

**CAPITULO IX. MODIFICACIONES PROPUESTAS EN EL  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

## 1. AMBITO CAMPANILLAS.

### 1.1. *En Suelo Urbano*

En la zona de Campanillas el PGOU de 1.997 propuso un conjunto de actuaciones de reforma interior en unos casos a abordar por la iniciativa pública y en otros privada. Los PERIs de iniciativa pública se encuentran en la actualidad en tramitación, mientras que los de iniciativa privada no se han tramitado a excepción de:

- **PERI-CA.1 “Campanillas-I”**.- Que se halla en aprobación inicial y que va a quedar afectado por las nuevas propuestas planteadas por la presente revisión, situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito. La intención es aprovechar la fachada norte de la Avda. José Calderón aun sin edificar para posibilitar la apertura y comunicación con la nueva área de Campanillas Norte y su relación con la zona de Colmenarejo. El ámbito actual de este PERI pasara a calificarse como suelo urbano No consolidado.
- **PERI-CA.2 “Campanillas-II”**.- Que no ha tenido tramitación alguna y que va a quedar afectado por las nuevas propuestas planteadas por la presente revisión, situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito. La intención es reordenar la fachada norte de la Avda. José Calderón, ordenando usos e intensidades edificatorias, que mejorara el entorno y la relación entre el núcleo de Campanillas y los de Huertecilla Mañas y Colmenarejo. El ámbito actual de este PERI pasara a calificarse como suelo urbano No consolidado.
- **PERI-CA.4 “Matadero”**.- Que sin ninguna tramitación y que va a quedar afectado por las nuevas propuestas planteadas para la zona con la incorporación de una parte de su ámbito como suelo urbanizable para albergar un mini polígono de industria artesanal, quedando el resto como suelo urbano No consolidado. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

- **Calle Jardineras**. - Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria, alineaciones y zonificación. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **Calle Verdi**. - Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **Fachada Norte Avda. José Calderón**. - Incluido los nº 1, 3 y 5 de C/. Adonis, calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas de remodelación de toda esta fachada como frente urbano de la nueva área de Campanillas Norte. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial, compatible con los usos terciarios y de equipamiento generadores de centralidad urbana. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **Calle Los Manceras**. - Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones para su conexión con el actual SUNP-CA.3. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **Calle Buguella Cestino**. - Situada en la zona de la Estación de Santa Águeda, el PGOU actual lo califica como suelo urbano directo, quedando afectado por actuaciones urbanísticas concretas de apertura viaria y alineaciones. Mantendrá su uso pormenorizado de residencial compatible con terciario. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

- **Calle Madame Bovary**.- Calificado en el PGOU actual como suelo urbano directo de uso industrial, va a quedar afectado por actuaciones urbanísticas concretas de reordenación y cambio de uso a terciario y de equipamiento público. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

### 1.2. *En Suelo Urbanizable.*

En ámbito del suelo urbanizable (*Programado y No programado del PGOU de 1.997*), las propuestas planteadas modifican las determinaciones de algunos planeamientos de desarrollo tanto en usos globales como intensidades edificatorias. En este sentido relacionamos los siguientes:

- **SUP-CA.2 "Las Fábricas"**.- Sin ninguna tramitación se va incluir en un ámbito mayor de suelo urbanizable, con uso global residencial de intensidad media. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUP-CA.6 "Carrocerías"**.- Sin ninguna tramitación se va a mantener dentro del suelo urbanizable excluyendo una pequeña porción en el extremo noroeste que se clasifica como urbano no consolidado en consonancia con su emplazamiento y grado de edificación. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUP-CA.8 "Las Castañetas"**.- Su tramitación se encuentra en aprobación inicial, viéndose su ordenación y usos afectados por la prohibición de utilización del suelo para usos residenciales, sanitarios y docentes dentro de la huella de ruido del tráfico aéreo. Por ello este suelo se calificará con uso global de equipamiento y terciario. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

- **SUNP-CA.2 "Los Martinez"**.- Sin tramitación actual se va incluir como suelo urbanizable, manteniendo el uso global residencial, pero afectado por la nueva ordenación propuesta. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUNP-CA.3 "Las Manceras"**.- Sin tramitación actual se va incluir como suelo urbanizable, manteniendo el uso global residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUNP-CA.4 "Maqueda Norte"**.- Sin tramitación actual se va incluir como suelo urbanizable, manteniendo el uso global residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUNP-T.2 "Zocueca"**.- Sin tramitación actual se va incluir como suelo urbanizable, manteniendo el uso industrial en la parte Este y residencial en Oeste, sirviendo de separación el nuevo vial de trazado Sur-norte propuesto en la zona. Se ha previsto que dentro de la zona destinada a uso global industrial la parte mas oriental se destine a la ampliación de Mercamalaga. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUNP-T.1 "Cerámicas"**.- Sin tramitación actual se va incluir como suelo urbanizable, manteniendo el uso industrial en la parte Este y Norte de su ámbito actual, destinándose la situada al sur contigua a la autoría del Guadalhorce al uso global residencial. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.
- **SUNP-G.4 "Golf Guadalhorce"**.- Sin tramitación actual se va incluir como Área de Reserva estratégica para la ciudad. Situación que obligara a la suspensión del otorgamiento de toda clase de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en su ámbito.

## 2. AMBITO GUADALHORCE.

### 2.1. *En Suelo Urbano.*

- **PERI G.1 San Carlos.** Estudiado y propuesto su cambio de uso a residencial, corresponde su clasificación como suelo urbanizable, y en su ordenación mediante plan parcial se atenderá a las nuevas especificaciones y parámetros propios de este uso que le sean asignados, de los cuales se anticipa lo procedente a este nivel de Avance.
- **PERI T.1 Amoniaco.** Es pertinente el mismo razonamiento y enfoque que el sector antes descrito.
- **PERI G.6 Azucarera.** Se ha propuesto cambiar su uso industrial a "actividades económicas", para su destino a hotelero y terciario, propio del entorno aeroportuario. Sus parámetros se modificarán consecuentemente a sus usos.
- **PERI G.2 San José del Viso.** Se introducirán en las previsiones para este PERI las especificaciones de reforma interior que se describen en esta Memoria, en el epígrafe 1 de Capítulo V.
- **PERI G.5 Sanchez Blanca.** Se introducirán en las previsiones para este PERI las especificaciones de reforma interior que se describen en esta Memoria, en el epígrafe 1 de Capítulo V.

### 2.2. *En suelo urbanizable.*

**SUP-G.5 La Huertecilla.** Consecuentemente a su posición respecto a las vías principales de comunicación y al acceso norte al Aeropuerto, cambia su delimitación, ampliándose, y debiendo destinarse a usos económicos y eventualmente logísticos vinculados a la actividad transportista en general, a otras actividades económicas y a la logística aeroportuaria. Cambiarán en consecuencia su ordenación y otros parámetros urbanísticos.

**SUNP-G.1 Corchera.** Cambiará su destino de equipamiento privado a residencial y a otros usos de centralidad. Sus parámetros urbanísticos y ordenación se modificarán en consecuencia.

**SUNP-G.3 Tarajal.** Se propone sea liberar su entorno de la reserva para tránsito ferroviario, el sector cambiará su delimitación, ampliándose y ordenándose de

modo consecuente, y con parámetros adecuados a los usos de actividades económicas y empresariales vinculados a la actividad aeroportuaria.

SUNP-G.4. Golf Guadalhorce. Queda afectado por las huellas de ruidos de la nueva configuración del Aeropuerto, por lo que el uso turístico que tenía asignado deberá ser sustituido. En el grado del estudio propio de este Avance, se pre-define como área de reserva estratégica, consecuente con su privilegiada situación respecto a los principales sistemas de comunicaciones, y con su entorno ambiental.

### **3. AMBITOS CHURRIANA Y BAHIA DE MALAGA.**

SUP-CH.8 La Loma. Por estar muy ligado a la construcción de la hiper-ronda y del vial distribuidor, en este Avance se amplía hasta este último vial y hasta los terrenos de reserva del aeropuerto.

SUP-CH.9 La Cónsula. Para facilitar la viabilidad del sector, se extrae de él la finca del jardín histórico y una parte importante de zona verde, que será obtenida como sistema local. Se mantendrá el techo edificable previsto y se reducirá su implantación, aumentando al doble (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) de lo previsto la edificabilidad.

SUNP-BM.1 El Coronel. Se dota el sector con la edificabilidad del sector contiguo (Rojas), dadas sus mismas características, y para dar que disponga del incentivo suficiente para su gestión .

SUNP-BM.4 San Julián. Tiene dificultades para la implantación del uso global residencial – turístico, por la afección de ruidos del aeropuerto, lo que requiere el cambio de tal uso, manteniendo la edificabilidad.

### **4. AMBITO ROSALEDA.**

#### **4.1. En Suelo Urbano.**

PERI-R.3 Hospital Civil. Deberá ser modificado, tanto en su ámbito como en sus determinaciones.

Se trata de obtener para la ciudad un espacio libre, manteniendo la masa arbórea existente, y de dotar al Hospital Civil de más espacio para una posible ampliación.

PERI-R.1 La Corta. Promovido por el IMV, ha sido modificado: originalmente tenía uso global residencial y ha pasado a equipamiento. Se encuentra en tramitación.

## **5. AMBITO PUERTO DE LA TORRE.**

### **5.1. En suelo Urbano.**

ED-PT.1, C/ Neptuno. Se puede ver afectado por una modificación en la delimitación de los suelos colindantes debido a la modificación del trazado de la hiperronda, por lo que esta actuación podría verse incluida en otra de mayor calado.

### **5.2. En Suelo Urbanizable.**

SUP-PT.1 "Orozco". El Plan Parcial, promovido por el IMV, que se encuentra en tramitación, deberá someterse a modificaciones. El ámbito está afectado por el trazado de la hiper-ronda. La dificultad que presenta el terreno por sus elevadas pendientes y sus riesgos geotécnicos, además del impacto visual que pueda suponer cualquier implantación por la cota y visibilidad desde otros puntos de la ciudad, requerirá igualmente ajustes de ordenación.

SUNP-R.1 Alcubillas. Se amplía el ámbito a todo el monte del Cerro de la Tortuga, incluyéndose edificabilidad en la fachada al Cº de Antequera y en la zona conocida como "La Ermita", para conseguir la cesión de todo el monte protegido y atemperar la edificabilidad y la intromisión de la edificación en dicho monte, que con el SUNP-R1 Alcubillas se hubiera producido.

## **6. AMBITOS PROLONGACION Y LITORAL ESTE.**

### **6.1 En Suelo Urbano.**

PERI-P.5 (Nueva denominación San Rafael/Duende): se modifica ámbito y determinaciones.

PERI-LO.4, PERI-LO.12, PERI-LO.13 (nueva denominación Princesa): Se modifican las determinaciones. Se unifican los ámbitos a efectos de ordenación, si bien la actuación deberá compartimentarse en la gestión.

PERI-LO.1 (nueva denominación El Bulto): Se modifican determinaciones, se mantiene el ámbito.

PERI-P.3 Alcalde Díaz Zafra. (Se mantiene su denominación). Se modifican determinaciones, pero se mantiene el ámbito

PERI-LO.5, PERI-LO.6, PERI-LO.7 (Guindos): Se modifican las determinaciones. Se unifican los ámbitos a efectos de ordenación, si bien la actuación deberá compartimentarse en la gestión.

PERI-LO.10 Repsol: Se modifican sus determinaciones.

## **6.2. En Suelo Urbanizable.**

SUP-LO.1 Torre del Río: se modifica la ordenación indicativa. Se mantiene el techo.

SUP-LO.3: Se modifica el ámbito y las determinaciones.

## **7. LITORAL ESTE Y PEDRIZAS.**

### **7.1. En Suelo Urbano.**

PERI-LE.4: Se replantea el trazado del viario adaptándose a caminos existentes, permitiendo que sirva de acceso sur al Colegio de las Esclavas, y, aunque se reduce el techo total, se asigna de forma acorde a la parcelación existente y posibilidades reales de edificación, respetándose la calificación de vivienda unifamiliar en zonas que así están edificadas y tienen resuelto su acceso, y CJ en parcela vacante, a cota inferior de modo que no rebase la línea de visión del colegio.

PE-LE.1: Se suprime la localización del puerto deportivo en el Morlaco. Queda esbozado en este avance la posibilidad de generar una plataforma-mirador, ampliación de la existente actualmente y que recupere la imagen de balcón sobre la bahía.

ED-LE.2: San Ignacio: Se mantiene ordenación similar, si bien se considera necesario ampliar la gama de usos que el equipamiento puede albergar.

El ámbito de estudio debe ser mayor por la repercusión que la ubicación del intercambiador modal y la conexión metro-ferrocarril de la costa puede suponer.

ED-LE.3 Banda del Mar y ED-LE.4 La Biznaga.

ED-LE.5 Carril La Milagrosa: Se realizará un análisis completo de la zona, como propuesta de regeneración urbana, englobando los estudios de detalle propuestos en una intervención más amplia.

ED-LE.6 Campos Eliseos: Incorporar al Monte. Obtención como Sistema General.

ED-LE.8 Arroyo Pilonés: Incorporar como actuación conjunta con el antiguo cine Lope de Vega, que permitiera un uso comercial terciario con dotación de aparcamientos suficiente.

PAM-LE.12 E.D. Pasaje de Mora: Mantener la idea del PGOU vigente de plaza abierta a la Carretera de Almería, haciéndolo compatible con una edificación que cierre las medianeras existentes.

## **7.2. En Suelo Urbanizable.**

AR.8 – Jarazmín. Nuevas especificaciones:

Superficie: 67.676

Uso global: residencial.

Techo máximo: 14.205 m<sup>2</sup>t

Nº viviendas previstas: 127

SUP-LE.9 - Camino de Olías. Nuevas especificaciones.

Superficie: 76.200 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial/Actividades económicas/Comercial

Techo máximo: 26.145 m<sup>2</sup>

Nº viviendas previstas: 127

SUNP-LE.3 – El Tinto. Nuevas especificaciones.

Superficie: 222.981

Uso global: Residencial

Techo máximo: 44.596 m<sup>2</sup>

N<sup>a</sup> viviendas previstas: 445