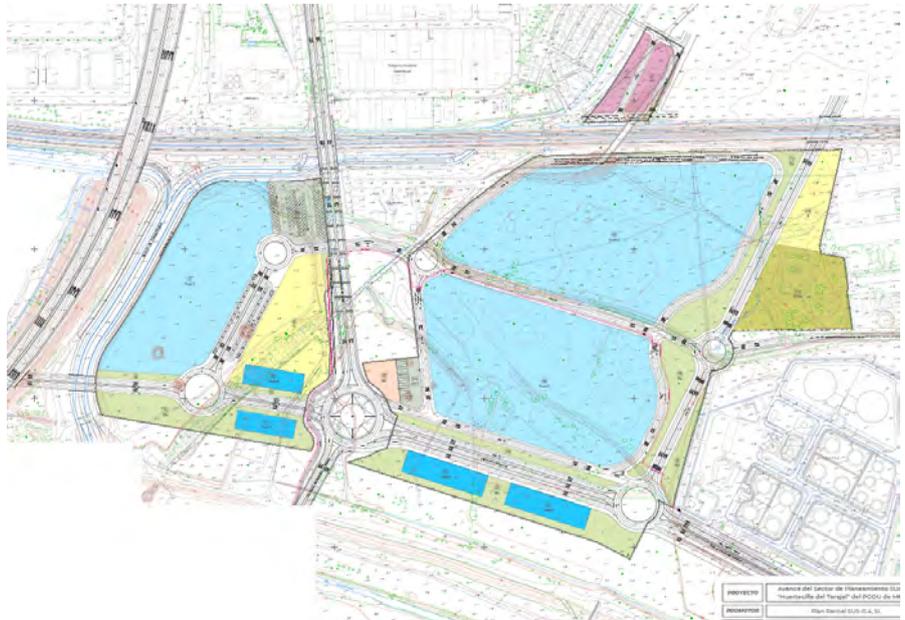


FECHA: 21 de febrero de 2024

ARQUITECTO:
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL

PROMOTOR:
PLAN PARCIAL SUSG4 S.L.



AVANCE DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal" DEL PGOU DE MÁLAGA

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUS-G.4 "HUERTECILLA-TARAJAL"**
DEL PGOU DE MÁLAGA

INDICE

1.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.....	3
2. OBJETO DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.....	4
3. JUSTIFICACIÓN.....	5
4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL.....	7
5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.....	7
5.1. Afecciones territoriales.....	7
5.2. Afecciones ambientales.....	9
5.3. Afecciones sectoriales.....	10
5.3.1. Riesgo de inundación.....	10
5.3.2. Servidumbres aeronáuticas.....	12
5.3.3. Carreteras.....	14
5.3.4. Ferrocarril.....	14
6. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. CIFRAS DE LA ORDENACIÓN.....	14
7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.....	17
Alternativa 0. No desarrollar el sector.....	17
Alternativa 1. Ordenación indicativa establecida en el PGOU vigente.....	18
Alternativa 2. Ordenación con uso mayoritariamente logístico y parcelas de tamaño medio.....	18
Alternativa 3. Ordenación con uso mayoritariamente logístico y parcelas de gran tamaño.....	19
Criterios de selección.....	20

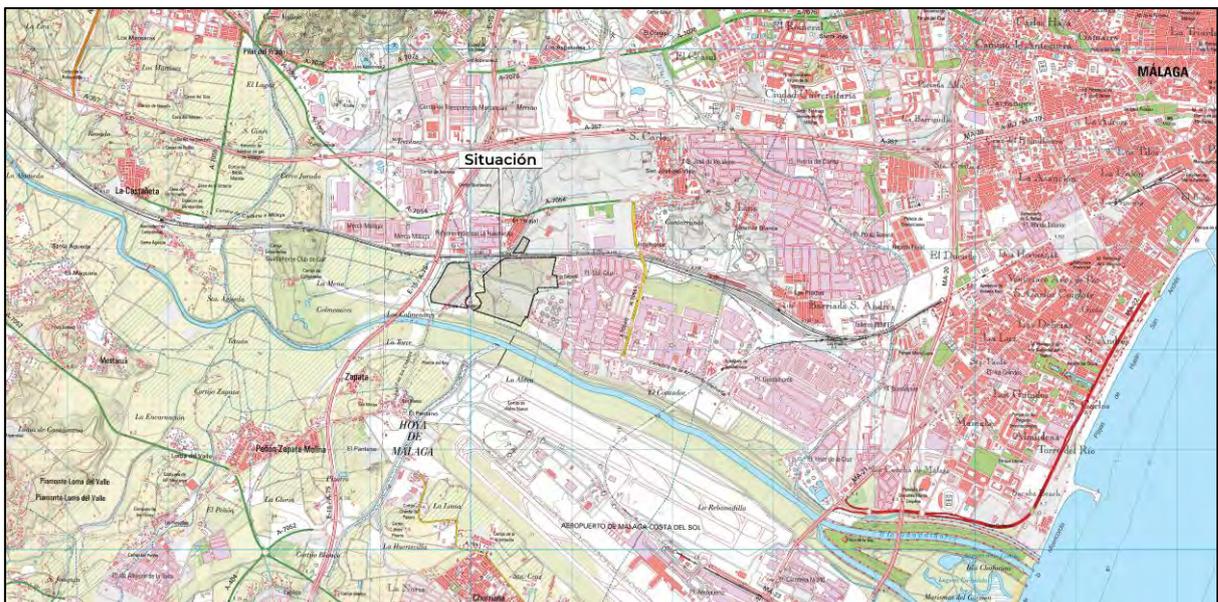
ÍNDICE DE PLANOS

Plano 01. Situación 1:25.000
Plano 02. Ortofoto 1:7.500
Plano 03. Accesos. 1:12.500
Plano 04.1. Afecciones por legislación sectorial. Inundabilidad. 1:5.000
Plano 04.2. Afecciones por legislación sectorial. Servidumbres aeronáuticas. 1:5.000
Plano 04.3. Afecciones por legislación sectorial. Carreteras. 1:5.000
Plano 05.1. Alternativa de ordenación 0. 1:3.000
Plano 05.2. Alternativa de ordenación 1. 1:5.000
Plano 05.3. Alternativa de ordenación 2. 1:3.000
Plano 05.4. Alternativa de ordenación 3. 1:3.000
Plano 06. Propuesta de posible división en unidades de ejecución. 1:2.000

AVANCE DEL PLAN PARCIAL
DEL SECTOR SUS-G.4 "HUERTECILLA-TARAJAL"
DEL PGOU DE MÁLAGA

1.- SITUACIÓN Y ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

El Plan Parcial afecta al sector del suelo urbanizable SUS.G.4 "Huertecilla-Tarajal" del PGOU de Málaga, con una superficie total de 510.974 m²s.



Situación del sector



Ámbito de la actuación

2. OBJETO DEL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO.

En la ficha de planeamiento del PGOU de Málaga de 2011 se determina lo siguiente:

IDENTIFICACION

BARRIO	Guadalhorce	HOJA	10	SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal"
--------	-------------	------	----	-------------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Area de Reparto	Uso	Superficie (m ² s)	Sí con Apr. (m ² s)	Sí Público/Asoc. (m ² s)	Índice Techo edif. m ² q/m ² s. -m ² t	A. Medio UA/m ² s	Densidad Uvi./Ha
AR.SUS-P	PRODUCTIVO	510.484,24	510.484,24		0,4500	0,3030	1,68

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Ordenación pormenorizada del ámbito a partir del esquema estructural propuesto, con destino preferente a acoger actividades empresariales incentivadas por la proximidad al Aeropuerto, requiriendo una imagen muy cualificada como fachada urbana ante el mismo.

Deberá ordenarse para mezcla de usos productivos compatibles con el terciario, cuya composición habrá de definirse de modo que se asegure la adecuación ambiental y la imagen de calidad del conjunto.

Los tipos edificatorios deberán corresponder a la gama amplia de actividades económicas que puede asumir el sector, pero con concepción unitaria en cuanto a la calidad y la escena urbana.

Realizará las conexiones viarias con el exterior del sector, así como la posición relativa de las zonas verdes en el conjunto.

Es preceptiva para el planeamiento de desarrollo (Plan Parcial), la aplicación de las Normas y Ordenanzas que estable el Plan General para el uso Productivo.

Por tener menos de 15 viviendas/ Ha, y además la tipología propuesta no se considera apta para la construcción de vivienda protegida, no estará obligado a la reserva de VPO, compensándose en el resto del Área de Reparto.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Al ser un suelo afectado por la huella acústica del aeropuerto, no podrá calificarse ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

El desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.

El instrumento urbanístico de desarrollo debe remitirse al Ministerio de Fomento, junto con dicho estudio aeronáutico, para la emisión del preceptivo informe vinculante, en aplicación de lo previsto en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

El aprovechamiento subjetivo de los propietarios del sector será el definido por el planeamiento general una vez que se apliquen al mismo los condicionantes que, en su caso, establezca el informe del Ministerio de Fomento, no generando, en el caso de su disminución, ningún tipo de derecho a indemnización.

A los efectos del cumplimiento del artículo 17 de la LOUA, se considera como uso característico productivo.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m ² s	Superficie de Techo Edificable m ² t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia	
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		102.011,91	1,00	102.011,91	44,41%	B+2	PROD-1/PROD-3.B	
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		120.000,00	1,20	144.000,00	52,24%		PROD-5	
PRODUCTIVO LOGISTICO								
COMERCIAL								
RESIDENCIAL		7.706,00	0,70	5.394,20	3,35%	B+2	UAD	
EQUIPAMIENTO PRIVADO								
TOTALES:		229.717,91		251.406,11	100,00%			
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	139.209,05	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	87.056,45		10% Cesión Aprovech. - UAS		25.140,61	
Dotaciones							Totales: m ² s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo: ST	S.I.P.S.	Deportivo		Dotaciones	164.200,00	32,17%
m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	m ² s	% Suelo Total	Viario		
136.200,00	26,68%			14.000,00	2,74%			
				14.000,00	2,74%	m ² s dotacional/100m ² t		71,48

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

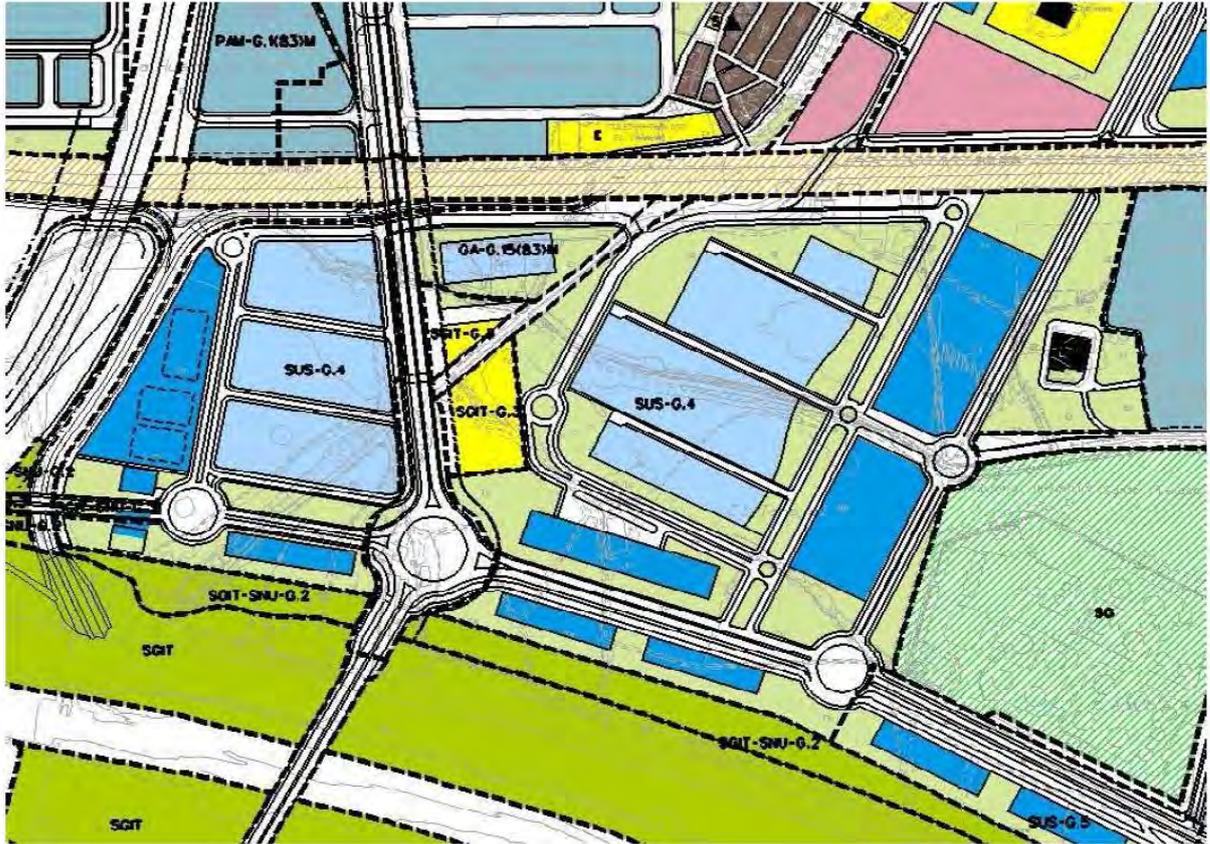
Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine. Reajuste de la población afectada por la supresión de las viviendas del Camino de los Chopos, a ubicar en la zona residencial situada al norte del ferrocarril. El exceso de viviendas sobre las precisas para el realojo contribuirá a costear los gastos de ejecución de las nuevas viviendas.

Contribuirá a la ejecución de la conexión viaria con el sector ubicado al norte, al otro lado del ferrocarril, conjuntamente con el mismo, en porción a sus aprovechamientos.

CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	ARQUEOLÓGICA:	----	CARRETERAS:	A-7 (50m)
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	VP-9, Vv. Ardales-Málaga	AERONAUTICA:	SI
EJECUCION:	COMPENSACIÓN	HIDRAULICA:	Río Guadalhorce, Merino, Carambuco	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL:	Impacto Compatible Ver Artºs 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Ordenación Pormenorizada Indicativa

En el presente Avance de planeamiento se da respuesta a las determinaciones estructurales del mismo; ajustando las cifras de la ordenación a la superficie real del sector y emplazando los usos lucrativos permitidos atendiendo a la realidad del mercado y respetando la edificabilidad y el aprovechamiento determinados en la ficha urbanística.

3. JUSTIFICACIÓN.

La Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (LGICA) establece en su art. 40.2 que se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria, entre otros instrumentos de ordenación urbanística, los Planes Parciales de Ordenación.

Por otra parte, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) establece lo siguiente:

“Disposición Transitoria Primera. Aplicación de la Ley tras su entrada en vigor.

La presente ley será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas:

a) Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.

- 1ª Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 y también aquellos clasificados como suelo urbano por el instrumento de planeamiento general vigente, si lo hubiera. El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14.*
- 2ª Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general vigente tendrán el régimen que se establece en esta ley para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.*
- 3ª Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en el planeamiento general vigente. A los efectos de esta ley tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.*

...

Artículo 77. Avance y consulta pública

1. La Administración competente para la tramitación elaborará un Avance del instrumento de ordenación urbanística en el que se describa y justifique el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.

El Avance será preceptivo en los instrumentos de ordenación urbanística general y en los restantes instrumentos, cuando éstos deban someterse a evaluación ambiental estratégica. En este caso, el Avance tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente y se someterá a consulta pública, conforme a lo dispuesto en el apartado siguiente.

2. La Administración promoverá, a través de su portal web, una consulta pública con carácter previo a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística, en la que se recabará la opinión de la ciudadanía y del resto de potenciales interesados en participar en el proceso de elaboración, acerca de los problemas que se pretenden solucionar, la necesidad y oportunidad de tramitar el instrumento y los objetivos y alternativas propuestos para el mismo.

La consulta pública será necesaria para los instrumentos de ordenación urbanística en los que sea preceptiva la elaboración de un Avance y potestativa en los restantes instrumentos.

Durante el trámite de consulta se publicarán en el portal web los documentos que se estimen necesarios para dar a conocer la iniciativa y para promover la participación. Esta obligación se considerará cumplida mediante la publicación del Avance en los supuestos en los que resulta preceptiva su elaboración."

De acuerdo con ello se redacta el presente Avance del Plan Parcial del sector SUS-G.4 "Huertecilla-Tarajal".

4. EL DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL.

Con el objeto de facilitar y acelerar la ejecución del sector en el Plan Parcial de Ordenación a redactar tras la emisión del Documento de Alcance Ambiental, se propondrá dividir el sector en dos unidades de ejecución (Ver plano nº 06), la UE.1.Oeste, al Oeste del Vial Distribuidor, y la UE.2.Este, al Este del mismo. En dicho documento se justificará adecuadamente dicha división.

Se propone una etapa de desarrollo con una duración de 4 años, iniciándose su cómputo con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

La presentación del Proyecto de Urbanización de la UE.1.Oeste se realizará en el plazo de seis meses, tras la aprobación provisional del Plan Parcial. La de la UE.2.Este tras la aprobación definitiva.

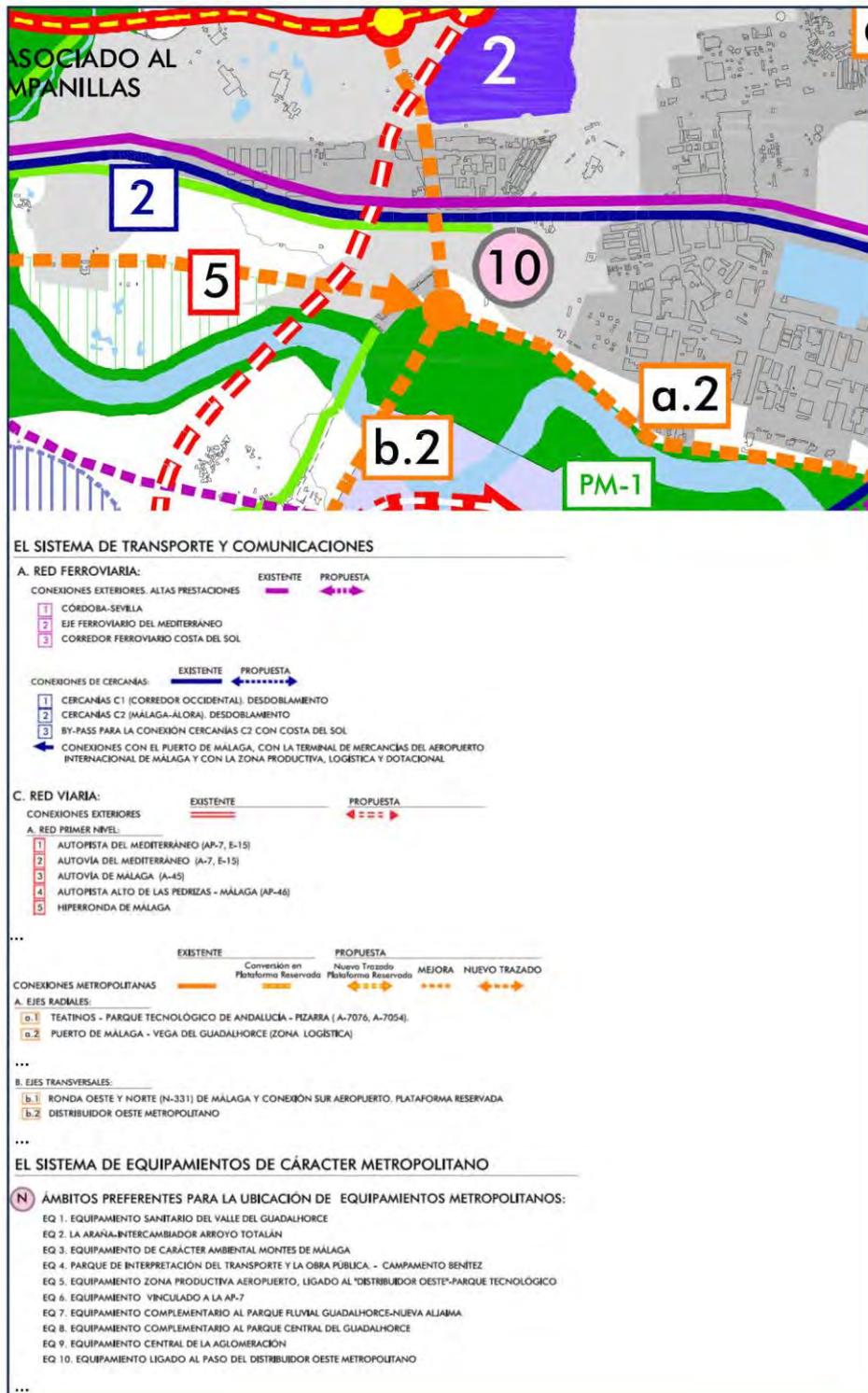
El Sistema de Actuación que se propone es el de Compensación.

5. PRINCIPALES AFECCIONES TERRITORIALES, AMBIENTALES Y SECTORIALES.

5.1. Afecciones territoriales.

El Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado en 2009, estableció distintas determinaciones que podían afectar al ámbito si bien el PGOU de Málaga, aprobado en 2011, ya las incluyó e integró en la ordenación urbanística propuesta.

En concreto se trata de la línea de ferrocarril de alta velocidad y la línea de cercanías C.2 Málaga-Alora, ambas existentes, la Hiperronda de Málaga, ejecutada y en servicio, la conexión metropolitana a.2 "Puerto de Málaga-Vega del Guadalhorce (Zona logística)" de la que una parte queda integrada en el sector para su ejecución, la conexión metropolitana b.2 "Distribuidor oeste metropolitano", que queda fuera del sector, está sin ejecutar y se recoge en el PGOU como SGIT, y el equipamiento de carácter metropolitano nº 10 "Equipamiento ligado al paso del distribuidor oeste metropolitano", que queda fuera del sector, también está sin ejecutar y se ha delimitado en el PGOU como Sistema General de Interés Territorial SGIT-3.



Detalle del Plano de Ordenación del POTAUM donde se observan las determinaciones establecidas en el entorno del sector

En el detalle del plano de ordenación del PGOU expuesto en el apartado 2 se observa la integración de las determinaciones del POTAUM sin que afecten directamente al sector.

5.2. Afecciones ambientales.

Se trata de un suelo urbanizable, en parte edificado y donde se han implantado usos de gran impacto paisajístico como el tratamiento y venta de áridos reciclados y, por tanto, carente de valores naturales tal como se observa en las imágenes obtenidas de Google Maps que se exponen a continuación y como se justifica en el documento inicial estratégico adjunto.





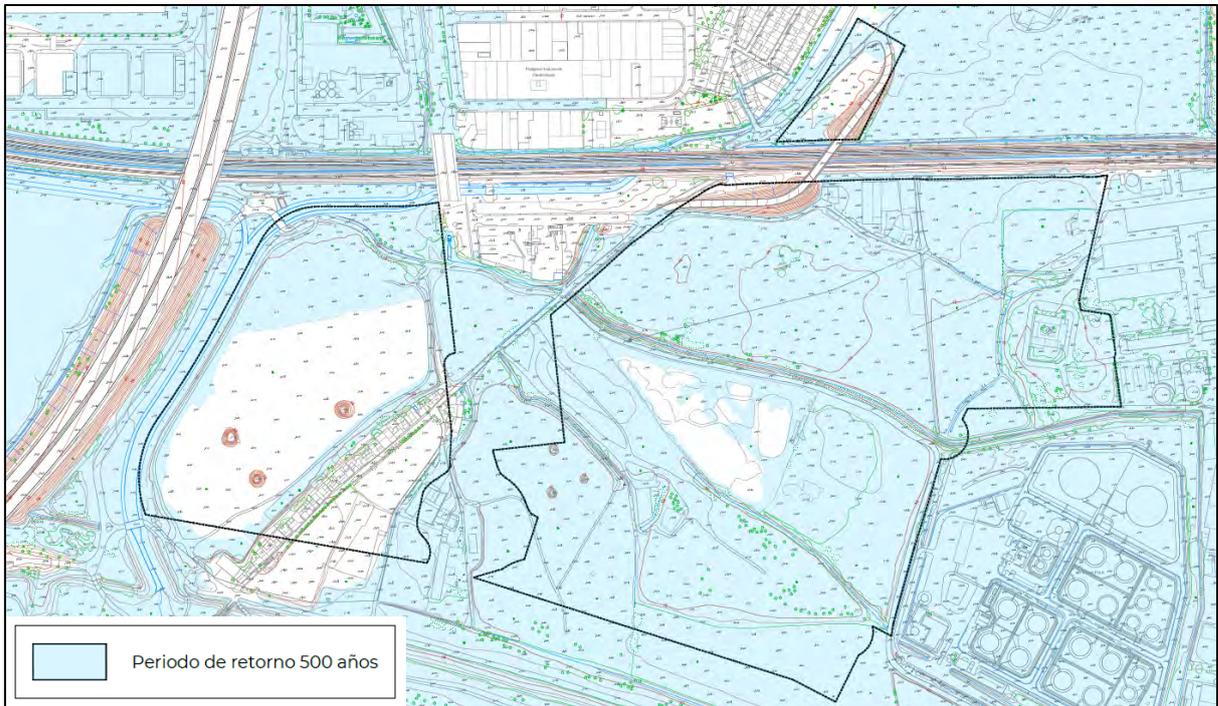
Cabe señalar que la vía pecuaria "Vereda de Ardales a Málaga" transcurre por el exterior del sector sin que este se vea afectado ya que la misma se delimitó en el PGOU y el sector SUS-G.4 ya se delimitó de forma que no le afectara.



5.3. Afecciones sectoriales.

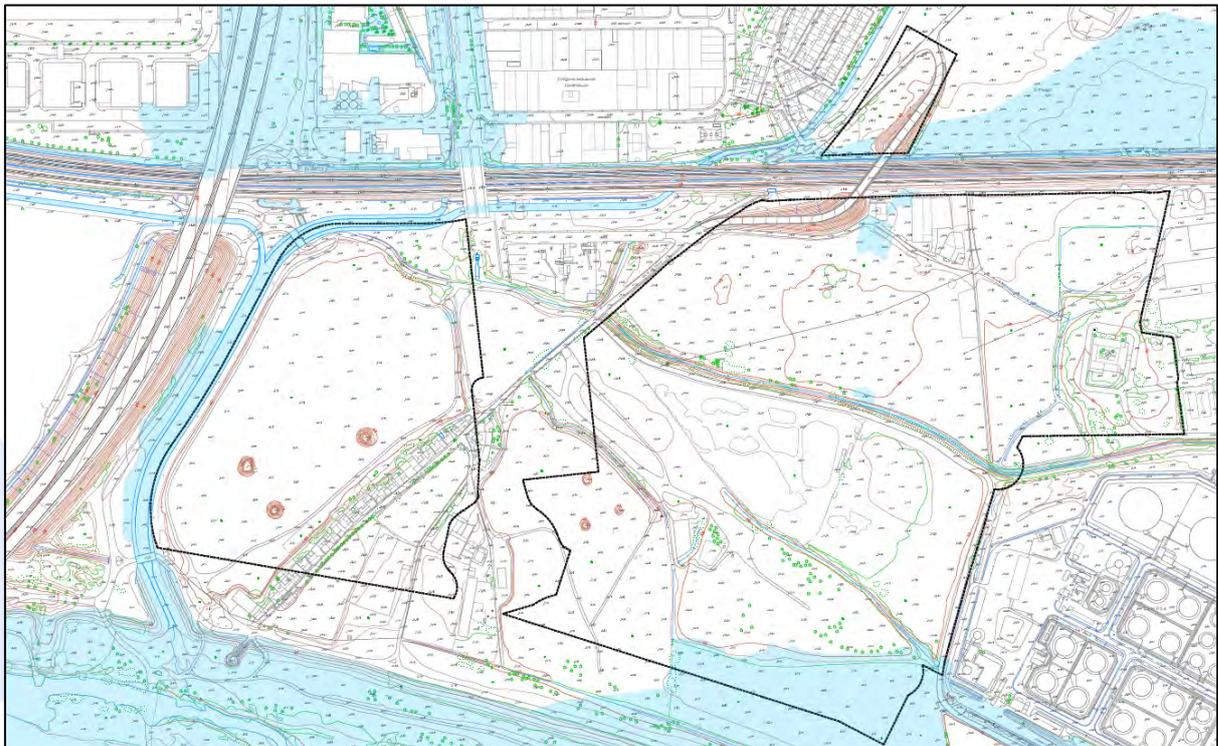
5.3.1. Riesgo de inundación.

Según los mapas de riesgo de inundación de la Junta de Andalucía que están en tramitación los terrenos presentan riesgos de inundación si bien se elaborará el correspondientes estudio hidrológico-hidráulico para determinar el alcance real de dicho riesgo y las medidas protectoras que puedan resultar necesarias.



Riesgo de inundación

En todo caso apenas afecta al sector la zona de flujo preferente que es la que presenta mayores restricciones de uso según lo establecido en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.



Zona de flujo preferente

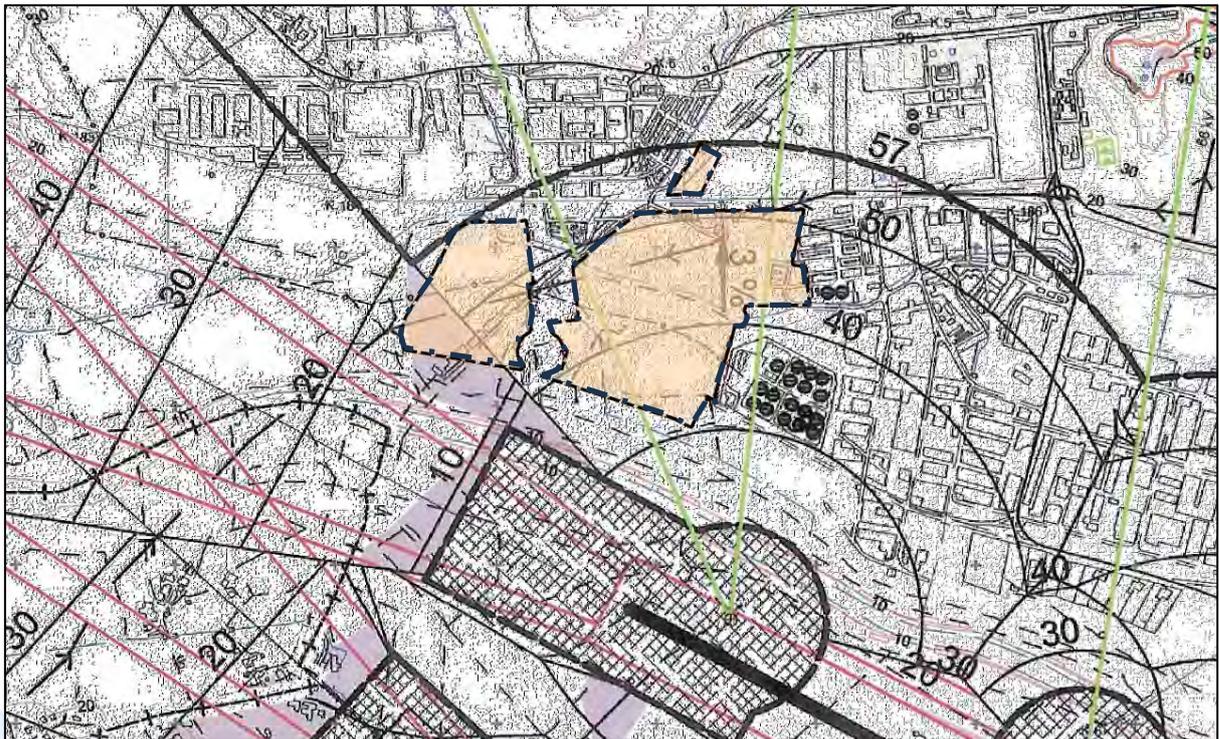
5.3.2. Servidumbres aeronáuticas.

Según el plano de las servidumbres aeronáuticas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol (desarrollo previsible) la altura de la edificación permitida en la parte más desfavorable del sector es la cota 30 m, estando el terreno aproximadamente a la cota 10,00 m. en su punto más desfavorable.

De acuerdo con ello la altura máxima de la edificación podría alcanzar los 20,00 m., equivalente a 6 plantas siendo la altura máxima prevista de PB+5.

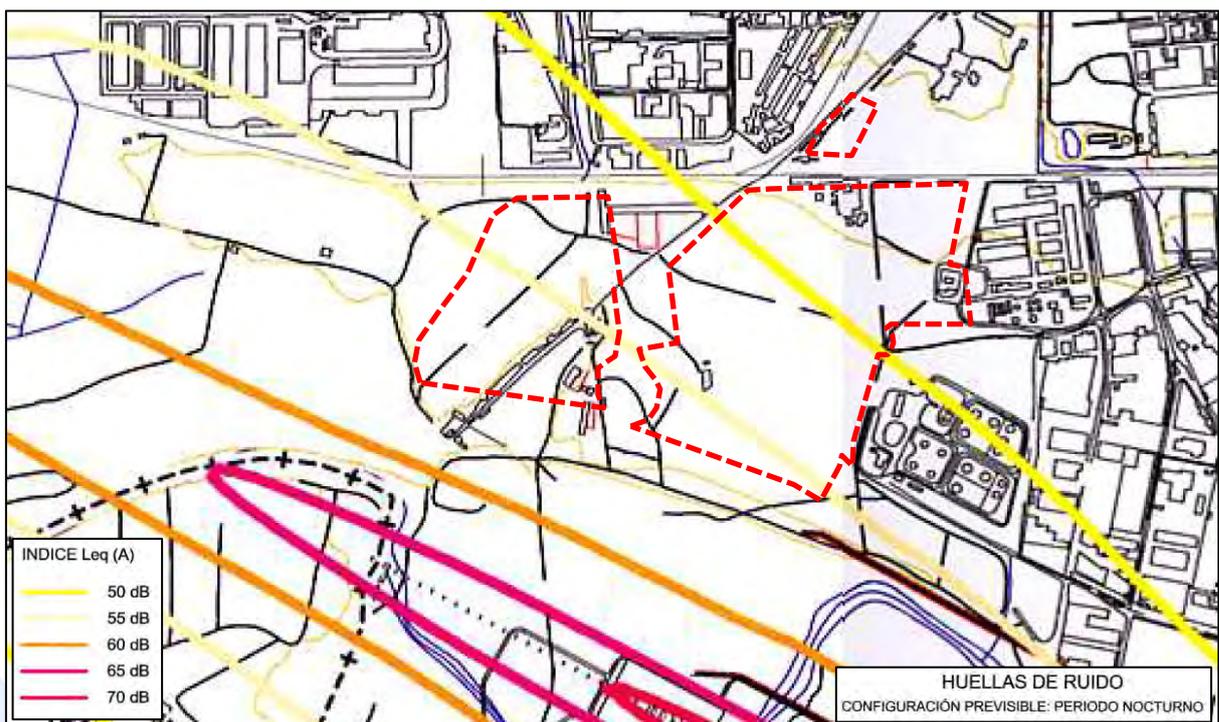
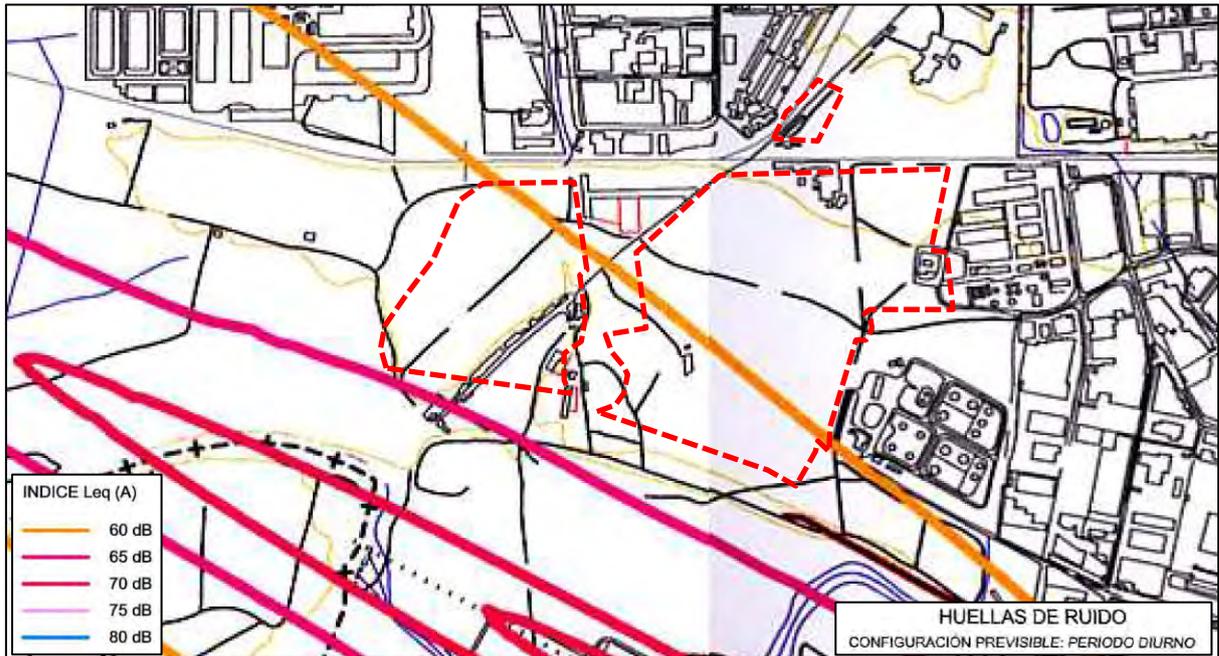
No obstante, puede darse alguna incidencia en la parcela nº 12, donde se propone un uso empresarial con PB+5, ya que una parte de ella está afectada por la limitación de altura máxima de 10 m. y la cota del terreno ya supera dicha altura.

De acuerdo con ello una vez sea emitido el informe correspondiente del organismo competente se ajustará la altura propuesta para las edificaciones si así procediera.



Detalle del plano de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga (desarrollo previsible)

Por otra parte, hay que tener en cuenta las afecciones acústicas del aeropuerto recogidas también en su Plan Director. Según se observa en las siguientes imágenes el ámbito del Plan Parcial estaría afectado por la isófona de 60 dB en la configuración previsible para el período diurno y por la isófonas de 55 dB en la configuración previsible para el período nocturno.



No obstante, según la Zonificación Acústica del PGOU de Málaga, el ámbito se integra en el Área Acústica de Tipo B "Industrial" en la que los objetivos de calidad acústica son 75 dB para el período diurno y 65 dB para el período nocturno por lo que el ámbito no se ve afectado por las huellas de ruido del aeropuerto.

5.3.3. Carreteras.

El sector es colindante con la carretera A-7 si bien en el PGOU ya se delimitó el sector respetando las determinaciones de la legislación de carreteras aplicable y estas igualmente se respetan en la ordenación urbanística propuesta.

5.3.4. Ferrocarril.

El sector es colindante con las vías del ferrocarril si bien en el PGOU ya se delimitó el sector respetando las determinaciones de la legislación sectorial aplicable y estas igualmente se respetan en la ordenación urbanística propuesta.

6. CRITERIOS Y PROPUESTAS GENERALES PARA LA ORDENACIÓN. CIFRAS DE LA ORDENACIÓN.

Teniendo en cuenta los usos empresariales previstos con carácter general en el PGOU para el sector, no obstante, se opta por un uso mayoritariamente logístico en parcelas de gran tamaño que el mercado está demandando actualmente. Asimismo, se adopta el criterio de reducir el viario local en todo lo posible a efectos de disminuir las cargas de urbanización y hacer más asumible el desarrollo del sector.

Además, se delimita una parcela, la 15, de 98.248 m², con el fin de que el Puerto de Málaga la utilice para su "puerto seco". La misma, en función de los futuros acuerdos del Ayuntamiento y del Puerto se podría aumentar para asegurar su adecuada funcionalidad.

Dado que se propone un uso mayoritariamente logístico, se adopta el criterio de reducir el viario todo lo posible. Se propone delimitar tres grandes manzanas, n° 5, de 50.865 m², situada al Oeste del Vial Distribuidor, en la denominada UE-1 Oeste, y n° 15, de 98.248 m² y n° 16, de 86.310 m², situada al Este del Vial Distribuidor, que son las dimensiones que el mercado está pidiendo y, concretamente, el Puerto de Málaga que, para su "puerto seco", necesita una parcela de más de 90.000 m². Esta parcelación además permite reducir sustancialmente la superficie de viales locales y aminorar las cargas de urbanización hasta el punto de hacerlas asumibles.

El uso Productivo Empresarial se propone en la formación de la fachada del sector al Aeropuerto, en tres parcelas, n° 12, n° 20 y n° 22, con 9.780, 15.700 y 15.700 m² de techo, en paralelo al río Guadalhorce, en la margen Sur de la prolongación de la Avenida Joaquín Vargas que, a través del Polígono Industrial Santa Teresa, lo une con la Avenida Principal del Polígono Guadalhorce, y otra parcela, la n° 9, de 9.780 m², situada en la margen Norte de dicha avenida, a la altura de la parcela n° 12. Todo ello en el entendimiento que la formación de la fachada al aeropuerto, una cierta concentración del uso productivo y empresarial y 51.060 m² de edificabilidad, podrá provocar la sinergia suficiente para consolidar un parque empresarial.

Se propone una parcela, la n° 13, situada en la rotonda del Vial Distribuidor, en el cruce con la avenida principal, para el uso de Instalación de Suministro de Carburante y Comercial, con una superficie de 2.920 m².

Se delimita una parcela de uso de Equipamiento Privado, alrededor del antiguo Cortijo Bacardí, a fin de facilitar su uso de centro de convenciones, hostelero, hotelero y oficinas, así como el aparcamiento privado necesario para dichas actividades.

Por último, se proponen las parcelas nº 1 y nº 2, al Norte del ferrocarril, como residenciales, con 74 viviendas, para, en su caso, realojar a los vecinos que tengan derechos, con edificaciones en la vía pecuaria "Carril del Chopo".

Se respetan los viales estructurales propuestos en el PGOU:

- Prolongación de la Avenida Joaquín Vargas.
- Conexión al Norte de dicha prolongación hacia el Norte, pasando en túnel bajo el trazado del ferrocarril de la línea de Alta Velocidad Córdoba-Málaga, y a través del sector SUS.G-3 "La Corchera" conecta con la carretera A-7054 y a través de ésta con la carretera de Cártama y con la variante exterior.
- El llamado "Vial Distribuidor Oeste de los Polígonos Industriales de Málaga", incorporándose el último trazado conocido.
- Para facilitar la conexión entre ambas zonas del sector se propone un vial intermedio al mismo (vial 5 en la zona Oeste y Vial 7, en la Zona Este) que permite la conexión de las parcelas logísticas entre ellas y con los viales estructurantes sin necesidad de incidir en el Vial Distribuidor.

Las dotaciones previstas son:

- Parcelas de equipamientos nº 8, de uso Deportivo y nº 23, de uso SIPS, con 21.306 m² y 9.003 m² de superficie, que representan un 5,94% del sector. La primera de ellas situada al Oeste del Vial Distribuidor y la segunda en colindancia con el Equipamiento Privado.
- Las Zonas Libres Públicas, con una superficie de 55.023 m², que representa un 10,79% del sector, se sitúa a ambos lados de los viales estructurantes; junto al uso Productivo Empresarial.

Se proponen dos aparcamientos de camiones en las parcelas nº 4 y nº 14.

Con el objetivo de facilitar su ejecución en el instrumento de planeamiento se propondrán dos unidades de ejecución: la UE-1 Oeste y la UE-2 Este, a ambos lados del Vial Distribuidor.

Las cifras de la ordenación propuesta son la siguientes:

Resumen por Usos

Uso	Ordenanza	Superficie (m ²)	%	Índice Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº de Viviendas
Residencial	UAD	7.313,00	1,46	1,1000	8.044,30	74
Empresarial	Prod-5	17.020,00	3,40	3,0000	51.060,00	-
Industrial	Prod-2	235.423,00	47,00	0,6925	163.040,15	-
Equip. Privado	E.Priv	21.164,00	4,22	0,1000	2.116,40	-
Ins. Suministro de Carburante	ISC	2.920,00	0,58	0,2000	1.168,00	-
T. con Aprovechamientos		283.840,00	56,66	-	225.428,85	74
Equip. Público	Dotacional	30.309,00	6,05	1,0000	30.309,00 ⁽¹⁾	-
Z.Libre Pública	ZLP	55.023,00	10,98	-	-	-
Total Dotaciones Públicas		85.332,00	17,03	-	-	-
Total Viario		131.781,00	26,31	-	-	-
Total Sector		500.953,00	100,00	0,4500	225.428,85	74

⁽¹⁾ No computa en la edificabilidad total del Sector

Zonificación

USO	Parcela	Ordenanza	Superficie (m ²)	Índice Edificabilidad (m ² /m ²)	Edificabilidad (m ²)	Nº de Viviendas	Nº de Plantas	Destino o Uso
Residencial	1	UAD	3.392,00	1,1000	3.731,20	35	B+2	Privado
	2	UAD	3.921,00	1,1000	4.313,10	39	B+2	Privado
	T. Residencial		7.313,00	1,1000	8.044,30	74		
Empresarial	9	Prod-5	3.260,00	3,0000	9.780,00	-	B+5	Privado
	12	Prod-5	3.260,00	3,0000	9.780,00	-	B+5	Privado
	20	Prod-5	5.250,00	3,0000	15.750,00	-	B+5	Privado
	22	Prod-5	5.250,00	3,0000	15.750,00	-	B+5	Privado
T. Empresarial		17.020,00	3,0000	51.060,00	-			
Industrial	5	Prod-2	50.865,00	0,6925	35.226,11	-	B+5	Privado
	15	Prod-2	98.248,00	0,6925	68.040,80	-	B+2	Privado
	16	Prod-2	86.310,00	0,6925	59.773,24	-	B+2	Privado
T. Industrial		235.423,00	0,6925	163.040,15	-			
Equip. Privado	24	Equip. Priv	21.164,00	0,1000	2.116,40	-	B+2	Privado
T. Equip. Privado		21.164,00	0,1000	2.116,40	-			
Instalación Suministro Carburante	13	ISC	2.920,00	0,4000	1.168,00	-	B+2	Privado
Total ISC		2.920,00	0,4000	1.168,00	-			
Total con Aprovechamientos		283.840,00	-	-	225.428,85	74		
Equip. Público	8	Dep	21.306,00	1,0000	21.306,00 ⁽¹⁾	-	B+2	Público
	23	Sips	9.003,00	1,0000	9.003,00 ⁽¹⁾	-	B+2	Público
T. Equip. Público		30.309,00	1,0000	30.309,00 ⁽¹⁾	-			
Zona Libre Pública	3	ZLP	3.771,00	-	-	-	-	Público
	6	ZLP	1.580,00	-	-	-	-	Público
	7	ZLP	817,00	-	-	-	-	Público
	10	ZLP	1.601,00	-	-	-	-	Público
	11	ZLP	13.073,00	-	-	-	-	Público
	17	ZLP	10.426,00	-	-	-	-	Público
	18	ZLP	6.422,00	-	-	-	-	Público
	19	ZLP	4.580,00	-	-	-	-	Público
21	ZLP	12.753,00	-	-	-	-	Público	
T. Zona L. Pública		55.023,00	-	-	-	-		
Total Dotac. Públicas		85.332,00	-	-	-	-		
Viario	-	Viales	119.424,00	-	-	-	-	Público
	4	AC-1	9.238,00	-	-	-	-	Público
	14	AC-2	3.119,00	-	-	-	-	Público
Total Viario Público		131.781,00	-	-	-	-		
Total SUS-G-4		500.953,00	0,4500	225.428,85	74			

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN Y CRITERIOS DE SELECCIÓN.

Las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, que se han planteado son las siguientes:

Alternativa 0. No desarrollar el sector

Esta alternativa conlleva no desarrollar el sector SUS-G.4 y dejar el terreno en su estado actual.

Teniendo en cuenta la escasez de suelo logístico existente actualmente en Málaga, así como la posibilidad de permutar suelo logístico de este sector por el suelo del Puerto de Málaga necesario para la ejecución del Auditorio de Málaga proyectado en él, ello supondría perder la oportunidad de disponer de dichos suelos.

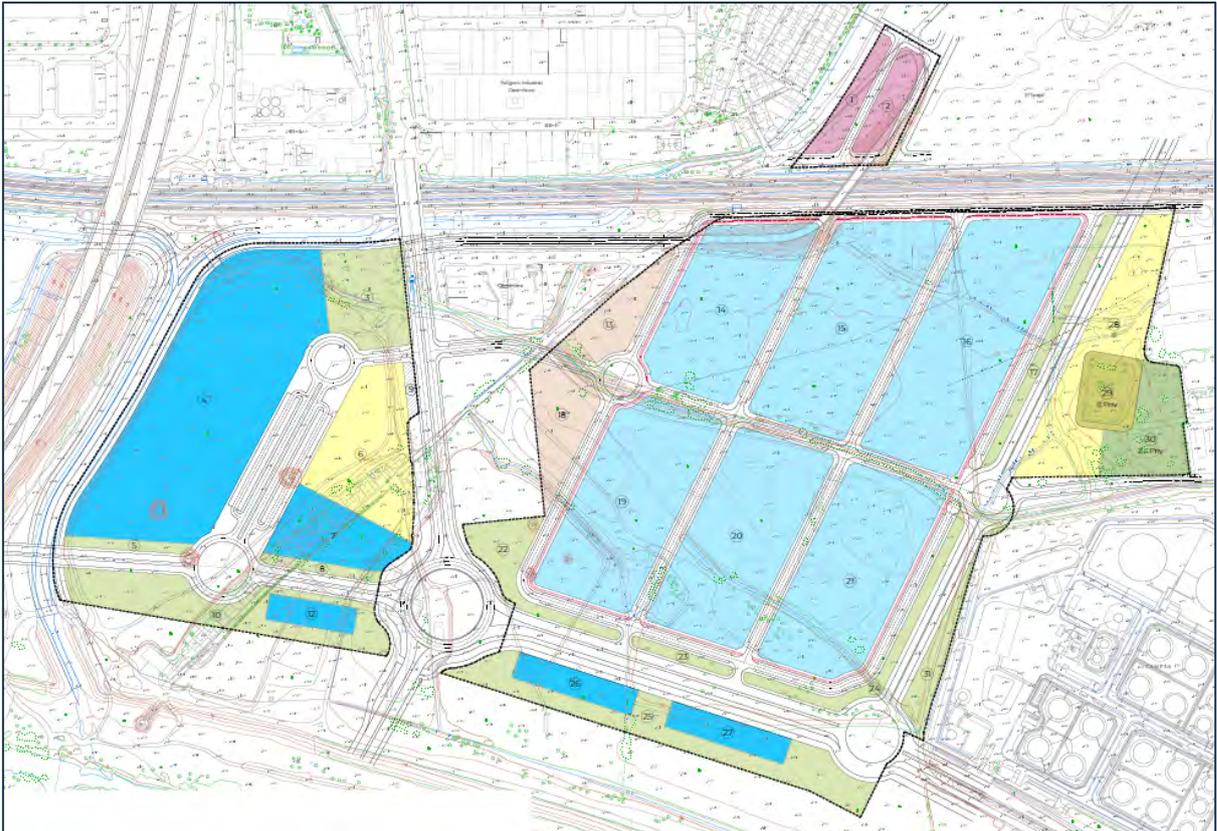
Asimismo, ello supone mantener el sector en el actual estado de abandono en el que se encuentra en gran parte y con usos de gran impacto que inciden en el paisaje y pueden incidir en la salud de las personas como son las instalaciones de tratamiento de áridos existentes y que deberían situarse en suelo rústico alejado del núcleo urbano.

De acuerdo con ello esta alternativa no supone ningún beneficio ambiental ni socioeconómico.



Alternativa de ordenación 0

Asimismo, como la anterior, no permite disponer de una parcela de gran tamaño que pudiera servir para compensar al Puerto de Málaga para la obtención del suelo necesario para la ejecución del auditorio previsto en él. Ello, sin perjuicio, de que la actual demanda existente requiere parcelas de gran tamaño para usos logísticos, tal como ya se ha expuesto.



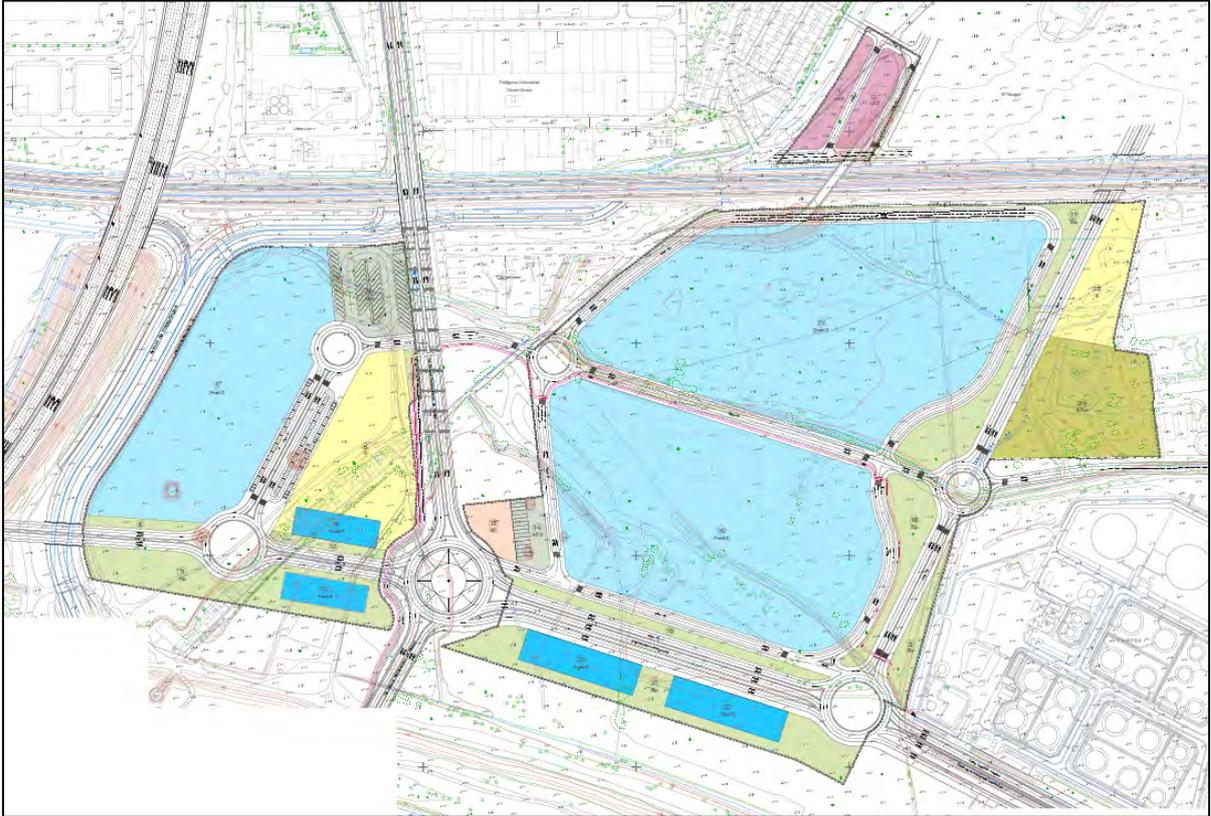
Alternativa de ordenación 2

Alternativa 3. Ordenación con uso mayoritariamente logístico y parcelas de gran tamaño

Respetando las determinaciones estructurales establecidas en el PGOU para el sector se propone en esta alternativa un uso mayoritariamente logístico en parcelas de gran tamaño que el mercado está demandando actualmente y se adopta el criterio de reducir el viario todo lo posible.

Una de dichas parcelas, situada al Este del Vial Distribuidor, tiene 98.248 m², que es la superficie aproximada que el Puerto de Málaga requiere para su "puerto seco".

Además, esta parcelación permite reducir sustancialmente la superficie de viales locales y aminorar las cargas de urbanización haciéndolas asumibles.



Alternativa de ordenación 3

Criterios de selección

De las cuatro alternativas contempladas se ha considerado que puede tener mayor viabilidad la alternativa 3 de acuerdo con los argumentos antes expuestos y que se resumen en la mayor viabilidad técnica y económica de esta alternativa y en su mayor interés general porque permite disponer del suelo necesario para compensar al Puerto de Málaga por el suelo destinado al Auditorio proyectado en él.

Málaga, febrero de 2024



Fdo. Tristán Martínez Auladell

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 01. Situación 1:25.000

Plano 02. Ortofoto 1:7.500

Plano 03. Accesos. 1:12.500

Plano 04.1. Afecciones por legislación sectorial. Inundabilidad. 1:5.000

Plano 04.2. Afecciones por legislación sectorial. Servidumbres aeronáuticas. 1:5.000

Plano 04.3. Afecciones por legislación sectorial. Carreteras. 1:5.000

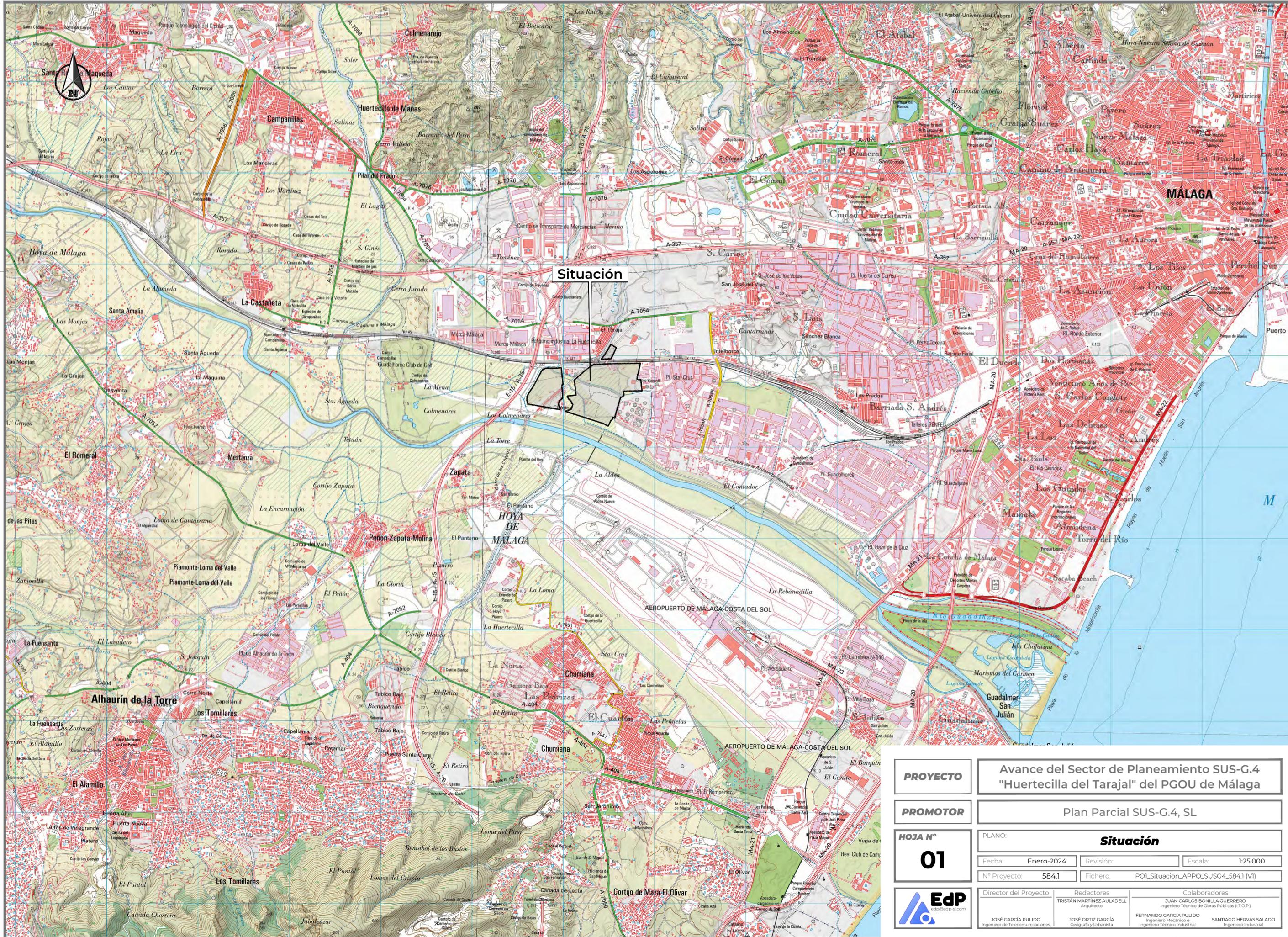
Plano 05.1. Alternativa de ordenación 0. 1:3.000

Plano 05.2. Alternativa de ordenación 1. 1:5.000

Plano 05.3. Alternativa de ordenación 2. 1:3.000

Plano 05.4. Alternativa de ordenación 3. 1:3.000

Plano 06. Propuesta de posible división en unidades de ejecución. 1:2.000



Situación

PROYECTO	Avance del Sector de Planeamiento SUS-G.4 "Huertecilla del Tarjal" del PGOU de Málaga		
PROMOTOR	Plan Parcial SUS-G.4, SL		
HOJA Nº	Situación		
01	Fecha: Enero-2024	Revisión:	Escala: 1:25.000
	Nº Proyecto: 584.1	Fichero: POI_Situacion_APPO_SUSG4_584.1 (VI)	
Edp edp@edp-si.com	Director del Proyecto JOSÉ GARCÍA PULIDO Ingeniero de Telecomunicaciones	Redactores TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL Arquitecto JOSÉ ORTIZ GARCÍA Geógrafo y Urbanista	Colaboradores JUAN CARLOS BONILLA GUERRERO Ingeniero Técnico de Obras Públicas (I.T.O.P.) FERNANDO GARCÍA PULIDO Ingeniero Mecánico e Ingeniero Técnico Industrial SANTIAGO HERVÁS SALADO Ingeniero Industrial