

AVANCE PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN

SECTOR SUS-CA.12 “VEGA LA VICTORIA”

PGOU DE MÁLAGA



PROMOTOR: ANFRASUS E HIJOS SL.

REDACTOR: MANUEL CARO LEON – ARQUITECTO

SEPTIEMBRE 2024

ÍNDICE

| | | |
|------|---|----|
| 1. | INTRODUCCIÓN | 3 |
| 1.1. | OBJETO DEL DOCUMENTO | 3 |
| 1.2. | PROMOTOR | 3 |
| 1.3. | EQUIPO REDACTOR | 3 |
| 1.4. | JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA | 3 |
| 2. | MEMORIA DE INFORMACIÓN | 5 |
| 2.1. | ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN | 5 |
| 2.2. | CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS. | 8 |
| 2.3. | ESTRUCTURA URBANA | 15 |
| 2.4. | INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS | 20 |
| 2.5. | DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE. | 23 |
| 2.6. | AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR | 27 |
| 3. | MEMORIA DE ORDENACIÓN | 34 |
| 3.1. | OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN | 34 |
| 3.2. | ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO. | 38 |
| 3.3. | DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN | 53 |
| 3.4. | JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN | 60 |
| 4. | PLANOS | 63 |

1. INTRODUCCIÓN.

1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente documento tiene por objeto iniciar el desarrollo del planeamiento del sector SUS-CA.12 “Vega la Victoria” con el alcance de un documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación según las determinaciones establecidas en el PGOU de Málaga.

1.2. PROMOTOR.

El promotor del presente documento es ANFRASUS E HIJOS SL, CIF B29713534, con domicilio En CL. ESLAVA N.º 6, ESC: 4 PL:1 LETRA:C 29011 MALAGA, representada por D. FRANCISCO JESUS MORENO PLORES, DNI 74847846G en calidad de ADMINISTRADOR.

1.3. EQUIPO REDACTOR.

El arquitecto redactor del proyecto es MANUEL CARO LEON, Colegiado 269 en COAMALAGA, NIF 24870845W, con domicilio en CL MAESTRANZA N.º 8 BLOQUE 2 ENTREPLANTA 29016-MALAGA.

1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

1. Desarrollar las determinaciones establecidas por el PGOU vigente en el municipio.

El sector SUS-CA.12 “Vega la Victoria” quedó delimitado por el PGOU de Málaga con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.

La ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA) establece en su Disposición Transitoria Primera que los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones del planeamiento general vigente, en el presente caso PGOU de Málaga 2011.

“3. 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.”

El presente documento desarrolla, por tanto, las determinaciones de la ficha urbanística del sector para el área de suelo urbanizable sectorizado correspondiente al documento del PGOU de Málaga 2011. De acuerdo con la LISTA los terrenos tienen la consideración de actuación de nueva urbanización en suelo rústico y su desarrollo se debe producir mediante la formulación de un Plan Parcial de Ordenación.

El objeto del Plan Parcial de Ordenación es el de establecer, en desarrollo del planeamiento general vigente y en virtud del artículo 67 de la LISTA, la ordenación detallada y programación para la ejecución integrada de los terrenos del ámbito SUS-CA.12

De acuerdo con el art.101 del Reglamento de la LISTA se deberá formular un documento de Avance cuando el instrumento de ordenación deba someterse a evaluación ambiental estratégica. De acuerdo con el art 40.2. c) de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad

Ambiental (GICA) los planes parciales de ordenación se encuentran sometidos a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

En consecuencia, el presente documento de Avance de Plan Parcial de Ordenación viene a dar cumplimiento a lo previsto en el art. 101 del Reglamento de la LISTA y tendrá la consideración de borrador del plan a los efectos del procedimiento ambiental de evaluación ambiental estratégica ordinaria.

De acuerdo con el citado art.101 del Reglamento de la LISTA el contenido del documento de Avance será el de describir y justificar 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 tendrá la consideración de borrador de plan a los efectos del procedimiento ambiental correspondiente.

2. Aprovechar las potencialidades presentes en el ámbito para mejorar la oferta de suelo productivo en el municipio.

Los terrenos del sector SUS-CA.12, localizados entre la A-357 y la A-7, cercanos a Mercamálaga y Estación de Campanillas presentan excelentes condiciones para la implantación de actividades industriales y/o logísticas.

Toda la zona comprendida entre La A-357, A7 y via del ferrocarril está conformada por diversos sectores con uso comercial o productivo por lo que el desarrollo de las previsiones del PGOU tanto en el SUS-CA.12 como en el resto de sectores construirá un espacio productivo apoyado en las infraestructuras y capacidades existentes en el municipio que servirá para la ampliar la actividad productiva y el empleo.

3. Garantizar unas condiciones de urbanización adecuadas a los terrenos manteniendo un alto nivel de calidad ambiental.

La situación de los terrenos del sector SUS-CA.12 en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctonas del lugar.

A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitara su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del sector.

La elaboración del planeamiento asegura la ordenación detallada de los terrenos y la definición de las infraestructuras del ámbito. La posterior ejecución de la urbanización asegura contar con una oferta de suelo adecuada para la actividad productiva asentada y la implantación de nuevas actividades.

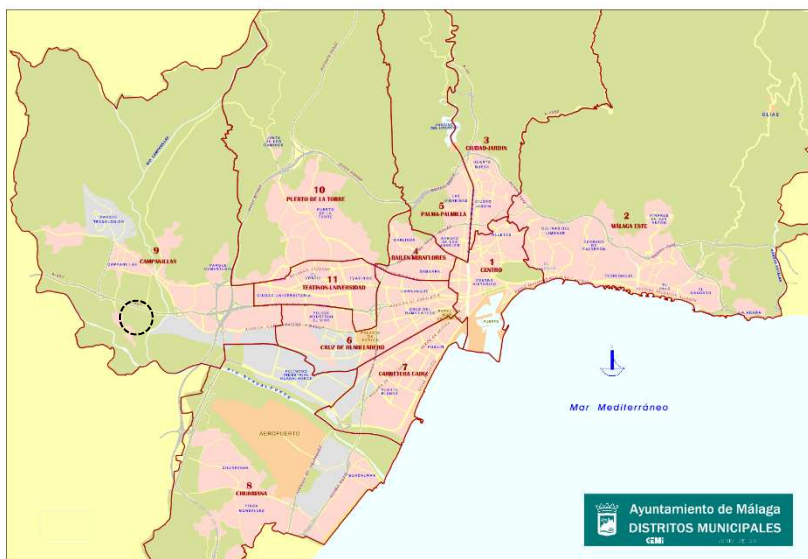
2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

2.1 ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.

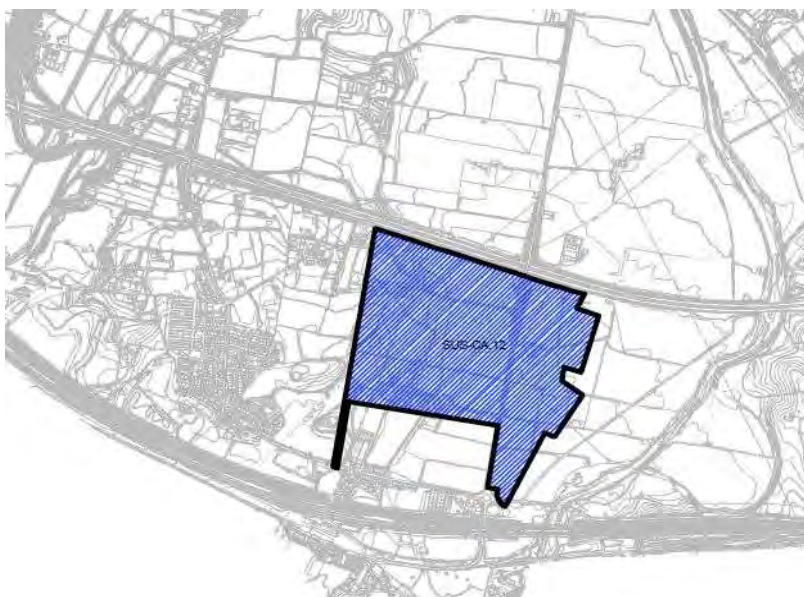
Los terrenos ordenados se encuentran situados en el término municipal de Málaga, al sur del núcleo de Campanillas entre la autovía A-357 y vía del ferrocarril.

Actualmente el acceso a la zona se realiza desde el Norte por la Carretera A-7055 de Campanillas a Estación de Campanillas, desde el Este por Camino Cortijos Campanillas y desde el Oeste por Camino de las Castañetas.

El PGOU de Málaga mejora la accesibilidad planteando nuevas vías de acceso o ampliaciones de las actuales. Concretamente desde la autovía A-357 en la intersección con la A-7056, desde la A-7055 que atraviesa el sector en dirección Norte-Sur y desde Mercamálaga a través de Camino Cortijos Campanillas que discurre paralelo a la vía del tren.



Localización del sector SUS-CA.12



Ámbito de la actuación.

El sector SUS-CA.12 cuenta con una superficie total, según la ficha urbanística del PGOU, de 333.807,60 m².

Los límites del sector son:

- Al Norte la autovía A-357 cuya cota se encuentra sobreelevada unos 3 m. sobre la de los terrenos del sector.
- Al Sur el Camino de Cortijos de Campanillas, la A-7055 que discurre paralela la vía de AVE cuya cota está también sobreelevada sobre los terrenos del sector y el SG-CA.4, sistema General de Equipamiento situado al este del núcleo de las Castañetas junto a la estación de Campanillas
- Al Este el SGIT-CA.3 Sistema general de espacios libres de interés territorial que se corresponde con el ámbito de las zonas inundables del río Campanillas en su tramo final entre la autovía A-357 y la vía del AVE.
- Al Oeste con el SUS-CA.11, también de uso productivo, con el que comparte un nuevo viario urbano de 2º orden propuesto en el PGOU que enlaza al otro lado de la autovía A-357 con los sectores SUS-CA.18 y SUS-CA.17.

No es factible ajustar los límites del sector a las propiedades afectadas ya que solo sería posible hacerlo en los linderos con el SG-CA.4 y SGIT-CA.3 y ello alteraría la superficie y delimitación de ambos sistemas generales. Por ello se mantiene con la delimitación y superficie indicadas en planos de calificación



Los terrenos se encuentran en su mayoría destinados a uso agrícola. Las edificaciones existentes consisten en cortijos junto a los que se han realizado naves ligadas al uso de los terrenos y alguna vivienda unifamiliar. En la zona N-O del sector existe una parcela destinada a estacionamiento y desguace de vehículos y remolques.



Cortijos y edificaciones existentes.

2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

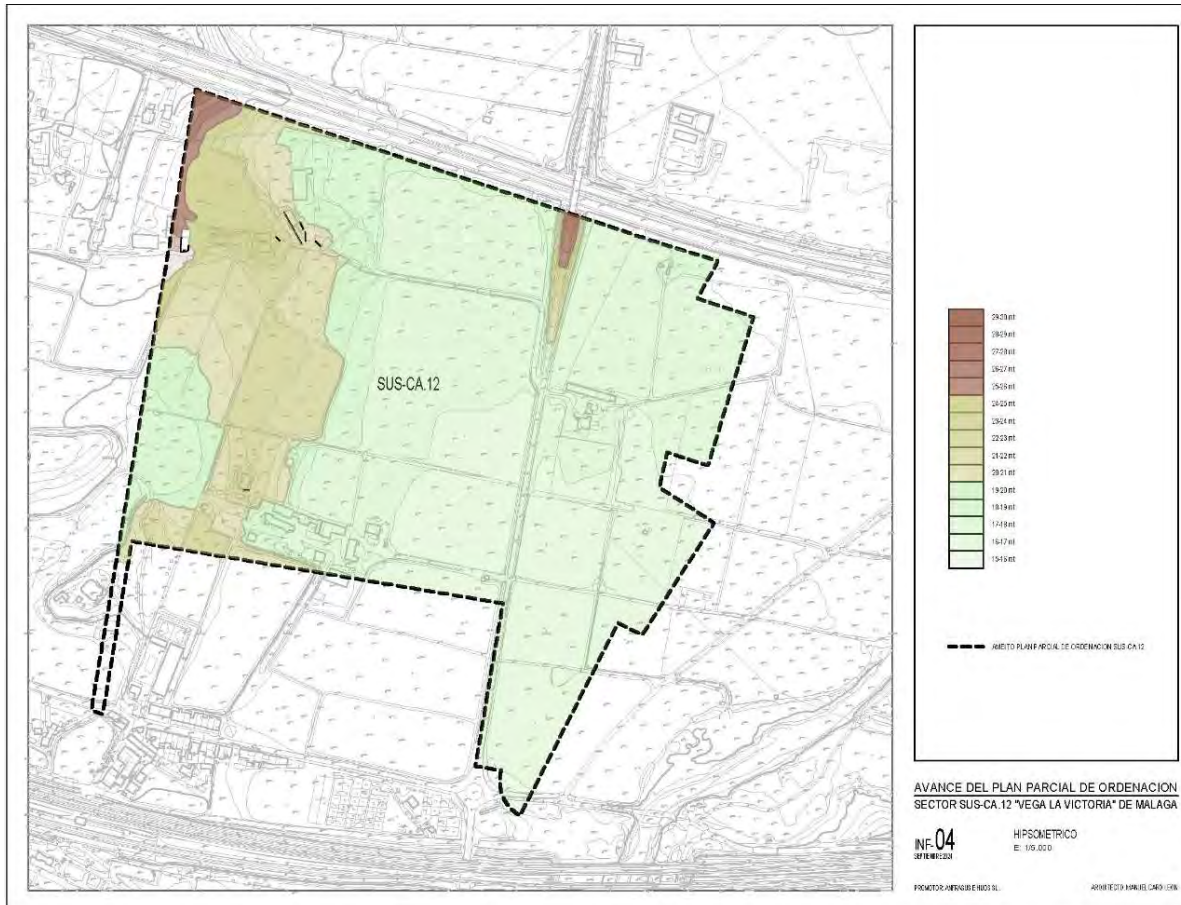
Geomorfología.

La topografía del sector es en general bastante llana, con la 17 como cota media, presentando una elevación en la zona oeste hasta la 22-30. El punto más alto es la esquina N.O. con la cota 30 y el más bajo al S.E. con la 16. Siendo por tanto la pendiente descendente en sentido Oeste-Este hacia el río Campanillas y de Norte a Sur.

Está delimitada por los taludes de la autovía A-357 cuya cota se eleva sobre los terrenos unos 3 m. y la vía del AVE al sur que se encuentra sobre la cota 23, unos 6 m sobre el vial paralelo a la misma que une Mercamálaga con Estación de Campanillas.

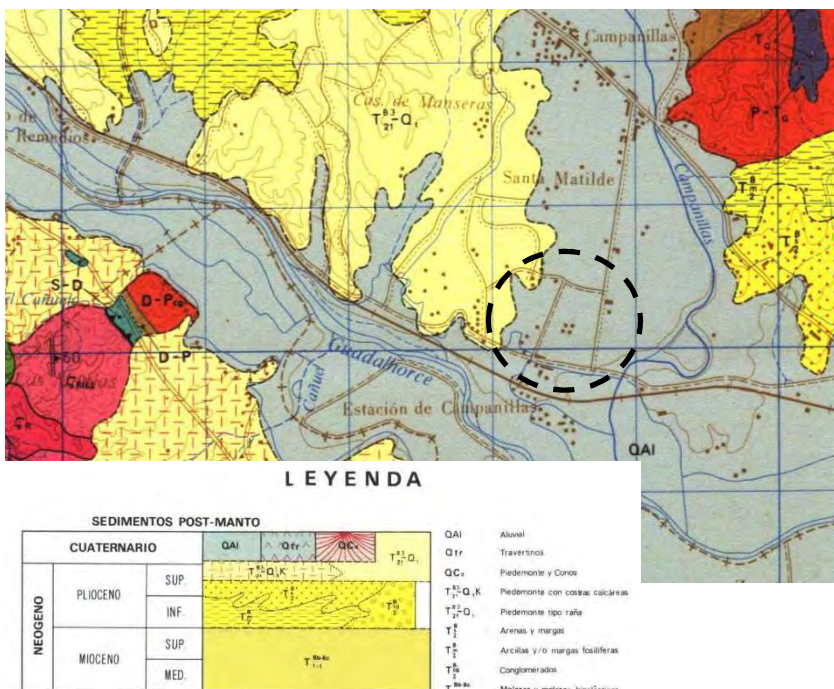
El cauce cercano del Río Campanillas con una pendiente media del 0.005 se encuentra entre las cotas 13 a 16, unos 2-3 m bajo el nivel de los terrenos circundantes.

La carretera A-7055 que discurre por los terrenos de norte a sur, una Campanillas con la Estación y cruza la autovía A-357. Encontrándose prácticamente a la misma cota que los terrenos, entre las cotas 17 y 18, con una elevación al norte para salvar el cruce de la autovía.



Geología.

El ámbito de actuación, según el Mapa Geológico de España que se adjunta, queda incluida en la unidad geoestructural de sedimentos Post-Mantos de origen aluvial, con piedemonte tipo raña en la zona elevada al oeste del sector.

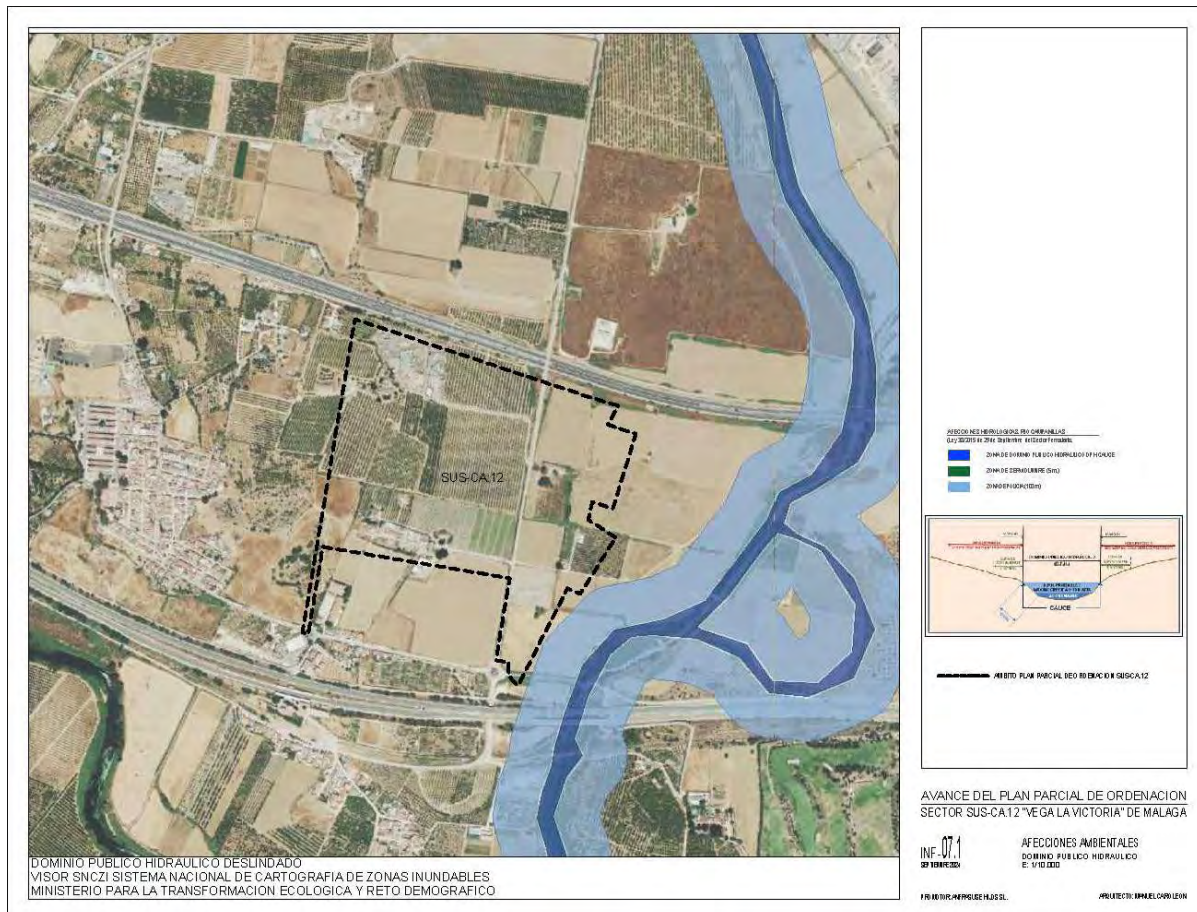


Fuente: Hoja nº 1052 Mapa geológico de España 1:50.000 (Instituto Geológico y Minero de España)

Hidrología Superficial.

El sector está afectado por el río Campanillas del que lo separa el Sistema General SGIT CA.3, sistema general de espacios libres de interés territorial que se corresponde con el ámbito de las zonas inundables del río Campanillas.

El presente Plan Parcial, como planeamiento de desarrollo, delimita y respeta el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre, garantizándose para estas zonas los usos que se establezcan en la normativa de aguas.



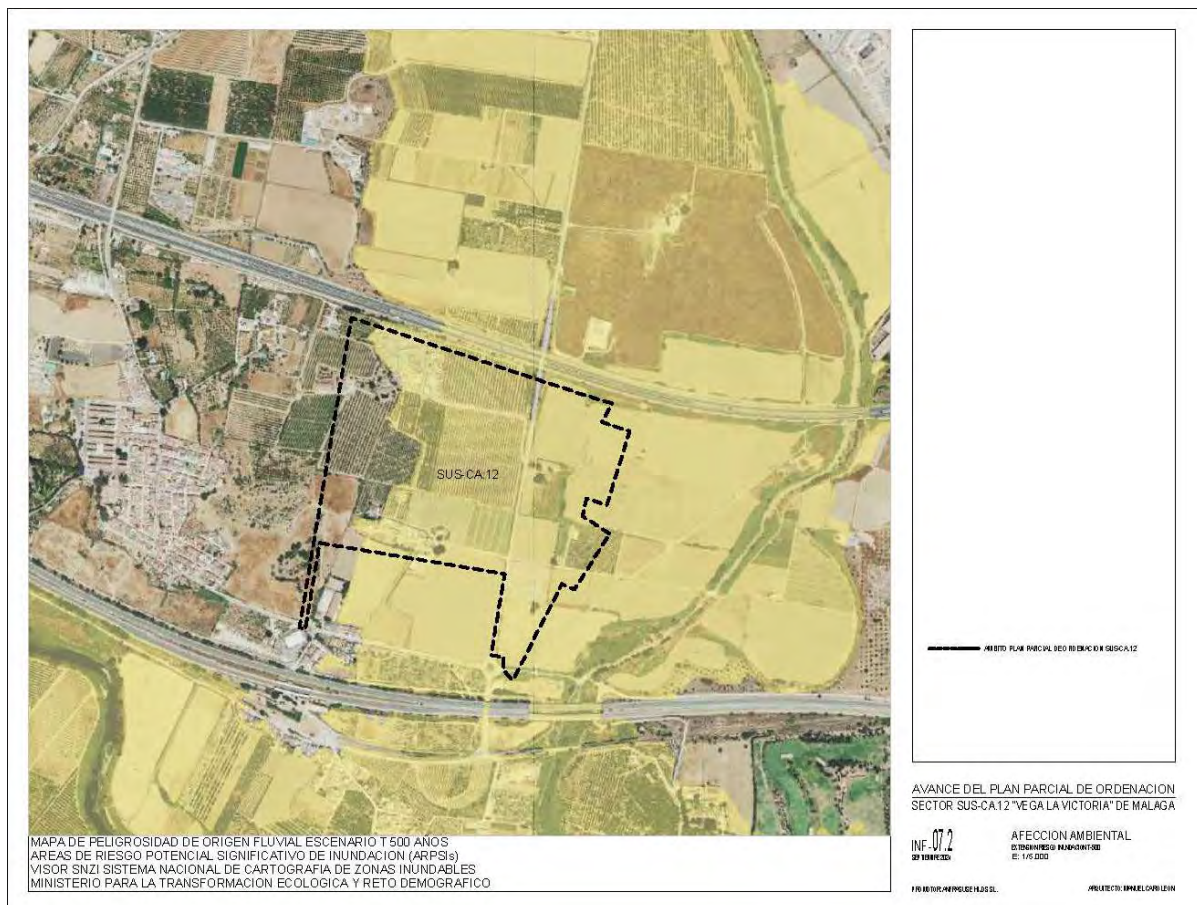
Al estar el sector separado del río Campanillas por el SGIT CA.3 no existe a priori una afección directa por el deslinde del dominio público hidráulico, si bien, la delimitación técnica de la línea de deslinde efectuada por la Administración Hidráulica implicará la adaptación de la clasificación del suelo del planeamiento urbanístico en vigor. El planeamiento general deberá, en tal caso, adecuar su clasificación urbanística en consecuencia.

Las ficha urbanística del sector SUS-CA.12 recoge que la ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

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

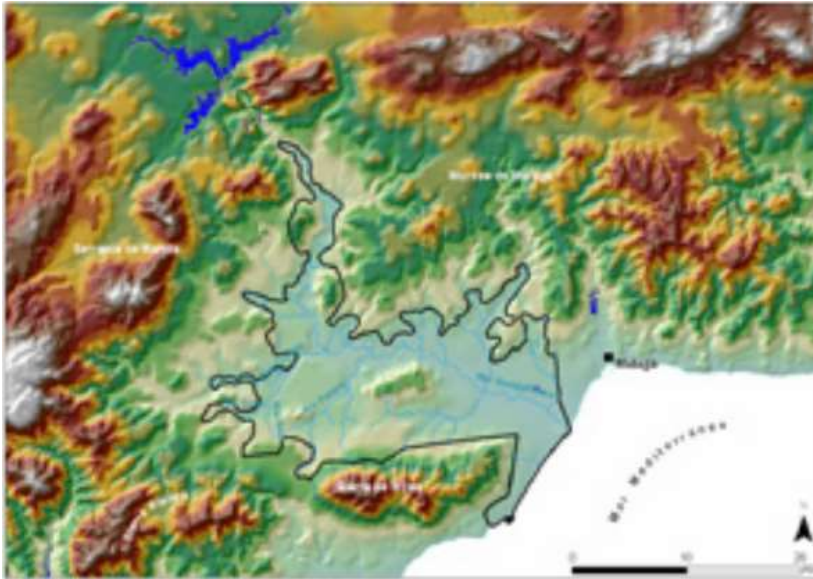
El río Campanillas se encuentra estudiado, resultando que su deslinde lo resolvió la Confederación Hidrográfica del Sur con fecha 25 de julio de 1996. Se indica en la ficha del sector que se procederá al encauzamiento, tratándose ésta como medida correctora, lo que quedará condicionado a la correspondiente autorización por parte de la administración hidráulica.

Existen, además, afecciones por inundabilidad, al identificarse el sector como suelo inundable.



El sector se encuentra afectado, además, por el Plan Coordinado del Guadalhorce. La zona de riegos del Río Guadalhorce fue declarada de Interés Nacional por Decreto de 27 de abril de 1956 redactándose el Plan General de Colonización, aprobado por Decreto de 4 de Julio de 1958. el Plan coordinado de Obras se aprobó por Orden de la Presidencia del Gobierno de 14 de marzo de 1961. Y posteriormente se aprobó el Plan coordinado reformado de Obras. Por consiguiente, ha de procederse a la exclusión de estos terrenos de la zona regable declarada.

Hay, asimismo, afección a una masa de agua subterránea, denominada Bajo Guadalhorce, cuyo código identificativo es ES060MSBT060.037, y que se halla en un estado global malo.



Localización masa de agua

El artículo 6 de la ley 9/2010 de aguas de Andalucía establece como objetivo medioambiental, restaurar el deterioro de las masas de agua con objeto de alcanzar su buen estado ecológico, en este sentido se prevé integrar en las políticas sectoriales y en la planificación urbanística la defensa del dominio público hidráulico, la prevención del riesgo y las zonas inundables.

El Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial del plan parcial, deberá solicitar a la administración hidráulica autonómica informe sectorial en materia de aguas, tal como lo establece el artículo 42 de la ley 9/2010, de 30 de julio, de aguas de Andalucía y la legislación urbanística. Caso de ser necesario se aportará documentación o información complementaria a la documentación presentada, tras su estudio detallado y considerando los posibles cambios que se hayan producido respecto a las condiciones iniciales o de la normativa vigente.

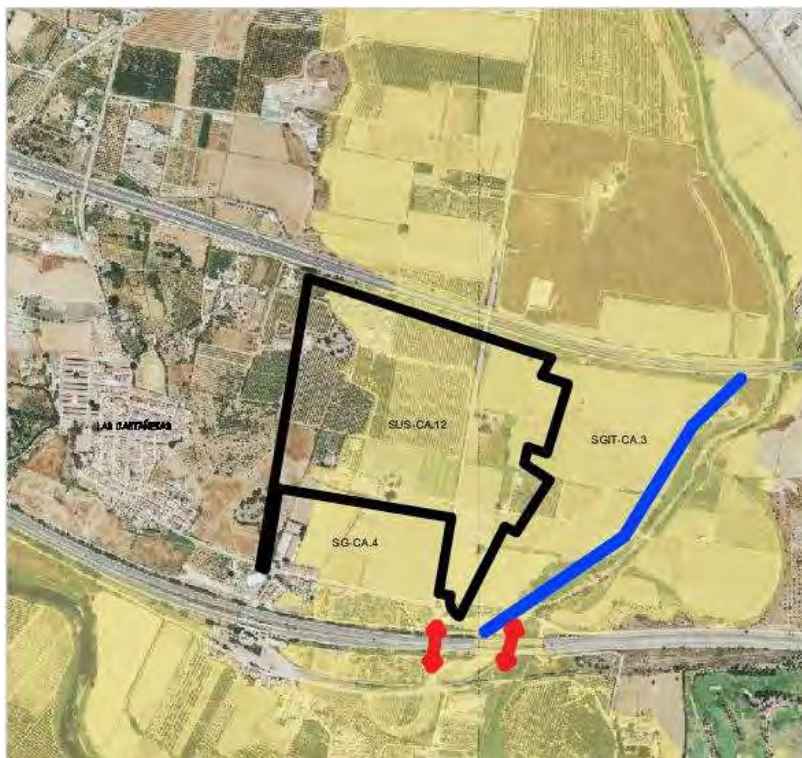
El preceptivo informe en materia de aguas que se redacte atendiendo a la instrucción de 20 de febrero de 2012 de la anterior Dirección General de Planificación y Gestión del Dominio Público Hidráulico sobre la elaboración de informes en materia de aguas a los planes con incidencia territorial, a los planeamientos urbanísticos y a los actos y ordenanzas de las entidades locales, analizará y concluirá sobre el ajuste a las determinaciones y requerimientos exigibles en relación a los siguientes apartados:

- Dominio público hidráulico y sus zonas de protección.
- Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones.
- Disponibilidad de recursos hídricos.
- Infraestructuras del ciclo integral del agua.
- Financiación de estudios e infraestructuras.

Con fecha 2-05-2024 ReGAGE00032206864, se solicitó información previa según lo dispuesto en art. 99.2 del Reglamento de la LISTA, para conocer entre otras cuestiones los estudios hidrológicos y medidas correctoras planteadas para el núcleo urbano de Campanillas y los sectores SUS-CA.17 “Vega los Martínez”, SUS-CA.18 “Vega San Ginés” situados al norte y SUS-T.1 “Santa Matilde” al este, cuya tramitación urbanística se encuentra más desarrollada. Todo ello para coordinar y completar las medidas correctoras que se planteen en el SUS-CA.12 con las de los sectores anteriores.

Previsiblemente las medidas a adoptar en el SUS-CA.12, consistan en una mota que discurra paralela al río desde la A-357.

Hay que tener en cuenta que la entrada de agua al sector se produce no solo por el río al este, sino también a través de los pasos bajo el ferrocarril indicados en rojo en el esquema adjunto, que son el acceso a Santa Águeda y el propio río con el acceso al campo de golf.



A partir de lo anterior, en coordinación con el resto de sectores una vez obtenida la información solicitada, se incorporará un plano de láminas de inundación resultado de las medidas de defensa sin afección a terceros que se propongan, considerando un período de retorno de diez años (T-10), de cien años (T-100) y de quinientos años (T-500), grafiando además la zona de flujo preferente, la vía intenso desagüe (VID) y para graves daños.

Vegetación.

La vegetación potencial según la clasificación de Rivas Martínez (1987) se encuentra dentro de la Serie 27b termomediterránea bético-algarviense seco-subhúmedo-húmeda basófila de *Quercus rotundifolia* o encina (*Smilaci mauritanicae-Querceto rotundifoliae sigmetum*).

La vegetación característica de esta zona, hoy ocupada por tierras de cultivo y actividades productivas, era de bosques densos de encinas, algarrobos y acebuchales. Sin embargo, de vegetación quedan pocos vestigios, ya que el valor agrícola y productivo de los suelos ha supuesto casi su total desaparición. Esta vegetación potencial del paraje objeto de intervención dista mucho de la real, es decir, su presencia es inexistente. En definitiva, los suelos dentro del ámbito de actuación no se encuentran ocupados por vegetación natural alguna, salvo aquella de origen estacionario, ruderal.

La vegetación actual se encuentra transformada por las actividades agrícolas y por la posterior pérdida de este uso en algunas parcelas en favor de las actividades productivas.

El ámbito de actuación está integrado por cultivos de cítricos y herbáceos de regadío, así como zonas de pastizal, con lo que el paisaje queda condicionado por este mosaico agrícola que ha provocado la desaparición de la vegetación natural.



Fauna.

El ámbito de actuación se encuentra muy transformado por la acción del hombre; por lo que la comunidad animal es bastante reducida, estando íntimamente ligada al medio antrópico.

Entre las especies animales vertebradas que, según la bibliografía consultada son frecuentes en el ámbito de actuación o en sus proximidades, podemos encontrar las siguientes:

Mamíferos:

Insectívoros: el erizo común (*Erinaceus europaeus*), el topo ibérico (*Talpa occidentalis*), la musaraña gris (*Crocidura russula*) y el musgaño enano (*Suncus etruscus*).

Quirópteros: el murciélago grande de herradura (*Rhinolophus ferrumequinum*) y el murciélago de cueva (*Miniopterus schreibersii*).

Carnívoros: el zorro (*Vulpes vulpes*), la comadreja (*Mustela nivalis*), la garduña (*Martes foina*), el tejón (*Meles meles*), la nutria (*Lutra lutra*), el meloncillo (*Herpestes ichneumon*) y la gineta (*Genetta genetta*).

Roedores: el lirón careto (*Elyomys quercinus*), la rata de agua (*Arvicola sapidus*), el topillo mediterráneo (*Microtus duodecimcostatus*), la rata negra (*Rattus rattus*), la rata parda (*Rattus norvegicus*), el ratón de campo (*Apodemus sylvaticus*), el ratón casero (*Mus musculus*) y el ratón moruno (*Mus spretus*).

Lagomorfos: la liebre ibérica (*Lepus granatensis*) y el conejo (*Oryctolagus cuniculus*).

Anfibios y reptiles:

Entre los anfibios que se podrían encontrar destacan la ranita meridional (*Hyla meridionalis*) y el sapo común (*Bufo spinosus*).

Entre los reptiles destacan: la salamanquesa común (*Tarentola mauritánica*), la culebra herradura (*Hemorrhois hippocrepis*), la culebra bastarda (*Malpolon monspessulanus*), la culebra viperina (*Natrix maura*), la culebrilla ciega (*Blanus cinereus*) y el lagarto ocelado (*Timón lepidus*); así como distintas especies de lagartijas.

El camaleón común (*Chamaeleo Chamaeleon*) es posible encontrarlo en la zona de estudio. Esta especie está incluida en el Listado Andaluz de Especies Silvestres en Régimen de Protección Especial y su amenaza principal es el deterioro de su hábitat por la proliferación urbanística.

Aves

El ámbito de estudio pertenece a la zona de La Vega, área fuertemente marcada por su carácter agrícola y su cercanía al río Guadalhorce. Los campos de cultivo acogen una interesante variedad de especies, que se enriquece de manera muy notable durante los periodos de migración.

Entre las especies ligadas a medio humanizados podemos encontrar tórtola turca (*Streptopelia decaopto*), vencejo pálido (*Apus pallidus*), golondrina común (*Hirunda rustica*), avión común (*Delichon urbica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*) y gorrión común (*Columba livia*).

En zonas de cultivo con canales y arboleda podemos observar diferentes especies de garzas, tórtola común (*Streptopelia turtur*), abejaruco (*Merops apiaster*), abubilla (*Upupa epops*), y paseriformes propios de estos medios como la cogujada común (*Galerida cristata*), lavandera blanca (*Motacilla alba*), petirrojo (*Erithacus rubecola*), etc...

Entre las rapaces es posible observar al cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*) y el águila perdicera (*Hieraetus fasciatus*).

La información aportada se ha consultado con fuentes como las Guías de mamíferos, reptiles, anfibios y aves de la Gran Senda de Málaga; el Catálogo de especies de especial protección y el Libro rojo de especies amenazadas de Andalucía.

En la zona de actuación no existen Lugares de Interés Comunitario (LIC) o Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA).

Climatología.

El clima de la zona de actuación está condicionado por la baja latitud, lo que se traduce en una tasa de radiación solar elevada; su cercanía al mar, con un alto grado de humedad; y su orografía plana y abierta, que provoca fluctuaciones térmicas.

Los veranos son cortos, cálidos, húmedos, áridos y mayormente despejados y los inviernos son largos, frescos, ventosos y parcialmente nublados. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 8 °C a 31 °C y rara vez baja a menos de 4 °C o sube a más de 36 °C.

Atmósfera.

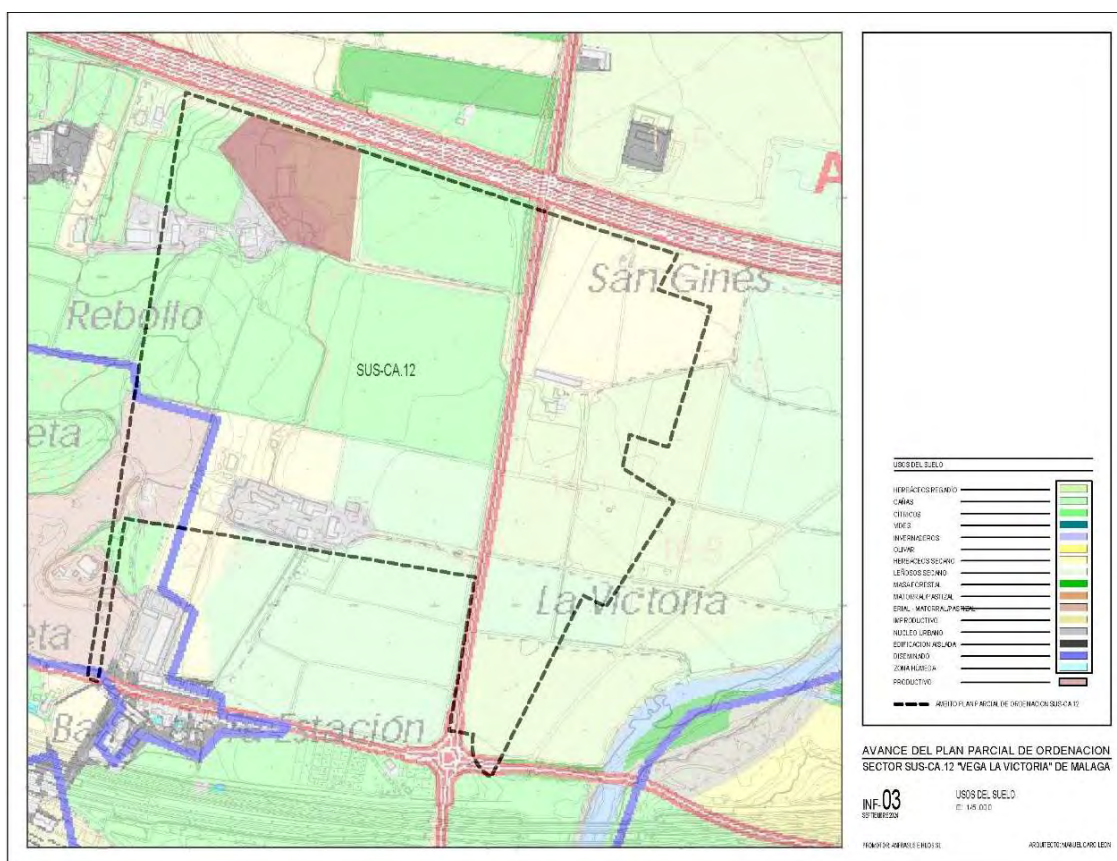
No existe en las proximidades actividades susceptibles de crear molestias por olores.

Respecto al medio ambiente acústico los terrenos están bajo la incidencia del aeropuerto de Málaga, la autovía A-357 y la vía de ferrocarril.

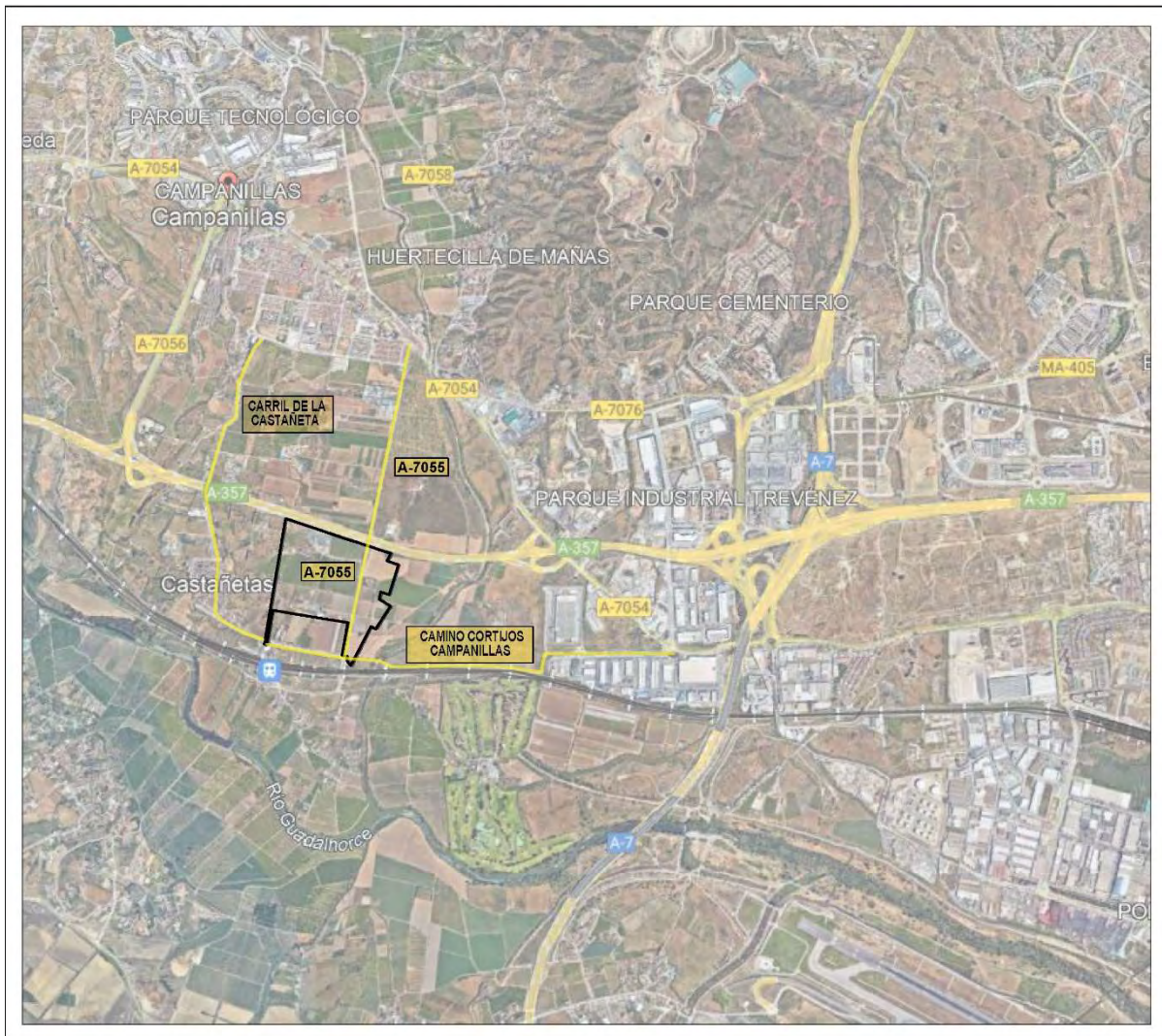
2.3. ESTRUCTURA URBANA.

Usos del suelo.

Los terrenos se encuentran en su mayoría destinados a uso agrícola. Las edificaciones existentes consisten en cortijos junto a los que se han realizado naves ligadas al uso de los terrenos y alguna vivienda unifamiliar. En la zona N-O del sector existe una parcela destinada a estacionamiento y desguace de vehículos y remolques.



Red viaria y accesibilidad al sector.



Esquema general red viaria actual.

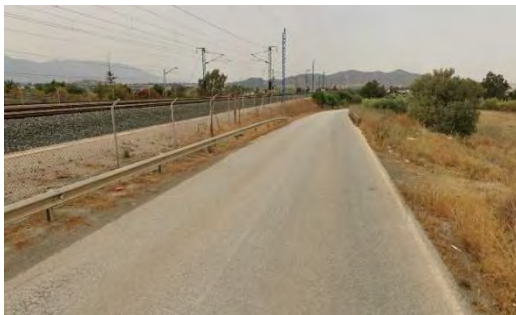
- Accesos actuales

Desde el Norte por la Carretera A-7055 de Campanillas a Estación de Campanillas cruzando sobre la autovía A-357, con doble sentido y un ancho de 5 m.



A-7055 a su paso por el sector

Desde Mercamálaga, al este, por Camino Cortijos Campanillas que discurre paralelo a la vía del ferrocarril, con doble sentido y ancho de 6 m. El cruce de esta vía con el Rio Campanillas se realiza a nivel del lecho de este.



Carril cortijos Campanillas paralelo a la vía del tren y cruce actual con el lecho del río.



Paso desde Camino Cortijos Campanillas hacia Campo de Golf y Bda. Sta. Agueda



Paso desde Camino Cortijos Campanillas a Estación

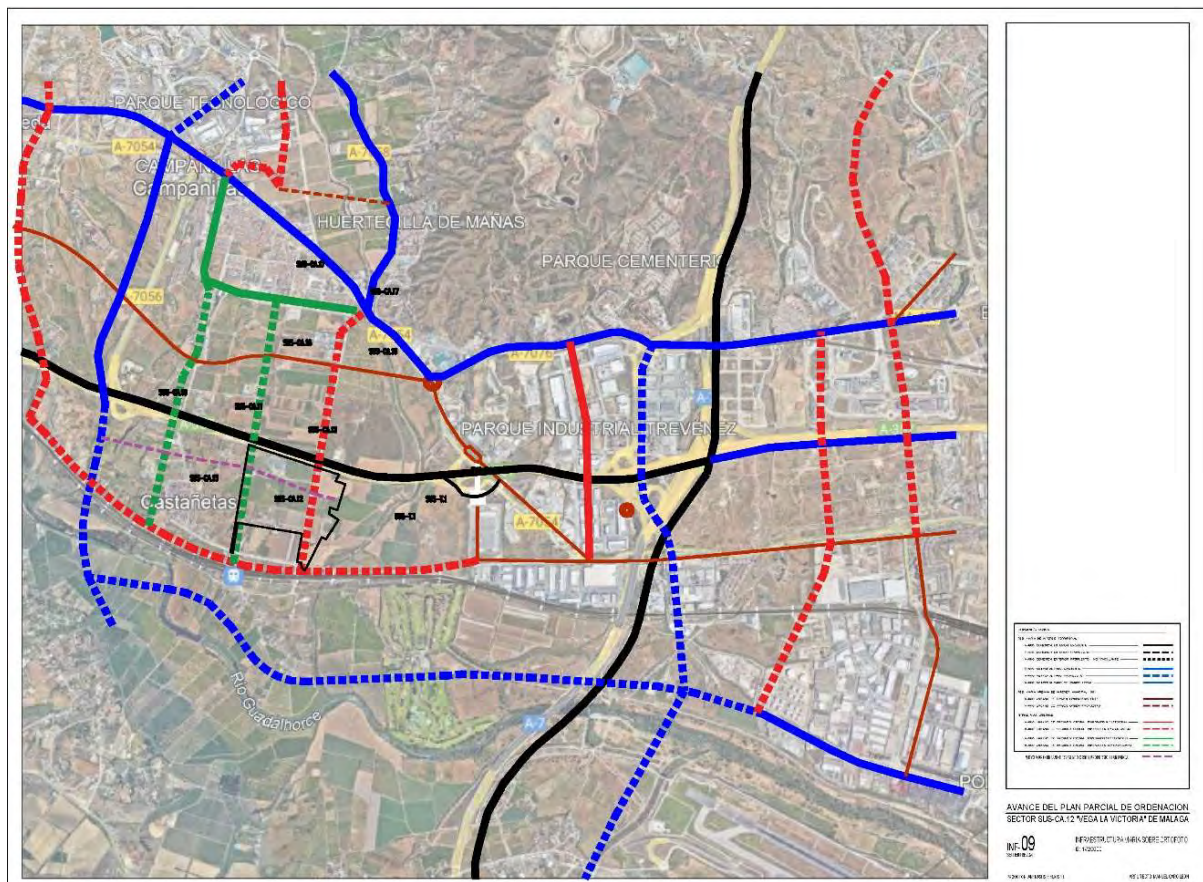
Desde el Oeste por Carril de la Castañeta, cruzando sobre la autovía A-357, con doble sentido y ancho de 6 m, atravesando el núcleo urbano de Castañetas.



Carril de la Castañeta a su paso por el núcleo

- Mejora accesibilidad PGOU

El PGOU de Málaga mejora la accesibilidad planteando nuevas vías de acceso o ampliaciones de las actuales. Concretamente desde la autovía A-357 en la intersección con la A-7056, desde la A-7055 que atraviesa el sector en dirección Norte-Sur y desde Mercamálaga a través de Camino Cortijos Campanillas que discurre paralelo a la vía del tren.



La mejora de accesibilidad propuesta en el PGOU implicará:

- Conectar con la A-357 en las intersecciones de ésta con la A-7056 y A-7054 hasta llegar al viario al sur que actualmente es Camino Cortijos Campanillas paralelo a la vía del tren. Ello implicará la ampliación de esta vía resolviendo el cruce con el río campanillas y el acceso a Santa Águeda y Campo de Golf situados al otro lado del ferrocarril.
 - Ampliar la A-7055 que atravesando el sector SUS-CA.12 cruza la autovía A-357 para continuar en el SUS-CA17 y SUS-CA.18.
 - Ejecutar un nuevo vial que partiendo de Estación de campanillas recorra el límite entre los sectores SUS-CAS.11 y SUS-CA.12 para saltar sobre la autovía A-357 comunicando con el viario central del viario propuesto en el SUS-CA-17 y SUS-CA.18.
 - Realizar un nuevo vial entre el SUS-CA-10 y SUS-CA.11 evitando el paso actual por el interior del núcleo de Castañetas, continuando también sobre la autovía A-357 hacia los sectores SUS-CA17 y SUS-CA.18.
- Nuevas alternativas

Existe también la posibilidad de mejorar la accesibilidad a todos los sectores productivos situados entre la A-357 y vía del ferrocarril (SUS-CA.10, SUS-CA.11, SUS-CA.12 y SUS.T.1) potenciando el viario transversal este-oeste previsto en la ordenación pormenorizada indicativa de dichos sectores.



Esta propuesta debería realizarse mediante un paso elevado sobre el río campanillas y el SGIT-CA.3 de forma que se mantuviera su continuidad.

2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.

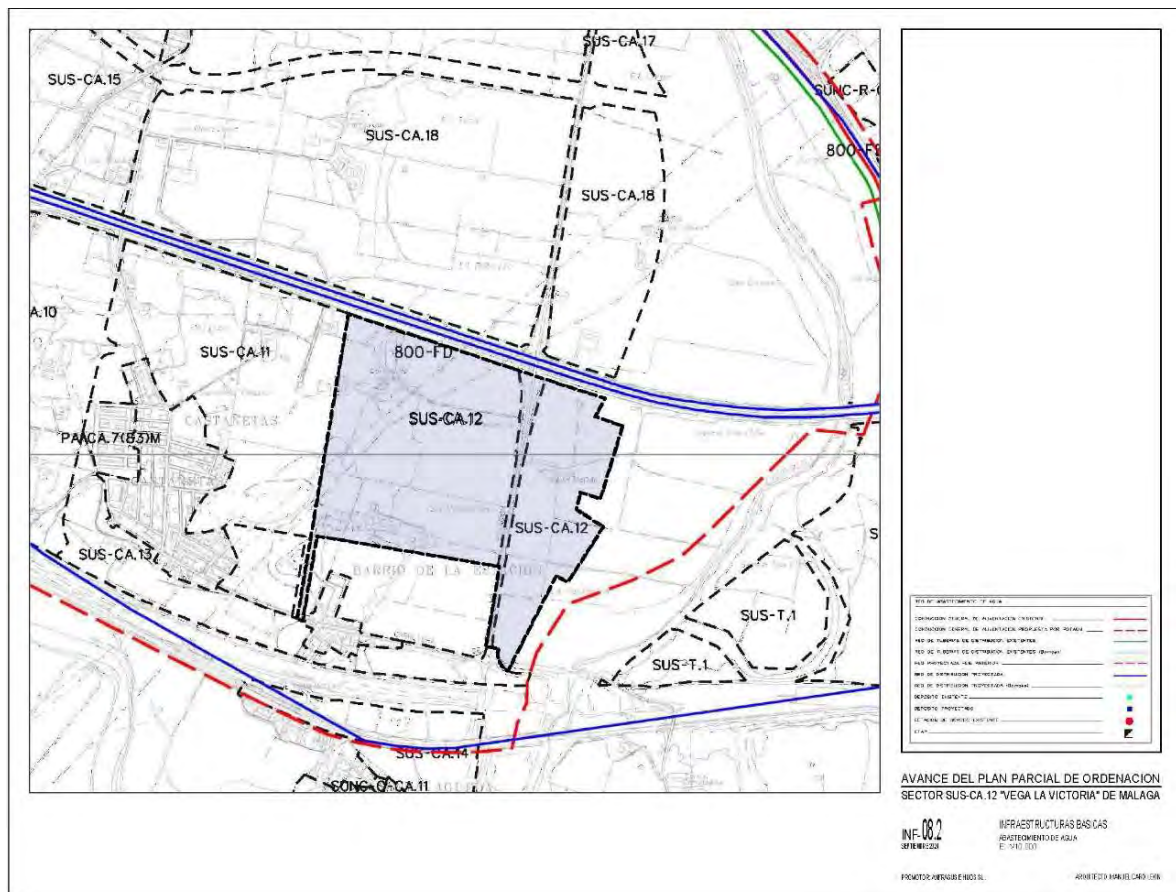
En los siguientes esquemas se grafían las infraestructuras básicas de abastecimiento, saneamiento y energéticas, tanto existentes como previstas en el entorno del ámbito de actuación, que permitirán la futura conexión y dotación de los servicios urbanísticos esenciales al sector SUS-CA.12

Abastecimiento.

La empresa encargada de la gestión y administración del ciclo integral del agua en Málaga, desde su captación en los embalses hasta que se reintegra, una vez potabilizada, usada y depurada, al medio natural, es EMASA (Empresa Municipal de Aguas de Málaga).

Las redes proyectadas consisten en una FD-800 paralela a la A-357 al norte del sector y una FD-400 al sur.

El POTAUM propone también una red paralela al río campanillas en los terrenos del SGIT-CA.3.



Saneamiento.

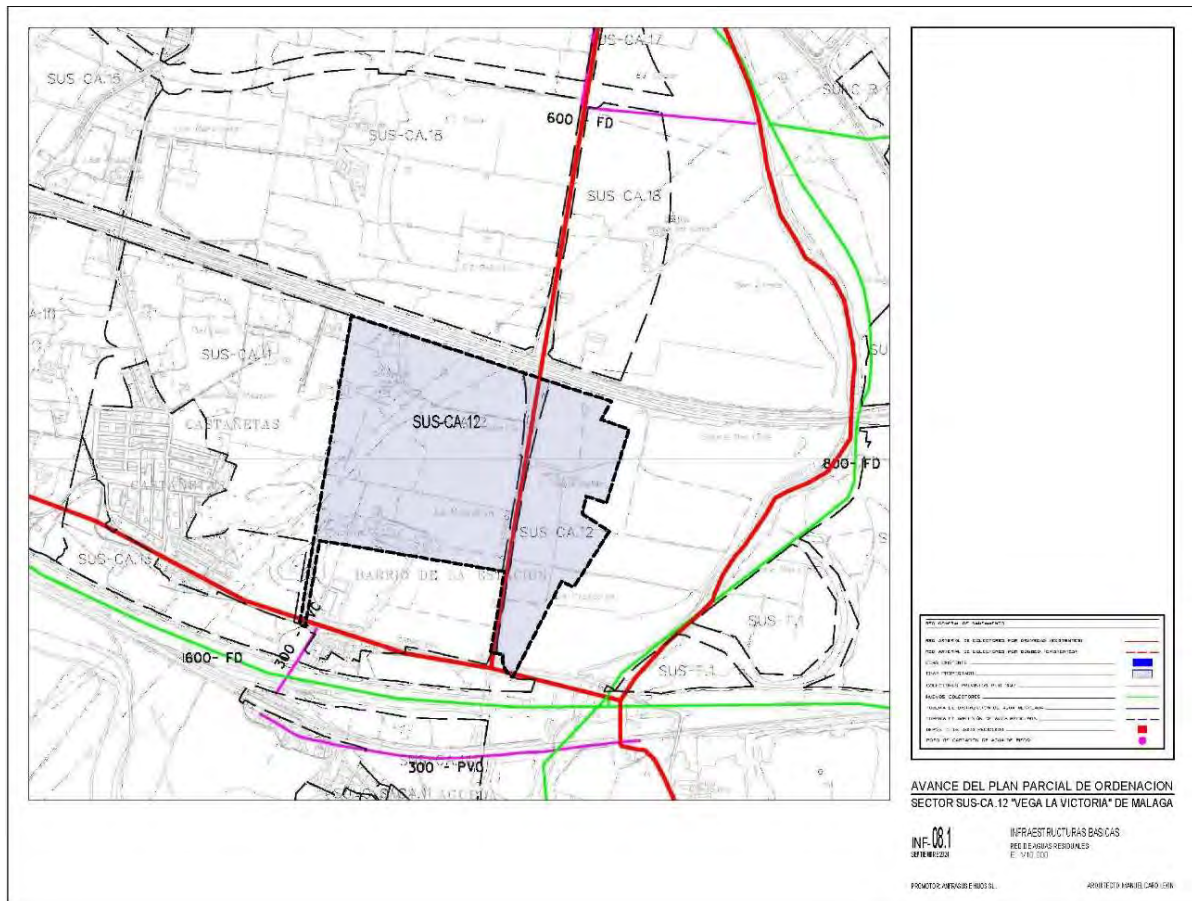
Aguas residuales.

Al sur del sector se unen el colector de residuales que viene del PTA y el del núcleo urbano de Campanillas que discurre por la A-7055 atravesando el sector.

La unión de ambos desagua en el colector paralelo al río campanillas por su margen oeste y de aquí a la depuradora de Guadalhorce.

Aguas pluviales.

Se verterán al cauce del río campanillas previendo si es necesario en su dimensionamiento la recogida de los sectores productivos al oeste.



Infraestructuras energéticas.

Redes eléctricas.

Atravesando el sector por su esquina N-O discurren líneas aéreas eléctricas de alta tensión de 66 KV, denominadas "Los Ramos-Alhaurín" y "Marysol".

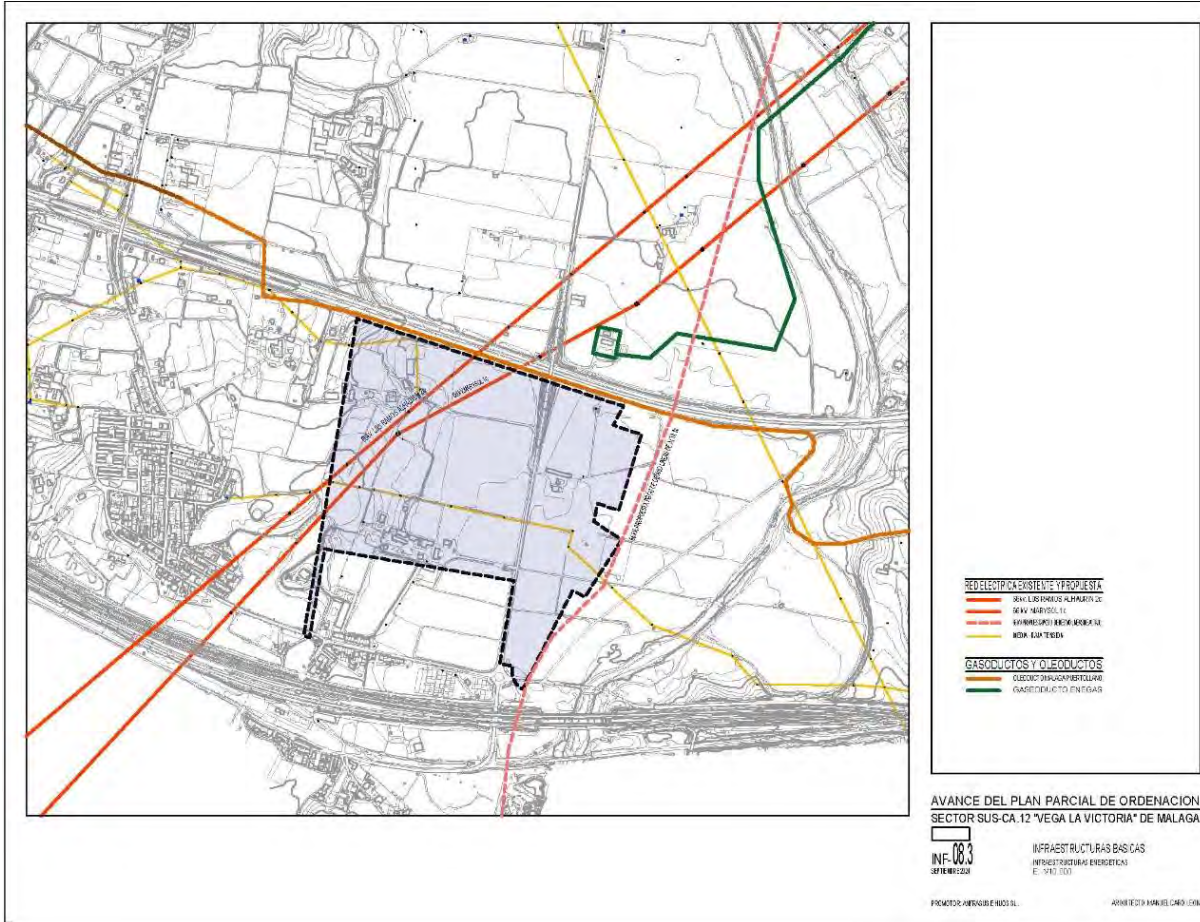
El PGOU prevé el desvío de estas líneas por la margen Oeste del río campanillas en los terrenos del SGIT-CA.3

Infraestructuras de productos petrolíferos.

Respecto al sistema de oleoductos de productos petrolíferos, por el lindero Norte de la actuación discurre el oleoducto Málaga -Puertollano, fuera del ámbito, paralelamente a la autovía A-357.

Infraestructura de gas.

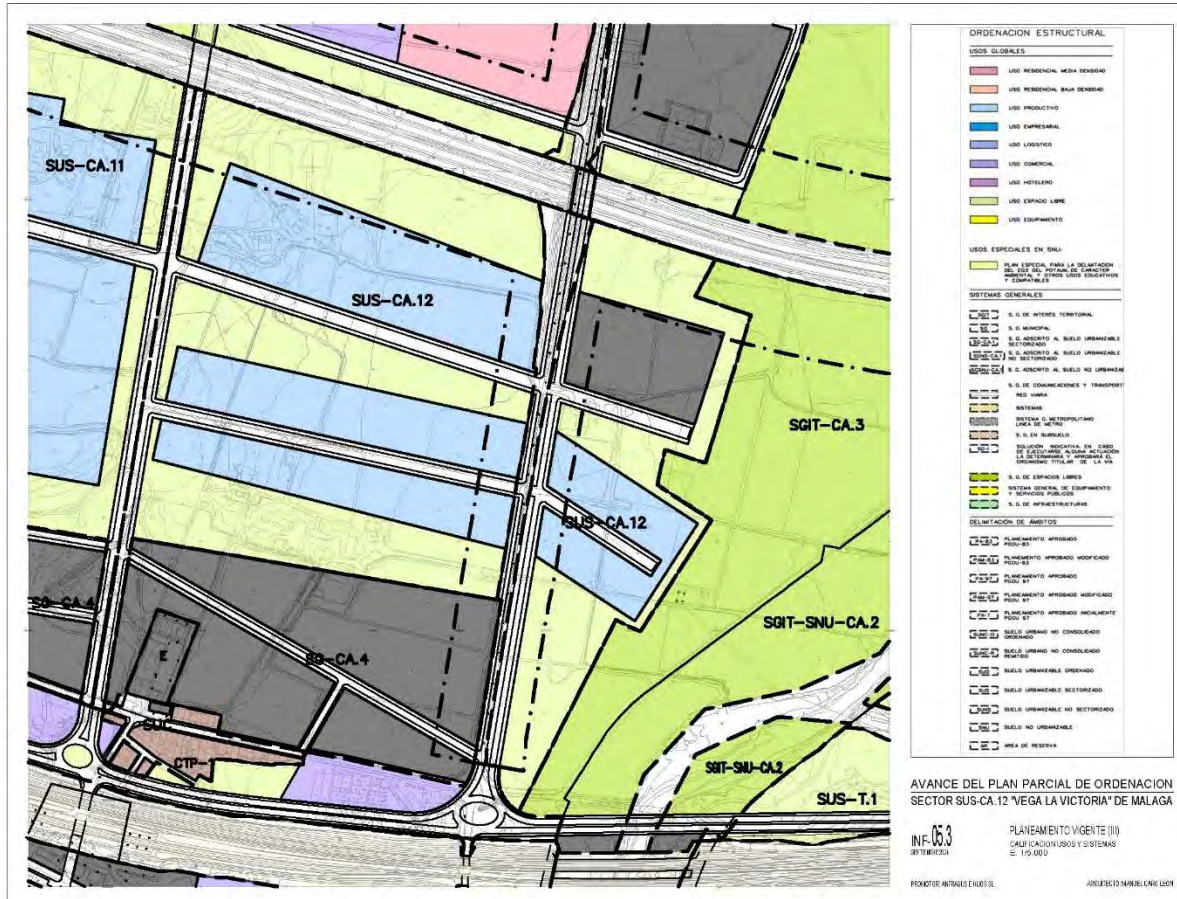
Fuera del ámbito, al otro lado de la A-357 existe un gasoducto de Enagás.



2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

El planeamiento general vigente es el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente en julio de 2011.

El ámbito de actuación está clasificado por el planeamiento general como suelo urbanizable sectorizado productivo.



El presente documento de Plan Parcial de Ordenación desarrolla las determinaciones previstas por el planeamiento general vigente. Las determinaciones del sector vienen contenidas en la ficha de planeamiento SUS-CA.12 "Vega la Victoria" del PGOU de Málaga, cuyo contenido se transcribe a continuación.

SECTOR SUS-CA.12 "VEGA LA VICTORIA"

Superficie Total del Sector: 333.807,60 m². Edificabilidad: 0,3500 m²t/m²s.

Aprovechamiento Medio: 0.3030 UA/m²s.

Área de Reparto: AR.SUS-P.

Uso: PRODUCTIVO.

Objetivos, criterios y directrices vinculantes.

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de carreteras, así como su encaje en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctona del lugar.

A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos.

Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitará su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del sector. Las reservas para el resto de dotaciones cumplirán con el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente.

La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector.

La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

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.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total

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.

Condiciones de gestión:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN.

Condiciones para la ordenación: afecciones principales.

ARQUEOLOGICA: 40.Necrópolis Tardorromana Estación de Campanillas

VIA PECUARIA: No.

HIDRÁULICA: Río Campanillas.

CARRETERAS: A-357 y A-7055

AERONAUTICA: Si

COSTAS: No

IMPACTO AMBIENTAL: Severo. Ver art.º 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

Se adjunta, a continuación, la ficha urbanística del planeamiento general vigente correspondiente al Sector SUS-CA.12 "Vega la Victoria":

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

| | | | | | |
|------------------------|------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| IDENTIFICACION | | 14 | | SUS-CA.12 "Vega la Victoria" | |
| BARRIO | | CAMPANILLAS | | MOZA | |
| ORDENACION ESTRUCTURAL | | | | | |
| Área de Parcela: | U.F.K. | S. Área N. (m ²) | S. Parcela (m ²) | U.F. Parcela (m ²) | % Área U.F. (m ²) |
| 48.545,9 | PRODUCTIVO | 333.807,60 | 333.807,60 | 0,3300 | 0,3050 |

ORDENACION PORMENORIZADA PRECISIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VIICULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Campanillas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las carreteras, así como su entente en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies autóctonas del Lugar. A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieren a actividades industriales, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo de desahollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Se preservarán en la medida de lo posible los conjuntos de la zona y se facilitará su conservación incorporando al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega de Río Campanillas. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del terreno. Se garantizará la integración de las zonas verdes con el entorno urbano y se favorecerá el uso de las zonas verdes para actividades deportivas y de ocio. Se establecerá un sistema de gestión de residuos sólidos que permita la conservación del paisaje y la integración de las zonas verdes con el entorno urbano. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el ensanchamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de julio por el que ha sido aprobado el Plan de Inevención de Averías e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluzes y demás disposiciones de aplicación.

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 edificarse ninguna parcela como residencia, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

| Uso | Sup. de Suelo Edif. m ² | Capacidad de Tierra Edificable m ² | Coef. Habitación | Coef. Densidad | Área Objetivo (m ²) | % Área Total | Alcuzc. Máxima (m ²) | Tipología de Edificación |
|------------------------------|------------------------------------|---|------------------|-----------------------------|---|--------------|----------------------------------|--------------------------|
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 82.981,06 | 1.00 | 82.981,06 | 71,64% | 82.981,06 | 71,64% | B+2 | PROD-2(RC) |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | 30014,00 | 1,20 | 37.006,80 | 20,40% | 37.006,80 | 20,40% | B+2 | PROD-2(RC) |
| PRODUCTIVO LOGÍSTICO | | | | | | | | |
| COMERCIAL | 2.287,00 | 1,60 | 3.759,20 | 3,00% | 3.759,20 | 3,00% | B+1 | CO |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO RELEVADO | | | | | | | | |
| TOTAL: | 118.042,06 | | 124.417,06 | 100,00% | 124.417,06 | 100,00% | | 12.441,77 |
| Aprovechamiento Subviviendas | 91.029,33 | Excesos / Deficiencias Aprovechamiento - UAS | 20.945,96 | 10% Gestión Aprovech. - UAS | | | | |
| Distribución: | | | | | | | | |
| Edificación | S.U.P.S. | | Coeficiente | | | | | |
| m ² | m ² | % Suelo Total | m ² | % Suelo Total | Viviendas | | | |
| 66.781,00 | 13.262,00 | 4,00% | | | Dispersas | 80.113,00 | 24,00% | |
| | | | | | m ² dotacional/100m ² | | | 66,87 |

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá establecerse antes de los cinco 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.

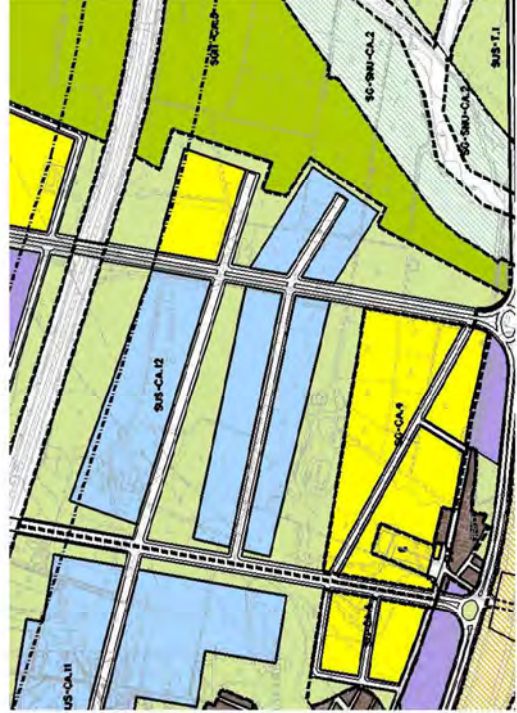
CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES

| DESARROLLO Y GESTION | CONDICIONES PARA LA ORDENACION: AFECCIONES PRINCIPALES | | | |
|---------------------------|--|--|-----------------------------------|--------------------------------|
| INSTRUMENTO DE DESARROLLO | ARQUEOLOGICA | 40. Neopólitico Tardomerense Estación de Campanillas | COMPLEMENTOS: ARQUEOLOGICA COSTAS | A-337 y A-7055 SI |
| UNIDAD DE EJECUCION | VIA RECLUTAJE | Río Campanillas | IMPACTO ambiental | Ver Arts 9.º y 9.º.22 del PGOU |
| EJECUCION | HIDRAULICA | | | |

Identificación y Localización



Ordenación Pormenorizada Indicativa



2.6. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

2.6.1. Afecciones por infraestructuras.

Afección de carreteras.

De una parte, la Autovía A-357 de Campillos a Málaga por el valle del Guadalhorce, vía de gran capacidad perteneciente a la red básica de articulación de la Red Autonómica de Andalucía.

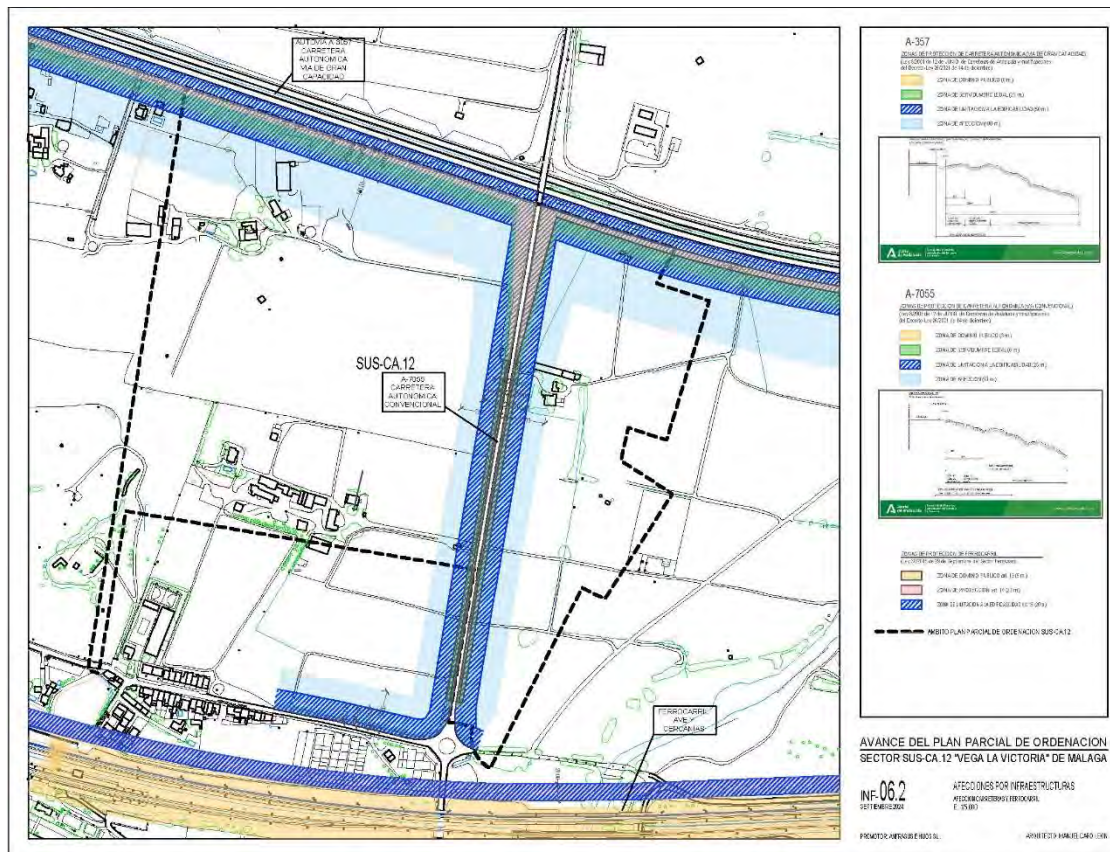
De otra, la A-7055 de A-7054 a Estación de Ferrocarril de Campanillas, vía convencional perteneciente a la Red Complementaria Metropolitana Málaga de la Red Autonómica de Andalucía.

La clasificación y afecciones de ambas vías como gran capacidad o convencionales se establecen en la Ley 8/2001 de 12 de Julio de Carreteras de Andalucía, siendo sus limitaciones las siguientes:

- Zona de dominio público adyacente a las carreteras está formada por dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, de 8 metros de anchura en las vías de gran capacidad, y de 3 metros de anchura en las vías convencionales, medidos en horizontal desde la arista exterior de la explanación y perpendicularmente a la misma.

Asimismo, la legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección que, aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, si son objeto de protección. Se trata, a continuación del dominio público adyacente, de las siguientes zonas:

- Zona de servidumbre legal. Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público adyacente y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, y a una distancia de 25 metros en vías de gran capacidad y de 8 metros en las vías convencionales, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas. En esta zona no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera.
- Zona de afección. Consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación y a una distancia de 100 metros en vías de gran capacidad, de 50 metros en las vías convencionales de la Red Autonómica y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.
- Zona de no edificación. La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de 50 metros en las vías de gran capacidad y de 25 metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

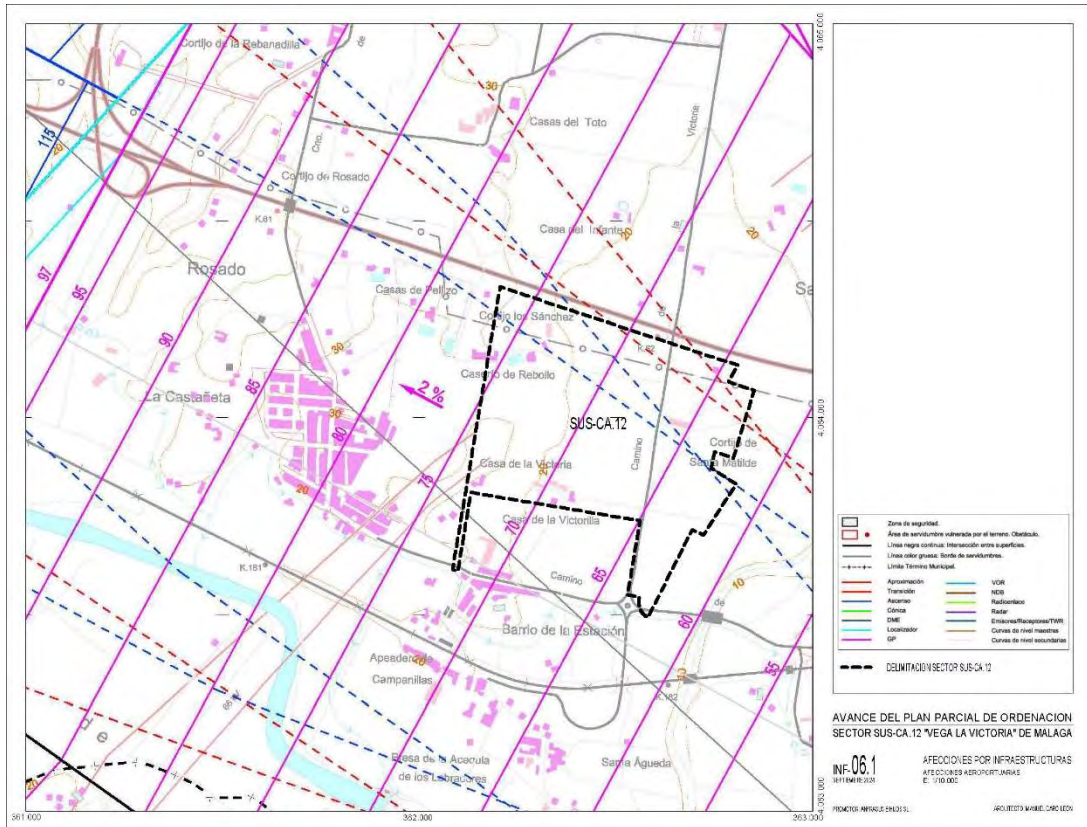


La Administración Pública que tramite el Plan Parcial podrá solicitar información previa, en relación con tales afecciones, con anterioridad a la aprobación inicial, a la Administración titular de la carretera quien deberá emitirla en el plazo máximo de un mes.

Aprobado inicialmente el Plan Parcial, éste se someterá a informe vinculante de la Consejería competente en materia de carreteras, que versará exclusivamente sobre las afecciones a la red de carreteras de Andalucía y que deberá evacuarse en el plazo máximo de tres meses. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera evacuado el informe citado, se entenderá su conformidad al plan propuesto.

2.6.2. Afecciones aeroportuarias.

El ámbito se encuentra afectado por las servidumbres aeronáuticas establecidas mediante Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre, por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas de aeropuerto de Málaga (B.O.E. nº 25, de 29 de enero de 2010).



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 presente documento Borrador del Plan Parcial, en cumplimiento de esta directriz, incluye un plano de afecciones aeroportuarias con las limitaciones de altura de la edificación y asumirá las determinaciones contenidas en el preceptivo informe vinculante emitido por el Ministerio de Fomento.

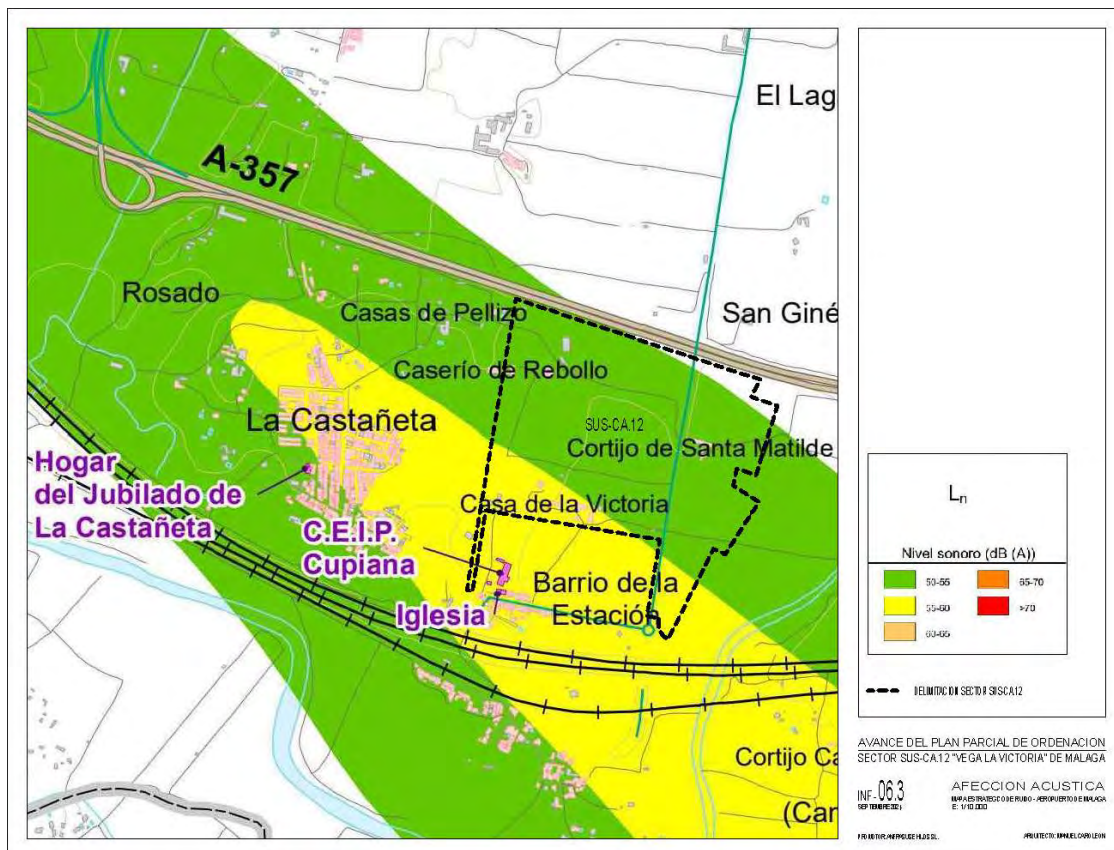
Afección acústica:

En el año 2017 se elaboró el Mapa Estratégico de Ruido de la Fase III del Aeropuerto de Málaga – Costa del Sol con los datos de tráfico del año 2016, el cual fue sometido a información pública el 23 de septiembre de 2017 mediante anuncio en el Boletín Oficial del Estado (número 230), en cumplimiento con la normativa vigente. Finalizado este trámite fue remitido a la Comisión Europea el 20 de diciembre de 2017. Posteriormente, mediante

Resolución de la Dirección General de Aviación Civil de 24 de abril de 2018, publicada en el BOE de 18 de junio de 2018, se procedió a aprobar el Mapa Estratégico de Ruido.

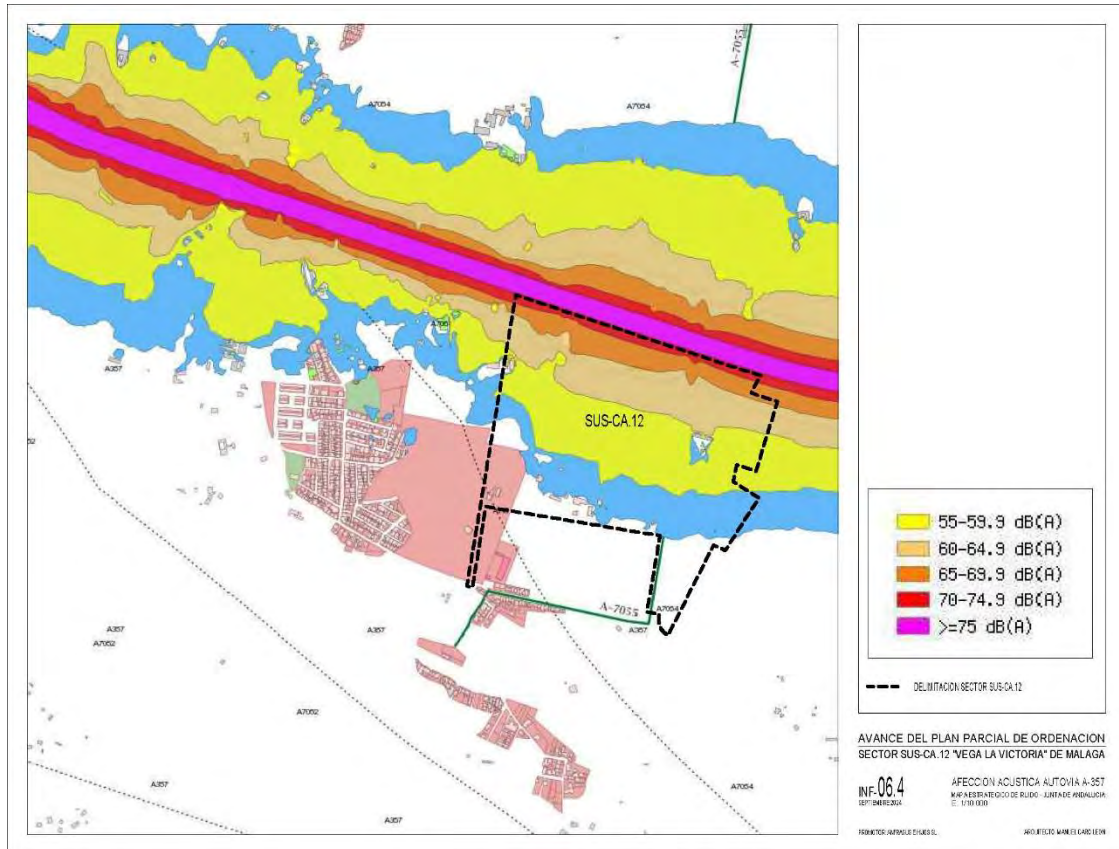
En relación con la afección aeroportuaria, la ficha del planeamiento vigente del sector SUS-CA.12, dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes recoge lo siguiente:

“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”.



Extraído de Mapa Estratégico de Ruido Fase III Aeropuerto de Málaga – Costa del Sol

Afección acústica Carreteras



Mapas ruido carreteras Junta de Andalucia

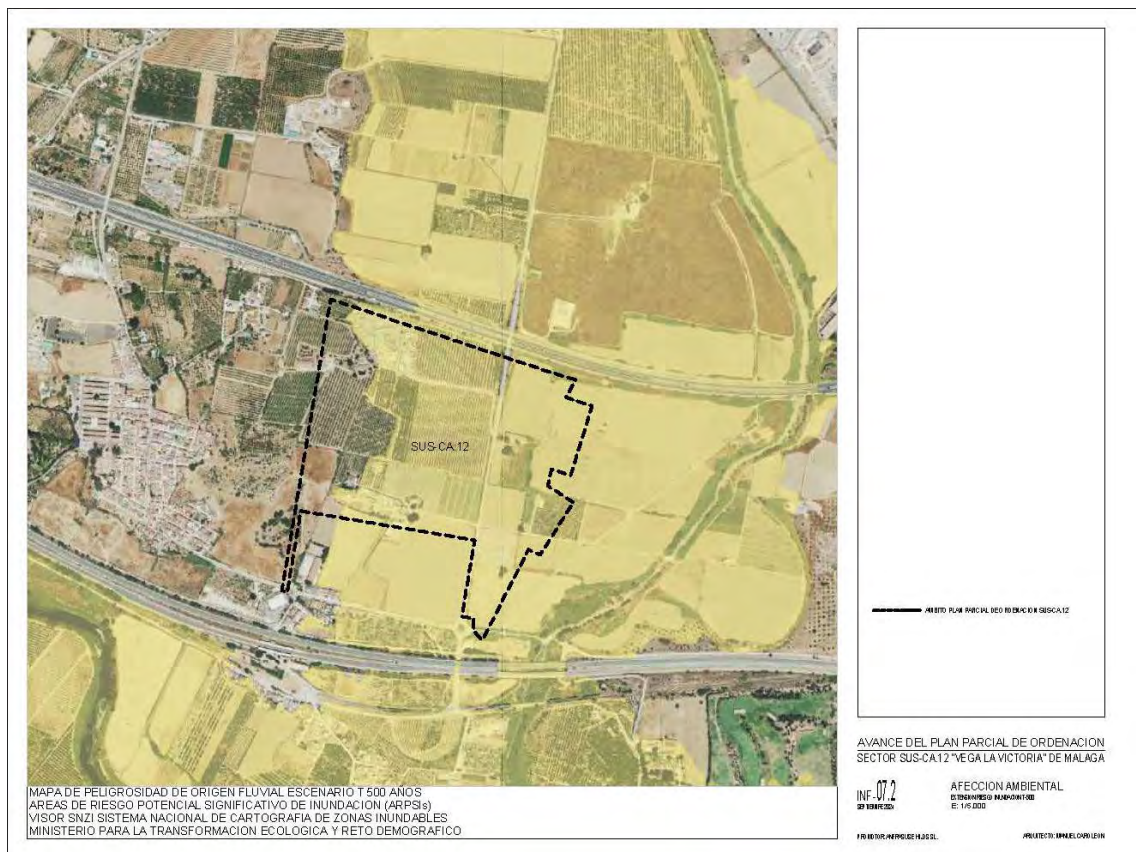
2.6.3. Afecciones ambientales.

Afecciones hidrológicas.

El río Campanillas, afluente del Guadalhorce, que pertenece a las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, cercano al lindero este del sector.

Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación correspondientes a las demarcaciones de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas fueron anulados por Sentencias de 8 de abril y de 11 de julio de 2019, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo. Los Planes de Gestión del Riesgo de Inundación para el nuevo ciclo de planificación hidrológica 2022-2027, se encuentran en tramitación junto con los Planes Hidrológicos de cada demarcación.

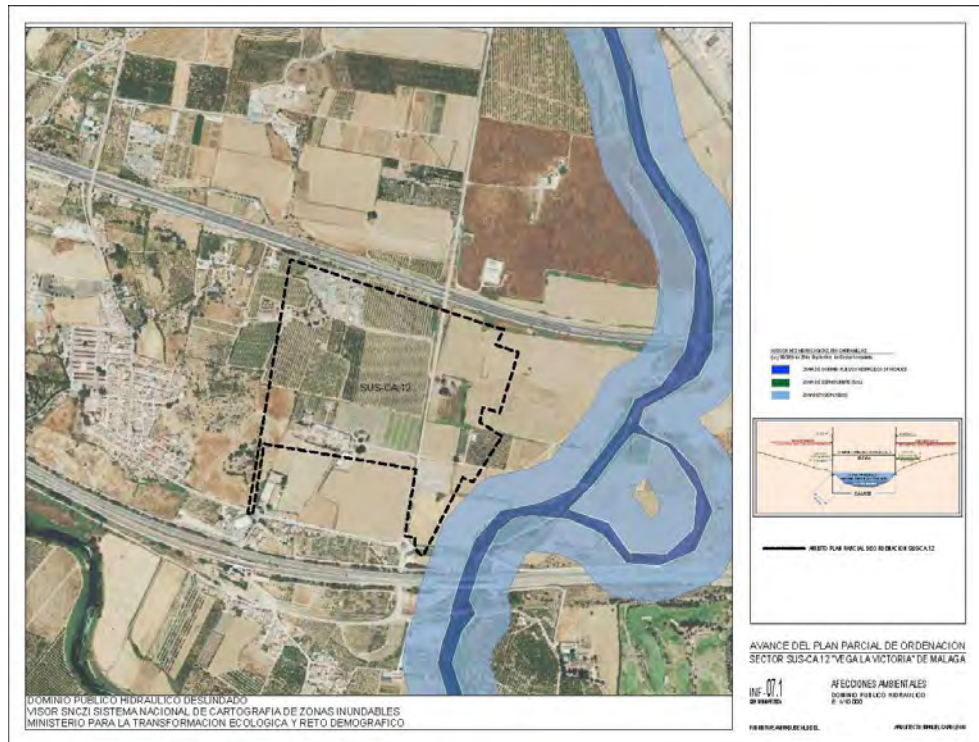
Se adjunta a continuación el Mapa de Peligrosidad de origen fluvial escenario T-500 años obtenido del visor SNZI SISTEMA NACIONAL DE CARTOGRAFIA DE ZONAS INUNDABLES. Ministerio para la Transformación y Reto Demográfico.



En relación con la afección hidráulica, la ficha del planeamiento vigente del sector SUS-CA.12, dentro de los objetivos, criterios y directrices vinculantes recoge lo siguiente:

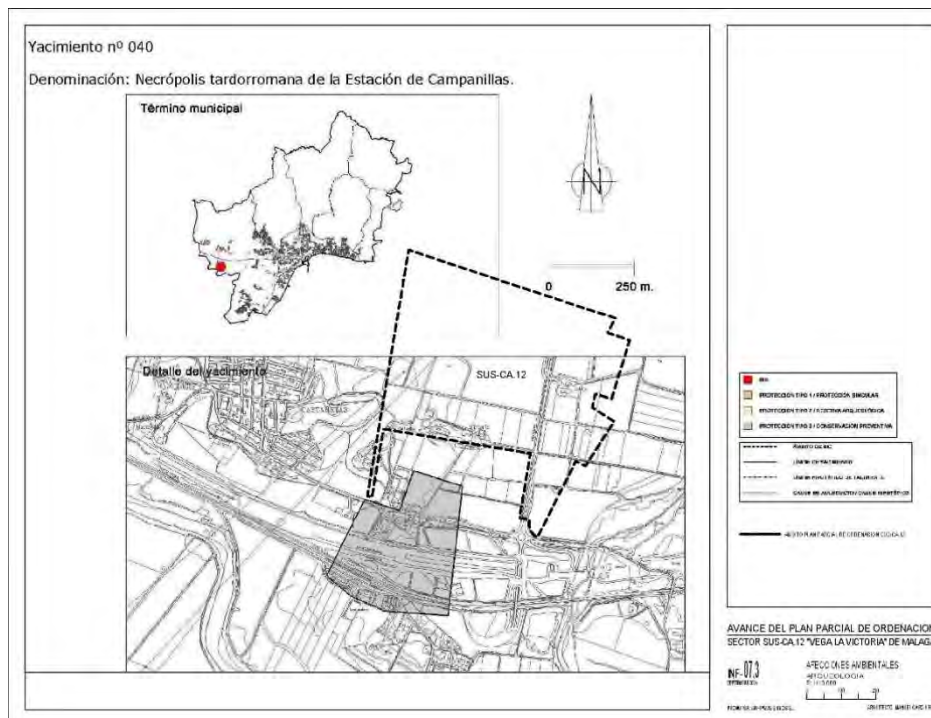
“La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

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



Dominio público hidráulico deslindado.

Afecciones Arqueológicas



Cercano al sector y fuera de sus límites con ID. 040 se encuentra la Necrópolis Tardorromana de Estación de Campanillas, con clasificación de Conservación Preventiva.

3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

3.1. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

3.1.1 Objetivos de carácter urbanístico y territorial.

Conseguir un modelo urbano coherente y funcional optimizando el consumo de suelo.

- Promover la ocupación sostenible del suelo mediante la transformación de terrenos ya alterados por las actividades agrícolas y por la posterior pérdida de este uso en algunas parcelas en favor de las actividades productivas. Los terrenos del Sector SUS-CA.12 se encuentran rodeados de infraestructuras (Autovía A-7, A-357, A-7055, Ferrocarril, Estación de Campanillas, y futuro encauzamiento del río Campanillas).

- Fomentar estructuras urbanas continuas. Los terrenos de los sectores, SUS-CA.8, SUS-CA.9 SUS-CA.10 SUS-CA.11 y SUS-T1 forman un continuo de sectores productivos situados entre la autovía A-357 y el ferrocarril. La localización de estos suelos productivos se conecta a los sectores residenciales SUS-CA.17 Y SUS-CA.18 localizados al norte, complementando los usos residenciales con actividades productivas en una posición que favorece el acceso desde la escala comarcal y regional.

- Destinar el uso del suelo de acuerdo con los recursos e infraestructuras existentes. La proximidad de los terrenos a la A-7 y la A-357 así como al vial distribuidor si finalmente se ejecuta, dota a los terrenos de excepcionales condiciones para la implantación de actividades productivas y logísticas, habilitando los terrenos para cubrir demandas ligadas al transporte de mercancías y facilitando su distribución en el arco costero y hacia el interior.

- Un espacio al servicio de la escala local y comarcal. La posición de estos sectores productivos próximos al PTA y núcleo de Campanillas bien conectados con la red principal carreteras pone los terrenos al servicio de la demanda de actividades productivas de la escala comarcal.

- Facilitar la mezcla de usos. El destino de los terrenos a usos productivos y la implantación mayoritaria de usos industriales y logísticos no debe impedir la localización de actividades que actúan como complemento y servicio de los terrenos productivos como áreas de oficinas, comerciales, restauración, o servicio de carburantes.

Generar una escena urbana coherente.

- Ordenar el suelo de acuerdo con las necesidades de las actividades que se implantarán y con la suficiente flexibilidad para integrar otros usos. Los usos industriales y de almacenaje hacia los que se orienta el sector necesitan parcelas de gran tamaño bien conectadas con la red de carreteras y el viario principal. Esta organización podrá ser objeto de fragmentación mediante la regulación de ordenanzas para la implantación de actividades de menor tamaño.

- Localizar los usos complementarios comerciales y empresariales en lugares de fácil acceso, preferentemente de forma peatonal, desde el resto de la instalación. Generar áreas de concentración de actividad donde localizar usos que atiendan las demandas

de las actividades y usuarios del sector. Los lugares de centralidad se localizarán en lugares bien conectados con el exterior y con el resto del sector facilitando su acceso de forma peatonal.

- Configurar una red de espacios públicos continua con la escala municipal. A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y con el ferrocarril al sur, así como en continuidad con el SGIT-CA.3.

- Integrar el ámbito con las infraestructuras urbanas previstas. Resolver las conexiones del ámbito con las infraestructuras generales previstas y con los accesos existentes en la actualidad. La propuesta garantizará las conexiones con los nuevos sistemas generales previstos por el PGOU. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector, se crearán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

- Utilizar los espacios públicos y en especial las zonas verdes para la integración paisajística del ámbito en el territorio. La localización de la zona verde servirá para crear filtros en el borde del sector al viario principal y generar una zona verde de mayor dimensión entre el sector y los terrenos que deben permanecer libres de edificación por encontrarse en la zona de afección de la autovía A-357.

- Conectar las redes de urbanización del ámbito con las generales de la ciudad. Conectar la red de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.

Promover un área equipada y adecuadamente dotada.

- Generar las dotaciones exigidas por el PGOU de Málaga y por la LISTA.

- Adoptar medidas sobre la movilidad que generen un área más habitable con un menor impacto ambiental.

- Crear redes peatonales en el interior del ámbito.

- Facilitar el acceso a la instalación en bicicleta mediante la incorporación de itinerarios reservados y áreas de aparcamiento.

3.1.2 Objetivos de carácter ambiental.

- Implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctonas del lugar. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del sector.

- Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

- Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitará su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

- Garantizar la preservación de los valores naturales, la biodiversidad y la seguridad.

- Localizar el desarrollo urbanístico y las infraestructuras de servicio en terrenos que no contienen recursos naturales relevantes.
- Distribuir los usos atendiendo a la posible contaminación ambiental. En especial la contaminación acústica proveniente de la carretera. Alejar de la carretera los usos que requieran una presencia continuada de personas.
- Verificar el estado y grado de contaminación de los terrenos y, en su caso, adoptar las medidas preventivas necesarias.
- Proteger el ámbito de episodios de inundación.
- Optimizar el consumo de agua en el desarrollo urbanístico.
- Generar redes de abastecimiento y saneamiento eficientes. Generalizar las redes separativas de pluviales y saneamiento.
- Favorecer la infiltración natural del agua de lluvia, para favorecer su retorno natural al medio. La ordenación detallada y la urbanización trabajarán para reducir la impermeabilización del suelo en la urbanización del terreno, recomendando la incorporación de sistemas de infiltración de agua de lluvia al subsuelo.

Optimizar el consumo de energía.

- Inducir la utilización de sistemas de alumbrado público que reduzcan el consumo energético y la contaminación lumínica en los proyectos de urbanización.
- Fomentar la minimización de residuos y el control de los mismos, contribuyendo a reducir su impacto ambiental.
- Prever la dotación de espacios en el interior del ámbito para la recogida de residuos.
- Reutilización del suelo procedente de vaciados y desmontes en el propio sector.

Verificar la viabilidad económica de la actuación.

- Ajuste de las cargas de urbanización y contribución a sistemas generales prevista por el planeamiento.
- Cargar la ejecución de las infraestructuras necesarias para el funcionamiento del sector.
- Ejecutar el sector por fases realizando la urbanización de los terrenos acompañada con el aumento de la demanda de suelo y la implantación de actividad.

3.1.3. Objetivos de sostenibilidad y cambio climático.

- Fomento de la actividad productiva como soporte del empleo local y comarcal.
- Mejorar las condiciones ambientales del sector mediante la adecuada urbanización de los terrenos. Prevención de los procesos de degradación que se producen en la actualidad.

- Incorporar modos de movilidad mediante transporte público y modos sostenibles: movilidad interior peatonal, evitando la dependencia del automóvil.

- Incorporar criterios de sostenibilidad en el diseño de las obras de urbanización mediante:

- o Reutilización de tierras en el ámbito
- o Utilización de redes separativas.
- o Utilizar pavimentos que eviten el sellado del suelo, facilitando la permeabilidad al subsuelo.
- o Promover la conducción de aguas de lluvia al subsuelo.
- o Utilización pavimentos claros.
- o Creación de zonas de sombra en el espacio público para facilitar su uso.
- o Utilización de sistemas de alumbrado público de bajo consumo.
- o Utilización de sistemas de alumbrado público con bajo nivel de contaminación lumínica.
- o Dar continuidad a las zonas verdes y espacios libres.
- o Fomentar la generación de electricidad mediante medios alternativos como la construcción de cubiertas con sistemas de producción fotovoltaico.

3.2. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.

3.2.1. DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS.

En cumplimiento del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica, el presente Borrador del Plan Parcial propone 3 alternativas de ordenación. Por otra parte, como establece la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en la redacción actual del artículo 39, las alternativas planteadas deben ser razonables, técnicas y ambientalmente viables.

A partir de estas premisas se han elaborado las siguientes alternativas:

- Alternativa 0, consistente en la no actuación y, por tanto, el mantenimiento de la situación urbanística actual de los terrenos incluidos en el ámbito.
- Alternativa 1, consistente en desarrollar la propuesta de ordenación recogida en el PGOU vigente de Málaga, siguiendo los criterios y parámetros establecidos en la ficha de planeamiento del sector SUS-CA.12.
- Alternativa 2, consistente en el desarrollo de una propuesta que, partiendo de los criterios y objetivos establecidos en el planeamiento vigente para este sector, plantea una nueva ordenación para el desarrollo del mismo distinta a la prevista en el PGOU de Málaga.

Todas las alternativas indicadas son racionales, técnicas y ambientalmente viables y todas ellas, menos la Alternativa 0, posibilitan el logro de los objetivos propuestos en el PGOU.

A continuación, se exponen con mayor detalle y se evalúan las distintas alternativas propuestas.

ALTERNATIVA 0

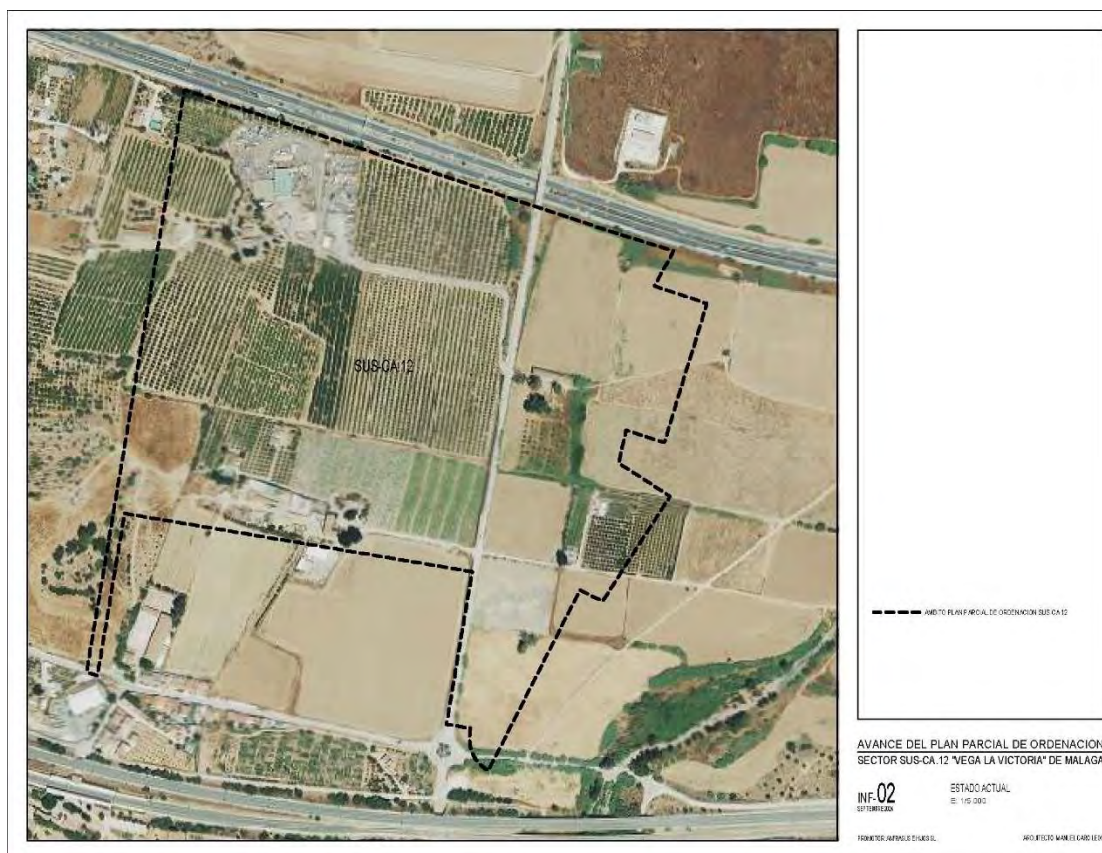
Esta Alternativa supone el escenario en el que no se desarrolla el Plan Parcial y, por consiguiente, la no consolidación de los terrenos conforme prevé el planeamiento vigente. En esta alternativa se mantiene el suelo en su estado actual, sin llevar a cabo la transformación urbanística de los suelos que está prevista en el PGOU de Málaga.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado en 2011, clasifica estos terrenos como suelo urbanizable sectorizado de uso productivo, formando parte de los nuevos sectores de actividades económicas de la vega baja del río Campanillas entre la autovía del Guadalhorce y las líneas ferroviarias, limitado al oeste por el núcleo de Las Castañetas.

La proximidad de los terrenos a la A-7 y la A-357 así como al vial distribuidor si finalmente se ejecuta, dota a los terrenos de excepcionales condiciones para la implantación de actividades productivas y lo hacen idóneo para la implantación de este uso productivo, cuyo desarrollo urbanístico mejorará la trama urbana propuesta por el PGOU.

En consecuencia, esta alternativa de no prever la transformación de los suelos para su desarrollo urbanístico no cumple con las previsiones del planeamiento vigente y supone, por tanto, la no consecución de los objetivos planteados de incrementar los suelos productivos y mejorar la trama urbana y conexiones viarias en esta área metropolitana.

El no desarrollo urbanístico de estos suelos no resolverá los problemas de implantación y de accesibilidad que actualmente existen en ellos.



La Alternativa implica:

- Mantener los terrenos en la situación actual, ocupados por usos agrícolas donde comienzan a incorporarse usos industriales precarios.
- No desarrollar ninguna de las propuestas contenidas en el planeamiento vigente para la creación de nuevos espacios productivos y, por tanto, no cumplir con las previsiones del PGOU de Málaga.

ALTERNATIVA 1

Esta Alternativa supone el desarrollo de la propuesta de ordenación recogida en el PGOU de Málaga para el sector SUS-CA.12.

| IDENTIFICACION | | | | | | |
|------------------------|-------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|---|-------------------------------|
| BARRIO | Campanillas | HOJA | 14 | SUS-CA.12 "Vega la Victoria" | | |
| ORDENACION ESTRUCTURAL | | | | | | |
| Area de Reparto | Uso | Superficie (m ² s) | S. con Agr. (m ² s) | S. Público Asoc. (m ² s) | Ie.-Techo edif. m ² t/m ² s...-m ² t | A. Medio UAJ/m ² s |
| AR.SUS-P | PRODUCTIVO | 333.807,60 | 333.807,60 | | 0,3500 | 0,3030 |

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Esta zona por su proximidad al núcleo residencial de Castañetas y las afecciones acústicas del aeropuerto junto con las de carreteras, así como su encaje en el suelo de la vega, hacen que su destino urbanístico vaya orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctona del lugar. A fin de mantener una perspectiva lo más acorde con el paisaje del entorno, se crearán cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y movilidad del sector se establecerán vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa. Quedarán prohibidos los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Se preservarán en la medida de lo posible los cortijos de la zona y posibilitará su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas. La cuantía de las zonas verdes será como mínimo del 20% de la superficie del sector. Las reservas para el resto de dotaciones cumplirán con el Art. 17 de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento vigente. La ordenación pormenorizada que se establezca se basará en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector. La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

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.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PROMENORIZADA INDICATIVA.



Las dimensiones de la propuesta se recogen en el siguiente cuadro obtenido de la ficha del sector:

| ORDENACION PROMENORIZADA INDICATIVA | | CRITERIOS NO VINCULANTES | | | | | | |
|---|--------------------------|--|---------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|
| Usos | Sup. de Suelo Edifi. m2s | Superficie de Techo Edificable m2t | CP Relativos | Aprov. UAS | Objetivo UAS | % S/ Techo Total | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología Referencia |
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | | 83.581,66 | | 1,00 | 83.581,66 | 71,54% | B+2 | PROD-2,5 (C) |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 30.914,00 | | 1,20 | 37.096,80 | 26,46% | B+2 | PROD-2,5 (C) |
| PRODUCTIVO LOGISTICO | | | | | | | | |
| COMERCIAL | | 2.337,00 | | 1,60 | 3.739,20 | 2,00% | B+1 | CO |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | | |
| TOTALES: | | 116.832,66 | | | 124.417,66 | 100,00% | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 91.029,33 | Excesos/Defectos Aprovechamiento - UAS | | 20.946,56 | 10 % Cesión Aprovech. - UAS | | | 12.441,77 |
| Dotaciones | | | | | | | | |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Totales |
| m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m2s |
| 66.761 | 20% | | | 13.352,00 | 4% | | | 80.113,00 |
| | | | | | | | | 24% |
| m²s dotacional/100m2t | | | | | | | | |
| 68,57 | | | | | | | | |

Los siguientes datos corresponden a la medición real de las superficies reales grafiadas en el plano de calificación del PGOU a título indicativo:

| ORDENACION GRAFIADA INDICATIVA | | CRITERIOS NO VINCULANTES | | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|--|---------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------|
| Usos | Sup. de Suelo Edifi. m2s | Superficie de Techo Edificable m2t | CP Relativos | Aprov. UAS | Objetivo UAS | % S/ Techo Total | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología Referencia |
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | 113.513,00 | 83.581,66 | | 1,00 | 83.581,66 | 71,54% | B+2 | PROD-2,5 (C) |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 30.914,00 | | 1,20 | 37.096,80 | 26,46% | B+2 | PROD-2,5 (C) |
| PRODUCTIVO LOGISTICO | | | | | | | | |
| COMERCIAL | | 2.337,00 | | 1,60 | 3.739,20 | 2,00% | B+1 | CO |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | | |
| TOTALES: | | 116.832,66 | | | 124.417,66 | 100,00% | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | 91.029,33 | Excesos/Defectos Aprovechamiento - UAS | | 20.946,56 | 10 % Cesión Aprovech. - UAS | | | 12.441,77 |
| Dotaciones | | | | | | | | |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Totales |
| m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m2s |
| 141.443,00 | 42% | | | 18.038,00 | 5% | | | 159.481,00 |
| | | | | | | | | 48% |
| m2s dotacional/100m2t | | | | | | | | |
| 136,50 | | | | | | | | |

Comparando ambos cuadros se observa:

- La superficie de zonas verdes dibujada en el plano de calificación es del 42 %, muy superior al mínimo del 20% indicado en los objetivos, criterios y directrices vinculantes.
- La superficie de SIPS es del 5% superior al 4% exigido por la LISTA

Respecto a lo grafiado en los planos de calificación del PGOU como ordenación pormenorizada indicativa.

- La separación de la edificación a la autovía A-357, indicada mediante línea discontinua, es de 100 m. Superior a la indicada en la versión 6/02/2024 de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, de 50 m. para vías de gran capacidad de la red autonómica.
- Igualmente, la separación de la edificación a la carretera A-7055, indicada mediante línea discontinua, es de 50 m. Superior a la indicada en la versión 6/02/2024 de la Ley 8/2001 de carreteras de Andalucía, de 25 m. para vías convencionales de la red autonómica.
- El sobredimensionamiento de la superficie de zonas verdes grafiadas (42%) sobre el mínimo especificado en los Objetivos, Criterios y Directrices vinculantes (20%) altera la percepción de la ordenación respecto a los mínimos exigidos.
- La ratio de 42 % de zonas verdes hace imposible materializar la edificabilidad y cumplir con el mínimo vinculante del aprovechamiento objetivo total. La distribución de superficies sería la del cuadro siguiente, donde se observa que con una edificabilidad sobre parcela neta de 0,7 m²t/m²s tendríamos 113.513*0.7 = 79.459 m²t, muy inferior a los 116.832 m²t previstos.

| | CALIFICACION PGOU | |
|------------|-------------------|---------|
| PARCELAS P | 113.513,00 | 34,01% |
| ZONAS V | 141.443,00 | 42,37% |
| SIPS | 18.038,00 | 5,40% |
| VIARIO | 60.813,60 | 18,22% |
| TOTAL | 333.807,60 | 100,00% |

- Se grafián parte de las parcelas con fondos de 50 m., lo que resulta escaso para la demanda actual del mercado teniendo en cuenta que han de dejarse al interior de las parcelas áreas no ocupadas por la edificación destinadas a aparcamiento, descarga y maniobra.
- El viario en fondo de saco resulta poco operativo.

ALTERNATIVA 2

Esta alternativa propone una ordenación para los terrenos del Sector SUS CA.12 partiendo de los objetivos, criterios y directrices vinculantes que aparecen en la ficha del PGOU.

La ejecución de la ordenación de los terrenos supone la transformación urbanística de terrenos permitiendo la implantación de nuevos usos productivos. Así mismo el desarrollo de esta propuesta permitiría las conexiones con las infraestructuras actuales y las previstas en el entorno urbano, con la consiguiente mejora de la trama urbana y de las condiciones de accesibilidad.

La propuesta se plantea la cuestión del valor comparativo de la preservación testimonial de este vestigio de valle agrícola del Guadalhorce en Málaga, frente a la oportunidad de ser incorporado a la ciudad con la condición de conservar lo esencial del paisaje de la vega.

El modelo de ocupación se articula con el parque fluvial del río Campanillas incorporando los requerimientos de calidad, paisaje y articulación urbana adecuados a la excepcionalidad del sitio. con una escena urbana capaz de conciliar la actividad urbana con la presencia paisajística de la naturaleza.



La alternativa consiste:

- Respecto al modelo de distribución de usos.

- Establecer como uso principal el industrial/actividades logísticas. Orientar el uso del sector como un área para el uso industrial/almacenaje implica la definición de grandes manzanas que permitan la implantación de almacenes de grandes dimensiones.
- Utilizar los usos comerciales y empresariales como usos al servicio de la actividad principal. Los usos comerciales y empresariales dado el escaso porcentaje respecto al uso industrial incorporarlo en el sector como actividades al servicio y complementarias de los usos industriales.
- Localizar los usos comerciales y empresariales como lugares de centralidad dentro del sector, bien conectados tanto con el exterior como con el interior del sector.

- Respecto a la estructura verde

- Crear una red de espacios libres que conecten el sector con el parque fluvial del río Campanillas. SGIT-CA.3.
- Creación de cinturones verdes con la autovía al norte y al sur en el lindero con el SG-CA.4.

- Respecto al trazado y conexiones viarias del sector.

- Enlazar el sector con los desarrollos residenciales al norte de la autovía SUS-CA.17, SUS-CA.18 y con el resto de sectores productivos al este y oeste SUS-T1, SUS-CA.8, SUS-CA.9, SUS-CA.10, SUS-CA.11.
- Conexión con las vías locales existentes, con los sectores SUS-T.1 y SUS-CA.18
- Jerarquización y dimensión de viario, aparcamiento y acerado conforme a las previsiones del PGOU.

- Respecto a la movilidad

- Prever la conexión del sector con itinerarios peatonales del parque fluvial del río Campanillas.
- Prever carriles bici para conectar con los previstos en la ordenación detallada de los sectores SUS-CA.17, SUS-CA.18. y núcleo urbano de Campanillas.

- Respecto al desarrollo de la actuación.

- Ejecución de la actuación en el tiempo ajustando el desarrollo y transformación de suelo a las demandas de terrenos para la actividad productiva. Prever al menos dos unidades de ejecución equilibradas para ser ejecutadas en el tiempo, acompasadas con el crecimiento de la demanda.

Las dimensiones de la alternativa se recogen en los siguientes cuadros:

| ORDENACION PROPUESTA AVANCE | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|--|------------------|---------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------------|---------------|
| Usos | | Sup. de Suelo Edifi. m2s | Superficie de Techo Edificable m2t | CP Relativos | Aprov. Objetivo UAS | % S/ Techo Total | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia | |
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | | 140.614,33 | 93.466,13 | 1,00 | 93.466,13 | 71,54% | B+2 | PROD-2,5 (CJ) | |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 15.709,59 | 16.064,49 | 1,20 | 19.277,39 | 26,46% | B+2 | PROD-2,5 (CJ) | |
| PRODUCTIVO LOGISTICO | | | | | | | | | |
| COMERCIAL | | 10.711,51 | 7.302,04 | 1,60 | 11.683,26 | 2,00% | B+1 | CO | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | | | |
| TOTALES: | | 167.035,43 | 116.832,66 | | 124.426,78 | 100,00% | | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | | 91.029,33 | Excesos/Defectos Aprovechamiento - UAS | | 20.946,56 | 10 % Cesión Aprovech. - UAS | | | 12.442,68 |
| Dotaciones | | | | | | | | Totales | % Suelo Total |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Dotaciones | 94.354,63 |
| m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | Viario | 28% |
| 79.481,33 | 23,81% | | | 14.873,30 | 4,46% | | | m2s dotacional/100m2t | 21,69% |
| | | | | | | | | | 80,76 |

3.2.2. CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA ELEGIDA.

Para la selección de la alternativa a desarrollar, se van a aplicar tres criterios o grupos de criterios:

A. Criterio de cumplimiento del objetivo urbanístico pretendido por el PGOU.

B. Criterios urbanísticos.

1. Criterio de integración con la ciudad existente.
2. Criterio de coherencia de la ordenación urbanística resultante, en el sentido de que las nuevas determinaciones urbanísticas garanticen una adecuada ordenación urbanística.
3. Criterio de facilidad de gestión, en el sentido de que la implantación de usos productivos se pueda llevar a cabo, en la medida de lo posible, de manera rápida y sencilla.

C. Criterios ambientales.

1. Criterios relativos al factor consumo de suelo.
2. Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua.
3. Criterios relativos al factor contaminación atmosférica.
4. Criterios relativos a los efectos y mitigación del cambio climático.

3.2.2 A. CRITERIO DE CUMPLIMIENTO DEL OBJETIVO URBANISTICO PRETENDIDO POR EL PGOU.

La finalidad del documento de Plan Parcial del Sector SUS-CA.12 es el desarrollo de los terrenos de acuerdo con las determinaciones previstas por el PGOU de Málaga. Se trata por tanto de analizar la adecuación de las alternativas a satisfacer la finalidad prevista en el PGOU de Málaga.

La Alternativa 0 no permite la consecución del objetivo propuesto, ya que no permite la transformación urbanística de los terrenos del sector SUS-CA.12.

La Alternativa 1 y la Alternativa 2 permiten el objetivo de la transformación urbanística de los terrenos del sector. Estas alternativas proponen una ordenación para los terrenos del sector SUS-CA.12 partiendo de los objetivos, criterios y determinaciones vinculantes establecidos en la correspondiente ficha del PGOU. Las dos alternativas cumplen con los requerimientos de la ordenación estructural y con la ordenación pormenorizada preceptiva.

Las dos alternativas respecto a la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el PGOU cumplen:

- Implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental significado por una mayor dotación de espacios libres.
- Se prevén cinturones verdes al norte y al sur con un mínimo de zonas verdes del 20% de la superficie del sector.
- Se preservan en la medida de lo posible los cortijos de la zona posibilitando su incorporación al equipamiento público en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.
- La ordenación asegura las conexiones viarias con el exterior del sector. En concreto con la A-7055 en sentido Norte-Sur y Camino Cortijos campanillas en sentido Este-Oeste, así como con el futuro viario del SUS-CA.11.
- Se mantiene el mínimo vinculante del aprovechamiento objetivo total.

3.2.2.B. CRITERIOS URBANÍSTICOS.

Los criterios urbanísticos establecidos, tratan de evaluar la adecuación, desde el punto de vista urbanístico, de las distintas alternativas.

1. Criterio de integración con la ciudad existente.

Se valora con este criterio como las propuestas de adecuación a la ciudad existente, entendiendo por ciudad existente los usos e infraestructuras previstas en el planeamiento por existir en la actualidad o por quedar previstos en ese documento o en los planes que lo desarrollan.

La Alternativa 0 no encuentra encaje con la propuesta contenida en el PGOU. La no actuación no aprovecha las infraestructuras existentes ni las previstas por el planeamiento y mantiene los usos actuales del suelo con las carreteras y trazados existentes.

La Alternativa 1 al prever un loteo del ámbito en manzanas de mediano tamaño con formas irregulares desaprovecha la potencialidad de los terrenos para localizar actividades productivas según los actuales requerimientos de mercado. El viario en fondo de saco es poco operativo. Las separaciones de la edificación a autovía A-357 y carretera A-7055 son superiores a las requeridas por la legislación actual. Las superficies de zonas verdes grafiadas (42%) están muy sobredimensionadas sobre los mínimos exigidos (20%). La superficie de parcelas de uso productivo grafiadas (34%) hace imposible la materialización del aprovechamiento teniendo en cuenta la necesidad de establecer zonas de descarga y maniobra en el interior de las parcelas.

La Alternativa 2 ordena el ámbito con la intención de destinar los terrenos a actividades productivas y logísticas que aprovechen la cercanía a la A-357, la A-7 y el futuro vial distribuidor. Racionaliza la forma de las parcelas productivas permitiendo tanto el establecimiento de naves de gran tamaño como el loteo en unidades de menor superficie. El trazado viario garantiza la conexión con los sistemas generales previstos por el PGOU, así como con el viario existente en la zona y en particular con el trazado de la carretera A-7055 que atraviesa los terrenos.

2. Criterio de coherencia de la ordenación urbanística resultante, en el sentido de garantizar una adecuada ordenación urbanística.

Se valora con este criterio la adecuación espacial de la nueva ordenación propuesta, entendiendo por ordenación espacial el trazado del viario local, la ubicación de los espacios libres y los equipamientos y la distribución de usos.

La Alternativa 0 no plantea ordenación urbanística en los terrenos por lo que el uso del suelo y las infraestructuras serían las existentes.

La Alternativa 1 plantea una ordenación basada en dos ejes en sentido Norte-Sur, el primero de ellos sobre la carretera A-7055 y el segundo como límite con el sector SUS-CA.11. En sentido Este Oeste se da continuidad al viario que atraviesa los sectores SUS-CA.10 y SUS-11, que al igual que el viario paralelo al sur termina sorprendentemente en un fondo de saco en el límite con el SGIT-CA.3. Estas terminaciones en fondo de saco impiden la maniobra de vehículos, cuestión esencial en suelos de uso productivo. No localiza las parcelas de uso empresarial ni comercial. Sí ubica los SIPS en continuidad con los sectores SUS-CA.17 y cinturones de protección SUS-CA.18 al Este de la carretera A-7055. Las zonas verdes se localizan en parte como protección respecto a la autovía y como límites respecto al SG-CA.4 y SGIT-CA.3. El resto de zonas verdes se sitúa en el interior como recuerdo del pasado agrícola de los terrenos.

La Alternativa 2 mantiene una solución muy similar en cuanto al viario, solucionando el tema de los fondos de saco al establecer dos zonas de aparcamiento en las que se colocará arbolado como regulador higrótérmico, garantizando en época estival el sombreado del 50% de la superficie. Los usos comerciales y empresariales, así como los SIPS, se localizan como lugares de centralidad dentro del sector a lo largo del vial N-S sobre la A-7055, bien conectados con el exterior, el interior y las islas de aparcamiento. Las zonas verdes se localizan de forma similar a la ordenación indicativa, con un porcentaje superior al 20 % indicado en los objetivos, criterios y directrices vinculantes.

Esta alternativa consigue una mayor superficie para uso industrial/logístico que es el elemento más determinante para la implantación este tipo de uso. Las actividades industrial/logístico necesitan fundamentalmente suelo para implantar la edificación en una única planta.

3. Criterio de gestión y ejecución de la actuación, en el sentido de que la implantación se pueda llevar a cabo, de forma paulatina ajustada a la demanda de suelo para este tipo de uso.

La alternativa 0 no plantea ordenación ni necesita de ejecución urbanística.

Tanto la alternativa 1 como la 2 permitirían la delimitación de dos unidades de ejecución si se considera más adecuada la ejecución paulatina en el tiempo de la urbanización y puesta en carga del sector.

3.2.2.C. CRITERIOS AMBIENTALES.

Los criterios establecidos tratan de evaluar, aun cuando sea someramente, los posibles efectos ambientales de las distintas alternativas planteadas.

1. Criterios relativos al factor consumo de suelo.

Alternativa 0. No urbaniza nuevos suelos, pero tampoco evita la ocupación de parte del sector por usos semiindustriales, así como de algunas viviendas unifamiliares ahora implantados en los terrenos.

Alternativa 1 y Alternativa 2. Implican la transformación de suelos manteniendo una alta calidad ambiental significado por el elevado porcentaje de zonas verdes y por su localización en recuerdo del pasado agrícola de los terrenos.

2. Criterios relativos al factor consumo/contaminación del agua.

Alternativa 0. La no urbanización implica un elevado consumo de agua por el uso agrícola de los terrenos.

Alternativa 1 y Alternativa 2. Los usos previstos de industrial/almacenaje, comercial y empresarial tienen un consumo moderado de agua. Las redes de urbanización de saneamiento y pluviales evitan el riesgo de contaminación del subsuelo.

3. Criterios relativos al factor contaminación atmosférica.

Alternativa 0. La no urbanización implica mantener la contaminación atmosférica en situación similar a la actual. La contaminación será la derivada de los usos y actividades implantadas en la actualidad en el sector.

Alternativa 1 y Alternativa 2. Los usos industriales/almacenaje, comercial y empresarial no se caracterizan por generar elevados niveles de ruido ni generación de inmisión gases, producción de olores ni contaminación lumínica. El nivel de contaminación atmosférica vendrá fundamentalmente motivado por el tráfico de vehículos. El nivel de tráfico será similar en ambas alternativas al venir motivada por los usos previstos.

4. Criterios relativos a los efectos y mitigación del cambio climático.

Las cuestiones ponderadas tienen que ver con los riesgos de inundación, efectos isla de calor y emisión de gases de efecto invernadero.

- Respecto a los riesgos de inundación.

Alternativa 0. No urbaniza nuevos suelos. No adopta ninguna medida en relación con la inundabilidad de los terrenos. Los episodios de inundación afectarán a los usos instalados en la actualidad.

La Alternativa 1 y Alternativa 2 adoptarán medidas de protección frente a la inundación de acuerdo con las medidas adoptadas en el cauce del Campanillas y los estudios hidráulicos-hidrologicos.

- Respecto a los efectos isla de calor.

Alternativa 0. No urbaniza nuevos suelos. Los terrenos ocupados mantendrán las condiciones respecto a los efectos isla de calor.

La Alternativa 1. La transformación urbanística del sector implica la localización de 66.761 m² de terrenos dedicados a zonas verdes. La plantación y el mantenimiento de pavimentos

naturales contribuirá a mitigar el efecto isla de calor, así como la utilización de pavimentos de colores claros y la creación de sombra en el espacio público.

La Alternativa 2. La transformación urbanística del sector implica la localización de 79.481 m² de terrenos dedicados a zonas verdes. La plantación y el mantenimiento de pavimentos naturales contribuirá a mitigar el efecto isla de calor. La ordenación prevé la localización de arbolado en aceras y aparcamientos garantizando en época estival el sombreado del 50% de la superficie.

- Respecto a la emisión de gases de efecto invernadero.

Alternativa 0. No urbaniza nuevos suelos, pero tampoco evita la ocupación de parte del sector por usos semiindustriales y de almacenaje ahora implantados en los terrenos. Los terrenos ocupados mantendrán el consumo de energía actual.

La Alternativa 1 y Alternativa 2. La transformación urbanística del sector implica la implantación de grandes naves cuyas cubiertas son utilizadas para la generación eléctrica fotovoltaica contribuyendo a la generación de energía eléctrica mediante sistemas que evitan la generación de gases de efecto invernadero. Como mínimo el 20% de la energía consumida por las edificaciones de uso productivo, así como de los equipamientos social empresarial y comercial provendrá de fuentes de autoabastecimiento energético procedentes de paneles fotovoltaicos. Se instalarán en los tejados y azoteas de los edificios en la superficie precisa para que, en función de su número y potencia, cumplan en todo momento con ese mínimo del 20% de la energía que en cada edificación o instalación se consuma

3.2.3 VALORACIÓN CONJUNTA DE LAS ALTERNATIVAS.

Tras el análisis realizado en los apartados anteriores, se procede a la valoración cuantitativa de la adecuación de las distintas alternativas a los criterios utilizados. Se valora según el siguiente método:

- Valor 0, cuando la alternativa no satisface en absoluto al criterio.
- Valor 1, cuando la alternativa satisface el criterio de manera insuficiente.
- Valor 2, cuando la alternativa satisface el criterio de manera suficiente.
- Valor 3, cuando la alternativa satisface plenamente el criterio.

| CRITERIOS APLICADOS | ALTER. 0 | ALTER. 1 | ALTER. 2 |
|--|----------|----------|----------|
| CUMPLIMIENTO OBJETIVOS | 0 | 3 | 3 |
| URBANISTICOS | 1 | 2 | 3 |
| INTEGRACION CIUDAD EXISTENTE | 0 | 2 | 3 |
| COHERENCIA DE LA ORDENACION RESULTANTE | 0 | 2 | 3 |
| GESTION Y EJECUCION DE LA ACTUACION | 0 | 3 | 3 |
| AMBIENTALES | 2 | 2 | 3 |
| CONSUMO DE SUELO | 2 | 2 | 2 |
| CONSUMO/CONTAMINACION DEL AGUA | 2 | 3 | 3 |
| CONTAMINACION ATMOSFERICA | 2 | 2 | 2 |
| CAMBIO CLIMATICO | 2 | 2 | 3 |
| VALORACION GLOBAL | 11 | 23 | 28 |

- A partir de lo anterior, se considera que la más adecuada es la ALTERNATIVA 2, por lo que se será ésta la desarrollada.

3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

1. LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El sector SUS-CA.12 cuenta con una superficie total, según la ficha urbanística del PGOU, de 333.807,60 m².

Los límites del sector son:

- Al Norte la autovía A-357 cuya cota se encuentra sobreelevada unos 3 m. sobre la de los terrenos del sector.
- Al Sur el Camino de Cortijos de Campanillas, la A-7055 que discurre paralela la vía de AVE cuya cota está también sobreelevada sobre los terrenos del sector y el SG-CA.4, sistema General de Equipamiento situado al este del núcleo de las Castañetas junto a la estación de Campanillas
- Al Este el SGIT-CA.3 Sistema general de espacios libres de interés territorial que se corresponde con el ámbito de las zonas inundables del río Campanillas en su tramo final entre la autovía A-357 y la vía del AVE.
- Al Oeste con él SUS-CA.11, también de uso productivo, con el que comparte un nuevo viario urbano de 2º orden propuesto en el PGOU que enlaza al otro lado de la autovía A-357 con los sectores SUS-CA.18 y SUS-CA.17.

No es factible ajustar los límites del sector a las propiedades afectadas ya que solo sería posible hacerlo en los linderos con el SG-CA.4 y SGIT-CA.3 y ello alteraría la superficie y delimitación de ambos sistemas generales. Por ello se mantiene con la delimitación y superficie indicadas en planos de calificación



2. USO GLOBAL.

El uso global de los terrenos es el de uso productivo.

El uso global productivo tiene como usos pormenorizados el industrial, logístico, empresarial y comercial.

3. EL USO Y DESTINO DE LOS TERRENOS.

Los terrenos del Sector SUS-CA.12 se encuentran localizados al sur del núcleo urbano de Campanillas entre la autovía A-357 y la vía del ferrocarril. La carretera autonómica A-7055 discurre por su interior en sentido Norte-Sur comunicándolo a través de un paso elevado sobre la autovía con los sectores residenciales SUS-CA.17 y SUS-CA.18.

Los terrenos se encuentran afectados por posibles inundaciones del río Campanillas, estando separados de éste por el SGIT-CA.3. Se adoptarán medidas de protección necesarias en coordinación con los sectores SUS-CA.17 y SUS-CA.18 cuya tramitación está más avanzada.

Con fecha 2-05-2024 ReGAGE00032206864, se solicitó información previa según lo dispuesto en art. 99.2 del Reglamento de la LISTA, para conocer entre otras cuestiones los estudios hidrológicos y medidas correctoras planteadas para el núcleo urbano de Campanillas y los sectores SUS-CA.17 "Vega los Martínez", SUS-CA.18 "Vega San Ginés" situados al norte y SUS-T.1 "Santa Matilde" al este, cuya tramitación urbanística se encuentra más desarrollada. Todo ello para coordinar y completar las medidas correctoras que se planteen en el SUS-CA.12 con las de los sectores anteriores. En este sentido el documento de Plan Parcial se acompañará del correspondiente estudio Hidráulico-Hidrológico.

Los sectores SUS-CA.8, SUS-CA.9 SUS-CA.10 SUS-CA.11, el propio SUS-CA.12 y el SUS-T1 forman un continuo de sectores productivos situados entre la autovía A-357 y el ferrocarril. La localización de estos suelos productivos se conecta a los sectores residenciales SUS-CA.17 Y SUS-CA.18 localizados al norte, complementando los usos residenciales con actividades productivas y en una posición que favorece el acceso desde la escala comarcal y regional.

La proximidad de los terrenos a la A-7 y la A-357 así como al vial distribuidor si finalmente se ejecuta, dota a los terrenos de excepcionales condiciones para la implantación de actividades productivas y logísticas, habilitando los terrenos para cubrir demandas ligadas al transporte de mercancías y facilitando su distribución en el arco costero y hacia el interior.

La posición de estos sectores productivos próximos al PTA y núcleo de Campanillas bien conectados con la red principal carreteras pone los terrenos al servicio de la demanda de actividades productivas de la escala comarcal.

De acuerdo con estas previsiones y las determinaciones contenidas en el PGOU se establece el siguiente programa y reparto de la edificabilidad entre los distintos usos.

DETERMINACIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO PREVISTAS PARA EL SECTOR SUS-CA.12

| ORDENACION PROPUESTA AVANCE | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|---------------|--------------------------|--|------------------|---------------------|----------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------|--------|---------------|
| Usos | | Sup. de Suelo Edifi. m2s | Superficie de Techo Edificable m2t | CP Relativos | Aprov. Objetivo UAS | % S/ Techo Total | Altura Máxima Nº de Plantas | Tipología de Referencia | | | |
| PRODUCTIVO INDUSTRIAL | | 140.614,33 | 93.466,13 | 1,00 | 93.466,13 | 71,54% | B+2 | PROD-2,5 (CJ) | | | |
| PRODUCTIVO EMPRESARIAL | | 15.709,59 | 16.064,49 | 1,20 | 19.277,39 | 26,46% | B+2 | PROD-2,5 (CJ) | | | |
| PRODUCTIVO LOGISTICO | | | | | | | | | | | |
| COMERCIAL | | 10.711,51 | 7.302,04 | 1,60 | 11.683,26 | 2,00% | B+1 | CO | | | |
| RESIDENCIAL | | | | | | | | | | | |
| EQUIPAMIENTO PRIVADO | | | | | | | | | | | |
| TOTALES: | | 167.035,43 | 116.832,66 | | 124.426,78 | 100,00% | | | | | |
| Aprovechamiento Subjetivo-UAS | | 91.029,33 | Excesos/Defectos Aprovechamiento - UAS | | 20.946,56 | 10% Cesión Aprovech. - UAS | | | 12.442,68 | | |
| Dotaciones | | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Dotaciones | 94.354,63 | 28% | |
| m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | Viarío | 72.417,54 | 21,69% | |
| 79.481,33 | 23,81% | | | 14.873,30 | 4,46% | | | m2s dotacional/100m2t | 80,76 | | |

La ordenación de los terrenos responde al desarrollo de los siguientes objetivos.

- Respecto al modelo de distribución de usos.

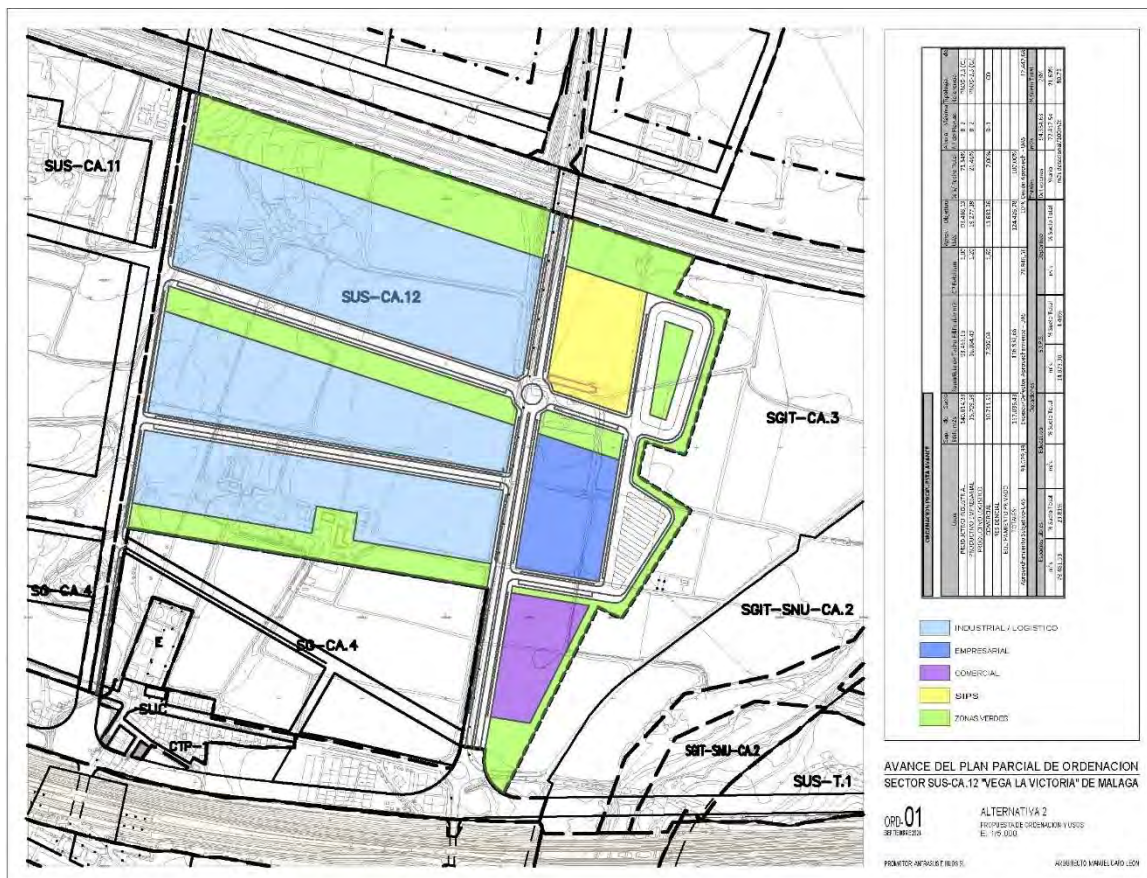
- Establecer como uso principal el industrial/actividades logísticas. Orientar el uso del sector como un área para el uso industrial/almacenaje implica la definición de grandes manzanas que permitan la implantación de almacenes de grandes dimensiones.
- Utilizar los usos comerciales y empresariales como usos al servicio de la actividad principal. Los usos comerciales y empresariales dado el escaso porcentaje respecto al uso industrial incorporarlo en el sector como actividades al servicio y complementarias de los usos industriales.
- Localizar los usos comerciales y empresariales como lugares de centralidad dentro del sector, bien conectados tanto con el exterior como con el interior del sector.

- Respecto a la estructura verde

- Crear una red de espacios libres que conecten el sector con el parque fluvial del río Campanillas. SGIT-CA.3.
- Creación de cinturones verdes con la autovía al norte y al sur en el lindero con el SG-CA.4.
- El modelo de ocupación se articula con el parque fluvial del río campanillas incorporando los requerimientos de calidad, paisaje y articulación urbana adecuados a la excepcionalidad del sitio. con una escena urbana capaz de conciliar la actividad urbana con la presencia paisajística de la naturaleza

- Respecto al trazado y conexiones viarias del sector.

- Enlazar el sector con los desarrollos residenciales al norte de la autovía SUS-CA.17, SUS-CA.18 y con el resto de sectores productivos al este y oeste SUS-T.1, SUS-CA.8, SUS-CA.9, SUS-CA.10, SUS-CA.11.
 - Conexión con las vías locales existentes, con los sectores SUS-T.1 y SUS-CA.18
 - Jerarquización y dimensión de viario, aparcamiento y acerado conforme a las previsiones del PGOU.
- Respecto a la movilidad
- Prever la conexión del sector con itinerarios peatonales del parque fluvial del río Campanillas.
 - Prever carriles bici para conectar con los previstos en la ordenación detallada de los sectores SUS-CA.17, SUS-CA.18. y núcleo urbano de Campanillas.
 - Previsión de playas de aparcamientos para vehículos pesados y ligeros con sombreado y tratamiento de arbolado.
- Respecto al desarrollo de la actuación.
- Ejecución de la actuación en el tiempo ajustando el desarrollo y transformación de suelo a las demandas de terrenos para la actividad productiva. Prever al menos dos unidades de ejecución equilibradas para ser ejecutadas en el tiempo, acompañadas con el crecimiento de la demanda.



4. EL VIARIO PROPUESTO

- Las actuaciones previstas en el PGOU.

- Enlazar el sector con los desarrollos residenciales al norte de la autovía SUS-CA.17, SUS-CA.18 mediante la carretera autonómica A-7055 que atraviesa el sector y un nuevo viario entre el propio sector y el SUS-T.11 que parte desde estación de Campanillas hasta cruzar la autovía mediante un nuevo paso elevado.
- Conexión con el resto de sectores productivos al este y oeste SUS-T1, SUS-CA.8, SUS-CA.9, SUS-CA.10, SUS-CA.11 mediante el camino Cortijos Campanillas que discurre paralelamente a la vía del ferrocarril.
- Jerarquización y dimensión de viario, aparcamiento y acerado conforme a las previsiones del PGOU.

- Respecto a la movilidad

- Prever la conexión del sector con itinerarios peatonales del parque fluvial del río Campanillas.
- Prever carriles bici para conectar con los previstos en la ordenación detallada de los sectores SUS-CA.17, SUS-CA.18. y núcleo urbano de Campanillas

- Los sistemas Generales.

- El PGOU de Málaga prevé los sistemas generales SGIT-CA3 y SG-CA.4.
- El primero de ellos, entre el sector y el río Campanillas, es un Sistema general de espacios libres de interés territorial que se corresponde con el ámbito de las zonas inundables del río en su tramo final, entre el eje viario de la antigua carretera de Málaga a Cártama (que une la zona residencial de Teatinos-Parque tecnológico-Cártama) hasta la unión con la desembocadura en el río Guadalhorce.
- El segundo, localizado al sur del sector, tiene como objetivo principal el de gran área deportiva, que aglutine la gama más amplia de actividades de la educación física y que pueda servir al conjunto de la población del área. Se potenciará la vinculación con el parque fluvial asociado al río Campanillas para el desarrollo de actividades lúdicas y de esparcimiento, así como con el campo de Golf Guadalhorce.

- Trama viaria interna del sector.

Se plantea una ordenación basada en dos ejes en sentido Norte-Sur, el primero de ellos sobre la carretera A-7055 y el segundo como límite con el sector SUS-CA.11. En sentido Este Oeste se da continuidad al viario que atraviesa los sectores SUS-CA.10 y SUS-11.

- Las secciones de viario previstas en el interior del sector.

- El dimensionado de calzada rodada, acerado y carril bici se realiza de acuerdo con las previsiones del PGOU.

- Se establece una dimensión de 3,75 por carril de tráfico. Se establece con dos carriles por dirección de la marcha el viario Nuevo trazado de la carretera Puente del Rey. El resto de viales se establece con un carril por sentido.
- Se establecen bandas de aparcamiento en viario de 2,5 m para el aparcamiento en línea y de 5m de profundidad para el aparcamiento en batería.
- El carril bici se diseña bidireccional y se coloca en uno de los lados del viario. Se establece una dimensión de 2,5 m de anchura.
- El acerado se dimensiona con banda de 0,8 m para banda de protección de calzada, 2,5 o 2 m según el tipo de viario para banda de tránsito peatonal y 0,3 m para banda de protección de la edificación.
- Junto a la zona empresarial, comercial y social se localizan playas de aparcamiento para vehículo ligeros y pesados que quedarán separadas del lindero con el SGIT-CA.3 mediante zonas verdes y tendrán un tratamiento de arbolado que garantice el sombreado de la menos un 50% durante época estival. El viario de contorno de estas zonas de aparcamiento soluciona el viario poco operativo en fondo de saco previsto en la ordenación indicativa.

5. LAS DOTACIONES

- Los equipamientos comunitarios.

- Siguiendo el mismo criterio establecido en el POGU para los sectores SUS-CA17 y SUS-CA.18, los equipamientos comunitarios se sitúan al este de la carretera A-7055, en el cruce con el viario este-oeste que proviene del sector SUS-CA11 y en conexión directa con las reservas de zonas verdes pudiendo integrarse en estas áreas hasta que se realice su ejecución.

- Las zonas verdes.

- Se establecen reservas de zonas verdes en el frente del a la autovía A-357. Esta zona servirá como filtro verde y ayudará definir la imagen del sector a la autovía.
- También se localizan como límites respecto a los sistemas generales SG.CA.4 y SGIT-CA.3.
- El resto de zonas verdes se sitúa en el interior recogiendo en la medida de lo posible alguno de los antiguos cortijos como recuerdo del pasado agrícola de los terrenos.
- Su localización es muy similar a la ordenación indicativa, con un porcentaje superior al 20 % indicado en los objetivos, criterios y directrices vinculantes.

Las reservas de dotaciones previstas se resumen en el siguiente cuadro.

RESERVAS DE DOTACIONES PREVISTAS EN EL SECTOR SUS-CA.12

| Dotaciones | | | | | | | | Totales | m2s | % Suelo Total |
|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|-----------------------|-----------|---------------|
| Espacios Libres | | Educativo | | S.I.P.S. | | Deportivo | | Dotaciones | 94.354,63 | 28% |
| m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | m ² s | % Suelo Total | Viario | 72.417,54 | 21,69% |
| 79.481,33 | 23,81% | | | 14.873,30 | 4,46% | | | m2s dotacional/100m2t | | 80,76 |



6. LA MOVILIDAD

- Transporte Público. En la actualidad el acceso al sector en transporte público puede realizarse mediante la línea 28 autobuses de la EMT Santa Águeda - Campanillas- Los Núñez o utilizando la línea C2 de cercanías de Renfe hasta Estación de Campanillas.

- Itinerarios ciclistas. Deben complementar la accesibilidad hasta el núcleo urbano de Campanillas y el PTA a través de los futuros sectores residenciales SUS-CA.17 y SUS-CA.18, así como a través del SGIT CA-3

- Movimientos peatonales.

El viario cuenta con andenes peatonales en ambos lados. Las aceras se dimensionan de acuerdo con las previsiones contenidas en el PGOU de Málaga.

3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN.

En relación a la ordenación estructural.

1. Delimitación.

No es factible ajustar los límites del sector a las propiedades afectadas ya que solo sería posible hacerlo en los linderos con el SG-CA.4 y SGIT-CA.3 y ello alteraría la superficie y delimitación de ambos sistemas generales. Por ello se mantiene con la delimitación y superficie indicadas en planos de calificación

2. Sistemas generales.

En el interior del sector no se prevén sistemas generales. La propuesta respeta la delimitación de los sistemas generales localizados en el perímetro.

3. Uso y edificabilidad global.

Los usos pormenorizados que se prevén son: Comercial, Actividades empresariales e industrial que están integrados en el uso global productivo.

La edificabilidad global prevista es $(116.832,66 \text{ m}^2\text{t} / 333.807,60\text{m}^2\text{s} = 0,35 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}$, igual a la prevista por el PGOU.

4. Área de reparto y aprovechamiento medio.

La propuesta establece un aprovechamiento objetivo de 124.426,78 UUAA., igual al previsto en el PGOU mínimo vinculante.

En relación a la ordenación pormenorizada preceptiva.

El destino urbanístico va orientado a la implantación de actividades productivas que mantengan un alto nivel de calidad ambiental, significado por una mayor dotación de espacios libres, que conserven las especies arbóreas autóctona del lugar.

Se crean cinturones verdes con la autovía al norte y al sur. Para la mejor funcionalidad y se establecen vías de servicio, con el fin de no interferir la movilidad externa.

Se prohíben los usos especiales A-4.1 de la normativa, que se refieran a actividades molestas, insalubres o que hayan sido señaladas como nocivas o peligrosas en la normativa ambiental aplicable.

El planeamiento de desarrollo aplica las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos.

Se preservan en la medida de lo posible los cortijos de la zona posibilitando su conservación incorporándolo al equipamiento público, en recuerdo del pasado agrícola de la vega del río Campanillas.

La cuantía de las zonas verdes es del 23,81% superior al mínimo del 20% de la superficie del sector. Las reservas para SIPS suponen 4,46 % cumpliendo el Art. 82 del Reglamento de la LISTA.

La ordenación pormenorizada establecida se basa en la estructura general esquemática propuesta, asegurando las conexiones viarias con el exterior del sector.

La ejecución efectiva del planeamiento de desarrollo, requerirá la realización previa de las medidas correctoras del riesgo de inundación de los terrenos en cuestión con el encauzamiento del río Campanillas, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, y el Decreto 182/2002, de 2 de Julio por el que ha sido aprobado el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces y demás disposiciones de aplicación.

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 se califica ninguna parcela como residencial, equipamiento educativo o sanitario, dentro de la huella acústica.

El Aprovechamiento Objetivo Total es de 124.426,78 UUAA., igual al previsto en el PGOU mínimo vinculante

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.

Condiciones de gestión:

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN.

Condiciones para la ordenación: afecciones principales.

ARQUEOLOGICA: 40. Necrópolis Tardorromana Estación de Campanillas

VIA PECUARIA: No.

HIDRÁULICA: Río Campanillas.

CARRETERAS: A-357 y A-7055

AERONAUTICA: Si

COSTAS: No

IMPACTO AMBIENTAL: Severo. Ver Art.º 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU