

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR SUS-CH.7 “LA LOMA 2” DEL PLAN  
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE  
MÁLAGA**



**PROMOTOR** HISPASUR CHURRIANA, S.L  
BIOPAISAJE S.L.U

**REDACTOR** LBA-URBANISMO

**Febrero 2023**

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
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.....	7
2.3. ESTRUCTURA URBANA.....	13
2.4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS.....	17
2.5. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	21
2.6. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.....	25
3. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	35
3.1. OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.....	35
3.2. ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO.....	38
3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	50
3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN.....	57
4. PLANOS.....	60

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	2/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1. OBJETO DEL DOCUMENTO.

El presente Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.7 “La Loma 2” tiene por objeto el inicio de los trabajos de redacción de la ordenación para desarrollar las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga, aprobado definitivamente mediante Orden de 21 de enero de 2011, por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en el ámbito de planeamiento SUS CH7.

Este documento desarrolla las previsiones contenidas en la ficha de planeamiento del PGOU de Málaga para el Sector SUS-CH.7 “La Loma 2”, Sector de Suelo Urbanizable, sometido a las normas del Título XIII sobre Régimen del suelo urbanizable con el alcance de un documento de Avance de ordenación.

### 1.2. PROMOTOR.

El promotor del presente documento es HISPASUR CHURRIANA, S.L. con domicilio social en Camino Puente del Rey Nº 31, 29140 de Málaga y con C.I.F. B42949230 y la empresa BIOPAISAJE S.L.U con C.I.F. B86044195.

### 1.3. EQUIPO REDACTOR.

El arquitecto redactor del proyecto es D. Pedro Bermúdez González, como representante de la sociedad Urbanismo y Arquitectura, LBA S.L.

### 1.4. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA.

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

El sector SUS-CH.7 “La Loma 2” quedó delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística 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.ª 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 previstas en 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.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	3/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



El objeto del documento de 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-CH7.

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.

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

Los terrenos del sector SUS CH 7, localizados en las proximidades del aeropuerto de Málaga y de la Circunvalación Oeste de la A7, presentan excelentes condiciones para la implantación de actividades industriales y/o logísticas. La cercanía a estas infraestructuras de transporte aporta valor a los terrenos como lugar para intercambio entre el modo de transporte aeroportuario y el modo de transporte por carretera.

El aeropuerto de Málaga es un lugar de concentración de viajes y mercancías. A su vez la A7 es una infraestructura de gran capacidad bien conectada con la red de carreteras del estado, de la región y la Costa del Sol. La confluencia de estos factores confiere a los terrenos un especial interés para el almacenaje, el intercambio y la manufactura ligera.

El desarrollo de las previsiones del PGOU en el sector SUS CH7 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 e instalaciones existentes.**

En la actualidad los terrenos del sector SUS CH7 están parcialmente ocupados por instalaciones de almacenaje. La actividad se realiza sobre terrenos con dificultades de acceso y precariedad de las redes de urbanización.

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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		

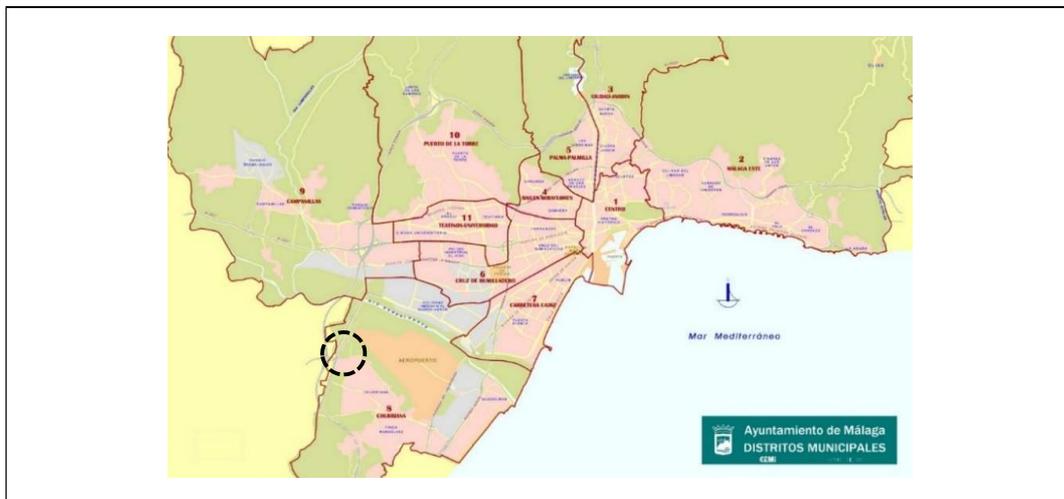


## 2. MEMORIA DE INFORMACIÓN.

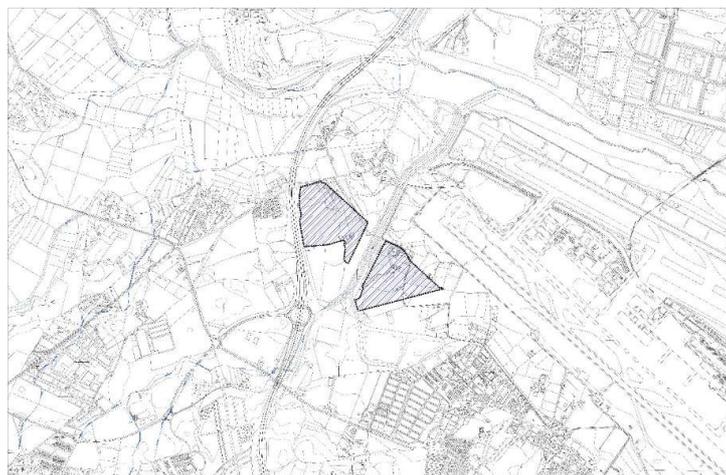
### 2.1. ÁMBITO DE LA ORDENACIÓN.

Los terrenos ordenados se encuentran situados en el término municipal de Málaga, al norte del núcleo del suelo urbano de Churrriana y al oeste del aeropuerto.

El acceso a la zona se realiza en la actualidad desde la Carretera del Puente del Rey. El PGOU de Málaga plantea nuevos sistemas generales para garantizar el acceso a la zona desde la autovía A-7 (Hiperronda) y desde el vial denominado Vial Distribuidor Oeste de Málaga en proyecto.



Localización del Sector SUS CH7



Ámbito de actuación.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	5/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



El sector SUS-CH.7 cuentan con una superficie total, según la ficha urbanística del PGOU, de 414.150,50 m2, pero tras realizar algunos ajustes con los límites del término municipal y con los límites de las propiedades afectadas por el ámbito de actuación, en el que se han incorporado en su totalidad las parcelas que la delimitación del sector incluía parcialmente, la superficie delimitada pasa a ser de 417.500 m2.

El ámbito del Plan Parcial se encuentra dividido, por el canal de encauzamiento del Arroyo Bienquerido, en dos zonas:

El subsector norte, con una superficie de 219.890 m2, se accede desde la carretera que une el aeropuerto con el municipio de Alhaurín de la Torre, presenta los siguientes límites:

- Al este, terrenos clasificados como suelo no urbanizable, suelo rústico conforme la LISTA; al sureste, los terrenos reservados para el trazado de Vial Distribuidor Oeste de Málaga; al oeste y norte con terrenos pertenecientes al término municipal de Alhaurín de la Torre.

El subsector sur, con una superficie de 197.610 m2 y a la que se accede desde la Carretera del Puente del Rey, limita:

- Al este, los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, suelo rústico conforme a la LISTA; al sur, los terrenos clasificados por el PGOU como Sistemas Generales SG-CH.6 y SGIT-CH.5; y al noroeste, los terrenos correspondientes a la reserva de terrenos para el trazado del acceso al aeropuerto desde la desde la autovía A-7 (Hiperronda). En esta zona se propone el ajuste de la delimitación de acuerdo con lo previsto en el art.1.1.7 Revisión y modificaciones de las NNUU del PGOU apartado 6.3 y el art.78.2.b del Reglamento de la LISTA en los que posibilita el ajuste de la delimitación, " para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma",



Delimitación del ámbito de actuación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	6/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



En los terrenos incluidos en la zona norte actualmente existen construcciones vinculadas a usos agrarios como cultivos de regadío, en su mayor parte, e invernaderos. La zona sur se encuentra ocupada, casi en un 50% de su superficie, por instalaciones y edificaciones destinadas a usos logísticos, productivos, terciarios y aparcamientos privados; existiendo, al sur del ámbito, algunas parcelas en explotación agrícola.

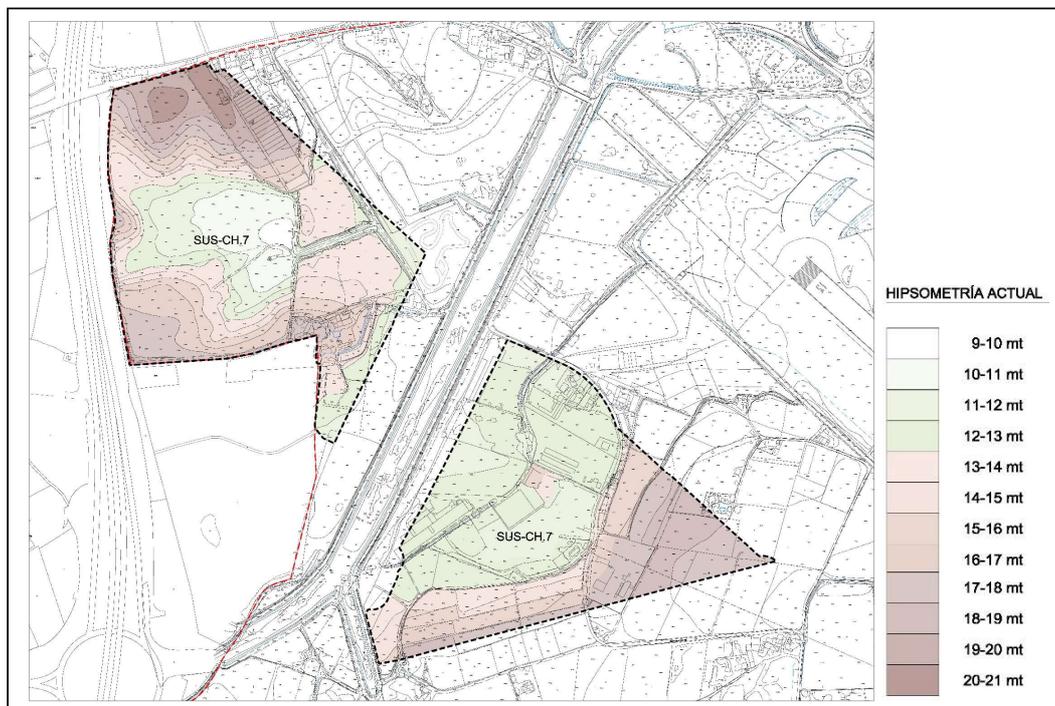


Edificaciones dentro del ámbito de actuación.

## 2.2. CARACTERÍSTICAS DE LOS TERRENOS.

### Geomorfología.

En el subsector norte los terrenos presentan una ligera pendiente hacia el centro del ámbito delimitado. La cota más alta de 20,57 m. se localiza al norte, próxima a la carretera de acceso al aeropuerto; mientras que la más baja, que se encuentra en el centro del ámbito, es de unos 9,77 m. La zona sur tiene una pendiente en dirección sureste-norte, estando la cota más alta de 18,68 m. al sur del ámbito. El punto más bajo se encuentra en el extremo norte a una cota de 11,29 m. aproximadamente.



Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.7 "La Loma 2" del PGOU de Málaga.

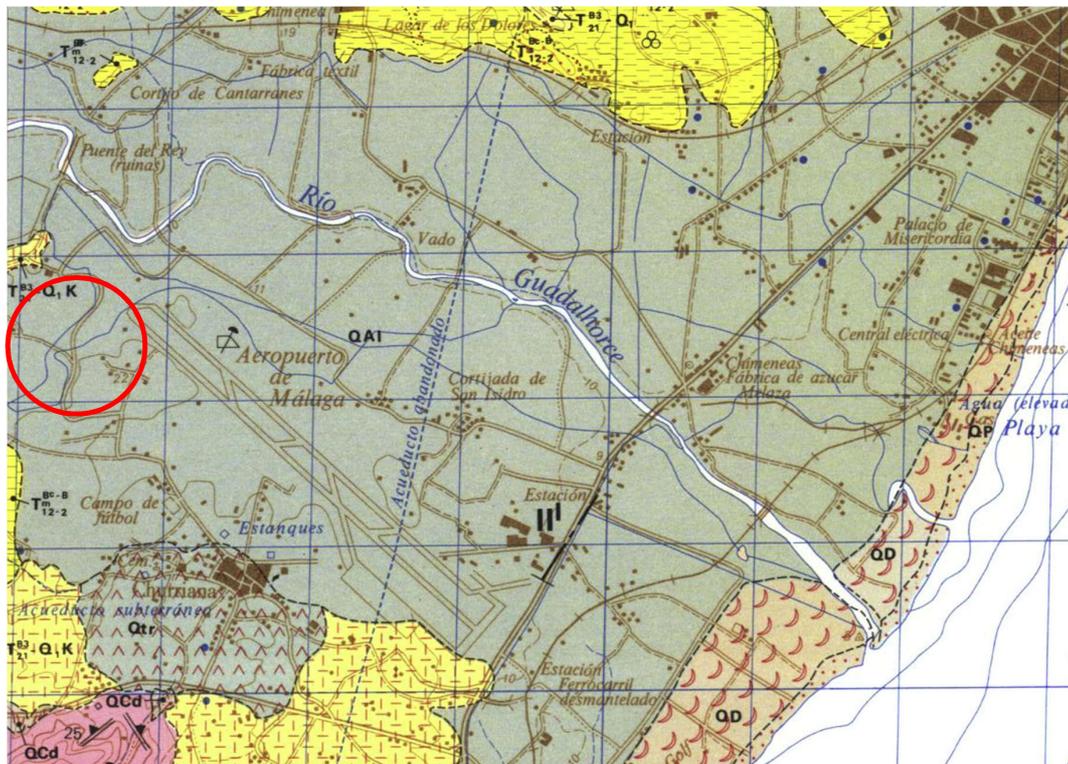
7

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	7/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## Geología.

El ámbito de actuación, según el *Mapa Geológico de España* que se adjunta, queda incluida en la unidad geoestructural de sedimentos Post-Mantos, constituida por arenas, arcillas, costras calcáreas y conglomerados. Aparecen también depósitos cuaternarios procedentes de la erosión y de aportes marinos.



### SEDIMENTOS POST-MANTOS

CUATERNARIO		Q	QP	QAI	QD	QP	QC	QCd	Qtr
PLIOCENO	SUPERIOR	T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub>		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K Piedmontes con costras calcáreas			
		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub>		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K Piedmontes con costras calcáreas			
MIOCENO	ANDALUCIENSE	T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub>		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K Piedmontes con costras calcáreas			
	BURDIGALIENSE	T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub>		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K		T <sup>83</sup> <sub>21</sub> -Q <sub>1</sub> , K Piedmontes con costras calcáreas			

Fuente: Hoja nº 1053 Mapa geológico de España 1:50.000 (Instituto Geológico y Minero de España)

## Hidrología Superficial.

El ámbito de actuación queda dividido en dos zonas por el Arroyo Bienquerido, afluente del Río Guadalhorce. Este arroyo en períodos de lluvias torrenciales provocaba desbordamientos en las inmediaciones del aeropuerto; por lo que para evitar estas inundaciones se procedió al encauzamiento.

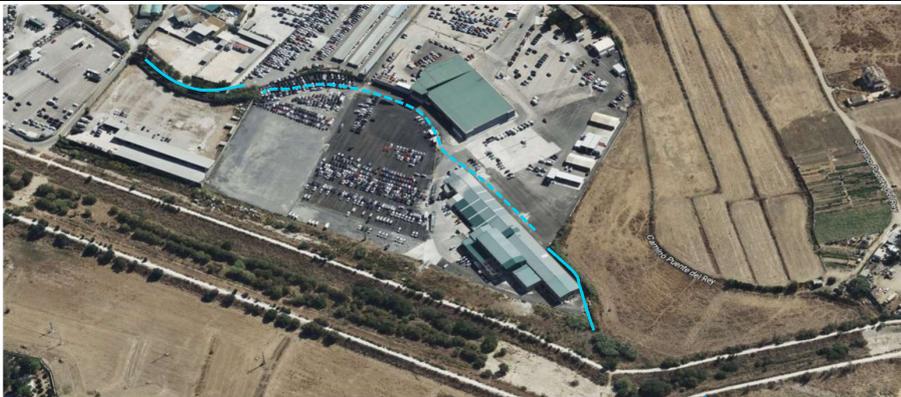
Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	8/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



El encauzamiento es exterior al sector SUS CH7. Permanece en el interior del sector los terrenos del antiguo cauce que de acuerdo con la información del Catastro tienen la condición de dominio público hidráulico.



Esquema hidrología superficial.



Arroyo Ramírez-Bienquerido a su paso por los terrenos del ámbito de actuación.

La zona sur del ámbito de actuación es recorrida por el cauce primitivo del denominado Ramírez-Bienquerido, que actualmente se encuentra parcialmente entubado.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	9/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





### Vegetación.

La vegetación potencial, según la clasificación de Rivas Martínez (1987), la zona de actuación 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 herbáceos de regadío, principalmente en su zona norte. En el resto la ocupación de los suelos con actividades productivas, logísticas y terciarias ha provocado la desaparición de la vegetación natural.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	10/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## 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 (*Elyomis 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 del Peñón de Zapata, área fuertemente marcada por su carácter agrícola, su cercanía al río Guadalhorce y el aeropuerto. 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 decaocto*), vencejo pálido (*Apus pallidus*), golondrina común (*Hirunda rustica*), avión común (*Delichon urbica*), estornino negro (*Sturnus unicolor*) y gorrión común (*Columba livia*).

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	11/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



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 y de la autovía A-7.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	12/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



### 2.3. ESTRUCTURA URBANA.

#### Usos del suelo.

Los terrenos incluidos en la zona norte se destinan en su totalidad a actividades agropecuarias con cultivos de regadío e invernaderos.



*Cultivos de regadío en la zona norte del ámbito.*

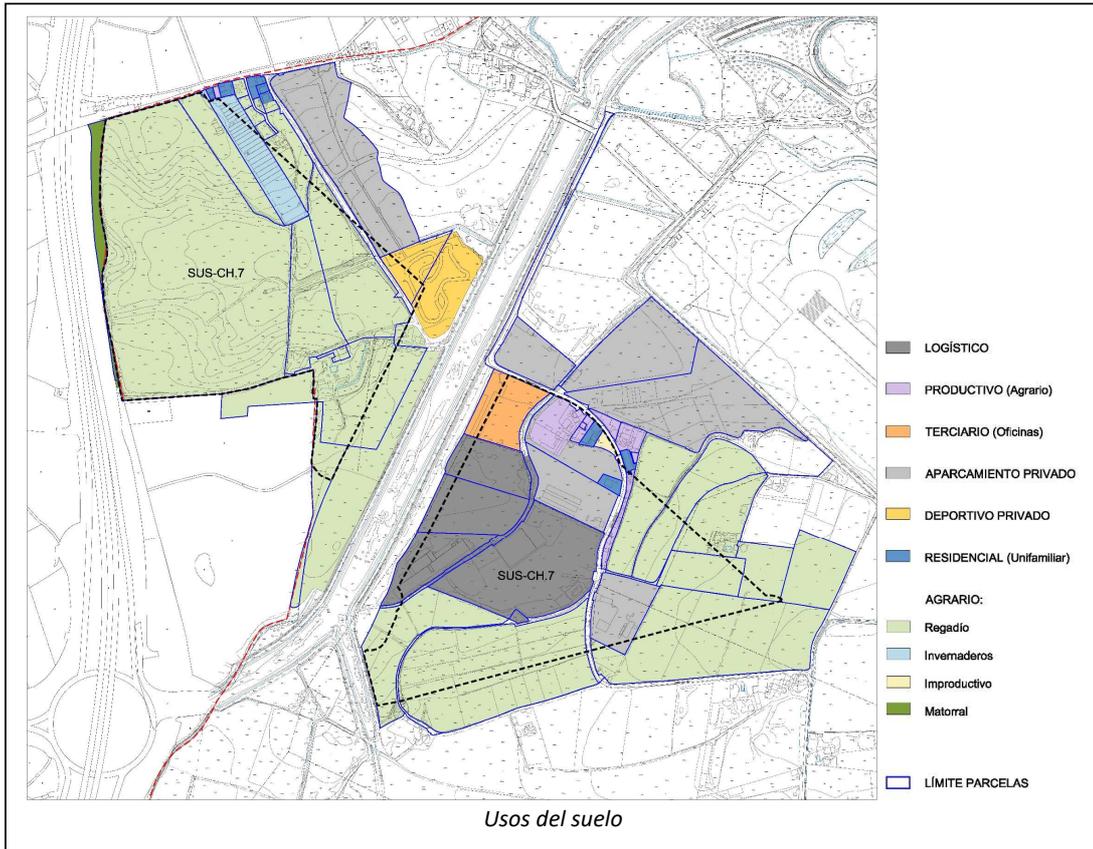
La zona sur, por el contrario, se encuentra ocupada en su mayor parte por instalaciones y edificaciones destinadas a usos logísticos, productivos y terciarios; así como algunas construcciones auxiliares vinculadas a actividades económicas relacionadas con el aeropuerto, como aparcamientos privados de larga estancia. Al sur de este ámbito, se localizan algunas parcelas en explotación agrícola.



*Instalaciones y edificaciones existentes en la zona sur del ámbito.*

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	13/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





**Red viaria y accesibilidad al sector.**

El sector se encuentra dividido por el encauzamiento del arroyo Bienquerido. Los dos subsectores no cuentan con conexión viaria. Al subsector norte se accede desde de la carretera que partiendo del aeropuerto llega al municipio de Alhaurín de la Torre. Al subsector sur se accede por el trazado de la antigua carretera A7051, conocido como Camino Puente del Rey, que unía Churriana con el aeropuerto.

La citada carretera A-7051 fue descatalogada como carretera de la red autonómica y de la red provincial.

Se adjuntan recortes del plano de carreteras de la red autonómica y provincial del año 2013 y 2021.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	14/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





m, interiores de 1,00 m y bermas exteriores de 1,50 m. La anchura de la mediana será de 2 m entre bordes de plataforma, con barrera de seguridad.

Se proyectan dos conexiones, una con la glorieta de enlace de la Hiperronda de Málaga con la carretera autonómica A-7052 a Alhaurín de la Torre y otra, al final, con el acceso al aeropuerto y a la urbanización norte del aeropuerto.



Proyecto de acceso norte al aeropuerto de Málaga desde la A-7.

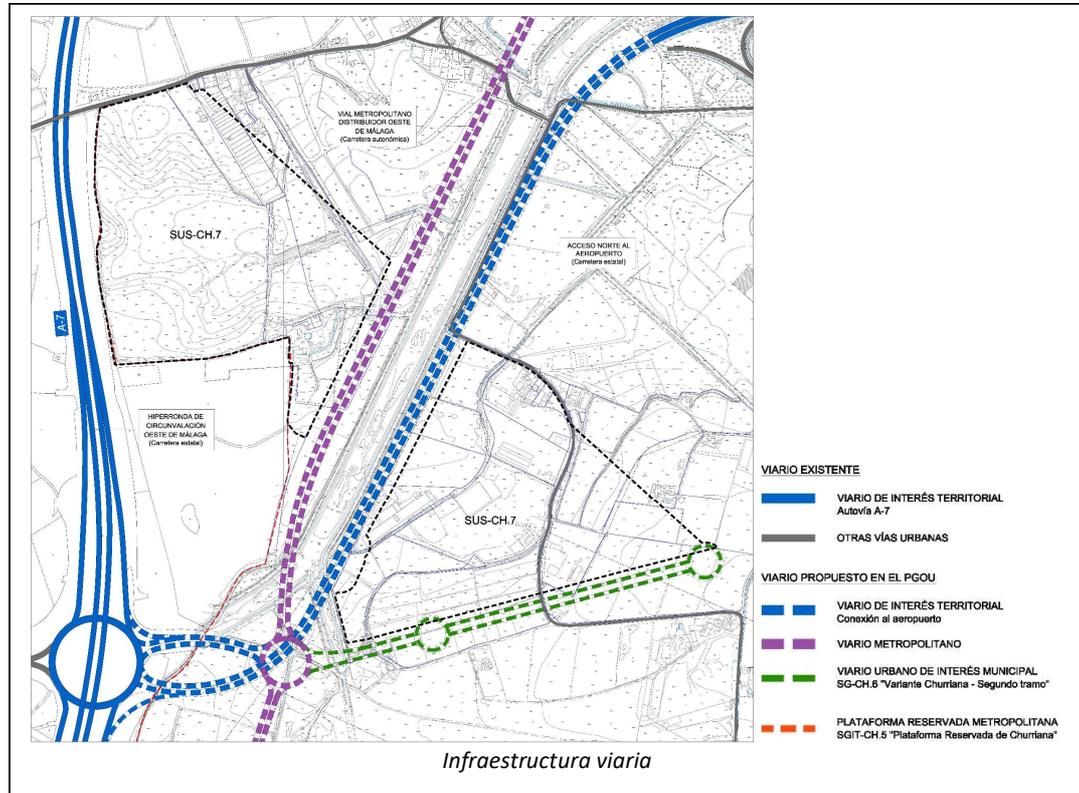
Por el sureste de la zona norte del sector SUS-CH.7 está prevista la ejecución de un nuevo vial metropolitano denominado *Vial Distribuidor Oeste de Málaga*, previsto en el planeamiento general vigente y promovido por la Junta de Andalucía, para dar acceso a los polígonos industriales del margen occidental del río Guadalhorce, Alhaurín de la Torre y el Campus Universitario de Teatinos. Esta vía por su diseño tiene la aficción de vía de gran capacidad.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	16/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



Entre las propuestas viarias previstas en el PGOU de Málaga destaca, por un lado, la plataforma reservada metropolitana SGIT-CH.5 “Plataforma Reservada de Churriana” y, por otro, el viario urbano de interés municipal SG.CH.6 “Variante Churriana-Segundo tramo”. Ambas propuestas discurren al sur del sector SUS-CH.7.



#### 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-CH.7.

##### Abastecimiento.

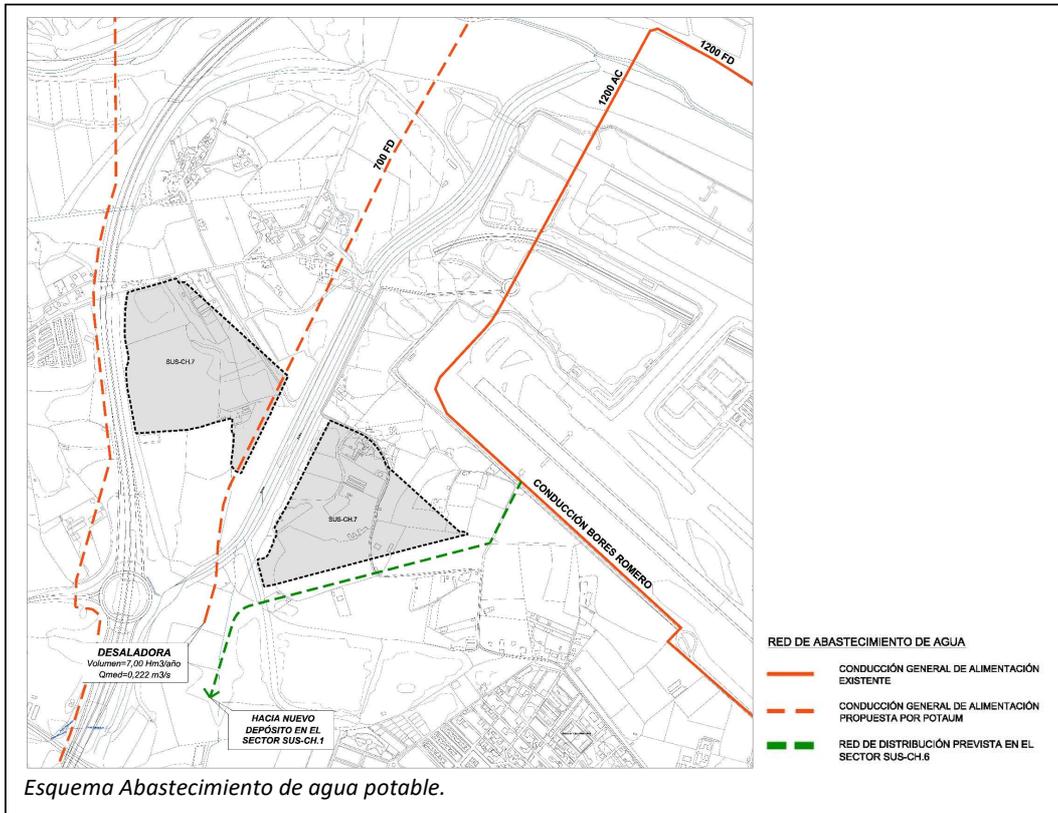
La empresa encargada de la gestión y administración del ciclo integral del agua en Málaga, desde su captación en los embalses hasta que se reintegra, una vez potabilizada, usada y depurada, al medio natural, es EMASA (Empresa Municipal de Aguas de Málaga).

Por las proximidades del aeropuerto discurre la conducción de agua potable “Canal Bores Romero” procedente de la ETAP El Abatal, ubicada al noroeste de Málaga. En el sector SUS-CH.6 está prevista una nueva conducción, que conectada a la del aeropuerto, se prolongará hasta el nuevo depósito previsto en el sector SUS-CH.1.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	17/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



Desde la desaladora del Bajo Guadalhorce, prevista en el *Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica de las cuencas mediterráneas andaluzas* como ampliación de la red de distribución y que entró en servicio en el 2009, parte una conducción que con un diámetro de 700 mm. transporta agua hasta la E.T.A.P. del ATABAL. Dicha conducción discurre entre las dos zonas del ámbito de actuación.



### Saneamiento.

#### Aguas residuales.

Para la depuración de las aguas residuales generadas por los distintos usos a los que es sometida el agua de abastecimiento, EMASA cuenta, entre otras, con la Estación de Depuración de Aguas Residuales (EDAR) Guadalhorce, situada en la parte occidental de la ciudad de Málaga.

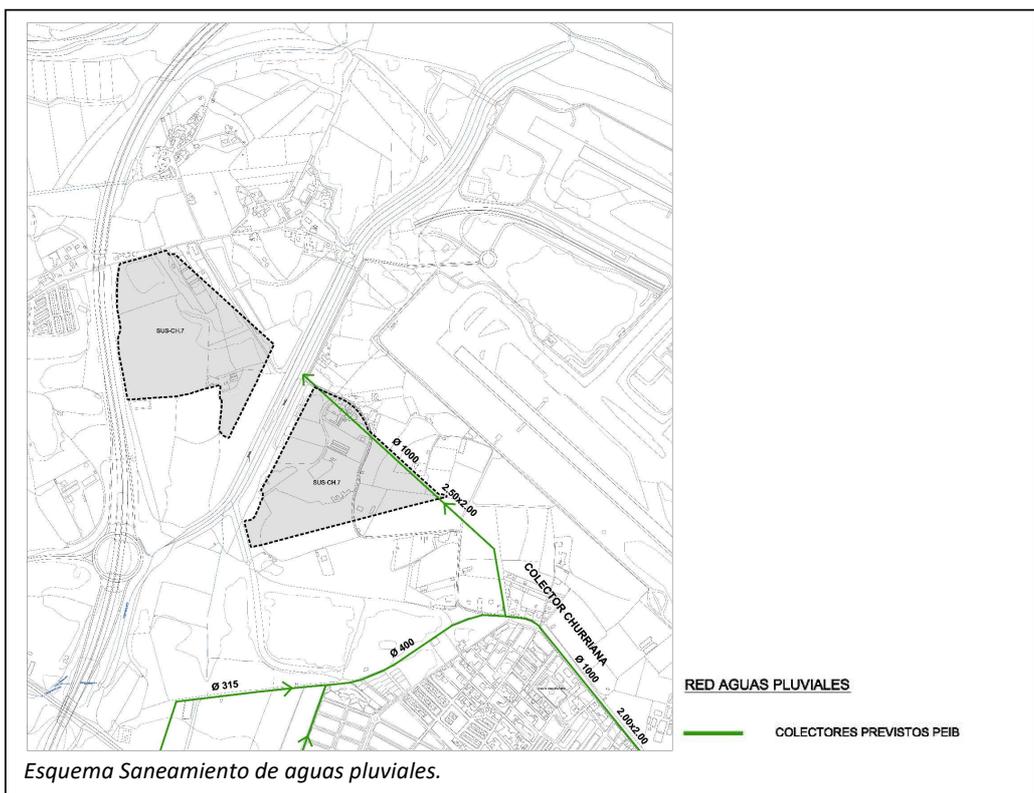
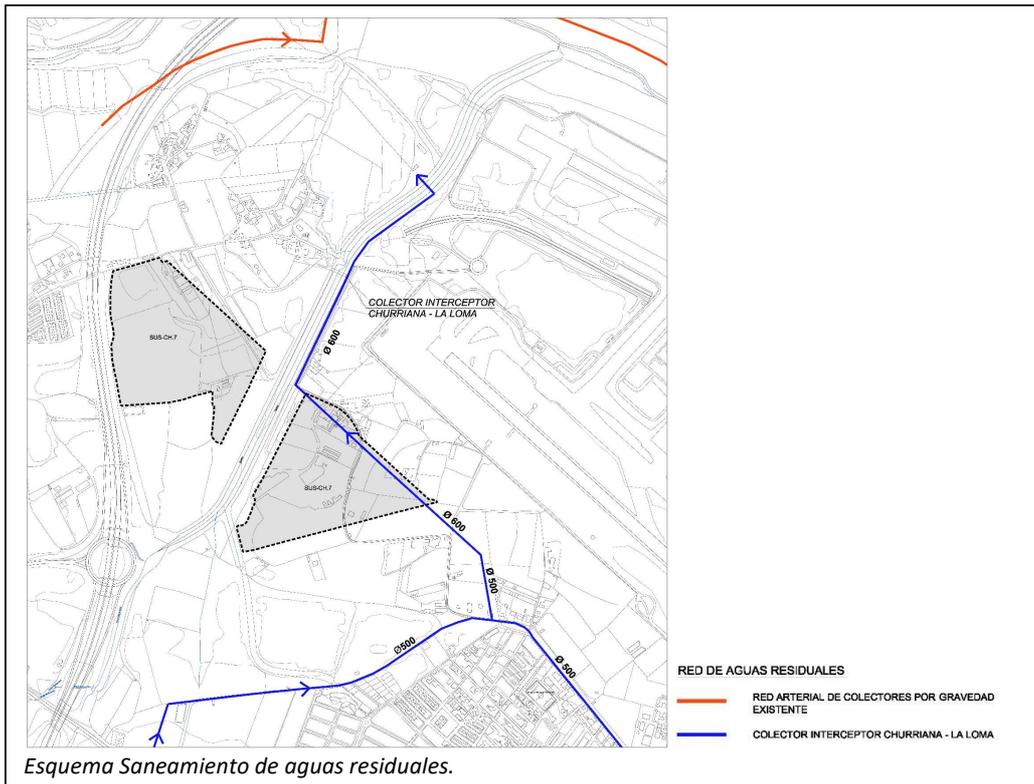
Por el sur del sector está previsto la ejecución de un nuevo colector interceptor de aguas fecales, denominado "Churriana-La Loma", cuyo trazado definitivo debe ser definido, según informe emitido por EMASA, por el planeamiento de desarrollo del sector SUS-CH.6, localizado al sur y que actualmente se encuentra pendiente de aprobación inicial.

#### Aguas pluviales.

Respecto a las aguas pluviales, el *Plan Especial de Infraestructuras* contempla un nuevo colector que discurrirá por el Camino de la Huertecilla y por el límite este de la zona sur del ámbito de actuación hasta el encauzamiento del Ciriano-Bienquerido.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	18/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	19/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		



## Infraestructuras energéticas.

### Redes eléctricas.

Por las proximidades del sector discurren dos líneas aéreas eléctricas de alta tensión de 66 KV, denominadas “Alhaurín-Visos” y “Aena-Cizana”, hasta las subestaciones de “Los Visos” y “Aena”, ésta última en el interior del aeropuerto de Málaga.

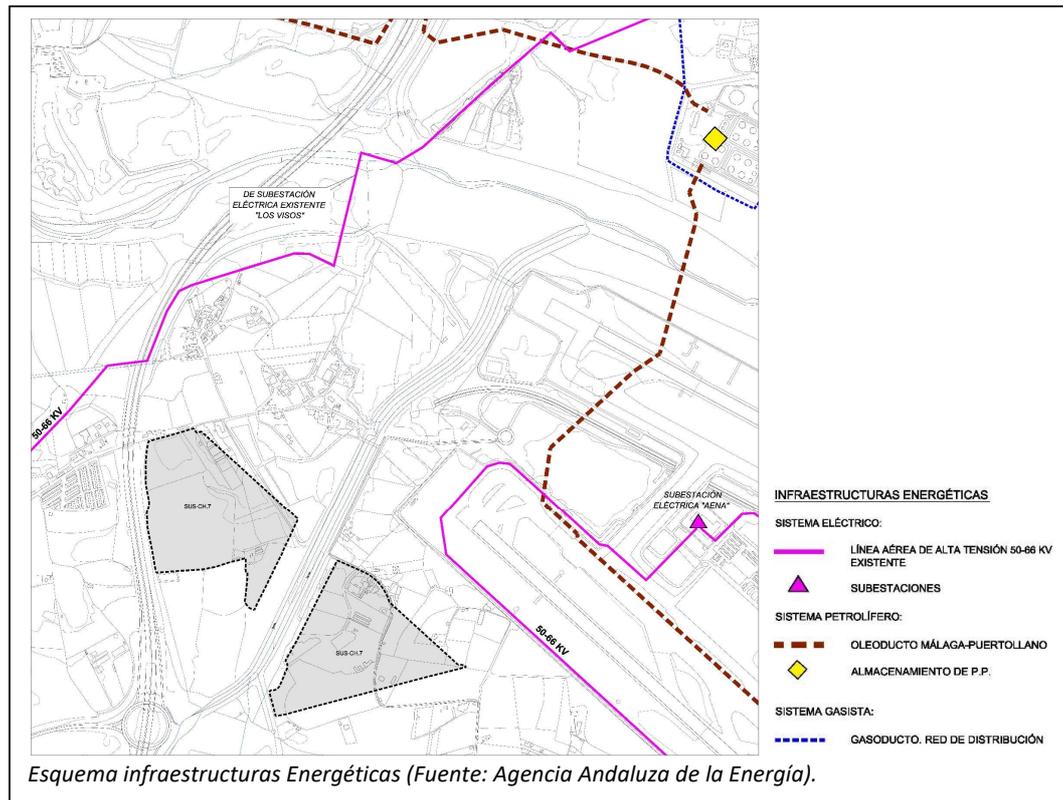
### Infraestructuras de productos petrolíferos.

Respecto al sistema de oleoductos de productos petrolíferos, por el entorno del ámbito de la actuación discurren dos oleoductos; uno por el norte denominado “Arahal-Málaga” de 10 pulgadas de diámetro y otro por el aeropuerto de 18 pulgadas. Ambos constan de sus correspondientes instalaciones de almacenamiento P.P., una en Málaga y otra en el propio aeropuerto.

### Infraestructura de gas.

Existe un gasoducto de distribución, de 16 bares de presión, denominado “Red APA Torremolinos-Benalmádena”.

Para la elaboración de este apartado se ha consultado el *Informe de infraestructuras energéticas*, de 30 de junio de 2022, elaborado por la Agencia Andaluza de la Energía.



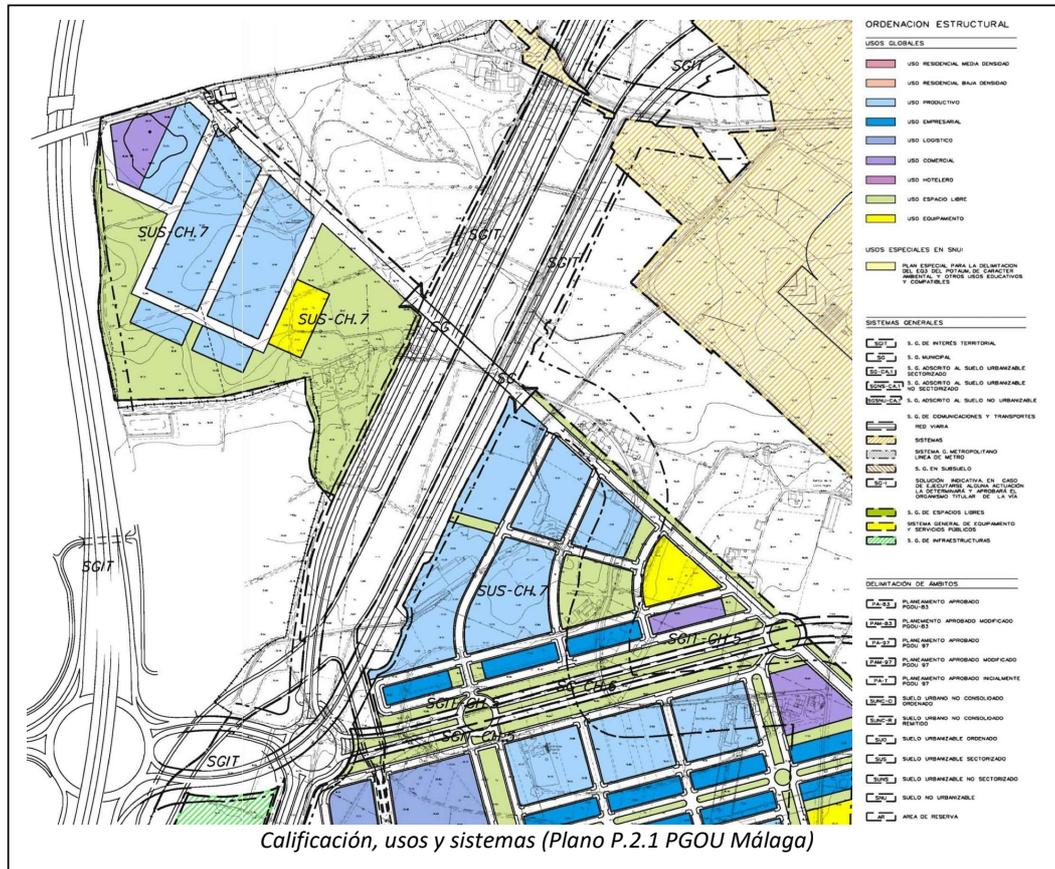
Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	20/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## 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-CH.7 “La Loma 2” del PGOU de Málaga, cuyo contenido se transcribe a continuación.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	21/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## **SECTOR SUS-CH.7 “LA LOMA 2”**

Superficie Total del Sector:	414.150,50 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.**

Mantenimiento industria existente o sustitución por cese de actividad. A la industria existente se le otorgará una ordenanza específica (PROD 3ª) para su mantenimiento.

Techo productivo empresarial mínimo 15% del techo edificable.

Frentes verdes del sector. Zona Verde mínima 84.000m2.

En caso de no estar hecho con antelación el puente sobre el vial distribuidor en la dirección que se propone en este PGOU, deberá costearse el mismo.

Se propondrán viales alternativos al puente para el acceso a la zona norte del sector.

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

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

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

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

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

### **Cargas complementarias.**

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.

Se deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio para la modificación del saneamiento en la barriada de Churriana.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	22/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



**Condiciones de gestión:**

INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN.

**Condiciones para la ordenación: afecciones principales.**

CARRETERAS: Vial Distribuidor.

AERONÁUTICA: Sí.

IMPACTO AMBIENTAL: Impacto compatible ver Artículos 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU.

Se adjunta, a continuación, la ficha urbanística del planeamiento general vigente correspondiente al Sector SUS-CH.7 "La Loma 2":

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	23/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### IDENTIFICACIÓN

Barrio: Churrubana HDA: 7 SUS-CH.7 "La Loma 2"

### ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de Reparto AR-SUS-P Superficie (m<sup>2</sup>) 41.415,50 S. con Apr. (m<sup>2</sup>) 414.150,50 S. Público-Asoc. (m<sup>2</sup>) 0,3300 A. Medio (m<sup>2</sup>) 0,3000

### ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

#### OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Mantenimiento industria existente o sustitución por cesas de actividad. A la industria existente se le otorgará una ordenanza específica (PROD 3ª) para su ejecución. Se deberá garantizar un mínimo del 15% de superficie para el desarrollo de actividades terciarias y de servicios.

Techo productivo empresarial mínimo 15% del techo edificable.

Frentes verdes del sector. Zona Verde mínima 84.000m<sup>2</sup>.

En caso de no estar hecho con antelación el puente sobre el vial distribuidor en la dirección que se propone en este PGOU, deberá costearse el mismo. Se proporcionarán viales alternativos al puente para el acceso a la zona norte del sector.

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

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

El presente planeamiento se elabora en cumplimiento de lo establecido en el artículo 10.1 del Real Decreto 541/2003, de 5 de diciembre, sin que en ningún caso pueda aprobarse el planeamiento de desarrollo o iniciarse su ejecución sin el pronunciamiento expreso favorable de dicho Ministerio.

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

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

### Identificación y Localización



### Ordenación Pormenorizada Indicativa



### ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m <sup>2</sup>	Superficie de Techo Edificable m <sup>2</sup>	CP Relativos	UAS	Aprov. Objeto S/ Techo Total	%	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		1.26.172,68	1,00	1.26.172,68	87,04%	87,04%	B+1(9m)	PROD-2/PROD-3a
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		15.000,00	1,20	18.000,00	10,35%	10,35%	B+2(12m)	PROD-5(C-1)
PRODUCTIVO LOGÍSTICO								
COMERCIAL		3.780,00	1,60	6.048,00	2,61%	2,61%	B(5m)	PROD-2
RESIDENCIAL								
EQUIPAMIENTO SERVIDO								
<b>TOTALES</b>		<b>144.952,68</b>		<b>150.220,68</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>		<b>15.022,07</b>
Aprovechamiento Subjetivo-UAS		112.938,84	22,259,77	135.198,61	100,00%	100,00%		
Espacios Libres								
m <sup>2</sup>	% Suelo Total	m <sup>2</sup>	% Suelo Total	m <sup>2</sup>	% Suelo Total	% Suelo Total		
84.992,00	20,43%	17.209,00	4,15%	102.191,00	24,58%	24,58%		
Opciones								
S.I.P.S.								
Deposito								
m <sup>2</sup>								
15.022,07								
m <sup>2</sup> dotacional/100m <sup>2</sup>								
70,23								

### CRITERIOS NO VINCULANTES

### OTRAS DETERMINACIONES

#### CONDICIONES DE PROGRAMACIÓN

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

#### CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras comprendidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

Se deberá tener en cuenta las determinaciones del Estudio para la modificación del saneamiento en la barriada de Churrubana.

#### CONDICIONES DE GESTIÓN Y AFECTACIONES

DESARROLLO Y GESTIÓN	CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN; AFECTACIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	ARQUITECTURA: AERONÁUTICA: VERIFICACIÓN: SI
UNIDAD DE EJECUCIÓN: COMPENSACIÓN	IMPACTO AMBIENTAL: Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU
EJECUCIÓN:	

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	24/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		



## 2.6. AFECCIONES A LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.

### 2.6.1. Afecciones por infraestructuras.

#### Afección de las carreteras del Estado.

Las afecciones de las dos carreteras del Estado que discurren próximas al sector, la *Hiperronda de Circunvalación Oeste de Málaga* (autovía A-7) y el nuevo *Acceso Norte al Aeropuerto de Málaga*, vienen establecidas por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.

El ámbito de planeamiento se localiza exteriormente al **dominio público** de la carretera, constituido 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.

Según la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras afectan al ámbito de planeamiento las siguientes limitaciones:

- **Zona de servidumbre.** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 25 metros en autopistas y autovías y de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas. No se permitirán obras o instalaciones ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad viaria y la adecuada explotación de la vía, previa autorización, en cualquier caso, del Ministerio de Fomento, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.
- **Zona de afección.** Está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de 100 metros en autopistas y autovías y de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las existentes y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

- **Zona de limitación a la edificabilidad.** A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecida en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Los nudos viarios y cambios de sentido, las intersecciones, las vías de giro y los ramales tendrán la línea límite de edificación a 50 metros medidos horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada en cada caso. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	25/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

zona	Artículo de la ley 37/2015 que lo regula (aclaraciones)	Distancia a la que se sitúa el límite exterior de cada zona		La distancia se mide en horizontal perpendicularmente al eje de la carretera, desde la línea que se indica en cada caso
		Autopistas y autovías	Multicarril y Convencional	
de dominio público	Art. 29 (1)	8 m	3 m	Medida desde la arista exterior de la explanación (5)
de servidumbre	Art. 31 (2)	25 m	8 m	
de afección	Art. 32 (3)	100 m	50 m	
limitación edificabilidad	Art 33 (4)	50 m	25 m	Medida desde la arista exterior más próxima de la calzada más próxima (2)

### **Afección del Vial Metropolitano Distribuidor Oeste de Málaga, promovido por la Junta de Andalucía.**

La afección del nuevo vial metropolitano denominado *Vial Distribuidor Oeste de Málaga*, previsto en el planeamiento general vigente y promovido actualmente por la Junta de Andalucía tiene, por las características de su diseño con dos calzadas separadas y dos carriles por sentido, la consideración de vía de gran capacidad.

La afección de esta carretera queda establecida por la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (modificada por Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía).

- **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.

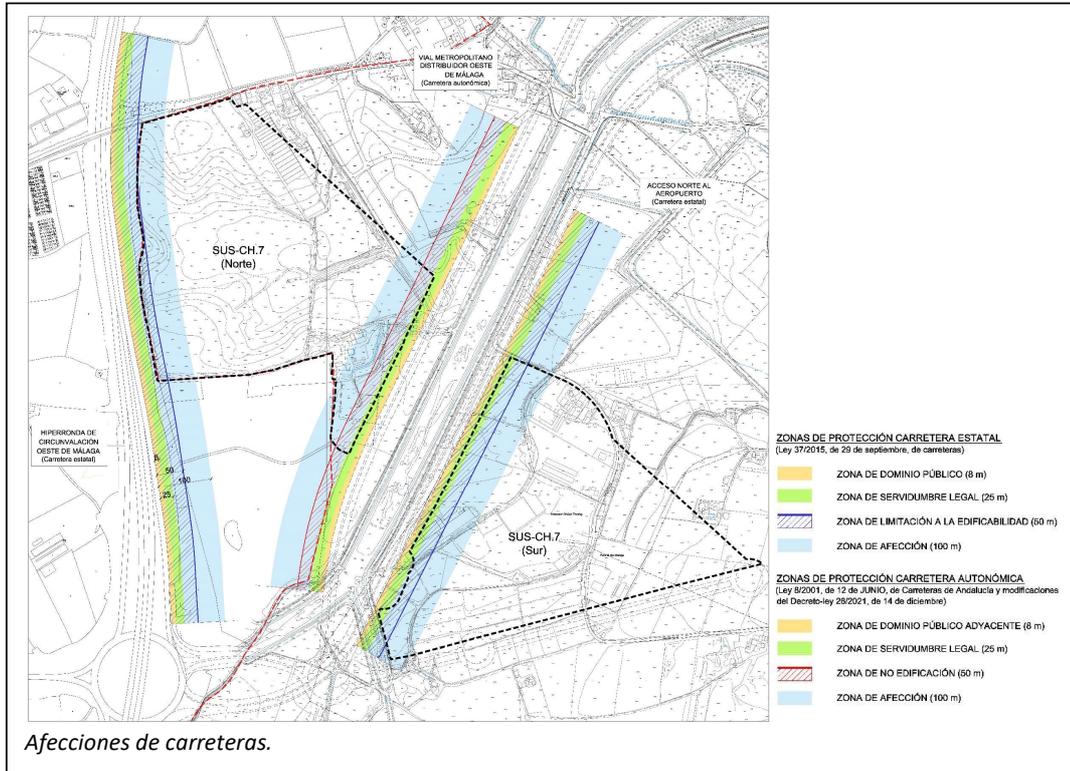
Asimismo, la legislación autonómica en lo que se refiere a carreteras, establece, a continuación del dominio público adyacente, otras zonas de protección que, aunque no son titularidad de la comunidad autónoma, si son objeto de protección. Se trata, a continuación del dominio público adyacente, de las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

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	26/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- **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 cincuenta metros en las vías de gran capacidad y de veinticinco metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.



### 2.6.2. Afecciones aeroportuarias.

El ámbito se encuentra afectado por las determinaciones relativas al **Plan Director del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol**, aprobado por Orden del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E nº 189, de 9 de agosto), por la modificación de la delimitación de la zona de servicio del Plan Director del Aeropuerto de Málaga, aprobada por Orden del Ministerio de Fomento de 29 de enero de 2010 (B.O.E. nº 41, de 16 de febrero) y 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).

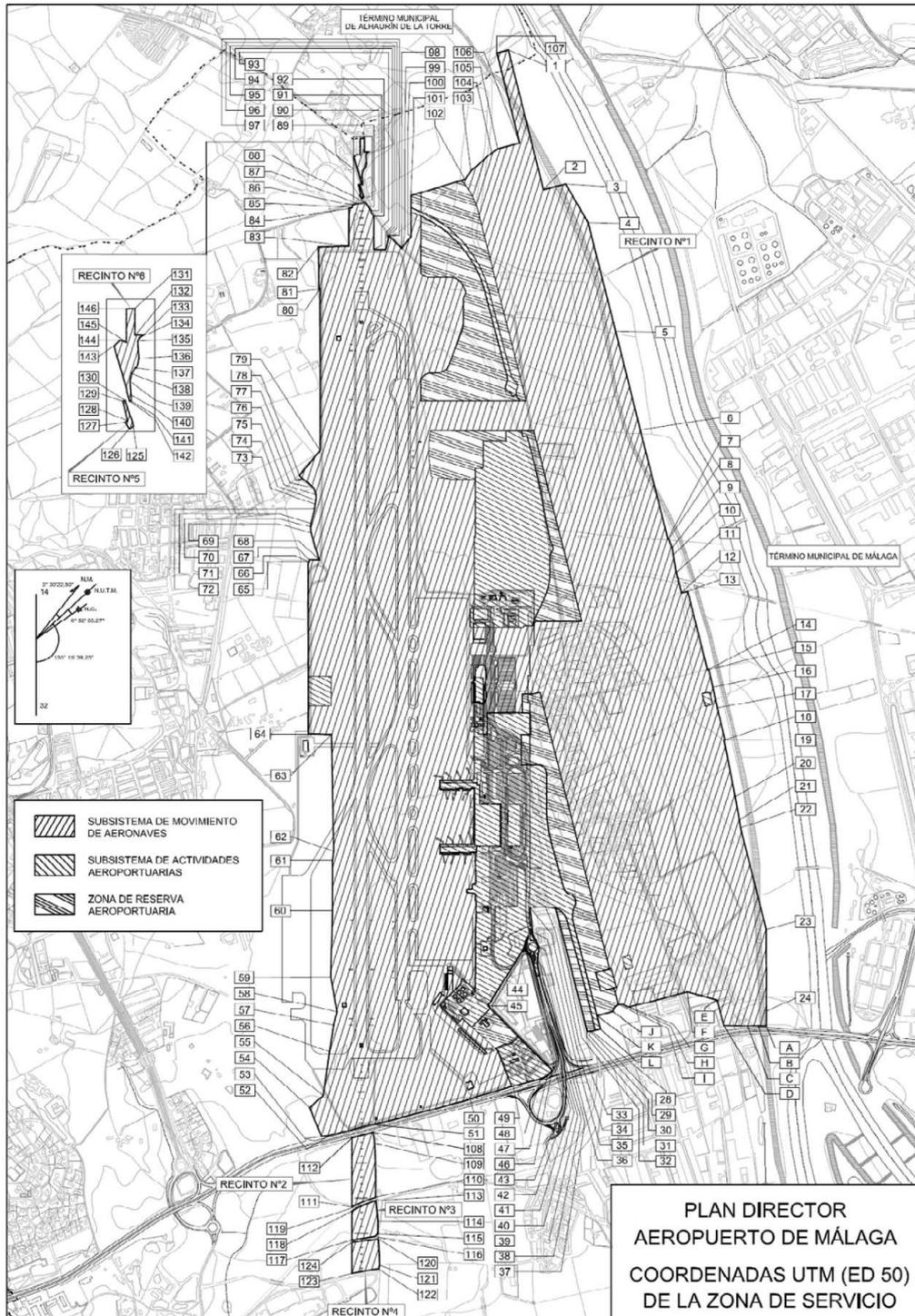
*Delimitación zona de servicio aeropuerto:*

La delimitación de la zona de servicio prevista en el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, fue modificada por Orden FOM/300/2010, de 29 de enero de 2010, en la que se modificó esta delimitación redefiniendo el límite del sistema general aeroportuario, para la ejecución de un sistema viario público de carácter municipal que permita descongestionar el actual acceso al aeropuerto, a petición del Excmo. Ayuntamiento de Málaga, obteniendo un nuevo acceso desde

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	27/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



dicho sistema viario e incluyendo nuevos terrenos colindantes con la MA-21, sin que ello modifique sustancialmente la estructura y funciones establecidas en el Plan Director.



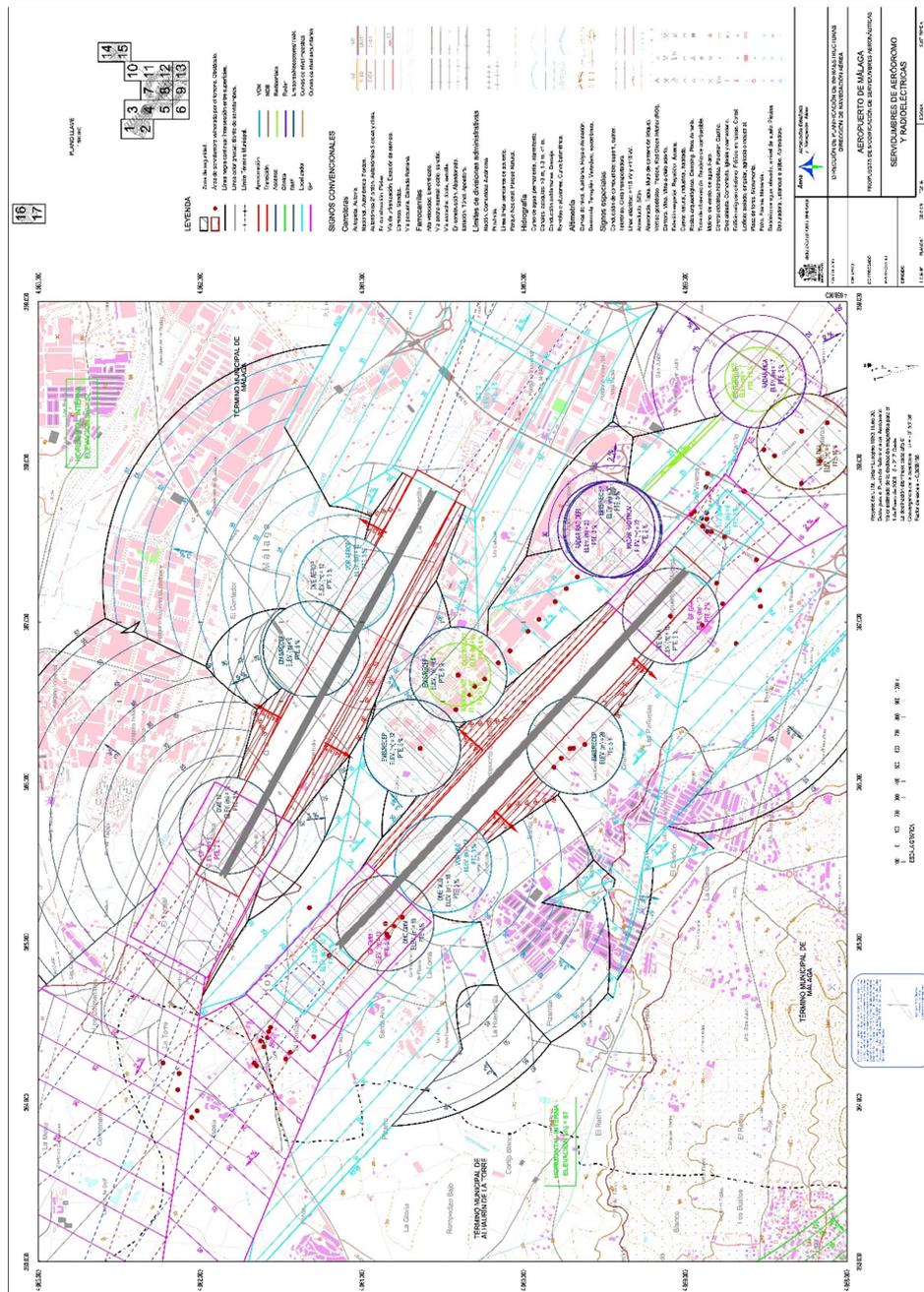
Delimitación Zona de Servicio Aeropuerto de Málaga (Orden FOM/300/2010, de 29 de enero)

**Servidumbre aeródromo-radioeléctricas:**

Avance del Plan Parcial de Ordenación del Sector SUS-CH.7 "La Loma 2" del PGOU de Málaga.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	28/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

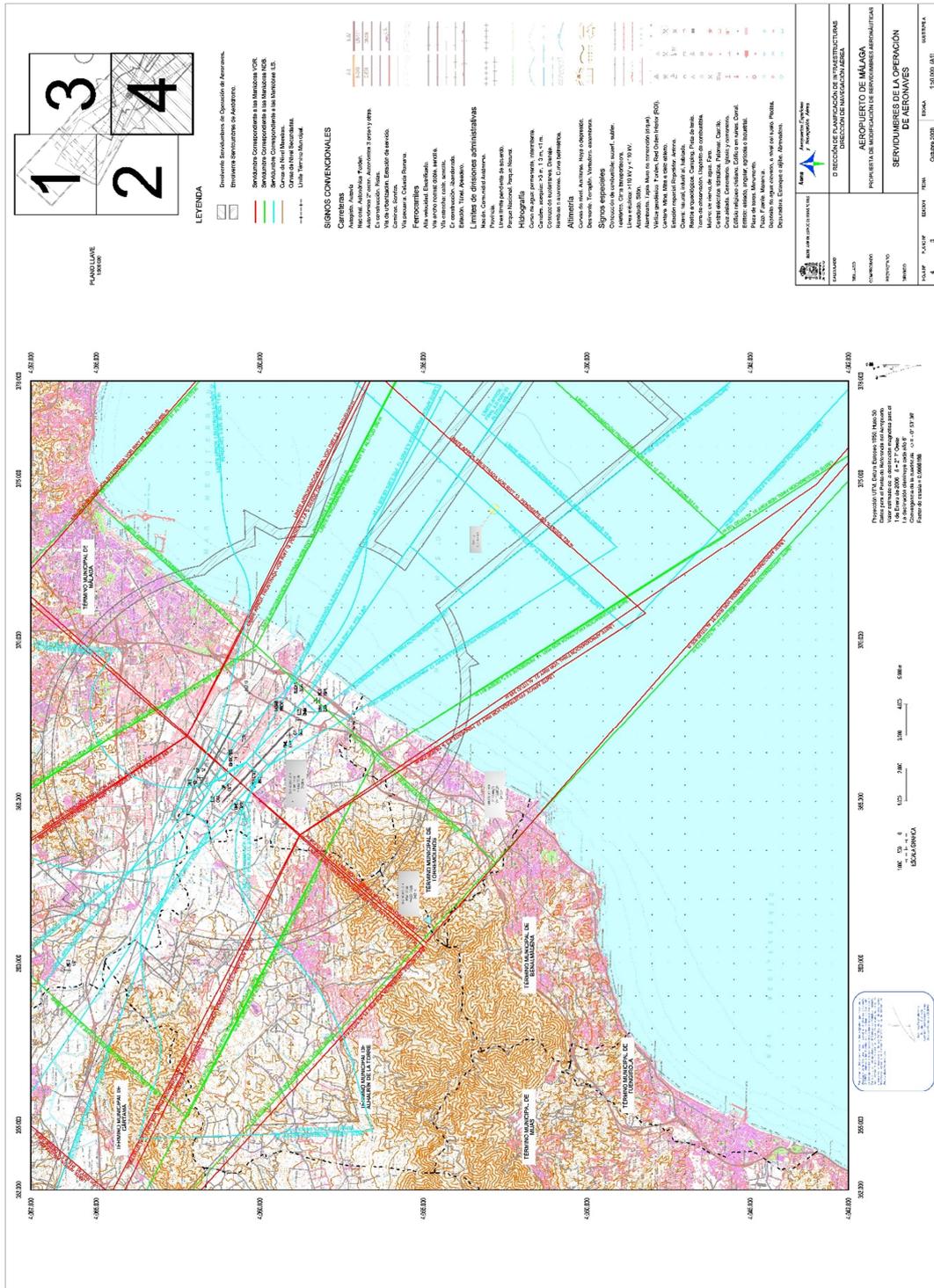
Las servidumbres aeronáuticas establecidas para el aeropuerto de Málaga y sus instalaciones radioeléctricas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre Navegación Aérea, y de conformidad con lo estipulado en el artículo 27 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, fueron actualizadas mediante Real Decreto 1842/2009, de 27 de noviembre.



Servidumbres de aeródromo-radioeléctricas, Aeropuerto de Málaga (Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	29/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





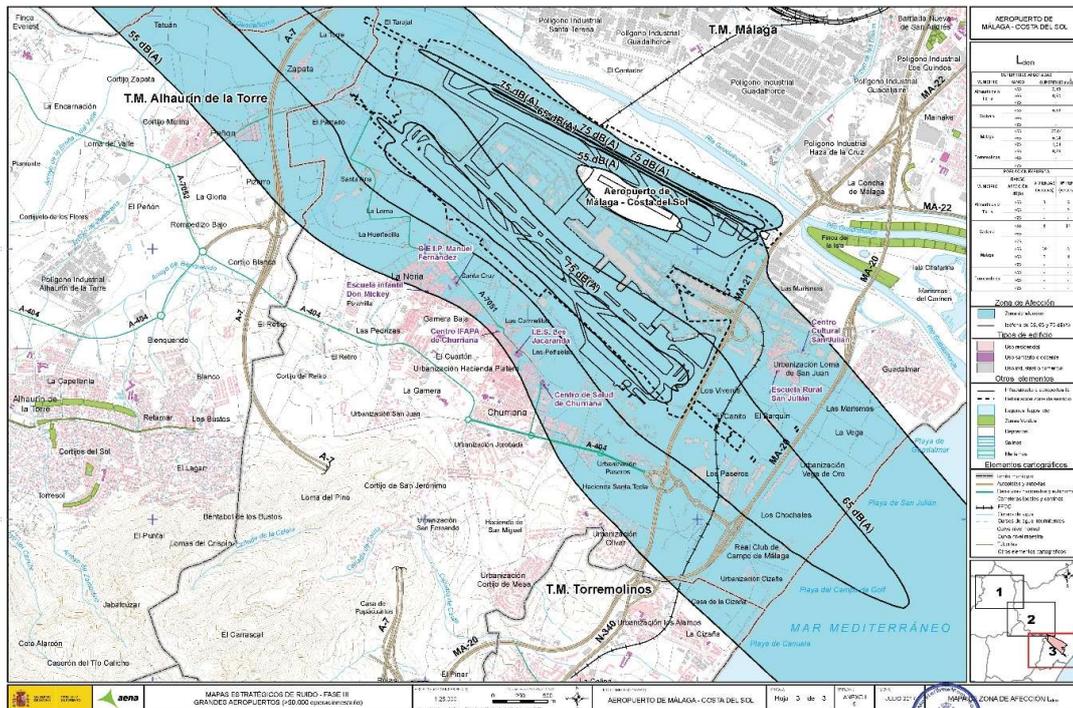
Servidumbres de la operación de aeronaves, Aeropuerto de Málaga (Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana).

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	30/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



**Servidumbre 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.



**Mapa Estratégico de Ruido-FASE III. Zona de Afección Lden ((Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana).**

En relación con la afección aeroportuaria, la ficha del planeamiento vigente del sector SUS-CH.7, 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.*

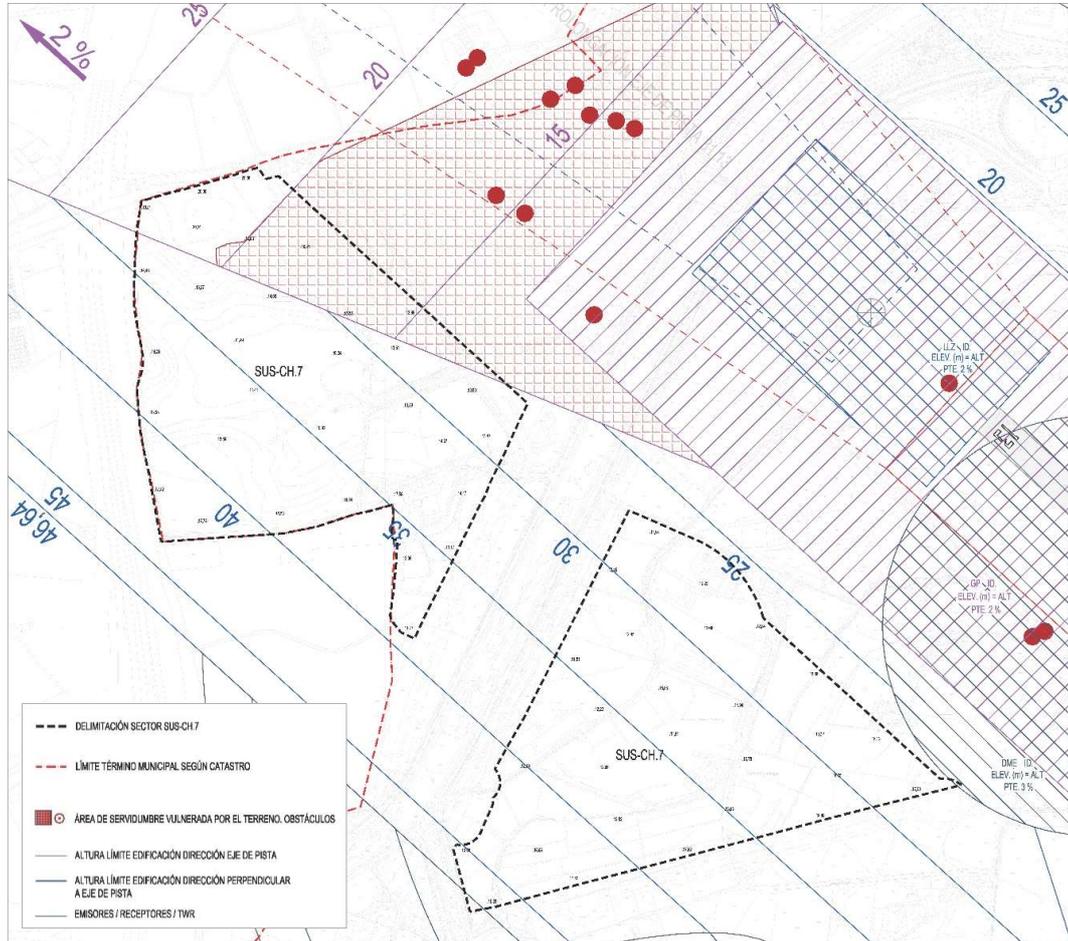
*El desarrollo de este planeamiento y su ejecución sólo podrá llevarse a cabo en aquellas áreas en que se acredite, mediante estudio aeronáutico, que su ejecución no compromete la seguridad ni afecta de modo significativo a la regularidad de las operaciones aeronáuticas.*

*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.”*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	31/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



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.



Afecciones aeroportuarias.

### 2.6.3. Afecciones ambientales.

#### Afecciones hidrológicas.

El río Guadalhorce, que pertenece a las Cuencas Mediterráneas Andaluzas, recorre la provincia de Málaga de norte a sur.

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.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	32/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



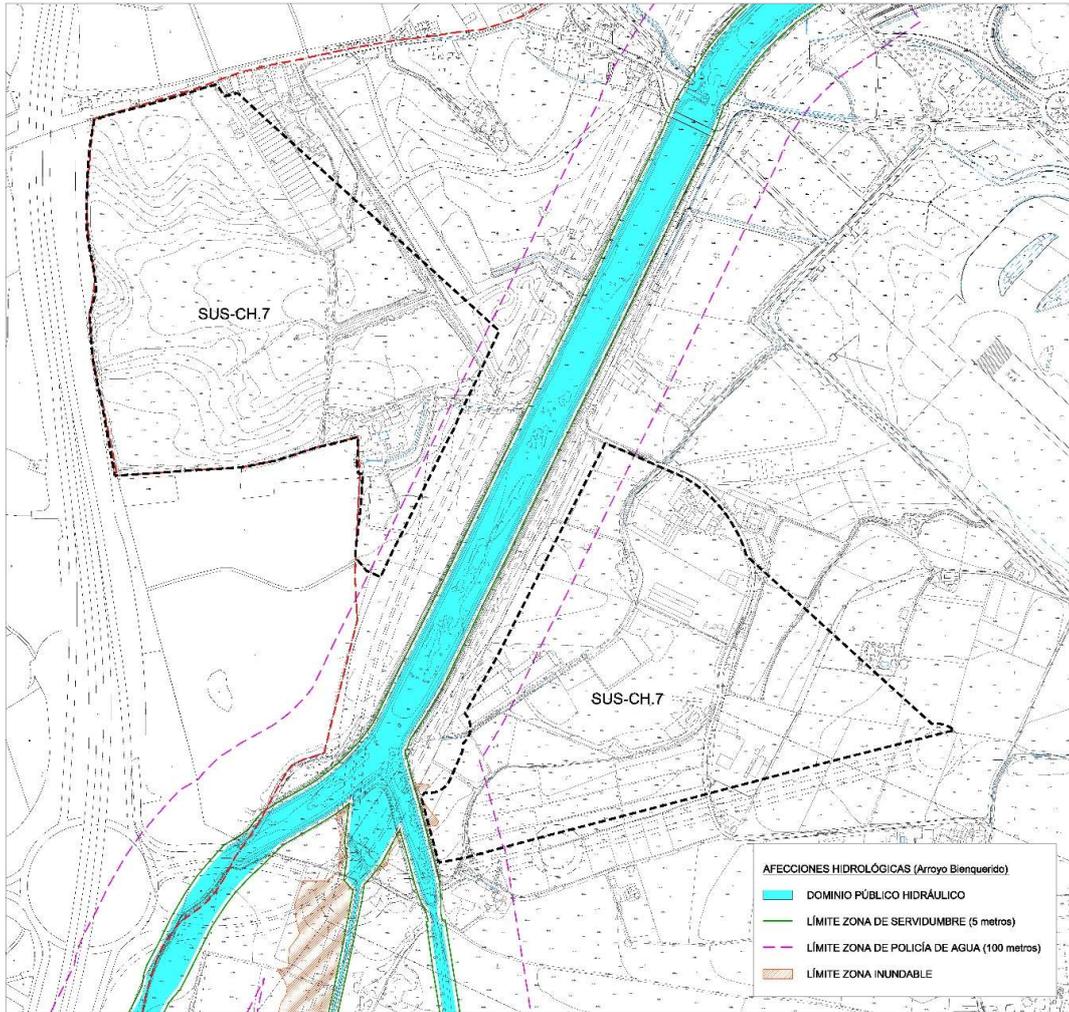
Se adjunta a continuación el *Mapa de Peligrosidad y de Riesgo de Inundación Fluvial* del segundo ciclo, publicados por el *Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico*, correspondiente al período de retorno de 500 años del Río Guadalhorce.



*Mapa de peligrosidad y riesgo de inundación fluvial del 2º ciclo para el período de retorno de T 500 años Río Gualdalhorce (Fuente: Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico)*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	33/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





*Dominio público y zonas Inundables Arroyos Ciriano y Bienquerido.*

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	34/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



### 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 parcialmente transformados por la localización de actividades en suelo rústico. Los terrenos del Sector SUS CH7 se encuentran parcialmente ocupados por actividades destinadas al estacionamiento y servicios complementarios a la estadia de vehículos. Son terrenos parcialmente transformados rodeados de infraestructuras (aeropuerto, encauzamiento del arroyo Bienquerido y la circunvalación Oeste de Málaga).
- Fomentar estructuras urbanas continuas. Los terrenos de los sectores CH6 y CH7 destinados a usos productivos prolongan el área urbana de Churriana hacia el norte. La localización de los suelos productivos se realiza de forma continua a la ciudad existente, complementando los usos residenciales con actividades productivas y 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 al aeropuerto de Málaga y la conexión directa con la circunvalación oeste de Málaga dota a los terrenos de excepcionales condiciones para la implantación de actividades productivas y logísticas. La proximidad al aeropuerto habilita los terrenos para cubrir demandas ligadas al transporte de mercancías y la proximidad al eje viario facilita su distribución en el arco costero y hacia el interior.
- Un espacio al servicio de la escala local y comarcal. La posición del sector SUS CH7 próximo al núcleo de Alhaurín de la Torre y bien conectada con la costa occidental de Málaga 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, hospedaje 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.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	35/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- Configurar una red de espacios públicos continua con la escala municipal. Introducir zonas verdes que aporten diversidad a la urbanización aportando áreas de sombra y de esparcimiento y que presten servicio en la escala municipal.
- 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 y resuelve la continuidad del viario que da servicios a los terrenos en la actualidad.
- 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 del aeropuerto.
- 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.

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.
- Completar las obras para 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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	36/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	37/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## 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-CH.7.
- **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 denominados “espacios productivos” del Plan destinados a actividades empresariales y logística aeroportuaria.

La localización de estos suelos, próximos a importantes infraestructuras viarias como la Hiperronda, el Vial Distribuidor Oeste y el nuevo Acceso Norte al Aeropuerto de Málaga, lo hacen idóneo para la implantación de este uso productivo, cuyo desarrollo urbanístico mejorará la trama urbana propuesta por el PGOU.

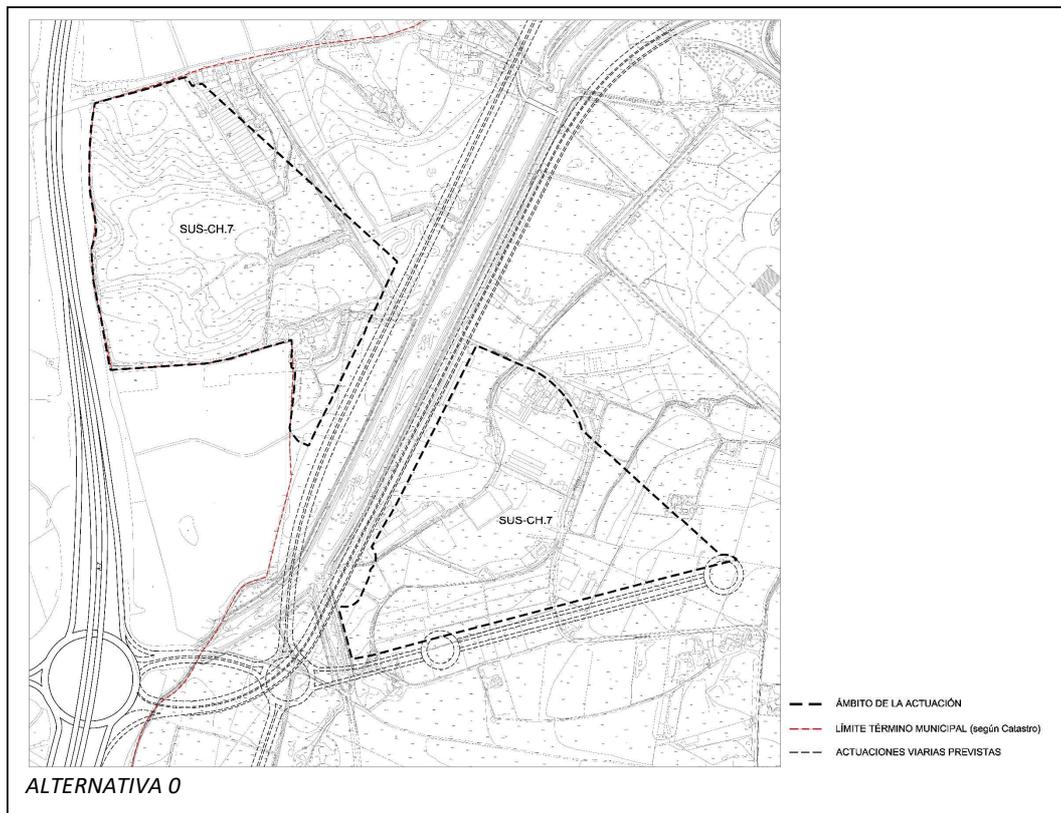
En consecuencia, esta alternativa de no prever la transformación de los suelos para su desarrollo urbanístico no cumple con las previsiones del planeamiento vigente y supone, por tanto, la no consecución de los objetivos planteados de incrementar los suelos productivos y mejorar la trama urbana y conexiones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

Por otro lado, el no desarrollo urbanístico de estos suelos no resolverá los problemas de implantación y de accesibilidad que actualmente existen en ellos, donde actividades vinculadas al

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	38/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



aeropuerto han ido ocupando los terrenos sin unas infraestructuras viarias y redes de urbanización adecuadas.



La Alternativa implica:

- Mantener los terrenos en la situación actual, ocupados por usos de aparcamiento y estadia de vehículos en suelo rústico.
- 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	39/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		

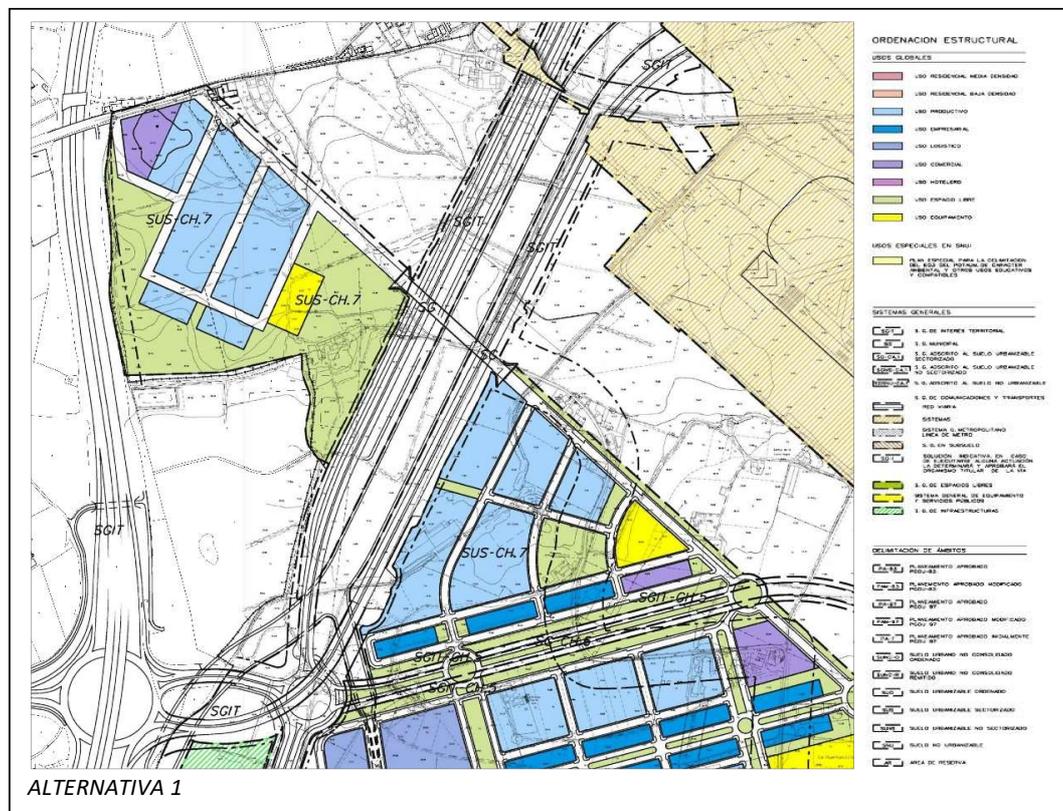


## Alternativa 1

Esta Alternativa supone el desarrollo de la propuesta de ordenación recogida en el Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga para el sector SUS-CH.7, ordenando el Sector siguiendo las condiciones específicas propuestas por el Planeamiento Vigente para dicho Sector

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.

Desarrollar la propuesta del PGOU supondría, también, la puesta en valor de unos suelos, que han perdido, en su gran mayoría, su valor agrícola por la implantación, en poco tiempo, de numerosas actividades económicas sin una planificación urbanística previa; dotando a estos usos existentes de una ordenanza específica para su mantenimiento y permitiendo la implantación de nuevos usos productivos.



La Alternativa consiste:

- Respecto al modelo de distribución de usos.
  - Crear un área productiva de usos mixtos con la fragmentación del suelo en pequeñas manzanas que permita la implantación de los usos pormenorizados previstos por el PGOU.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	40/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- Utilizar los usos comerciales y empresariales como identificación del sector localizándolos en los viarios principales y acceso al sector.
- Ordenar los usos industriales al margen de la servidumbre aeroportuaria debiendo destinar parte de las parcelas industriales a espacios sin edificación como áreas de aparcamiento o patios de maniobra.
- Respecto a la estructura verde.
  - Concentrar la zona verde en la parte norte del sector en el borde de la autovía de la A7 y del previsto Distribuidor oeste de Málaga, dejando una segunda parcela de zona verde en el interior de las manzanas industriales localizadas en la parte sur.
- Respecto al trazado y conexiones viarias del sector.
  - Enlazar los dos ámbitos mediante un paso elevado sobre las infraestructuras de acceso al aeropuerto y distribuidor oeste de Málaga.
  - Conexión con los viarios de sistema general y las previsiones de ordenación del sector SUS CH6.
- Respecto a la movilidad.
  - Prever la conexión del sector con el itinerario no motorizado nº13 del PGOU.
- Respecto al desarrollo de la actuación.
  - La actuación se ejecutará mediante una única unidad de ejecución por estar el aprovechamiento y la dotación desigualmente distribuido entre el subsector norte y el subsector sur.

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

<b>SECTOR SUS CH7</b>				
<b>Usos</b>	<b>Superficie m2</b>	<b>Edificabilidad m2t</b>	<b>coef ponderación</b>	<b>Uas</b>
Industrial	137.468,00	115.000,00	1,00	115.000,00
Empresarial	19.000,00	22.000,00	1,20	26.400,00
Comercial	12.000,00	5.500,00	1,60	8.800,00
	<b>168.468,00</b>	<b>142.500,00</b>		<b>150.200,00</b>

<b>DOTACIONES</b>			
	<b>Subsector sur</b>	<b>Subsector norte</b>	<b>Sector SUS CH7</b>
Zona verde	12.000,00	73.000,00	85.000,00
Equipamiento comunitario	8.280,00	8.956,00	17.236,00
	<b>20.280,00</b>	<b>81.956,00</b>	<b>102.236,00</b>

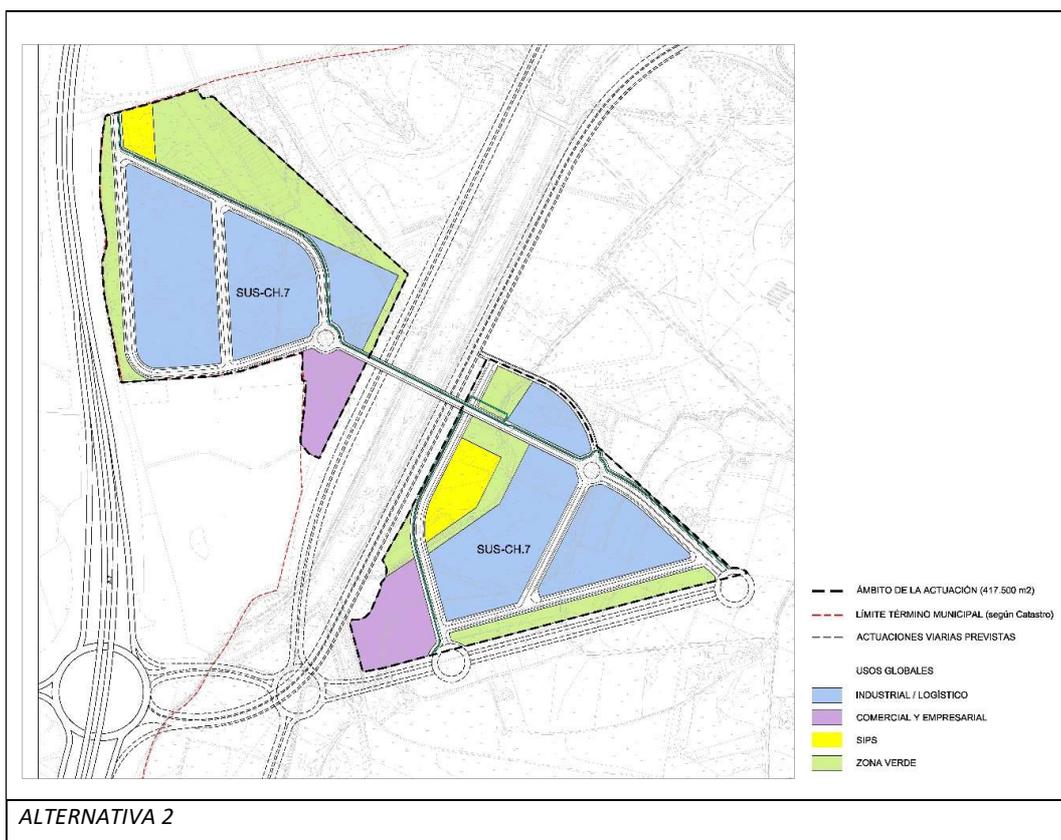
<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	41/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## Alternativa 2

Esta alternativa propone una ordenación para los terrenos del Sector SUS CH7 partiendo de las determinaciones vinculantes, criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha del PGOU.

La ejecución de la ordenación de los terrenos supone la transformación urbanística de terrenos que han perdido, en su gran mayoría, su valor agrícola por la implantación, en poco tiempo, de numerosas actividades económicas sin una planificación urbanística previa; dotando a estos usos existentes de una ordenanza específica para su mantenimiento y 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 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.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	42/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- 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.
  - Ordenar los terrenos manteniendo libre de edificación y de actividad productiva los terrenos afectados por la servidumbre del aeropuerto de Málaga.
- Respecto a la estructura verde
- Crear una red de espacios libres que conecten el sector con espacios libres previstos con el CH6 y la barriada de Churriana.
  - Utilizar bandas de espacios libres en el perímetro para controlar la imagen del sector hacia el exterior.
  - Posibilitar la conexión del itinerario no motorizado nº13 del PGOU con la red verde del sector.
- Respecto al trazado y conexiones viarias del sector.
- Enlazar los dos ámbitos mediante un paso elevado sobre las infraestructuras de acceso al aeropuerto y distribuidor oeste de Málaga.
  - Conexión con las vías locales existentes, con los viarios de sistema general y las previsiones de ordenación del sector SUS CH6.
  - Jerarquización y dimensión de viario, aparcamiento y acerado conforme a las previsiones del PGOU.
- Respecto a la movilidad
- Prever la conexión del sector con el itinerario no motorizado nº13 del PGOU.
  - Prever carriles bici para conectar con los previstos en la ordenación detallada del sector SUS CH6 en el extremo este del sector para enlazar con el núcleo urbano de Churriana.
  - Prever un carril bici para conectar la red interior con los espacios libres localizados entre el sector SUS CH6 y la autovía A7.
- 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.

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	43/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



SECTOR SUS CH7				
Usos	Superficie m2	Edificabilidad m2t	coef ponderación	Uas
Industrial	183.675,00	121.240,68	1,00	121.240,68
Empresarial	31.885,00	21.750,00	1,20	26.100,00
Comercial	2.800,00	1.800,00	1,60	2.880,00
	<b>218.360,00</b>	<b>144.790,68</b>		<b>150.220,68</b>

DOTACIONES			
	Subsector sur	Subsector norte	Sector SUS CH7
Zona verde	34.042,00	61.458,00	95.500,00
Equipamiento comunitario	12.880,00	4.980,00	17.860,00
	46.922,00	66.438,00	113.360,00

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	44/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

### 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.

Como se ha indicado la finalidad del documento de Plan Parcial del Sector SUS CH7 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 CH7.

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 CH7 partiendo de las determinaciones vinculantes, criterios y objetivos establecidos en la correspondiente ficha del PGOU. Las dos alternativas cumplen con los requerimientos de la ordenación estructurante y con la ordenación pormenorizada preceptiva.

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

- Mantienen la actividad existente o se sustituye por cese de actividad.
- El techo productivo empresarial es del 15% del techo edificable.
- Se prevén frentes verdes en el sector y una zona verde mínima de 84.000 m2
- Se prevé un puente que enlaza la parte norte y sur del sector por encima de los viarios contemplados en el PGOU de Acceso al aeropuerto y Distribuidor oeste y por encima del encauzamiento del arroyo Bienquerido.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	45/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



### 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 desaprovecha la potencialidad de los terrenos para localizar actividades logísticas de gran tamaño que requieren grandes superficies. La ordenación afecta a las instalaciones existentes en la actualidad lo que obliga al levantamiento de las instalaciones actuales. El trazado viario enlaza con los sistemas generales previstos por el PGOU, pero no da continuidad por el norte al trazado de la antigua carretera A-7051, denominada Camino Puente del Rey.

La Alternativa 2 ordena el ámbito con la intención de destinar los terrenos a actividades logísticas y de almacenaje que aprovechen la cercanía del aeropuerto de Málaga y la proximidad a la A7 y a las conexiones por carretera con el litoral occidental de Málaga. La ordenación respeta las instalaciones existentes no haciendo necesario el levantamiento de las instalaciones si no hubiera intención de hacerlo. 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 antigua carretera A-7051 que es en la actualidad el único acceso a 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 la creación de un nuevo viario que recorre el sector por el límite noreste. A partir de este viario se generan un grupo de manzanas que ocupan el sector reservando para espacios libres y zonas verdes una gran superficie del ámbito norte junto a la A7. La distribución dispone los usos empresariales como fachada del sector a los sistemas generales. La ordenación prevé que parte de las manzanas reservadas a uso industrial se localicen en la zona de afección del aeropuerto obligando su utilización como áreas de aparcamiento y patio de maniobras. Las zonas verdes previstas se configuran como áreas aisladas sin continuidad con las zonas verdes de otras partes del sector y del municipio.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	46/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



Finalmente, el trazado viario enlaza con los sistemas generales previstos por el PGOU, pero no tiene conexión con el viario existente en la zona.

La Alternativa 2 plantea una ordenación basada en el ajuste de los elementos existentes con las previsiones del PGOU. El viario localizado al noreste del sector se ajusta para permitir la conexión con el trazado de la antigua A-7051 y el cruce ortogonal al encauzamiento del arroyo Bienquerido. Esta vía deja al norte los terrenos afectados por el aeropuerto y que se destinan a zonas verdes y espacios libres. Las zonas verdes y espacios libres se relacionan entre sí y con las zonas verdes previstas en el sector SUS CH6. Respecto a los usos comerciales y empresariales dada la escasa edificabilidad frente al uso industrial se opta por concentrarlos en un área en el ámbito norte y otra área en el ámbito sur, creando en cada caso un área de usos múltiples.

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.

La alternativa 1 no plantea un equilibrio de aprovechamiento y dotaciones entre la parte norte y sur del sector, por lo que obligará a la delimitación de una única unidad de ejecución y la ejecución de la totalidad de la actuación.

La Alternativa 2 plantea un equilibrio entre aprovechamiento y dotaciones entre la parte norte y sur del sector, por lo que se podrán delimitar 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 semindustriales y de almacenaje ahora implantados en los terrenos.

Alternativa 1 y Alternativa 2. Implica la transformación de suelos que permanecen sin uso en la parte norte y de otros ocupados en la actualidad por usos semindustriales y de almacenaje en la parte sur. Los terrenos sin uso en la actualidad están rodeados por infraestructuras viarias y quedan fragmentados de terrenos y áreas naturales.

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

Alternativa 0. La no urbanización implica no incrementar el consumo de agua respecto a la situación actual. Complementariamente la falta de redes de urbanización en la zona es un factor de riesgo para la contaminación de aguas subterráneas.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	47/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



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 inmisiones 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 Guadalhorce y los estudios hidráulicos-hidrológicos.

- Respecto a los efectos isla de calor.

Alternativa 0. No urbaniza nuevos suelos, pero tampoco evita la ocupación de parte del sector por usos semindustriales y de almacenaje ahora implantados en los terrenos. 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 84.000 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 más de 100.000 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.

- 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 semindustriales y de almacenaje ahora implantados en los terrenos. Los terrenos ocupados mantendrán el consumo de energía actual.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	48/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



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.

### 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	ALTERNATIVA 0	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
<b>CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
<b>URBANÍSTICOS</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD EXISTENTE.	1	2	3
COHERENCIA DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA RESULTANTE	0	2	3
GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN	0	3	3
<b>AMBIENTALES</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
CONSUMO DE SUELO	2	2	2
CONSUMO/CONTAMINACIÓN DEL AGUA	2	3	3
CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA	2	2	2
CAMBIO CLIMÁTICO	2	2	3
<b>VALORACIÓN GLOBAL</b>	<b>9</b>	<b>19</b>	<b>22</b>

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

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	49/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

### 3.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

#### 1. LA DELIMITACIÓN DEL SECTOR.

El sector se encuentra dividido en dos subsectores por el paso del encauzamiento del arroyo Bienquerido.

La delimitación del sector ha ajustado los límites a los del término municipal de Málaga por la parte oeste y norte del subsector norte que colindan con el municipio de Alhaurín de la Torre.

En el subsector sur se ha modificado el límite llevándolo por el borde del camino Puente del Rey, incluyendo en su totalidad las parcelas que la delimitación del sector incluía parcialmente.

Los ajustes realizados suponen una superficie total de 417.500,00 m<sup>2</sup> con una diferencia respecto a la prevista en el PGOU de 3.350 m<sup>2</sup> que supone un incremento de la superficie del 0,8%.

En el interior del subsector sur se encuentran los terrenos por donde discurría el arroyo Bienquerido, ahora encauzado. Los terrenos del antiguo cauce siguen manteniendo la condición de dominio público de acuerdo con el Catastro.

#### 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 CH7 La Loma 2 se encuentran localizados al oeste del término municipal de Málaga en el límite con el municipio de Alhaurín de la Torre y entre los terrenos del aeropuerto y de la circunvalación de la A7. El sector se encuentra dividido en dos subsectores por el paso del encauzamiento del arroyo Bienquerido.

Los terrenos localizados en el subsector sur se encuentran parcialmente afectados por la inundación del Guadalhorce de acuerdo con estudios realizados por la Administración regional. Se adoptarán medidas de protección en el supuesto que esta parte de los terrenos estuviera afectada por la inundación del Guadalhorce como indican esos estudios. En este sentido el documento de Plan Parcial se acompañará del correspondiente estudio Hidráulico-Hidrológico.

Los terrenos colindan con el sector SUS CH6 que se encuentra en tramitación urbanística y estos a su vez con los del núcleo urbano de Churriana. Se produce por tanto la continuidad de la trama urbana del núcleo de Churriana como resultado de la ejecución del sector SUS CH6.

Son terrenos que combinan la continuidad del núcleo urbano de Churriana con infraestructuras de transporte de gran capacidad que dotan a los terrenos de especial atractivo para el asentamiento de actividades productivas.

Los aeropuertos se han convertido en nodos de comunicación del territorio generando en su entorno demanda de suelo para cubrir actividades de transporte de mercancías y personas. Las actividades del transporte requieren de instalaciones en forma de almacenes y oficinas para el

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	50/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



desempeño de sus labores. Alrededor de los aeropuertos aparecen áreas de negocio, actividades industriales y logísticas que aprovechan el flujo de mercancías y personas.

De otra parte, la autovía A7 es un eje viario que vertebra la región. La cercanía de los terrenos a este eje viario les dota de una especial capacidad para la localización de actividades logísticas y de actividades empresariales que se pueden ver favorecidos por la cercanía al eje de comunicaciones.

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.

<b>DETERMINACIONES DE USO Y APROVECHAMIENTO PREVISTAS PARA EL SECTOR SUS CH7</b>				
	Superficie m2	Edificabilidad m2T	Coef. ponderación	Unidades de aprovechamiento Uas
Industrial	183.675,00	121.240,68	1,00	121.240,68
Empresarial	31.885,00	21.750,00	1,20	26.100,00
Comercial	2.800,00	1.800,00	1,60	2.880,00
<b>Total sector</b>	<b>218.360,00</b>	<b>144.790,68</b>		<b>150.220,68</b>

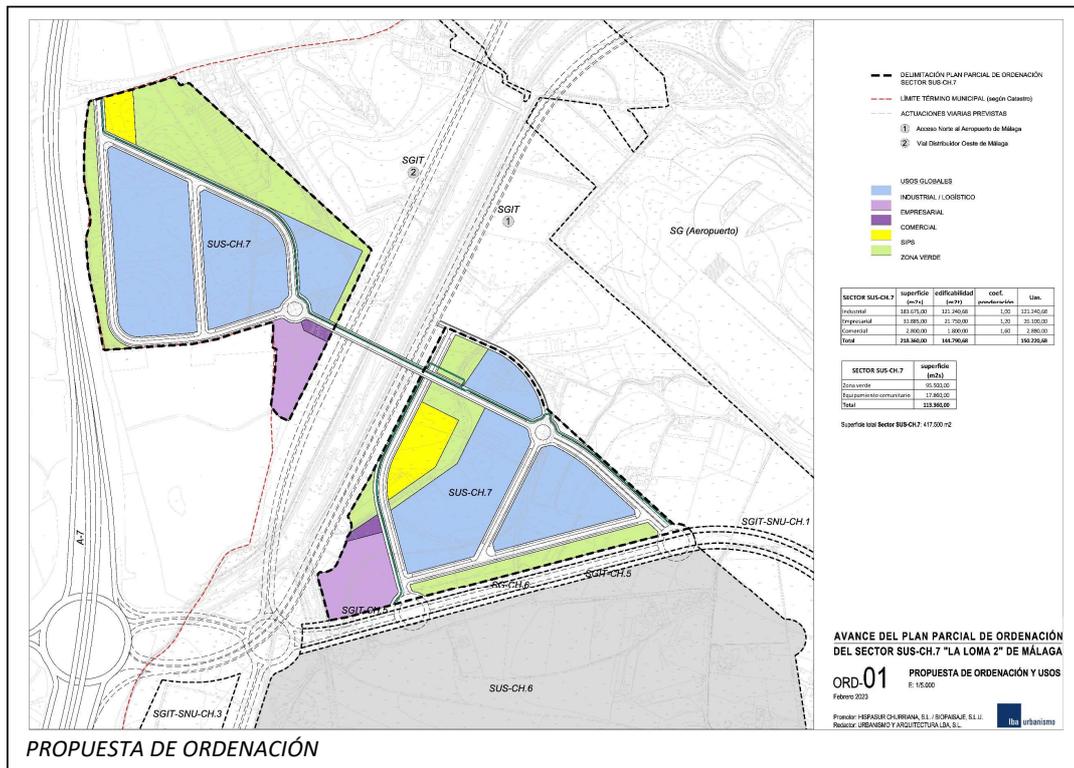
La ordenación de los terrenos responde al desarrollo de los siguientes objetivos de carácter general:

- Creación de un área destinada a actividades productivas apoyándose en las ventajas de la localización de los terrenos y su proximidad al aeropuerto de Málaga y a la Circunvalación A7. La proximidad a estas infraestructuras dota a los terrenos de excelentes condiciones para instalaciones de almacenaje y logísticas. Se induce una ordenación para la formación de manzanas de gran tamaño que sirvan para la implantación de naves de grandes dimensiones.
- Los usos comerciales y empresariales se organizan como actividades complementarias de los usos industriales. Internamente la distribución de usos genera puntos de centralidad dentro del sector en donde se localizan las actividades comerciales y empresariales que generan mayor dinámica de personas y actividad. Se prevé un foco de centralidad en el subsector norte junto a la rotonda de distribución de movimientos en la parte norte. y otro en el subsector sur, en las proximidades del acceso al sector desde la A7.
- Crear una red de espacio libres diversificada y conectada con la prevista en el sector SUS CH6. Se establecen zonas verdes en los bordes del sector a la A7, al sistema general CH6 y en el frente del trazado de acceso previsto al aeropuerto. Se establece una gran zona verde en el límite noreste del subsector norte en conexión con los terrenos que deberán mantenerse como espacios libres de edificación por encontrarse en la afeción del aeropuerto. Las distintas reservas de zonas verdes se van conectan mediante bandas verdes, Acerados verdes y carriles bicicleta.
- Cuidar la calidad ambiental mediante:

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	51/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- Configurar una red de espacios públicos continua, diversificada y equipada. Introducir zonas verdes que aporten diversidad a la urbanización aportando áreas de sombra y de esparcimiento.
- Alejar las actividades con permanencia de personas de la huella de afección de ruido del aeropuerto.
- Establecer condiciones a la edificación para la protección ante el ruido.
- Fomentar la movilidad sostenible mediante la previsión de itinerarios peatonales y carriles bici.
- Promover la utilización racional de recursos mediante:
  - Integrar el sector con las infraestructuras urbanas existentes. Conectar las redes de urbanización del ámbito con las generales de la ciudad.
  - Establecer redes de saneamiento separativas conduciendo las aguas fecales a EDAR y las aguas de lluvia a cauce natural.
  - Propiciar el faseado de la urbanización ajustando la construcción de nueva urbanización a los ritmos de edificación y ocupación del sector, para lo que se distribuye el aprovechamiento y las dotaciones de forma equilibrada entre los dos subsectores.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	52/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



#### 4. EL VIARIO PROPUESTO

- Las actuaciones previstas en el PGOU.

El PGOU incorpora en el entorno del sector diversas infraestructuras viarias que permiten la conexión del sector con la red nacional, general y local. Se prevén la ejecución del acceso al aeropuerto y el distribuidor oeste cuya ejecución corresponde a la Administración del Estado y a Administración Regional respectivamente. Complementariamente el Ayuntamiento de Málaga deberá ejecutar los sistemas generales previstos en el PGOU. Las actuaciones previstas son las siguientes:

- La Conexión al Aeropuerto. Se trata de una conexión viaria entre la circunvalación de la A7 y la parte norte del aeropuerto de Málaga. El viario discurre entre el encauzamiento del arroyo Bienquerido y la parte noroeste del subsector sur. La ejecución corresponde a la Administración del Estado.
- El Distribuidor Oeste. Se trata de un distribuidor que recorre la parte oeste del municipio de Málaga sirviendo a varios municipios de esta parte del área metropolitana de Málaga. Discurre entre el encauzamiento del arroyo Bienquerido y el límite sureste del subsector norte. La ejecución corresponde a la Administración Regional.
- Los sistemas Generales.

El PGOU de Málaga prevé los sistemas generales SGIT-CH5 Tramo plataforma reservada Churriana y SG-CH6 Variante Churriana segundo tramo. Ambas reservas se localizan en la parte sur del subsector sur. Estas reservas enlazan la salida de la Circunvalación de la A7 con la parte noreste del núcleo de Churriana. La ejecución de estas actuaciones corresponde al Ayuntamiento de Málaga. La ejecución del SG-CH6 Variante Churriana segundo tramo es necesario para el acceso al sector.

- Las Actuaciones previstas en el Sector SUS CH7.
  - o Nuevo trazado de la carretera Puente del Rey. La propuesta sigue lo previsto en el PGOU y en la ordenación del Sector SUS CH6 en lo relativo al cambio de trazado de la carretera Puente del Rey que coincide con el trazado de la antigua carretera A7051. La ordenación prevé la conexión de la rotonda prevista en el SG CH6 con una nueva rotonda que se prevé con la intersección de la carretera Puente del Rey.
  - o Conexión subsector sur-norte. Desde la rotonda de conexión con la carretera de Puente del Rey se traza una conexión entre el subsector sur y norte. Esta conexión salva mediante un paso elevado el encauzamiento del arroyo Bienquerido, la Conexión al Aeropuerto y el Distribuidor Oeste. A la llegada al subsector norte enlaza con el viario local mediante una rotonda.
  - o Trama viaria interna del sector.

Subsector sur. La trama viaria interna está formada por una vía paralela a los sistemas generales, la vía que partiendo de la rotonda sobre la carretera del Puente

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	53/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



del Rey se interna en el subsector sur y la vía que partiendo de la rotonda localizada en el sistema general SG CH6 recorre el límite suroeste del subsector sur.

Subsector norte. La trama viaria está formada por un anillo perimetral cuyo vértice noroeste enlaza con la carretera de conexión con Alhaurín de la Torre y el vértice sureste con la rotonda de conexión subsector sur –norte. El anillo tiene una vía central de dirección norte sur que divide el anillo.

- 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.

## 5. LAS DOTACIONES

- Los equipamientos comunitarios.

Se establecen las reservas de dotaciones comunitarias en el subsector sur en el frente del futuro acceso al aeropuerto. La parcela cuenta con acceso desde la rotonda de acceso al sector SUS CH7 y SUS CH6. Se adoptarán medidas de protección en el supuesto que esta parte de los terrenos estuviera afectada por la inundación del Guadalhorce como indican antiguos estudios. En este sentido el documento de Plan Parcial se acompañará del correspondiente estudio Hidráulico-Hidrológico.

En el subsector norte se establece una pequeña reserva en el extremo norte en contacto con el acceso desde la carretera de Alhaurín de la Torre.

Las reservas se localizan en contacto con reservas de zonas verdes pudiendo integrarse en estas áreas hasta que se realice su ejecución.

- Las zonas verdes.

Se establece una reserva de zonas verdes en el extremo noreste del subsector norte. La reserva coincide con la afección del aeropuerto. Los terrenos se encuentran en la zona denominada Área de servidumbre vulnerada por el terreno. Esta zona servirá de

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	54/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



amortiguación y filtro verde entre los terrenos del sector productivo y los terrenos rústicos que se extienden al norte del aeropuerto y hasta el cauce del Guadalhorce.

Se establecen reservas de zonas verdes en el frente del subsector norte a la autovía A7. Esta zona servirá como filtro verde y ayudará definir la imagen del sector a la autovía.

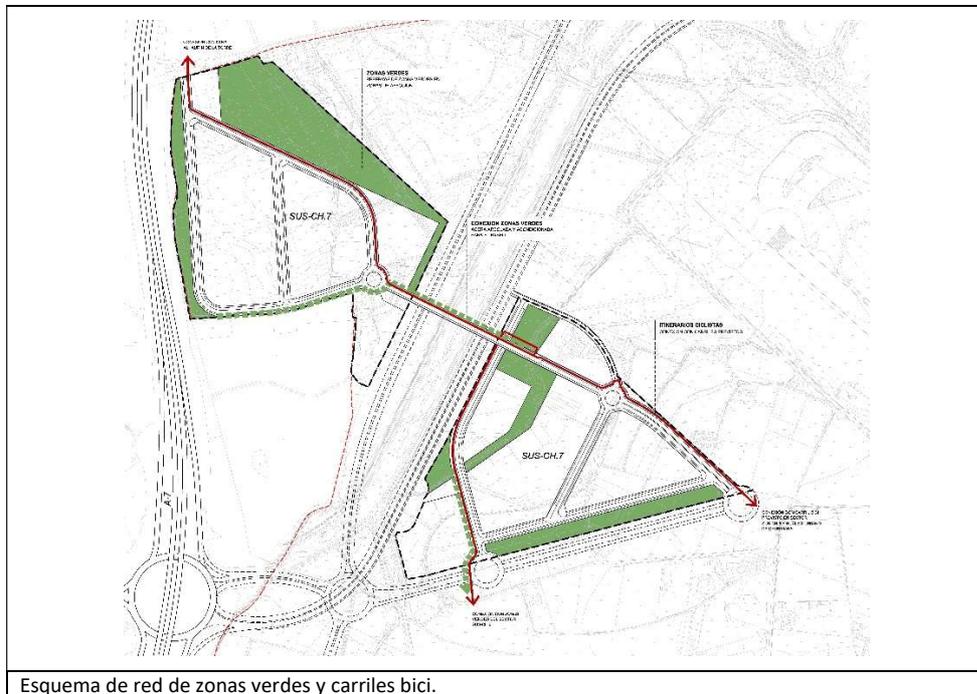
Un carácter similar tendrá la reserva de zona verde localizada en el frente del subsector sur al sistema general viario CH6. La reserva de zonas verdes aleja la edificación del viario y servirá para integrar la imagen de las actividades productivas.

Finalmente se establece reserva de zonas verdes coincidiendo con el dominio público del arroyo Bienquerido y borde oeste del subsector sur. La reserva tiene por finalidad la integración del dominio público en la ordenación al tiempo que servirá para la conexión de las zonas verdes con las localizadas en el sector SUS CH6.

Las zonas verdes localizadas en el subsector norte y sur se enlazan a través del puente previsto, el dominio público del arroyo y mediante aceras acondicionadas para el paseo con arboleda y pavimentos diferenciados.

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

RESERVAS DE DOTACIONES PREVISTAS EN EL SECTOR SUS CH7			
	Subsector sur	Subsector norte	Sector SUS CH7
Zona verde	34.043,00	61.458,00	95.501,00
Equipamiento comunitario	12.880,00	4.980,00	17.860,00
Totales	46.923,00	66.438,00	113.361,00



Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	55/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



## 6. LA MOVILIDAD

- Transporte Público. El sistema general SGIT-CH5 Tramo plataforma reservada Churrana se localiza en la parte sur del subsector sur, conectando el sector con el transporte público que servirá al núcleo de Churrana. La ejecución corresponde al Ayuntamiento de Málaga.
- Itinerarios ciclistas. Se prevén itinerarios ciclistas en:
  - o Nuevo trazado del camino de Puente del Rey. Este carril bici conecta con el previsto en el sector SUS CH6 y con el núcleo urbano de Churrana por el este.
  - o Conexión subsector sur-norte. El viario de conexión entre los dos subsectores cuenta con la previsión de carril bici. Este itinerario conectará con el Corredor ciclista 13 Martín Carpena-Guadalhorce-Churrana-Bahía de Málaga.
  - o Conexión con la Carretera de Alhaurín de la Torre. Se prevé carril bici de conexión entre Conexión subsector sur-norte con la citada carretera.
  - o Conexión rotonda del SG CH6 con la Conexión subsector sur-norte. Se prevé un carril bici por la parte oeste del subsector sur para dar continuidad las zonas verdes previstas en el parte oeste del sector SUS CH6 el Corredor ciclista 13 a través del paso elevado previsto en la Conexión subsector sur-norte.
- 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.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	56/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		

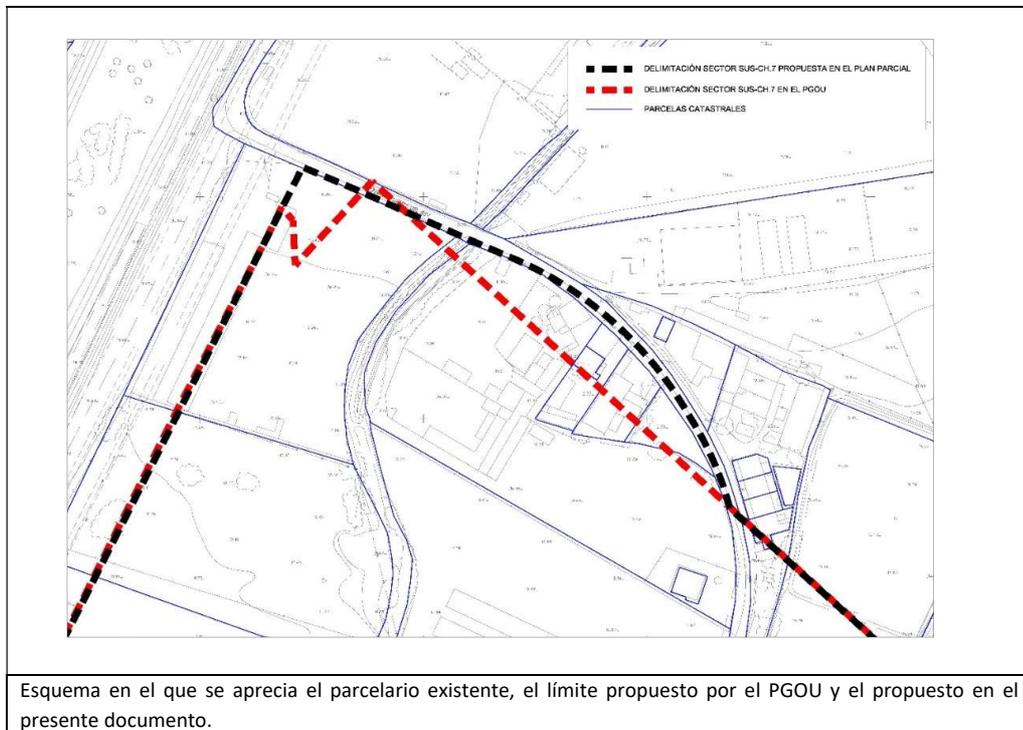


### 3.4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN.

#### En relación a la ordenación estructural.

##### 1. Delimitación.

Se ajusta la delimitación del sector al límite del término municipal por el oeste y norte. Así mismo, se incluyen la parte de parcelas que quedan entre la delimitación del PGOU y el camino de Puente del Rey. La delimitación prevista por el PGOU dejaba parte de las parcelas en el interior y otra parte exterior al mismo. Se trata de un ajuste tendente a reconocer la realidad física y edificada del terreno en este lugar. La delimitación propuesta por el PGOU fracciona parcelas y edificaciones quedando una parte de ellas exteriores al sector y otra parte interiores al mismo y por tanto obligadas al reparto de cargas y beneficios del planeamiento. La inclusión de la totalidad de esas parcelas en su integridad permite la delimitación por un elemento físico existente como es la carretera camino de Puente del Rey y una ordenación coherente de los terrenos hasta ese límite.



De acuerdo con el art.1.1.7 Revisión y modificaciones de las NNUU del PGOU apartado 6.3 no se consideran modificación de plan los meros ajustes que la ejecución del planeamiento requiera para adecuarse a la realidad física y edificada.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	57/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



6.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física y edificada del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.

Texto del art.1.1.7 Revisión y modificaciones de las NNUU del PGOU apartado 6.3

En el mismo sentido, el art.78.2.b del Reglamento de la LISTA establece la posibilidad de ajustar los límites contenidos en la propuesta de planeamiento. El texto del reglamento establece:

*b. El establecimiento de los límites de las actuaciones de transformación urbanística, conforme a la propuesta de delimitación aprobada. Justificadamente se podrán realizar ajustes de los límites contenidos en la propuesta, en un máximo de un quince por ciento de su superficie, para adaptarlos a la realidad física, al parcelario y a la ordenación urbanística de los suelos contenidos en la actuación o colindantes a la misma. (N)”*

Los ajustes realizados suponen una superficie total de 417.500,00 m<sup>2</sup> con una diferencia respecto a la prevista en el PGOU de 3.350 m<sup>2</sup> que supone un incremento de la superficie del 0,8%.

## 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  $(144.790 \text{ m}^2 / 417.500,00 \text{ m}^2 = 0,347 \text{ m}^2/\text{m}^2$  que es inferior a 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> prevista por el PGOU.

La edificabilidad máxima prevista de 144.790 m<sup>2</sup> es inferior a la máxima prevista de 144.952 m<sup>2</sup> prevista por el PGOU.

## 4. Área de reparto y aprovechamiento medio.

La propuesta establece un aprovechamiento objetivo de 150.220,68 uas., igual al previsto en el PGOU.

### En relación a la ordenación pormenorizada preceptiva.

- La ordenación prevista permite el mantenimiento de gran parte de las implantaciones y actividades existente.
- El techo productivo empresarial previsto es de 21.750 m<sup>2</sup>., que supone el 15,02% de la edificabilidad total prevista.
- El sector cuenta con una reserva de zonas verdes de 95.000 m<sup>2</sup> que supera la reserva mínima de 84.000 m<sup>2</sup> establecida por el PGOU. Se disponen frentes verdes a la autovía A7, frente este y sur en el subsector norte. Se disponen frentes verdes en el frente del sistema general viario y en el frente al nuevo acceso al aeropuerto en el subsector sur.

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	58/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



- Se prevé la localización de un puente que salve las infraestructuras viarias del nuevo acceso al aeropuerto, Distribuidor oeste y encauzamiento del arroyo Bienquerido uniendo los subsectores norte y sur.
- La ordenación respeta la huella acústica y afecciones a la altura impuestas por las servidumbres del aeropuerto.

**Respecto a las reservas de suelo dotacional previstas por la LISTA.**

- Reserva de zonas verdes. Se establece una reserva del 23% de la superficie del sector.
- Reserva de suelo para equipamientos comunitarios. Se establece una reserva del 4,3% de la superficie del sector.

BERMUDEZ  
GONZALEZ  
PEDRO ANTONIO  
- 05210856E

Firmado digitalmente  
por BERMUDEZ  
GONZALEZ PEDRO  
ANTONIO - 05210856E  
Fecha: 2023.03.13  
12:22:17 +01'00'

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	59/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			

## 4. PLANOS

### PLANOS DE INFORMACIÓN

INF-01	SITUACIÓN.
INF-02.	ESTADO ACTUAL.
INF-03.1	TOPOGRÁFICO.
INF-03.2	HIPSOMÉTRICO.
INF-04	USOS DEL SUELO.
INF-05.1	PLANEAMIENTO VIGENTE (I). Clasificación del Suelo y Sistemas Generales.
INF-05.2	PLANEAMIENTO VIGENTE (II). Categorías de Suelo.
INF-05.3	PLANEAMIENTO VIGENTE (III). Calificación, Usos y Sistemas.
INF-06.1	AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS. Afecciones aeroportuarias.
INF-06.2	AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS. Afección viaria.
INF-07.1	AFECCIONES AMBIENTALES. Mapa de Peligrosidad. Inundación Fluvial para el período de retorno de T=500 Años (Río Guadalhorce).
INF-07.2	AFECCIONES AMBIENTALES. Hidrología Superficial y Costas. Dominio Público y Zonas Inundables.
INF-08.1	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. Red de aguas residuales.
INF-08.2	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. Red de aguas pluviales.
INF-08.3	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. Abastecimiento de agua.
INF-08.4	INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS. Infraestructuras Energéticas.
INF-09	INFRAESTRUCTURA VIARIA.

### PLANOS DE ALTERNATIVAS

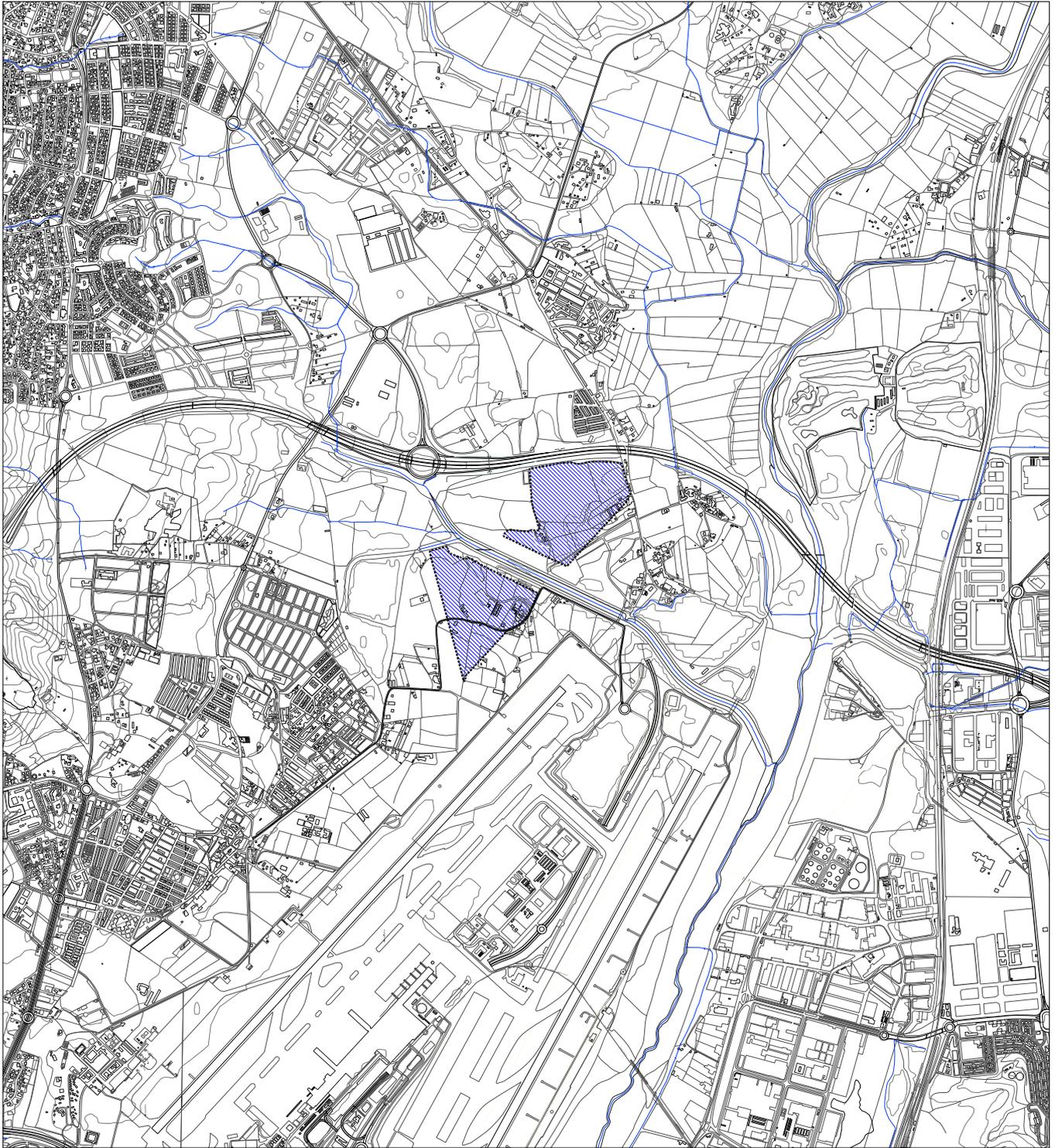
ALT-00	ALTERNATIVA 0.
ALT-01	ALTERNATIVA 1.
ALT-02	ALTERNATIVA 2.

### PLANO DE ORDENACIÓN

ORD-01	PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y USOS.
--------	---------------------------------

Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	60/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN  
DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-01** SITUACIÓN

Febrero 2023

E: 1/20.000

Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L. / BIPONSAJE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	61/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		





--- AMBITO DE LA ACTUACION

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-02**

ESTADO ACTUAL

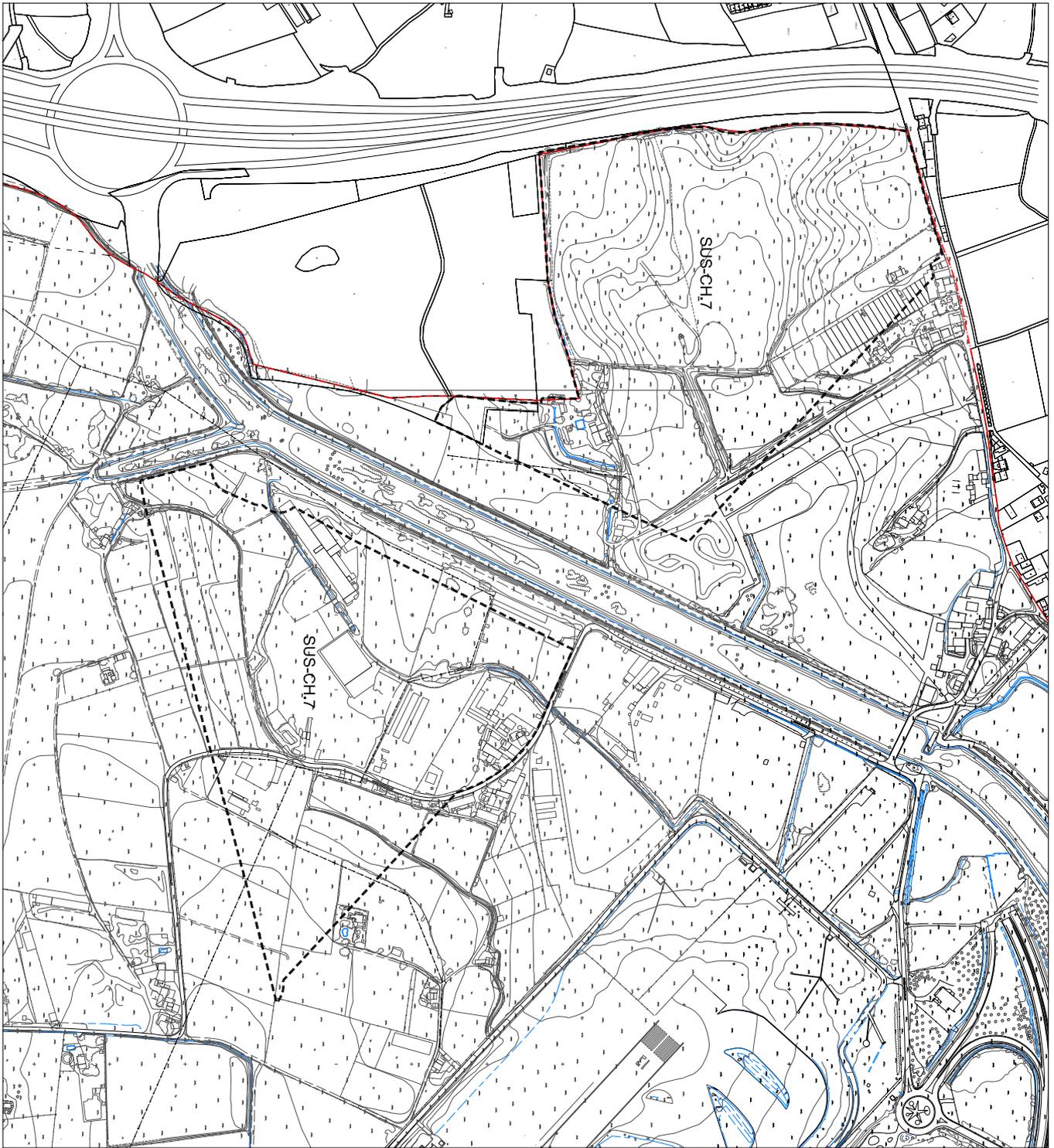
E:1/15.000

Febrero 2023

Promotor: HISPA-SUR CHURELANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	62/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>			



- - - AMBITO PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
 SECTOR SUS-CH.7  
 - - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (según catastro)

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
 DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-03.1** TOPOGRAFICO

Febrero 2023

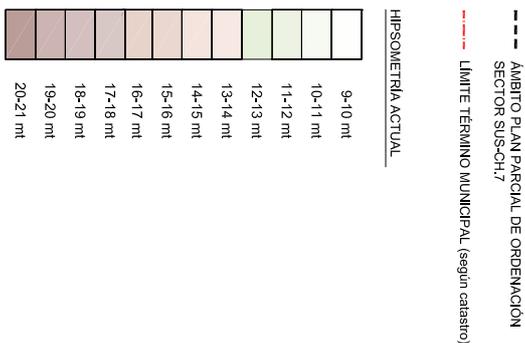
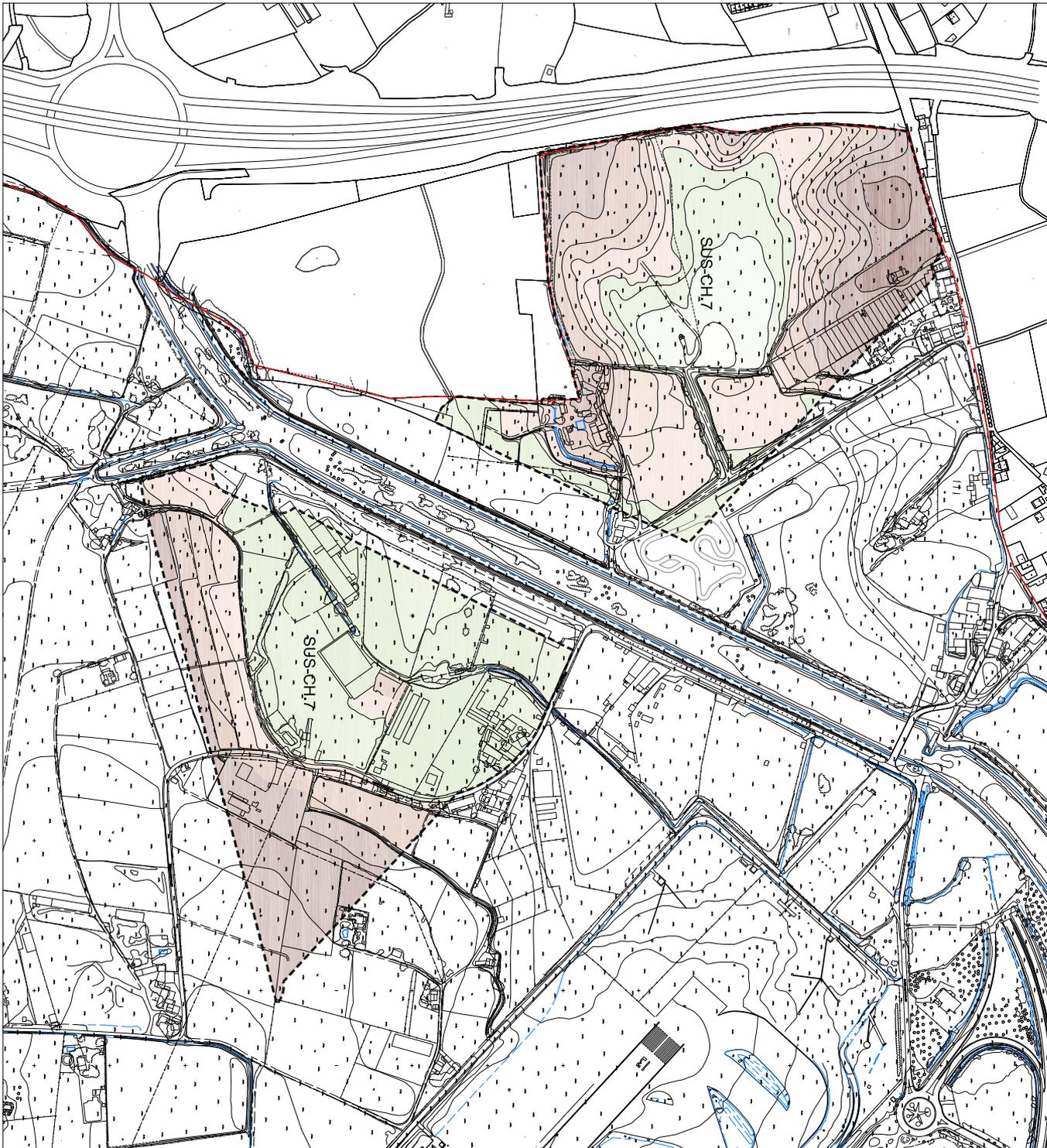
E:1/5.000

Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L./BIOPINSAJE, S.L.U.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	63/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION  
 DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-03.2** HIPOMETRICO  
 E:1/5.000

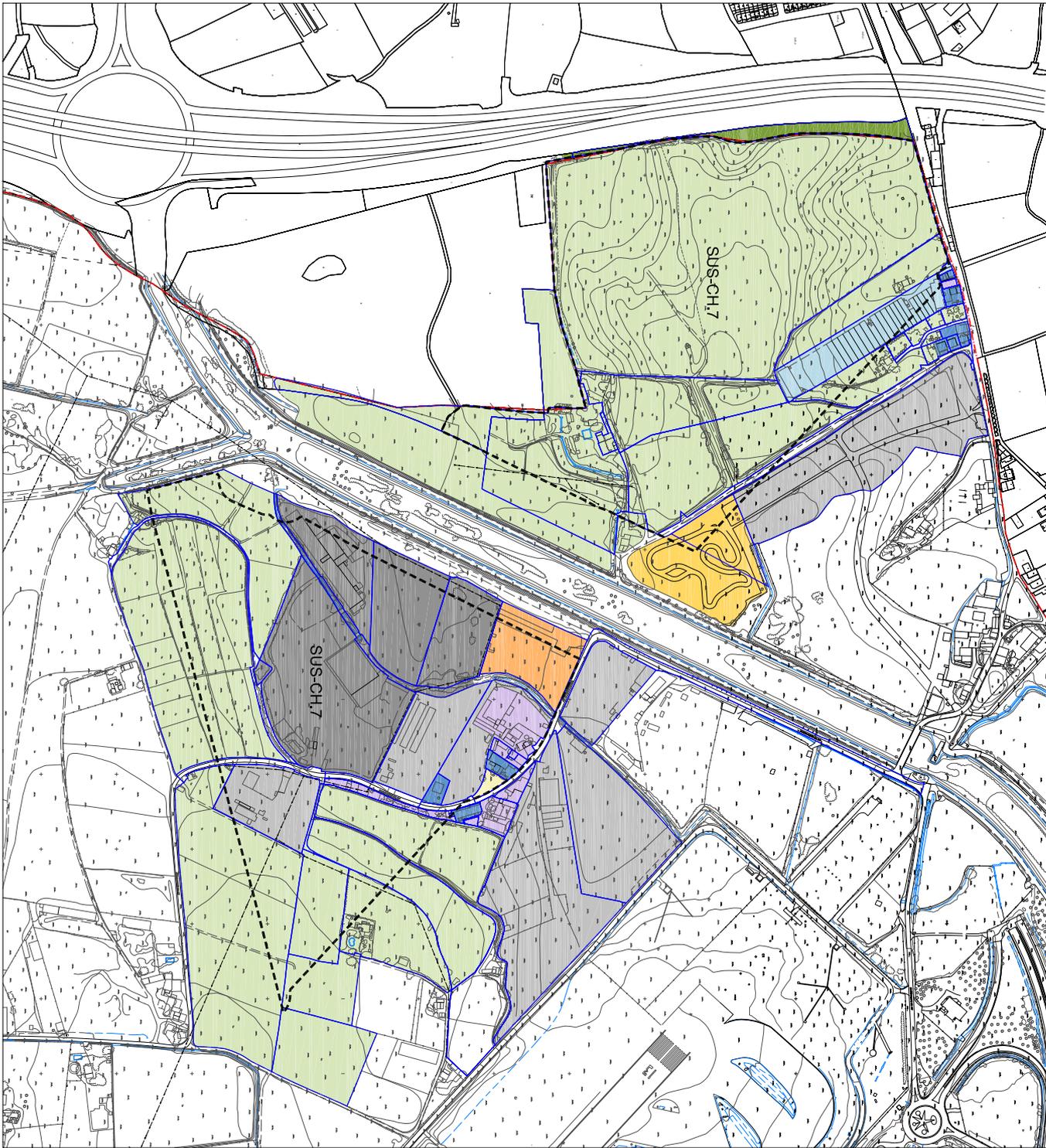
Febrero 2023

Promotor: HISPAUR CHURRANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.U.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	64/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2ª" DE MÁLAGA**

**INF-04** USOS DEL SUELO

Febrero 2023  
E:1/5.000

Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



--- DELIMITACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.7

- - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (según Catastro)

USOS DEL SUELO

- LOGISTICO
- PRODUCTIVO (Agrario)
- TERCIARIO (Oficinas)
- APARCAMIENTO PRIVADO
- DEPORTIVO PRIVADO
- RESIDENCIAL (unifamiliar)

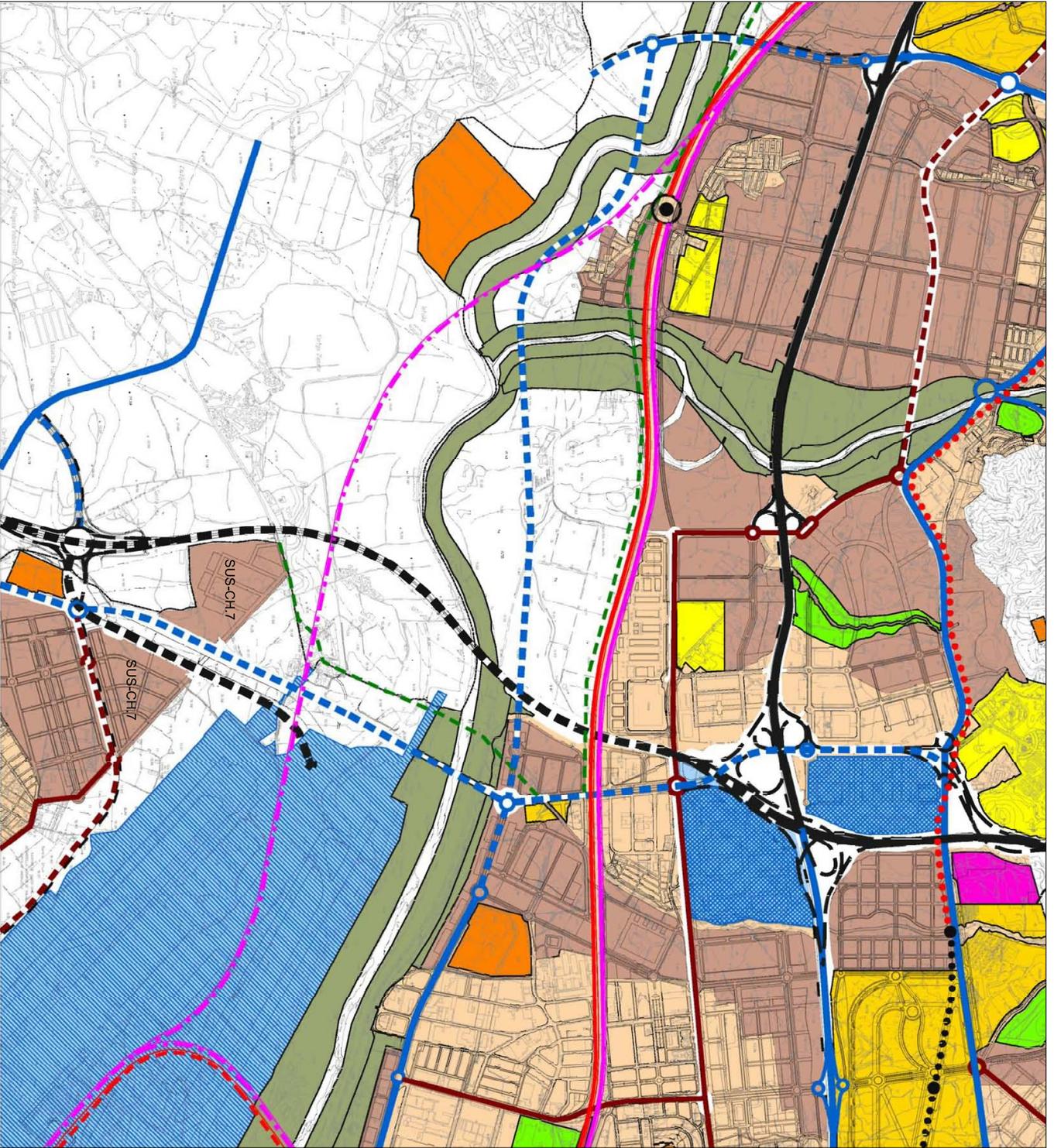
AGRARIO:

- Regadío
- Invernaderos
- Inproductivo
- Matorral

LIMITE PARCELAS

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	65/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





CLASIFICACION DE SUELO	_____
SUELO NO URBANIZABLE	_____
SUELO URBANIZABLE	_____
SUELO URBANO	_____
LINEA DE REFERENCIA	_____
SISTEMAS GENERALES	_____
SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	_____
REO FERROVIARIA	_____
REO EXISTENTE	_____
REO EXTERIOR SOTERRADA	_____
REO EXTERIOR PROPUESTA	_____
REO DE CERCANIAS EXISTENTE	_____
REO DE CERCANIAS SOTERRADA	_____
INFRAESTRUCTURAS DE AYOVO	_____
REO DE METRO Y TRANVIA	_____
LINEAS EN PROYECTO	_____
INFRAESTRUCTURAS DE AYOVO	_____
ESTACIONES	_____
REO VIAL INTER. TERRESTRE	_____
CONEXION EXTERIOR EXISTENTE	_____
CONEXION EXTERIOR EN PROYECTO	_____
REO METROPOLITANA NO VINCULANTE	_____
REO METROPOLITANA EXISTENTE	_____
REO METROPOLITANA PROPUESTA	_____
REO METROPOLITANA DE RANGO LOCAL	_____
REO VIAL INTER. MARITIMO	_____
REO VIAL DE INTER. MARITIMO EXISTENTE	_____
REO VIAL DE INTER. MARITIMO PROPUESTA	_____
ACERQUE	_____
PUERTO	_____
INSTALACIONES NAUTICO-DEPORTIVAS	_____
SISTEMAS DE TRANSPORTES DE VIAJEROS Y MERCANCIAS	_____
ESTACION DE AUTOMIBILES	_____
NOVOS METROPOLITANOS	_____
PLATAFORMA RESERVA METROPOLITANA	_____
SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES	_____
METROPOLITANOS	_____
MUNICIPALES	_____
VIAL DE CARACTER RECREATIVO	_____
CONEXION LITORAL	_____
SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTOS	_____
METROPOLITANOS	_____
MUNICIPALES	_____
SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS	_____

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

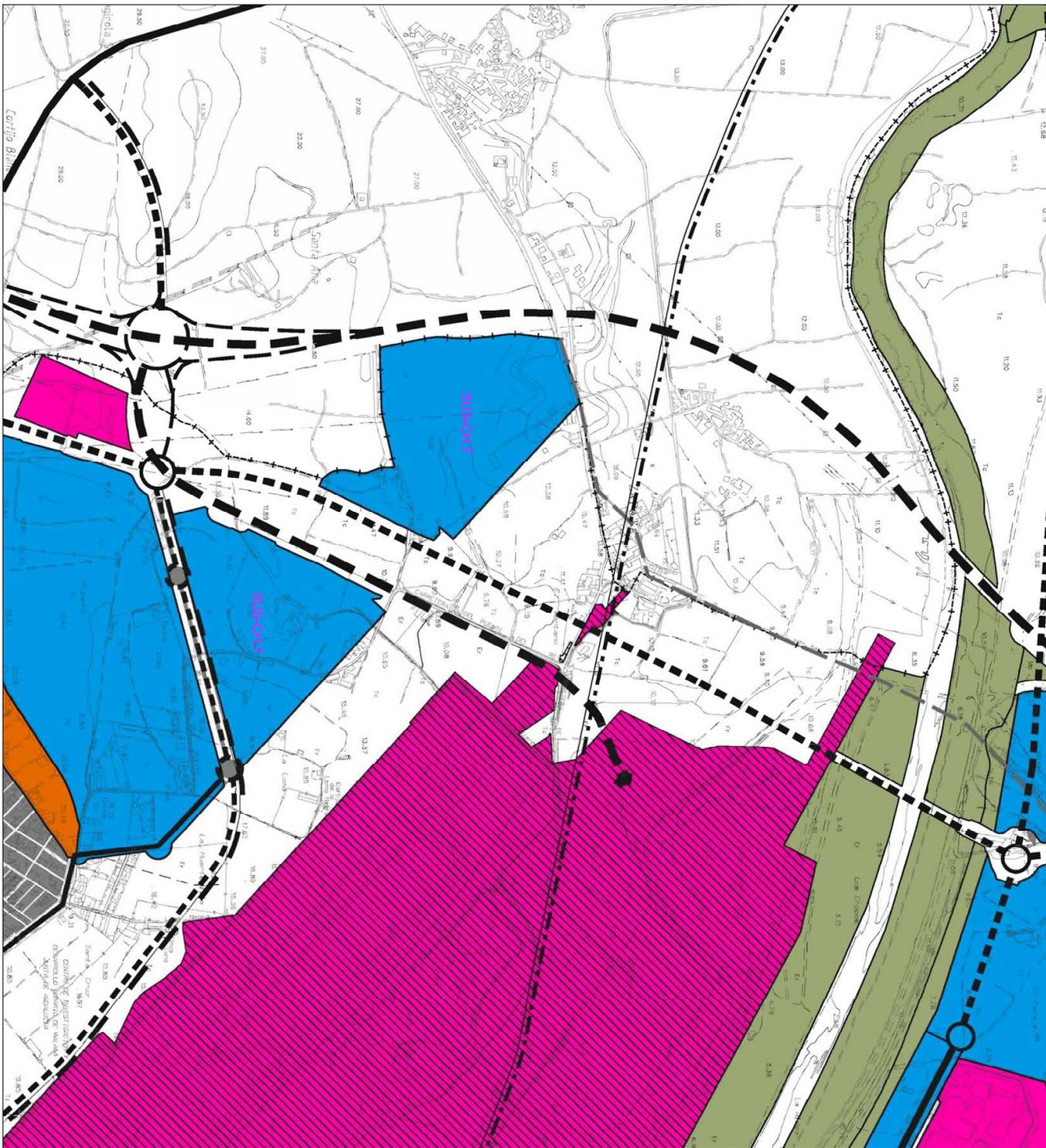
**INF-05.1** PLANTEAMIENTO VIGENTE (I)

CLASIFICACION DEL SUELO Y SISTEMAS GENERALES (Plano P.1).  
 Febrero 2023 E: 1/20.000  
 Promotor: HISPASUR CHURRUANA, S.L./BIOPLANUE, S.L.L.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	66/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





<b>CATEGORIAS DE SUELO</b>	SUELO URBANO CONSOLIDADO	SUELO URBANO CONSOLIDADO CON PAVIMENTO PERMO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	AREA DE RESERVA EN SUELO NO URBANIZABLE
	LINEA DE INFLUENCIA						
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>SISTEMAS GENERALES DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>						
	RED FERROVIARIA EXISTENTE	RED FERROVIARIA PROPUESTA	RED COTIZADA EXISTENTE	RED COTIZADA PROPUESTA	RED DE ALTA TENSION	RED VIAL EXISTENTE	RED VIAL PROPUESTA
	PLATAFORMA FERROVIARIA EXISTENTE	PLATAFORMA FERROVIARIA PROPUESTA	SEÑALIZACION NAUTICO-PORTUARIA	AGRESTES, SISTEMAS DE TRANSPORTES DE VAJIDOS Y RECORTADOS	NODOS METROPOLITANOS		
	<b>SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES Y DE CARACTER RESERVADO</b>						
	CONSERVA LITORAL						
	<b>SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS</b>						

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-05.2** PLANEAMIENTO VIGENTE (II)  
CATEGORIAS DEL SUELO (Plano P.1.2)

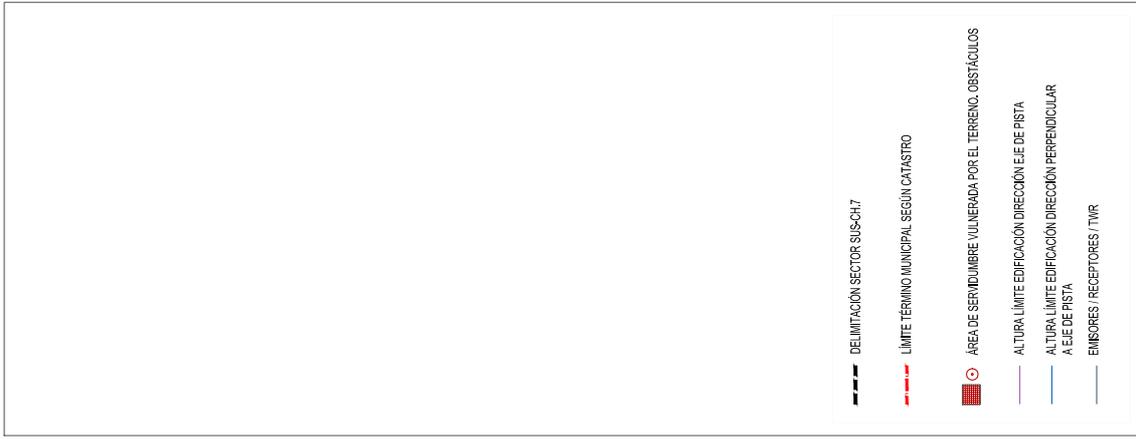
Febrero 2023  
E: 1/10.000  
Promotor: HISPASUR CHURRANA, S.L./BIOPLASUR S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	Fecha y hora
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	67/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		



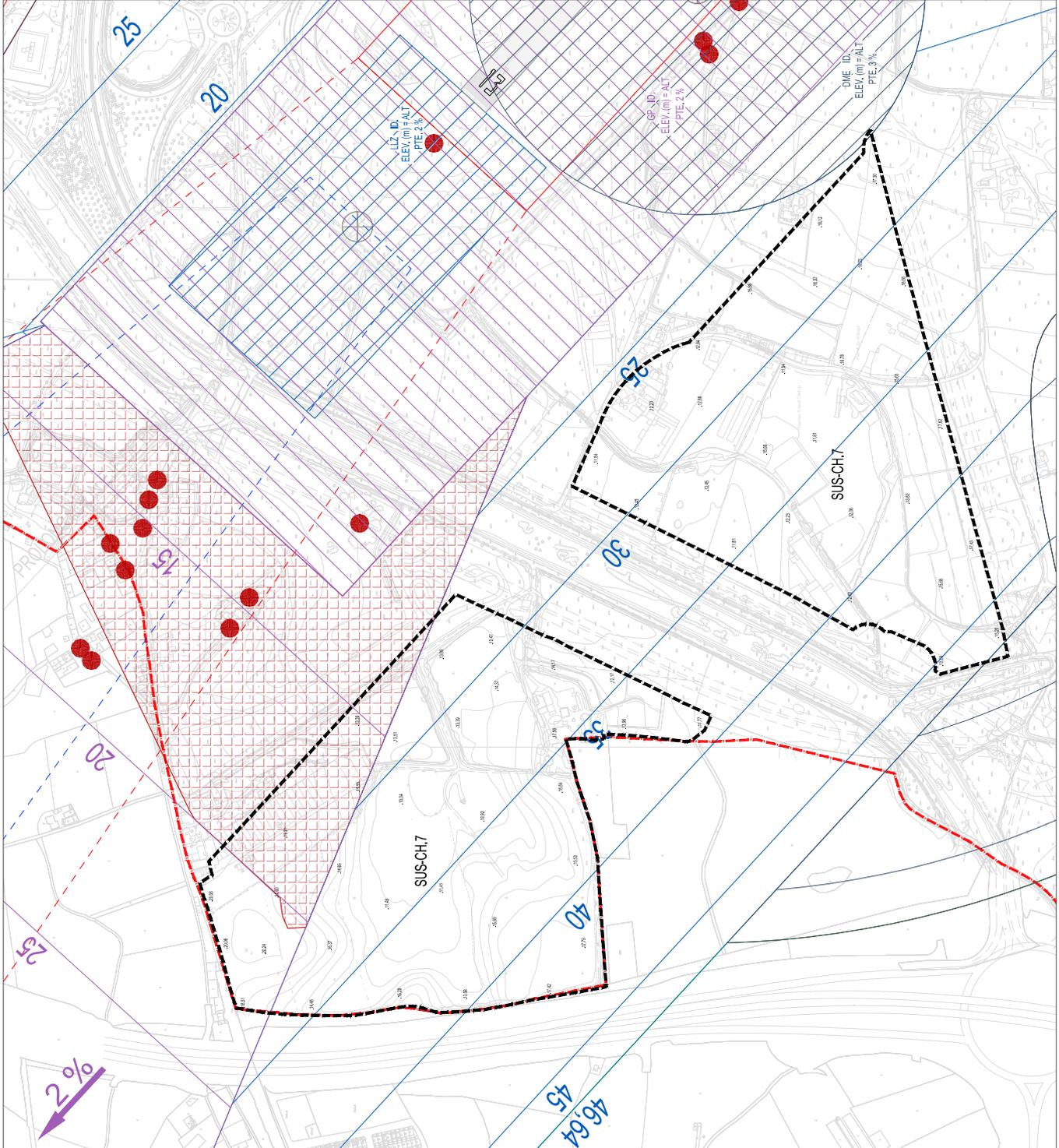




**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MÁLAGA**

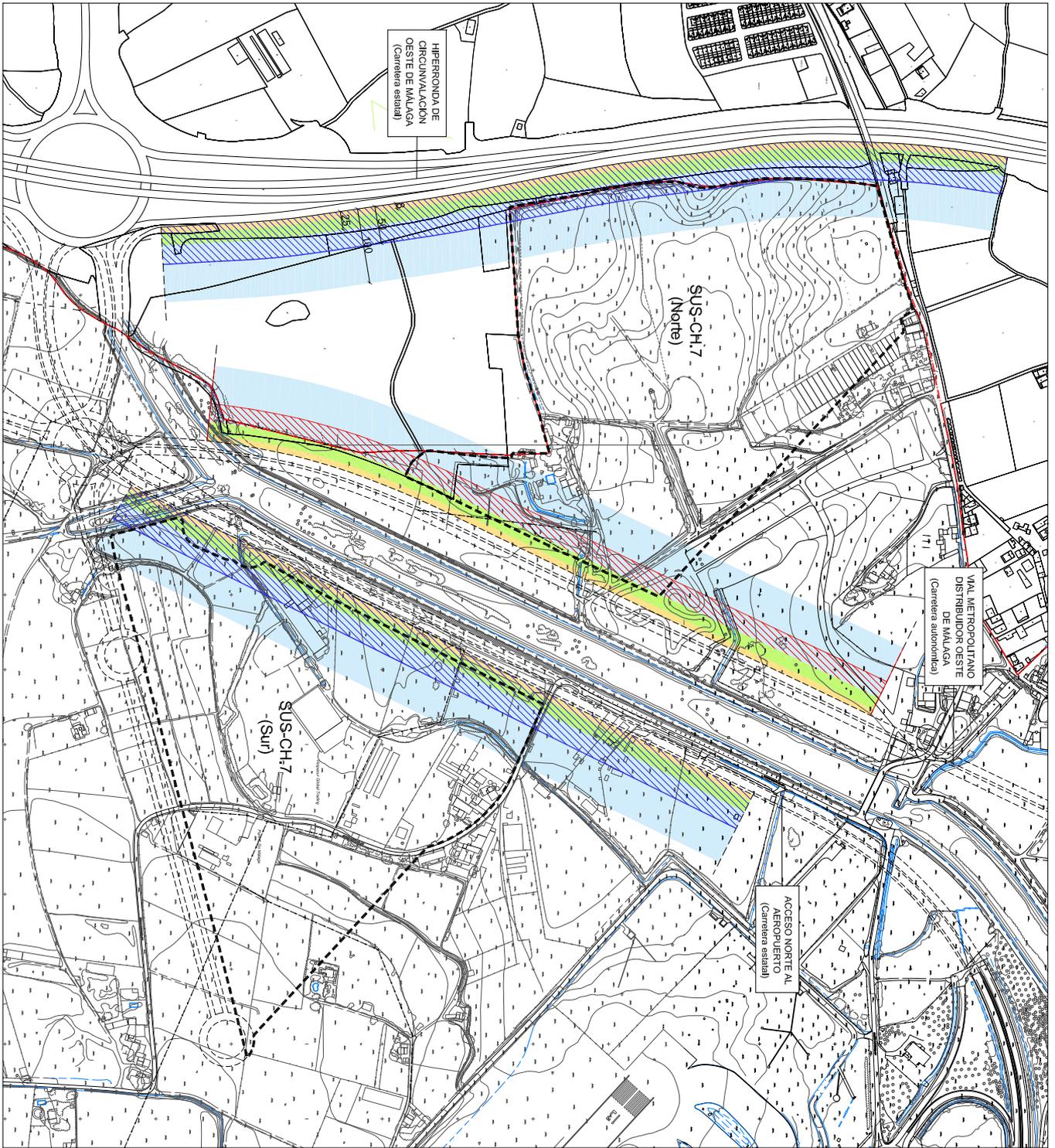
**INF-06.1**  
 AFECCIONES POR INFRAESTRUCTURAS  
 Febrero 2023  
 E: 1/15.000

Promotor: HISPASUR CHURRIANA, S.L. / BIOPASAJE, S.L.U.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	69/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





- DELIMITACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.7
- - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (segun Catastro)
- ZONAS DE PROTECCION CARRETERA ESTADAL (Ley 37/2015, de 23 de septiembre de carreteras)
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO (8 m)
- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL (25 m)
- ZONA DE LIMITACION A LA EDIFICABILIDAD (50 m)
- ZONA DE AFECTACION (100 m)
- ZONAS DE PROTECCION CARRETERA AUTONOMICA (Ley 37/2015, de 23 de septiembre de carreteras y modificaciones del Decretoley 36/2021, de 14 de diciembre)
- ZONA DE DOMINIO PUBLICO AVANZANTE (8 m)
- ZONA DE SERVIDUMBRE LEGAL (25 m)
- ZONA DE NO EDIFICACION (50 m)
- ZONA DE AFECTACION (100 m)

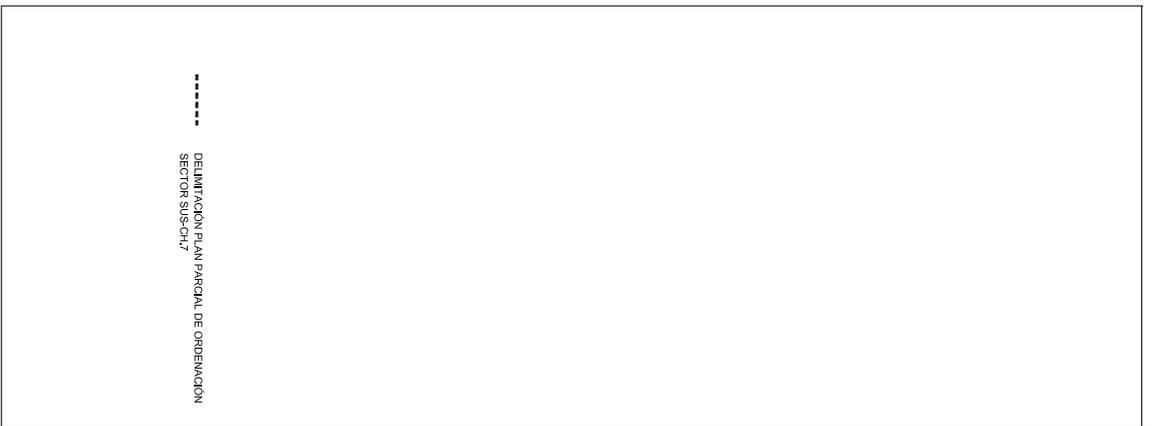
**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-06.2** AFECIONES POR INFRAESTRUCTURAS

Promotor: HISPASUR CHURRANA, S.L./BIOPASUR, S.L.L.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	<b>Firmado</b>	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	70/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

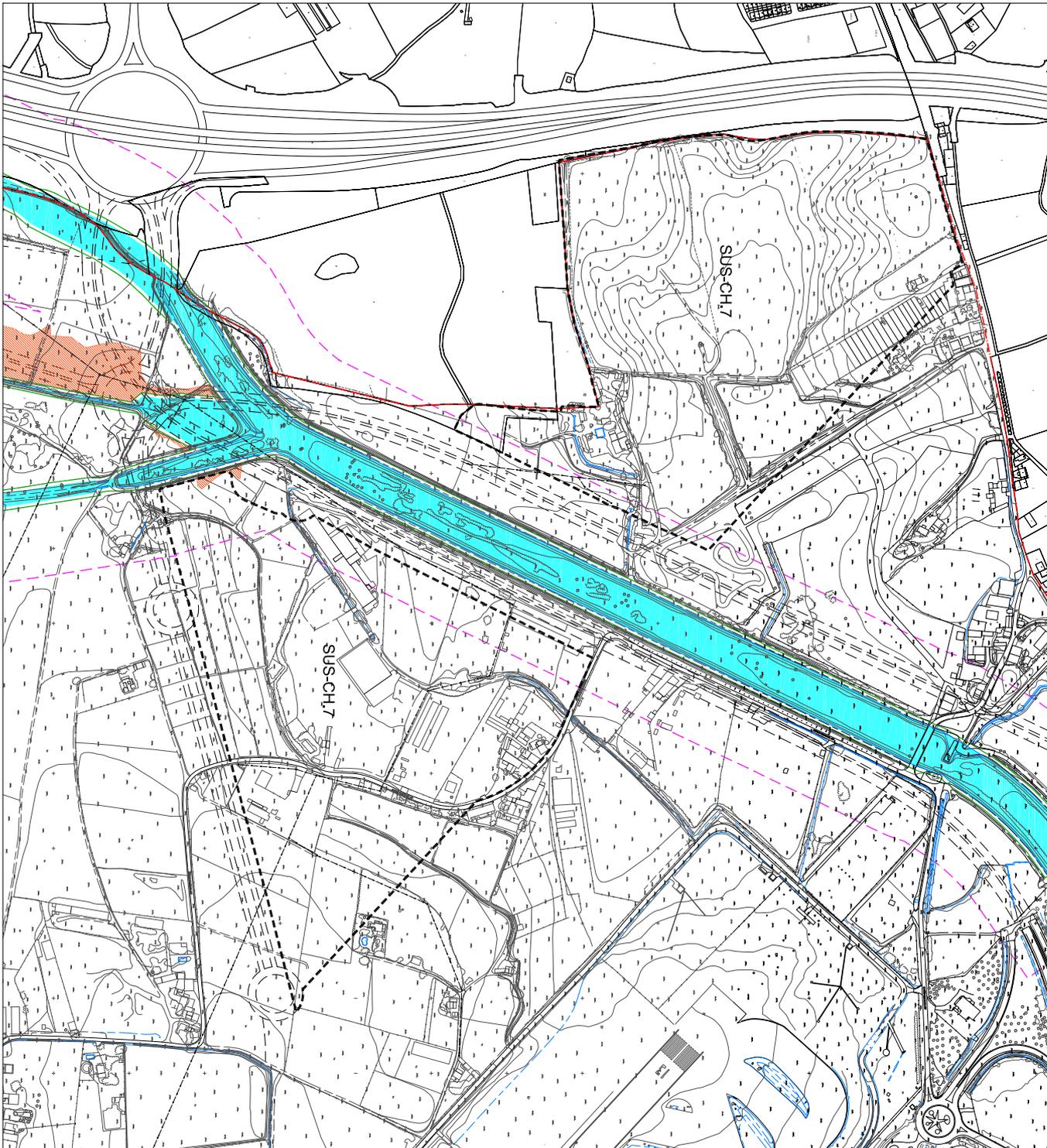
**INF-07.1 AFECIONES AMBIENTALES**

MAPA DE PELIGROSIDAD Y DE RIESGO DE INUNDACION FLUVIAL, 2º EDICION PARA EL PERIODO DE RETORNO DE 100 AÑOS DEL RIO GUADALUPE  
 Febrero 2023  
 E: 1/10.000  
 Promotor: HISPA-SUR CHUREANA, S.L.; BIPONSAJE, S.L.U.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	71/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





- AMBITO PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.7
- - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (segun catastro)
- AFECCIONES HIDROLÓGICAS (Arroyo Blanquedo)
- DOMINIO PÚBLICO HIDRAULICO
- LIMITE ZONA DE SERVIDUMBRE (5 metros)
- LIMITE ZONA DE POLICIA DE AGUA (100 metros)
- LIMITE ZONA INUNDABLE

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-07.2** AFECCIONES AMBIENTALES

Hidrología superficial y costas, dominio público y zonas inundables.

E: 1/5000

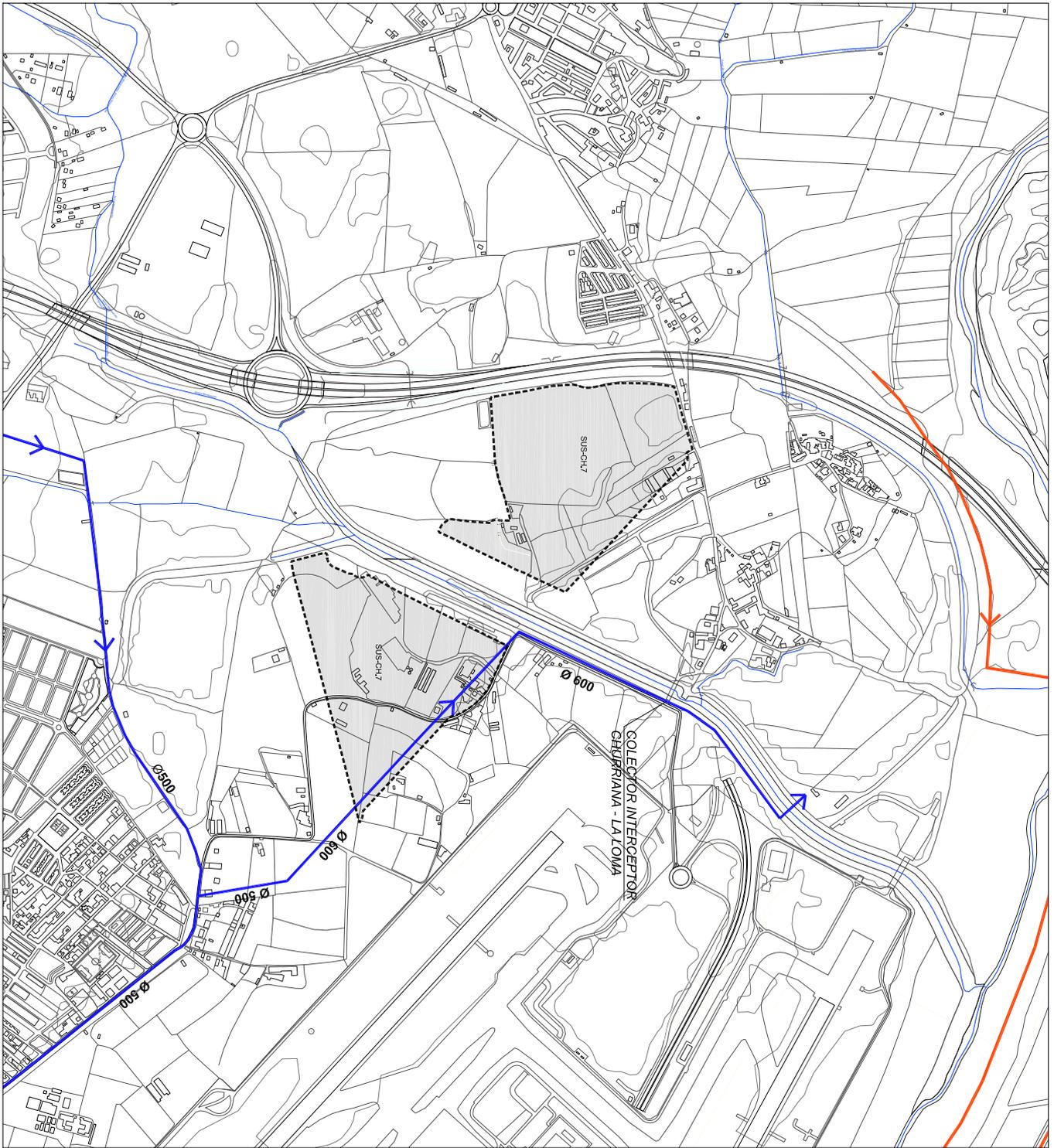
Febrero 2023

Promotor: HISPAISUR CHURRANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.L.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	72/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MÁLAGA**

**INF-08.1 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

Febrero 2023

E: 1/10.000

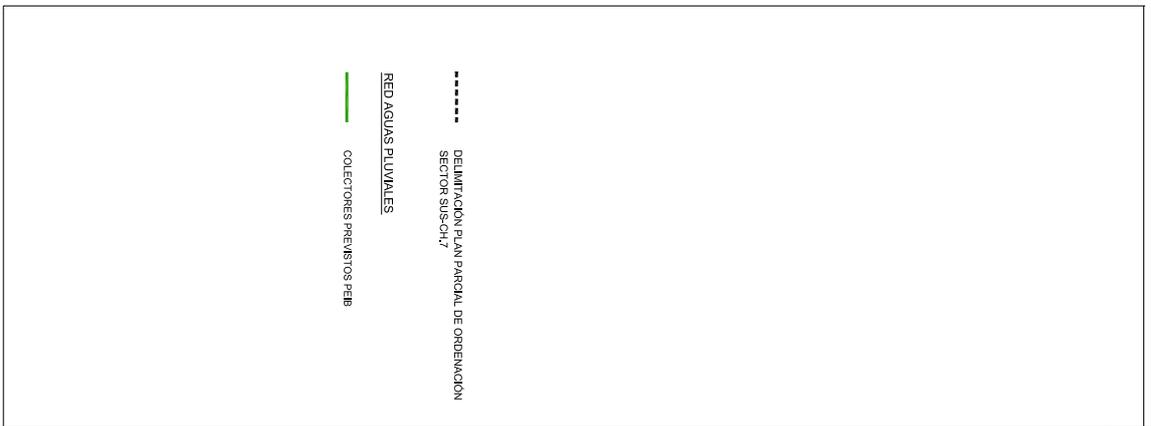
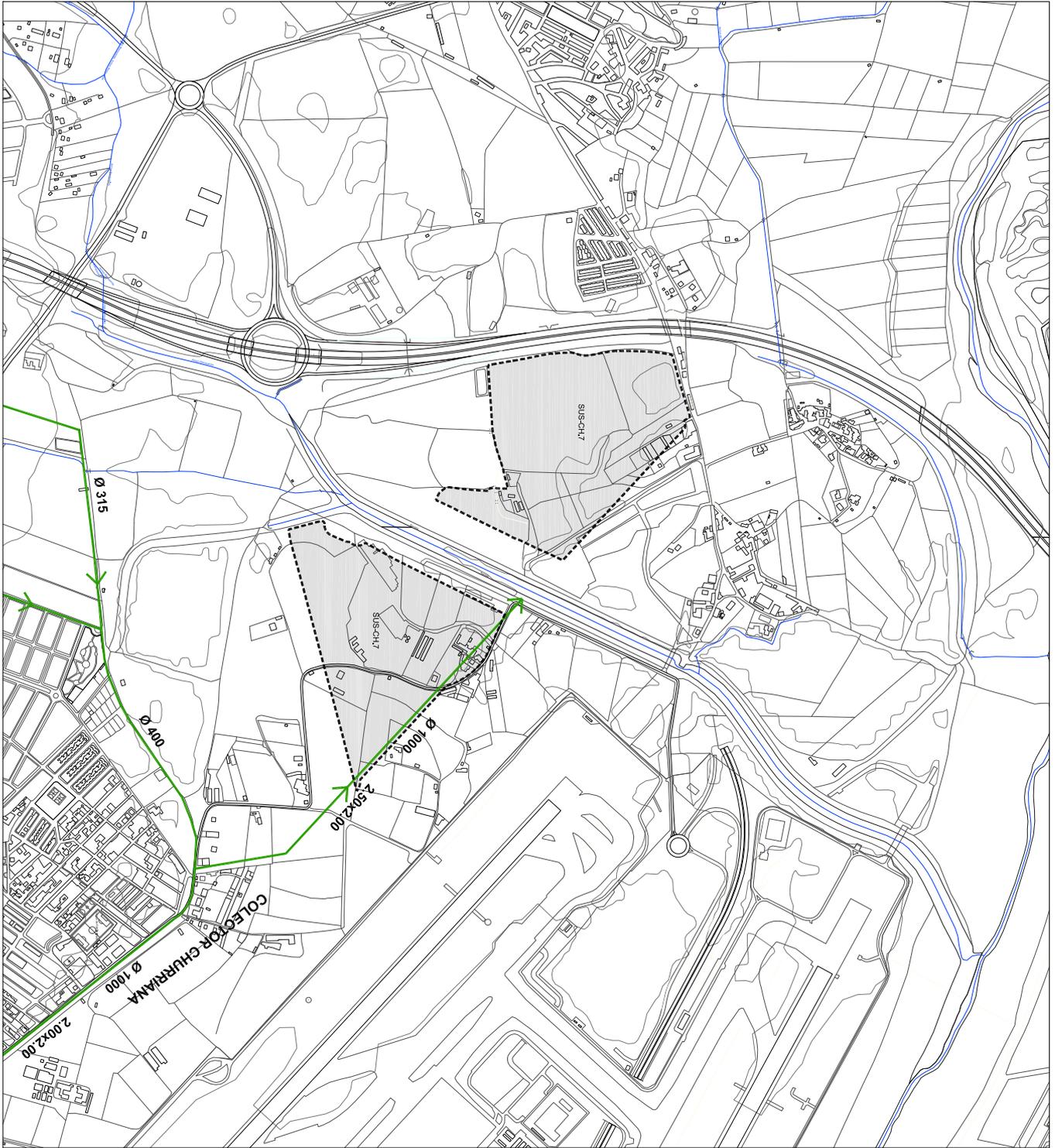
Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L./BIOPANSAJE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



- DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUS-CH.7
- RED DE AGUAS RESIDUALES
- RED ARTERIAL DE COLECTORES POR GRAVEDAD EXISTENTE
- COLECTOR INTERCEPTOR CHURRIANA - LA LOMA

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	73/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		





**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-08.2 INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

RED DE AGUAS PLUVIALES

E: 1/10.000

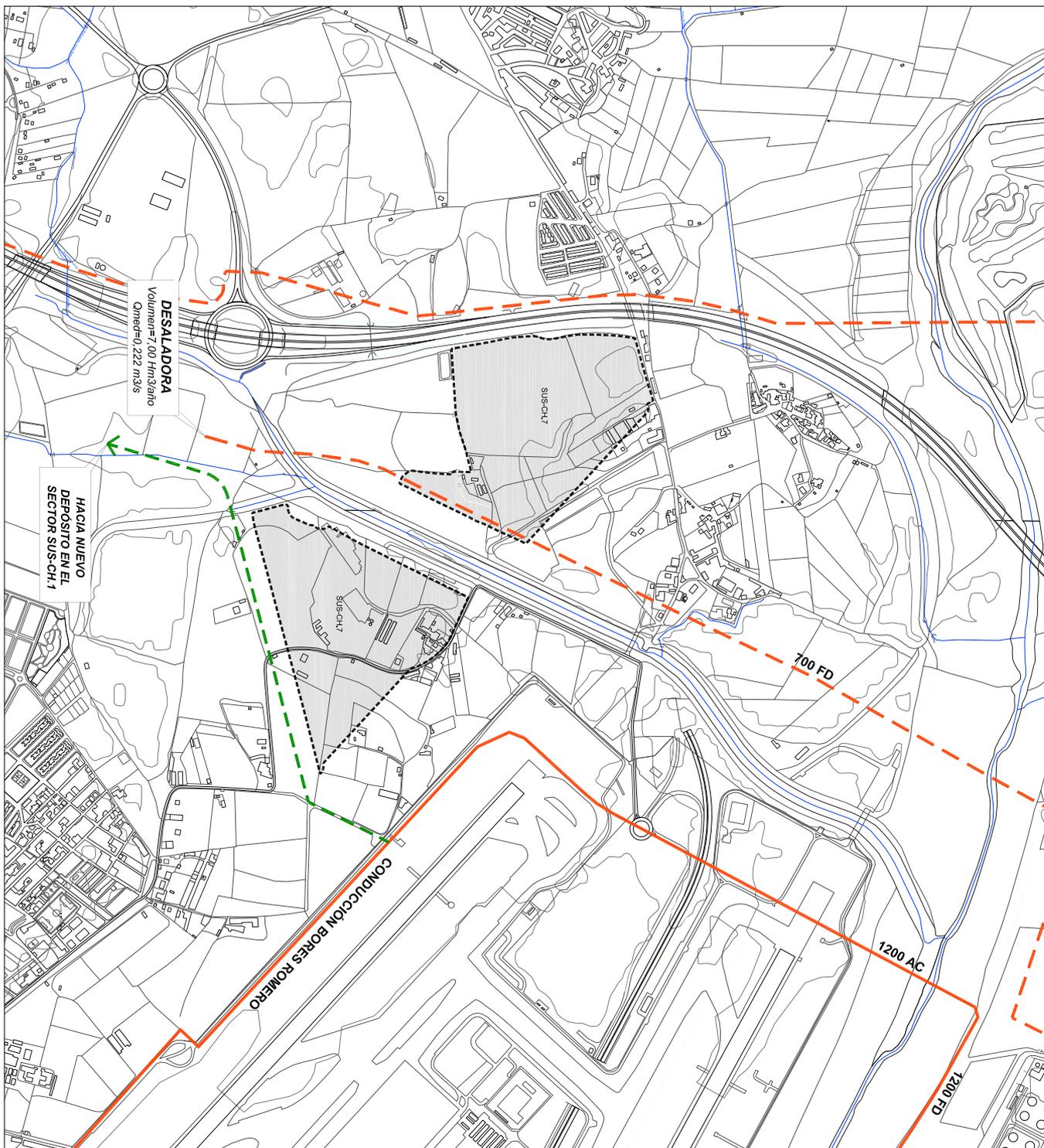
Febrero 2023

Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	74/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





- DELIMITACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.1
- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- CONDUCCION GENERAL DE ALIMENTACION EXISTENTE
- CONDUCCION GENERAL DE ALIMENTACION PROPUESTA POR POTAMUI
- RED DE DISTRIBUCION PREVISTA EN EL SECTOR SUS-CH.6

AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA

INF-08.3 INFRAESTRUCTURAS BASICAS

ABASTECIMIENTO DE AGUA

Febrero 2023

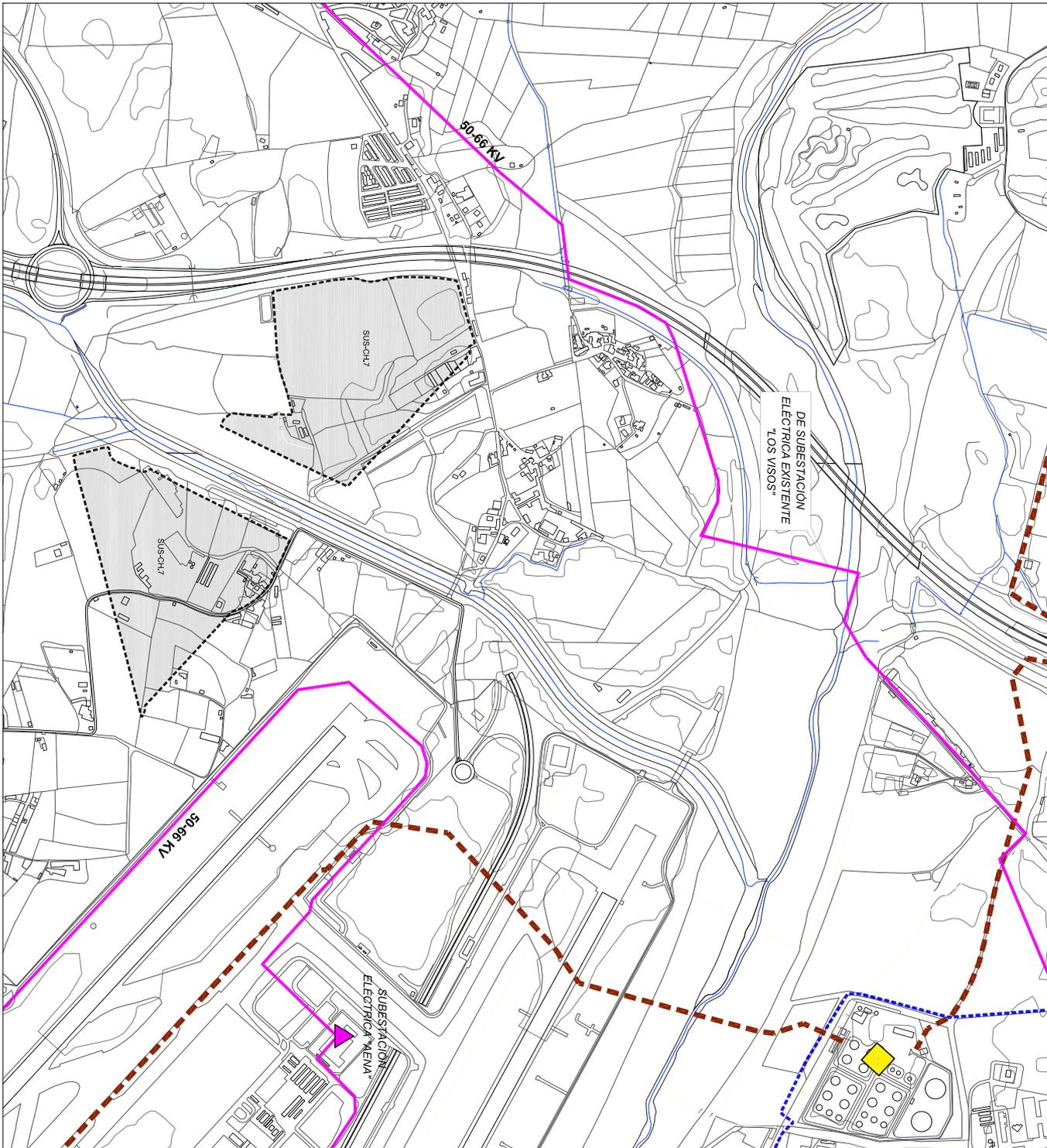
E: 1/10.000

Promotor: HISPA-SUR CHURRUANA, S.L./BIOPASAUE, S.L.L.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



Código Seguro De Verificación	dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
Observaciones		Página	75/81
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8Z04g1BG/1lw==</a>		





----- DELIMITACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.7

**INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS**

SISTEMA ELÉCTRICO:  
 LINEA AEREA DE ALTA TENSIÓN 50.66 KV EXISTENTE

▲ SUBSTACIONES

◆ ALMACENAMIENTO DE P.P.

— OLEODUCTO MALAGA-PUERTOLLANO

— ALMACENAMIENTO DE P.P.

SISTEMA GASISTA:

— GASODUCTO. RED DE DISTRIBUCION

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-08.4** **INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS**

Febrero 2023 INFRAESTRUCTURAS ENERGÉTICAS E: 1/10.000

Promotor: HISPASUR CHURRIANA, S.L./BIOPASUR S.L.U.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



Código Seguro De Verificación

dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==

Estado

Fecha y hora

Firmado

08/08/2023 15:21:44

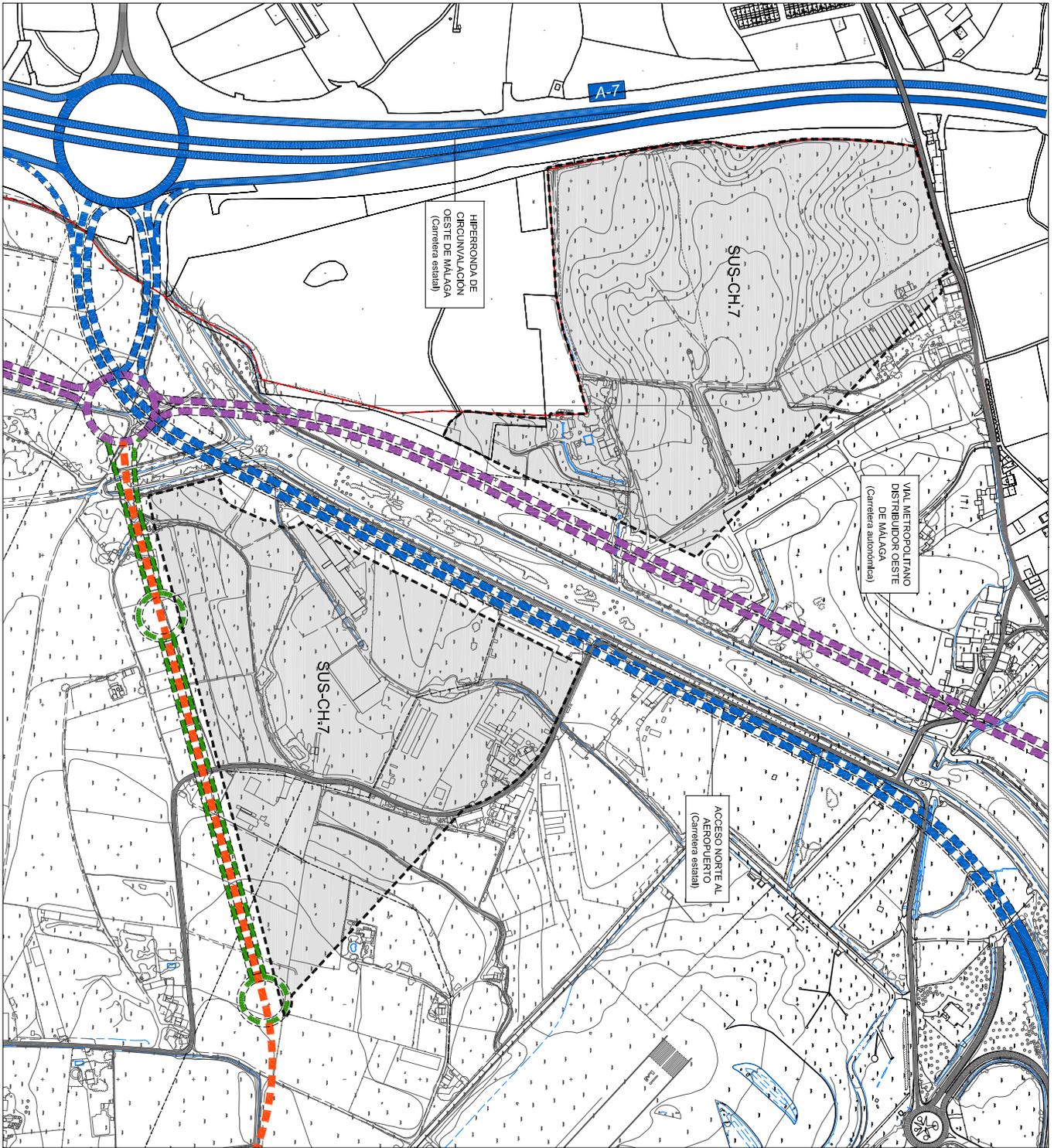
Página

76/81

Url De Verificación

<https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==>





- DELIMITACION PLAN PARCIAL DE ORDENACION SECTOR SUS-CH.7
- - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (segun Catastro)
- VIARIO EXISTENTE
- VIARIO DE INTERES TERRITORIAL (Autovía A-7)
- OTRAS VIAS URBANAS
- VIARIO EN PROYECTO
- VIARIO DE INTERES TERRITORIAL (Acceso Norte al Aeropuerto de Málaga (Ministerio de Fomento))
- VIARIO PROPUUESTO EN EL PGOU 2011
- VIARIO METROPOLITANO (Vial Distribuidor Oeste de Málaga (promovido por la Junta de Andalucía))
- VIARIO URBANO DE INTERES MUNICIPAL (SUS-CH.6 "Vialante Churrilana - Segundo tramo")
- PLATAFORMA RESERVADA METROPOLITANA (SUS-CH.5 Plataforma Reservada de Churrilana)

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MALAGA**

**INF-09** INFRAESTRUCTURA VIARIA

Febrero 2023

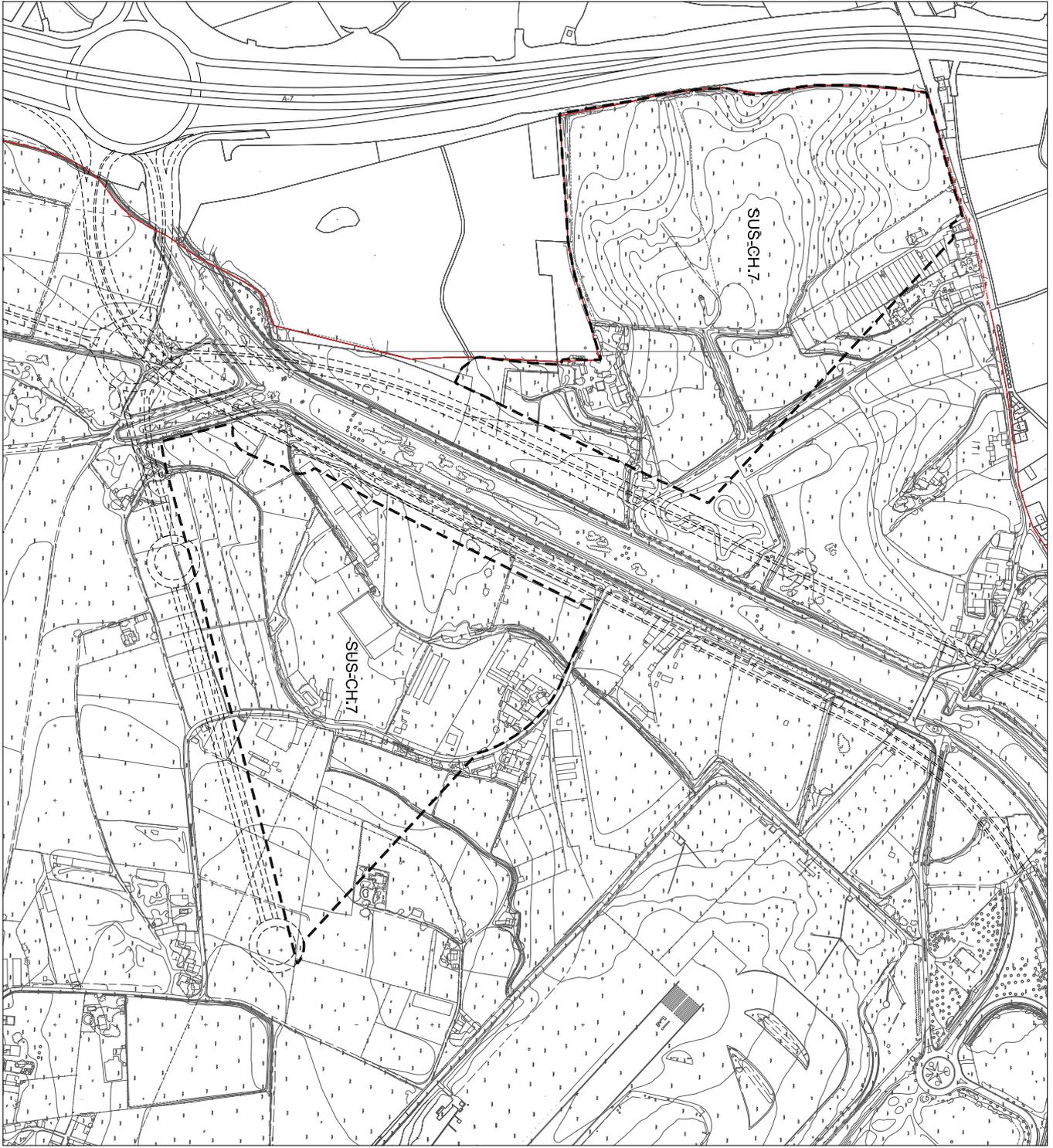
E: 1/5.000

Promotor: HISPASUR CHURRIANA, S.L./BIOPLANUE, S.L.L.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	<b>Firmado</b>	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	77/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		





- AMBITO DE LA ACTUACION
- - - LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL (según Catastro)
- - - ACTUACIONES VIARIAS PREVIAS

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MÁLAGA**

**AL-T-00**  
ALTERNATIVA 0

Febrero 2023

E:1/5.000

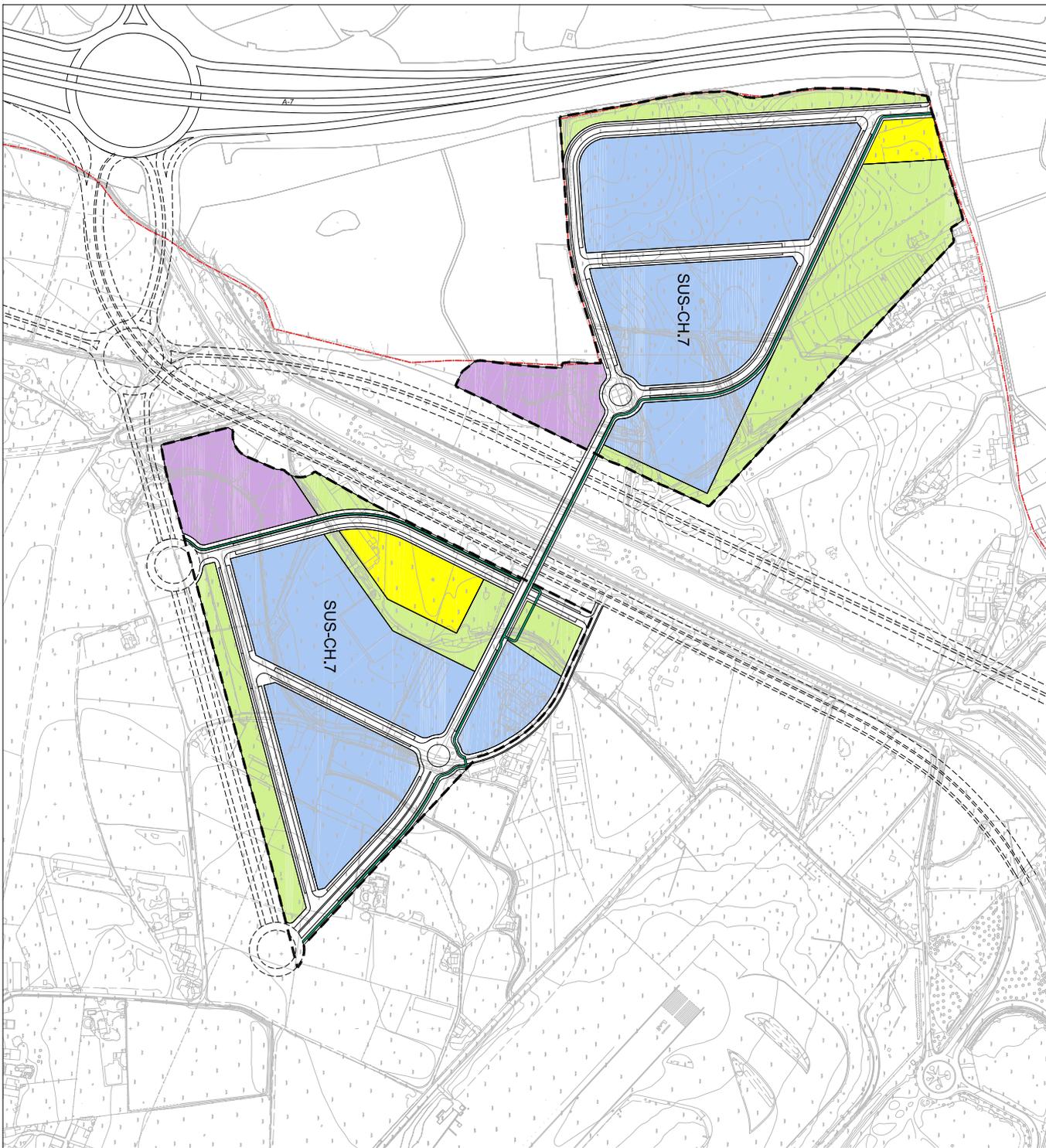
Promotor: HISPA-SUR CHURRIANA, S.L./BIOPASAJE, S.L.L.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	78/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		







**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MÁLAGA**

**ALT-02** ALTERNATIVA 2

Febrero 2023

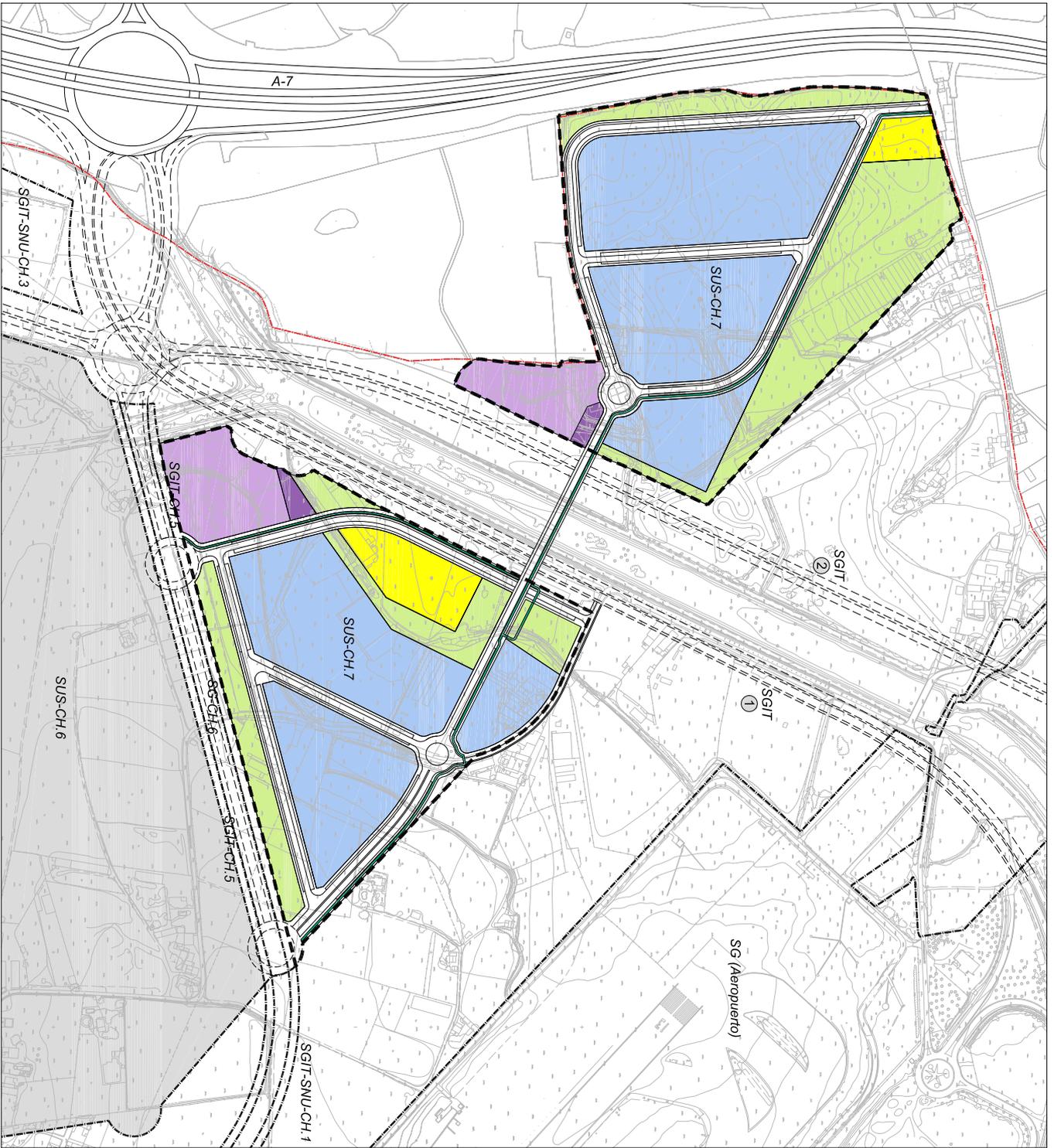
E:1/5.000

Promotor: HISPA-SUR CHURRUANA, S.L., BIOPISAJE, S.L.U.  
Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.



- AMBITO DE LA ACTUACION (417.500 m2)
- - - LIMITE TERMINO MUNICIPAL (segun Catastro)
- - - ACTUACIONES VARIAS PREVISTAS
- USOS GLOBALES
- INDUSTRIAL / LOGISTICO
- COMERCIAL Y EMPRESARIAL
- SPS
- ZONA VERDE

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>	
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	Firmado	08/08/2023 15:21:44	
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	80/81	
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>			



- DELIMITACIÓN EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN SECTOR SUS-CH.7
  - LÍMITE TÉRMINO MUNICIPAL (según Catastro)
  - - - - - ACTUACIONES VARIAS PREEXISTENTES
  - ① Acceso Norte al Aeropuerto de Málaga
  - ② Vial Distribuidor Oeste de Málaga
- USOS GLOBALES
- INDUSTRIAL / LOGÍSTICO
  - EMPRESARIAL
  - COMERCIAL
  - SIPS
  - ZONA VERDE

SECTOR SUS-CH. 7	superficie (m <sup>2</sup> s)	edificabilidad (m <sup>2</sup> l)	coef. ponderación	Us.
Industrial	383.675,00	121.240,68	1,00	121.240,68
Empresarial	31.895,00	21.750,00	1,20	26.100,00
Comercial	2.800,00	1.800,00	1,60	2.880,00
<b>Total</b>	<b>218.360,00</b>	<b>144.790,68</b>		<b>150.220,68</b>

SECTOR SUS-CH. 7	superficie (m <sup>2</sup> s)
Zona verde	95.350,00
Equipamiento comunitario	17.860,00
<b>Total</b>	<b>113.210,00</b>

Superficie total Sector SUS-CH.7: 417.500 m<sup>2</sup>

**AVANCE DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SUS-CH.7 "LA LOMA 2" DE MÁLAGA**

**ORD-01** PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y USOS

Promotor: HISPASUR CHUREANA, S.L./BIOPINSAJE, S.L.L.  
 Redactor: URBANISMO Y ARQUITECTURA IBA, S.L.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	Marta González Coca	<b>Firmado</b>	08/08/2023 15:21:44
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	81/81
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/dfa/YJszEW8ZO4g1BG/1lw==</a>		

