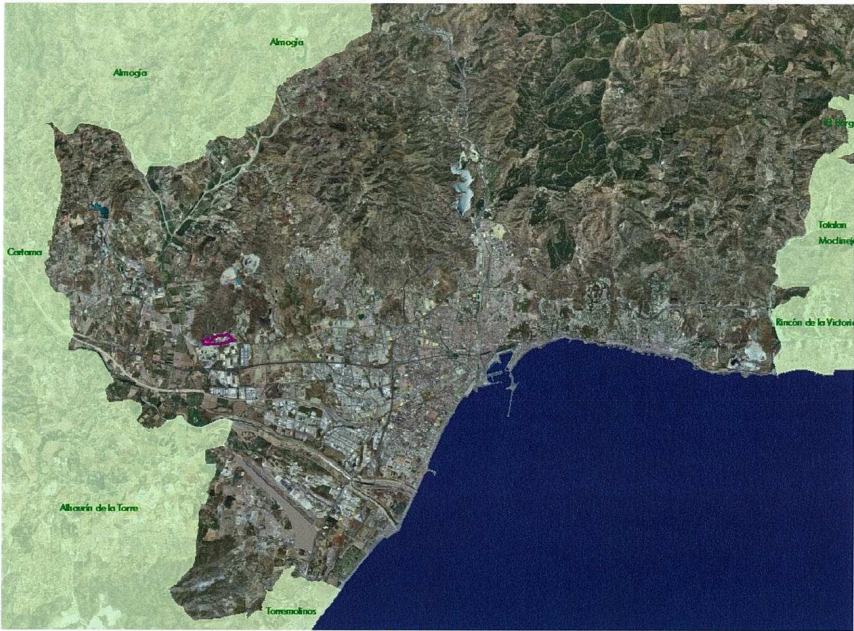
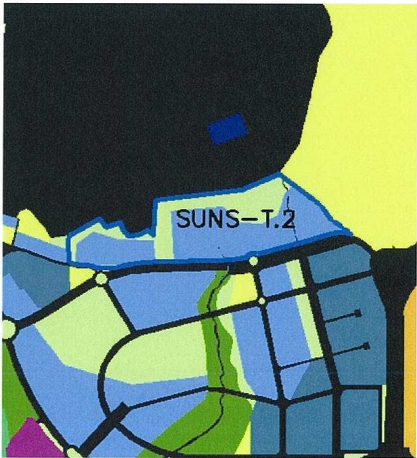


TEATINOS

IMPACTO: POSITIVO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNS T-2 Asperones	194. 055	Matorral disperso, Pastizal continuo, urbanizaciones, zonas mineras	Pastizal con matorral Urbano Canteras	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** Se trata de una zona de extracción de mineral para la actividad cerámica. Con respecto a la hidrología superficial, destaca la presencia del arroyo del Boticario y del Prado Jurado, que estarán afectados por la actuación. En este sentido, **la Declaración Previa** estimaba oportuno la protección de las hoyas (lagunas resultado de la excavación) que se dispersan entre estos sectores por su diversidad faunística y singularidad de la masa de agua.

Por otra parte, la propia actividad minera ha provocado la afección sobre el suelo, la capa freática y el paisaje. Finalmente, una destacada área sensible dentro de este sector es la propia topografía, con pendientes importantes en su mitad occidental.

La Vereda de Pizarra a Málaga transcurre aparentemente por el sur del sector (A-7076).
- Límites con:** La red básica (A-7076) al sur. El Tanatorio limita la nueva zona productiva por el noreste. Al este limita con las primeras estribaciones del río Campanilla y al oeste con la segunda fase del área industrial de Los Asperones.
- Incidencias:** es una zona extractiva muy alterada por la propia actividad: pozas, frentes de explotación y residuos de rechazo ocupan este sector, en el que presumiblemente exista contaminación del suelo. Además existen edificaciones en ambas piezas del sector, dedicadas a la producción del sector cerámico en general.

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**. La presencia de elementos antrópicos obliga a modular esta calificación. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente de **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 urbanizable, permitirá cubrir las necesidades de suelos productivos que pudieran desarrollarse a medio-largo 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. De lo anterior se desprende que la actuación tendrá una repercusión positiva sobre la sociedad.

Con este cambio de uso, la actividad extractiva quedará mermada hasta su desaparición. Si bien pudiera parecer un impacto negativo sobre la sociedad, la nueva clasificación del suelo no elimina el carácter productivo de este espacio, sino que modifica el sector de actividad susceptible de desarrollarse en el mismo. Se establecen medidas correctoras para garantizar que, con carácter previo a la implantación de nuevos usos, quedan resueltos las posibles situaciones de contaminación de suelos en este área; en este sentido, se considera que el Plan General contribuirá a solventar una incidencia existente en el territorio, lo que se valora positivamente.

Las incidencias causadas por las actividades previas de la zona determinan que, en este caso, la ocupación de suelos de vega, no tenga un impacto significativo; en cualquier caso, se establecen medidas correctoras preventivas frente a potenciales impactos sobre el suelo y la hidrología.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

Este sector presenta una edificabilidad media-baja, de 0.35 m²t/m²s para los usos productivos propuestos. La proximidad del tanatorio y del Cementerio San Gabriel, provoca que el tipo de uso en la nueva clasificación del suelo sea positiva.

Es una zona con especiales condicionantes paisajístico y riesgos de erosión, por lo que la densidad y edificabilidad propuestas deberán acomodarse a la escasa topografía natural que queda en banda oeste del sector. En este sentido, al ser una zona expuesta, desde el punto de vista paisajístico desde los viales de gran capacidad, se deberá desarrollar las edificaciones en las cotas más bajas salvaguardando las cotas más elevadas. Este aspecto, recogido en las determinaciones orientativas de la ordenación se valora positivamente.

En la zona de contacto con el Suelo No Urbanizable, no se prescriben determinaciones estructurales ni orientativas para el sector, por lo que se deberá abordar mediante medidas correctoras. A su vez, la densidad propuesta permitirá la integración de los elementos territoriales de interés, tales como los arroyos y la geomorfología.

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

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

- **Distribución de usos y ubicación de zonas verdes:** Dentro de las determinaciones orientativas, se pretende organizar la edificación en las cotas más bajas próximas a la carretera de la Colonia de Santa Inés, quedando las zonas más elevadas para los espacios libres. Los espacios libres, deberán arbolarse en la mayor superficie posible de modo que se evite la erosión de las zonas de mayor pendiente. Estas determinaciones, no vinculantes, se valoran positivamente puesto que se recogerán en las medidas correctoras específicas de este sector. Se establecen medidas correctoras dirigidas a incrementar la accesibilidad.
- Sobre la colindancia con el Suelo No Urbanizable al norte del área de crecimiento, al igual que con el **equipamiento** municipal (Cementerio-Tanatorio) al este, no se establecen condiciones para la ordenación, por lo que para la integración de esta pieza en el entorno, se matizará ambientalmente mediante las medidas correctoras asumidas por el Plan.

- La afección sobre la hidrología superficial es relevante, la ausencia de ordenación y/o directrices para su integración en el sector provoca un impacto moderado. Este impacto negativo estará matizado por la aplicación de las medidas correctoras.

- **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 la actividad actual de los terrenos, deberá realizar el proyecto y ejecución de restauración y sellado de la cantera. 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 un bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño del edificio que tratan de minimizar la afección acústica.
- Como consecuencia de la actividad industrial, 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 adoptaran todas las medidas diseñadas para mejorar la eficiencia energética.

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).
- Consideración, en la medida en que resulten aplicables, de las **Medidas Correctoras para Cementerios**.
- 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.
- El Plan de Sectorización deberá asumir para su aprobación las siguientes medidas correctoras:
 - Con el objeto de integrar la actuación en un espacio tan alterado, desde el punto de vista del paisaje, las edificaciones deberán ocupar las cotas más bajas cercanas a la carretera MA-405, sin que ello signifique la canalización de los arroyos ni el estrangulamiento de su vaguada. A su vez,

las edificaciones y los viales interiores deberán adaptarse a las curvas de nivel, salvo que técnicamente no sea posible.

- El sector respetará las hoya existentes tal y como recoge la **Declaración Previa de Evaluación de Impacto Ambiental** y en las determinaciones orientativas de ordenación del Sector.
- Se dispondrá tanto en el borde con el suelo no urbanizable como con el equipamiento municipal (Cementerio-Tanatorio), una pantalla vegetal que alcance la altura adecuada. Esta pantalla debe ser natural mediante especies arbóreas y arbustivas que minimicen el impacto paisajístico sobre los suelos colindantes.
- 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.
- 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 el objeto de acomodar la ordenación a las arroyadas superficiales existentes, según se indican en el siguiente gráfico (arroyo del Prado de Jurado), no se modificará su recorrido ni su calado, integrando en espacios libres las vaguadas de modo que no se desnaturalicen los mismos.
- Se deberá justificar para la nueva zona de crecimiento, el cumplimiento si fuese necesario del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.
- El Plan de Sectorización que desarrolle este sector deberá justificar, mediante estudio técnico específico, la inexistencia de contaminación en el suelo o, en caso contrario, las medidas previstas para su gestión. A este particular, será de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de **suelos contaminados**.
- En este crecimiento, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.
- 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.
- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en el sector productivo se dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos independientemente del punto limpio del conjunto de los sectores.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.

VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE EL NUEVO SECTOR DE CRECIMIENTO PRODUCTIVO PROPUESTO OCUPARÁ UNA ZONA DEGRADADA POR LA ACTIVIDAD EXTRACTIVA. LA VALORACIÓN DE SUS PARAMETROS URBANÍSTICOS Y USOS GLOBALES PROPUESTOS, ASÍ COMO LAS MEDIDAS CORRECTORAS ADOPTADAS SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL POSITIVO.

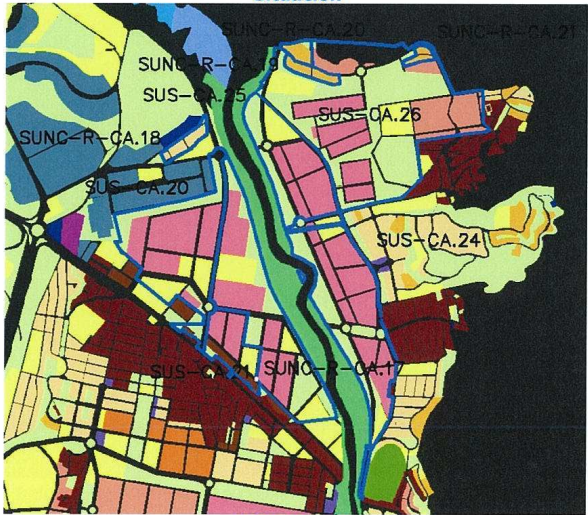
CAMPANILLAS 1

IMPACTO: SEVERO

SUNC :IMPACTO COMPATIBLE



Situación



LOCALIZACIÓN

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-20 Campanillas Noroeste	166.688	Matorral disperso, Áreas agrícolas homogéneas en seco y zonas en construcción	Vega Cuaternario. Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-21 Campanillas Noroeste	193.516	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, áreas en construcción y tejido urbano	Vega Cuaternario. Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-24 Colmenarejo Sur	184.222	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, áreas en construcción y tejido urbano	Vega Cuaternario. Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-25 Colmenarejo Oeste	110.513	Áreas agrícolas homogéneas en regadío	Vega Cuaternario. Vega Regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-26 Colmenarejo Norte	355.186	Áreas agrícolas homogéneas en regadío y tejido urbano	Vega Cuaternario. Vega Regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 17 Carril la Bodega	52.609	Tejido urbano	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC R CA 18 Casillas la Bodega	12.202	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC R CA 19 El Rayo Sur	10.629	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC R CA 20 El Rayo Norte	9.185	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC R CA 21 El Rayo Este	5.754	Edificaciones	Vega Cuaternario. Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** Los elementos más destacados de la hidrología son, además del acuífero subyacente, el río Campanillas y el arroyo de Los Pilones, que en algunos tramos ejercen de límites con varios sectores de crecimiento. Relevantes son también los Suelos Cuaternarios y de regadío de alto rendimiento agrícola. La vegetación natural riparia y los cultivos existentes representan los soportes más importantes para la fauna en este tipo de hábitat.
- Límites con:** el Río Campanillas los sectores **SUS-CA.20; SUS-CA.21 ; SUS-CA.24; SUS-CA.25**, con los núcleos urbanos de Campanillas, Colmenarejo, La Fresneda, Huertecilla; con la Carretera de Campanillas a Colmenarejo (MA-415)
- Incidencias:** Existen edificaciones antaño dedicadas al cultivo de la tierra como el Cortijo de Soler y Cortijo Huevero en los sectores **SUS-CA.20 y SUS-CA.21**.

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 general, **baja**. Así pues, el impacto del cambio de uso ha de valorarse inicialmente como **MODERADO**. Este impacto será matizado en base a las características concretas de la actuación que a continuación se describen.

La clasificación de estos sectores como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda que pudieran producirse a corto-medio y largo plazo en torno a los núcleos urbanos de Colmenarejo, Campanillas, Las Fresneda y Huertecilla. 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.

Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

El criterio de los sectores de **SUNC** es el de coser piezas o reordenar espacios ya dentro del tejido urbano, por lo que el impacto se valora inicialmente como **COMPATIBLE**.

La localización de los crecimientos sobre los suelos cuaternarios y de alto rendimiento agrícola en regadío provocará un impacto severo apoyado por la importante extensión ocupada. En este sentido, la localización en torno al río Campanillas, propuesto como uno de los principales corredores de biodiversidad del término, provocará de forma inequívoca un impacto severo, sensiblemente minimizado por la ordenación propuesta en los sectores.

Para los Impactos sobre el paisaje de vega (alta fragilidad y calidad media), no se proponen directrices ni condicionantes que lo minimicen. Con el fin de dotar a la actuación de elementos que reduzcan este impacto se diseñan en este capítulo toda una serie de medidas correctoras.

- Usos, densidades y edificabilidad:**

Los **usos** residenciales propuestos por el nuevo PGOU se integran en un territorio con una aptitud media-baja debido a las características físico-naturales del medio. Las áreas de crecimiento de uso residencial se integran en torno a los núcleos urbanos de Colmenarejo, Huertecilla, Campanillas y La Fresneda.

Todos los sectores de crecimientos tendrán un uso global residencial, en la margen derecha del río Campanillas. La densidad y edificabilidad propuesta, varían entre media y alta, 31-44 viv/ha y 0.35-0.45 m²s/m²t, respectivamente, lo que resulta negativo desde el punto de vista ambiental, dadas las características físico-naturales (suelo, riesgo de inundación y paisaje) de los terrenos ocupados. La tipología de edificación establecida

permite una continuación del núcleo consolidado. No obstante, para la colindancia con el suelo no urbanizable se establece una menor densidad de viviendas además de un colchón "natural" previo paso al río Campanillas.

Debido a la **densidad** propuesta, los ríos Campanillas, arroyo de Los Pilones, arroyo de Uña de Gato y el arroyo del Ciprés, a su paso por los sectores **SUS-CA.22** (ver ficha), **SUS-CA.25** y **SUS-CA.26** presentan una baja integración de sus valores naturales con el entorno. Las dos posibles alternativas son el entubamiento - encauzamiento o bien la reducción de la densidad ampliando el pasillo fluvial. Esta segunda opción es la que mejor se adaptaría a los criterios establecidos en el presente estudio de impacto ambiental.

Los usos propuestos afectarán al medio biótico debido a la práctica desaparición de los soportes naturales de la fauna (árboles frutales, cultivos herbáceos). Principalmente se verán afectados la avifauna nidificante y los mamíferos asociados a este tipo de medios provocando un impacto moderado.

Junto con los equipamientos locales que correspondan, los sectores no acogerán otro tipo de uso que permita la **multifuncionalidad** del área de crecimiento (usos comerciales- terciarios, etc) provocando un impacto negativo sobre los modelos de movilidad. Se establecen medidas correctoras para compensar este hecho.

- Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

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

- Distribución de usos.** La propuesta del PGOU establece para los sectores **SUS-CA.20-21**, **SUS-CA.24**, **SUS-CA.25** la necesidad de eliminar el riesgo de inundación, de modo que permita establecer los tipos de usos pormenorizados previstos y definir la línea de edificación. Se valora de forma positiva este condicionante que deberá ser extensible para los arroyos de Los Pilones y Ciprés en los sectores afectados.

- Los sectores colindantes con el río Campanillas, proponen la **ubicación de las zonas verdes** junto a éste, valorándose positivamente la ordenación. No obstante, la intervención sobre el Campanillas (modificación del canal de desagüe) provocará un impacto negativo de moderado a severo sobre uno de los principales ríos del término municipal de Málaga.

- 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 al suelo en cantidad y calidad, la hidrología superficial y paisaje.
- 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 **ruído generado por el tráfico**. En este sentido se adoptará el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación del sector y el diseño de edificios 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.
- La presencia de cauces de entidad, introduce cierto riesgo de **inundabilidad** que es necesario controlar para evitar consecuencias indeseables sobre personas y bienes; se establece una medida correctora al respecto.
- La afección de las infraestructuras territoriales producirá un impacto negativo sobre la ciudadanía ocasionando **riesgos** provocados por la presencia de la **línea de alta tensión** que sobrevuela los sectores **SUS-CA.20-21**. Este aspecto no ha sido tenido en cuenta en los criterios de ordenación por lo que se valora negativamente.
- En el sector productivo, se generarán **residuos** peligrosos que deberán ser gestionados adecuadamente.

- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente a la necesidad de adoptar medidas de **eficiencia energética**. Se adoptarán las medidas correctoras diseñadas 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).
 - Uso de terrenos colindantes con infraestructuras de comunicación** (Carreteras, líneas de alta tensión).
 - 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 todos los 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. 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.
- El sector **SUNS-CA.5** 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.
- Los sectores **SUS-CA.24, SUS-CA.25 y SUS-CA.26**, tendrán condicionado su desarrollo a la elaboración de un estudio de detalle de inundabilidad de los terrenos para 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.
- Con el fin de mantener las edificaciones de carácter rural como hitos de la antigua organización de la tierra y por los valores etno-arquitectónico que contienen, los cortijos Soler y Huevero, se estudiará en el sector **SUS-CA.20** la posibilidad conservarlos, bien como vivienda o como equipamiento de uso público.
- Todos los sectores deberán justificar en el Plan Parcial de Ordenación y en su caso, en el Plan de Sectorización o Estudio de Detalle, la no afección al acuífero subyacente.
- 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 de cada sector como la conexión con los Sistemas Generales de Espacios Libres, el Suelo No Urbanizable contiguos y los núcleos urbanos de Campanillas, La Fresneda, Colmernarejo y núcleo urbano de La Huertecilla.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores **SUNS-CA.5, SUS-CA.26 y SUNC CA 23** con el Suelo No Urbanizable, con el objeto de establecer un límite "natural" que minimice los impactos sobre el paisaje. En esta zona, las traseras de las casas se considerarán como fachadas.

- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público del sector, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- 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.
- Previo aprobación del Plan Parcial, Plan de Sectorización o Estudio de Detalle se deberá justificar el cumplimiento del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
- En el sector **SUS-CA.26** se reservará la zona de colindancia al arroyo Uña de Gato y de forma preferente los cultivos en terrazas integrados en las zonas verdes según la delimitación que se muestra a continuación.



VALORACIÓN GLOBAL.

EL CAMBIO DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO JUNTO AL RÍO CAMPANILLAS, PROVOCA UN IMPACTO RELEVANTE QUE SE VALORA COMO NEGATIVO PARA LOS ELEMENTOS FÍSICO-NATURALES, EN ESPECIAL LOS SUELOS DE VEGA Y EL RÍO.

ESTA NUEVA CLASIFICACIÓN AFECTA A ÁREAS SENSIBLES Y RELEVANTES DENTRO DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE MÁLAGA. EL ESTRANGULAMIENTO DEL RÍO CAMPANILLAS Y SUS AFLUENTES, JUNTO CON LA OCUPACIÓN DE LOS SUELOS DE MAYOR RENDIMIENTO AGRÍCOLA DE LA GEOGRAFÍA MUNICIPAL, PROVOCAN QUE EL IMPACTO SE VALORE COMO SEVERO, UNA VEZ APLICADAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS. SE CONSIDERA QUE LOS CAUCES SE CONFIGURAN COMO ESPACIOS DE OPORTUNIDAD PARA EL DISFRUTE PÚBLICO Y CORREDORES NATURALES.

LA PROPUESTA INICIAL, DE DESARROLLO DE LOS SECTORES RESIDENCIALES, CONSUMÍA UNA PORCIÓN IMPORTANTE DE SUELO QUE SE AFRONTABA DESDE UNA ORDENACIÓN URBANÍSTICA POCO SENSIBLE CON LOS VALORES NATURALES (ENCAUZAMIENTOS Y ENTUBAMIENTO DE ARROYOS Y MODIFICACIÓN DEL RECORRIDO DEL CAUCE). NO OBSTANTE, LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN JUNTO

CON LAS MEDIDAS CORRECTORAS HAN MINIMIZADO LOS IMPACTOS SOBRE EL PAISAJE, FAVORECIENDO UNA MAYOR INTEGRACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

UNA VEZ ASUMIDAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS DE CARÁCTER GENERAL Y ESPECÍFICO DEL PRESENTE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, SE CONSIDERA QUE LA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO PROVOCARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL **SEVERO**.

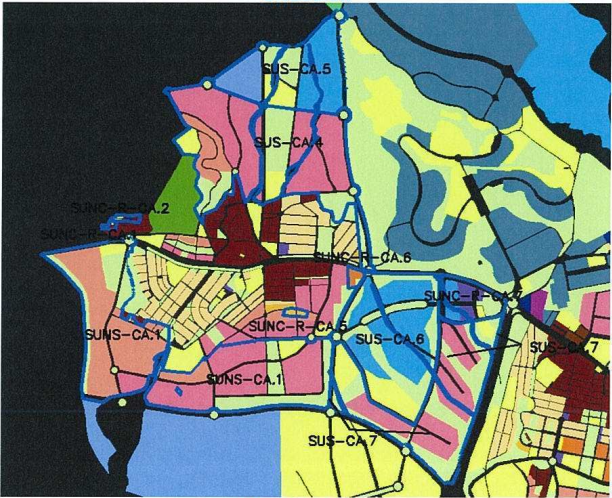
EL IMPACTO DE LOS SUNC SE CONSIDERA **COMPATIBLE**. DEBIDO A SU LOCALIZACIÓN, A LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN SEGUIDOS Y A LA ADOPCIÓN DE TODAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS ANTERIORES.

CAMPANILLAS 2

IMPACTO: MODERADO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-4 Maqueda Central	520.964	Áreas homogéneas en secano, áreas agrícolas homogéneas en regadío, matorral disperso, tejido urbano	Pastizal con matorral Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUS CA-5 Maqueda Norte	234.391	Matorral disperso, pastizal continuo, áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción.	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
SUS CA-6 Liria Oeste	348.468	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción y zonas industriales y comerciales	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Empresarial
SUS CA-7 Liria Norte	215.679	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, zonas en construcción y zonas industriales y comerciales	Vega regadío Urbano	Urbanizable Sectorizado	Residencial
SUNS CA-1 Sta. Rosalía Sur	639.226	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial
SUNC-R-CA1	2.553	Áreas agrícolas homogéneas en regadío, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-CA2	5.571	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-CA5	5.060	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-CA6	8.098	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Residencial
SUNC-R-CA7	72.031	Áreas homogéneas agrícolas, tejido urbano	Vega regadío Urbano	Suelo urbano No Consolidado	Empresarial

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** Paisajes y geomorfología: el pago de Maqueda presenta en parte del sector pendientes medias-altas con un movimiento topográfico muy suave. Los arroyos Cantos, Liria y Costilla, muy intervenidos, son otras de las áreas sensibles en los crecimientos previstos, se prevé su encauzamiento e integración en el ámbito urbano. Relevantes también son los suelos de vega.

La Vereda de Pizarra a Málaga transcurre aparentemente por el sur del sector (A-7076).
- Límites con:** Suelo No Urbanizable, Suelo Urbano (Santa Rosalía), Sistemas Generales viarios y de Espacios Libres (SG-CA 1). Otras de las infraestructuras viarias que ejercen de límite este a los sectores SUS-CA4 y SUS-CA5 es la variante MA-402
- Incidencias:** Red Eléctrica de Alta Tensión (220kw) que cruza los sectores SUS-CA.4 y SUS-CA.5. Proximidad al aeropuerto.

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 general, **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 y espacios comerciales (en sentido amplio) que pudieran producirse a corto-medio y largo 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.

Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

Esta clasificación se lleva a cabo junto al núcleo de población Santa Rosalía alcanzando el límite sur y oeste del Parque Tecnológico de Andalucía. A excepción de la zona de mayor pendiente del Pago de Maqueda en el SUS-CA.3 y la pérdida de suelo agrícola, el cambio de uso provocará un impacto que varía de compatible a moderado dependiendo de los elementos físico-naturales afectados.

Los sectores de **SUNC** vienen a responder a otros criterios, se dirigen mas a resolver fachadas, enlaces de calles, eliminación de fondos de saco y cierre de sectores. Así, aunque se localicen en una unidad con capacidad de acogida **muy baja** para estos usos, su localización dentro de campanillas hace que se valore inicialmente el impacto como **MODERADO**

- Usos, densidades y edificabilidad**

Los usos residenciales propuestos por el nuevo PGOU se integran con mayor coherencia en estos suelos por la colindancia con el núcleo urbano de Santa Rosalía. No obstante, el desarrollo del sector **SUNS-CA.1** estará condicionado por la huella de ruido del Aeropuerto para usos residenciales (45dB) y a las afecciones radioeléctricas, por lo que cabe su posible modificación.

Los sectores presentan una densidad y edificabilidad que varía de media a alta, 22-40 viv/ha y 0.30-0.40 m²s/m²t, respectivamente, lo que resulta negativo desde el punto de vista ambiental, dadas las características físico-naturales (suelo y geomorfología) del sector. Estas condiciones matizan negativamente el impacto del cambio de uso, puesto que el sellado de suelo agrícola es alto, como la afección al hidrología superficial. Por contra, la compacidad de la edificación obliga a una menor extensión de las infraestructuras (redes de agua, alumbrado, etc.), por lo que se aumenta eficiencia ambiental (menor riesgo de fugas, menor consumo energético, etc.).

Por su parte, los sectores **SUS-CA 5 y 6** contribuyen con uso empresarial y productivo a la diversificación y enriquecimiento de las sinergias económicas-sociales y fomenta la movilidad de corta distancia.

La tipología de edificación residencial establecida permite, por su media-alta densidad, una continuación del núcleo consolidado. No obstante, para la colindancia con el suelo no urbanizable y los suelos productivos se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

Los usos propuestos afectarán al medio biótico debido a la práctica desaparición de los soportes naturales de la fauna (árboles frutales, cultivos herbáceos). Principalmente se verán afectados la avifauna nidificante y los mamíferos asociados a este tipo de medios provocando un impacto compatible.

En el extremo occidental de los sectores **SUS-CA.4 y 5** se erige como cornisa sobre el arroyo Costilla, afluente del Valdeurraca una zona de pendientes elevadas que varían del 12 al 40%. Aunque se valorará las afecciones sobre la geomorfología, paisaje y riesgo en el siguiente apartado, los usos propuestos y la edificabilidad contribuyen a la valoración negativa del impacto sobre los elementos antedichos.

Para los sectores de **SUNC** los usos y los parámetros de edificabilidad y densidad vienen impuestos por el sector en el que se integran. Bien sea urbano, urbanizable o venga a resolver una situación de edificaciones existentes. Así todos presentan uso residencial, salvo **SUNC CA 7** que por su situación de entrada al PTA, se destina a comercial-empresarial.

- Criterios de ordenación, condiciones y directrices:**

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

- Distribución de usos.** La propuesta del PGOU establece para los sectores **SUS-CA.4. SUS-CA.5** criterios y objetivos con el propósito de minimizar el impacto sobre el paisaje, mediante el control de las alturas de las edificaciones (baja+1). Aunque este aspecto se valora positivamente, la incidencia mayor se produce sobre la geomorfología y el riesgo de erosión del área occidental del sector **SUS-CA.5**, se valora por tanto la actuación como compatible asumiendo las medidas correctoras que se prescriben.

- La ordenación, condiciones y directrices del sector **SUNS-CA.1**, asumen la canalización del **arroyo de Cantos**, perdiendo su naturalidad tal y como ocurre a su paso por **Santa Rosalía**. La cabecera de la cuenca de drenaje de éste y el arroyo Maqueda afectan a los sectores **SUS-CA.4. SUS-CA.5** sin que se haya tenido en cuenta ni en la ordenación ni en las directrices. La afección sobre la hidrología superficial se valora negativa por lo que se deberán asumir las medidas correctoras para minimizar la magnitud del impacto.

- El Plan General establece que el Plan de Sectorización del **SUNS-CA.1** "Santa Rosalía Sur" está condicionado por la **huella de ruido** definitiva producida por la futura configuración del sistema aeroportuario con las dos pistas en funcionamiento; este criterio preventivo se considera positivo desde el punto de vista ambiental.

- 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 y paisaje.

- 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. La misma consideración puede hacerse en el caso del ruido procedente del aeropuerto

- La afección de las infraestructuras territoriales producirá un impacto negativo sobre la ciudadanía ocasionando riesgos provocados por la presencia de la línea de alta tensión que sobrevuela los

sectores **SUS-CA.4. SUS-CA.5**. Este aspecto no ha sido tenido en cuenta en los criterios de ordenación por lo que se valora negativamente.

- En los sectores estrictamente productivos, 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 asumirán todas las medidas diseñadas para la mejora de la eficiencia energética.

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, Aeropuerto).
 - **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 sector **SUNS-CA.1** 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.
- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores **SUS-CA.4, SUS-CA.5, SUNS-CA.1 y SUNC CA 2** con el Suelo No Urbanizable con el objeto de establecer un límite "natural" que minimice el impacto sobre el paisaje. En esta zona, las traseras de las casas se considerarán como fachadas. La altura de esta pantalla deberá alcanzar al menos la altura de las edificaciones y se realizará con especies adaptadas al tipo de suelo y clima.
- Al menos en las zonas de mayor pendiente del **SUS-CA.4 y 5**, el viario y las edificaciones deberán adaptarse a la topografía, atendiendo éstos al recorrido de las curvas de nivel. Los desmontes y taludes serán mínimos, respetando al máximo la topografía natural de modo que se consiga una mayor integración de la actuación en este área.
- Si técnicamente no fuese posible integrar los cauces de los arroyos de Cantos y Maqueda en las zonas verdes y/o en los sistemas generales de espacios libres a modo de corredores naturales, se elaborará, previo al desarrollo de los sectores **SUS-CA.4 y SUS-CA.5** un estudio específico de modificación de escorrentías de la cuenca de drenaje de los mismos, con el fin de evitar el riesgo de erosión, estabilidad del terreno y riesgo de avenidas.
- De igual modo, el arroyo de Cantos a su paso por el sector **SUNS-CA.1**, deberá ser integrado mediante zonas verdes o sistema general de espacios libres, de modo que no pierda su naturalidad. Si fuese necesario, para su diseño, se realizará un estudio de caudal máximo posible, con e fin de evacuar las aguas en momentos críticos de lluvia.
- 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.

- 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, el Suelo No Urbanizable contiguos y el núcleo urbano de Santa Rosalía.
- 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.
- En las áreas productivas **SUS-CA. 5 Y 6 y SUNC CA 7**, con el objetivo de preservar y evitar el riesgo de contaminación de las aguas subyacentes, no se podrán implantar aquellas actividades recogidas en el anexo I de actividades potencialmente contaminantes del suelo del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados ni aquellas recogidas en el anexo I (categoría de actividades e instalaciones industriales) de la Ley 6/2002 de 1 de julio de prevención y control integrados de la contaminación.
- Las zonas verdes de las áreas productivas, terciarias y/o logísticas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.
- Se favorecerá el empleo de sistemas solares para el alumbrado público de los sectores productivos, así como la instalación de placas fotovoltaicas en las áreas de aparcamiento, y en su caso, las cubiertas de los edificios.
- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, EL CONSUMO DEL RECURSO SUELO DE LA ACTUACIÓN, LA TIPOLOGÍA, LA ESCASA INTEGRACIÓN DE LOS CAUCES 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.