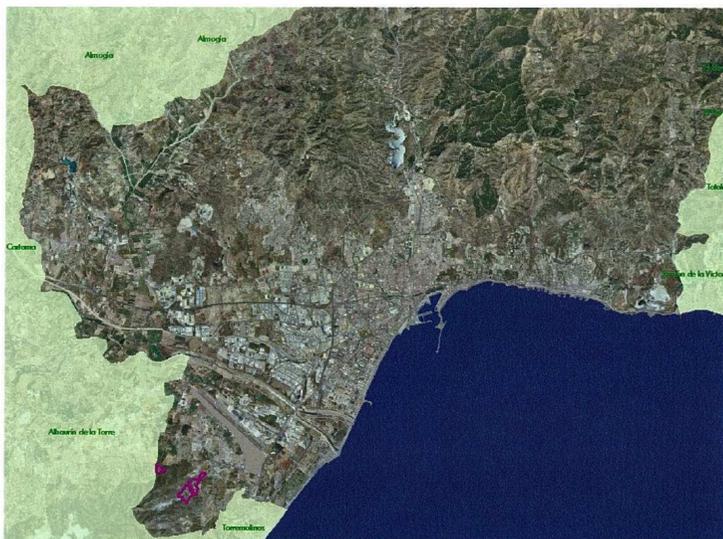


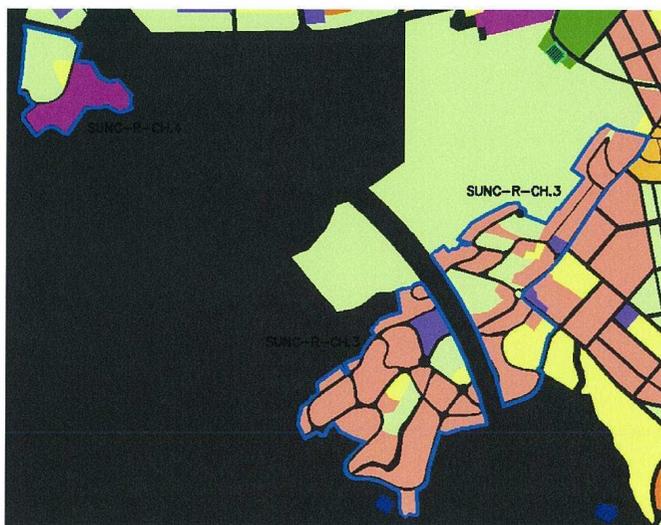
**CHURRIANA 2**

**SUNC-R CH-3 IMPACTO: MODERADO**

**SUNC-R CH-4 IMPACTO: SEVERO**



**Situación**



**Localización**

**DATOS BÁSICOS:**

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
<b>SUNC-R CH-3</b> Sierra de Churriana	335.049	Urbanizaciones, formaciones de matorral disperso con arbolado, áreas agrícolas heterogéneas en secano y formaciones de matorral disperso con arbolado	Pastizal con matorral	Suelo Urbano No Consolidado Remitido	Residencial
<b>SUNC-R CH-4</b> Jabalcuza	59.502	formaciones de arbolado con matorral disperso	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado Remitido	Hotelero

**ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:**

- **Elementos Territoriales:** Acuífero de Churriana utilizado para consumo humano, Arroyo de Cañada de Ceuta, Vegetación Natural (manchas densas de pino con matorral), suelos en uso agrícola.
- **Límites con:** zonas mineras, Sistema General Viario (que divide el sector en dos partes), urbanizaciones, suelo no urbanizable.
- **Incidencias:** Proximidad a Hábitats de Interés y a Yacimientos (ver ficha unidades ambientales). Cercanía a la explotación de la Cantera de Churriana. En esta zona ya existe urbanización, con edificaciones en diferentes grados de dispersión y ocupación como primera residencia, piscinas privadas y equipamientos deportivos.  
  
El SUNC-RCH-4 colinda con la vía pecuaria denominada "Vereda de Alahurín el Grande".
- **La Sierra de Churriana protegida en la Aprobación Inicial y por el POTAUM se ha ocupado con los suelos de Jabalcuza.**

**IMPACTOS**

**Matriz de Identificación de Impactos**

	Medio Físico	Medio Biótico	Paisaje	Elementos Territoriales	Recursos	Medio Socioecon.
<b>Clasificación del Suelo; Cambio de Uso</b>						
<b>Usos, densidades y edificabilidad</b>						
<b>Otros</b>						

**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 y la adopción de medidas correctoras.

El impacto sobre la sociedad de las actuaciones previstas en el sector **SUNC-R CH-3** es positivo, ya que se procederá a la estructuración de las urbanizaciones y a la dotación de las infraestructuras y equipamientos necesarios para el establecimiento de un área urbana, completando su trama. De este modo se verá mejorada la prestación de los servicios urbanos básicos, que en su valoración se catalogó como deficitario.

La potencia de este sector se verá incrementada con la construcción del viario estructurante que lo divide en dos, y que mejorará su accesibilidad.

De otro lado, la ocupación de suelos de gran valor agrológico, aportan 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 existente en la actualidad.

Para el sector **SUNC-R CH-4** el impacto mas grave, derivado de la ocupación del suelo, se relaciona con la afección al acuífero, afección a la vegetación, afección a la geomorfología y paisaje. Aunque se localiza fuera de la zona protegida por el Plan Especial, ocupa parte de la superficie cartografiada como de recarga del acuífero de Churriana.

También es necesario valorar como impacto negativo la afección del sector a la vía pecuaria denominada "Vereda de Alahurín el Grande", aunque esta es fácilmente abordable desde las Medidas Correctoras.

A su vez, los terrenos sobre los que se enclava el sector **SUNC-R CH-4** se encuentran protegidos por el POTAM como áreas de interés ambiental.

A diferencia del sector **SUNC-R CH-3**, este sector no está ocupado por edificaciones y la presencia de arbolado, aunque disperso es mayor.

#### • Usos, densidades y edificabilidad:

- La **tipología de edificación** establecida permite, por su baja densidad, una transición muy adecuada hacia el Suelo Urbanizable con el que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística. Las grandes superficies verdes permitirán, así mismo, conservar una importante superficie de infiltración del acuífero, lo cual supone un impacto positivo sobre el medio hidrológico. Por contra, la dispersión de la edificación obliga a una mayor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se pierde 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 aplican medidas correctoras para minimizar este impacto.
- La ordenación propuesta, incluye una reserva de suelo destinada a usos comerciales, que satisfarán las necesidades cotidianas de los residentes en el sector, reduciendo las necesidades de desplazamiento. Se establece además una medida correctora que pretende reforzar la **multifuncionalidad**; todo ello se valora positivamente.
- El sector contempla además la creación de **equipamientos** destinados a proporcionar servicios básicos a sus residentes. Esto se valora como positivo para la sociedad. Y viene a responder a parte de los déficits detectados. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a estos equipamientos.
- La distribución de los equipamientos y sistemas de espacios libres garantiza una adecuada **accesibilidad** (en términos de proximidad) desde los diferentes puntos del sector. Dado que se prevé que el sistema general viario que atravesará el sector canalice un importante volumen de tráfico, será necesario incluir medidas de seguridad que minimice el riesgo de accidentes. Finalmente, la ordenación marcada muestra viarios de carácter irregular, lo que aporta calidad ambiental a la actuación, por "naturalizar" el paisaje.

#### • 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 el siguientes matices: en lo que se refiere a la vegetación y el acuífero. El incremento de la edificación conllevará no sólo una pérdida de vegetación importante, sino también la reducción de la superficie de infiltración del acuífero, que resulta más importante en el **SUNC-R CH-4**, puesto que se incluye dentro de la zona de infiltración. Se establecen 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 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.
- En este sentido también se consideran los efectos de deterioro del confort sonoro por causa del funcionamiento del aeropuerto. Las medidas correctoras diseñadas a tal efecto se incluyen en el programa de actuación del aeropuerto, que deberá garantizar que su almendra sónica no afecta negativamente a la población instalada en estos sectores.
- La proximidad de la cantera de Churriana puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que pueden causar molestias puntuales. Se establece una medida correctora en esta línea.
- La colindancia del sector **SUNC-R CH-3** con el arroyo Cañada de Ceuta introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.
- Para el sector **SUNC-R CH-4** se diseñan medidas correctoras dirigidas a evitar la afección a la Vereda de Alahurín el Grande.

#### 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).
- En el sector **SUNC-R 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.
- Para las dos actuaciones, deberá realizarse 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 incorporará arbolado denso y de porte alto en los límites norte y oeste del sector, que cumplirán además una función de barrera frente al polvo procedente de la cantera situada al oeste del sector. Las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- **SUNC-R CH-3** deberá garantizar la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de Cañada de Ceuta 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 los dos sectores, 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. 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.
- 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 garantizarse, en términos de seguridad, la permeabilidad entre las dos partes del sector **SUNC-R CH-3**.
- La ordenación del **SUNC-R CH-4** excluirá la vereda de Alahurín el Grande de forma que se garantice la superficie íntegra de la vía, así como su recorrido.
- 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. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.
- 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 prohíbe expresamente la toma de agua subterránea.
- En los dos sectores y especialmente en **SUNC-R CH-4**, 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 estos sectores deberá realizarse a partir de energía solar.

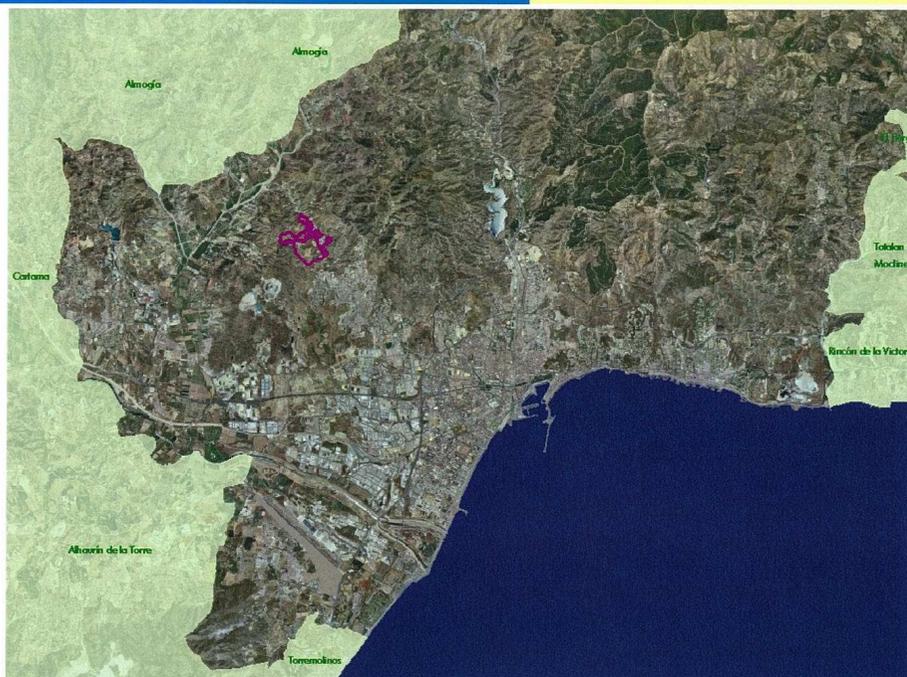
#### VALORACIÓN GLOBAL.

**PARA SUNC-R CH-3 TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO MODERADO, QUE CONTRIBUYE A INTEGRAR USOS YA EXISTENTES Y LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZAR LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL MODERADO.**

**EN EL SECTOR SUNC-R CH-4 LA VALORACIÓN GLOBAL DEL IMPACTO ES SEVERO COMO CONSECUENCIA DE LA DISMINUCIÓN DEL AREA DE INFILTRACIÓN A LACUIFERO, QUE ES IMPOSIBLE CORREGIR, Y UNA SITUACIÓN DIFERENTE EN CUANTO A LA INSTALACIÓN DE USOS RESIDENCIALES EN LA ACTUALIDAD.**

**PUERTO DE LA TORRE 1**

**IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

**DATOS BÁSICOS:**

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
<b>SUS PT-1</b> San Cayetano	845.365	Mosaicos de matorral y urbanizaciones	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
<b>SUNC-R-PT-4</b> El Cortijillo	23.879	Mosaicos de matorral y urbanizaciones	Arbolado con matorral	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

**ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:**

- **Elementos Territoriales:** Suelos de Valor Paisajístico, Suelos Con pendientes excesivas / Alta erosión, Arroyadas y cauces estacionales. Vía Pecuaria Cordel de Málaga a Antequera.
- **Límites con:** la Vía Pecuaria "Cordel de Antequera" y el Cauce divide el sector SUS PT 1 en dos ámbitos. Los dos sectores analizados colindan con la carretera C-3310, que les sirve de acceso. El resto es Suelo Urbano, Suelo No Urbanizable y edificaciones dispersas.
- **Incidencias:** edificaciones aisladas, urbanizaciones, red de caminos, pies arbóreos dispersos.

**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 en principio **de baja a muy baja**, por su ubicación en espacios de elevada calidad ambiental (arbolado con matorral y vega). Sin embargo, la existencia de urbanizaciones y edificaciones aisladas marca una necesidad de intervención. En base a todo lo anterior, el impacto del cambio de uso se valora en, estos sectores, inicialmente como **MODERADO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

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.

• **Usos, densidades y edificabilidad:**

El desarrollo de estos sectores, 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 que, por lo demás, presenta una edificabilidad media-baja en consecuencia con su ubicación en el límite del entorno construido. Estas condiciones matizan el impacto del cambio de uso, puesto que el sellado de suelo es bajo, como la afección al paisaje. Por contra, la dispersión de la edificación obliga a una mayor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se pierde eficiencia ambiental (mayor riesgo de fugas, mayores consumos energéticos, etc.).

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 minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

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

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

Distribución de usos. La ordenación pormenorizada propuesta responde al esquema que se muestra más arriba. Esta propuesta, para el sector **SUS PT-1**, pasa por la disposición de las áreas residenciales de baja densidad en las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable, donde ya se han implantado usos de esas características, reservándose el interior del sector a las residencias de densidad media y a los equipamientos. En el caso de **SUNC-R-PT-4**, la densidad máxima es de 13 viv por Ha. Desde el punto ambiental, y dados los condicionantes que imponen la existencia de usos a integrar en la ordenación, el esquema se considera positivo, permitiendo la mejor transición posible entre las áreas urbanas y las rurales.

Junto con las viviendas libres de baja y media densidad, el sector **SUS PT.1** prevé la implantación de usos terciarios, lo que contribuye a diversificar los usos y a 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.

- **Ubicación de las zonas verdes.** La creación de un colchón de zonas verdes entorno al cauce que divide el sector en dos ámbitos, permite integrar el arroyo en la ordenación al tiempo que se contribuye a la protección del dominio público y de su biodiversidad asociada. Se establece además una medida correctora encaminada a mejorar la calidad ambiental de este espacio de ribera. Esta franja verde tiene además continuidad con un segundo cordón verde de orientación norte-sur, que se diseña como colchón de la vía pecuaria "Cordel de Antequera a Málaga" y que enlaza con los crecimientos situados al sur del sector. De este modo, el sistema de espacios libres permite la conexión entre el medio construido y el de carácter natural-rural y proporciona un medio de protección para los elementos territoriales presentes en el sector. Por otra parte, y para reforzar este papel de "pasillo", y su uso público, se establece una medida correctora.
- Este sector contempla la creación de **equipamiento** destinado 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.
- **Otros:**
  - Es un crecimiento que permite ocupar terrenos **fuera de la ronda**, avanzando de este modo sobre suelos 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. Sin perjuicio de lo anterior, deberá prestarse especial atención a la hidrología superficial, procurando la no alteración de las líneas naturales de escorrentía. Se establece para ello una medida correctora.
- 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 al diseño del edificios que tratan de minimizar la afección acústica.
- La existencia de un cauce de entidad, que divide el sector en dos ámbitos, introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.
- 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.

**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).
  - En el sector **SUS PT-1**, 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 conllevan menores necesidades de desplazamiento.
  - 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 **SUS PT-1** y el PERI del **SUNC-R-PT 4** 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 30% (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. La ordenación pormenorizada indicativa tendrá que adaptarse, en lo necesario, a este requisito.
- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo que divide el sector **SUS PT-1** en dos ámbitos 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 estos dos sectores 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.
- 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, las áreas urbanas contiguas (futuras) y el Suelo No Urbanizable.
- El PPO deberá contener un informe de viabilidad emitido por el órgano competente sobre las afecciones a la vía pecuaria afectada en el sector. En cualquier caso este informe será vinculante a la aprobación definitiva del PPO.
- Deberá garantizarse, en términos de seguridad, la permeabilidad entre el sector y los suelos urbanos situados al sur, al otro lado del sistema general viario estructurante.
- Se forestarán las áreas de los sistemas locales de espacios libres que lo precisen, especialmente en las zonas donde exista ya cierta vegetación de ribera.
- Se valorará la posibilidad de adoptar, para las grandes zonas verdes, una tipología de parque forestal o periurbano. Esto 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.
- 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.
- El desarrollo de este sector deberá condicionarse a la existencia de las infraestructuras básicas (viarias, accesos, gestión del agua, etc.) sobre las que se apoya. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.

#### VALORACIÓN GLOBAL

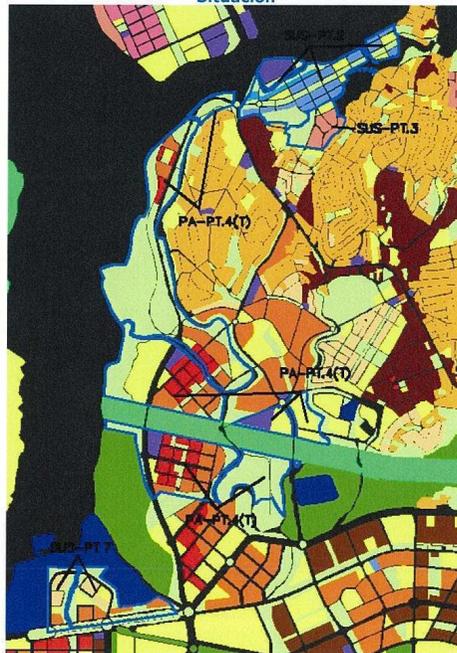
**TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO Y QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO IMPORTANTE LOS RECURSOS PAISAJE Y SUELO, AL TIEMPO QUE LA CONTRIBUCIÓN A INTEGRAR USOS YA EXISTENTES Y LA INCORPORACIÓN DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS PROPUESTAS, PARA MINIMIZAR LOS IMPACTOS DEFINIDOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL INICIALMENTE MODERADO.**

**PUERTO DE LA TORRE 2**

**IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

**DATOS BÁSICOS:**

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
<b>SUS PT-2</b> Santa Catalina	232.907	Mosaico de cultivos con vegetación natural, matorral disperso y urbanizaciones	Arbolado con matorral Ríos Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
<b>SUS PT-3</b> Salinas II	64.122	Urbanizaciones y matorral disperso	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
<b>SUS PT-5</b> Asperones	174.006	Urbanizaciones y matorral disperso	Arbolado con matorral	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
<b>PA PT-4</b> Lagar de Oliveros	1.065.544	Mosaico de cultivos con vegetación natural, en seco y regadíos. Zonas mineras. Zonas en construcción y edificaciones.	Forestal denso Arbolado con matorral Pastizal con matorral La Vega. Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial

**ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:**

- **Elementos Territoriales:** Arroyo de las Cañas, Arroyadas y cauces estacionales, Suelos de Valor Paisajístico, Suelos Con pendientes excesivas / Alta erosión, Zonas para la potenciación de la biodiversidad (riberas de reforestación) ligadas al arroyo de las Cañas. Matorral disperso con pies arbóreos aislados y pequeñas concentraciones de arbolado al margen de caminos.
- **Límites con:** Suelo No Urbanizable, Nueva infraestructura Viaria, urbanización El Ventorrillo, áreas que acogerán nuevos crecimientos, carretera C-3310, que ocupa la vía pecuaria "Cordel de Antequera a Málaga". Arroyo de las Cañas/Cañaveral.
- **Incidencias:** Edificaciones dispersas y cortijos, red de caminos. Proximidad a cantera "Complejo Medioambiental Los Ruíces". **El SUS PT.7** asume un conjunto de viviendas sociales denominadas Los Asperones y en el mismo sector una cantera de materiales áridos.

**IMPACTOS**

**Matriz de Identificación de Impactos**

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

### 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 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. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Este sector contribuirá al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

En el extremo opuesto, la ocupación de 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.

#### • Usos, densidades y edificabilidad:

La implantación de usos productivos-empresariales en el entorno del sector **SUS PT.2** se considera estratégicamente apropiada, por enclavarse en un nudo de comunicaciones. Sin embargo, este sector se encuentra rodeado de usos residenciales, y limita con la ribera del arroyo de las Cañas/Cañaveral. Esto determina que los impactos asociados a las actividades industriales sean potencialmente intensos. Se establece una medida correctora para minimizar esta afección, dirigida a las limitaciones de tipos de actividades a instalarse.

La implantación de usos residenciales en el entorno de los sectores **SUS PT.3, PA PT.4 y SUS-PT.7** se estima adecuada, puesto que da continuidad a las áreas residenciales situadas al este, consolidando el futuro viario estructurante, al oeste, como límite del ámbito urbano. Los sectores, presentan además una edificabilidad y edificabilidad media-baja características apropiadas para el contacto con SNU. Tanto las medidas correctoras, como los usos pormenorizados asignados por el PGOU contribuyen a crear cierta multifuncionalidad en estos espacios, en los que coexisten usos residenciales, espacios verdes y 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.).

La ubicación del ámbito de estudio en un espacio afectado por limitaciones de carácter paisajístico y por pendientes excesivas / alta erosión, obliga al establecimiento de cautelas específicas para minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

#### • Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

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

- **Distribución de usos.** En el sector **SUS PT.3** la parcela colindante con los usos terciarios del **SUS PT.2** se destina a equipamientos, protegiendo así las viviendas de posibles molestias procedentes del polígono.
- Ubicación de los **espacios verdes:** las zonas verdes del sector **SUS PT.3** se ubican en las áreas de mayor pendiente, minimizando las afecciones sobre la geomorfología y el paisaje que ocasionarían los desmontes de situar allí las viviendas. En el caso del **SUS PT.7** y **PA PT.4** las zonas verdes se disponen en el borde de contacto con el sistema técnico propuesto por el Plan., se trata de una franja verde paralela a la ribera del arroyo de las Cañas que permite integrarlo en la ordenación respetando el dominio público, disponiéndose otra parte de la dotación verde en conexión

- Todos los sectores incluyen **equipamientos** que permitirán la satisfacción de necesidades básicas entre sus usuarios, 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. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí; cabe señalar, no obstante, que la presencia de **arroyadas y cauces estacionales** marca la necesidad de establecer medidas especiales para minimizar los impactos sobre la hidrología superficial.
- 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 afección acústica. Dado que se preve que el sistema general viario que limita los sectores canalice un importante volumen de tráfico, será necesario incluir además, medidas de seguridad que minimicen el riesgo de accidentes.
- En el sector productivo, se generarán residuos peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente. 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 establecen medidas correctoras en esta línea.
- La presencia del arroyo de las Cañas, introduce cierto riesgo de inundabilidad que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.
- Los sectores **SUS PT.2, PA PT.4 y SUS PT.3** incluyen dentro de su ámbito una zona protegida por Planificación Urbanística para la potenciación de la Biodiversidad (**riberas de reforestación**), ligada arroyo de las Cañas. 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 objeto de estudio. En cambio, sí procede valorar aquí el hecho de que la ordenación pormenorizada indicativa propuesta por el PGOU disponga sobre este espacio, además de zonas verdes, otros usos típicamente urbanos (ej. equipamientos). Para controlar un potencial impacto negativo sobre el paisaje, la hidrología y la vegetación se establece una medida correctora.
- La proximidad de la cantera "Complejo Medioambiental Los Ruíces" puede ocasionar impactos relacionados con el arrastre de partículas en suspensión, que causarán molestias puntuales a la sociedad relacionadas con la contaminación del aire. Se establece una medida correctora en esta línea.

### 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).

- **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 apoya. Su ejecución deberá justificarse en base a las necesidades del municipio de Málaga, evitándose -salvo excepción justificada- la creación de vacíos entre este sector y la ciudad consolidada.
- Deberá garantizarse la no inundabilidad de los terrenos por causa del arroyo de las Cañas mediante un estudio específico que analice un periodo de retorno de 500 años.
- Los proyectos que desarrollen los sectores objeto de análisis deberán garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan y colindan con el sector.
- Junto con las medidas específicas de protección del paisaje y de las pendientes excesivas ya contempladas por el Plan General, los Planes Parciales que desarrollen estos sectores deberán 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. Se incorporará además arbolado denso y de porte alto en el límite oriental del sector SUS PT.3 para que cumpla además una función de barrera frente al polvo procedente de la cantera situada al oeste del sector. Las traseras de las casas y las naves (en el caso del sector SUS PT-2) 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 30% (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. La ordenación pormenorizada indicativa tendrá que adaptarse, en lo necesario, a este requisito.
- 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".
- En el sector **SUS PT.7** será necesario previa aprobación definitiva del PPO certificar la no contaminación de los suelos actualmente en explotación de material árido.
- En los sectores **SUS PT-3, PA PT.4 y SUS PT-7** 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 recomienda que el sector **SUS PT.2** adopte un uso global terciario o logístico. De mantenerse un uso productivo (industrial), las actividades susceptibles de implantarse en el polígono quedarán limitadas:
  - No se admitirán actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera.
  - Las licencias de actividad quedarán condicionadas a la sujeción a los límites de emisión sonora establecidos en la legislación vigente.
  - La licencia de actividad estará sujeta a la justificación de la naturaleza y destino de las aguas residuales de carácter industrial.
- Sin perjuicio de lo anterior, en el sector **SUS PT.2** 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, localizando en

el extremo opuesto los usos más impactantes (logísticos-por el ruido del tráfico- e industriales -según la tipología de actividad).

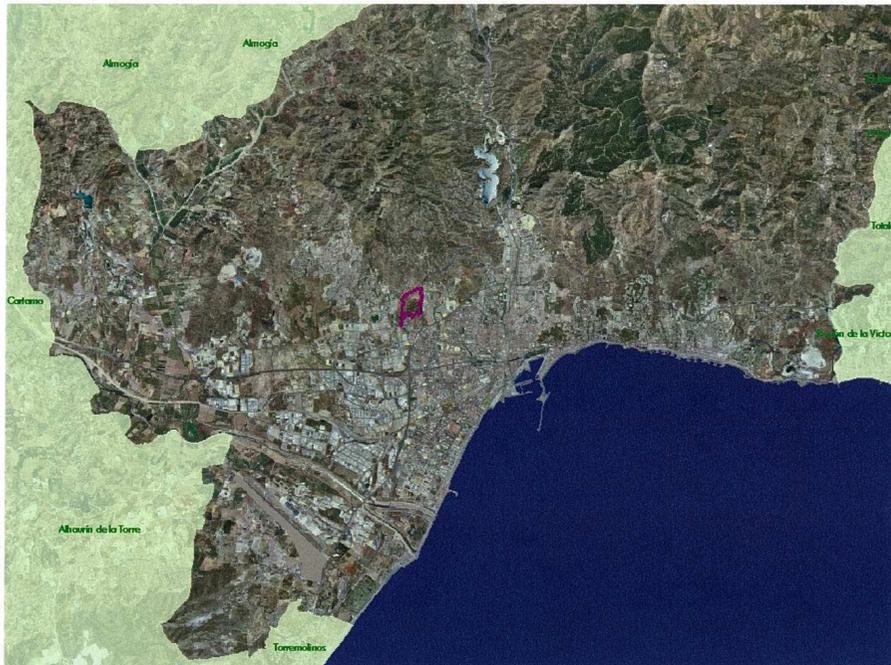
- Se procurará mantener la vegetación existente, ubicando los sistemas verdes locales en las zonas de mayor concentración de pies naturales, o manteniendo los árboles en el viario. Cuando ésto no sea posible, los ejemplares naturales maduros serán trasladados a las zonas verdes.
- La red de caminos existente se aprovechará, en la medida de lo posible, como base del viario de los sectores.
- 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 las áreas urbanas contiguas en términos de seguridad.
- 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. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.
- El Plan Parcial que desarrolle el ámbito 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.
- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en el sector productivo (**SUS PT-2**) se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector SUS PT-2, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- Las zonas verdes de las áreas productivas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.

#### VALORACIÓN GLOBAL.

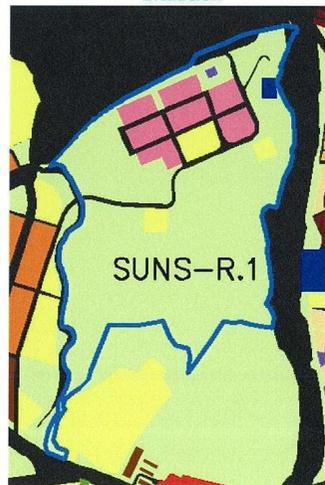
**TENIENDO EN CUENTA QUE EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO MEDIO DEL RECURSO SUELO, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN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

**ROSALEDA**

**IMPACTO: MODERADO**



Situación



Localización

**DATOS BÁSICOS:**

Sector	Superficie (m <sup>2</sup> )	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
<b>SUNS R-1</b> La Ermita	356.375	Urbanizaciones, matorral disperso, mosaicos de cultivos con vegetación natural	Pastizal denso. Arbolado con matorral Pastizal con matorral Urbano Yacimientos	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial

**ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:**

- **Elementos Territoriales:** la topografía movida de la mayor parte del sector junto con el escaso suelo desarrollado, ha favorecido el florecimiento de una masa de vegetación bien conservada aumentada en la reforestación de los años 60. Esta zona es cabecera de un alveolo del arroyo Teatinos, que a su paso por la ciudad consolidada se encuentra totalmente transformado.

El paisaje de la vertiente sur y la llanura donde se localizarán las edificaciones, son áreas clasificadas como de alta sensibilidad paisajística y de riesgo de erosión.

En la parcela de referencia y sus inmediaciones se localizan zonas de cautela por yacimientos, así como cauces y arroyadas de carácter temporal.

- **Límites con:** Suelo No Urbanizable de Alta Sensibilidad Paisajística y riesgo de erosión por el norte. Por el este limita con la ronda oeste a la altura de San Alberto y al sur y oeste con suelo urbanizable del planeamiento en vigor. Sistemas Generales Viarios.

- **Incidencias:** el vial propuesto de enlace entre el nuevo sector con San Alberto y Hacienda Cabello. Por otras parte, a escasos 550m de longitud se localiza la ETAP El Atabal. Instalaciones del antiguo club La Ermita

**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 los suelos objeto de análisis 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, VPO, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

El sector contribuirá a la ejecución de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

### • Usos, densidades y edificabilidad:

La propuesta para este sector acoge usos residenciales de baja densidad y edificabilidad, 11viv/ha – 0,1160m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s respectivamente y parcela unitaria de 600m<sup>2</sup> para uso comercial. El Plan General asigna una densidad global baja en consonancia con el carácter de límite urbano (que en esta zona queda definido por la ronda oeste) y con la presencia de elementos de interés forestal englobados en las zonas verdes. La densidad asignada se considera, por lo tanto, positiva desde el punto de vista ambiental, así como la introducción de un espacio de uso comercial, que favorece la diversificación funcional del sector. Se establece además una medida correctora encaminada a acentuar la multifuncionalidad del ámbito de crecimiento.

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 minimizar la afección a estos elementos del medio; además de las condiciones específicas previstas por el PGOU en este sentido, se establece una medida correctora con fines preventivos.

### • Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

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

- Ubicación de los **espacios verdes**: las zonas verdes del sector se ubican en las áreas de interés forestal, lo que permite la conservación de la vegetación natural existente en la zona. Este parque, proporciona además una separación protectora con respecto a los viales estructurantes que limitan el sector por el este y el oeste. Dadas las características de superficie y vegetación de este espacio verde, se establecen medidas correctoras que optimicen (en términos de consumo de recursos) su mantenimiento. Se establece una medida correctora dirigida a optimizar la accesibilidad a este espacio verde y a incrementar su valor natural.
- El sector incluye espacios dedicados al **equipamiento** que permitirán la satisfacción de necesidades básicas entre sus usuarios, 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. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí; cabe señalar, no obstante, que la presencia de arroyadas

y cauces estacionales marca la necesidad de establecer medidas especiales para minimizar los impactos sobre la hidrología superficial.

- De otro lado, la red de caminos existente en las parcelas de análisis proporcionan una oportunidad de utilizarlos para minimizar los impactos ambientales asociados.
- Será prevé la demolición de las instalaciones del antiguo club La Ermita que no se incluyan en la ordenación.
- 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 adoptará el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación de sectores y el diseño de edificios que tratan de minimizar la afección acústica. Dado que se prevé que los sistemas viarios (y especialmente la ronda oeste) que limitan el sector canalicen un importante volumen de tráfico, será necesario incluir además, medidas de seguridad que minimice el riesgo de accidentes.
- 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.
- De otro lado, la presencia de la estación de tratamiento de aguas "ETAP El Arrabal" al sector **SUS R.1**, no se considera potencialmente impactante sobre el sector, dada la distancia al mismo y los elementos que se interponen entre esta instalación y las viviendas (otras edificaciones y zonas verdes). Es importante precisar además que se trata de una planta potabilizadora, no de tratamiento de aguas residuales, por lo que el potencial impacto es muy reducido, circunscribiéndose a la aparición de olores procedentes de los agentes desinfectantes.

## 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 este sector 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.

- 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.
- 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 30% (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.
- 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.
- Se forestarán las áreas del sistema de espacios libres que lo precisen.
- El alumbrado público de las zonas verdes deberá realizarse a partir de energía solar.
- 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 el Suelo urbano, los Sistemas Generales, áreas residenciales 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. La instalación de elementos de seguridad deberá hacerse extensiva a los límites con las edificaciones.
- 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 BAJO, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS Y LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL **MODERADO**.**