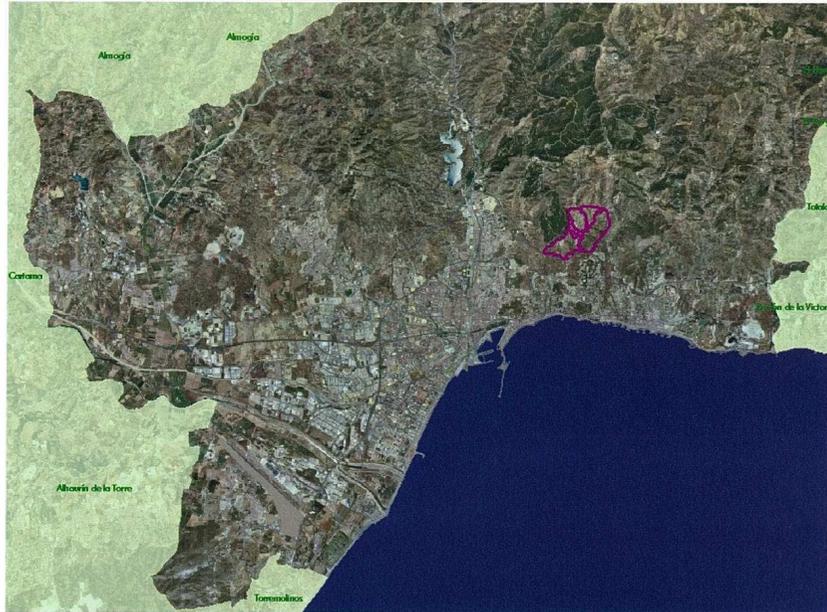
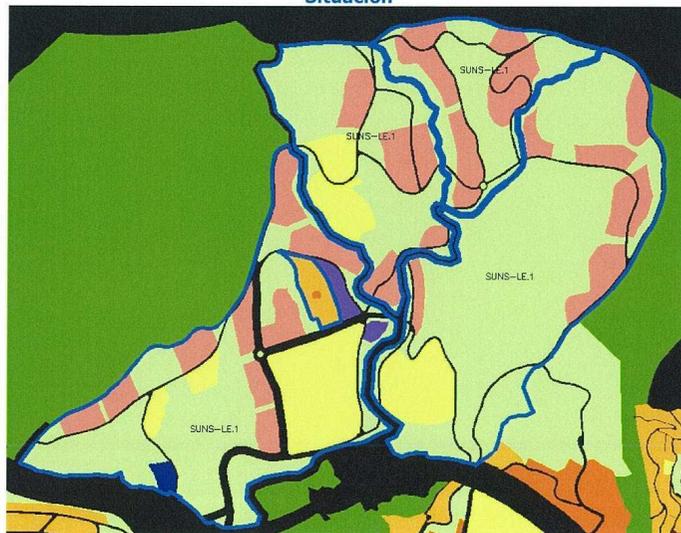


LITORAL ESTE 1 **IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNS LE-1 Limonar Alto	1.815.103	Matorral disperso, áreas agrícolas en regadío y mosaico de cultivos con vegetación natural.	<ul style="list-style-type: none"> Arbolado con matorral Pastizal con matorral La Vega. Regadío 	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial + Equipamiento

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- **Elementos Territoriales:** Suelos de Valor Paisajístico de fuertes pendientes/ Alta erosión, Hidrología Superficial: importante red de cauces con presencia de varios arroyos de interés como Carnicero y algunos innominados en el paraje de Almendrales.
- **Límites con:** Suelo No Urbanizable al norte, flanqueado por el Sistema General de Espacios Libres (este-oeste SGNS-LE1 y SGNS-LE4), Suelo Urbano, carretera N-340 (al sur) y arroyo Carnicero (al oeste).
- **Incidencias:** El sector incluye edificaciones en su límite noroccidental.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

- **Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:**

La **capacidad de acogida** del territorio para los usos globales definidos es **de baja a muy baja**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente **DE MODERADO A SEVERO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran producirse a medio-largo plazo, previendo la creación de 500 viviendas. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, VPO, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad, viniendo a satisfacer de manera ordenada sus futuras demandas de suelo urbano en el municipio. Este sector contribuirá, además, al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

Este sector presenta una densidad y edificabilidad muy bajas 2,72 viv/ha y 0,09 m²/m²s, respectivamente, lo que resulta conveniente desde el punto de vista ambiental, dadas las características naturales (geomorfología y vegetación) del sector. Estas condiciones matizan positivamente el impacto del cambio de uso, puesto que el sellado de suelo es bajo. Por contra, la dispersión de la edificación obliga a una mayor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), perdiendo eficiencia ambiental (mayor riesgo de fugas, mayores consumos energéticos, etc.). Esta tipología de urbanización favorece además, la instalación de piscinas particulares, lo que incrementa la presión sobre el limitado recurso agua. Se establecen medidas correctoras para minimizar estos impactos.

La tipología de edificación establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo Urbanizable y los Sistemas Generales de Espacios Libres con los que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

La ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas / alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para reducir la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido.

- **Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

El PGOU establece una serie de condiciones de sectorización y criterios de relevancia ambiental:

- Ubicación de las **edificaciones** en las áreas menos sensibles desde el punto de vista paisajístico y geomorfológico, lo que supone una garantía para esos elementos del medio. Se establece además una tipología unifamiliar aislada o plurifamiliar en forma de cortijo o "cluster", que se considera muy apropiada para este espacio, permitiéndole conservar cierto carácter rural. A este objetivo contribuye también la obligación de ajardinar las zonas verdes.
- **Creación de zona verde estructural y REFORESTACIÓN** en las áreas que lo precisen. Esta zona verde se deberá ubicar en los espacios ambientalmente sensibles (laderas de pendiente, etc.), contribuyendo así a su protección, mientras que la reforestación causará una mejora en la vegetación e, indirectamente, en la fauna.
- **Desarrollo de equipamientos;** junto con los equipamientos locales correspondientes, el sector, incluye una residencia para la tercera edad como otro tipo de equipamiento de alto interés para la ciudad. También se realiza una **reserva de suelo para uso comercial** lo que favorece la multifuncionalidad del sector. La medida correctora, encaminada a permitir usos terciarios y dotacionales compatibles, aumentará el impacto social positivo que este elemento aporta a la propuesta.
- **Viarios:** Se establece la obligatoriedad de crear viarios adaptados a las curvas de nivel y de carácter irregular, lo que aporta calidad ambiental a la actuación, por preservar el suelo y "naturalizar" el paisaje urbano.
- **Otros:**
 - El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse una especial atención a los impactos que afectan a la geomorfología, la hidrología superficial, el suelo y la vegetación.
 - Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico (zonas de colindancia con la N-340). En este sentido se preve la adopción del bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación de los sectores y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica.

- Serán especialmente importantes los impactos relacionados con el funcionamiento de las zonas verdes. Estos impactos han sido valorados en el bloque de "impactos de sistemas generales", por lo que no se reiterarán aquí. Sin embargo, y dadas las particulares características de vegetación y superficie verde que se presentan en este sector, cabe establecer medidas correctoras encaminadas a reducir la presión sobre los recursos (especialmente el agua) derivadas de su mantenimiento.
- La colindancia con el arroyo Carnicero introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

MEDIDAS CORRECTORAS

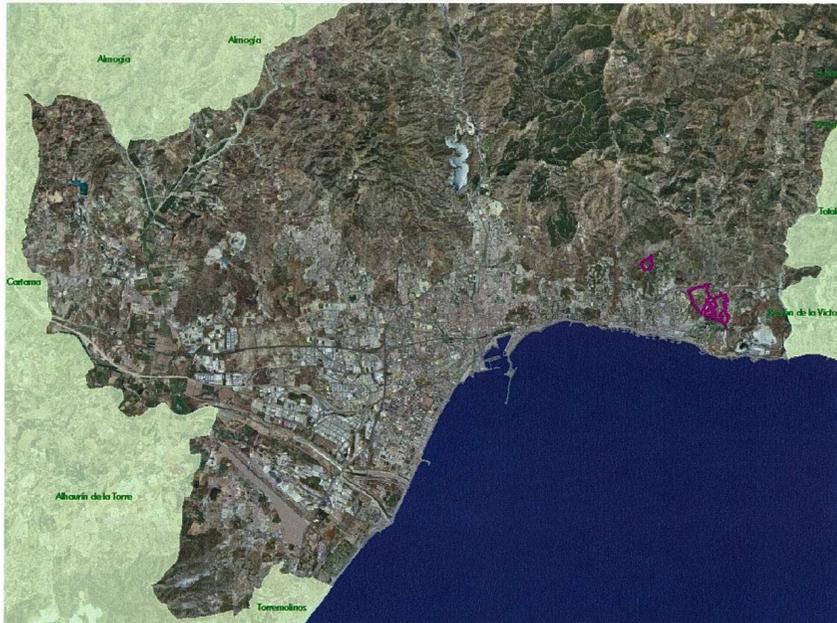
- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:
 - **Medidas Generales** (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
 - **Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable** (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
 - **Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras).
 - **Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción** (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).
- Este sector mantendrá el Régimen de Suelo No Urbanizable hasta su sectorización. El Plan de Sectorización que se desarrolle en este ámbito y su posterior ejecución deberán justificarse en base a las necesidades, demandas y oportunidades de desarrollo del municipio. Con carácter previo a su desarrollo, deberá garantizarse la existencia de las infraestructuras y equipamientos sobre los que se asienta.
- Deberá evitarse -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.
- El Plan de Sectorización que desarrolle el sector analizado deberá resolver, en su caso, la inclusión en la ordenación de las actividades preexistentes, sin que ello suponga afecciones ambientales de importancia sobre los nuevos crecimientos.
- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y colindan con el sector.
- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo Carnicero mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.
- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, el Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir:
 - Un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.
 - Un estudio topográfico de detalle en el que se justifique que en la parcela objeto de urbanización y construcción, no existe más de un 20% de superficie afectada por pendientes superiores al 40% (pendiente excesiva). Los ámbitos de pendientes excesivas deberán estar exentos de edificación alguna, pudiéndose disponer en los mismos los espacios libres. Se evitarán, en cualquier caso, los desmontes y terraplenes excesivos.

- En este sector se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.
- Las determinaciones definidas por el PGOU como "Orientativas para la Ordenación" deberán tener el carácter de VINCULANTES.
- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.
- Deberá extremarse el control de las aguas residuales urbanas, justificándose el sistema de tratamiento en el proyecto de ejecución.
- El alumbrado público de este sector deberá realizarse a partir de energía solar.
- Con el objeto de limitar la presión sobre el recurso agua, se favorecerá la creación de piscinas comunitarias en detrimento de las de carácter particular.
- Se valorará la posibilidad de adoptar, para las grandes zonas verdes, una tipología de parque forestal o periurbano. Ésto condicionará la implantación de especies vegetales, favoreciendo las autóctonas y reduciendo al máximo las que tengan requerimientos de jardinería relevantes; en las zonas verdes así diseñadas se adoptará un mantenimiento rústico, con menores necesidades de riego.

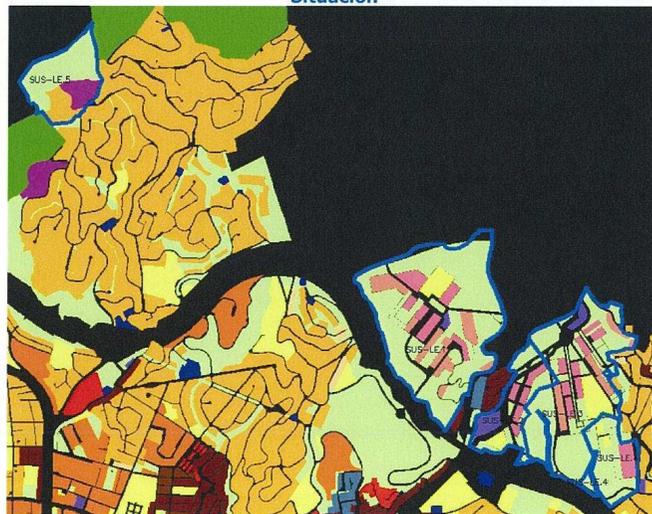
VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO MODERADO, LA EXISTENCIA DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE IMPORTANTE SENSIBILIDAD AMBIENTAL, LA TIPOLOGÍA Y LA MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL MODERADO.

LITORAL ESTE 2 **IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS LE-1 Wittenberg	337.446	Matorral disperso, urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	<ul style="list-style-type: none"> Arbolado con matorral Pastizal con matorral 	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS LE-4 Jarazmín	68.186	Urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS LE-5 Huerta del Conde	92.469,00	Matorral disperso, urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	<ul style="list-style-type: none"> Arbolado con matorral Pastizal con matorral 	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial-Turístico

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** localización de suelos con limitaciones paisajísticas. Zonas propuestas para la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación). Suelos de Vega, cultivados y Pies arbóreos naturales alternando con matorral y pastizales, en las laderas. Arroyadas y cauces estacionales dirección noroeste-sureste. La vía pecuaria Vereda del Alto del Cerro de Letrina que divide el sector SUS-LE-1 del resto.
- El Monte San Antón y el área de adecuación Paisajística,** considerados como elementos singulares y de alto valor paisajístico para la ciudadanía de Málaga, colindarán con el sector **SUS LE 5**.
- Límites con:** N-340, futuro Sistema General Viario A-7 (al norte del sector **SUS-LE.1**). Suelo No Urbanizable. Suelo Urbanizable. Arroyo de Gálica
- Incidencias:** La mayoría de los sectores incluyen edificaciones aisladas y son atravesados por una red poco densa de caminos. El Monte San Antón quedará en colindancia con un nuevo sector mediante una transición blanda de espacios libres

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

• Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:

La **capacidad de acogida** del territorio para los usos globales definidos es **muy baja**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como **SEVERO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de estos suelos como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. Tanto el sector **SUS LE-1** como el **SUS LE-4**, y en especial este último, contribuirán a la puesta en servicio de una importante bolsa de suelo destinada a vivienda protegida (30% y 100% de las viviendas, respectivamente. Un total de 303). De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad, en tanto que hace posible satisfacer de manera ordenada sus futuras demandas de suelo urbano en el municipio. Este sector contribuirá, además, al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento. En el extremo opuesto, la ocupación de suelos de vega, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola. Además, la ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a este elemento del medio; junto a las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

• Usos, densidades y edificabilidad:

El uso asignado al espacio de análisis se considera apropiado, habida cuenta la existencia de zonas de urbanización desconectadas en el entorno de los dos sectores. El desarrollo de los mismos, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirán a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes y a consolidar un nuevo paquete urbano al norte de la carretera N-340.

Ambos sectores presentan una edificabilidad y densidad bajas, ligeramente superiores en el caso del sector **SUS LE-4**. Estas características resultan apropiadas para estos sectores, que se localizan en el límite de los nuevos crecimientos, favoreciendo una adecuada transición paisajística entre el entorno construido y el de carácter rural. En cualquier caso, cabe insistir en que estos sectores no constituyen exactamente el límite del suelo urbanizable, que queda definido por un sistema general viario. De acuerdo con todo lo anterior, es posible establecer un impacto positivo sobre el medio derivado de los usos, densidades y edificabilidad.

• Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Junto con las viviendas libres de baja y media densidad, ambos sectores contemplan suelo destinado a servicios terciarios, lo que contribuye a diversificar los usos y evitar procesos de especialización. Se describe además una medida correctora que persigue reforzar esta **multifuncionalidad**, que se entiende positiva desde el punto de vista ambiental, al incrementar la eficiencia y reducir las necesidades de desplazamiento.
- Se considera positivo el criterio de localización de las **Zonas Verdes** del sector **SUS LE.1** formando un cinturón periférico, puesto que ésto contribuirá a aislar acústica, y paisajísticamente las viviendas de los varios estructurantes que lo limitan. Dado que se preve que estos sistemas generales canalicen un importante volumen de tráfico, será necesario incluir medidas de seguridad que minimice el riesgo de accidentes. El sector **SUS LE.4** concentra sus zonas verdes al sur y al oeste, estableciendo además una barrera contra el ruido.

En el caso del sector colindante al **Monte de San Antón (SUS LE.5)**, se ha considerado el criterio de disponer una zona de espacios libre-verde como una propuesta acertada en cuanto al modo de transición entre el suelo edificado y el No Urbanizable, minimizando de este modo el impacto inicial de la propuesta

- La ubicación de las zonas verdes en el perímetro del sector **SUS LE.1**, determina que la **edificación** se establezca en el centro, es decir, su parte más elevada. Ésto incrementa su visibilidad, por lo que se adoptarán con especial cuidado las medidas correctoras descritas con carácter general para el tratamiento paisajístico de las edificaciones. Por otra parte, entre las directrices se establece la posibilidad de establecer una edificación singular, en altura, que concentre la edificabilidad y marque su posición en el entorno. En base al criterio general expresado por el PGOU de concentrar la edificación en puntos de menor impacto, se deberá analizar las características de la afección paisajística de esta posible edificación. En lo que se refiere al sector **LSUS LE.4**, la edificación se ubica en las zonas topográficamente menos elevadas.

- Ambos sectores contemplan la creación de **equipamientos** destinados a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.

- En la mayoría de los sectores se han aprovechado algunos de los caminos preexistentes para acomodar los **viaños**, lo que reduce la incidencia de las actividades constructivas, aspecto que ha de ser valorado positivamente.

• Otros:

- Son crecimientos que dan continuidad a los **crecimientos fuera de la ronda**, avanzando de este modo sobre terrenos cada vez más naturalizados y menos humanizados. La consolidación de este tipo de propuestas, al margen de los criterios de ordenación, se consideran negativas ambientalmente por no coincidir con un modelo de ciudad compacta.

- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las **actividades constructivas y de funcionamiento** que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, y para los que se han establecido medidas correctoras. Aunque no se repetirán aquí a efectos de no incurrir en dobles valoraciones, sí cabe hacer una precisión en lo que se refiere a la vegetación. La elección de la parte central para ubicar las edificaciones obligará a eliminar la vegetación natural y los cultivos arbóreos existentes; se establecen medidas correctoras para recuperar la vegetación de interés. Será necesario además conservar las líneas de escorrentía principales del sector.

- Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del **ruido generado por el tráfico**. En este sentido se preve la adopción del bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sectores y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica.

- El sector **SUS LE.1** incluye dentro de su ámbito una zona protegida por Planificación Urbanística para la potenciación de la Biodiversidad (**riberas de reforestación**), ligada al arroyo de Gálica. Las actuaciones de reforestación que aquí se desarrollarán no se valoran en este epígrafe, por analizarse en el apartado de impactos sobre el Suelo No Urbanizable. En cualquier caso, se generan sinergias positivas sobre el paisaje del sector. Si cabe valorar aquí el hecho de que la ordenación propuesta para el sector disponga, aunque de manera puntual, usos residenciales en el espacio protegido. Para controlar un potencial impacto negativo sobre el paisaje, la hidrología y la vegetación se establece medida correctora.

- La colindancia con el arroyo de Gálica introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

MEDIDAS CORRECTORAS

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:

- **Medidas Generales** (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).

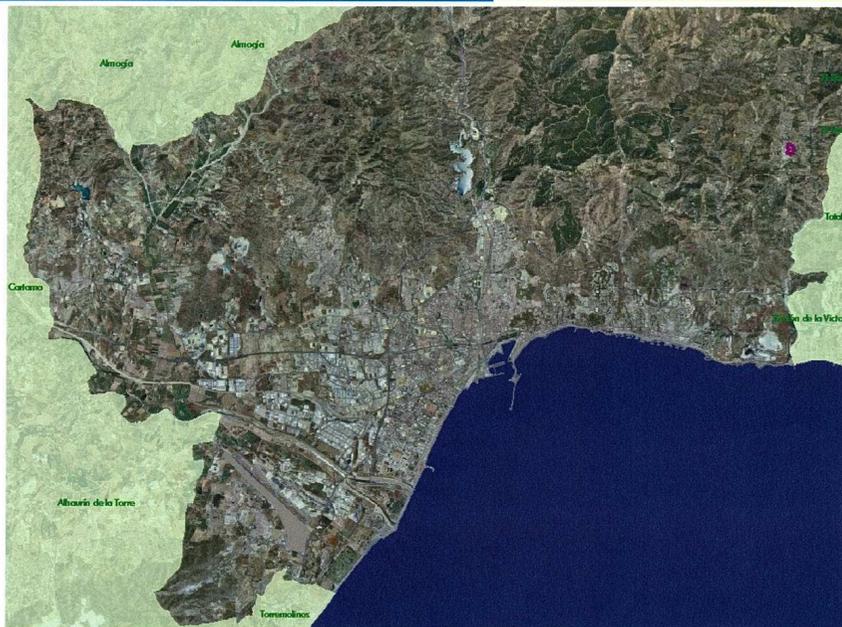
- **Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable** (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
 - **Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras)
 - **Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción** (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).
- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre estos sectores y la ciudad consolidada.
 - Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de Gálica mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.
 - El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.
 - La Ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar, en cualquier caso, la no afección al Dominio Público Hidráulico, y al espacio definido como "Riberas de Reforestación".
 - Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas por el Plan General, el Plan Parcial que desarrolle el sector deberá incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto, se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.
 - En caso de implantarse una edificación singular en altura, ésta se ubicará, respetando la ordenación prevista y en la zona más adecuada. Para determinar la localización y la altura de esta edificación, será necesario realizar un Estudio de visibilidad y afección paisajística.
 - Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.
 - Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico.
 - Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.
 - El alumbrado público de, al menos, las zonas verdes de estos sectores deberán realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO MODERADO, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS AÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL MODERADO.

LITORAL ESTE 3

IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNS LE-2 Olías	48.947	Matorral disperso, urbanizaciones, mosaicos de cultivos con vegetación natural	<ul style="list-style-type: none"> Arbolado con matorral Pastizal con matorral 	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial Turístico

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- **Elementos Territoriales:** suelos con limitaciones paisajísticas, Zonas destinadas a la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación), Pies arbóreos naturales dispersos, mezclados con cultivos. Arroyadas y cauces estacionales dirección noroeste-sureste.
- **Límites con:** Núcleo urbano de Olías y Suelo No Urbanizable
- **Incidencias:** El sector **SUNS LE-2** incluye varias edificaciones aisladas; las fuertes pendientes pueden condicionar la ordenación.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

- **Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:**

La **capacidad de acogida** del territorio para los usos globales definidos es **muy baja**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como **SEVERO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de estos suelos como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran producirse a corto-medio plazo en Olías. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente.

Este sector contribuirá, al desarrollo de los Sistemas Generales de Espacios Libres y a la mejora de la oferta turística de la zona. En el extremo opuesto, la ocupación de suelos con altos valores paisajísticos y elevadas pendientes, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que la ocupación de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor. Además, la ubicación del sector en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a este elemento del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

El uso asignado al espacio de análisis se considera apropiado, habida cuenta las pendientes existentes. El desarrollo del mismo, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirán a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes (**SUNC-13**) y a definir un nuevo borde urbano al norte de Olías.

Presenta una edificabilidad y densidad baja, ligeramente inferior a las existentes en Olías. Estas características resultan apropiadas para la transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable colindante favoreciendo de este modo una adecuada transición paisajística entre el entorno construido y el natural. En cualquier caso, cabe insistir en que el sector constituye el límite del suelo urbanizable, que queda definido por un viario perimetral. De acuerdo con todo lo anterior, es posible establecer un impacto negativo sobre el medio derivado de los usos, densidades y edificabilidad.

- **Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Junto con las viviendas libres de baja densidad, se contempla suelo destinado a servicios terciarios, lo que contribuye a diversificar los usos y evitar procesos de especialización. Se describe además una medida correctora que persigue reforzar esta **multifuncionalidad**, que se entiende positiva desde el punto de vista ambiental, al incrementar la eficiencia y reducir las necesidades de desplazamiento.
- Se considera positivo el criterio de localización de las **Zonas Verdes** formando un cinturón periférico, puesto que ésto contribuirá a aislar acústica, y paisajísticamente las viviendas de los varios estructurantes que lo limitan.
- El sector contempla la creación de **equipamientos** destinados a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes y del fragmento turístico, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.
- En el sector se han aprovechado algunos de los caminos preexistentes para acomodar los **viarios**, lo que reduce la incidencia de las actividades constructivas, aspecto que ha de ser valorado positivamente.
- **Otros:**
 - El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las **actividades constructivas y de funcionamiento** que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, y para los que se han establecido medidas correctoras. Aunque no se repetirán aquí a efectos de no incurrir en dobles valoraciones, sí cabe hacer una precisión en lo que se refiere a la vegetación. La elección de la parte central para ubicar las edificaciones obligará a eliminar la vegetación natural y los cultivos arbóreos existentes; se establecen medidas correctoras para recuperar la vegetación de interés. Será necesario además conservar las líneas de escorrentía principales del sector.
 - Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del **ruído generado por el tráfico**. En este sentido se preve un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.
 - El crecimiento se enmarca en un ámbito de pendientes excesivas >30%, por lo que la incidencia sobre la geomorfología, paisaje y drenaje va a ser muy alta. Se enmarca el crecimiento además en una zona de acondicionamiento paisajístico propuesta en el Documento de Aprobación Inicial.
 - Las **zonas verdes** se encuentran **conectadas** entre sí conformando un cinturón de colchón con el SNU.
 - La colindancia con vaguadas introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.

MEDIDAS CORRECTORAS

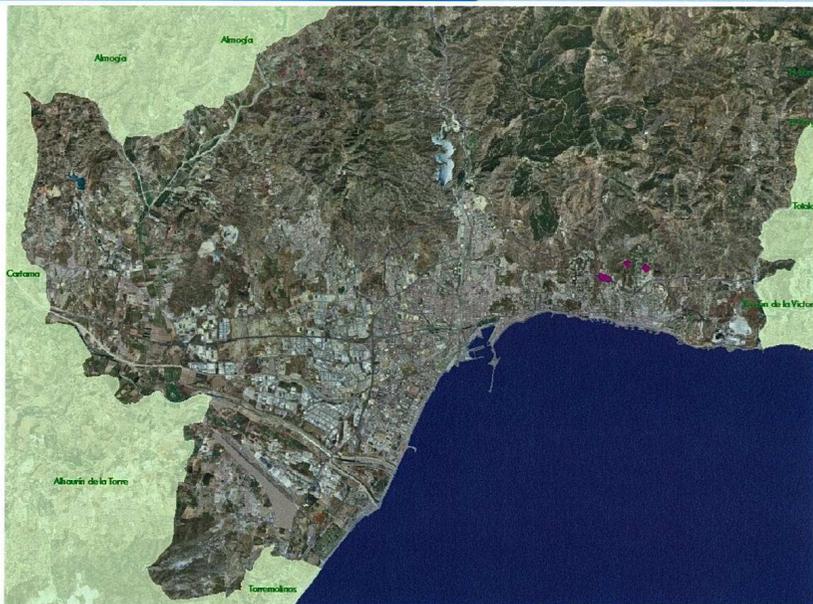
- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:
 - **Medidas Generales** (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
 - **Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable** (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
 - **Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras)
 - **Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción** (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).
- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (vitarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre estos sectores y la ciudad consolidada.
- En ambos sectores se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.
- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Plan Parcial de Ordenación o instrumento que lo desarrolle, deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.
- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.
- La Ordenación pormenorizada del sector deberá garantizar, en cualquier caso, la no afección al Dominio Público Hidráulico. A su vez y en aras de una mayor integración en el terreno que ocupa este nuevo crecimiento, se deberá presentar junto al PPO
- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas por el Plan General, el Plan Parcial que desarrolle el sector, deberá incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.
- En concreto el proyecto de paisaje de integración paisajística del frente urbano con el SNU colindante contendrá al menos determinaciones relativas a las alturas, tipología de edificación y materiales exteriores de las edificaciones además de los elementos visibles de la urbanización como cerramientos, vallas, alumbrado, centros de transformación etc. A su vez deberá contener informes sobre el balance de movimientos de tierras del conjunto de la actuación que tenderá a cero (0)
- En caso de implantarse una edificación singular en altura, ésta se ubicará, respetando la ordenación prevista y en la zona más adecuada. Para determinar la localización y la altura de esta edificación, será necesario realizar un Estudio de visibilidad y afección paisajística.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.
- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico.
- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.
- El alumbrado público de, al menos, las zonas verdes de estos sectores deberán realizarse a partir de energía solar.

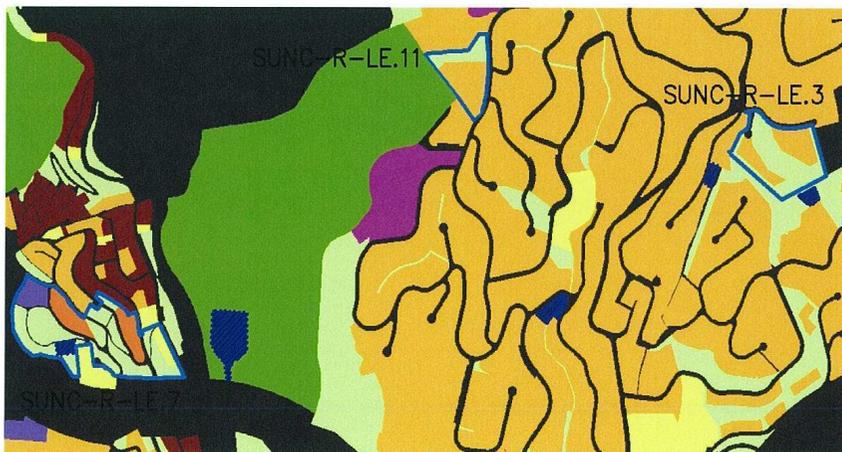
VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO PAISAJE Y SUELO MODERADO, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASI COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL MODERADO.

LITORAL ESTE 4 **IMPACTO: COMPATIBLE**



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC-R-LE3 Halespensis	17.423,82	Arbolado con matorral colindante a usos urbanos	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-LE7 La Mosca Sur	33.144,95	Arbolado con matorral colindante a usos urbanos	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-LE11 Lagarillo Blanco	9.534,45	Arbolado con matorral colindante a usos urbanos	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- **Elementos Territoriales:** se encuadran en el espacio dominado por **El Monte San Antón y su área de adecuación Paisajística**, por lo que tendrá que tener presente este enclave.
- **Límites con:** N-340, futuro Sistema General Viario A-7 (al norte del sector SU- LE.1), Los tres sectores se localizan entre suelos clasificados de urbano – urbanizable.
- **Incidencias:** La localización de espacios libres debe tener presente El Monte San Antón, con el fin de coincidir con las propuestas de este EsIA.

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

- **Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:**

La **capacidad de acogida** del territorio para los usos globales definidos es **compatible**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como **COMPATIBLE**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanos no consolidados, permitirá cubrir las necesidades de vivienda en estos sectores, integrando elementos como la **C/ Halespensis** o los equipamientos previstos en el sector **SUNC-R-LE7**. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

El uso asignado al espacio de análisis se considera apropiado, habida cuenta la existencia de zonas urbanizadas en las que se producen vacíos. El desarrollo de los mismos, junto con los crecimientos ya previstos en la misma zona por el planeamiento vigente, contribuirá a articular y dotar adecuadamente los asentamientos ya existentes y a consolidar un nuevo paquete urbano al norte de la carretera N-340.

Los tres sectores presentan una edificabilidad acorde con la zona urbana con la que colindan. Estas características resultan apropiadas para estos sectores, que se localizan en el límite de los nuevos crecimientos, favoreciendo una conexión entre zonas verdes y parques.

- **Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

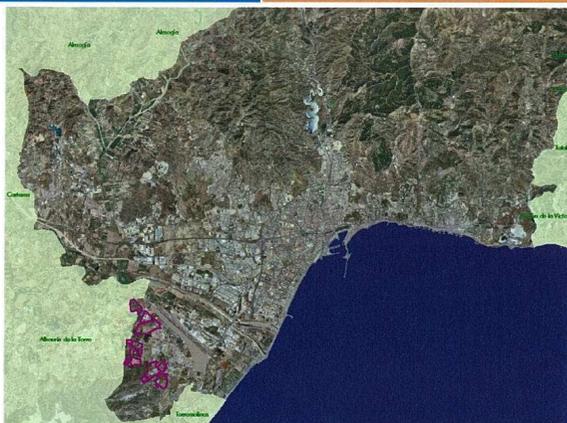
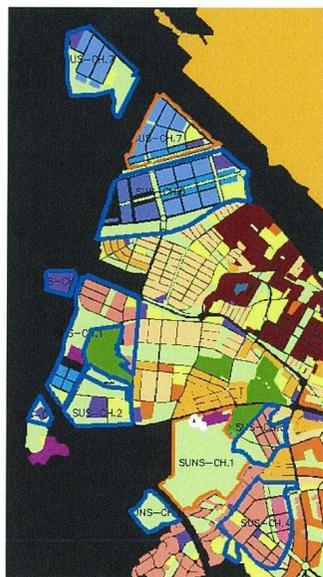
- Los tres sectores contemplan suelo destinado a residencial, integrado en los usos actuales, en cuanto a edificabilidad, equipamiento y localización de zonas verdes.
- La ubicación de las zonas verdes en el sector **SUNC LE 11** permitiendo la conexión con el Parque del Lagarillo y los Pinares de San Antón, recoge las indicaciones de necesidad de conexión puesta de manifiesto en este EsIA. También se considera positivo el criterio de localización de las **Zonas Verdes** del sector **SUNC LE 3** formando un cinturón periférico de 15 metros a ambos lados de la vaguada, puesto que ésto contribuirá a la protección de este elemento y a la conservación del DPH.
- Otro de los elementos que deberán contener los Estudios de Detalle es la localización de la **edificación** conforme a las imposiciones de la ficha urbanística y las medidas correctoras descritas con carácter general para el tratamiento paisajístico de las edificaciones.
- Los tres sectores contemplan la creación de **equipamientos** destinados a la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.
- Se han aprovechado algunos de los caminos o calles preexistentes para acomodar los **viarios**, lo que reduce la incidencia de las actividades constructivas, aspecto que ha de ser valorado positivamente.
- **Otros:**
 - Son crecimientos que dan continuidad a los **crecimientos ya instalado en Litoral Este**.
 - El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las **actividades constructivas y de funcionamiento** que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental, y para los que se han establecido medidas correctoras. Aunque no se repetirán aquí a efectos de no incurrir en dobles valoraciones, sí cabe hacer una precisión en lo que se refiere a la vegetación. La elección de la ubicación de las edificaciones obligará a los Estudios de Detalle a incluir entre los criterios la presencia de vegetación natural. Será necesario además conservar las líneas de escorrentía principales del sector.
 - Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del **ruido generado por el tráfico**. En este sentido se prevé un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.

MEDIDAS CORRECTORAS

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:
 - **Medidas Generales** (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
 - **Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable** (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
 - **Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras)
 - **Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción** (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales, Residuos, Bienestar social).
- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre estos sectores y la ciudad consolidada.
- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo mediante un estudio específico que analice un período de retorno de 500 años. En cualquier caso, junto al Estudio de Detalle del sector **SUNC LE 3** deberá recoger un proyecto de restauración paisajística y ambiental de márgenes que, mediante técnicas blandas integren la actuación en este medio ripario.
- El estudio de Detalle que desarrolle el sector deberá contener la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.
- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje ya contempladas por el Plan General, el Estudio de Detalle que desarrolle el sector deberá incluir un estudio de integración paisajística de todos los elementos a introducir en el ámbito de actuación (viviendas, viarios, etc.). Este estudio incluirá la obligación de realizar un tratamiento paisajístico de borde en los límites del sector con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación.
- En caso de implantarse una edificación singular en altura, ésta se ubicará, respetando la ordenación prevista en la zona más adecuada. Para determinar la localización y la altura de esta edificación, será necesario realizar un Estudio de visibilidad y afección paisajística.
- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Suelos Urbanos, los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.
- Las zonas verdes, en su colindancia con sistemas generales viarios de alta densidad de tráfico, deberán estar dotadas de un cerramiento adecuado, o sistema alternativo que garantice la seguridad. Los accesos a la zona verde se preverán en los puntos de menor tráfico.
- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.
- El alumbrado público de, al menos, las zonas verdes de estos sectores deberán realizarse a partir de energía solar.

VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO MODERADO, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL COMPATIBLE.

CHURRIANA 1**SUCH.1, SUCH.2: IMPACTO MODERADO****SUCH.7: IMPACTO COMPATIBLE****SUS CH.3, SUS CH.4 y SUNS CH.1: IMPACTO SEVERO****Situación****LOCALIZACIÓN****DATOS BÁSICOS:**

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CH-1 Camino Bajo de Churriana	380.841	Matorral disperso, áreas homogéneas en seco, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Forestal denso Arbolado con matorral La Vega. Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-2 Carretera de Coín	144.866	Formaciones de matorral disperso con arbolado, áreas homogéneas en seco, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Equipamiento
SUS CH-3 El Higueral	106.454	Áreas agrícolas heterogéneas en seco; áreas industriales	Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-4 El Coronel	260.420	Matorral disperso, áreas homogéneas en seco, áreas homogéneas en regadío, zonas industriales y comerciales	Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CH-7 La Loma 2	414.150	Áreas en construcción, áreas homogéneas en regadío	Vega cuaternario	Suelo Urbanizable Sectorizado	Product-Log-Empre
SUNS CH-1 Albaricocal	375.331	Matorral disperso, áreas homogéneas en seco.	Vega Pastizal con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Hotelero

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- **Elementos Territoriales:** Acuífero de Churriana. Arroyadas y cauces estacionales. Pies arbóreos dispersos de vegetación natural (concentradas en el sector **SUS CH.3**). Jardines del Retiro. Fuente del Rey. Suelos de vega en uso agrícola. Complejo Serrano de la Sierra de Mijas (PEPMF). La vereda de Ardales a Málaga y la de Alhaurín el Grande a Churriana están afectadas por los **SUS CH-7 y SUS CH-1** respectivamente.
- **Límites con:** Suelo No Urbanizable, Sistema General Viario de nueva creación, carreteras MA-9002 y A-366, Sistema General de Espacios Libres, Suelo Urbano Consolidado. Proximidad a canteras. (sector **SUS CH.3**).
- **Incidencias:** Proximidad al aeropuerto. El sector **SUS CH.7** se amplía e incluye edificaciones industriales; el sector **SUS CH.1** asume edificaciones dispersas. El sector de Albaricocal se implanta en suelos reservados por el POTAUM como protegidos.
- **Se clasifica un nuevo sector (SUNS CH-1) sobre la Sierra de Churriana protegida en la Aprobación Inicial y por el POTAUM.**
- **Igualmente, en la misma Sierra de Churriana protegida en la Aprobación Inicial y por el POTAUM se ha ocupado los suelos de Jabalcuza.**
- **Los suelos de SUNC R CH3 se amplían y pasan de ser urbanizables sectorizados en la aprobación Inicial a suelo urbano no consolidado.**

IMPACTOS

Matriz de Identificación de Impactos

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
Clasificación del Suelo; Cambio de Uso						
Usos, densidades y edificabilidad						
Criterios de ordenación, condiciones y directrices						
Otros						

Descripción y Valoración de Impactos

- **Clasificación del Suelo; Cambio de Uso:**

La **capacidad de acogida** del territorio es **de baja a muy baja para los usos residenciales, baja para el equipamiento y muy baja para los productivos**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente **DE MODERADO A SEVERO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios productivos (en sentido amplio) que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, VPO, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. Finalmente, este paquete de suelo permitirá la implantación estratégica de equipamiento y contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el extremo opuesto, la ocupación de suelos de vega y suelos en uso agrícola, de gran valor agrológico, aporta un matiz negativo sobre el impacto del cambio de uso, ya que el sellado de suelo provocará una pérdida, en la práctica irreversible, de un recurso de gran valor, imposibilitándose su aprovechamiento agrícola y la recarga del acuífero. De carácter negativo e intensidad alta es el impacto de la ocupación, por el sector **SUNS CH.1** y **Jabalcuza** (este último valorado en al Aprobación Inicial), de parte del Complejo Serrano de Interés Ambiental de la Sierra de Mijas, protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de Málaga, y por el POTAUM.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

La implantación de usos empresariales en el sector **SUS CH.7** se considera muy apropiada, atendiendo a la existencia de instalaciones de este tipo. La urbanización y consolidación de este paquete permitirá el desarrollo de los equipamientos e infraestructuras necesarias para el óptimo funcionamiento de estas áreas productivas, así como para garantizar su adecuación ambiental. La creación de un nuevo Sistema General Viario estructurante proporcionará a este área un acceso apropiado. En el extremo opuesto, la presencia de un espacio industrial en el límite urbano genera un impacto paisajístico que es preciso minimizar; con tal fin se establecen medidas correctoras.

La implantación de usos residenciales en el entorno del sector **SUS CH.1** se estima también adecuado, puesto que da continuidad a las áreas residenciales programadas situadas al este, consolidando el futuro viario estructurante, al oeste, como límite del ámbito urbano. Este sector, como el **SUS CH.3**, presenta además una edificabilidad baja y una tipología de edificación de baja densidad, características apropiadas para el límite urbano. Tanto las medidas correctoras, como los usos pormenorizados asignados por el PGOU contribuyen a crear cierta multifuncionalidad en este espacio,

en el que coexisten usos residenciales, grandes espacios verdes, servicios terciarios y usos hoteleros. La diversidad de usos está también presente en el sector **SUS CH.2** que, aunque tiene un uso global de equipamiento, permite la implantación de servicios terciarios.

La colindancia entre usos residenciales e industriales puede originar discontinuidades paisajísticas que tratan de solventarse con la aplicación de medidas correctoras. La misma consideración puede hacerse en el caso de otros impactos, siendo los más relevantes los asociados a la atmósfera (ruidos, olores, emisiones, etc.). A la separación entre usos contribuye también la franja verde que el PGOU interpone entre ellos, criterio que se valora positivamente.

- **Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

El PGOU establece una serie de condiciones y criterios de relevancia ambiental:

- Ubicación de las **edificaciones**: En el sector **SUS CH.1**, los usos residenciales y los equipamientos se localizan en colindancia con las residencias de otros sectores residenciales contiguos.
- Ubicación de los **espacios verdes**: criterios que marcan impactos positivos sobre el medio:
 - en el sector **SUS CH.1**, las zonas verdes tienen en cuenta la protección de los jardines del Retiro en su entorno más accidentado topográficamente. Este Área se aneja a un Sistema General de Espacios Libres para formar un gran solar verde en el que se inscriben los usos hoteleros. Por su parte, parte de los espacios libres del sector **SUS CH.2** se localizan también junto a este sistema. Este parque, proporciona además una separación protectora con respecto al vial distribuidor de la hiper-ronda a los jardines del Retiro y permite conservar los reductos de vegetación natural existentes en la zona. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos espacios. En el caso del sector **SUS CH.3**, las zonas verdes se localizan en su contacto con suelo no urbanizable, permitiendo una adecuada transición paisajística y en el extremo oriental del mismo, donde se ubica la Fuente del Rey, quedando en dicho lugar la vivienda como equipamiento. El PGOU marca además que se hará un paseo arbolado entre la ermita y la zona verde de la Fuente del Rey.
 - Todas las manzanas excepto una del polígono del sector **SUS CH.7** estarán rodeadas de un área verde
 - En la ubicación de los **equipamientos** de los sectores **SUS CH.1** y **CH.2** se adopta el criterio de proximidad con los equipamientos de sectores contiguos, al objeto de crear áreas de servicios públicos. Estos equipamientos permitirán la satisfacción de necesidades básicas entre sus residentes, lo que tiene un valor positivo para la sociedad. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.
- **Otros:**
 - El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las actividades constructivas y de funcionamiento que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la no aficción a las líneas generales de escorrentía (ver medidas correctoras).
 - Será también necesario considerar todos los impactos asociados al funcionamiento de los Sistemas Generales viarios, especialmente los ligados al deterioro del confort como consecuencia del ruido generado por el tráfico. En este sentido se preve un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la aficción acústica. La misma consideración puede hacerse en relación con las áreas próximas al aeropuerto.

- Serán especialmente importantes los impactos relacionados con el funcionamiento de las zonas verdes del sector **SUS CH.1**. Estos impactos han sido valorados en el bloque de "impactos de sistemas generales", por lo que no se reiterarán aquí. Sin embargo, y dadas las particulares características de vegetación y superficie verde que se presentan en este sector, cabe establecer medidas correctoras encaminadas a reducir la presión sobre los recursos (especialmente el agua) derivadas de su mantenimiento.
- En los sectores estrictamente productivos, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. En los de carácter empresarial, no se preve la generación de una diversidad significativa de residuos peligrosos, aunque sí deberá garantizarse el adecuado tratamiento de todas las fracciones.
- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente al consumo energético preciso para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptaran las medidas diseñadas para favorecer la eficiencia energética.
- La proximidad de la cantera del sector **SUS CH.3** puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que causarán molestias puntuales a la sociedad relacionadas con la contaminación del aire. El PGOU interpone una zona verde entre las viviendas y las zonas más próximas a la cantera, lo que reducirá la incidencia.

MEDIDAS CORRECTORAS

- Serán de aplicación los siguientes bloques de medidas correctoras:
 - **Medidas Generales** (Actividades con Incidencia Ambiental, Licencias, Emisiones, Residuos, Vertidos).
 - **Medidas Comunes para el Suelo Urbanizable** (Zonificación y organización, Arbolado, jardinería y mobiliario urbano, Diseño del viario, Infraestructuras, Redes, Agua, Alumbrado público, Accesos, Edificaciones).
 - **Áreas Industriales** (Emisiones, Agua, Energía)
 - **Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras, Aeropuerto). Especialmente viviendas que no gocen de pantalla de zonas verdes -sector SUS CH.3)
 - **Medidas aplicables en obras, actuaciones urbanizadoras y procesos de construcción** (Atmósfera, Hidrología, Geomorfología, Suelo, Vegetación y fauna, Paisaje, Bienes Protegidos, Agua, Materiales. Residuos, Bienestar social).
- El desarrollo de estos sectores deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoyan. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre un sector dado y la ciudad consolidada.
- El nuevo sector no sectorizado **SUNS-CH1** deberá asumir los condicionantes del PEPMF y del POTAU en el caso que se produjese su aprobación. En este sentido se deberá realizar un estudio previo de no afección al acuífero y medidas relativas a la permeabilidad del sector como elemento de recarga del mismo:
- Las zonas verdes locales y generales adscritas al **SUNS. CH.1** deberán estar ejecutadas de modo que se permita la percolación de las aguas de lluvias al acuífero. En este sector, las

modificaciones topográficas serán nulas con el objeto de preservar el manto acuífero y paisaje calizo.

- El desarrollo de este ámbito estará condicionado por la **huella de ruido** definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento. Aquellos sectores afectados por la huella sónica del aeropuerto, deberán condicionar su desarrollo al cumplimiento del DECRETO 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. En el caso que su futuro desarrollo sea de uso global no residencial, se deberá ordenar asumiendo la separación de los usos productivos-residenciales mediante zona verdes, sistemas generales de espacios libre o equipamientos deportivo y/o SIPS.
- El Proyecto que desarrolle el sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan o colindan con el sector. Con objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, no se modificarán su recorrido ni su calado, procurando la integración de las vaguadas integración en los espacios libres, de modo que el desarrollo urbanístico no conlleve su desnaturalización.
- En los sectores **SUS CH-1** y **SUS CH-3**, se establecerá la posibilidad de destinar hasta el 20% del aprovechamiento edificatorio de cada sector con destino a usos pormenorizados distintos del residencial y compatibles con el mismo, como el terciario, la industria artesanal, dotacional privado o similares, siempre que se resuelvan los problemas de tráfico y de aparcamiento. Esta medida persigue el objetivo general de evitar procesos innecesarios de especialización de usos, abogando por la creación de áreas multifuncionales, de mayor riqueza y eficiencia y que conlleven menores necesidades de desplazamiento.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público de los sectores productivos, empresariales y logísticos, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- Aquellos sectores que prevean el uso global industrial-productivo deberán reservar el suelo para la ubicación de un punto limpio para la gestión del mismo.
- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos en los sectores empresariales y logísticos.
- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos (**SUS CH-6** y **SUS CH-7**) se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores colindantes con el suelo no urbanizable (especialmente el sector **SUS CH.2**) con objeto de establecer un límite "natural" con el mismo. A tal efecto se incorporará arbolado denso y de porte alto en el borde. Las traseras de las casas y naves industriales se considerarán como fachadas.
- En el sector **SUS CH.6** se establecerá una ordenación de usos que minimice las molestias y afecciones sobre las áreas residenciales limítrofes. A este efecto, se ubicarán en colindancia con el sector residencial contiguo los usos más compatibles con esta vocación (ésto es: los empresariales), localizando en el extremo opuesto los usos más impactantes (logísticos-por el ruido del tráfico- e industriales -según la tipología de actividad).
- El alumbrado público de las zonas verdes deberá realizarse a partir de energía solar. Con objeto de optimizar su consumo energético, las instalaciones hoteleras se dotarán de sistemas energéticos renovables.

- Se garantizará la creación de carriles exclusivos de movilidad no motorizada (vías peatonales y carriles bici), dotando de aparcamientos para bicicletas a las zonas verdes y los equipamientos. Esta red deberá permitir tanto la movilidad interna como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres y el Suelo No Urbanizable contiguos.
- Se forestarán las áreas de los sistemas general y local de espacios libres de los sectores **SUS CH.1, SUS CH.2, SUS CH.3, SUS CH.4 y SUNS. CH.1** que lo precisen. Las zonas verdes de las áreas industriales presentarán vegetación de porte arbóreo.
- Se valorará la posibilidad de adoptar, para las grandes zonas verdes, una tipología de parque forestal o periurbano. Ésto condicionará la implantación de especies vegetales, favoreciendo las autóctonas y reduciendo al máximo las que tengan requerimientos de jardinería relevantes; en las zonas verdes así diseñadas se adoptará un mantenimiento rústico, con menores necesidades de riego.
- Con el objeto de limitar la presión sobre el recurso agua, se favorecerá la creación de piscinas comunitarias en detrimento de las de carácter particular en las áreas residenciales.

VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO MEDIO -ALTO DEL RECURSO SUELO, LA ADOPCIÓN POR EL PLANEAMIENTO DE CRITERIOS DE SENSIBILIDAD AMBIENTAL, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL MODERADO.

EL SECTOR SUS CH.7 DEBIDO A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA Y A LA CERCANÍA DEL AEROPUERTO SE ESTIMA QUE EL IMPACTO ES COMPATIBLE.

VALORACIÓN APARTE MERECE LOS SECTORES SUS CH.3, SUS CH.4 SUNS CH.1, CUYO IMPACTO SE CONSIDERA SEVERO AL ENCLAVARSE EN EL COMPLEJO SERRANO DE INTERÉS AMBIENTAL DE LA SIERRA DE MIJAS Y SOBRE EL ACUÍFERO.