros usos de mayor utilidad pública o interés social y que generen reducciones de consumos.

Serán objeto de revisión las concesiones cuando no se hubieran utilizado parcialmente los caudales concedidos, por causa imputable a la persona titular del derecho, durante tres años ininterrumpidos o cinco con interrupción en un período de diez años. A estos efectos, no se considerarán incluidas en el supuesto anterior las alternativas productivas que se lleven a cabo durante el citado período que impliquen un menor consumo de agua en los términos que reglamentariamente se determinen.

La revisión de los derechos concesionales, por causa de uso ineficiente o uso parcial, no generará para sus titulares, derecho a indemnización alguna.

5. Las concesiones administrativas para uso de agua susceptibles de generar un vertido de carácter no difuso deberán tramitarse de manera conjunta con la autorización de dicho vertido. Se exceptúan de dicha norma los aprovechamientos de escasa importancia, considerando como tales los que resultan de aplicar los umbrales del artículo 130.1 del RDPH, sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de



julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para la autorización ambiental integrada y la autorización ambiental unificada.

6. En los casos de nuevas concesiones para riego, especialmente en las zonas declaradas oficialmente como vulnerables, los proyectos técnicos incorporarán un estudio sobre las medidas previstas en aplicación de los códigos de buenas prácticas agrarias a fin de limitar la contaminación difusa y exportación de sales.
7. En el caso de nuevas concesiones para riego de una comunidad de regantes o revisión de una existente, será obligatorio para su otorgamiento que la correspondiente comunidad de regantes apruebe en sus ordenanzas y reglamentos medidas de control de consumos de agua por parte de los comuneros.
8. De acuerdo con lo establecido en los artículos 7.2 b) 1ª y 45.11 de la LAA, los usuarios deberán disponer de contadores homologados para la medición de los consumos.
9. La modificación de concesiones en masas en mal estado cuantitativo podrá realizarse siempre y cuando no conlleven el incremento de la extracción anual, referida a la media de los tres últimos años.
10. En las zonas situadas fuera de masas de agua subterráneas no incluidas en las categorías descritas en el artículo 87, se podrán admitir nuevas concesiones cuyo volumen máximo tendrá que especificarse mediante estudio técnico presentado por el solicitante. A tal fin, se debe constatar la no afección de la nueva concesión a masa o masas de agua previo análisis hidrogeológico en el que se incluya el estudio de las repercusiones sobre otras masas de agua, que no se produzcan afecciones a otros aprovechamientos preexistentes, que se respeten las restricciones ambientales, y que se atengan a los criterios para el otorgamiento de concesiones explicitados en esta normativa. La captación se efectuará de un único nivel del acuífero y siempre que se trate de recursos renovables. No obstante, hasta que no se conozcan los recursos reales disponibles se limitará, por criterios de prudencia, el total de las nuevas concesiones a un máximo de 40.000 metros cúbicos año.
11. El régimen previsto en los apartados anteriores será de aplicación, cuando proceda, al régimen de nuevas autorizaciones.

Artículo 74. Respeto al régimen de caudales ecológicos

Toda nueva concesión para la derivación de caudales deberá respetar el régimen de caudales ecológicos establecido en este Plan Hidrológico conforme se detalla en los artículos 10, 11 y 12.

Quedan exentas de esta restricción las concesiones destinadas al abastecimiento de población cuando se evidencie que no existe una alternativa de suministro razonable desde otra fuente de recursos.

Artículo 75. Nuevas concesiones no contempladas en el Plan Hidrológico

1. Las solicitudes de concesión que no cuenten con asignaciones en los horizontes previstos en las secciones 2 y 3 del Capítulo V se denegarán hasta que no se dispongan de recursos adicionales.
2. La superación de las asignaciones en los horizontes previstos requerirá la revisión previa del Plan Hidrológico, con el consiguiente reajuste de los balances y de las asignaciones establecidas.



Ello se deberá llevar a cabo mediante la actualización de los modelos de simulación utilizados, que podrán ser consultados por la persona solicitante de la nueva concesión para justificar la viabilidad de su solicitud.

Artículo 76. Uso privativo por disposición legal

1. Los aprovechamientos de aguas subterráneas cuyo volumen anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos, a los que se refiere el artículo 54.2 del TRLA, requerirán autorización previa de la Consejería competente en materia de agua en los términos establecidos en el artículo 51.1 de la LAA, cuando se encuentren en masas de agua situadas aguas arriba de los embalses o cuando el nivel de explotación de la masa de agua sobrepase el 60% del volumen de recarga media anual.
2. Cuando la extracción de las aguas sea realizada mediante la apertura de pozos, las distancias mínimas entre éstos o entre pozos y manantial o cauces públicos serán las siguientes:
 - a) Masas de agua subterráneas en buen estado cuantitativo:
 - I. 1º. Para vol. anuales inferiores a 1.500 metros cúbicos anuales, cincuenta metros (50 m).
 - II. 2º. Para vol. anuales superiores a 1.500 metros cúbicos anuales, cien metros (100 m).
 - b) Resto del territorio (fuera de masas de agua subterráneas): cien metros (100 m).
3. Los valores indicados se establecen sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas que puedan quedar establecidas en los perímetros de protección o zonas de salvaguarda de captaciones oficialmente determinados por la Consejería competente en materia de agua.
4. En las fincas conectadas a redes municipales de abastecimiento deberán ser expresamente autorizados los aprovechamientos de aguas subterráneas cuyo volumen anual no sobrepase los 7.000 metros cúbicos, a los que se refiere el artículo 54.2 del TRLA para usos domésticos, incluyendo en tal concepto el llenado de piscinas.

Artículo 77. Normas generales relativas a masas de agua en mal estado

1. En las masas de agua subterráneas en mal estado, los usuarios, o subsidiariamente la Consejería competente en materia de agua, adoptarán las medidas necesarias para el cumplimiento de los programas de recuperación de las mismas. En las masas de agua subterráneas que hayan sido identificadas en riesgo de no alcanzar el buen estado, no se otorgarán nuevos derechos de agua ni podrán inscribirse en el registro de derechos de aguas derechos amparados en el artículo 54.2 del TRLA en tanto la circunstancia que ha llevado al deterioro de la masa permanezca, de acuerdo con el artículo 54.1.c) de la LAA.
2. En las masas de agua en mal estado cuantitativo se evitará cualquier nuevo deterioro de su estado, por lo que no se autorizarán concesiones ni autorizaciones para captar recursos hídricos.
3. Excepcionalmente podrán admitirse nuevas captaciones para el abastecimiento de poblaciones.
4. En las masas de agua subterráneas en riesgo de no alcanzar el buen estado, la Consejería competente en materia de agua llevará a cabo las medidas siguientes de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la LAA:



- a) Constituirá de oficio una comunidad de usuarios de masas de agua subterráneas de la forma establecida en el artículo 35 de la LAA, si no la hubiere, o encomendará sus funciones con carácter temporal a una entidad representativa de los intereses concurrentes.
- b) Aprobará de oficio, o a propuesta de la comunidad de usuarios o de cualquier parte interesada y en el plazo máximo de un año desde que haya tenido lugar la identificación, un programa de medidas de recuperación de la masa de agua afectada de acuerdo con lo previsto en el artículo 54.1 b) de la LAA.
- c) No se otorgarán nuevos derechos de agua ni autorizaciones de uso sobre la masa en riesgo en tanto la circunstancia que ha llevado al deterioro de la masa permanezca.

Artículo 78. Banco Público del Agua

1. De acuerdo con el artículo 46 de la LAA se podrá constituir un Banco Público del Agua al objeto de conseguir el buen estado ecológico de las masas de agua, corregir los desequilibrios de recursos en los sistemas de explotación, constituir reservas para los fines previstos en el Plan Hidrológico, para atender fines concretos de interés autonómico y ceder los derechos del uso del agua por el precio que en cada caso se acuerde.
2. Podrán formar parte de este Banco Público del Agua, entre otros:
 - a) Los recursos derivados de un ahorro de recursos procedente de procedimientos de modificación de las condiciones de aprovechamiento de las aguas privadas.
 - b) Los recursos liberados en procedimientos de revisión de concesiones.
 - c) Los recursos liberados como consecuencia de la extinción de concesiones por cualquier causa recogida en la normativa al respecto.
 - d) Los recursos derivados de expropiaciones.

Artículo 79. Dotaciones de agua para uso doméstico

1. Se establecen las siguientes dotaciones brutas máximas de agua para uso doméstico para la satisfacción de las necesidades básicas de consumo de boca y de salubridad, entendiéndose como dotación bruta el cociente entre el volumen puesto a disposición en la red de suministro en alta y el número de habitantes inscritos en el Padrón Municipal de la zona de suministro más los habitantes equivalentes de población eventual:

Población Abastecida	Dotación bruta máxima en l/hab/día
< 50.000	180
50.000 – 100.000	170
100.001 – 500.000	160
> 500.000	150



2. Excepcionalmente, en casos debidamente justificados con estudios específicos presentados por el solicitante que deberán ser analizados y aprobados por el órgano administrativo responsable de la planificación hidrológica, se podrán establecer dotaciones superiores a las expresadas en el presente artículo.
3. En lo referente a la evaluación y nivel de garantía de suministro de agua para uso de abastecimiento de población, la demanda urbana se considerará satisfecha cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Que el déficit de un mes no sea superior al 10% de la correspondiente demanda mensual.
 - b) Que en diez años consecutivos la suma de los déficits no sea superior al 8% de la demanda anual.
4. Se exigirá una eficiencia mínima de la red de distribución de 0,80 para el año 2015.

Artículo 80. Población

1. Para evaluar la población se tendrán en cuenta los datos oficiales del Padrón Municipal y el Instituto de Estadística de Andalucía.
2. Para evaluar la población futura y la población estacional se tendrán en cuenta las proyecciones de población del Instituto de Estadística de Andalucía.
3. Las necesidades de recursos hídricos para el abastecimiento a establecimientos hoteleros y sectores residenciales caracterizados por su uso como segundas viviendas, se evaluarán empleando la población equivalente en número de habitantes calculada en cada caso.

Artículo 81. Dotaciones de agua para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua

1. En el caso de que además de los usos domésticos incluya usos urbanos no domésticos en actividades económicas de bajo consumo de agua, menor o igual a 100.000 metros cúbicos anuales, entendiéndose como tales las industrias de poco consumo de agua situadas en los núcleos de población y los riegos de parques y jardines y baldeos y otros usos recreativos, se establecen las siguientes dotaciones brutas máximas de agua que incluyen las establecidas en el artículo 79:

La dotación referida en el cuadro siguiente engloba la atención de los servicios prestados para ganadería e industria por la red municipal dentro del núcleo urbano.

Población abastecida por el sistema	Dotación bruta máxima en l/hab/día
< 50.000	250
50.000 – 100.000	240
100.001 – 500.000	230
> 500.000	225

2. Estas dotaciones podrán aumentar o disminuir hasta un 20% según el nivel de la actividad comercial o industrial de la población o por cualquier otra circunstancia que concurra y sea debidamente justificada.



3. En lo referente a la evaluación y nivel de garantía de suministro de agua para uso de abastecimiento de población, la demanda urbana se considerará satisfecha cuando se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) El déficit de un mes no sea superior al 10% de la correspondiente la demanda mensual.
 - b) En diez años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 8% de la demanda anual.
4. Se exigirá una eficiencia mínima de la red de distribución de 0,80 para el año 2015.

Artículo 82. Dotaciones de agua para regadío

1. Las dotaciones netas de riego por cultivo en la Demarcación, con carácter general y salvo justificación técnica adecuada, no superarán los valores que se recogen a continuación:

Cultivo	Dotaciones netas (m ³ /ha y año)
Cereales de invierno	3.000
Hortalizas al aire libre	2.700
Invernaderos	6.300
Frutales	3.400
Cítricos	4.400
Frutales subtropicales	5.300
Almendro	2.300
Olivar	2.700

Se podrá acreditar la necesidad de aplicar dotaciones netas por cultivo superiores a las indicadas en este artículo siempre que se justifique técnicamente dicha necesidad mediante el correspondiente estudio agronómico del interesado, y en su caso, se analicen y acepten por el órgano administrativo responsable de la planificación hidrológica.

2. En caso de otorgamiento de nuevas concesiones, las dotaciones brutas medias dentro de cada Unidad de Demanda Agraria serán las establecidas en la siguiente tabla:



UDA	Dotación bruta (m ³ /ha y año)	UDA	Dotación bruta (m ³ /ha y año)
Zona Regable Guadarranque	4.320	Axarquía Este	5.170
Bahía de Algeciras (I-1)	3.820	Río Verde	5.810
Bahía de Algeciras (I-2)	3.820	Motril-Salobreña (c-50)	7.450
Genal-Guadiaro	3.880	Motril-Salobreña (c-100, c-200 y c>200)	7.380
San Pablo de Buceite	5.720	Otros riegos comarca de la Costa (Guájares y Vélez)	6.610
San Martín del Tesorillo	5.720	Alpujarra (III-2)	4.910
Hozgarganta	4.880	Valle de Lecrín	4.880
Guadiaro	2.630	Riegos de Contraviesa	5.850
Genal	4.560	Poniente	6.560
Marbella-Estepona	3.530	Alto Andarax (III-4)	5.070
Ojén-Benalmádena	4.460	Alpujarra (III-4)	5.580
Guadalteba	2.960	Alto Andarax (IV-1)	4.470
EL Burgo-Turón	4.030	Nacimiento	3.780
Almargen	3.220	Bajo Andarax (IV-1)	6.110
Zona Regable Guadalhorce	5.350	Medio Andarax	3.910
Alrededor Zona Regable Guadalhorce	4.390	Campo de Tabernas (IV-1)	3.230
Las Cañas	5.690	Comarca de Guadix	4.330
Río Grande	4.580	Bajo Andarax (Cuatro Vegas)	6.110
El Chorro-Las Piedras	4.940	Campo de Níjar (IV-2)	6.740
Cabecera Guadalhorce	4.900	Campo de Tabernas (V-1)	3.230
Zona Regable Llanos de Antequera	5.350	Campo de Níjar (V-1)	6.740
Otros Antequera-Archidona (I-4)	3.360	Bajo Almanzora (V-1)	4.280
Laguna Fuente de Piedra (I-4)	4.450	Campo de Tabernas (V-2)	3.230
Otros Antequera-Archidona (I-5)	3.360	Bajo Almanzora (V-2)	4.280
Laguna Fuente de Piedra (I-5)	4.450	Medio Almanzora	4.220
Río Vélez	5.160	Alto Almanzora	3.710
Río de la Cueva	5.590	Zona Regable Cuevas del Almanzora	4.500
Río Guaro	3.760	El Saltador	4.010
Zafarraya	5.040	Higueral de Tíjola	3.330

3. En lo referente a la evaluación y nivel de garantía de suministro de agua para riego, la demanda agraria se considerará satisfecha cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- El déficit de un año no sea superior al 50% de la correspondiente a la demanda.
- En dos años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 75% de la demanda anual.
- En diez años consecutivos, la suma de déficit no sea superior al 100% de la demanda anual.

Artículo 83. Dotaciones ganaderas

Salvo justificación técnica, se adoptarán para las distintas especies ganaderas valores que no superen las dotaciones brutas máximas recogidas en el siguiente cuadro y que incluyen todos los usos específicos como limpieza, refrigeración, servicios, etc. que requiera la instalación agropecuaria.

Tipo de ganado	Dotación (m ³ /cabeza/año)	Dotación (l/cabeza/día)
Bovino	17,30	47,40
Ovino	1,99	5,45
Caprino	1,99	5,45
Porcino	2,82	7,73
Equino	5,04	13,81
Aves	0,08	0,22



Artículo 84. Dotaciones para usos industriales y otros usos no urbanos en actividades económicas y usos urbanos en actividades económicas de alto consumo

- Las industrias individuales deberán justificar que el caudal solicitado, en cada caso, se ajusta al principio de la eficiencia en el uso del agua mediante el correspondiente estudio de necesidades hídricas, incorporando, cuando ello sea posible, los mecanismos de recirculación oportunos.

El valor global se podrá calcular, en función de la distinta actividad industrial de que se trate, según la cantidad de producción prevista. Esta dotación incluirá las necesidades complementarias de la instalación, en particular el riego de las zonas ajardinadas periféricas que puedan existir, los servicios de limpieza y otros, todo ello, sin menoscabo de que puedan existir redes separadas para cada actividad.

- En el caso de instalaciones individuales, a falta de tal justificación, se adoptarán valores que no superen las dotaciones brutas máximas que se recogen a continuación:
 - Para centrales de producción eléctrica, la dotación anual determinada es un rango en hectómetros cúbicos por cada 1000 MW de potencia eléctrica instalada.

Rango de dotación anual en hm ³ por cada 100MW de potencia eléctrica instalada		
Tipo de central	Circuito de refrigeración cerrado	Circuito de refrigeración abierto
Nuclear	3,2-3,8	165-190
Ciclo combinado	1,2-1,5	60-100
Carbón o Fuel	2,3-2,8	90-125
Termosolares	1,6-2,0	---

- Para usos industriales las dotaciones establecidas por subsector industrial son las siguientes:

Dotaciones recomendadas para usos industriales, por subsector industrial, adoptadas en el Plan		
Subsector	Dotación/empleado (m ³ /empleado/año)	Dotación/VAB (m ³ /1.000 €)
Alimentación, bebidas y tabaco	470	14,19
Textil, confección, cuero y calzado	330	24,22
Madera y corcho	66	2,69
Papel; edición y artes gráficas	687	23,34
Industria química	1.257	21,12
Caucho y plástico	173	5,15
Otros productos minerales no metálicos	95	2,43
Metalurgia y productos metálicos	563	17,81
Maquinaria y equipo mecánico	33	1,65
Equipo eléctrico, electrónico y óptico	34	0,62
Fabricación de material de transporte	95	2,25
Industrias manufactureras diversas	192	8,76

Nota: datos de VAB a precios del año 2000

- La dotación unitaria máxima bruta para la atención de polígonos industriales, no conectados a la red de distribución urbana, referida a la superficie asignada a uso industrial no superará el valor de 4.000 m³/ha. Este valor incluye todas las necesidades complementarias del polígono industrial, tales como parque de bomberos, zonas ajardinadas, servicios de limpieza y otras.
- A efectos de la asignación y reserva de recursos la garantía de la demanda industrial no conectada a la red urbana no será superior a la considerada en el artículo 81.



Infraestructuras existentes de Abastecimiento.

En la actualidad, el servicio municipal de aguas es gestionado por el Ayto. de Macael, a través de la empresa pública, de la cual es accionista, Gestión de Aguas del Levante Almeriense S.A. (GALASA), la cual ha facilitado los datos y demás información para elaborar este apartado.

Sondeos

El municipio de Macael posee un sondeo propiedad municipal, denominado Sondeo "Los Moros". Igualmente, se dispone de un contrato con el propietario denominado Sondeo "El Sacristán" para el uso de los volúmenes extraídos. El Sondeo "Los Moros" funciona como fuente principal, siendo apoyado por el funcionamiento del Sondeo "El Sacristán" en los momentos en el que la demanda es mayor que los volúmenes obtenidos desde el Sondeo "Los Moros".

Impulsiones

Desde el Sondeo "Los Moros" existe una conducción de impulsión hasta el actual depósito regulador, consistente en tubería de fibrocemento de diámetro 200 mm con una longitud de 1.240 metros.

A su paso por el Sondeo "El Sacristán", aproximadamente a 940 metros del inicio de la impulsión, existe una conexión de esta impulsión con la columna de este sondeo, sumándose los dos caudales hasta llegar al actual depósito regulador.

Depósitos

El actual depósito regulador, situado en el Cerro Canfornal, cuenta con una capacidad de 1.200 metros cúbicos y presenta varias grietas estructurales, que podrán ser reparadas cuando se disponga de un depósito alternativo.

Red de abastecimiento

Con origen en el actual depósito regulador parte la red de abastecimiento, descendiendo rápidamente por la ladera del Cerro Canfornal, hasta cruzar la rambla de Macael y desde ahí comienza a ramificarse para suministrar el agua a los consumidores. Dado que a partir de la rambla, las cotas de las viviendas a suministrar comienzan a ser más altas en el sentido del agua, existen zonas que a pesar de poseer cota inferior a la del depósito, no disponen de presión adecuada, llegando a ser insuficiente en algunas de ellas.

Carencias detectadas

Los principales detectados son:

- Capacidad insuficiente del depósito para atender parte de la demanda actual y gran parte de la futura demanda.
- Altas presiones en la red de abastecimiento, con imposibilidad de reducir las, dada la configuración actual del sistema de abastecimiento en el que las zonas más cercanas al depósito son las de cota más baja, y las zonas de cota más alta son las más lejanas al depósito.
- Estas presiones altas provocan que el caudal de las fugas en la red de abastecimiento sea elevado, al igual que también provocan que la frecuencia y gravedad de las averías sea también mayor de lo deseable.



- Existen zonas del núcleo que ha de apoyarse en grupos de presión para poder disponer de servicio de abastecimiento adecuado.

Se completa el estudio de las necesidades y demandas de los futuros sectores así como las propuestas técnicas de las redes de suministro y saneamiento.

En el presente documento del PGOU se recoge:

Red de abastecimiento

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas y recomendaciones que la empresa de abastecimiento estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. Los cálculos para dotaciones, de agua se realizarán utilizando los siguientes datos de consumo: Residencial 350 litro/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.
4. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

Estimación de la demanda de los nuevos sectores

Para la estimación de la demanda de abastecimiento de agua de los nuevos sectores recogidos en el PGOU, se consideran las dotaciones establecidas en la ORDEN ARM/2656/2008 de 10 de septiembre "instrucción de planificación hidrológica" en su Anexo IV. Y el Plan Hidrológico de la Demarcación de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas.

Dotaciones de consumo doméstico en litros por habitante y día. Población permanente:

- Población menor de 50.000 habitantes
- Valor de referencia 180 l/hab. día

Dotaciones de demanda para usos urbanos que incluyan actividades económicas de bajo consumo de agua

- Población menor de 50.000 habitantes
- Valor de referencia 250 l/hab. Día
- Valor de tolerancia $\pm 20\%$ (200-300 l/hab. Día)



En base a estos parámetros se establecen los siguientes consumos generales, deberán verificarse en los preceptivos planeamientos de desarrollo de los distintos sectores, sometiéndolos al preceptivo informe de la compañía suministradora y organismos públicos.

- Demanda sectores industriales 0,5 l/seg. por hectárea neta
- Demanda sectores residenciales 0,005 l/seg. por vivienda.

Indicar que tanto la superficie neta de parcelas de los sectores industriales como el número de viviendas de los residenciales es estimativo por lo que estará sujeto al desarrollo del planeamiento correspondiente.

A partir de estos datos se obtiene la siguiente tabla de consumo:



CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MACAEL						
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE LOS NUEVOS SECTORES	
					DEMANDA DIARIA (m ³)	CAUDAL PUNTA (l/s)
URBANO NO CONSOLIDADO	Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325	76,58	0,0022
	Terciario	Crta Olula	SUnc-T1	3.706	11,21	0,0003
	Residencial	Ctra. Laroya	SUnc-R1	10.288	2,59	0,0750
	Residencial	Avda. Ronda	SUnc-R2	2.765	9,50	0,2750
	Residencial	C/ Juan Jiménez	SUnc-R3	3.280	9,07	0,2625
	Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795	36,29	1,0500
	Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423	62,64	1,8125
	Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193	58,32	1,6875
URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO ANTERIOR AL PLAN GENERAL	Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074	15,98	0,4625
	Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865	15,12	0,4375
					70,42	2,0375
	Residencial	Altos de la Viña P1	SURO APA SAU-1 P1	32.041		
	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374	908,03	0,0263
	Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110	360,19	0,0104
	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861	54,86	1,5875
	Residencial	Jotatel	SURS-R2	29.936	51,41	1,4875
Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447	91,15	2,6375	
TOTALES				650.383	1833,37	13,8517
NOTA: Dado que se implanta un sistema separativo, las obras hidráulicas de aguas fecales deberán dimensionarse en función de la demanda de abastecimiento y su caudal punta.						



Cálculo de superficies:

Relación Superficie Neta/Superficie Bruta = 0,7 Ha neta/Ha bruta

Para la estimación del caudal punta, en el caso de ciudades pequeñas y poblaciones rurales se aconseja (según el criterio de autores especializados) un factor punta mayor de 2,4. Se han tanteado diversas fórmulas ampliamente utilizadas para la estimación del caudal punta obteniendo los siguientes factores: K=2,54 (Harman, W.G.), K=2,53 (Fair y Geyer), K=2,90 (Babbitt y Baumann).

De lo anterior se establecen las siguientes demandas de los nuevos sectores:

- | | |
|------------------|----------------------|
| – Demanda diaria | 1.833 m ³ |
| – Caudal punta | 13.85 l/s |

Infraestructuras propuestas

El Excmo. Ayto. de Macael adjudicó la prestación de la asistencia técnica para la redacción del Proyecto de Depósito Regulador de Agua Potable en Macael.

Como primera fase del contrato de asistencia se ha procedido a hacer una toma de datos para determinar las necesidades del núcleo de Macael.

En esta primera fase se recopiló la información básica necesaria para determinar las necesidades y viabilidad inicial de las posibles ubicaciones.

- Información geológica
- Información climatológica
- Información cartográfica
- Censos de población y viviendas
- Datos básicos municipales (infraestructuras, planeamiento urbano, estacionalidad, consumos actuales de agua por los propios ayuntamientos)
- Prognosis de crecimiento para el año horizonte
- Etc

En la actualidad el proyecto está redactado y en fase de tramitación. Se prevé la ejecución de un nuevo depósito regulador de 3.400 m³ de capacidad al sur del núcleo urbano abastecido desde el sondeo "Los Moros". El proyecto mejorará notablemente el suministro ya que al cambiar la ubicación del depósito regulador, en cuanto a distancia desde el sondeo y en cuanto a cota, se modifica la curva resistente del sistema, y por tanto varía el punto de funcionamiento del equipo electro-bomba sumergible, desplazándolo del punto de mejor rendimiento, además de funcionar con caudales y alturas que disminuirán la vida útil de elementos como cojinete axial, eje o cierre mecánico.

El proyecto recoge también la necesaria la sustitución del actual equipo electro-bomba sumergible por otro cuyo su punto de funcionamiento óptimo se adapta a las nuevas condiciones de impulsión.

Según se recoge en el proyecto, el equipo de bombeo se situará a 90 metros de profundidad, diseñado para 23,5 l/s. Tanto la capacidad del nuevo depósito como el caudal previsto mejorarán notablemente el suministro actual cubriendo a su vez la demanda de los nuevos sectores.



De las infraestructuras propuestas se prevé la ejecución de una arteria desde el nuevo depósito cuyo trazado discurre hacia la Avda. de las Viñas y Ctra. de Tahal para regularizar el suministro de la zona alta del núcleo urbano y, a través de la C/ Industrial 1, reforzar la zona industrial y los nuevos sectores en desarrollo.

Generación de vertidos (considerando red separativa).

Infraestructuras existentes de Saneamiento.

Existen distintas infraestructuras de saneamiento que recorre la población conectados a la depuradora de Fines, precisamente las aguas pluviales se vierten a los arroyos que rodean el municipio mediante aliviaderos.

Actualmente se encuentran en fase de ejecución (o proyecto) distintos tramos para completar la recogida de fecales a la depuradora, principalmente en la zona Este del municipio, donde se ejecutarán colectores de diámetro 315 mm en la Ctra. De Tahal.

En los desarrollos de futuros sectores en cuanto a infraestructuras de saneamiento: "Se planteará un sistema separativo, con vertido de las aguas pluviales, al que confluyen las escorrentías naturales de la zona, mientras que la red de saneamiento deberá conectar con los colector previsto, a partir del cual se conectará con el colector general que llega a I EDAR de Fines.

En cuanto a las redes de saneamiento, han sido gestionadas por la empresa GALASA, existiendo un proyecto de ejecución de distintos colectores para dar servicio a la zona Oeste de la Población desviando las aguas fecales de la zona industrial del núcleo urbano, concretamente hacia el cruce de la Avda. de Andalucía con la Ctra. De Taha. Se propone completar la instalación de recogidas de fecales de la zona industrial prolongando o ampliando los colectores hasta los nuevos sectores.

Las condiciones de las infraestructuras de saneamiento necesarias en cuanto su implantación y cumplimiento con la legalidad vigente estarán en conformidad con las directrices establecidas en el actual PGOU y adaptadas a las nuevas normativas que le son de aplicación.

Referente a los usos industriales de deberá cumplir la siguiente normativa:

Vertidos industriales

1. En esta materia se cumplirán en todo caso las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y Las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley estatal de Evaluación Ambiental. y la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía así como los reglamentos que las desarrollan.
2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de a vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.



3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.
4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

Y con carácter genérico en cuanto a las condiciones ambientales se recoge en las NNUU:

Limitaciones por vertidos y saneamiento

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:
 - a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.
 - b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, "white spirit", benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, percloroetileno, etc.
 - c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mgrs./litro.
 - d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.
 - e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.
 - f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:
 - Algún tipo de molestia pública.
 - La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.
 - La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.
 - g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.
 - h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.
3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento, vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:



CARACTERÍSTICAS DEL VERTIDO	VALORES LÍMITE (Concentraciones en mg/l)
Temperatura	40º
Ph	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo Total	4
Cromo Hexavalente	1
Cobre Total	3
Cianuro totales	10
Cianuros libres	2
Cinz total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0,02
Níquel total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

INFRAESTRUCTURAS DEL CICLO DEL AGUA

En el documento de revisión del PGOU se recoge que las propuestas para el abastecimiento y saneamiento obedecen a la estrategia que se establezca en Macael para la gestión del agua.

Las actuaciones deben actuar en base a las previsiones de crecimiento previstas en el PGOU, donde dadas las características topográficas existen varias cuencas sobre las que se habrá que considerar en especial las redes de saneamiento estableciendo las necesaria medidas de redes separativas y en su caso establecer los aliviaderos necesarios para el vertido en los arroyos que delimitan las zonas de crecimiento.

En resumen las previsiones de la Red de Saneamiento son:

- La red de saneamiento prevista es sistema separativo, y se deberán establecer las instalaciones correspondientes para el vertido de aguas pluviales a los distintos arroyos con capacidad de vertido suficiente para la cuenca en la que se implantan los nuevos sectores.
- La red de saneamiento de aguas negras se conectará con la red principal que comunica las redes municipales con la depuradora de Fines. A este respecto se ha recogido en el presente documento el proyecto realizado por GALASA con el fin de desviar del centro urbano el paso de aguas negras que provienen de la zona industrial, ampliando la capacidad de la red en previsión del aumento del suelo industrial.
- Se analiza a continuación la capacidad prevista de la EDAR, para evaluar la disponibilidad de capacidad para el tratamiento de las aguas fecales y pluviales de los nuevos sectores.



Debido a la diferencia de cota de los sectores industriales situado al Este del núcleo de población, será necesario elevar parte de las aguas fecales hasta la cota del colector existente.

SANEAMIENTO AGUAS FECALES.

ESTIMACIÓN DE CAUDALES Y CAPACIDAD DE DEPURACIÓN:

Es necesario, en este caso, tener en cuenta varios aspectos:

- Capacidad de depuración de la E.D.A.R.
- Capacidad de las estructuras hidráulicas de la E.D.A.R.
- Capacidad de transporte de los colectores, desde el polígono a la E.D.A.R.
- Características de la Red de saneamiento para evacuar las aguas de lluvia.

Situación actual:

El sistema de saneamiento del municipio de Macael pertenece al Infraestructura Supramunicipal de Saneamiento de Fines-Macael-Olula del Río, cuyos elementos se detallan a continuación:

La “EDAR FINES-MACAEL-OLULA” tiene una capacidad nominal de 16.300 habitantes-equivalentes, y su funcionamiento se basa en el sistema de aireación prolongada. No se tiene información sobre ampliaciones realizadas en la planta, planes de ampliación de la misma, o vertidos procedentes de los municipios de Fines y Olula del Río.

Los principales elementos de que consta son:

- Línea de agua: obra de llegada (pozo de gruesos e impulsión), pre-tratamiento (tamizado + desarenador-desengrasador), reactor biológico, decantación secundaria, desinfección y salida del agua tratada.
- Línea de fangos: espesador, deshidratación mediante centrífuga y almacenamiento en contenedor.

El colector de llegada a la EDAR tiene una longitud de unos 12 Km. y discurre por los ríos Almanzora y Macael recogiendo las aguas de los distintos núcleos. Este colector se está ejecutando mediante tubería de Polietileno de 315, 400 y 500 mm. de diámetro.

El emisario tiene previsto verter al río Almanzora junto a la salida de la EDAR mediante tubería de PVC de diámetro 315 mm.

Los propietarios de todas las infraestructuras de depuración son los Ayuntamientos de Fines, Macael y Olula del Río.

Por otra parte, para los nuevos sectores, se prevé realizar una red separativa, cuyas canalizaciones de aguas residuales conectarán a los colectores que se están instalando, vertiendo posteriormente al colector que conduce a la EDAR, mientras que las pluviales desembocarán en los distintos arroyos que rodean el término municipal.

RED DE AGUAS RESIDUALES:

Estimación de los caudales de vertido:



Para el cálculo de los caudales que se verterán a red, se estima que el 100% de la dotación de abastecimiento irá a parar a la de aguas residuales, con lo cual se mantiene un adecuado margen de seguridad.

Habitantes equivalentes:

Resulta necesario conocer los habitantes equivalentes por contaminación, H.E. para evaluar si la EDAR tendrá capacidad para absorber los vertidos procedentes de los sectores industrial que se prevén.

Se prevé que en los sectores industriales se instalen distintos tipos de industrias, entre las que se podrían destacar las que se dedican a la transformación de productos alimenticios, ya que producen vertidos que pueden contener una gran carga contaminante, o las dedicadas a otras actividades (concesionarios, almacenes, etc...) cuyos efluentes resultan menos contaminantes; en todo caso se tratará de industrias de bajo consumo de agua. No obstante todas ellas deberán poseer una planta de tratamiento previa al vertido a la red que cumplirá los parámetros de la normativa municipal en la materia. En este sentido se establece un valor máximo admisible de vertido de DB05 de 1.000 mg/l.

Además para el cálculo de los habitantes equivalentes, se deberá tener en cuenta como normativa de referencia lo señalado tanto en el artículo 2.f) del Real Decreto-Ley 11/1995, como en el artículo 4 del Real Decreto 509/1996, considerando un habitante equivalente como la carga orgánica biodegradable con una demanda bioquímica de oxígeno de 60 gramos de oxígeno por día.

Dado que se establece un valor máximo admisible de DB05 de 1.000 mg/l. y entendiendo que las industrias tendrán que realizar un proceso previo de decantación y depuración en primera instancia antes de verter a la red y verterán por debajo de este valor, podremos obtener su equivalencia en H.E. Puesto que el mencionado pre-tratamiento de los vertidos reducirá la carga contaminante a los niveles señalados, el efluente se puede asimilar a un agua residual urbana. De este modo, según las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento y Saneamiento de Poblaciones, considerando que la dotación urbana es de 200 l/hab.día. y su tasa de crecimiento es del 1%, para un horizonte de 25 años, en el año horizonte la dotación será:

$$D_{2037} = D_{2012} (1+0,01)^{25} = 200 \times 1,0125 = 321 \text{ l/hab día}$$

En los sectores residenciales se establecen también que el 100% de la demanda de abastecimiento se recoge a la red de fecales, siendo la consideración de estos residuos 100% procesos no industriales.



CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MACAEL					
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	AGUAS RESIDUALES
					HAB. EQUIV.
URBANO NO CONSOLIDADO	Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325	239
	Terciario	Ctra. Olula	SUnc-T1	3.706	35
	Residencial	Ctra. Laroya	SUnc-R1	10.288	34
	Residencial	Avda. Ronda	SUnc-R2	2.765	124
	Residencial	C/ Juan Jiménez	SUnc-R3	3.280	118
	Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795	472
	Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423	814
	Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193	758
	Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074	208
	Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865	197
URB. ORD. CON PI. APROBADO ANTERIOR AL PGOU	Residencial	Altos de la Viña P1	SURO APA SAU-1 P1	32.041	915
URBANIZABLE SECTORIZADO	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374	2832
	Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110	1123
	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861	713
	Residencial	Jotatel	SURS-R2	29.936	668
	Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447	1500
TOTALES				650.383	10748

NOTA: Dado que se implanta un sistema separativo, las obras hidráulicas de aguas fecales deberán dimensionarse en función de la demanda de abastecimiento y su caudal punta.



Ha de tenerse en cuenta que el término población equivalente industrial resulta en cierto modo no totalmente preciso, por existir otros parámetros que también intervienen en la caracterización de las aguas residuales, no sólo la DB05. No obstante, en este caso, con vertidos con carga fundamentalmente orgánica, este resulta ser el parámetro más representativo de la carga contaminante.

Por tanto, en relación con la EDAR de Fines, en el que se establece una capacidad para la EDAR máxima inicial de 16.300 habitantes equivalentes, siendo el caudal de vertido aportado por los nuevos sectores de 10.748 habitantes equivalentes, se establece que a medida que se consolidan los nuevos sectores se deberá analizar la capacidad de depuración de planta, ampliándola si fuera necesario.

Colectores generales hacia la E.D.A.R.:

Dado que se establece para el desarrollo del sector la implantación de un sistema separativo, el caudal a depurar es el correspondiente a la demanda de abastecimiento de los distintos sectores. Por lo tanto las obras hidráulicas de aguas fecales deben dimensionarse para un caudal total de 1.833 m³ diarios.

Este aspecto, que deber ser cuidadosamente analizado sobre las conducciones de la E.D.A.R. lo que permitirá proyectar unas estructuras hidráulicas eficientes y optimizadas desde el punto de vista económico.



CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MACAEL							
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	DEMANDA DE ABASTECIMIENTO DE LOS NUEVOS SECTORES		
					DEMANDA DIARIA (m ³)	CAUDAL PUNTA (l/s)	
URBANO NO CONSOLIDADO	Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325	76,58	0,0022	
	Terciario	Ctra. Olula	SUnc-T1	3.706	11,21	0,0003	
	Residencial	Ctra. Laroya	SUnc-R1	10.288	2,59	0,0750	
	Residencial	Avda. Ronda	SUnc-R2	2.765	9,50	0,2750	
	Residencial	C/ Juan Jiménez	SUnc-R3	3.280	9,07	0,2625	
	Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795	36,29	1,0500	
	Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423	62,64	1,8125	
	Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193	58,32	1,6875	
	Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074	15,98	0,4625	
	Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865	15,12	0,4375	
	URB. ORD. CON PI. APROBADO ANTERIOR AL PGOU	Residencial	Altos de la Viña P1	SURO APA SAU-1 P1	32.041	70,42	2,0375
	URBANIZABLE SECTORIZADO	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299374	908,03	0,0263
		Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110	360,19	0,0104
Residencial		Las Majadillas	SURS-R1	23.861	54,86	1,5875	
Residencial		Jotatel	SURS-R2	29.936	51,41	1,4875	
Terciario		Parque Municipal	SURS-T1	29.447	91,15	2,6375	
TOTALES				650.383	1833,37	13,8517	

NOTA: Dado que se implanta un sistema separativo, las obras hidráulicas de aguas fecales deberán dimensionarse en función de la demanda de abastecimiento y su caudal punta.



Infraestructuras actuales de colectores de aguas fecales.

En relación a las infraestructuras existentes en la red de saneamiento del municipio y la capacidad máxima permitida tanto en dichas infraestructuras como en la EDAR correspondiente a dichas redes, de acuerdo a las Infraestructuras existentes en la actualidad en dichas infraestructuras de saneamiento, con los estándares y prescripciones existentes para dichas Infraestructuras, así como con los crecimientos estimados e incorporados al referido Plan General para los próximos años, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- La red prevista es separativa y la conexión de la red de saneamiento deberá realizarse a la red de colectores que se están Instalando y que verterán el agua residual en la canalización que conduce a la EDAR verificando su capacidad para un incremento de aporte de 1.833 m³/día
- Las Normas de Técnicas de Saneamiento y Abastecimiento del Servido Municipal de Aguas reflejan las condiciones de los suministros que deberán instalarse en las distintas áreas de crecimiento. Por lo cual el futuro Proyecto deberá redactarse y ejecutarse siguiendo las premisas de las citadas Normas.
- Se adjunta plano indicativo del trazado propuesto de la red, así como de los puntos de proyectos de infraestructuras en marcha (nuevo depósito de aguas, nuevos colectores. El desarrollo de otras infraestructuras corresponderá al preceptivo proyecto de urbanización que deberá contar con los informes de viabilidad correspondientes.

RED DE AGUAS PLUVIALES

El término municipal se encuentra rodeado de varios arroyos, todas las aguas pluviales de los nuevos sectores deberán conducir finalmente a unos de estos arroyos. Dada la configuración establecida de los viales propuestos en los sectores a desarrollar, se procede a la estimación de caudales de cada una de los sectores, que irán unificándose a medida que se produzcan confluencia de cuencas. El desarrollo de cada sector deberá considerar los caudales de otros sectores que se encuentren aguas arriba dimensionando sus conducciones en función de las directrices recogidas en los planos de saneamiento del presente documento.

Por último indicar que los cálculos establecidos en el presente documento deberán verificarse en los preceptivos documentos de Planeamiento de desarrollo de cada sector, sometiéndose a informe de la compañía suministradora y organismos oficiales.

Los coeficientes de escorrentía estimados son 0.95 para áreas pavimentadas y 0.2 para zona verde o no pavimentadas.



CLASIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE MACAEL					
CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	PLUVIALES (m ³ /s)
URBANO NO CONSOLIDADO	Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325	0,30
	Terciario	Ctra. Olula	SUnc-T1	3.706	0,07
	Residencial	Ctra. Laroya	SUnc-R1	10.288	0,24
	Residencial	Avda. Ronda	SUnc-R2	2.765	0,06
	Residencial	C/ Juan Jiménez	SUnc-R3	3.280	0,08
	Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795	0,55
	Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423	0,35
	Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193	0,33
	Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074	0,16
	Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865	0,23
URB. ORD. CON PI. APROBADO ANTERIOR AL PGOU					0,74
URBANIZABLE SECTORIZADO	Residencial	Altos de la Viña P1	SURO APA SAU-1 P1	32.041	
	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374	3,16
	Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110	1,29
	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861	0,55
	Residencial	Jotatel	SURS-R2	29.936	0,69
Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447	0,68	
TOTALES				650.383	9,46
NOTA: Dado que se implanta un sistema separativo, las obras hidráulicas de aguas fecales deberán dimensionarse en función de la demanda de abastecimiento y su caudal punta.					



Consumo de Energía Eléctrica.

Con objeto de determinar la demanda energética de los nuevos sectores de suelo a desarrollar, se establecen los siguientes criterios de cálculo:

- En tipología de uso intensivo se estima que el 70% de las parcelas será menor de 300 m², el 10% de las parcelas serán mayores de 1000 m² y el 20% restante estará entre los 300 y 1000 m².
- La estimación de potencia se realiza en base a la instrucción de 14 de octubre de 2004, BOJA nº 216 de 5 de noviembre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa que establece 50 W/m²t para uso industrial y 100 W/m²t en terciario.
- En uso residencial el cálculo se establece en función de nº máximo de viviendas, asignando electrificación Básica a la vivienda protegida y electrificación elevada a la vivienda libre. Dado que el nº de vivienda protegida establecida es el mínimo de cada sector puede considerarse la potencia obtenida como la mayor demanda de cada sector, ya que a medida que aumente el nº de vivienda protegida (o de electrificación básica), disminuirá la potencia total.
- El planteamiento de cada sector deberá establecer la demanda real, en base a la Normativa que en su momento de desarrollo le sea de aplicación.

En base a la información recibida y la previsión de necesidades se procede a informar en los siguientes apartados la situación en cuanto suministro eléctrico.

Infraestructuras eléctricas existentes.

La zona está atravesada por líneas de media tensión que suministran a los centros de baja repartidos por el municipio. Por último indicar que no existe capacidad en media y baja tensión para nuevos suministros con la actual infraestructura eléctrica.

Habiéndose solicitado datos de la compañía eléctrica SEVILLANA-ENDESA sobre la infraestructura eléctrica en el municipio de Macael, se ha transmitido desde dicha compañía es la preocupación por el estado deficitario de la instalación en la actualidad, y la necesidad de ejecutar un plan integrado en la comarca, que podría pasar por la construcción de una nueva subestación eléctrica.

Las líneas existentes de 66-55 Kv provienen de la subestación de Vera que se alimenta a 132 Kv; estas líneas suministran a las subestaciones de MT de Albox, Reverte y Fines, desde la que se disponen la actual red de MT para los anillos de Centros de Transformación de distribución en Baja hacia Macael (desde Fines).

Desde el POTA se propuso la ejecución de una gran infraestructura de distribución eléctrica a 400 Kv desde la nueva subestación Baza, atravesando por Macael para enlazar con la Subestación de Alta localizada en el TM de Vera, esta línea de 400 Kv está ejecutada, situándose su trazado definitivo al Norte de Olula del Río y Fines

Actualmente no existe una previsión para la ampliación de las redes por parte de la compañía suministradora.

Se propone el soterramiento de los tramos de líneas de alta tensión que atraviesen los suelos urbanos y urbanizables.”

Las condiciones de las infraestructuras eléctricas necesarias en cuanto su implantación y cumplimiento con la legalidad vigente estarán en conformidad con las directrices establecidas en el actual PGOU y adaptadas a las nuevas normativas que le son de aplicación.



Las infraestructuras para la energía eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el suministro de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañara en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el Suelo Urbano y Urbanizable todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la localidad se realizará conforme a las previsiones del presente Plan realizadas de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.
5. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.
6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar así como las de alta, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
7. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

En base a la instrucción de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa se realiza el presente cálculo de necesidades:



CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m ²)	ESTIMACION DE LA DEMANDA ENERGÉTICA PARA SUBESTACION (en MW)
URBANO NO CONSOLIDADO	Industrial	El Carril 2	SUnc-I1	25.325,00	0,40
	Terciario	Ctra. Olula	SUnc-T1	3.706,00	0,18
	Residencial	Ctra. Laroya	SUnc-R1	10.288,00	0,04
	Residencial	Avda. Ronda	SUnc-R2	2.765,00	0,07
	Residencial	C/ Juan Jiménez	SUnc-R3	3.280,00	0,06
	Residencial	Tahal	SUnc-R4	23.795,00	0,22
	Residencial	El Cuco	SUnc-R5	15.423,00	0,37
	Residencial	Cañada Vieja	SUnc-R6	14.193,00	0,34
	Residencial	Paseo Ronda	SUnc-R7	7.074,00	0,11
	Residencial	Barranco de Liria	SUnc-R8	9.865,00	0,11
URBANIZABLE ORDENADO CON PLANEAMIENTO APROBADO ANTERIOR AL PLAN GENERAL	Residencial	Altos de la Viña P1	SURO APA SAU-1 P1	32.041,00	0,42
URBANIZABLE SECTORIZADO	Industrial	El Garrobico	SURS-I1	299.374	4,14
	Industrial	El Carril 1	SURS-I2	119.110,00	1,69
	Residencial	Las Majadillas	SURS-R1	23.861,00	0,32
	Residencial	Jotatel	SURS-R2	29.935,00	0,30
	Terciario	Parque Municipal	SURS-T1	29.447,00	1,15
				TOTAL	9,92



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MACAEL

ANEXO II
ALEGACIONES AL AVANCE DEL PGOU

APROBACIÓN INICIAL
JUNIO 2012



ANEXO II: ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO AVANCE DEL PGOU	2
1.- PROCESO DE FORMACIÓN DEL PGOU Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA.....	3
1.1.- Participación hasta la fase de Avance	3
1.1.1.- Listado de sugerencias al Avance del Nuevo Plan General.....	3
1.1.2.- Respuesta a las sugerencias.....	6
INDICE IMAGENES	
Imagen 1. Plano situación sugerencias al Documento de Avance de PGOU	34
INDICE TABLAS	
Tabla 1. Listado de sugerencias al Avance del PGOU	6



ANEXO II: ALEGACIONES PRESENTADAS AL DOCUMENTO AVANCE DEL PGOU



1.- PROCESO DE FORMACIÓN DEL PGOU Y FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA

1.1.- Participación hasta la fase de Avance

Una vez deducida la necesidad de la sustitución del planeamiento general vigente por un nuevo PGOU, por el Ayuntamiento se procedió a acometer las actuaciones procedentes, iniciándose los trabajos de redacción culminándose con la fase de Información-Diagnóstico y a continuación se procedió a la redacción del Avance.

Con fecha 14 de febrero de 2006 se publicó en BOP el acuerdo del Ayuntamiento de Macael de 20 de enero de 2006, referente a la exposición pública del Avance del PGOU, con lo finalidad de que por asociaciones y particulares se pudieran formular sugerencias y otras alternativas de planeamiento. Durante dicha exposición y como resultado de la realización un intenso trabajo de concertación sobre los desarrollos previstos en el Avance y el modelo de ciudad propuesto. Como resultado del proceso se formularon 40 escritos de sugerencias y alternativas, en su mayor parte referentes a cuestiones de interés particular, sobre cuya respuesta detallada nos remitimos al Informe que se incorpora al presente documento realizado por el equipo redactor del presente documento, así como a la síntesis del proceso que se incluye en este apartado.

1.1.1.- Listado de sugerencias al Avance del Nuevo Plan General

Nº	REG	NOMBRE	DNI	SOLICITUD
1	350	Joaquín Rubio Valdés	75.200.975-Z	Sea urbanizable la totalidad de sus parcelas (51, 52 y 171, polígono 3)
2	400	Serafín Sabiote Molina	45.582.416-G	Parcela 51, polígono 1 se incluya íntegramente en UNC-2
3	401	José Muro Molina	75.172.738-K	Parcela 51, polígono 1 se incluya íntegramente en UNC-2
4	416	Juan A. Torres Lozano	75.219.777-W	Parcela 3, polígono 2 se incluya en UNC-2
5	492	Eduardo Cruz Rueda	75.210.990-R	Parcela de su propiedad, sea incluida íntegramente en SC-1
6	498	Antonia Sáez Lozano	75.180.201-D	Parcela de su propiedad sea incluida en UE-27
7	527	Antonio Antolín Tapia	75.172.964-V	Parcela 2, polígono 1 se incluya en UNC-2



8	538	Luís Cañadas Martínez	75.219.636-E	Terrenos de su propiedad sean incluidos en UNC-2
9	545	Emilio Pastor Torres	23.198.125-A	Solar y casa en C. Juan Jiménez conserve calificación como suelo urbano directo
10	551	Rosa Hernández Tijeras	73.172.588-C	Parcelas de su propiedad sean incluidas en el PGOU
11	552	Ana Hernández Tijeras		Parcelas de su propiedad sean incluidas en el PGOU
12	566	Pedro Ortiz Arjona	75.172.820-B	Parcela 9 (seg) polígono 2, sea incluida en UNC-2 Parcela 1 (seg) polígono 3, sea incluida en UNC-2 Parcela 9 (seg) polígono 2, sea incluida en UNC-2
13	567	José del Águila López	27.250.560-E	Parcela de su propiedad (SI-3)(sea incluida como suelo urbanizable Sectorizado Industrial
14	568	Carmelo Llorente La Fuente	51.567.759-X	Terrenos de su propiedad sean incluidos en UE-14 Aumento edificabilidad a 1
15	569	José Luís Franco Martínez	75.219.781-Y	Terreno junto Sau-1 sean incluidos como Urbanizable Sectorizado Residencial
16	570	Andrés Franco Reche	27.250.701-W	Aumento edificabilidad de sectores 4, 5 y 7 a 1 Se propone sector urbanizable Sectorizado en el Canfornal con edificabilidad de 0,3 y densidad de 30 viv/ha Subdivisión del sector 7 en 2 sectores
17	571	Ramón Ramos Sánchez	27.095.637-G	Incluir parcela de su propiedad en UNC-2
18	576	Rodrigo Márquez Soler		Aumento de edificabilidad en S-4
19	577	Ginés y Juan Márquez	75.219.686-A	Parcelas 54 y 75, polígono 1 sean incluidas en UNC-



		Latorre		2
20	578	Juan P. Cruz Sánchez	27.267.378-G	Aumento edificabilidad en S-4
21	580	Juan R. Rubio Sánchez		Rectificar límites y aumento edificabilidad en S-4
22	587	Mª del Mar Laborda Ortega	27.511.936-A	Parcela 4, polígono 2 sea incluida en UNC-2
23	588	Mª del Mar Laborda Ortega	27.511.936-A	Dividir S-8 en dos sectores independientes
24	589	Mª del Mar Laborda Ortega	27.511.936-A	Dividir UE-27 y separar sus terrenos en otra UE
25	590	José L. Molina Lozano	27.270.393-Y	Aumento edificabilidad en S-5 a 0,6
26	592	Antonio Guevara González	27.096.291-Z	Aumento edificabilidad en S-4
27	593	Suriester del Arroyl S.L.	B-04.333.076	Aumento edificabilidad en S-4 y S-5 a 0,6
28	599	Pedro Cruz Guerrero	27.208.198	Cambio de calificación de Industrial a Residencial
29	600	Pedro Cruz Guerrero	27.208.198	Cambiar el uso de UE-20 a residencial
30	601	Gesprovillas S.L.		Incluir parcela 40, polígono 2 en SC-1 Parcela 53, polígono 3 aumento edificabilidad en UNC-2
31	603	Asoc. Vecinos El Canfornal		Sistema de abastecimiento dual Incluir Cerro El Nacimiento en PGOU Proponer Cortijo Juan Rubio como Bien de Interés Cultural
32	612	Antonio Franco Medina	27.156.726-M	Aumento edificabilidad en S-4
33	613	Hnos Márquez Pérez	27.259.030-M	No se haga urbanizable S-4



34	614	Ma Dolores y José L. Franco Martínez	75.219.781-Y	Aumento edificabilidad en UNC-2 al doble
35	631	Pedro Sáez Reche	75.172.891-J	Fincas 1942 y 834, polígono 1 sean incluidas en UNC-2
36	668	Juan A. Tárraga Pérez	22.817.405-W	Su propiedad (gasolinera) mantenga su uso actual y no como SGV
37	765	Emilio Sánchez Sáez	27.229.666-N	Recalificación de Parcelas 58 y 15 en Las Majadillas
38	1023	Asc. Amigos Museo Mármol		Protección de intereses culturales según Sugerencia
39	1212	Antonio Martos Mesas	75.172.777-Z	Parcela 20 polígono 2 sea urbanizable
40	1920	El Cortijo Marcos SL	B-04.412.227	Convertir suelo en urbanizable según Sugerencia

Tabla 1. Listado de sugerencias al Avance del PGOU

1.1.2.- Respuesta a las sugerencias

Sugerencia nº1 formulada por D. Joaquín Rubio Valdés (nº reg 350 de 16/02/2006)

D. Joaquín Rubio Valdés con NIF 75.200.975-Z presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de pleno dominio de las fincas sitas en:

- Polígono 003; parcela 00051; paraje Las Majadillas
- Polígono 003; parcela 00052; paraje Las Majadillas
- Polígono 003; parcela 00171; paraje Las Majadillas

Solicita:

Calificación total de sus parcelas en suelo urbanizable

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.



B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº2 formulada por D. Serafín Sabiote Molina nº reg 400 de 27/02/2006)

D. Serafín Sabiote Molina con NIF 45.582.416-G presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que el Avance del PGOU ha considerado la delimitación de la UNC-2, y la parcela 51 del polígono 1 queda parcialmente dividida.

Solicita:

Que se incluya la referida parcela íntegramente.

Documentación adjunta:

Sí. Planos

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº3 formulada por D. José Muro Molina (nº reg 401 de 27/02/2006)

D. José Muro Molina con NIF 75.172.738-K presenta la Sugerencia en su propio nombre.



Expone:

Que el Avance del PGOU ha considerado la delimitación de la UNC-2, y la parcela 51 del polígono 1 queda parcialmente dividida.

Solicita:

Que se incluya la referida parcela íntegramente.

Documentación adjunta:

Sí. Planos

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº4 formulada por D. Juan Antonio Torres Lozano (nº reg 416 de 1/03/2006)

D. Juan Antonio Torres Lozano con NIF 75.219.777-W presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de terrenos en El Canfornal y que se encuentran calificados como suelo urbanizable No Sectorizado

Solicita:

Que se incluyan en el Sector próximo UNC-2 con la finalidad de poder construir.

Documentación adjunta:

Sí. Planos de situación y dimensiones de la parcela

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.



B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº5 formulada por D. Eduardo Cruz Rueda (nº reg 492 de 08/03/2006)

D. Eduardo Cruz Rueda con NIF 75.210.990-R presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que el Avance del PGOU ha considerado la delimitación de la SC-1 queda parcialmente dividido.

Solicita:

Se incluya la referida parcela íntegramente

Documentación adjunta:

Sí. Planos

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº6 formulada por Dña. Antonia Sáez Lozano y D. Serafín Arriaga Cruz (nº reg 498 de 08/03/2006)

Dña. Antonia Sáez Lozano y D. Serafín Arriaga Cruz con NIF 75.180.201-D y 27.161.310-N respectivamente presentan la Sugerencia ambos en su propio nombre.

Solicita:

Se incluya en el Sector UE-27 la superficie de 1.500 m² de parcela en la que poder construir una vivienda de no más de 300 m²



Documentación adjunta:

Plano

A. Resumen:

Propietario de suelo, colindante con suelo propuesto como Urbano No Consolidado de uso residencial, que solicita se le incorpore en el ámbito colindante.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº7 formulada por D. Rafael Caballero Escámez nº reg 527 de 13/03/2006)

D. Rafael Caballero Escámez con NIF 52.813.744-V presenta la Sugerencia en nombre de D. Antonio Antolín Tapia y Dña. Ana Cruz Navarro con NIF 75.172.946-V y 75.172.621-L respectivamente

Expone:

- Que son titulares de parcela en El Canfornal (Polígono 1, parcela nº 2)
- Que no ha sido incluida dicha finca en la UNC-2

Solicita:

Que sea incluida dicha parcela en la UNC-2

Documentación adjunta:

Sí. Plano de perímetro y CD con el perímetro digital de la finca en ACAD-2000

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº8 formulada por D. Luís Cañadas Martínez (nº reg 538 de 13/03/2006)

D. Luís Cañadas Martínez con NIF 75.219.636-E presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que terrenos de su propiedad se encuentran en Suelo No Sectorizado

Solicita:

Se incluyan en el suelo UNC-2 para poder legalizar la construcción existente

Documentación adjunta:

Sí. Plano

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº9 formulada por D. Emilio Pastor Torres (nº reg 545 de 13/03/2006)

D. Emilio Pastor Torres con NIF 23.198.125-A presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

- Que es propietario de unos terrenos situados en la C. Juan Jiménez según la siguiente descripción:
 - Solar para edificar con una superficie aproximada de 306 m², referencia catastral 1820111WG6312S
 - Casa con superficie de 80 m² construidos y patio de 226 m², referencia catastral 1820114WG6312S
- Que dichos terrenos fueron calificados anteriormente como suelo urbano directo y contradictoriamente en la actualidad están dentro de la UE-3; sin embargo están liquidado el IBI como suelo urbano directo.
- Que como constructor estarían en disposición de acometer obras de construcción de alguna promoción.

Solicita:

Que los terrenos de su propiedad se incorporen al expte. Del PGOU como suelo Urbano Directo (consolidado o no consolidado)

A. Resumen:



Propietario de suelos incluido en Suelo Urbano no Consolidado, que solicita se incluya su suelo en Urbano Consolidado.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, y a la consideración de la necesidad de acabar de las necesarias infraestructuras la zona, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº10 formulada por Dña. Rosa Hdez Tijeras (nº reg 551 de 14/03/2006)

Dña. Rosa Hdez Tijeras presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Solicita:

Sean incluidas las parcelas de mi propiedad en el Plan General, estas parcelas están a unos 100 metros de Fina (Zona Canfornal)

Documentación adjunta:

No

A. Resumen:

Propietario de la zona Canfornal que solicita la inclusión de sus fincas dentro del perímetro de suelos Urbanos y/o Urbanizables.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº11 formulada por Dña. Ana Hdez Tijeras (nº reg 552 de 14/03/2006)

Dña. Ana Hdez Tijeras presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Solicita:

Sean incluidas las parcelas de mi propiedad en el Plan General, estas parcelas están a unos 100 metros de Fina (zona Canfornal)

Documentación adjunta:

No



A. Resumen:

Propietario de la zona Canfornal que solicita la inclusión de sus fincas dentro del perímetro de suelos Urbanos y/o Urbanizables.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº12 formulada por D. Pedro Ortíz Arjona (nº reg 566 de 14/03/2006)

D. Pedro Ortíz Arjona con NIF 75.172.820-B presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

- Que es propietario de finca en El Canfornal de 7.278,65 m²
- Que es propietario de finca en El Canfornal de 3.078,86 m²
- Que es propietario de finca en El Canfornal de 5.000,00 m²

Solicita:

Se incluya en la UNC-2 (Unidad No Consolidada del Canfornal)

Documentación adjunta:

Planos.

Contrato privado de compra venta.

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº13 formulada por D. José del Águila López (nº reg 567 de 14/03/2006)

D. José del Águila López con NIF 27.250.560-E presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de parcela SI-3 (según plano adjunto)

Solicita:

Que dicho terreno sea incluido como suelo urbanizable sectorizado industrial

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Propuesta de Clasificar suelos No Urbanizables en suelos Urbanizables Industrial en base a su conexión con la carretera antigua de acceso al municipio y la nueva circunvalación, y en base que en dicha zona ya se realizan actuaciones industriales al aire libre.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando la sugerencia presentada como una posibilidad a estudiar, si bien presenta el inconveniente de partida de la distancia al resto de la población y a los actuales suelos industriales.

Sugerencia nº14 formulada por D. Carmelo Llorente La Fuente (nº reg 568 de 14/03/2006)

D. Carmelo Llorente La Fuente con NIF 51.567.759-X presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Solicita:

Terrenos de su propiedad sean incluidos en UE-14, y aumento de edificabilidad a 1

Documentación adjunta: No

A. Resumen:

Propuesta de incluir en suelo Urbano No Consolidado terrenos de su propiedad.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº15 formulada por D. José L. Franco Martínez (nº reg 569 de 14/03/2006)

D. José L. Franco Martínez con NIF 75.219.781-Y presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de parcela SAU1-P-1 (según plano adjunto)

Solicita:

Que dicho terreno pase a suelo urbano según los terrenos limítrofes

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Propuesta de Clasificar suelos No Urbanizables en suelos Urbanizable residencial en base a que son una oportunidad de crecimiento en la zona al estar lindando con los suelos en desarrollo colindantes SAU-1.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando la sugerencia presentada como una posibilidad a estudiar, en función de la conveniencia o no del crecimiento hacia la zona indicada en la misma.

Sugerencia nº16 formulada por D. Andrés Franco Reche (nº reg 570 de 14/03/2006)

D. Andrés Franco Reche con NIF 27.250.701-W presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Solicita:

1. Cambiar edificabilidad y admitir 4 plantas de altura en los sectores 4, 5 y 7 de suelo urbanizable sectorizado
2. Proponer un sector Urbanizable Sectorizado en la zona del Canfornal
3. Subdivisión del Sector 7 en dos sectores
4. Corrección de la delimitación del sector 3 propiedad de los Hnos. del "Cortijo Marcos"

Documentación adjunta:

Planos.

16.1

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad e incrementar el nº de plantas.



B. Contestación:

Las densidades de vivienda por Hs propuestas en los sectores 4, 5 y 7 en el documento de Avance son 40, 30 y 35 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael. Las condiciones de altura serán objeto de los planes de desarrollo.

16.2

A. Resumen:

Se propone en la zona "El Canfornal, en los suelos Urbanizables No sectorizados la delimitación de suelo Urbanizable Ordenado en base a la posibilidad de poderse realizar una gestión fácil de los mismos.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos y establecer un nuevo suelo Urbanizable sectorizado será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

16.3

A. Resumen:

Se propone la división de los suelos Urbanizables Sectorizados S-7 en dos para facilitar la gestión, en espacial de la zona Este.

B. Contestación:

La división del sector es posible su estudio, si bien la excesiva fragmentación de los ámbitos en los suelos Urbanizables conlleva una atomización de los suelos dotacionales, por lo que mantener el ámbito y la división en Unidades de ejecución para su desarrollo puede ser más conveniente, no obstante será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

16.4

A. Resumen:

Se propone el ajuste del ámbito S-3 para su ajuste a la propiedad de los Hnos. Sánchez Martínez

B. Contestación:

La situación del Cementerio y la necesidad de ordenación de su entorno hace factible estudiar la propuesta la cual será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº17 formulada por D. Ramón Ramos Sánchez nº reg 571 de 14/03/2006)

D. Ramón Ramos Sánchez con NIF 27.095.637-G presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Solicita:

Ampliación de zona urbanizable en el sentido de documentos adjuntos.

Documentación adjunta:

Planos.

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº18 formulada por D. Rodrigo Márquez Soler (nº reg 576 de 14/03/2006)

D. Rodrigo Márquez Soler presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de terrenos en el suelo urbanizable S-4

Solicita:

Que se aumente la edificabilidad ya que considera que es muy baja y no se puede rentabilizar.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-4.

B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector 4 en el documento de Avance son 40 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en



las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº19 formulada por D. Ginés y Juan Márquez Latorre (nº reg 577 de 14/03/2006)

D. Ginés y Juan Márquez Latorre presenta la Sugerencia ambos en su propio nombre.

Expone:

Que son propietarios de terrenos en El Canfornal, parcelas 54 y 75 del Polígono 1, calificadas como Suelo No Sectorizado

Solicita:

Que se incluyan dentro del Sector UNC-2

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº20 formulada por D. Juan Pedro Cruz Sánchez (nº reg 578 de 14/03/2006)

D. Juan Pedro Cruz Sánchez con NIF 27.267.378-G presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietarios de terrenos en el Sector Urbanizable S-4

Solicita:

Que se aumente la edificabilidad ya que considera que es muy baja y no se puede rentabilizar.



Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-4.

B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector 4 en el documento de Avance son 40 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº21 formulada por D. Juan Ramón Rubio Sánchez (nº reg 580 de 15/03/2006)

D. Juan Ramón Rubio Sánchez presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietarios de terrenos en el Sector Urbanizable S-4

Solicita:

Que se incorpore la totalidad de los terrenos en el Sector S-4, toda la finca tiene una superficie de 5.430,00 m²

Que se aumente la edificabilidad del sector ya que entiende que es muy baja y las cesiones muy grandes.

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Propuesta de que se amplíe el sector incluyendo los suelos de su propiedad colindantes y cambiar la edificabilidad en el sector S-4.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector 4 en el documento de Avance son 40 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará



función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº22 formulada por Dña. Mª del Mar Laborda Ortega (nº reg 587 de 15/03/2006)

Dña. Mª del Mar Laborda Ortega con NIF 27.511.936-A presenta la Sugerencia en su propio nombre y en el de varios familiares.

Expone:

Que es propietaria junto con otros familiares de finca rústica sita en el Paraje El Canfornal con una superficie de 35.001,79 m² correspondiendo con la parcela 4 del polígono 2

Solicita:

Que se cambie a suelo urbanizable sectorizado para poder llevar a cabo el desarrollo de la urbanización en parcelas de 1.500 m² aproximadamente.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº23 formulada por Dña. Mª del Mar Laborda Ortega (nº reg 588 de 15/03/2006)

Dña. Mª del Mar Laborda Ortega con NIF 27.511.936-A presenta la Sugerencia en su propio nombre y en el de varios familiares.

Expone:

Que es propietaria junto con otros familiares de varias fincas sitas en Barranco Los Juarez incluidas en el Sector S-8

Solicita:



Revisión de las condiciones del Sector S-8, ya que su desarrollo depende de los sectores UE-26, UE-24 y UE-13, y además mientras este n en activo las industrias existentes no se desarrollara.

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Se propone la división de los suelos Urbanizables Sectorizados S-8 en dos para facilitar la gestión.

B. Contestación:

La división del sector es posible su estudio, si bien la excesiva fragmentación de los ámbitos en los suelos Urbanizables conlleva una atomización de los suelos dotacionales, por lo que mantener el ámbito y la división en Unidades de ejecución para su desarrollo puede ser más conveniente, no obstante será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº24 formulada por Dña. Mª del Mar Laborda Ortega (nº reg 589 de 15/03/2006)

Dña. Mª del Mar Laborda Ortega con NIF 27.511.936-A presenta la Sugerencia en su propio nombre y en el de varios familiares.

Expone:

Que es propietaria junto con otros familiares de varias fincas urbanas sitas en Barranco Los Juarez incluidas en la Unidad de Ejecución UE-27

Solicita:

Excluir de la UE-27 parte de los terrenos de la familia Laborda Ortega para que formen una Unidad de Ejecución de Urbano No Consolidado Independiente.

Documentación adjunta:

Plano.

A. Resumen:

Se propone la división de la UE-27 en dos para facilitar la gestión.

B. Contestación:

La división del sector es posible su estudio y se propone su análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº25 formulada por D. José Luís Molina Lozano (nº reg 590 de 15/03/2006)

D. José Luís Molina Lozano con NIF 27.270.393-Y presenta la Sugerencia en su nombre.

Expone:

Que ha alcanzado un acuerdo de compraventa de una finca en Macael.

Que la finca se encuentra adscrita al sector designado como S-5

Solicita:

Que la edificabilidad de dicho sector sea de 0,6 m²/m² en lugar de lo que hay previsto.

Que se tenga en cuenta la propuesta de ordenación que se planteará al Ayto. en un futuro próximo.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-5 aumentándola de 0,3 a 0,6.

B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector S-5 en el documento de Avance son 30 viv/hs siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº26 formulada por D. Antonio Guevara González (nº reg 592 de 15/03/2006)

D. Antonio Guevara González con NIF 27.096.291-Z presenta la Sugerencia en su nombre.

Expone:

Que es propietario de terrenos en el Sector Urbanizable S-4

Solicita:

Que se aumente la edificabilidad ya que considera que es muy baja.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-4.



B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector S-4 en el documento de Avance son 40 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº27 formulada por D. Francisco Martínez-Cosentino Justo (nº reg 593 de 15/03/2006)

D. Francisco Martínez-Cosentino Justo presenta la Sugerencia en nombre de SURISTER DEL ARROYO S.L. con CIF B-04.333.076

Expone:

- Que ha alcanzado un acuerdo de compraventa de una finca en Macael.
- Que la finca se encuentra adscrita al sector designado como S-5 y S-4
- Que existen zonas con edificabilidad 0,75
- La necesidad de incremento de edificabilidad para poder garantizar el retorno de las inversiones en suelo.

Solicita:

- Que la edificabilidad de dicho sector sea de 0,6 m²/m² en lugar de lo que hay previsto.
- Que se tenga en cuenta la propuesta de ordenación que se planteará al Ayto. en un futuro próximo.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-4 y S-5 a 0,6 m²/m².

B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector S-4 y S-5 en el documento de Avance son 40 y 30 viv/hs siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

El PGOU debe contemplar la viabilidad de las actuaciones propuestas dentro de los parámetros normales de inversión necesaria para los mismos.



Sugerencia nº28 formulada por D. Pedro Cruz Guerrero (nº reg 599 de 16/03/2006)

D. Pedro Cruz Guerrero con NIF 27.208.198 presenta la Sugerencia en nombre de P. Cruz S.A.

Expone:

Que son propietarios de terrenos situados en la C-26 con una superficie bruta de 8.888,56 m², que tiene calificación de suelo urbano consolidado industrial.

Solicita:

- Que los terrenos C-26 tengan calificación de suelo residencial, dividiendo la la C-26 en dos unidades, una de las cuales coincida con su propiedad
- Que se agrupen todos los usos industriales en los posibles polígonos industriales
- Que se considere el gasto que supondrá dismantelar esta industria y reubicar en otra zona.

Documentación adjunta:

Planos.

A. Resumen:

Propuesta de dividir el ámbito C-26 de usos terciario& Industrial en dos y se califiquen como residencial,

B. Contestación:

El suelo es ya Urbano Consolidado, por lo que su división no procede salvo que se delimitarán nuevas Unidades de ejecución por necesidades de completar la zona por cambios de uso por ejemplo. La propuesta de cambio del uso propuesto a residencial, en principio no se considera factible dada la desvinculación con el resto del suelo de uso residencial y por la incidencia de la ctra A-349, no obstante será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº29 formulada por D. Pedro Cruz Guerrero (nº reg 600 de 16/03/2006)

D. Pedro Cruz Guerrero con NIF 27.208.198 presenta la Sugerencia en nombre de P. Cruz S.A.

Expone:

Que son propietarios de terrenos situados en la UE-20.1 con una superficie bruta de 3.706,34 m², que tiene calificación de suelo urbano consolidado industrial.

Solicita:

- Que los terrenos UE-20.1 tengan calificación de suelo residencial con derecho al aprovechamiento ya asignado a esta parcela
- Que se agrupen todos los usos industriales en los posibles polígonos industriales
- Que se considere el gasto que supondrá dismantelar esta industria y reubicar en otra zona.



Documentación adjunta:

Planos

A. Resumen:

Propuesta de usos terciario& Industrial a residencial en el ámbito UE-20.1., y que se agrupen todos los usos industriales en los polígonos industriales y se considere el coste de ello.

B. Contestación:

La propuesta de cambio del uso propuesto a residencial, en principio no se considera factible dada la desvinculación con el resto del suelo de uso residencial y por la incidencia de los accesos a ctra A-349 y de las instalaciones terciarias e industriales en el entorno, si bien por otro lado se prevé suelo urbanizable para uso residencial en terrenos colindantes S-9 por ello se propone que sea objeto de análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Respecto a la concentración de los usos industriales en determinadas zonas es un proceso complejo que salvo causas mayores y de interés general debe ser llevado a cabo mediante una política de facilitar las nuevas implantaciones de forma coordinada conjugando los intereses generales y particulares, y cuyos costes no pueden ser asumidos solo por la administración actuante.

Sugerencia nº30 formulada por D. Pedro Fco. Navarro Sánchez (nº reg 601 de 16/03/2006)

D. Pedro Fco. Navarro Sánchez con NIF 75.224.100-R presenta la Sugerencia en nombre de GESPROVILLAS SL

Expone:

Que es propietaria de dos parcelas en el término municipal de MACAEL en el Paraje de El Canformal, parcela 40 del polígono 2 y parcela segregada de la número 53 del polígono 3.

Solicita:

- Que parte de su suelo está en la zona S.C.1 y parte en suelo SNC-1 por lo que solicita la incorporación de ambas parcelas en el sector urbanístico 1 (SC-1)
- Aumento de edificabilidad al 0,30 ya que el 0,08 que contempla el plan se considera excesivamente bajo para un aprovechamiento medio.

Documentación adjunta:

Planos

A. Resumen:

Que parte de su suelo está en la zona S.C.1 y parte en suelo SNC-1 por lo que solicita la incorporación de ambas parcelas en el sector urbanístico 1 (SC-1)



Aumento de edificabilidad al 0,30 ya que el 0,08 que contempla el plan se considera excesivamente bajo para un aprovechamiento medio.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos.

En cuanto al incremento de la edificabilidad esta debe ser acorde a la ordenación que se pretende en la zona y en principio la propuesta es la que se considera coherente con los objetivos del PGOU.

No obstante la consideración o no de modificar los ámbitos así como la edificabilidad de la zona será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº 31 formulada por D. José Cintas Antolín (nº reg 603 de 16/03/2006)

D. José Cintas Antolín con NIF 27.193.253-P presenta la Sugerencia en calidad de presidente en nombre de Asociación de Vecinos El Canfornal

Expone:

1. Que han llegado a acuerdo en asamblea de poner un sistema de abastecimiento dual en El Canfornal, dos tuberías una con agua para abastecimiento urbano y otra con agua para otros usos (balsas, riego de pequeños huertos...)
2. También se propuso incluir el Cerro del Nacimiento en el PGOU
3. Y que el Cortijo de Juan Rubio sea propuesto como Bien de Interés cultural

Solicita:

Se considere el sistema dual de abastecimiento en El Canfornal y la inclusión del Cerro del Nacimiento en el PGOU.

Documentación adjunta:

31.1

A. Resumen:

Propuesta de establecer un sistema de abastecimiento dual en El Canfornal, dos tuberías una con agua para abastecimiento urbano y otra con agua para otros usos (balsas, riego de pequeños huertos...).

B. Contestación:

La propuesta de infraestructuras debe ser acorde con los desarrollos previstos en el municipio, lo que incide en el diseño de los mismos. Por tanto el análisis de la propuesta será consecuencia de los objetivos de desarrollo que se establezcan y de las necesidades que se estimen se deben cubrir dentro de los lógicos parámetros de sostenibilidad que debe considerarse de forma especial en la Zona del Canfornal.



31.2

A. Resumen:

Incluir el Cerro del Nacimiento en el PGOU

Se propone como Bien de Interés cultural el Cortijo de Juan Rubio.

B. Contestación:

La propuesta de inclusión del Cerro del nacimiento en el PGOU no queda clara en que parámetros se establece, si a efectos de inclusión en zonas de desarrollo o de protección.

31.3

A. Resumen:

Se propone como Bien de Interés cultural el Cortijo de Juan Rubio.

B. Contestación:

Todo inmueble que reúna condiciones de Interés Cultural debe ser objeto de estudio, transmitiendo a la Administración la conveniencia de analizar la si dicho bien debe ser catalogado.

Sugerencia nº32 formulada por D. Antonio Franco Medina (nº reg 612 de 16 /03/2006)

D. Antonio Franco Medina con NIF 27.156.726-M presenta la Sugerencia en su propio nombre

Expone:

Que es propietarios de terrenos en el Sector Urbanizable S-4

Solicita:

Que se aumente la edificabilidad ya que considera que es muy baja.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Propuesta de cambiar la edificabilidad en el sector S-4.

B. Contestación:

La densidad de vivienda por Hs propuestas en el sector S-4 en el documento de Avance son 40 siendo la media propuesta en el avance para todos los suelos urbanizables de 48 v/hs y la densidad de los suelos urbanizables en las NNSS adaptadas a la LOUA están en 54 v/hs. Por tanto la determinación de las densidades definitivas estará función de la ordenación global de las previsiones de suelo y su distribución, la tendencia es establecer un



equilibrio razonable en el que una excesiva densidad puede llevar a una saturación de determinadas zonas con los problemas de accesibilidad que ello conlleva dada las características de Macael.

Sugerencia nº33 formulada por D. José Márquez Pérez (nº reg 613 de 16/03/2006)

D. José Márquez Pérez con NIF 27.259.030-M presenta la Sugerencia en su propio nombre y en representación de Hnos Márquez Pérez

Expone:

- Que están en desacuerdo con los metros acordados para expropiar
- Que no se le ha notificado formalmente
- Que no quieren urbanizar

Solicita:

Documentación adjunta:

A. Resumen:

Se trasmite la no conformidad con la posibilidad de una expropiación y el no deseo de acometer obras de urbanización. (No establece lugar ni circunstancias urbanísticas).

B. Contestación:

El documento de Avance es una propuesta de ordenación del Término Municipal para su desarrollo en general y Urbanístico en particular, y como tal propuesta su finalidad es trasladar los criterios y soluciones que la administración propone a la sociedad en general y a los habitantes de Macael en particular, sin que dicho documento tenga capacidad para propiciar actos tales como expropiaciones, o establecimiento de obligaciones, los cuales quedarán establecidos en su caso en el documento de PGOU que tras su elaboración y tramitación sea aprobado definitivamente según los procedimientos que establece la Ley.

Sugerencia nº34 formulada por Dña. M^a Dolores y D. José Luís Franco Márquez (nº reg 614 de 16/03/2006)

Dña. M^a Dolores y D. José Luís Franco Márquez presenta la Sugerencia ambos en su propio nombre.

Expone:

Que son propietarios de terrenos incluidos en el Sector UNC-2 del Canfornal y consideran que la edificabilidad es muy baja

Solicita:

Que se eleve la edificabilidad al menos al doble, y por tanto el nº de máximo de viviendas proporcionalmente.



Documentación adjunta:

Planos

A. Resumen:

Que se eleve la edificabilidad al menos al doble, y por tanto el nº de máximo de viviendas proporcionalmente.

B. Contestación:

En cuanto al incremento de la edificabilidad, y del nº de viviendas esta debe ser acorde a la ordenación que se pretende en la zona y en principio la propuesta es la que se considera coherente con los objetivos del PGOU.

No obstante la consideración de modificar la edificabilidad de la zona será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº35 formulada por D. Pedro Sáez Reche (nº reg 631 de 20/03/2006)

D. Pedro Sáez Reche con DNI 75.172.891-J presenta la Sugerencia en su propio nombre

Expone:

Que es propietario de la finca rústica nº 1942 y 834 situada en el Paraje El Canfornal, polígono 1, parcela catastral 14

Solicita:

Que las fincas sean incluidas dentro de la unidad de actuación urbanística del Canfornal.

Documentación adjunta:

Ficha catastral

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.



Sugerencia nº36 formulada por D. Juan Antonio Tárraga Pérez (nº reg 668 de 24/03/2006)

D. Juan Antonio Tárraga Pérez con NIF 22.817.405-W presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Solicita:

Que el terreno de su propiedad mantenga el uso actual y no sea incluido como SGV

Documentación adjunta:

Plano

A. Resumen:

Se deduce de la sugerencia que se refiere a la zona de EESS, que se recoge como SGV en el documento de Avance, y se solicita que se excluya como SGV y se mantenga su actual uso.

B. Contestación:

Se considera la propuesta como de interés en base a mantener el uso existente, siempre y cuando no se establezca incompatibilidad con los usos que se prevean en el entorno, por tanto se considera la conveniencia de un análisis más pormenorizado en cuanto al uso existente y la delimitación del Sistema viario en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº37 formulada por D. Emilio Sánchez Sáez (nº reg 765 de 11/04/2006)

D. Emilio Sánchez Sáez con NIF 27.229.666-N presenta la Sugerencia en su propio nombre.

Expone:

Que es propietario de terrenos sitos en Las Majadillas, parcela 58 y parcela 15

Solicita:

Un estudio de recalificación de sus terrenos.

Documentación adjunta:

Ficha catastral

A. Resumen:

Solicita la recalificación de los terrenos, deduciendo por la información aportada que se considere como suelos Urbanizables Sectorizados, ya que en el Avance se proponen los suelos objeto de la sugerencia como Urbanizables No Sectorizados.

B. Contestación:



Los terrenos objeto de la sugerencia están dentro del ámbito propuesto como Suelo Urbanizable No sectorizado en el Avance y su consideración como urbanizable sectorizado no se justifica de entrada dada la separación con los actuales suelos urbanos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº38 formulada por D. Ramón Ramos Sánchez (nº reg 1023 de 30/05/2006)

D. Ramón Ramos Sánchez con NIF 27.095.637-G presenta la Sugerencia en calidad de presidente de la Asociación de Amigos del Museo del mármol de Macael.

Expone:

Solicita:

- Considerar como bien de interés cultural el Molino de los Ceferinos sito en el río Laroya para su futura restauración.
- Considerar como bien de interés cultural la antigua fábrica de mármol denominada del "Gafas"
- Garantizar como bien de interés cultural la necrópolis neolítica del Canfornal
- Garantizar como bien de interés cultural el asentamiento argánico Bº Collado
- Considerar como bien de interés cultural el cortijo de D. Antonio Ortíz
- Reservar los aledaños de la fáabirca del Gafas para la construcción del posible museo del mármol
- Proteger lo que pueda quedar de Macael El Alto para reparar el crimen histótico y la profanación de las tumbas y espacios de los antepasados
- Reservar una cantera fuera de explotación como recuperación de la etnografía del Cantero.
- Añadir como bien de interés cultural "El Molino del Marchal" para impedir su transformación.

Documentación adjunta:

A. Resumen:

1. Considerar como bien de interés cultural el Molino de los Ceferinos sito en el río Laroya para su futura restauración.
2. Considerar como bien de interés cultural la antigua fábrica de mármol denominada del "Gafas"
3. Garantizar como bien de interés cultural la necrópolis neolítica del Canfornal
4. Garantizar como bien de interés cultural el asentamiento argánico Bº Collado
5. Considerar como bien de interés cultural el cortijo de D. Antonio Ortíz
6. Reservar los aledaños de la fábrica del Gafas para la construcción del posible museo del mármol
7. Proteger lo que pueda quedar de Macael El Alto para reparar el crimen histórico y la profanación de las tumbas y espacios de los antepasados
8. Reservar una cantera fuera de explotación como recuperación de la etnografía del Cantero.
9. Añadir como bien de interés cultural "El Molino del Marchal" para impedir su transformación.

B. Contestación:

Alguno de los elementos enumerados ya constan entre los de Interés Cultural, no obstante se debe considerar que todo patrimonio que reúna condiciones de Interés Cultural debe ser objeto de estudio, transmitiendo a la Administración la conveniencia de realizar la comprobación y estudio de los elementos enunciados así como la



conveniencia de establecer alguna cantera para centro de interpretación, y a partir de los estudios a realizar establecer que actuaciones encaminadas a la protección del patrimonio cultural es necesario adoptar.

Sugerencia nº39 formulada por D. Antonio Martos Mesas (nº reg 1212 de 04/07/2006)

D. Antonio Martos Mesas con NIF 75.172.777-Z presenta la Sugerencia en su propio nombre

Expone:

Que es propietario de la parcela 20 del polígono 2

Solicita:

Que se le aplique la misma característica de urbanizable que a las parcelas colindantes

Documentación adjunta:

Planos

A. Resumen:

Propietarios de suelos en la zona "El Canfornal, que solicitan que los suelos de su propiedad en distintas zonas donde el Avance proponía suelos Urbanos No consolidados, Urbanizables No Sectorizados, y otros, que se consideren todos ellos dentro de los suelos Urbanos No Consolidados.

B. Contestación:

La delimitación propuesta en el Avance obedece a criterios de ordenación del territorio, considerando las sugerencias presentadas que no se justifican un cambio de ámbitos, no obstante la consideración o no de modificar los ámbitos será objeto del análisis más pormenorizado en la elaboración del documento para Aprobación Inicial.

Sugerencia nº40 formulada por El Cortijo Marcos S.L. (nº reg 1920 de 03/11/2006)

Expone:

Expone a través de informe propuesta para estudiar

Solicita:

Se clasifique el suelo No Urbanizable en Urbanizable

Documentación adjunta:

Informe Ingeniero técnico de minas

A. Resumen:



Clasificar como suelo Urbanizable suelos No Urbanizables sitos en el paraje "Barrio El Collado".

B. Contestación:

La propuesta se considera interesante en cuanto puede articular el barrio "ElCollado" existente con futuros crecimientos en la zona del rio Laroya, estableciéndose nuevas alternativas de accesos y disponibilidad de equipamientos que también sean de utilidad para el barrio existente.

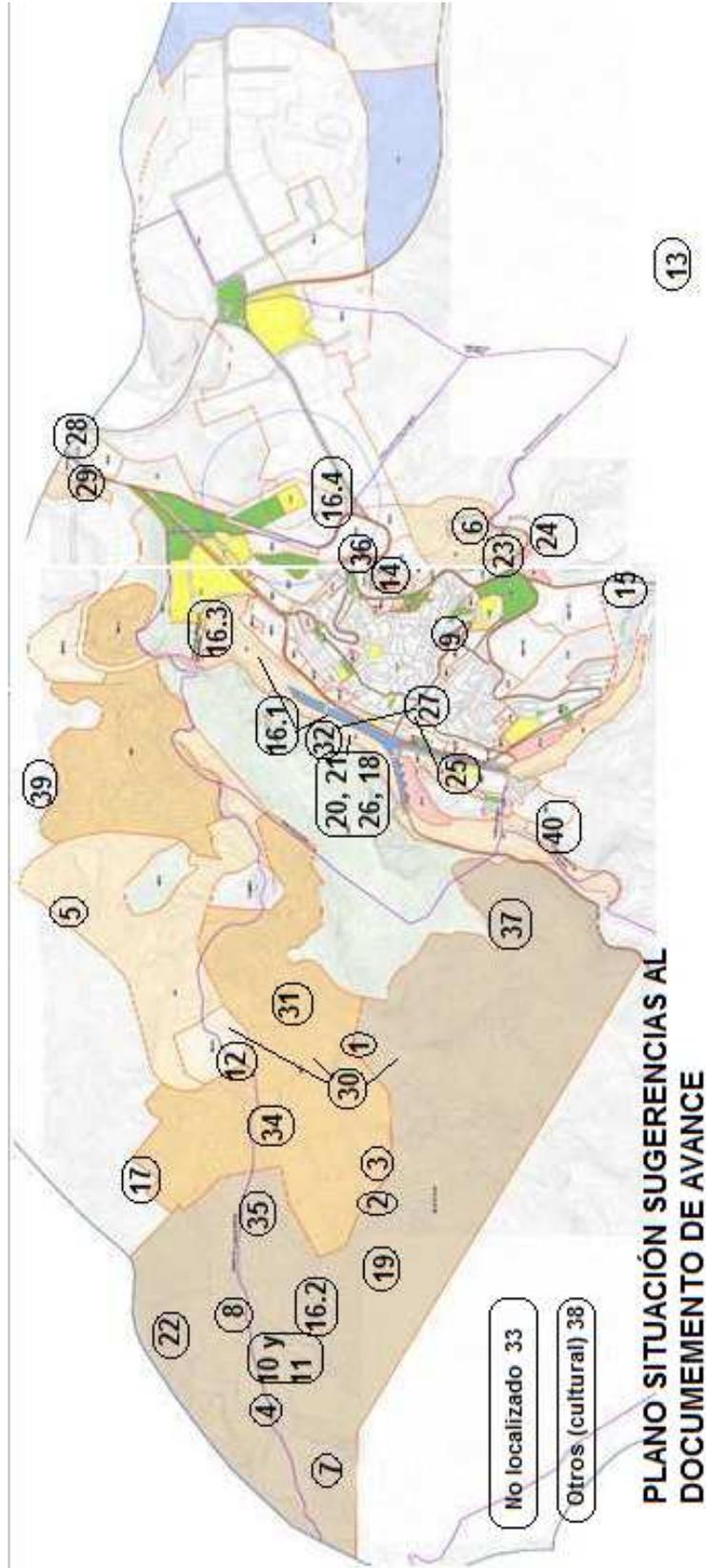


Imagen 1. Plano situación sugerencias al Documento de Avance de PGOU