

CAMPANILLAS 3

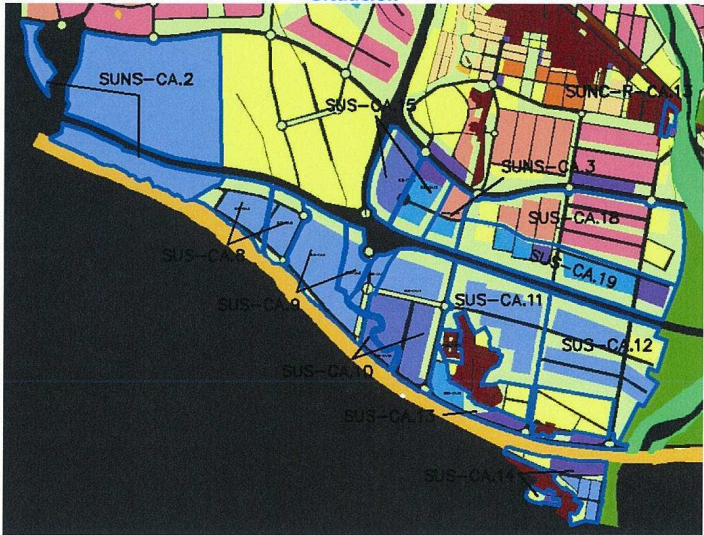
IMPACTO: MODERADO

SEVERO: SUS CA-12, SUS CA-18 Y SUS CA-19

COMPATIBLE: SUNC R CA13



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-8 Rosado Oeste	159.988	Áreas agrícolas homogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-9 Rosado Central	228.027	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-10 Rosado Este	268.617	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-11 Castañetas	243.773	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-12 Vega la Victoria	333.808	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo
SUS CA-13 Estación Santa Águeda	103.392	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Yacimientos Vega regadío Urbano	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo Empresarial Comercial
SUS CA-14 Santa Águeda	99.407	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Yacimientos Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUS CA-15 Rebanadilla	173.398	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Logístico Empresarial
SUS CA-18 Vega San Ginés	363.037	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Forestal Denso Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Residencial
SUS CA-19 San Ginés Sur	253.077	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Forestal Denso Vega Cuaternario Vega regadío urbano	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Empresarial Comercial
SUNS CA-2 Las Moras	634.186	Áreas agrícolas homogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo
SUNS CA-3 Manceras Sur	52.154	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío.	Vega Cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Residencia Empresarial
SUNC R CA13 Parroquia del Carmen	5.538	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío, tejido urbano.	Vega Cuaternario	Suelo Urbano No Consolidado	Residencial

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** Hidrología: además del acuífero subyacente, destacan los ríos Guadalhorce y Campanilla, que dentro del término municipal de Málaga son los cauces de mayor jerarquía. El posible riesgo de afección se producirá en el encuentro de ambos. Edificaciones de interés etno-arquitectónico. Relevantes también son los suelos de vega que dominan el ámbito de actuación.
- Límites con:** Suelo no Urbanizable en el noroeste, Sistemas Generales de Espacios y Suelo Urbano-Urbanizable. Otras infraestructuras que aunque no ejercen como límites, si colindan con sectores dentro del conjunto de crecimiento, estas son la carretera A-357 y la vía férrea Sevilla-Málaga.

- **Incidencias:** el grupo de sectores productivos-empresariales colindan con suelo de uso residencial. Las áreas afectadas son el núcleo de La Castañeta, Santa Águeda, Los Manceros y Campanilla. Proximidad al aeropuerto y a la línea férrea.

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 excepción es el sector **SUNC R CA13 Parroquia del Carmen** ya que se integra en suelo urbano y viene a organizar el entorno con la citada parroquia; el impacto de este sector se valora como **COMPATIBLE**.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como urbanizables, permitirá cubrir las necesidades de vivienda y espacios para la implantación de actividades económicas-productivas que pudieran producirse a corto-medio y largo plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios productivos 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. Estos sectores contribuirán al desarrollo de los Sistemas Generales y a la financiación del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

La localización de esta zona de crecimiento ocupa los suelos de mayor productividad y calidad agrológica del término municipal de Málaga, por lo que el cambio de uso provocará un impacto negativo sobre los suelos subyacentes, tanto en la calidad como en la cantidad. Se evidencia además la pérdida del potencial económico del sector agrícola en la zona costera de Málaga.

- **Usos, densidades y edificabilidad:**

La extensa superficie de **uso global** productivo-empresarial y residencial prevista sobre la vega del río Campanilla y Guadalhorce, se encuentran afectados por el tráfico aéreo del aeropuerto de Málaga. Si bien los usos propuestos se acomodan en mayor grado que los usos residenciales, la huella de ruido de 50 dB afectará a la práctica totalidad de los sectores previstos.

La ocupación supone un impacto negativo sobre el medio físico-natural, paisaje y recursos. Esta actividad, conlleva la alteración de los estratos de suelo, modificándolos en su práctica totalidad además de disminuir la permeabilidad y la evolución de los mismos.

A pesar de la gran extensión que se clasifica, los sectores presentan una edificabilidad media-baja que varía de 0.28 a 0.35 m²s/m²t y asume extensos Sistemas Generales de Espacios Libres ligados al río Campanilla y Guadalhorce que reducen el impacto provocado por la propuesta.

El paisaje en esta zona de pendientes bajas, se verá alterado por las futuras edificaciones y espacios libres, por lo que se considera que la modificación del mismo (calidad media-alta) provocará un impacto negativo que varía de compatible a moderado dependiendo del sector.

Sobre los elementos territoriales, los usos propuestos por el sector **SUS-CA14**, provocarán un impacto positivo sobre la actual vía férrea Sevilla-Málaga, mediante la implantación usos comerciales, equipamientos y reordenación del núcleo de Santa Águeda, beneficiando a la ciudadanía más próxima a este núcleo.

Otros **elementos territoriales** de interés presentes en el conjunto de estos sectores son las edificaciones ligadas al cultivo de la tierra. El valor de los cortijos reside en los aspectos intrínsecos arquitectónicos y/o etnológicos. El Cortijo Rosado y Los Sánchez, se deberán por tanto conservar como reliquias de la antigua organización del trabajo y de la tierra, por lo que se valora positivamente su permanencia en los sectores.

- **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 todos los sectores, a excepción **SUS-CA15 y SUS-CA14**, directrices vinculantes con el objeto de minimizar el impacto sobre el paisaje, mediante el control de las alturas de las edificaciones (baja+2).
- En aquellos paquetes de Suelo Urbanizables No Sectorizados (**SUNS-CA.2, SUNS-CA3, SUNS-CA4**), se establece como determinación orientativa para los usos globales futuros, los que se determinen teniendo en cuenta las huellas sonoras del Aeropuerto y la eliminación previo desarrollo del riesgo de inundabilidad, **criterios preventivos** que se valoran positivamente.
- La presencia de los núcleos de población de Los Manceros, Santa Águeda, Barrio La Estación y Campanillas y el desarrollo de estos nuevos suelos, complementarán a los **equipamientos** de tipo comercial, deportivos y espacios libres existentes.
- Se valora positivamente la **distribución de las zonas verdes** en los sectores, atendiendo a la creación de espacios de transición entre los núcleos de población y las edificaciones de uso productivo. En este sentido los sistemas Generales de Espacios Libres, se han localizado de forma coherente en las zonas de contacto entre el cauce y las nuevas edificaciones. Se establecen medidas correctoras dirigidas a incrementar la accesibilidad de zonas verdes y equipamientos.

- **Otros**

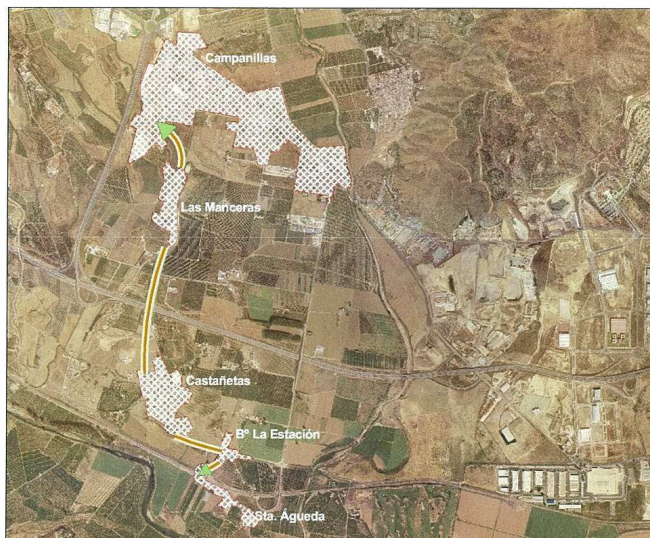
- El cambio de uso conllevará todos los impactos asociados a las **actividades constructivas y de funcionamiento** que se describen con carácter general en el presente Estudio de Impacto Ambiental. Aunque a efectos de no incurrir en una doble valoración, no se repetirán aquí, sí cabe señalar que habrá de prestarse especial atención a los impactos sobre la hidrología, los suelos y el 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 adoptará el 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 y el ferrocarril.

- En los sectores estrictamente productivos, se generarán **residuos peligrosos** que deberán ser gestionados adecuadamente. En los de carácter empresarial, no se preve la generación de una diversidad significativa de residuos peligrosos, aunque sí deberá garantizarse el adecuado tratamiento de todas las fracciones.
- En el ámbito del consumo de recursos, deberá atenderse especialmente a la **eficiencia energética** precisa para la iluminación, climatización y funcionamiento general de equipos y maquinaria. Se adoptará el paquete de medidas correctoras redactado, con carácter general, para este fin.

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** (Ferrocarril, 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).
- Las determinaciones definidas por el PGOU como "Orientativas para la Ordenación" deberán tener el carácter de VINCULANTES.
- Aunque los suelos No Sectorizados están condicionados a la inundabilidad de los terrenos, los restantes sectores estarán igualmente limitado su desarrollo y ordenación al carácter inundable o no de los mismos.
- 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.
- Los sectores **SUS CA-2 y SUNS CA-3**, 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 realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de la actuación con objeto de establecer un límite "natural" con el Suelo No Urbanizable. A tal efecto se podrá disponer el Sistema Local de espacios libres en el perímetro de la actuación. Las traseras de las edificaciones se considerarán como fachadas atendiendo con especial sensibilidad aquellas que colinden con los núcleos de población.
- El borde de los sectores **SUS-CA8, SUS-CA9 y SUS-CA10** próximos a la vía férrea Córdoba-Málaga, deberá disponer de una pantalla natural, con el objeto de minimizar los impactos paisajísticos provocados por las nuevas edificaciones. La altura de esta pantalla deberá alcanzar al menos la de las edificaciones y se realizará con especies adaptadas al tipo de suelo y clima (chopos, sauces, alisos..etc).
- Los suelos de los sectores **SUS-CA13 y SUS-CA14** destinados a uso comercial, tratarán como fachada tanto el frente de cara a la vía férrea como la cara al los núcleos de población.
- Todas las zonas verdes, deberán ser repobladas con especies de ribera adaptadas al suelo, clima y vientos dominantes. Se dispondrán al menos 25 árboles/10.000m2 de chopos, álamos, fresnos y/o sauces.
- El Proyecto que desarrolle cada sector deberá garantizar la no afección a las líneas naturales de escorrentía y a los cauces, permanentes y estacionales, que atraviesan el sector. Se prestará especial atención al arroyo de la Rebanadilla.
- Las edificaciones de interés etno-arquitectónico se mantendrán y reacondicionarán con el objeto de mantener el valor de los mismos bien como equipamientos o residencias. El Cortijo Rosado y Los Sánchez, se deberán por tanto conservar como reliquias de la antigua organización del trabajo y de la tierra.
- En cumplimiento con el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, los polígonos industriales que se instalen en los sectores productivos (**SUS CA-8, SUS CA-9, SUS CA-10, SUS CA-11, SUS CA-12, SUS CA-13, SUS CA-14, SUNS CA-2**) se dotarán de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.
- Se deberán establecer los acuerdos oportunos con la Entidad Gestora de los Residuos Urbanos de Málaga para garantizar la recogida selectiva de residuos.
- 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.
- En estos crecimientos productivos, y 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 y el Suelo No Urbanizable contiguos. Se prestará especial atención a las conexiones entre núcleos, equipamientos y estación de ferrocarril de Campanillas.

**VALORACIÓN GLOBAL.**

TENIENDO EN CUENTA EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO TANTO EN CANTIDAD COMO EN CALIDAD Y LA FRAGILIDAD PAISAJÍSTICA DE LA ZONA, LA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO PROVOCARÁ, UNA VEZ APLICADAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS, UN IMPACTO RELEVANTE DE MAGNITUD MEDIA-ALTA. NO OBSTANTE, LA EDIFICABILIDAD, Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES JUNTO CON LAS MEDIDAS CORRECTORAS HAN REDUCIDO LA MAGNITUD DE LOS IMPACTOS SOBRE LOS ELEMENTOS FÍSICO-NATURALES COMO EL PAISAJE, EL SUELO Y LOS CAUCES DEL CAMPANILLA Y GUADALHORCE. SE CONSIDERA POR TANTO QUE ESTA ACTUACIÓN EN SU CONJUNTO PROVOCARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL **MODERADO**.

LOS SECTORES **SUS CA-12, SUS CA-18 Y SUS CA-19** OCUPAN PARTE DE LA LLANURA DE INUNDACIÓN DEL RÍO CAMPANILLAS, AUNQUE LA ORDENACIÓN MINIMIZA EL IMPACTO INICIAL, SE VALORAN ESTOS TRES SECTORES CON IMPACTO **SEVERO**.

PARA EL SECTOR **SUNC R CA13** PARROQUIA DEL CARMEN QUE SE INTEGRA EN SUELO URBANO Y VIENE A ORGANIZAR EL ENTORNO CON LA CITADA PARROQUIA; EL IMPACTO SE VALORA COMO **COMPATIBLE**.

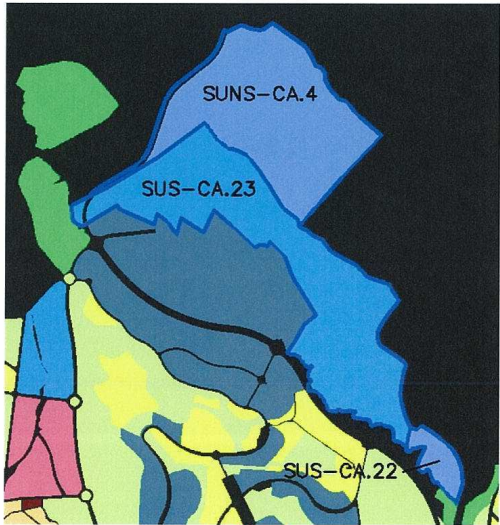
CAMPANILLAS 4

SUS CA-23, SUS CA-4 AO POT MODERADO

SUS CA-22 SEVERO



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUS CA-22 Los Cuartones	56.123	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío y secano, dedicadas al cultivo de frutales.	Vega cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo-Empresarial
SUS CA-23 Extensión PTA	567.611	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío y secano, dedicadas al cultivo de frutales. Existen edificaciones no ligadas al cultivo y naves dedicadas a la explotación en granja.	Canteras Vega cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable Sectorizado	Productivo
SUNS CA-4 AO POT Extensión PTA	472.939	Áreas agrícolas heterogéneas en regadío y secano, dedicadas al cultivo de frutales. Existen edificaciones no ligadas al cultivo y naves dedicadas a la explotación en granja.	Canteras Vega cuaternario Vega regadío	Suelo Urbanizable No Sectorizado	Productivo

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- Elementos Territoriales:** Hidrología superficial y subterránea: el arroyo de Los Pilones y fundamentalmente el río Campanilla colindan con el nuevo sector productivo y parte del área de oportunidad definida en el POT. Cabe señalar también los suelos de vega sobre los que se asientan los sectores.
- Límites con:** Suelo no Urbanizable, Sistema General Funcional (Pilones) y Viario y con Suelo Urbanizable (PA-CA9.T)
- Incidencias:** el sector acoge varias edificaciones residenciales, aparentemente no ligadas a la actividad agrícola. Destacar, por último, las edificaciones dedicadas a la actividad en granja ubicadas en el paraje de Lancero.

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 espacios para la implantación de actividades productivas que pudieran producirse a corto-medio plazo. Las medidas correctoras que asumirá el Plan garantizan que estos futuros espacios urbanos incluirán todas las dotaciones y cesiones necesarias (zonas verdes, equipamientos, etc.), así como un diseño ambientalmente eficiente. 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.

La ocupación de suelos de vega, 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.

• Usos, densidades y edificabilidad:

Este sector presenta una edificabilidad global baja de 0.3000 m²/m²s, lo que resulta divergente con las características ambientales del sector, dados sus elementos naturales (hidrología, suelos y geomorfología) del sector. Estas condiciones matizan negativamente el impacto del cambio de uso, puesto que la baja edificabilidad en una zona prácticamente llana con un alto valor agrológico cataliza la ocupación de una gran extensión de suelo. Por contra, la baja edificabilidad aporta una mayor permeabilidad dentro del sector, colaborando de este modo en la recarga del acuífero.

Por el contrario la baja densidad permite, una transición adecuada hacia el Suelo No Urbanizable y los cursos fluviales con los que colinda el sector; en cualquier caso, se establece una medida correctora encaminada a garantizar una adecuada transición paisajística.

• Criterios de ordenación, condiciones y directrices:

No se han establecido criterios de ordenación pormenorizada, siendo objeto del Plan Parcial de Ordenación. Se establecen, en cualquier caso, medidas correctoras a contemplar en el diseño de este sector.

• 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 los siguientes matices:

-La presencia de dos importantes cursos de agua como el río Campanilla y el arroyo de los Pílonos en el límite sur del sector, incrementará el riesgo de afección a ambos en la fase de construcción y funcionamiento de la ampliación del PTA.

- 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.

- En este sector 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 establecen medidas correctoras 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** (Ferrocarril, 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).

- Previa aprobación del Plan Parcial 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.

- El Plan Parcial y Plan de sectorización del área de oportunidad recogerá, un estudio de inundabilidad para el arroyo Los Pílonos y Campanillas con el objeto de establecer la distribución de usos del sector.

- En cuanto a la distribución de usos del sector el Plan Parcial/PS recogerá:

- Las zonas verdes y sistemas de espacios libres (si existiese), se localizarán anejo al arroyo de Los Pílonos y al río Campanilla. En este sentido, se deberá redactar un proyecto de reforestación y acondicionamiento de las márgenes conforme a las recomendaciones Técnicas de Restauración de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía.
- El contacto con el suelo no urbanizable deberá acondicionarse con una pantalla natural, que ejerza de transición entre ambas clasificaciones. Se evitarán las edificaciones próximas a este límite con el objetivo de establecer un área de transición.
- 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.
- La ordenación del sector deberá valorar la integración de las actividades existentes en el sector en términos de seguridad y garantía ambiental.

- 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 dotará de instalaciones específicas para gestionar sus residuos peligrosos.

- 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.
- En estos crecimientos, 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.
- Deberá extremarse el control de las aguas residuales urbanas, justificándose el sistema de tratamiento en el proyecto de ejecución.
- Las zonas verdes de las áreas productivas, terciarias y/ o logísticas estarán dotadas de vegetación de porte arbóreo.

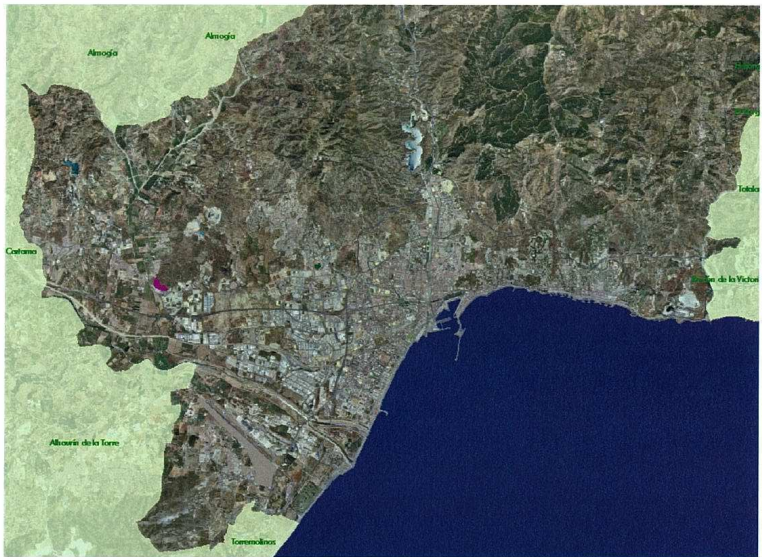
VALORACIÓN GLOBAL.

TENIENDO EN CUENTA QUE EL IMPACTO DEL CAMBIO DE USO, QUE LA ACTUACIÓN SUPONE UN CONSUMO DEL RECURSO SUELO MODERADO, LA EXISTENCIA DE CRITERIOS DE ORDENACIÓN DE IMPORTANTE SENSIBILIDAD AMBIENTAL, LA TIPOLOGÍA Y MAGNITUD DE LOS RESTANTES IMPACTOS DEFINIDOS ASÍ COMO LA APLICACIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS PARA MINIMIZARLOS, SE CONSIDERA QUE ESTA ACTUACIÓN EN LOS SECTORES **SUS CA-23, SUNS CA-4 AO POT OCASIONARÁ UN IMPACTO AMBIENTAL **MODERADO**.**

AL SECTOR **SUS CA-22 SE LE ASIGNA UN IMPACTO **SEVERO** POR LA OCUPACIÓN DE ESPACIOS CLAVES DESDE EL PUNTO DE VISTA AMBIENTAL (DOS IMPORTANTES CAUCES, LOS SUELOS DE ALTO VALOR AGROLÓGICO) Y EL RIESGO, NO RESUELTO, DE INUNDABILIDAD.**

CAMPANILLAS 5

IMPACTO: COMPATIBLE



Situación



Localización

DATOS BÁSICOS:

Sector	Superficie (m ²)	Usos Actuales	Unidad Ambiental	Clasificación	Uso Global
SUNC R CA 22 Proverbio	13.269	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 23 Pilar del Prado	10.050	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Residencial
SUNC R CA 24 Zambullón	15.925	Áreas agrícolas, edificaciones	Vega regadío Urbano	Suelo Urbano No Sectorizado	Productivo-residencial

ÁREAS RELEVANTES / SENSIBLES:

- **Elementos Territoriales:** El río Campanillas con sus suelos de vega asociados. Este elemento de carácter natural se ve aquí salpicado de edificaciones.
- **Límites con:** La A-7058 al oeste y la A 7076 al sur, que los separa del Suelo Urbano industrial.
- **Incidencias:** Incluye un yacimiento arqueológico "Barranco del Perro".

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, **compatible**.

La clasificación de los suelos objeto de análisis como Urbanos No Consolidados, permitirá completar la ordenación de una pieza que actualmente incluye edificaciones. Esta clasificación se lleva a cabo junto al Parque Tecnológico de Andalucía y permitirá mejorar las conexiones y la integración del espacio, de forma ordenada.

- **Usos, densidades y edificabilidad**

Los usos residenciales propuestos para los sectores **SUNC CA 22 y 23** por el nuevo PGOU se integran en estos suelos por la colindancia con el núcleo urbano de Santa Rosalía. No obstante, el desarrollo de estos sectores 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.

Por su parte, el sector **SUNC CA 24** contribuyen con uso empresarial y productivo a la diversificación y a la implantación de industrias singulares, asociadas al Parque Tecnológico.

La tipología de edificación residencial establecida permite 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.

• **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 estos sectores, como criterios y objetivos, completar la trama urbana, asumir las edificaciones presentes en el área, mejorar la conectividad e integrar los usos productivos con el Parque Tecnológico.
- **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 asumirá el bloque completo de medidas correctoras dirigidas a la ordenación de los sectores y el diseño de edificios, que tratan de minimizar la afección acústica. La misma consideración puede hacerse en el caso del ruido procedente del aeropuerto
 - 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 adoptando todas las medidas de eficiencia energética que se recogen en este EsIA.

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).

- Deberá realizarse un tratamiento paisajístico de borde en los límites de los sectores 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.
- 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, **SUNC CA 24**, 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.

VALORACIÓN GLOBAL.

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 COMPATIBLE.