

AM.ANT.ANTECEDENTES

ÍNDICE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | ANTECEDENTES Y CRONOLOGÍA URBANÍSTICA..... | 2 |
| 1.1 | Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997 (PGOU 1997). | 2 |
| 1.2 | POTAUM..... | 2 |
| 1.3 | Modificación del PGOU 1997. | 3 |
| 1.4 | CONVENIOS CASA 47 Y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA..... | 8 |
| 1.5 | PEIB TEATINOS. | 9 |
| 1.6 | PGOU 2011..... | 11 |
| 1.7 | SUP-T10..... | 12 |
| 1.8 | Otros Antecedentes. | 14 |
| 2 | ANTECEDENTES MEDIO AMBIENTALES..... | 19 |
| 2.1 | Vereda de Árdales a Málaga. | 19 |
| 2.2 | Patrimonio histórico y cultural | 19 |
| 2.3 | Dominio Público Hidráulico de los Arroyos Merino y San Carlos. | 21 |
| 2.4 | Conserjería de Fomento. Carretera A-357 y A-7054. | 22 |

1 ANTECEDENTES Y CRONOLOGÍA URBANÍSTICA.

Conforme al Convenio suscrito entre el Ayuntamiento de Málaga y SEPES, ahora CASA 47, el 16/03/1999 y la Adenda al mismo de 14/01/2008, se desarrolla la actuación urbanizadora residencial "Buenavista PA-T.2" en colaboración entre ambas instituciones, para la creación de suelo urbanizado de uso residencial destinado a la promoción de vivienda protegida.

La actuación se sitúa en el área de Teatinos en el municipio de Málaga al Este del Arroyo de Pocapringue y al Sur de la carretera A-357 y comprende una superficie total aproximada de 27,24 ha (mayoritariamente propiedad de CASA 47).

1.1 Plan General de Ordenación Urbana de Málaga de 1997 (PGOU 1997).

El Plan General de Ordenación Urbana de Málaga (PGOU), adaptado parcialmente a la derogada Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística en Andalucía (LOUA), aprobado definitivamente el 21 de enero de 2011, sustituye al anterior PGOU de 1997.

El PGOU 1997 de Málaga clasifica los terrenos dentro del SUP T 10 "Buenavista" como Suelo Urbanizable "Programado" con uso industrial, edificabilidad de 0,535 m²t/m²s y considerándola como una actuación de impacto severo sobre el medio grado 1 por la que se condiciona a incluir en la primera figura de planeamiento de desarrollo, PERI, P.P. o PAU, un Análisis de Efectos Ambientales, con el contenido y prescripciones del artículo 11.2.3 de la Normativa del S.N.U. y de Protección del Medio Ambiente.

1.2 POTAUM

El municipio de Málaga forma parte de los 13 municipios a los que afecta el Plan de Ordenación Territorial de la Aglomeración Urbana de Málaga POTAUM, aprobado definitivamente mediante DECRETO 308/2009, de 21 de julio, (BOJA Nº 142 de 23 de julio de 2009).

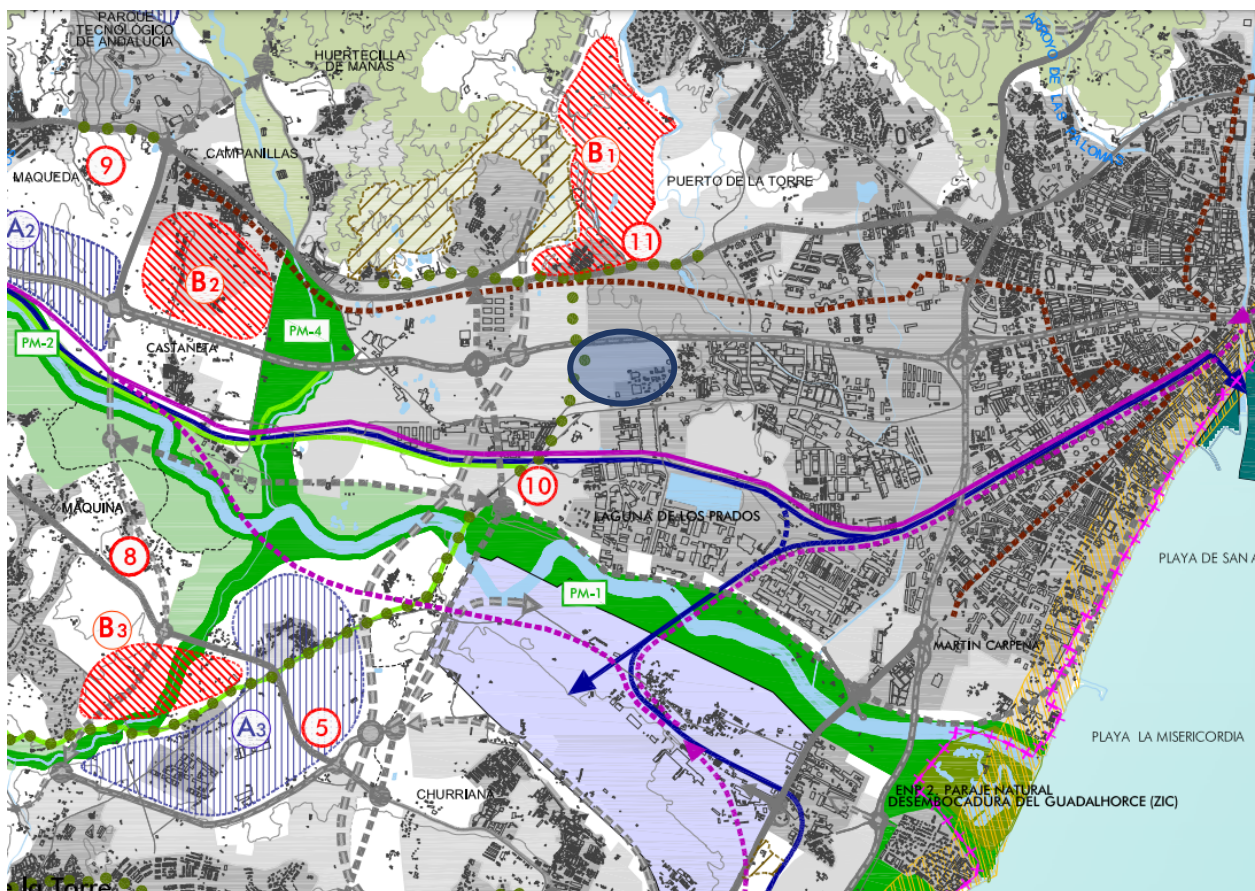


Imagen del ámbito perimétrico del POTAUM

El ámbito de "Buenavista" se encuentra clasificado en el POTAUM como suelo urbanizable, como no puede ser de otra manera. Lo interesante del plano de "protecciones ambientales y territoriales y el sistema de asentamientos" es la potencialidad del ámbito que se encuentra enmarcado entre "áreas de oportunidad para el reequilibrio funcional de la aglomeración urbana de Málaga (B1) Solvia Norte-Lagar de Oliveros (B2) y Vega del Guadalhorce-campanillas y la previsión de equipamientos de carácter metropolitano como son el (10) equipamiento ligado al lado del distribuidor oeste metropolitano y (11) equipamiento zona de Solvia Norte-Lagar de Oliveros.

Así mismo el área en el que se encuentran enclavados los terrenos se encuentra dentro del anillo verde de los parques metropolitanos de la desembocadura del Guadalhorce (PM-1) y del río campanillas (PM-4).

1.3 Modificación del PGOU 1997.

Este documento delimita el ámbito como sector de planeamiento incorporado al Plan General (Modificación PGOU/97 SUP-T.10 "Buenavista") por contar con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente el 17/07/2009 consistente en una "Modificación de elementos del Plan General con ordenación pormenorizada" con publicación en el BOJA N 245 de 17/12/2009.

| Suelo Urbanizable | | | PLAN PARCIAL | | | | Zona TEATINOS: T | |
|-------------------|------------------|------------|------------------------------------|-----------------|--|------------|----------------------|---|
| Identificación | | | Condiciones de ordenación | | | | | Otras condiciones |
| Código | Denominación | Hoja Plano | Superficie total (m ²) | Uso Global | Edif. Bruta (m ² /m ² s) | Iniciativa | Sistema de Actuación | |
| SUP-T.10 O | Buenavista Oeste | 13-19 | 564.078 | INDUSTRIAL | 0,535 | PÚBLICA | EXPROPIACIÓN | Ordenanza: IND Techo edificable: 301.782 m ² . - Impacto severo (1) - El Plan Especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del sector. |
| SUP-T.10 E | Buenavista Este | 13-19 | 272.420 | RESIDENCIAL VPO | 0,5 | PÚBLICA | EXPROPIACIÓN | Ordenanza: OA - CJ Techo edificable: 136.210 m ² . - Impacto severo (1) - El Plan Especial de Infraestructuras determinará las cargas urbanísticas externas del sector. |

- LA DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

El Plan General de 1997 abordó el problema de la concentración excesiva y extensiva del uso industrial en el oeste de la ciudad, entre el área de Teatinos y el entronque con el valle del Guadalhorce y la debilidad de este territorio urbano debido a la falta de elementos estructurantes de viario, dotaciones y usos singulares. De este modo, se propusieron medidas de estructuración transversal, disponiendo corredores verdes y viarios en sentido norte-sur, vías colectoras entre el Campus Universitario y el borde fluvial del Guadalhorce, y se incrementó la conectividad longitudinal en dirección este-oeste con varias medidas, entre ellas la ampliación de la sección transversal y transformación en avenida urbana de la Carretera de Cártama. Estas propuestas afectaban directamente al ámbito que nos ocupa, mejorando su accesibilidad y conexión con el territorio circundante.

Otros objetivos del Plan para el área fueron las excepciones al uso industrial, la interrupción del uso, la mezcla de actividades, la ampliación de la gama de usos y la diversificación de productos urbanos.

El sector «Buenavista», junto con el vecino «Amoníaco», había mantenido el uso Industrial, renunciándose en este lugar a complementar el modelo de mezcla de usos, debido a la oportunidad, entonces considerada inmediata, de destinarlos a la implantación de actividades atraídas por el Parque Tecnológico. Dado que estos sectores se mantuvieron sin desarrollo, la Revisión del PGOU, en su Documento de Avance de Junio de 2005 propuso su reconsideración en cuanto a su destino, ordenación y estructura urbana.

Resultado de esta reconsideración es la estructura que se recoge en este documento. Dos áreas, una de carácter residencial, el distrito Buenavista-Cross, un conjunto concebido como «ciudad jardín», compuesto por los suelos del sector Buenavista que no mantienen el uso industrial e integrado morfológicamente los del sector Amoníaco al completo; la segunda área, compuesta íntegramente por suelos industriales del

sector Buenavista. El límite entre ambas zonas lo define un vial que divide el sector Buenavista en dos, discurre en sentido norte-sur y conecta el barrio de Universidad con el distrito de La Corchera.

- ÁREAS Y ELEMENTOS DE LA ORDENACIÓN.

El ámbito queda constituido, desde el punto de vista de los usos, por dos sectores el residencial y el industrial, mientras que desde el punto de vista de los elementos físicos queda organizado en tres áreas.

La zona Residencial del sector se ha concebido como un conjunto de intensidad edificatoria media, con mezcla de usos y diversidad de espacios públicos (parques, bulevares, jardines,) que organizan un sistema espacial rico y complejo.

La zona Industrial se ha organizado a su vez en dos áreas con características funcionales diferenciadas, separadas físicamente por el Arroyo Merino y la vía pecuaria que discurre en sentido norte-sur.

El área situada hacia el oeste, directamente conectada a la autovía a través de la colectora norte del aeropuerto que la une también a la pieza logística aeroportuaria así como a las terminales de carga y pasajeros del aeropuerto supone la posibilidad de instalación de un parque logístico cuya ordenación combina grandes parcelas para implantaciones de naves de gran superficie, con parcelas para tipologías edificatorias menores en un programa que incluya terciario como uso complementario, servicios a las empresas y equipamientos.

El área situada al este de la anterior se podrá destinar a actividades industriales y terciarias propias de áreas urbanas interiores; con una pieza de industria escaparate vinculada al vial estructurante norte-sur y otra de usos industriales tradicionales.

La estructura general de la Ordenación se determina en los planos P-2 Calificación, Usos y Sistemas y en el plano P-4 Alineaciones. Como complemento de estos planos, se han agregado el plano Anexo 1 Denominación de Manzanas y el plano Anexo 2 Imagen; los contenidos de este último si bien no son vinculantes se incorporan para dar una idea más acabada de la estructura espacial que se persigue.

- CONEXIÓN DE LOS SECTORES CON LAS ÁREAS COLINDANTES-RED VIARIA Y ENLACES.

En sentido este-oeste, el sector queda delimitado por dos vías de vertebración territorial, la Autovía A-357 y la Antigua Carretera de Cártama MA-401. En sentido norte-sur, limita al oeste con el previsto ramal de acceso a la Autovía, mientras que hacia el centro y al este del sector, es atravesado por dos importantes viales de estructuración urbana que conectan el Distrito Universidad con los sectores de La Corchera e Intelhorce; el primero de estos dos oficia de límite entre el sector Residencial y el Industrial. El segundo de estos viales, el situado más al este contiene ramales de enlace con la Autovía, cuyas obras deberán asumirse como cargas externas del sector, del mismo modo que el ramal que, partiendo de la misma rotonda que aquellos, conecta con el sector denominado PERI-G1.

La red viaria interior de cada sector asume y determina el carácter de cada área en coherencia con la trama urbana y la edificación. Particularmente, en la zona Residencial se propone la construcción de distintos tipos de vías, con secciones variables que interactúen con el sistema de espacios libres para crear una estructura espacial rica y diversa.

Toda la red viaria se podrá adaptar, en general, a las condiciones topográficas existentes.

La dotación de aparcamientos prevista en el PGOU se describe para cada sector, en el apartado Otras Dotaciones-Equipamientos.

Las superficies y porcentajes ocupados por la red viaria se describen en los cuadros 3 y 4 de Usos Pormenorizados y Aplicación de la Ordenanza. (Pág. 27 y 28)

- ORDENANZAS APLICABLES.

En el sector Residencial SUP-T.10 E serán de aplicación las ordenanzas: OA-1(Pr) y CJ-4.

En el sector Industrial SUP-T.10 O será de aplicación la ordenanza: IND-3 (Pr).

Las ordenanzas OA-1(Pr) e IND-3 (Pr) tienen las mismas condiciones que las ordenanzas OA-1 e IND-3 del Plan General salvo por su coeficiente de edificabilidad neta que queda fijado en esta Ordenación Pormenorizada. La asignación pormenorizada de todas estas ordenanzas se describe en los cuadros 3 y 4, y en el plano P-2 Calificación, Usos y Sistemas y se complementa con las determinaciones contenidas en el Plano 4 Alineaciones. Las condiciones de aplicación a las parcelas de Espacios Libres quedan reguladas en la Ordenanza 12.7 del PGOU. Para la regulación de las parcelas de Equipamiento Escolar y Deportivo será de aplicación la Ordenanza 13.13.

- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La dotación de espacios libres públicos previstos se compone de:

Parques, jardines, áreas peatonales y de juego de niños.

Los parques se disponen,

En paralelo a la Autovía, donde oficiarán adicionalmente como espacios de protección de la edificación frente al ruido.

En torno al área del cauce del Arroyo Merino y lindero a la Vía Pecuaria.

Los jardines, áreas peatonales y de juegos de niños se disponen, en el interior de la trama residencial.

Las reservas de suelo para esta dotación se reflejan en el Plano P-2 Calificación, Usos y Sistemas.

El resumen de superficies requeridas y dispuestas, y el desglose de las mismas se incluyen en los cuadros 1 y 2 de Justificación (Pág. 26)

- OTRAS DOTACIONES-EQUIPAMIENTOS.

La dotación de equipamientos prevista para los distintos sectores se expone a continuación.

El resumen de superficies requeridas y dispuestas, y el desglose de las mismas se incluye en los cuadros de características cuantitativas. La disposición de estos equipamientos se especifica en el Plano P-2 Calificación, Usos y Sistemas.

Para el Sector Residencial:

- *Deportivo. Se ha situado en continuidad con el parque lineal dispuesto en la zona norte del sector.*
- *Servicios de Interés Público y Social (SIPS). Se ha localizado en una parcela vecina a la anterior formando un conjunto integrado de equipamientos.*
- *Educativo. Está compuesto por dos parcelas, una para guardería y otra para EGB situadas en el extremo este del sector.*
- *Comercial. Las superficies comerciales se dispondrán en las plantas bajas de los edificios de las manzanas R5 y R6 con alineación obligada sobre el vial que discurre en sentido norte-sur, y en la manzana R14 con alineación obligada sobre el vial que discurre en sentido este-oeste.*

La superficie edificable asignada por manzana se describe en el cuadro 3.

- *Reservas de Espacio para Aparcamiento. Conforme a las determinaciones contenidas en el artículo 12.8.11 del PGOU la reserva mínima a establecer será de 2 plazas por cada 100 m2 de aprovechamiento lucrativo.*

Resultando por lo tanto para el sector residencial un total de: 1.362 plazas de las cuales 680 (50%) se dispondrán anejas a la red viaria y las restantes en el interior de las parcelas en proporción de 1 pl/100 m2 edificables.

Para el Sector Industrial:

- **Servicios de Interés Público y Social (SIPS).** Se ha dispuesto en tres parcelas asociadas a la zona de espacios libres.
- **Reservas de Espacio para Aparcamiento.** Conforme a las determinaciones contenidas en el artículo 12.8.11 del PGOU la reserva mínima a establecer será de 2 plazas por cada 100 m² de aprovechamiento lucrativo. Resultando por lo tanto para el sector industrial un total de: 6.035 plazas de las cuales 1.207 (20%) se dispondrán anejas a la red viaria y las restantes en el interior de las parcelas en proporción de 1,6 pl/100 m² edificables.

- INFRAESTRUCTURAS-REDES EXISTENTES Y PREVISTAS.

En el plano P-6 Infraestructuras se indica la situación de las redes de infraestructuras existentes en el entorno y previstas para el sector. Asimismo, se ha dibujado con carácter indicativo la red interior de saneamiento y pluviales de cada sector.

En cuanto a las precisiones necesarias para la redacción del Proyecto de Urbanización será necesario referirse al «Plan Especial de Infraestructuras de Teatinos» y a la información suministrada por las correspondientes compañías de servicios.

Particularmente, en el extremo oriental del sector residencial existe una vaguada que trae aguas del sector situado al otro lado de la autovía. En el Plan Especial de Infraestructuras se incorporará el encauzamiento de estas y su desvío al arroyo Merino. El Proyecto de Urbanización asumirá estas determinaciones.

- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO E INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Esta Ordenación será susceptible de modificarse mediante Plan Parcial conforme al art. 13 de la LOUA. Podrá, asimismo, mediante Estudios de Detalle, alcanzar un mayor nivel de definición, completar o adaptar determinaciones establecidas conforme al art. 15 de la LOUA.

El Proyecto de Urbanización deberá incluir un Estudio Geotécnico que determine la aptitud de los terrenos para ser edificados.

La ordenación detallada establecida para el ámbito de la zona logística prevista para la ampliación del Centro de Transportes de Málaga de interés Autonómico debe considerarse de carácter indicativo.

- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES DE SUELO Y DOTACIONES PÚBLICAS

Cuadro 1 Sector Residencial

| SUPERFICIE ÁMBITO m ² | SUPERFICIE EDIFICABLE m ² | | nº VIVIENDAS (97m ² /viv) | DOTACIONES SEGÚN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO | | | | | | | |
|----------------------------------|--|---------------------|--------------------------------------|--|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------------------|--|
| | | | | ESPACIOS LIBRES | | DOCENTE | | SIPS | | | |
| | | | | Jardines 15m ² s/viv | Áreas de juego 6m ² s/viv | Guardería 2m ² s/viv | EGB 10m ² s/viv | Parque deportivo 8m ² s/viv | Comercial 3 m ² const/viv | Social 6 m ² const/viv | |
| 272.420 | 136.210 | 132.124 residencial | 1362 | 20.432 | 8.173 | 2.724 | 13.621 | 10.897 | 4.086 | 8.173 | |
| | | | | 28.604 | | 16.345 | | 10.897 | 12.259 | | |
| | | | | 55.846 | | | | | | | |
| | | | | LOUA | | | | | | | |
| | | | | entre 30 y 55m ² suelo / 100m ² techo edif | | | | | | | |
| | parques y jardines entre 18 y 21m ² | | | Resto dotaciones | | | | | | | |
| | 27.242 min | 28.604 max | | | | 12.259 min | 47.674 max | | | | |
| | | | | 40.863 | | | | | | | |
| | | | | 74.916 | | | | | | | |
| | ORDENACIÓN | | | 48.923 | 2.825 | 14.357 | 11.870 | 4.086 | 8.173 | | |
| | | | ESPACIOS LIBRES | Guardería | Escolar | Deportivo | Comercial | Social | | | |

Cuadro 2 Sector Industrial

| SECTOR SUPT-10 O | | | |
|----------------------------------|--|---|------------------|
| SUPERFICIE ÁMBITO m ² | SUPERFICIE EDIFICABLE m ² 1 | DOTACIONES SEGUN REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO | |
| | | ESPACIOS LIBRES | SIPS |
| 564.078 | 301.782 | Jardines | SIPS |
| | | 10% del sector | 4% del sector |
| | | 56.408 | 22.563 |
| | | LOUA | |
| | | Entre el 14% y 20% sup Sector | |
| | | Jardines | Resto dotaciones |
| | | 10% del sector | |
| | | 56.408 | 22.563 |
| | | min | max |
| | | 78.971 | 112.816 |
| ORDENACIÓN | | 87.927 | 23.545 |
| | | ESPACIOS LIBRES | SIPS |

6. ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA

Cuadro 3 Resumen de Usos y Ordenanzas Sector Residencial

| SECTOR SUPT-10 E | | | | | | | | | | | | | |
|------------------|---|---------|----------------------|--------|-------------------------------|-----------|---------|----------------|-----------|---------------------------|-------|--|--|
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | SUELO | | | EDIFICABILIDAD m ² | | | Nº máx PLANTAS | Ordenanza | Coef. Edificabilidad neta | | | |
| | | nº | m ² suelo | % | VIVIENDA PROTEGIDA | COMERCIAL | TOTAL | | | | | | |
| RESIDENCIAL | VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON PROTECCIÓN PÚBLICA | R1 | 3.351 | 82.943 | 30% | 5.221 | | 5.221 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R2 | 7.834 | | | 12.205 | | 12.205 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R3 | 9.146 | | | 14.249 | | 14.249 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R4 | 7.977 | | | 12.428 | | 12.428 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R5 | 12.535 | | | 21.554 | 1.501 | 23.055 | B+4+A | OA-1 | 1,839 | | |
| | | R6 | 5.693 | | | 9.789 | 681 | 10.470 | B+4+A | OA-1 | 1,839 | | |
| | | R7 | 2.122 | | | 3.306 | | 3.306 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R8 | 2.122 | | | 3.306 | | 3.306 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R9 | 2.122 | | | 3.306 | | 3.306 | B+3+A | OA-1 | 1,558 | | |
| | | R10 | 5.576 | | | 8.364 | | 8.364 | B+3+A | CJ-4 | 1,500 | | |
| | | R11 | 5.576 | | | 8.364 | | 8.364 | B+3+A | CJ-4 | 1,500 | | |
| | | R12 | 5.576 | | | 8.364 | | 8.364 | B+3+A | CJ-4 | 1,500 | | |
| | | R13 | 5.576 | | | 8.364 | | 8.364 | B+3+A | CJ-4 | 1,500 | | |
| | | R14 | 7.737 | | | 13.303 | 1.904 | 15.207 | B+3+A | OA-1 | 1,965 | | |
| DOTACIONAL | DEPORTIVO | D1 | 11.870 | 48.923 | 18% | | | | | | | | |
| | SOCIAL | S1 | 3.296 | | | | | | | | | | |
| | ESCOLAR | E1 | 2.825 | | | 32.348 | 12% | | | | | | |
| | | E2 | 14.357 | | | | | | | | | | |
| | PARQUES Y JARDINES | EL1 | 24.436 | | | | | | | | | | |
| | | EL2 | 5.873 | | | | | | | | | | |
| | | EL3 | 1.054 | | | | | | | | | | |
| | | EL4 | 3.609 | | | | | | | | | | |
| | | EL5 | 4.787 | | | | | | | | | | |
| | | EL6 | 3.280 | | | | | | | | | | |
| EL7 | | 2.793 | | | | | | | | | | | |
| EL8 | 1.131 | | | | | | | | | | | | |
| EL9 | 1.961 | | | | | | | | | | | | |
| VIARIO | V | 108.206 | 108.206 | 40% | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | 272.420 | 100% | 132.124 | 4.086 | 136.210 | | | | | | |

Cuadro 4 Resumen de Usos y Ordenanzas Sector Industrial

| SECTOR SUPT-10 O | | | | | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|------------|----------------------|---------|-------------------------------|----------------|-----------|---------------------------|--------|--|
| USO GLOBAL | USO PORMENORIZADO | SUELO | | | EDIFICABILIDAD m ² | Nº máx PLANTAS | Ordenanza | Coef. Edificabilidad neta | | |
| | | nº | m ² suelo | % | | | | | | |
| INDUSTRIA | INDUSTRIA 1º, 2º y 3º Cat | L1 | 16.021 | 225.843 | 40% | 21.346 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L2 | 15.096 | | | 20.114 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L3 | 16.404 | | | 21.856 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L4 | 17.748 | | | 23.647 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L5 | 16.787 | | | 22.367 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L6 | 15.817 | | | 21.074 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | L7 | 17.183 | | | 22.894 | | IND-3 (Pr) | 1,3324 | |
| | | T1 | 19.173 | | | 23.008 | B+3 | IND-3 (Pr) | 1,20 | |
| | | T2 | 8.434 | | | 10.121 | B+3 | IND-3 (Pr) | 1,20 | |
| | | T3 | 15.692 | | | 14.123 | B+3 | IND-3 (Pr) | 0,90 | |
| | | I1 | 12.059 | | | 18.089 | | IND-3 (Pr) | 1,50 | |
| | | I2 | 55.429 | | | 83.144 | | IND-3 (Pr) | 1,50 | |
| | | DOTACIONES | SOCIAL | | | S1 | 6.818 | 23.545 | 4% | |
| S2 | 9.700 | | | | | | | | | |
| S3 | 7.027 | | | | | | | | | |
| PARQUES Y JARDINES | EL1 | | 4215,5 | 87.927 | 16% | | | | | |
| | EL2 | | 8402,4 | | | | | | | |
| | EL3 | | 52115 | | | | | | | |
| | EL4 | | 9424,1 | | | | | | | |
| EL5 | 13770 | 6.726 | | | | | | | | |
| * | 6726 | | | | | | | | | |
| VIARIO | V | 220.036 | 220.036 | 39% | | | | | | |
| TOTAL | | | 564.078 | 100% | 301.782 | | | | | |

* no computable como Parques y jardines

7. MEDIDAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE

Dado que la ficha reguladora del Sector considera esta entre las Actuaciones con impacto severo sobre el medio, el PGOU, en su art. 11.2.4. Previsiones de la ordenación urbanística, dice que habrá de preverse en la ordenación la existencia de superficie plantada en porcentaje superior al 25% de la superficie total de los terrenos, ya sea en zonas verdes, huertos urbanos o familiares, jardines públicos o familiares.

En este sentido, la ordenación ha previsto para cada sector, la siguiente superficie plantada:

En los Proyectos de Urbanización deberán cumplirse los porcentajes mínimos de superficie ajardinable referidos en estos cuadros tanto para Parques y jardines públicos como para viario.

En los Proyectos de Edificación deberán cumplirse los porcentajes mínimos de superficie ajardinable referidos en estos cuadros tanto para parcelas privadas como dotacionales

| SECTOR SUPT-10 E | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|
| | Ordenanza/ Parcela | % del Sector | Superficie | % Mínimo ajardinado | Superficie ajardinada |
| Superficie Sector | | 100% | 272.420 m ² | 25% | 68.105 m ² |
| Parques y Jardines Públicos | EL | 18% | 48.923 m ² | 80% | 39.139 m ² |
| Viario | V | 40% | 108.206 m ² | 5,8% | 6.276 m ² |
| Dotacionales | E1 y E2 | 6% | 17.182 m ² | 20% | 3.436 m ² |
| | D1 | 4% | 11.870 m ² | 20% | 2.374 m ² |
| | S1 | 1% | 3.296 m ² | 10% | 330 m ² |
| Parcelas | CJ-4 | | 22.304 m ² | 20% | 4.461 m ² |
| | OA-1 | | 60.639 m ² | 20% | 12.128 m ² |
| Mínimo Ajardinado en el sector | | | | 25,01% | 68.143 m² |

| SECTOR SUPT-10 O | | | | | |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------|------------------------|------------------------|------------------------------|
| | Ordenanza/ Parcela | % del Sector | Superficie | % Mínimo ajardinado | Superficie ajardinada |
| Superficie Sector | | 100% | 564.078 m ² | 25% | 141.020 m ² |
| Parques y Jardines Públicos | EL | 17% | 94.653 m ² | 90% | 85.188 m ² |
| Viario interior | V | 37% | 208.536 m ² | 4,1% | 8.550 m ² |
| Protección ruido carretera | V | 2% | 11.500 m ² | 100% | 11.500 m ² |
| Dotacionales | S1, S2 y S3 | 4% | 23.545 m ² | 40% | 9.418 m ² |
| Parcelas | T1, T2 y T3 | | 43.299 m ² | 40% | 17.320 m ² |
| | L1 a L7 | | 115.056 m ² | 5% | 5.753 m ² |
| | I1 e I2 | | 67.488 m ² | 5% | 3.374 m ² |
| Mínimo Ajardinado en el sector | | | | 25,01% | 141.103 m² |

1.4 CONVENIOS CASA 47 Y AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA.

El 16 de Marzo de 1999 se firma convenio que establece los términos de cooperación entre el Ayuntamiento y SEPES, ahora CASA 47, para el desarrollo urbanístico del Sector SUP-T10, y en él se fijan los compromisos en la gestión del suelo, la ejecución de infraestructuras y la cesión de terrenos.

El acuerdo responde a la planificación territorial vigente y tiene por objeto la transformación del suelo con fines urbanísticos, asegurando la dotación de infraestructuras y la distribución de cargas y beneficios entre las partes.

Como resumen podemos indicar que CASA 47 asume las obligaciones relativas a ejecutar las obras de urbanización dentro de los plazos estipulados, ceder terrenos urbanizados al Ayuntamiento conforme a la normativa vigente o asumir parte de los costes de urbanización según los términos del convenio. Por su parte, el Ayuntamiento se obliga a tramitar y aprobar los instrumentos de planeamiento necesarios, autorizar y supervisar la ejecución de las obras de urbanización o abonar su parte proporcional de los costes urbanísticos, de acuerdo con el precio unitario pactado.

El 22 de noviembre de 1999 se firma un Anexo al Convenio anterior. Este Anexo detalla aspectos específicos del Convenio original, principalmente en relación con el desarrollo de infraestructuras que se consideran Carga Externas.

Por último, el 14 de Enero de 2008, se firma Adenda al Convenio. De acuerdo con la **Cláusula 5 de la Adenda al Convenio** de colaboración entre el Excmo. Ayuntamiento de Málaga y la Sociedad Estatal de Promoción y Equipamiento de Suelo (ahora CASA 47), firmada con fecha 14 de enero de 2008, "el Ayuntamiento y SEPES acuerdan actualizar la valoración de cargas urbanísticas externas contempladas en el Acta de la Comisión de seguimiento entre ambos Organismos, de acuerdo con las directrices incorporadas al Convenio de fecha 16 de marzo de 1999. A estos efectos, SEPES asumirá como cargas externas de urbanización del SUP-T.10 "Buenavista" hasta **4.200.000€ de Presupuesto de Ejecución por Contrata** (sin incluir el IVA). El Ayuntamiento de Málaga y SEPES podrán acordar la modificación de dichas acciones y/o incorporar otras nuevas si se considerase oportuno para mejor desarrollo del ámbito, sufragando el exceso sobre la cantidad antes indicada al 50 % por ambas partes y con un máximo de repercusión de los costes totales de urbanización (cargas interiores y externas de la actuación) de 90 €/m²t. Dichas cantidades se actualizarán desde la fecha de firma de la Adenda del Convenio (14 de enero de 2008) con el IPC"

1.5 PEIB TEATINOS.

El PEIB de Teatinos se redacta con el objeto general de "propiciar el desarrollo territorial municipal equilibrado y cohesionado, mejorar la calidad del servicio de las infraestructuras existentes, establecer criterios de equidad en la distribución de los costes y beneficios del desarrollo y establecer un marco legal para un modelo de gestión racional".

Pero además se definen objetivos específicos en concordancia con los anteriores para "umentar la eficacia y eficiencia del proceso urbanizador".

Como objetivos específicos establece.

- *Coordinar las infraestructuras entre sí y de todas con la planificación urbanística.*
- *Evaluación económica de la implantación del conjunto de las previsiones.*
- *Establecer el marco y cobertura legal para el reparto de las cargas derivadas de la financiación de la urbanización primaria por la iniciativa privada.*

El ámbito del estudio cuenta con una superficie de 8.358.033 m² con un coeficiente de edificabilidad medio de 0,3275 m²t/m²s y una edificabilidad global de 4.292.407 m²t, entre los que se encuentra el Sector SUP-T10 "Buenavista".

El PEIB cuenta con 6 documentos:

- A. Memoria descriptiva y justificativa de la oportunidad y conveniencia del Plan.
- B. Estudio Complementarios en el que se aportan para cada uno de los servicios análisis y crítica de los existentes, así como soluciones finales adoptadas, con sus cálculos justificativos.
- C. Planos de Información y Ordenación, donde se expresan gráficamente, las soluciones adoptadas para cada uno de los servicios.
- D. Normas Técnicas a que han de ajustarse los proyectos de urbanización.
- E. Estudio Económico Financiero, que obtiene la valoración de las diferentes actuaciones propuestas.
- F. **Determinación de las cargas externas a soportar por los particulares.**

1.5.1 Actuaciones principales.

Las infraestructuras básicas son extensas, muchas de ámbito supramunicipal que requerirán de financiación extra por parte de las Administraciones públicas de forma que su ejecución no influya de forma negativa en la viabilidad el propio PGOU o de cada uno de los sectores intervinientes. Los campos de las nuevas infraestructuras se centran fundamentalmente en las siguientes áreas:

- Sistema de Comunicación Viaria.
- Abastecimiento de agua potable.
- Aguas Residuales.
- Aguas Pluviales.
- Electricidad.
- Gas.
- Telefonía
- Red de Riego con Agua Residual Tratada.

Si bien no es necesario realizar un análisis detallado de estas infraestructuras si es necesario hacerse una idea global del alcance de las mismas con el objeto de interpretar su importancia:

- **Sistema de Comunicación Viaria en el Eje Este Oeste.**
 - Vial de Conexión de la Ronda Oeste con la Colonia de Santa Inés.
 - Autovía del Guadalhorce, ya existente.
 - Duplicaciones de calzada y dotación de vías de servicio en la actual carretera de Cártama (Ma-401) hasta el Río Campanillas.
 - Vía de Cierre de Polígonos Industriales desde los depósitos de la Campsa hasta la nueva ronda de circunvalación Oeste o Hiperronda.
- **Sistema de Comunicación Viaria en el Eje Norte-Sur.**
 - Remodelación del enlace de la Prolongación en la Ronda Oeste, para posibilitar un acceso directo desde la Travesía de Carranque hasta los suelos de Teatinos
 - Creación del Vial Norte Sur que, desde la Subestación Los Ramos llega al nuevo acceso al Puerto por C/Pacífico atravesando Teatinos y el recinto ferial hasta conectar con la Avenida de Moliere.
 - Creación y Refuerzo de un nuevo eje que partiendo del sur del Puerto de la Torre en el Cañaveral llega hasta el Polígono Guadalhorce, atravesando el Cónsul, la Universidad y el Viso.
 - Reforma y continuación de la Carretera Intelhorce hasta la vía E-O, situada más al Norte, con un nuevo enlace con la autovía del Guadalhorce.
 - Dos nuevas vías de enlace entre las nuevas calles que refuerza las antiguas carreteras MA-401 y MA-407.

Estos viales N-S, al tener que cruzar la autovía del Guadalhorce y la línea férrea obligan a la construcción de puentes o pasos inferiores en las mismas.

- Abastecimiento de agua potable.
 - Se diseñan las redes según el Plano Nº5, en el cual se hace necesario proponer 3 depósitos de 25.000 m³ que actúan como depósitos de cola.
 - Depósito de 4000 m³ en la zona denominada Pinos del Coto.
 - Infraestructuras de distribución en Alta y mallado de las redes existentes.
- Aguas Residuales, según Plano Nº6.
 - Colector desde la zona de los asperones, y discurriendo al Oeste de la antigua Intelhorce, cruza el Polígono Guadalhorce para desaguar al colector general existente de la margen izquierda que a su vez desagua en la EDAR.
 - Colector de conexión entre el Colector del río Campanillas hasta la EDAR, con un trazado paralelo al existente.
- Aguas Pluviales. En general las actuaciones consistentes en actuar en las márgenes, protegiéndolas con escollera o gaviones y adecentando el entorno, o bien el embovedamiento del cauce.
Dentro de las obras de embovedamiento de los cauces se proponen dos tipologías conforme al **Plano Nº7**.
- Electricidad. Desde el punto de vista de la electricidad se considera necesario el soterramiento y desvío de distintas líneas de 66 KV y 132KV.

- Otras actuaciones de Gas, Telefonía y Reutilización del Agua Depurada que no se describen en este documento al no ser consideradas en el Estudio Económico Financiero y, por tanto, no ser exigibles como cargas externas.

1.5.2 Estudio Económico Financiero.

Todas las infraestructuras identificadas en el Plan Especial son medidas y cuantificadas conforme a precios unitarios de la época en función de los ratios de experiencias que posee en la Gerencia de Urbanismo, y a partir de una base de precios actualizada.

Así, este estudio económico financiero realiza una medición de todas las infraestructuras básicas, cuantifica su precio unitario, y presupuesta, de forma aproximada, el importe que alcanza de manera parcial cada uno de los capítulos y de manera global el Plan Especial completo.

Sumando el importe total de cada capítulo y aplicando al total el 16 % del I.V.A., obtenemos el Presupuesto de Ejecución por Contrata.

| | | |
|----|---|-------------------------|
| 1. | Sistemas de Comunicación..... | 12.243.204.412,- |
| 2. | Red de Distribución de Agua..... | 3.407.045.383,- |
| 3. | Red de Aguas Residuales..... | 1.127.038.265,- |
| 4. | Red de Aguas Pluviales..... | 7.605.302.801,- |
| 5. | Red de Energía Eléctrica | |
| | - Alta Tensión..... | 3.467.324.110,- |
| | - Media Tensión..... | 465.162.095,- |
| | Importe Total Red de Energía Eléctrica..... | 3.932.486.205,- |
| 6. | Canalización de Gas..... | 223.963.425,- |
| 7. | Canalización telefónica..... | 549.124.655,- |
| 8. | Red de Riego..... | 1.185.730.305,- |
| | TOTAL PRESUPUESTO..... | 30.273.895.451,- |
| | 16 % I.V.A. | 4.843.823.272,- |
| | PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA | |
| | | 35.117.718.723,- |

Así, el importe total de la inversión necesaria presupuestado se fija en 30.273.895.451 ptas. que equivalen a **181.949.776,13 € + IVA.**

Tal y como se indica en el Apartado 3 Propuesta de asunción de cargas externas por los agentes privados del Documento F, *"Si se pretende conseguir el desarrollo urbanístico planificado en condiciones adecuadas, parece que deba tenerse en cuenta, como sucede en la actualidad, que las actuaciones que se derivan del anterior apartado suponen una cuantía de inversión que difícilmente podría abordar la iniciativa privada, sin incidir en otros campo, pues además debe atender a los gastos de urbanización de los sectores..."*

En base a lo anterior el Plan Especial concluye fijando un importe de 3.089 ptas. que equivalen a **18,57 €/m²t**, *"... de acuerdo con la Resolución de Alcaldía por la que presente Plan Especial se aprobó inicialmente"... importes que se actualizarán como el aumento del IPC, desde el momento de Aprobación Inicial de este Plan Especial, siendo el valor definitivo el que resulte de esta actualización en el momento de la concesión de la licencia de Edificación".*

1.6 PGOU 2011.

El ámbito de actuación coincide con el Sector PA-T.2 (97) del Plan General de Málaga, aprobado definitivamente por Orden de Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía de 21/01/2011 (BOJA 29 de 10/02/2011).

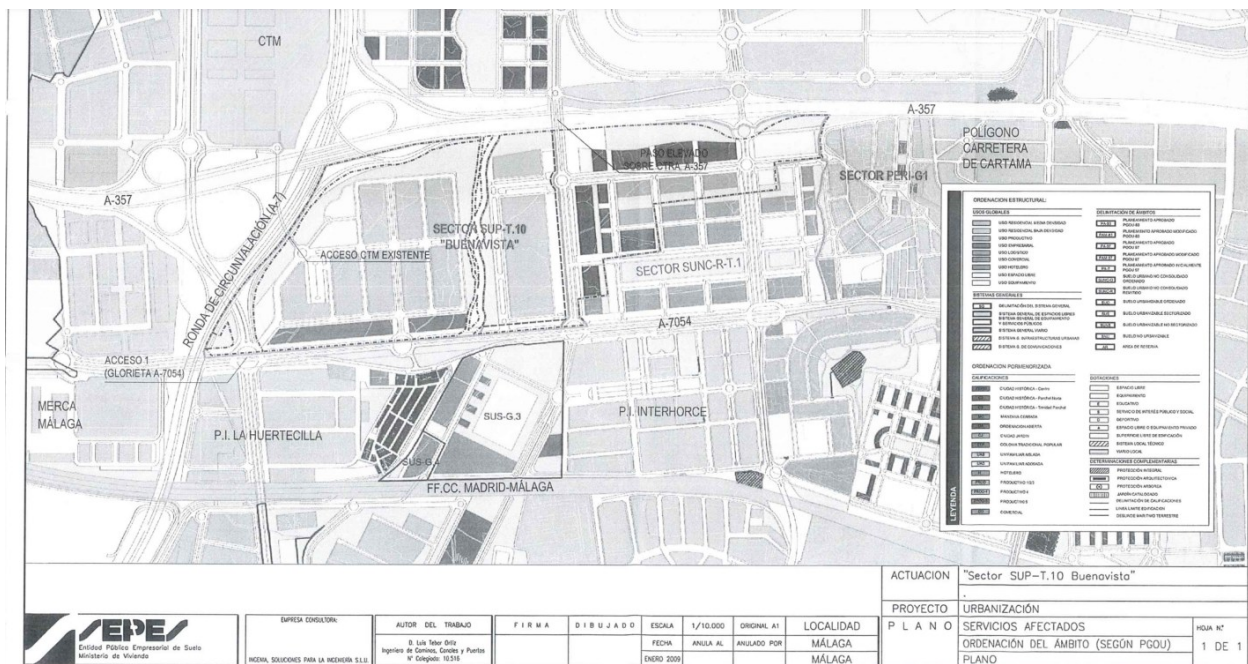
1.7 SUP-T10.

1.7.1 Proyecto de Urbanización.

Por el Consejo de Administración de la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura, en sesión ordinaria celebrada el día 3 de julio de 2011, se adopta acuerdo: "Aprobación definitiva del proyecto de urbanización del Sector SUP-T.10 "Buenavista". El título del proyecto se refiere al inicial sector SUP-T.10 "Buenavista" del PGOU del año 1997. En el Plan, aparece dividido en otros dos, ambos con planeamiento aprobado: PA-T.1 "Buenavista Oeste" y PA-T.2 "Buenavista Este".

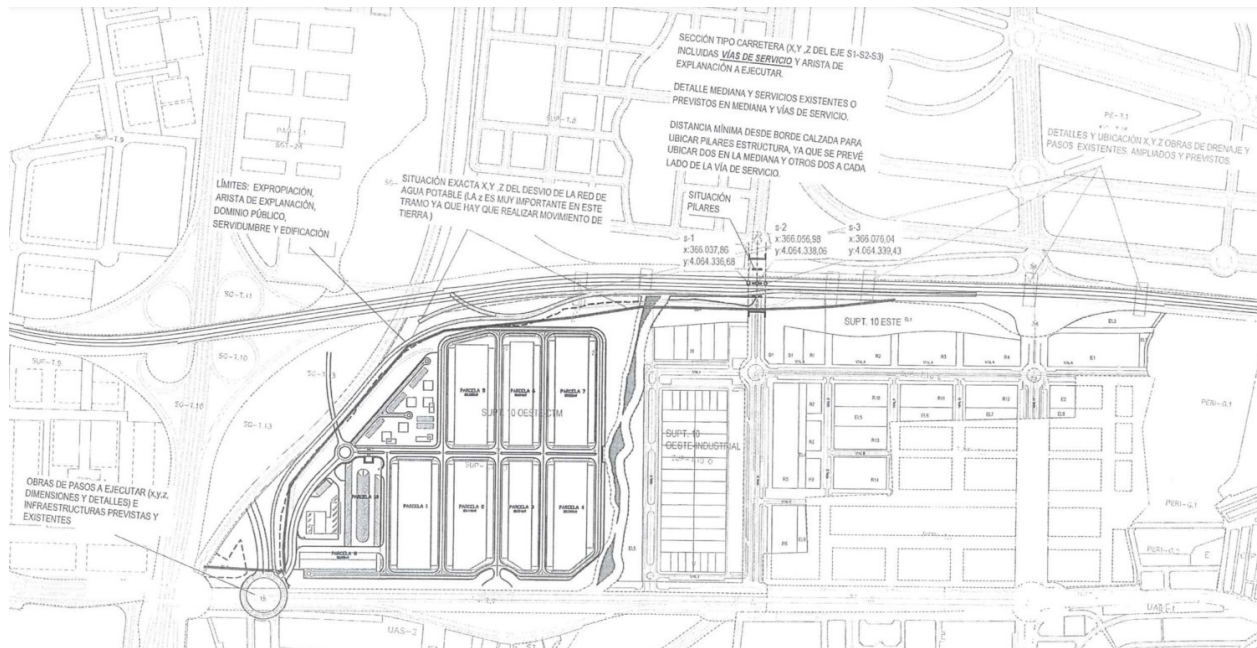
En paralelo la Junta de Andalucía tramita el Plan Especial sobre el nuevo CTM de interés autonómico, especificando que, si con su aprobación definitiva se alterase el contenido del proyecto de urbanización, habría que proceder a una actualización de este.

En la imagen siguiente se aporta el plano de ordenación del ámbito según PGOU que se incluye en el Proyecto de Urbanización.



Plano de ordenación del ámbito (según PGOU)

Así mismo se aporta plano de "ordenación" con superficies reales.



Plano de ordenación del ámbito (según PGOU)

El proyecto presentado contiene los Proyectos de urbanización de ambos sectores, uno industrial y otro residencial, respectivamente. Se propone la aprobación definitiva con las indicaciones:

En cuanto a la electrificación, deberá aportarse antes de la concesión de licencias de edificación convenio urbanístico firmado por SEPES y Sevillana-Endesa para garantizar el suministro eléctrico al sector desde la Subestación Universidad, en el que establezca, además, una alternativa fiable de suministro provisional, en caso de necesitarse entrega de potencia con carácter previo a que se finalice la subestación referida.

Referente a "yacimientos arqueológicos en terrenos del sector, la documentación aportada sobre "Información arqueológica preventiva. Prospección arqueológica intensiva de los terrenos del ámbito del sector SUP-T.10 O (Buenavista)", deberá ser informada por la Delegación Provincial de Cultura previamente al inicio de las obras de urbanización del sector." 4.

1.7.2 Plan Especial del Sector SUP T10 Oeste.

Con fecha 1 de marzo de 2012 la Dirección General de Urbanismo acuerda la aprobación inicial del Plan Especial de Interés supramunicipal de ordenación del Sector 2 "Buenavista" del Centro de Transporte de Mercancías de Interés Autonómico de Málaga, encontrándose actualmente en tramitación.

Se trata del ámbito SUP T10 O (Oeste) delimitado y ordenado en la Modificación del PGOU de Málaga descrita en el punto 1.3 de uso Industrial.

1.7.3 Documento de Alcance del EAE de la Modificación del PGOU de Málaga para la declaración de interés autonómico de la EXPO-27.

Con fecha 12 de abril de 2023 se recibe en la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul (DT), escrito de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, donde se solicita el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria de la modificación del PGOU de Málaga a consecuencia de la declaración de interés autonómico de la Exposición Internacional Expo-27 "La Era Urbana: hacia la ciudad sostenible", acompañándose documentación con el contenido establecido en el artículo 38.1 de la Ley 7/2007, de 9 de julio. Junto a la solicitud se adjunta la siguiente documentación:

Borrador de la propuesta de declaración de interés autonómico de la Expo 2027 de Málaga, fechado en marzo de 2023.

Documento inicial estratégico, fechado en marzo de 2023, que cubre los contenidos que se señalan en el artículo 39.1 de la Ley 7/2007.

El 19 de abril de 2023 la DT emite resolución mediante la que se acuerda la admisión a trámite de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica formulada por la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, a tramitarse mediante el procedimiento ordinario.

El ámbito de actuación se conforma por el sector PA-T-1 (97), Buenavista Oeste del PGOU, que ya se sometió a estudio de impacto ambiental en el PGOU de 2011.

Colinda con la A-357 Autovía del Guadalhorce al norte; con la A-7054, antigua carretera de Cártama al sur; con la autovía A-7, Autovía del Mediterráneo al oeste; y con suelos urbanos y urbanizables sectorizados y ordenados al este. Se trata de 608.234 m² de terreno, de los que unos 125.000 m² se conciben como corazón de la Expo-27, en forma circular, con un radio de unos 200 m en torno al Arroyo Merino, emplazándose en ellos los espacios abiertos para eventos, plazas multiuso o el auditorio.

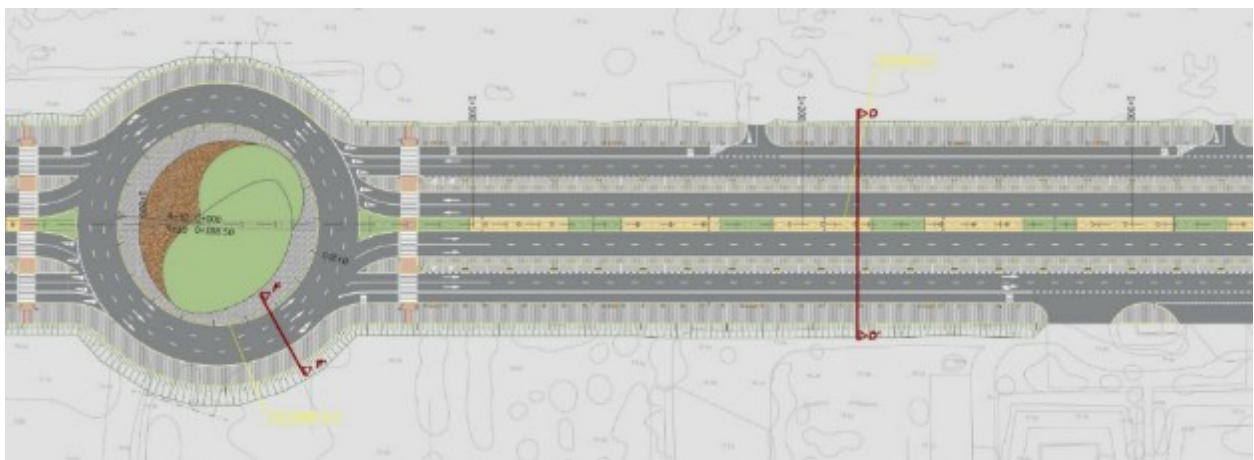
La declaración de interés autonómico de la Exposición Internacional Expo'27 "La Era urbana: hacia la ciudad sostenible", si bien no se trata de un instrumento de planificación urbanística, sí entraña efectos y consecuencias que son las de una modificación del planeamiento general del municipio que, estableciendo el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, se subsume en el supuesto de hecho contemplado en el artículo 40.3 a) de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, correspondiéndole, en consecuencia, someterse a un procedimiento ordinario de evaluación ambiental estratégica.

Con fecha 08 de agosto de 2023 la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul emite el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la modificación del PGOU de Málaga a consecuencia de la Declaración de Interés Autonómico de la Exposición Internacional EXPO-27 la ERA urbana: "hacia la ciudad sostenible".

1.8 Otros Antecedentes.

1.8.1 Desdoblamiento de la Carretera A-7054.

En el año 2016 se redactó el PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE LA ADAPTACIÓN DE LA TRAVESÍA DE LA MA-401, TRAMO GLORIETA MARÍA ZAMBRANO A MERCAMÁLAGA" (MÁLAGA), redactado por Gerencia Municipal de Urbanismo y cuyo objetivo principal era garantizar el desdoblamiento de la A-7054 asistiendo al desarrollo de los sectores de planeamiento colindantes.



Este desdoblamiento se encuentra igualmente definido tanto el PGOU de 2011 como el Plan Especial de Infraestructuras de Teatinos que se aprobó definitivamente en el año 2002.

El proyecto incorpora la ejecución de un desdoblamiento de la A-7054 con 2 por carriles por sentido y una mediana central y en el que se adosa en sus extremos dos vías de servicios laterales de hasta 3 carriles en cada sentido, vías que sirven de acceso a los distintos viales de Cortijo Merino o de Buenavista.

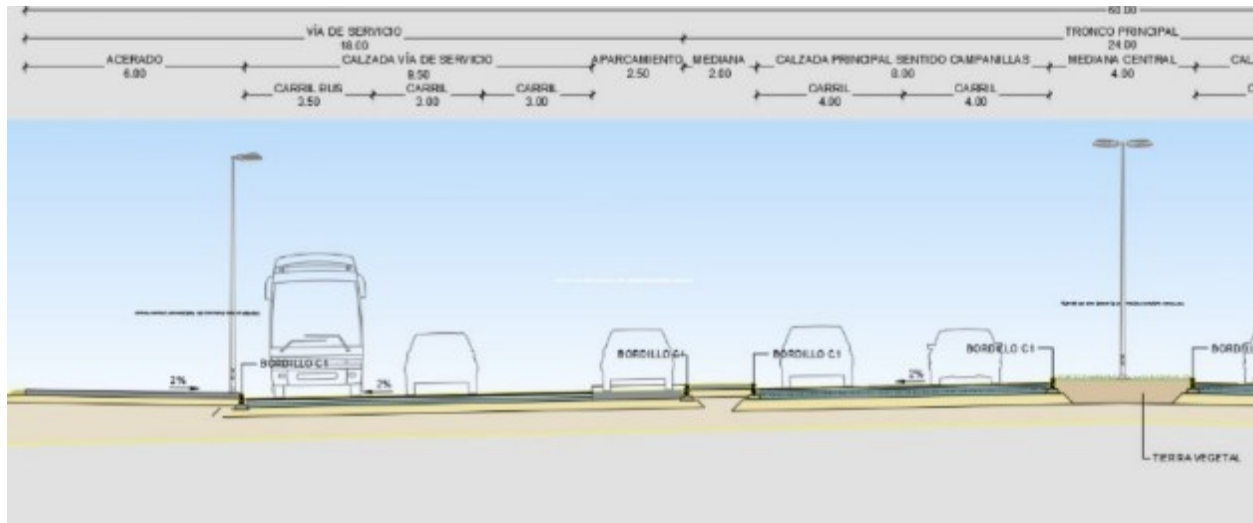


Imagen semieje sección principal del desdoblamiento de la A-7054

Lo más destacable es la cota de implantación de la Glorieta de acceso al sector que se fija en la cota +19, a partir de la cual se vertebra todo el planteamiento de rasantes del sector.

1.8.2 UE-1 del Sector G3-I "Intelhorce Industrial".

Con carácter previo a la toma de topografía para la redacción del Proyecto de Urbanización, la Unidad de Ejecución UE-1 del Sector PERI G3 no había iniciado las obras de urbanización del sector.

Actualmente, en Marzo de 2.025 las obras de urbanización son una realidad y este sector tiene una influencia especial en el ámbito de la ejecución de las obras de urbanización de la Glorieta 6, habiendo realizado una conexión provisional con la A-7054 quedando a la espera de poder ejecutar la conexión definitiva una vez que la glorieta se haya ejecutado a su cota final

Parte de estas obras deberán ser demolidas y repuestos los servicios existentes para poder ejecutar las obras de la Glorieta 6.

1.8.3 Proyecto de Urbanización Sector SUNC-RT-1 "Cortijo Merino".

El Plan General de Ordenación Urbanística de Málaga determina el desarrollo y la ordenación urbanística del ámbito territorial denominado SUNC-RT-1, clasificando los terrenos como Suelo Urbano No Consolidado, con uso característico residencial, a desarrollar por el Sistema de Compensación, mediante Plan Parcial, con arreglo a los parámetros establecidos en la Ficha correspondiente del Plan General.

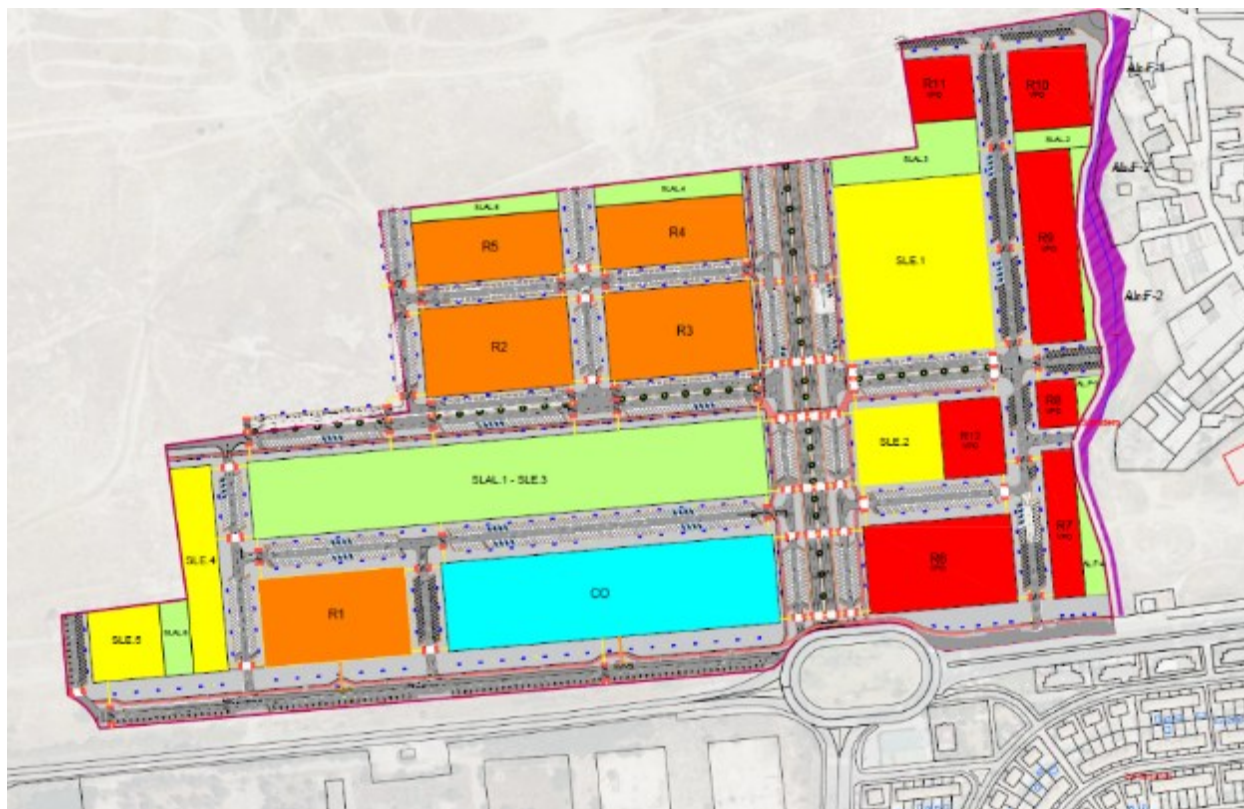
Este sector cuenta con una superficie bruta de 259.082 m² de suelo en el que se pretende la ejecución de 688 viviendas de promoción privada y 562 de promoción pública, a desarrollar mediante el sistema de actuación de Compensación y actualmente cuenta con Aprobación Definitivas y con obras de urbanización a punto de comenzar.

Para la redacción del presente proyecto de urbanización ha sido necesario mantener una coordinación estrecha tanto en la conexión viaria como en la continuidad de las infraestructuras y de las zonas verdes públicas colindantes, pues este sector linda al norte, en todo su frontal, con el Sector PA-T2 "Buenavista Residencial".

El proyecto de urbanización del SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino" fue aprobado definitivamente por la Ilma. Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el 13 de Mayo de 2.022. En dicho proyecto se

incluye la construcción de la vía de servicio norte del futuro desdoblamiento de la travesía MA-401, aún no ejecutada.

Tal es la particularidad caprichosa de la delimitación de este ámbito que existen varios viales cuyas secciones se encuentran distribuidas "a caballo" entre ambos sectores, lo que ocurre en el ámbito de los viales RV-1 (que comparte sección con el Vial 1 de Cortijo Merino) o el vial RH-3, entre otros, que hace lo propio con el vial C de este sector.



Si bien la coordinación en planta es determinante, lo que ha requerido la gestión interna del replanteo en coordinación con la sección de topografía de la GMU Málaga, también es vital, la coordinación en alzado de las rasantes proyectadas. Específicamente se han coordinado la continuidad de los viales RV-1, RV-4, RV-5 o RV-7, así como los viales que comparten plataforma, tales como el vial RH-3 o RH-1, entre otros, aspectos que son desarrollados en el presente documento.

Con las obras de urbanización de "Cortijo Merino" comenzadas y avanzadas durante la tramitación del presente documento, SEPES, ahora CASA 47 y la Junta de Compensación de este sector, han acordado, en coordinación con la Gerencia Municipal de Urbanismo, el intercambio de superficies de la red viaria al objeto de poder priorizar la ejecución ordenada, a sección completa, obras situadas en el ámbito de PA-T2 que requieren su ejecución anticipada ineludiblemente. Se redacta Anejo específico de coordinación entre ambos sectores, denomina AN-CCM "Coordinación de Infraestructuras con Cortijo Merino.

Como consecuencia de la actualización del proyecto de urbanización de la Actuación Residencial Buenavista se ha detectado que existe un error de cotas en la vía de servicio proyectada en el SUNC-R-T.1 "Cortijo Merino", y que debe, por tanto, subirse dicha vía alrededor de un metro en el punto más occidental del sector. Puesto este hecho en conocimiento de la Dirección Facultativa de Cortijo Merino y de la GMU redactores del proyecto, se reestudian los perfiles longitudinales de los viales del sector para adaptarse a la rasante de la Glorieta situada a la cota +19, modificándose así las rasantes de los viales Este-Oeste del sector (viales A, B, C) y los viales Norte-Sur que conectan los anteriores (viales 4-2 y 3).

Con fecha 15 de Mayo de 2.024 se presenta por la propiedad el documento llamado "ADAPTACIÓN DE RASANTES DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR SUNC-RT-1 "CORTIJO MERINO" AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN RESIDENCIAL "BUENAVISTA PA-T.2", Y AL PROYECTO DE

DESDOBLAMIENTO DE LA CTRA MA-401 (ANTIGUA CARRETERA DE CÁRTAMA)", incluyendo los nuevos perfiles longitudinales de todos los viales del proyecto corregidos, así como las secciones tipo de los mismos, que una vez contrastados por los técnicos municipales recibe su aprobación.

1.8.4 Masterplan Buenavista promovido por el Ayuntamiento de Málaga. Enero 2023.

El Ayuntamiento de Málaga, ha dado continuidad a la idea de generar un área empresarial en los suelos de Buenavista Oeste, como apuesta a las necesidades de la ciudad detectadas durante el análisis realizado en la propuesta para la candidatura de laEXPO-27.

El Masterplan Buenavista se concibe como un instrumento que sirva para potenciar las distintas zonas de un entorno que el propio PGOUM 2011 denomina como "La Ciudad del Conocimiento: Buenavista-Guadalhorce- Aeropuerto", identificándola como el área idónea para materializar el modelo urbano innovador de "ciudad del conocimiento" coincidente con la iniciativa del II Plan Estratégico de Málaga, basada en la mezcla compatible de usos diversos, y en la capacidad del urbanismo para aprovechar las externalidades de las grandes actuaciones, como la Universidad, la ampliación del Aeropuerto y el Parque Tecnológico.



Imagen general de la propuesta de tratamiento del Área de Buenavista.

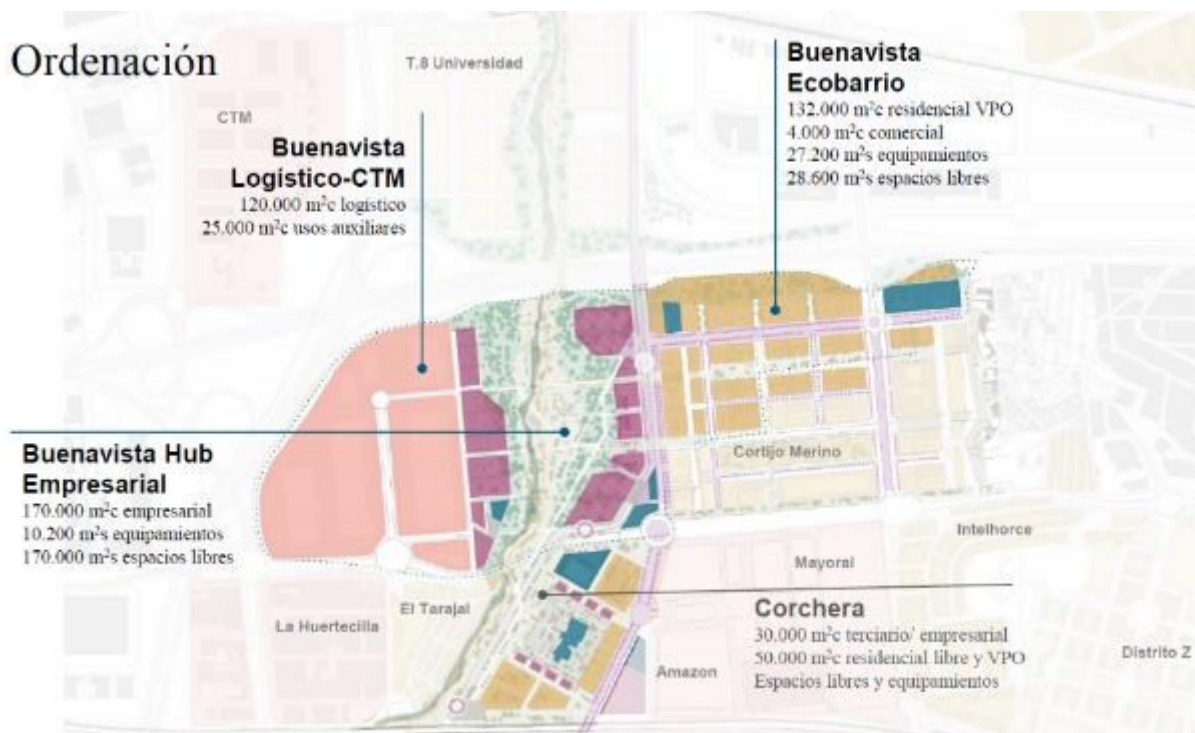


Imagen general nº2 de la propuesta de tratamiento del Área de Buenavista.

El Masterplan establece pautas generales de ordenación que afectan sensiblemente a la ordenación viaria del Sector; especialmente por la propuesta de implantación de la continuidad del metro ligero desde la zona norte de la Universidad hasta el sur de la A-357, lo que obliga a establecer una reserva de suelo destinada para este uso.

Bulevar Louis Pasteur



Imagen propuesta no vinculante ordenación del Vial RV-1 (avenida Louis Pasteur)

La reserva de suelo para una infraestructura tan potente requiere de la coordinación entre diversas administraciones autonómicas y locales, y ante todo la ejecución de un ejercicio de previsión de implantación de una infraestructura que no está en la mente de los entes autonómicos implicados.

Por ello, consecuencia directa es la necesidad, como veremos más adelante, de llevar a cabo la división del Sector en dos fases de obra, cuya única misión es la de mantener intacta la parte del sector que se ve afectada en un futuro por la implantación de esta infraestructura, lo que obliga a definir un área de reserva específica que hemos delimitado como Fase 2.

Otra de las consecuencias directas de la implantación de esta reserva de suelo es la necesidad de prever que las pendientes longitudinales que se plantean en el vial RV-1 son suficientes para la implantación de esta infraestructura.

Así se han llevado a cabo gestiones con los futuros gestores, Metro Málaga, al objeto de que nos facilitasen las condiciones generales de diseño de vía para la explotación y mantenimiento de la red, que son expuestas posteriormente.

2 ANTECEDENTES MEDIO AMBIENTALES.

Se aporta en este punto la información recabada en torno a los antecedentes ambientales del ámbito que se identifican como la Vereda de Árdales a Málaga, los dominios públicos de los Arroyos Merino y San Carlos y lo relativo al Patrimonio Histórico.

Cabe hacer mención a la especial relevancia del ámbito que desde el año 1964 hasta su cierre en el 1990 albergó las instalaciones de la destacada factoría de Amoníaco Español, dedicada a la producción de fertilizantes nitrogenados y fertilizantes líquidos. La factoría disponía hasta de un ramal de tren. Fue la primera fábrica de España que utilizó la técnica de transformar la nafta para producir hidrógeno y posibilitar la obtención de nitrógeno directamente del aire para la síntesis de amoníaco.

2.1 Vereda de Árdales a Málaga.

El ámbito se encuentra enmarcado por Las vías pecuarias «Vereda de Árdales a Málaga» y «Vereda de Pizarra a Málaga» que fueron clasificadas por Resolución de la Dirección General de Sostenibilidad en la Red de Espacios Naturales de la Consejería de Medio Ambiente de 17 de febrero de 2009 y publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 11 de marzo de 2000 con una anchura legal de 20,00 metros lineales.

Mediante Resolución de 15 de marzo de 2011, de la Directora General de Espacios Naturales y Participación Ciudadana, por la que se aprueba el deslinde y la desafectación parcial de las vías pecuarias «Vereda de Pizarra a Málaga» y «Vereda de Árdales a Málaga», publicada en BOJA Nº63 de 30/03/2011.

La Delegación Provincial de Medio Ambiente de Málaga, a instancia de don Francisco Javier Porras González, actuando como Presidente de la Junta de Compensación del sector SUP-T8 «Universidad», propone el inicio del expediente de desafectación de la vía pecuaria «Vereda de Pizarra a Málaga», a su paso por la barriada de Los Asperones, en el término municipal de Málaga. Igualmente, a instancia de don José Ortega Guerrero, actuando en nombre y representación de «Grupo Pra, S.A.», «Promotora Inmobiliaria Pratur, S.A.» y «Cordobesa de Proyectos e Inversiones, S.L.», propone el inicio del expediente de desafectación de la vía pecuaria «Vereda de Árdales a Málaga», a su paso por el sector SUP-T8 «Universidad» del PGOU en el término municipal de Málaga, ambos tramos clasificados como suelo urbanizable programado en el PGOU vigente de fecha 10 de julio de 1997, desarrollado por Plan Parcial aprobado el 21 de diciembre de 2000.

Mediante Resolución de 10 de mayo de 2009 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se inicia el procedimiento administrativo acumulado de deslinde y desafectación parcial de la vía pecuaria «Vereda de Árdales a Málaga», a su paso por el sector SUP-T8 «Universidad» del PGOU, en el término municipal de Málaga. Mediante Resolución de 6 de octubre de 2009 de la Viceconsejería de Medio Ambiente, se inicia el procedimiento administrativo acumulado de deslinde y desafectación parcial de la vía pecuaria «Vereda de Pizarra a Málaga», a su paso por la Barriada de Los Asperones, y de acumulación al procedimiento de deslinde y de desafectación parcial de la vía pecuaria «Vereda de Árdales a Málaga», a su paso por el Sector SUP-T8 «Universidad» del PGOU en el término municipal de Málaga, por la íntima conexión existente entre ambos.

2.2 Patrimonio histórico y cultural

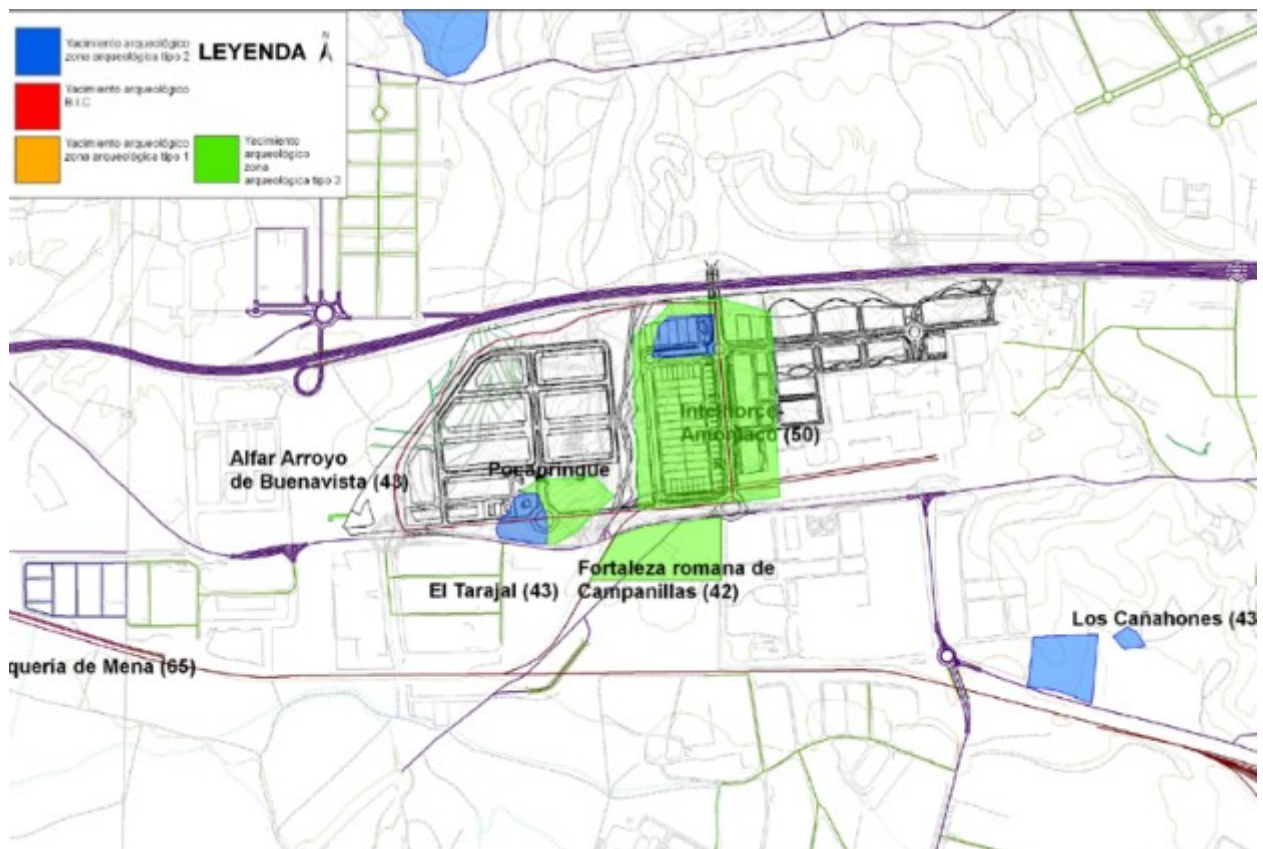
En el año 2009 con motivo de la tramitación del Proyecto de urbanización de Buenavista se comunica por parte de Cultura que en el ámbito definido había que realizar la actuación arqueológica recogida en el Planeamiento (PGOU 1997), que se refería a un yacimiento clasificado como tipo 3: zona de vigilancia arqueológica.

En noviembre de 2011, al llevar a cabo la ampliación del aeropuerto de Málaga 2ª Fase se descubre un yacimiento que denominan "Pocapringue".

El PGOU de 2011 define en el catálogo de protecciones arqueológicas dos yacimientos que afectan a la actuación de Buenavista. La zona industrial está afectada por el yacimiento Nº 43 zona 4 "el Tarajal", y el yacimiento Nº 50 zona 3 Intelhorce-Amoniaco. Ambos están clasificados como Zonificación Arqueológica tipo 3. En consecuencia, SEPES actualmente CASA 47 encargó la Memoria preliminar de la prospección arqueológica intensiva de los terrenos del Sector "SUP-T-10 OESTE" en la que se delimitaron los yacimientos que afectaban al ámbito:

- Pocapringue que forma parte de Tarajal (nº 43)
- Intelhorce-Amoniaco (nº 50).

Ambos fueron clasificados como yacimiento arqueológico, zona arqueológica tipo 3. Además, en ambos casos se delimitó una zona clasificada como yacimiento arqueológico, zona arqueológica tipo 2 (en azul en la imagen del plano siguiente), no encontrándose ningún yacimiento en el ámbito residencial, tal y como se observa en la imagen siguiente.



La resolución emitida a la Memoria Preliminar de la prospección arqueológica determina que deberá realizarse una actividad arqueológica de sondeos antes de la redacción definitiva de los instrumentos urbanísticos de desarrollo del sector.

En 2016 SEPES, ahora CASA 47, encargó una actividad arqueológica preventiva mediante sondeos arqueológicos en los terrenos del Sector PA-T-1. Se hicieron 10 sondeos mecánicos en la zona delimitada como Zona arqueológica tipo 2. En el sondeo 2 se encontraron restos de sillería y se continuó de manera manual. La resolución emitida a la actividad arqueología preventiva (abril 2017) concluye que deberá realizarse control arqueológico durante la fase de movimiento de tierras.

En 2019 SEPES ,ahora CASA 47, encargó Memoria preliminar de la Actividad Arqueológica Preventiva mediante la prospección arqueológica superficial sin recogida de materiales en el Sector PA-T2" "Buenavista". El 3/06/2020 la Consejería de Cultura y Patrimonio Histórico emite resolución a la

prospección arqueológica superficial, en la que determina la necesidad de un diagnóstico arqueológico a partir de sondeos lo suficientemente exhaustivos como para que permitan concluir sobre la existencia o ausencia de yacimiento arqueológico, debido a la escasa fiabilidad de la prospección y a la presencia de algunos indicadores que alertan sobre la existencia de un yacimiento arqueológico en la zona. Esta actividad deberá realizarse de forma previa a la aprobación de instrumento urbanístico.

Llegado a este punto, como veremos más adelante, durante los trabajos de redacción de este Proyecto de Urbanización se ha llevado a cabo una actividad arqueológica previa adaptada a la ejecución de los trabajos geotécnicos necesarios para la redacción del Proyecto de Urbanización en el Sector PA-T2 "Buenavista", que actualmente nos ocupa.

Se aporta Apéndice 01_070103_Arqueología, relativo al PROYECTO de Actividad Arqueológica Puntual mediante Sondeos arqueológicos para el Proyecto de Urbanización en el Sector SUP-T-10 "Buenavista" en Málaga.

En diciembre de 2025, la Delegación Territorial de la Consejería de Cultura y Deporte determina la necesidad de que las obras propuestas conlleven una Actividad Arqueológica Preventiva mediante el **Control Arqueológico de Movimiento de Tierras**, tal y como establece el art. 59.1 de la LPHA y la ficha de protección del Catálogo de Yacimientos arqueológicos del PGOU de Málaga 2011.

2.3 Dominio Público Hidráulico de los Arroyos Merino y San Carlos.

Se identifican dos arroyos que son el Arroyo Merino y el Arroyo San Carlos.

Desde la "Dirección General de Planificación y Recursos Hídricos" de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca, Agua y Desarrollo rural de la Junta de Andalucía se han publicado (acuerdo de 16 de abril de 2021) los Mapas de Peligrosidad y de Riesgo de inundación de la demarcación hidrográfica de las Cuencas Mediterráneas Andaluzas (segundo ciclo). La publicación consta de la Memoria (que habla de generalidades del distrito de cuenca), enlace al visor, web de las capas, manual de uso del visor, la propia publicación en BOJA y el acceso para tramitar alegaciones telemáticas.

En relación al Arroyo merino se han tenido en cuenta en el documento la estimación del Dominio Público Hidráulico "probable", así como la estimación del flujo preferente y la lámina de inundación calculados en el documento referido.

En relación al Arroyo San Carlos se ha redactado un Estudio Hidrológico e Hidráulico que se incorpora junto con el Estudio de Impacto Ambiental para la solicitud de la Autorización Ambiental Unificada.

2.4 Conserjería de Fomento. Carretera A-357 y A-7054.

Aunque se trataría más de un antecedente sectorial, se hace referencia a la ejecución de la carretera A-357 perteneciente a la Red Básica de Articulación de doble calzada, denominación de Campillos a Málaga por el Valle del Guadalhorce, y la carretera A-7054 perteneciente a la red complementaria Metropolitana, denominación de Málaga a Pizarra, por su impacto medioambiental entre otros por el cumplimiento que debe darse de los Objetivos de Calidad Acústica que regula la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

Sevilla, marzo de 2026.

Ingenieros Autores del Proyecto:

Fdo: D. Enrique de la Torre Lara
ICCP

Fdo: D. Ozgur Unay Unay
ICCP.