

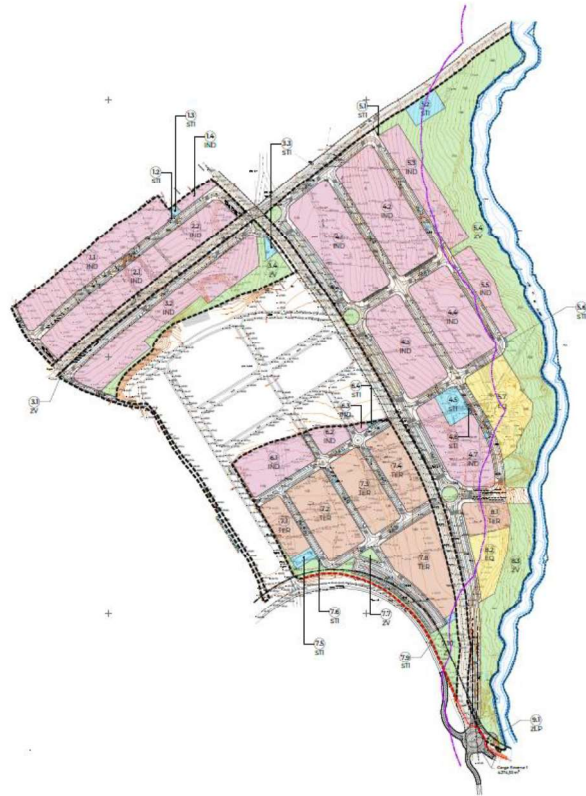
FECHA: 04 de septiembre de 2025

REDACTOR:
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE
ALHAURÍN EL GRANDE



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE

(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA SEGUNDA
APROBACIÓN PROVISIONAL)



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

ÍNDICE Y EQUIPO TÉCNICO

DOCUMENTO A. MEMORIA DE INFORMACIÓN..... 9

| | |
|--|----|
| CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES E INICIATIVA PARA LA FORMACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL..... | 10 |
| 1.1. Antecedentes de la Modificación del PPO | 10 |
| 1.2. Identificación del Sector e iniciativa de planeamiento..... | 10 |
| 1.3. Objeto y oportunidad de esta iniciativa de planeamiento..... | 11 |
| 1.4. Vinculación y relación documental de este Plan Parcial con la Innovación del PGOU..... | 11 |
| 1.5. Características dimensionales del Sector en la Innovación del PGOU..... | 12 |
| 1.6. Tramitación del Plan Parcial realizada y consultas realizadas | 14 |
| 1.7. Modificaciones introducidas en cumplimiento del informe ambiental estratégico y de los informes emitidos tras la segunda aprobación provisional | 33 |
| 1.8. Cumplimiento del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía con fecha 18 de Febrero de 2025..... | 34 |
| CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN..... | 36 |
| 2.1. Localización y delimitación..... | 36 |
| 2.2. Descripción topográfica..... | 36 |
| 2.3. Usos del suelo..... | 37 |
| 2.4. Geología y geotecnia..... | 37 |
| 2.5. Red de drenaje..... | 38 |
| 2.6. Vegetación..... | 38 |
| 2.7. Infraestructuras y servicios técnicos..... | 39 |
| 2.8. Estructura de la propiedad del suelo..... | 40 |
| 2.9. Afecciones..... | 40 |

DOCUMENTO B. MEMORIA DE ORDENACIÓN 43

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN..... | 44 |
| 1.1. Criterios y objetivos que establece la Innovación del PGOU para esta actuación..... | 44 |
| 1.2. Objetivos operativos y principios de ordenación incorporados a este Plan Parcial..... | 45 |
| A. Relativos a las actividades económicas:..... | 45 |
| B. Objetivos y principios relativos a la ordenación física:..... | 47 |
| CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN..... | 48 |
| 2.1. Relación del Sector con el territorio..... | 48 |
| 2.2. La armonización con el Sector colindante La Rosa..... | 48 |
| 2.3. Alternativas de ordenación: evaluación y elección..... | 49 |
| ALTERNATIVA 1. Opción de ordenación pormenorizada que incluye la Innovación del PGOU..... | 51 |
| ALTERNATIVA 2. Modelo de ordenación seleccionado por el Ayuntamiento en el proceso de adjudicación de los trabajos de redacción del Plan Parcial..... | 53 |
| ALTERNATIVA 3. Alternativa adoptada en el PPO aprobado inicialmente: síntesis de las opciones estudiadas..... | 55 |



| | |
|---|-----------|
| ALTERNATIVA 4. Alternativa adoptada en el Plan Parcial aprobado provisionalmente en 2021..... | 57 |
| 2.4. Adecuación de la ordenación al planeamiento de rango superior. | 58 |
| a) Superficie del Sector:..... | 58 |
| b) Espacios Libres Públicos:..... | 58 |
| c) Equipamientos públicos y servicios técnicos:..... | 59 |
| d) Red viaria:..... | 59 |
| e) Análisis de circulaciones..... | 60 |
| f) Suelo edificable y edificabilidad en la zonificación de usos terciario e industrial: ... | 61 |
| g) Modificaciones de parámetros de la ordenación pormenorizada:..... | 62 |
| 2.5. Delimitaciones adoptadas en relación con el Dominio Público Hidráulico del arroyo de La Villa..... | 62 |
| 2.6. La ordenación detallada que se proyecta: descripción y fundamentación. | 63 |
| a) Descripción de la red viaria local..... | 63 |
| b) Espacios Libres Públicos..... | 66 |
| c) Equipamientos públicos y servicios técnicos de infraestructuras..... | 67 |
| d) La zonificación de los usos productivos..... | 67 |
| 2.7. Las dimensiones de la ordenación proyectada. Cuadros-resumen de usos y superficies..... | 68 |
| 2.8. Aprovechamiento Medio, ponderación relativa de usos y cesiones al Ayuntamiento. | 69 |
| a) Cálculo: 69 | |
| b) Ponderación relativa de usos del Plan Parcial:..... | 71 |
| c) Cesiones al Ayuntamiento:..... | 71 |
| 2.9. Cumplimiento de la normativa sectorial..... | 72 |
| 2.10. Protección del patrimonio histórico..... | 73 |
| CAPÍTULO 3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS..... | 75 |
| 3.1. Red viaria..... | 75 |
| 3.2. Abastecimiento de agua y red de riego. | 78 |
| a) Abastecimiento..... | 78 |
| b) Riego..... | 80 |
| 3.3. Saneamiento..... | 81 |
| a) Aguas Residuales:..... | 81 |
| b) Aguas Pluviales:..... | 83 |
| 3.4. Electrificación y alumbrado público..... | 84 |
| a) Red de media tensión..... | 84 |
| b) Red de baja tensión..... | 86 |
| c) Red de alumbrado público..... | 87 |
| 3.5. Redes de telefonía y telecomunicaciones. | 87 |
| 3.6. Redes de gas..... | 88 |
| DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS..... | 89 |
| <i>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</i> | <i>90</i> |
| CAPÍTULO 1. AMBITO Y CONTENIDO DE ESTE PLAN PARCIAL..... | 90 |
| Artículo 1. Denominación y ámbito de aplicación..... | 90 |
| Artículo 2. Documentación del Plan Parcial. Contenido y valor relativo de sus documentos..... | 90 |
| Artículo 3. Ámbito subjetivo del Plan Parcial. | 91 |
| CAPÍTULO 2. VIGENCIA, SUBSIDIARIEDAD E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL..... | 92 |
| Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación..... | 92 |



| | |
|---|------------|
| Artículo 5. Subsidiariedad de estas Normas..... | 92 |
| CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL..... | 93 |
| Artículo 6. Delimitación de unidades de ejecución..... | 93 |
| Artículo 7. Sistema de Actuación..... | 93 |
| Artículo 8. Identificación y delimitación de las cesiones..... | 93 |
| Artículo 9. Proyecto de Urbanización..... | 94 |
| Artículo 10. Realización del derecho a urbanizar..... | 97 |
| Artículo 11. Plazos de ejecución. Conservación de la urbanización..... | 97 |
| Artículo 12. Evaluación ambiental, medidas correctoras y ejecución de obras..... | 97 |
| CAPÍTULO 4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS..... | 98 |
| Artículo 13. Protección para el uso viario..... | 98 |
| Artículo 14. Accesos..... | 98 |
| Artículo 15. Conexión con las redes de servicios..... | 98 |
| Artículo 16. Pavimentación de las vías públicas..... | 99 |
| Artículo 17. La urbanización de los espacios libres..... | 99 |
| Artículo 19. Condiciones de los estacionamientos de vehículos..... | 100 |
| TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE USOS..... | 102 |
| CAPÍTULO 1. CLASES Y TIPOS DE USOS..... | 102 |
| Artículo 20. Remisión al Plan General..... | 102 |
| Artículo 21. Usos admitidos en el Sector..... | 102 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS DISTINTOS USOS..... | 104 |
| Artículo 22. Condiciones de los usos..... | 104 |
| Artículo 23. Usos en los sótanos..... | 104 |
| Artículo 24. Diferentes usos en un mismo edificio o local..... | 104 |
| CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS..... | 105 |
| Artículo 25. Definición..... | 105 |
| Artículo 26. Aplicación..... | 105 |
| Artículo 27. Gas energético..... | 105 |
| Artículo 28. Combustibles líquidos..... | 105 |
| Artículo 29. Combustibles sólidos..... | 105 |
| Artículo 30. Cuartos de calderas..... | 105 |
| Artículo 31. Condiciones generales de los vertidos..... | 105 |
| Artículo 32. Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento..... | 106 |
| Artículo 33. Dotación de aparcamientos..... | 107 |
| TÍTULO III. ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS..... | 108 |
| CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS..... | 108 |
| Artículo 34. Aplicación de conceptos y definición de la situación de fuera de ordenación..... | 108 |
| Artículo 35. Consideración de la edificabilidad, y segregación y agregación de parcelas..... | 108 |
| Artículo 36. Definición e identificación de las Parcelas..... | 109 |
| Artículo 37. Condiciones para la edificación de una parcela..... | 109 |
| Artículo 38. Edificios colindantes y separaciones entre edificios..... | 110 |
| CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO TERCIARIO (TER)..... | 111 |
| Artículo 39. Denominación e identificación..... | 111 |
| Artículo 40. Superficie y condiciones de parcelación..... | 111 |
| Artículo 41. Tipo de edificación..... | 111 |
| Artículo 42. Uso..... | 111 |



| | |
|--|------------|
| Artículo 43. Parcela mínima edificable..... | 112 |
| Artículo 44. Edificabilidad y ocupación de parcela..... | 112 |
| Artículo 45. Separación a linderos y separación entre edificaciones..... | 112 |
| Artículo 46. Altura máxima..... | 112 |
| Artículo 47. Edificación en ladera..... | 113 |
| Artículo 48. Reservas de aparcamiento..... | 113 |
| CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO INDUSTRIAL (IND)..... | 114 |
| Artículo 49.- Denominación..... | 114 |
| Artículo 50.- Cuadro resumen de aplicación..... | 114 |
| Artículo 51.- Usos..... | 114 |
| Artículo 52.- Parcela mínima edificable..... | 115 |
| Artículo 53.- Edificabilidad y ocupación de la parcela..... | 115 |
| Artículo 54.- Tipo de edificación..... | 115 |
| Artículo 55.- Separación a linderos..... | 115 |
| Artículo 56. - Altura máxima..... | 115 |
| Artículo 57. - Vuelos y elementos salientes de edificación..... | 115 |
| Artículo 58. - Aparcamientos..... | 116 |
| CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ)..... | 117 |
| Artículo 60. Denominación e identificación..... | 117 |
| Artículo 61. Condiciones de uso..... | 117 |
| Artículo 62. Condiciones de edificación..... | 117 |
| Artículo 63. Aparcamiento..... | 117 |
| TÍTULO IV. MEDIDAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUAS, PATRIMONIO HISTÓRICO Y SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS..... | 118 |
| CAPÍTULO 1. MEDIDAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE..... | 118 |
| 1.1. Medidas establecidas en el documento ambiental estratégico..... | 118 |
| 1.2. Medidas en materia de contaminación acústica..... | 118 |
| 1.3. Medidas en materia de contaminación lumínica..... | 118 |
| 1.4. Medidas en materia de medio natural..... | 119 |
| a) Flora amenazada y protegida:..... | 119 |
| b) Fauna amenazada y protegida:..... | 119 |
| 1.5. Medidas en materia de residuos y calidad del suelo..... | 120 |
| a) Producción de residuos peligrosos..... | 120 |
| b) Residuos de construcción y demolición..... | 120 |
| c) Producción de residuos no peligrosos..... | 121 |
| d) Punto Limpio..... | 122 |
| e) Protección del suelo..... | 122 |
| 1.6. Medidas en materia de vías pecuarias..... | 123 |
| 1.7. Medidas en materia de cambio climático..... | 123 |
| a) Medidas de reducción de emisión de gases de efecto invernadero..... | 123 |
| b) Medidas para el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito..... | 124 |
| c) Metodología del cálculo: Base científica..... | 125 |
| d) Cálculo en base al tipo de gestión..... | 126 |
| e) Aplicación específica de plantación en las zonas verdes..... | 128 |
| f) Criterios para la plantación..... | 128 |
| CAPÍTULO 2. MEDIDAS EN MATERIA DE AGUAS..... | 130 |
| CAPÍTULO 3. MEDIDAS EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO..... | 132 |
| CAPÍTULO 4. MEDIDAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS..... | 134 |



ANEXO A LA NORMATIVA: FICHAS DE CATALOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS Y ETNOLÓGICOS..... 135

DOCUMENTO D. GESTIÓN Y DESARROLLO TEMPORAL 152

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....153

2. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS.....153

1. OBJETIVOS.155

2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....155

 2.1. Evaluación de los costes.....155

 Costes de Urbanización (P.E.C.) = P.E.M. + G.Gen. +B.I.....155

 a) Urbanización156

 b) Honorarios técnicos.....157

 c) Coste de indemnizaciones157

 d) Agentes inversores157

 e) Etapas157

 2.2. Evaluación de los ingresos157

3.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.....159

| ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN | |
|-----------------------------------|---|
| 1 | Relación de propietarios afectados |
| 2 | Certificaciones catastrales |
| 3 | Resumen ejecutivo |
| 4 | Informes sectoriales emitidos tras la aprobación inicial |
| 5 | Informe tramitación previa (equipo redactor 2010-2012): sobre alegaciones en |
| 6 | Índice de modificaciones e incorporaciones al documento de PPO introducidas desde su aprobación inicial (equipo redactor 2010-2012) |
| 7 | Escritos a las compañías suministradoras y respuestas |
| 8 | Adecuación a las normas de supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas |
| 9 | Informe de Sostenibilidad económica de acuerdo a lo señalado en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 |
| 10 | Informe ambiental estratégico e informes emitidos tras la segunda aprobación provisional. |

| INDICE DE PLANOS | |
|-----------------------|---|
| PLANOS DE INFORMACIÓN | |
| Plano I.01 | Situación en el Territorio Municipal. E. 1:10.000 |
| Plano I.02 | Situación en el Plan General. E. 1:10.000 |
| Plano I.03 | Relación con el POTAUM. E. 1:50.000 |
| Plano I.04 | El Sector en la Innovación del Plan General. E. 1:5.000 |
| Plano I.05 | Relaciones con el entorno territorial y urbano. E. 1:10.000 |

Cód. Validación: 9DDG5ANC7LNZ6AGLZ343744N7
Verificación: <https://alhairin.grande.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 179

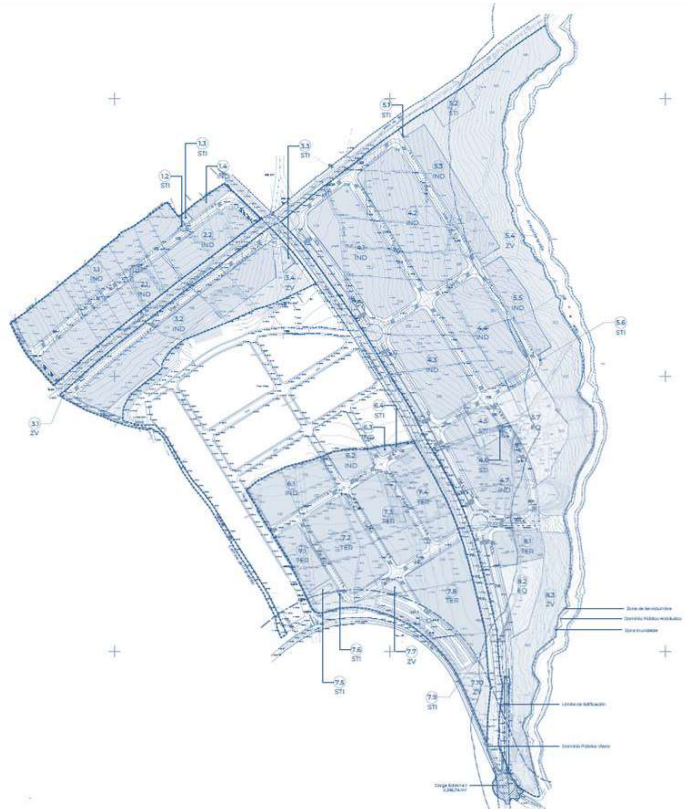


| | |
|---------------------------|---|
| Plano I.06 | Delimitación y Topografía. E. 1:3.000 |
| Plano I.07 | Plano Hipsométrico. E. 1:3.000 |
| Plano I.08 | Plano Clinométrico. E. 1:3.000 |
| Plano I.09 | Características geológicas. E. 1:50.000 |
| Plano I.10 | Estructura de la Propiedad. Plano Catastral. E. 1:3.000 |
| Plano I.11 | Estructura de la Propiedad. Medición topográfica. E. 1:3.000 |
| Plano I.12 | Ortofotografía. (vuelo 2010) E. 1:3.000 |
| Plano I.13 | Estado actual: Usos, Construcciones y Vegetación. E. 1:3.000 |
| Plano I.14 | Afecciones de Carreteras y Deslindes Hidrológicos. E. 1:3.000 |
| Plano I.15 | Infraestructura existente. Electricidad. E. 1:3.000 |
| Plano I.16 | Infraestructura existente. Abastecimiento de Agua, |
| Plano I.17 | Límites del Sector con Vías Pecuarias. E. 1:3.000 |
| Plano I.18 | Protección Arqueológica según P.G.O.U. E. 1:3.000 |
| PLANOS DE PROYECTO | |
| Plano P.01 | Ordenación Estructural y Conexiones Exteriores. E. 1:7.500 |
| Plano P.02 | Zonificación. E. 1:3.000 |
| Plano P.03 | Alineaciones. E. 1:3.000 |
| Plano P.04.1 | Red viaria. Trazado en Planta. E. 1:3.000 |
| Plano P.04.2 | Red viaria. Perfiles Longitudinales. E.1:3.000 |
| Plano P.04.3 | Red viaria. Perfiles Longitudinales. E.1:3.000 |
| Plano P.04.4 | Red viaria. Secciones Tipo. E.1:150 |
| Plano P.05 | Red de Saneamiento. Fecales. E. 1:3.000 |
| Plano P.06 | Red de Saneamiento. Pluviales. E. 1:3.000 |
| Plano P.07 | Red de Abastecimiento de Agua. E. 1:3.000 |
| Plano P.08 | Red Eléctrica. Media Tensión. E. 1:3.000 |
| Plano P.09 | Red Eléctrica. Conexión de Media Tensión. E. 1:3.000 |
| Plano P.10 | Red Eléctrica. Baja Tensión. E. 1:3.000 |
| Plano P.11 | Iluminación. E. 1:3.000 |
| Plano P.12 | Red de Telecomunicaciones. E. 1:3.000 |
| Plano P.13 | Red de Suministro de Gas. E. 1:3.000 |
| Plano P.14 | Régimen de Edificios fuera de Ordenación. E. 1:3.000 |
| Plano P.15 | Plan de Etapas. E. 1:3.000 |
| Plano P.16 | Servidumbres Aeronáuticas. E. 1:3.000 |
| Plano P.17 | Zonificación Arqueológica y Patrimonio Etnológico. E. 1:3.000 |
| Plano P.18 | Plantación de las Zonas Verdes Públicas para la Mitigación del Cambio |
| Plano P.19 | Red de Riego. E. 1:3.000 |



| EQUIPO TÉCNICO | | | |
|---|---|---|---|
| PPO 2010-2012 | PPO 2017 | MODIFICADO PPO 2021 | MODIFICADO PPO 2024 |
| <p>Cecilia Paula Kuraja Nikolcic, arquitecta. Damián Quero Castanys, arquitecto. José María García Jurado, arquitecto. Juan Lavalle Basteiro, arquitecto.</p> | <p>Coordinador: D.Miguel Ángel Gutiérrez Mntalvo. Letrado redactor: D. Juan Burgos Gómez Arquitecto Técnico redactor: D.Salvador Ramón Pérez Burgos. Ingeniero redactor: Pedro Fernández Cortes. Delineante: D. Francisco Castillo Luque y D. Antonio Marín Domínguez.</p> | <p>Arquitecto: D. Emilio Becerra Jiménez Economista: D.Macarena Muñoz Ramos</p> | <p>EDP S.L. Arquitectos: Tristán Martínez Auladell Antonio Román Jiménez Geógrafo urbanista: José Ortiz García Ingenieros: Fernando García Pulido (Ingeniero mecánico) Juan Carlos Bonilla Guerrero (ITOP) Santiago Hervás Salado (Ingeniero Eléctrico)</p> |





DOCUMENTO A. MEMORIA DE INFORMACIÓN



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

CAPÍTULO 1. ANTECEDENTES E INICIATIVA PARA LA FORMACIÓN DE ESTE PLAN PARCIAL.

1.1. Antecedentes de la Modificación del PPO

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de enero de 2011, Pto. 4º, se acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-PE "Parque Empresarial" del PGOU adaptado parcialmente a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos en que consta en la documentación técnica de referencia "diciembre 2010" debidamente diligenciada.

Tras emitirse los informes sectoriales correspondientes el Plan Parcial fue aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de octubre de 2018.

Posteriormente, el Plan Parcial se sometió al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y, tras emitirse el informe ambiental estratégico con fecha 16 de julio de 2021 por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga, fue objeto de una segunda aprobación provisional por parte de la Junta de Gobierno Local con fecha 23 de diciembre de 2021.

Después de la segunda aprobación provisional el Ayuntamiento solicitó informe urbanístico a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, en cumplimiento del art. 31.2.C) de la LOUA y la verificación o adaptación de los informes sectoriales ya emitidos a los organismos competentes en materia de aguas, carreteras, cultura y servidumbres aeronáuticas.

El análisis de estos informes se incluye en el siguiente apartado "1.6. Tramitación del Plan Parcial realizada", subapartado "6º Aprobación provisional y nuevos informes".

1.2. Identificación del Sector e iniciativa de planeamiento.

- a) Este Plan Parcial desarrolla la Innovación del P.G.O.U. de Alhaurín el Grande que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, en sesión MA/01/2009, de fecha 11.02.2009 (BOJA de 28.05.2009). La innovación clasificaba un nuevo ámbito de suelo urbanizable Sectorizado que se define como Sector URI-Parque Empresarial, situado colindante con el suelo urbano del polígono industrial La Rosa, inmediatamente al norte de la carretera autonómica A-404 y sobre la carretera a Villafranco del Guadalhorce. La descripción topográfica y localización georreferenciada del suelo que integra el Sector se incluyen en esta Memoria de Información de este Plan Parcial y en sus Planos de Información.
- b) La denominación del Sector objeto de este Plan Parcial ha sido modificada en la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande



- a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), pasando a identificarse con las siglas "SURS-PE".
- c) Este Plan Parcial se formula y tramita por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín el Grande. La iniciativa pública se fundamenta en la determinación del sistema de actuación por Cooperación que establece la Innovación del P.G.O.U para este Sector.

1.3. Objeto y oportunidad de esta iniciativa de planeamiento.

La Innovación del Plan General que legitimó esta actuación fundamenta la implantación de un Parque Empresarial en esta posición del término municipal de Alhaurín el Grande en razones estratégicas. La actividad económica en la provincia de Málaga ha tomado posiciones en los últimos años referidas a la construcción de infraestructuras de comunicación en el Valle del Guadalhorce, y son de esperar relocalizaciones inducidas por las nuevas conexiones contenidas en el planeamiento metropolitano (POTAUM), que mejorarán notablemente los factores de localización para la actividad económica en este término municipal.

Los factores de localización para determinadas actividades económicas en Alhaurín el Grande están referidos a su conexión inmediata al área metropolitana de la capital provincial, y sobre todo a su posición de *hinterland* inmediato y vinculado a la Costa del Sol.

Estas oportunidades, apreciadas en los momentos de formación de la Innovación del Plan General entre los años 2005 y 2008, se han mantenido hasta ahora en cuanto que las actividades vinculadas a la transformación y distribución de mercancías y servicios a la población metropolitana y al turismo en la Costa siguen demandando espacios operativos en posición estratégica, y competitivos respecto a localizaciones distantes y peor situadas en la estructura provincial de comunicaciones.

La tendencia mantenida de relocalización estratégica de actividades e instalaciones se debe también a la orientación actual de las empresas, tratando de asegurarse la calidad funcional, la operatividad y la calidad ambiental de los lugares de implantación. Estas condiciones urbanísticas se han convertido en los últimos años en factores de localización decisivos en la competencia y determinantes en la distribución espacial de la actividad económica.

Estos antecedentes, que dieron origen a la Innovación del Plan General y quedaron incorporados a ella, mantienen su vigencia en las condiciones y tendencias de las actividades en el territorio del Valle del Guadalhorce y son los que han fundamentado la adopción por el Ayuntamiento de la iniciativa de desarrollar la Innovación. Por su carácter estratégico y su interés general para el municipio se incorporan como criterios básicos en la formación de este Plan Parcial.

1.4. Vinculación y relación documental de este Plan Parcial con la Innovación del PGOU.

Este Plan Parcial es el planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística en el ámbito definido por la Innovación denominada Sector RU-I "Parque Empresarial".



Como tal, contiene su ordenación detallada, la asignación de usos pormenorizados, la normativa y ordenanzas de aplicación y cuantos otros contenidos de gestión son necesarios para asegurar su desarrollo.

La singular vinculación entre la Innovación del Plan General y el Plan Parcial que la desarrolla, requiere algunas aclaraciones preliminares sobre la forma y contenido que se le da al Plan Parcial.

La Innovación de la que trae causa este Plan Parcial ordena el Sector de modo pormenorizado. La voluntad municipal, implícita en la adopción de la iniciativa de redacción de un Plan Parcial, supone un reconocimiento de la conveniencia de reconsiderar la ordenación pormenorizada, bien sea para confirmarla o para modificarla por la que, en todo caso, puede definir el Plan Parcial. Como se expone a lo largo de esta Memoria, determinados estudios y consideraciones han conducido razonadamente a producir alteraciones sobre elementos, parámetros y otras determinaciones de la ordenación pormenorizada, de modo que la contenida en la Innovación quedará sustituida por la que aporta este Plan Parcial.

Finalmente, y también en cuanto se refiere a la formalización documental del Plan Parcial, ha de advertirse que se ha cuidado su coordinación con el Sector colindante La Rosa, en cuanto que ambos están llamados a conformar una unidad morfológica y funcional de orden mayor, integrada en los ejes de actividad de las vías de circunvalación y de penetración al núcleo urbano de Alhaurín el Grande.

La ordenación adoptada ha sido también estudiada y compatibilizada con las determinaciones que, posteriormente a la aprobación de la Innovación del PGOU, ha aportado la Adaptación de él a la LOUA, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 22.04.2010, punto 7º de su orden del día.

1.5. Características dimensionales del Sector en la Innovación del PGOU.

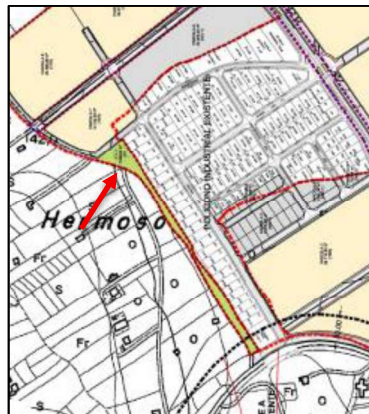
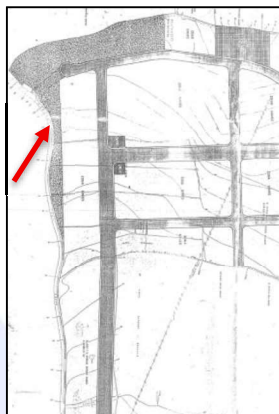
Las características dimensionales del ámbito Sectorizado a ordenar en detalle, de acuerdo con la Innovación del Plan General, son:

| SECTOR SURS-PE PARQUE EMPRESARIAL: SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDAD | |
|--|--------------------------------------|
| Superficie del Sector | 536.667,48 m ² s |
| Coefficiente de edificabilidad global | 0,75 m ² / m ² |
| Edificabilidad global | 402.500,61 m ² t |
| Superficie de Espacios Libres Públicos | 104.512,09 m ² |
| Superficie destinada a Equipamiento y Servicios Técnicos | 23.822,35 m ² t |
| Usos | Industrial/Terciario |
| Cesión de aprovechamiento | 10% |



Observaciones en relación con la superficie del Sector y de las reservas locales de dotaciones:

- a) La superficie del Sector medida y aportada por la Innovación estaba referida a la cartografía de menor precisión utilizada por ese documento (536.667,48 m²). Se reduce a 512.571,97 m² después de ser ajustada a la cartografía más precisa aportada por el Ayuntamiento para la elaboración de este Plan Parcial. Ha de advertirse que esta reducción es debida a la mejor definición topográfica de los límites del Sector que esta nueva cartografía permite, pero en ella influye también la rectificación del evidente error material cometido por la Innovación al incorporar al Sector SURS-PE dos áreas verdes públicas calificadas como tales en el suelo urbano colindante; error material que fue corregido por la Adaptación de 2010 a la LOUA del PGOU, y que ahora incorpora este Modificado de Plan Parcial.
- b) Para el sistema local de Espacios Libres Públicos la Innovación establece una superficie en valor absoluto: 104.512,09 m². En ella la Innovación ha incluido, debido sin duda al error evidente de delimitación advertido en el párrafo anterior, dos zonas verdes pertenecientes al colindante suelo urbano consolidado del polígono La Rosa, que necesariamente han de ser restituidas en su calificación a su unidad de actuación. De este modo la superficie de Espacios Libres Públicos, deduciendo la superficie conjunta de las zonas verdes erróneamente incluidas en el Sector (3.374 m²), sería de 101.137,55m², equivalente a un 19,73% de la superficie del Sector que ofrece la Innovación. En la Memoria de Ordenación, Documento B de este Plan Parcial, se describe el error material sufrido por la Innovación y los fundamentos de su rectificación.



1. Detalle del plano del plan parcial del polígono industrial la Rosa. 2. Detalle del plano de la innovación con la zona verde incluida por error. 3. Detalle del plano de zonificación del presente plan parcial con la zona verde excluida.

Características corregidas:

Las circunstancias expuestas en este epígrafe sobre la delimitación de este Sector de planeamiento y la asignación de Espacios Libres Públicos, que se tratan con más profusión en la Memoria de Ordenación de este documento determinan la corrección automática y necesaria de los parámetros de superficie del Sector y del espacio libre público indicados por la Innovación del PGOU.



Por tanto, el cuadro de características dimensionales consiguientemente corregido es el siguiente:

| SECTOR SURS-PE PARQUE EMPRESARIAL: SUPERFICIES, USOS Y EDIFICABILIDAD | |
|--|--------------------------------------|
| Superficie del Sector | 512.571,97m ² s |
| Coeficiente de edificabilidad global | 0,75 m ² / m ² |
| Edificabilidad global | 384.428,98 |
| Superficie de Espacios Libres Públicos | 101.137,55 m ² |
| Superficie destinada a Equipamiento y Servicios Técnicos | 23.636,30 m ² t |
| Usos | Industrial/Terciario |
| Cesión de aprovechamiento | 10% |

1.6. Tramitación del Plan Parcial realizada y consultas realizadas

1º.- Aprobación inicial.

La Junta de Gobierno Local en Sesión Ordinaria celebrada el día 28 de enero de 2011 (punto 4.3) aprobó inicialmente el Plan Parcial de ordenación del Sector SURS-RTI del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande, en los términos en que consta en la documentación técnica suscrita por los arquitectos Dña. Cecilia Paula Kuraja Nikolcic y D. Damián Quero Castanys, consistente en:

- Volumen I "Memoria y Ordenanzas" (Registro de Entrada 25651/2010, de 21 de diciembre; referencia diciembre de 2010)
- Volumen II "Planos" (Registro de Entrada 17.214/2010, de 6 de agosto; referencia julio de 2010)
- Volumen III "Documentación complementaria" (Registro de Entrada 25651/2010, de 21 de diciembre, referencia diciembre de 2010)

En el acuerdo de aprobación inicial, se requería que, con carácter previo a la realización de las actuaciones previstas legalmente para la tramitación del procedimiento se aportase:

- Acreditación del suministro de baja tensión por parte de la Compañía Endesa Sevillana.
- Identificación y domicilio de los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector e información registral correspondiente.
- Aportación de texto refundido que contenga la documentación técnica aprobada citada, en la que habrá de subsanarse la denominación del Sector, debiendo referenciarse la adoptada por la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA (SURS-PE).

Con fecha 7 de febrero de 2011 (Registro de Entrada 2642) se presenta por los técnicos redactores el Plan Parcial refundido según la denominación del PGOU y lo requerido en el acuerdo de aprobación inicial.



Con fecha 11 de julio de 2011, RE 13242, se aporta por la compañía Endesa Distribución Eléctrica S.L., certificación de factibilidad del suministro eléctrico, de acuerdo a las condiciones del informe de la compañía emitido con fecha 30 de marzo de 2011.

2º.- Información pública y alegaciones.

Según consta en Certificado emitido por el Secretario del Ayuntamiento de Alhaurín el Grande de fecha 2 de marzo de 2012 y en relación a la información pública del expediente, se hace constar que la resolución de aprobación inicial del Plan parcial del Sector SURS-RTI, ha permanecido expuesta en el tablón de anuncios del Ayuntamiento desde el 19.07.2011 al 22.08.2011 ambos inclusive, en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 29.07.2011, (edicto 3865/11), y en el Diario Sur, en edición de fecha 26.07.2011, página 3, así como en la página web del Ayuntamiento de Alhaurín el Grande

(www.alhaurinelgrande.net/sitio:inicio>ÁreasMunicipales>Urbanismo>ParqueEmpresarial>SURS-RTIPGOUAdaptado)

Igualmente se indica en el citado certificado del Secretario que se ha procedido a la notificación individualizada del referido acuerdo a cada uno de los propietarios afectados conforme a la diligencia obrante en el expediente de fecha 29.02.2012.

En el periodo de información pública se han presentado las siguientes alegaciones:

- a) RE 14410/2011 de 4 de agosto a instancia de D. Antonio Zea Badia. En el que indica que es propietario de una vivienda, referencia catastral 0015008UF45H0001K1, en terrenos comprendidos en el Sector Y que dicha vivienda no está contemplada en los planos. Por lo que pide la revisión del plan parcial y se haga constar la existencia de la vivienda.

En relación a la citada alegación el equipo redactor del Plan Parcial en la documentación aportada, RE 11699 de 03-07-2012, Indica que procede representar gráficamente la edificación aludida en la cartografía base aplicada al plan parcial. Considera innecesaria la revisión del Plan Parcial, pero si hacer constar la titularidad y localización de la vivienda. Asimismo procede señalar y regular la situación de fuera de ordenación de la edificación, como de las demás construcciones incluidas en el ámbito del Plan Parcial. Por lo que proponen en consecuencia la estimación parcial de la alegación.

- b) RE 15235/2011 de 25 de agosto a instancia de D. Juan José Hidalgo Morón actuando en nombre y representación de Dña. Concepción Fernández de Cañete Torres. En el escrito se alega que el Plan Parcial adolece de defectos en su tramitación por cuanto no es este el momento para su aprobación inicial, sino una vez que se incorpore la documentación requerida por la Oficina Técnica Municipal, en base a los informes de las distintas administraciones, cuando habrá de ser aprobado inicialmente y sometido a información pública. A su vez del Expediente se deduce que no se ha dado cumplimiento a la preceptiva normativa al respecto que, con carácter imperativo resulta de aplicación.



En relación a la citada alegación, informa el equipo redactor que la pretensión del solicitante no tiene amparo en la LOUA, de acuerdo con la regulación de su artículo 32, número 1, regla 2ª.

- c) RE 15370/2011 de 29 de agosto a instancia de D. Ramón Lanzas Fernández. Se indica en el escrito que se ha recibido notificación como propietario del Sector SURS- RTI. Que el interesado indica que su propiedad está fuera del Sector en la UE 44 del PGOU.

Al efecto se comprueba, diligencia del asesor jurídico municipal, D. Javier García Martín, que la parcela, referencia catastral 9580205UF4598S0001BB, está situada en el Partido de los Tableros y por tanto fuera del ámbito de actuación del instrumento de planeamiento. Procediendo, por tanto, estimar la alegación y excluir de la relación de propietarios al alegante.



3º.- Informes de las administraciones públicas.

En el ANEXO 4 de ANEXOS A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN de este PPO, titulado "Consultas sectoriales practicadas tras la aprobación inicial" se contiene toda la documentación correspondiente a las mismas.

A continuación, se describen, en resumen, las consultas practicadas y sus resultados.

- Consejería de Medio Ambiente, Delegación provincial de Málaga. Informe RE 11418 de 09.06.2011. Se indica que "analizado el documento de Plan Parcial presentado por el Ayuntamiento de Alhaurín el Grande, se informa que se ajusta a las especificaciones del documento de innovación, por lo que se informa favorablemente el documento de referencia en los aspectos referentes al agua competencia de la Consejería de Medio Ambiente"
- Consejería de Obras Públicas y Vivienda. Delegación Provincial de Málaga. Informe RE 15767 de 05-09-2011, Se informa favorablemente el documento relativo al PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR UR-I "PARQUE EMPRESARIAL" DEL PGOU DE ALHAURIN EL GRANDE (MALAGA), condicionado a la presentación de un ejemplar completo actualizado, corregido y diligenciado.
- Ministerio de Fomento, Secretaria de Estado de Transportes, Dirección General de Aviación Civil. RE 14011 de 26-07-2011. Se emite informe favorable en lo que a servidumbres aeronáuticas se refiere con las condiciones impuestas por el informe. El equipo redactor del Plan Parcial se propone incorporar a la documentación del Plan Parcial un plano normativo de servidumbres aeronáuticas, que se elaborará por traslado a la cartografía del Plan Parcial del plano aportado por la Dirección general de Aviación Civil, y se numerará y nombrará como plano de proyecto P.16 "Servidumbres Aeronáuticas" E: 1/10.000, y añadir al artículo 37 de la normativa (página 143) un párrafo 4 incorporando el texto regulador de las Servidumbres indicado por el informe de Aviación Civil.
- Consejería de Cultura, Delegación Provincial de Málaga, RE 8783 de 15 de mayo de 2012. Se emite resolución relativa al Plan Parcial mediante la que se adopta los niveles de protección de tipo B y C para determinadas zonas arqueológicas del Sector, y establece prescripciones para la conservación de los bienes etnológicos, siendo unas y otros catalogados, por referencia a la Memoria de las prospecciones realizadas por el arqueólogo director facultativo D. Ángel Recio con fecha 18 de abril de 2012.

La resolución establece un área de suelo que no puede ser prospectada como fundamento de la Memoria facultativa, para la que determina una actividad de control previo de movimiento de tierras, de la que podrían deducirse nuevas medidas de protección.

Procediendo incorporar, de acuerdo al informe del equipo redactor, a la parte dispositiva del Plan Parcial, las determinaciones establecidas en la resolución y en la Memoria, Informe facultativo y Fichas del Catálogo a los que se remite la resolución.



4º.- Propuestas de modificación y ampliación documental del Plan Parcial, consiguientes a las alegaciones, informes de administraciones públicas y requerimientos municipales.

En escrito, RE 11699/2012 de 03-07, el equipo redactor del Plan Parcial adjunta documento denominado: "Volumen 4: Documentación complementaria de mayo de 2012" relativo a las modificaciones necesarias del Plan Parcial derivadas del trámite de información pública, informes sectoriales y requerimiento realizados durante la tramitación por la Oficina Técnica Municipal. El documento contiene el siguiente índice en sus páginas 2 a 4:

- PARTE I: Informes del equipo redactor del Plan parcial sobre alegaciones en el trámite de información pública, sobre informes de Administraciones públicas y sobre requerimientos municipales de marzo de 2012.
- PARTE II: Documentos del Plan parcial que se modifican o incorporan. Anexos a la normativa: Fichas de catálogo de bienes arqueológicos y etnológicos.
- PARTE III: Índice de modificaciones e incorporaciones al documento del Plan Parcial introducidas desde su redacción inicial, y relación desde la aprobación inicial.
- PARTE IV: Planos que se incorporan al Plan Parcial en mayo de 2012.

En escrito, RE 2848/2013 de 13 de febrero, el equipo redactor adjunta, previo requerimiento municipal, Texto refundido del Plan parcial, actualizado a diciembre de 2012, en formato digital, CD.

5º.- Encargo a oficina técnica municipal.

La Junta de Gobierno Local de 20 de Mayo de 2016 acordó:

"Encargar a la Oficina Técnica Municipal la redacción de la reforma del Plan Parcial aprobado inicialmente, nombrando para ello al siguiente Equipo redactor de la Reforma de Plan Parcial:

Coordinador: D. Miguel Ángel Gutiérrez Montalvo.

Letrado redactor: D. Juan Burgos Gómez

Arquitecto Técnico redactor: D. Salvador Ramón Pérez Burgos.

Ingeniero redactor: Pedro Fernández Cortes.

Delineante: D. Francisco Castillo Luque y D. Antonio Marín Domínguez."

Con la realización de este encargo se pretendió <<la terminación del citado Plan Parcial de Ordenación con la incorporación de las modificaciones necesarias, manteniendo el modelo planteado, mejorando la posición de zonas verdes y equipamiento público, así como flexibilizando y mejorando la aplicación de las ordenanzas prevista y el faseado del desarrollo, para culminar con la aprobación definitiva de dicho instrumento de planeamiento.



6º.- Aprobación provisional y nuevos informes

El Plan Parcial reformado fue aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de octubre de 2018.

Posteriormente, el Plan Parcial fue corregido por el arquitecto D. Emilio Becerra Jiménez, se sometió al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y, tras emitirse el informe ambiental estratégico, ha sido objeto de una segunda aprobación provisional por parte de la Junta de Gobierno Local con fecha 23 de diciembre de 2021.

De conformidad con lo establecido en el art. 32 de la LOUA, después de la segunda aprobación provisional el Ayuntamiento solicitó la verificación o adaptación del contenido de los informes sectoriales emitidos, así como informe urbanístico a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, en cumplimiento del art. 31.2.C). A continuación, se expone el análisis de dichos informes:

- **Informe ambiental estratégico emitido con fecha 16 de julio de 2021 por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga**

En el informe ambiental estratégico se considera viable ambientalmente el Plan Parcial, aunque se requiere la incorporación de algunas condiciones, entre ellas, unas medidas concretas para la reducción de emisión de gases de efecto invernadero y el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito. Estas condiciones y medidas se han incluido en el Capítulo 1 "Medidas en materia de medio ambiente" de un nuevo título de la normativa denominado Título IV "Medidas en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas". Asimismo, se ha elaborado un nuevo plano denominado "Plantación de las zonas verdes públicas para la mitigación del cambio climático".

También se requiere en este informe la previsión de un punto limpio el cual queda establecido en el presente documento.

- **Informe urbanístico a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga siendo emitido este informe con fecha 22 de julio de 2022.**

En este informe se relacionan diversas deficiencias que contiene el Plan Parcial, concluyendo por ello con un sentido desfavorable, de tal manera que es necesario subsanar aquellas. A continuación, se relacionan y analizan dichas deficiencias:

a) Según el apartado 2.9 de la memoria del PPO, el sector tiene uso característico terciario, sin embargo, según la Adaptación a la LOUA, el uso característico sería el industrial. Se debería aclarar y corregir tal discrepancia.

En la Memoria de la innovación del PGOU por la que se delimitó este sector no se determina el uso global o característico y en la ficha urbanística se establecen como ordenanza de uso y edificación "Industrial, Equipamiento-TER", siendo este último el terciario.



No obstante, en el art.11 de la Normativa de la Adaptación del PGPU a la LOUA se determina que el uso global del Parque Empresarial es el industrial.

Por tanto, ha de entenderse que el uso característico es el industrial, habiéndose corregido aquellas determinaciones del Plan Parcial que no son acordes con ello.

b) Los metros cuadrados de techo asignados al uso terciario presentan discrepancias a lo largo de todo el documento, así hay algunas partes en las que se le asignan 131.121,83 m² y otras, en las que se le asignan 131.123,23 m². Se deberían aclarar y corregir tales discrepancias.

Se trata de errores que se han corregido una vez determinada la cifra correcta en función de las diversas correcciones que han debido introducirse en el Plan Parcial.

c) En relación a las reservas de dotaciones correspondientes a los aparcamientos, la representación gráfica que se realice del suelo destinado a aparcamiento habrá de ser tal que permita verificar las dimensiones mínimas establecidas para las plazas de aparcamiento, de acuerdo con el artículo 134 del PGOU.

Las dimensiones mínimas según el art. 134 del PGOU son 2,20 x 4,50 m. No obstante, según la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados, las plazas de aparcamiento reservadas para personas con movilidad reducida tendrán como mínimo 2,20 m. x 5,00 m, y, además, dispondrán de una zona de aproximación y transferencia lateral de una longitud igual a la de la plaza y un ancho mínimo de 1,50 m., debiéndose reservar 1 plaza/40 plazas para personas con movilidad reducida.

De acuerdo con ello, se ha adecuado la representación gráfica del suelo destinado a aparcamiento a dichas determinaciones.

d) No queda justificado en el documento el cumplimiento del artículo 17.3 de la LOUA, según el cual, el PPO deberá "completar las reservas para dotaciones con los pertinentes equipamientos de carácter privado y, en particular, de aparcamientos, de forma que la asignación de éstos no sea inferior a una plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable de cualquier uso". En el documento sólo quedaría justificado 0,5 plazas de aparcamientos públicos por cada 100 m² de techo. En este sentido, el artículo 52.4 del RP, también recoge que el PPO establecerá las previsiones que procedan con relación a los aparcamientos de carácter privado. Además, se deberá de dar cumplimiento a lo recogido en el artículo 134 del PGOU en cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento. Todo ello, además, conforme al artículo 13.3.c) de la LOUA, según el cual, el PPO deberá contener la determinación en relación a la reserva para aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la LOUA.

Para cumplir la LOUA, el Reglamento de Planeamiento (RP), el art. 134 del PGOU y las ordenanzas de la propia innovación que delimitó el sector del Parque empresarial, se requieren, de acuerdo con la edificabilidad total propuesta, las siguientes plazas de aparcamiento:



- Según LOUA: 0,5 plazas públicas/100 m²t y 0,5 plazas privadas/100 m²t
- Según RP: 1 plaza/100 m²
- Según PGOU:
 - Artículo 134.- Aparcamientos.
 1. En cuanto a dotaciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento. En particular se preverá una plaza por cada alojamiento o por cada 100 m². de edificación.
 - Ordenanza Industrial (art. 229): 1 plaza/100 m²t dentro del perímetro de cada parcela
- Según Innovación del PGOU para la delimitación del sector SURS-PE Parque Empresarial:
 - Ordenanza Terciario: 1,5 plazas/100 m²t

De acuerdo con ello son exigibles como mínimo las siguientes plazas de aparcamiento, según la edificabilidad propuesta ahora y de conformidad con lo exigido en la LOUA y en el RP:

| | EDIFICABILIDAD | Nº PLAZAS | TOTAL |
|----------|-----------------------------|--------------------------|-------|
| PÚBLICOS | 306.980,93 m ² t | 0,5/100 M ² T | 1.535 |
| PRIVADOS | 306.980,93 m ² t | 0,5/100 M ² T | 1.535 |
| TOTAL | | | 3.070 |

En el Plan Parcial se proponen ahora 2.079 plazas de aparcamiento público en el viario.

Las plazas de aparcamientos privados, que se incluirán dentro del perímetro de las parcelas, se incrementan hasta alcanzar como mínimo el estándar establecido en el PGOU y en la innovación que delimitó el sector del Parque Empresarial, resultando:

| APARCAMIENTOS PRIVADOS | | | |
|------------------------|----------------|--------------------------|-------|
| USO | EDIFICABILIDAD | Nº PLAZAS | TOTAL |
| INDUSTRIAL | 232.385,13 | 1/100 M ² T | 2.324 |
| TERCIARIO | 74.595,80 | 1,5/100 M ² T | 1.119 |
| | | | 3.443 |

De acuerdo con ello en total se proponen 5.522 plazas de aparcamiento.

e) La reserva de dotaciones correspondiente a los equipamientos, deberá de cumplir la recogida en la ficha del PGOU, ajustada a la nueva superficie del sector tras la medición topográfica. Se reservan 20.590 m² de suelo para los equipamientos, siendo esta



superficie inferior a la necesaria según la reserva para el sector contemplada en la ficha del PGOU.

Si bien en la ficha de la innovación del PGOU se establecen 23.822,35 m² de equipamientos, no obstante, en la memoria se especifica que de ellos 21.462,35 m² se destinan a equipamiento (SO-D-CO) y el resto, 2.360,00 m², se destinan a sistemas técnicos. Esta superficie de equipamientos supone el 4 % de la superficie total del sector que es la exigida legalmente. Si se ajusta dicho porcentaje a la nueva superficie del sector tras la medición topográfica, que es 512.571,97 m², resultarían 20.498,72 m², que es inferior a la que se establecía en el Plan Parcial informado (20.590 m²), y a la que se establece ahora (20.591,03 m²).

| Parcela | Superficie | % del Sector |
|----------------|--------------------------------|---------------|
| P-12 (SO-D-CO) | 21.462,35 m ² | 4,00 % |
| Totales | 21.462,35 m² | 4,00 % |

| Parcela | Superficie | % del Sector |
|----------------|-------------------------------|---------------|
| SI | 2.360,00 m ² | 0,44 % |
| Totales | 2.360,00 m² | 0,44 % |

Justificación de las superficies de cesiones que establece la legislación vigente

| Cesiones | Artº 17 LOUA | RP | Propuesta |
|-----------|--------------|-----|----------------------------------|
| Z. verdes | 10% | 10% | 19,47% 104.512,09 m ² |
| Equip. | 04% | 04% | 4,00% 21.462,35 m ² |

Cuadros de la Memoria de la Innovación del PGOU

f) Según el artículo 11 del Reglamento de Planeamiento (RP), el cual resulta de aplicación supletoria de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 9ª de la LOUA, la zonas de jardines establecidas dentro del sistema de espacios libres en suelos industriales, deberán de presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo, para poder ser computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres. En este sentido en el documento presentado, no todas las zonas verdes cumplen dichas características, por lo que sería conveniente justificar en el plano de zonificación qué zonas serían computables como zonas pertenecientes al sistema de espacios libres.

Se han excluido del cómputo como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres aquellas parcelas calificadas como tales que no presenten una superficie mínima



de 1.000 m² o aquellas en las que no pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

g) La reserva de plazas, para personas con movilidad reducida, debe de quedar justificada en el Plan Parcial, en cumplimiento del artículo 35 de la Orden VIV/561/2010, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, y los artículos 29 y 30 del Decreto 293/2009 por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía. Se comprueba al respecto que, no se calcula el número de plazas reservado, a fin de dar cumplimiento a la normativa anteriormente referenciada, y del mismo modo las dimensiones de dichas plazas también deben de ajustarse a la normativa vigente en materia de Accesibilidad.

La Orden VIV/561/2010 ha sido derogada por la Orden TMA/851/2021 siendo de aplicación al Plan Parcial esta última ya que entró en vigor el 2 de enero de 2022 y en su Disposición transitoria única establece que "no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados cuyos planes y proyectos se aprueben definitivamente durante el transcurso de los diez primeros meses posteriores a su entrada en vigor" lo cual no se ha producido en este caso.

En la Orden TMA/851/2021 se exige una reserva de 1 plaza por cada 40 plazas para personas con movilidad reducida y una dimensión mínima para estas plazas de 2,20 m. x 5,00 m. y un ancho mínimo entre plazas de 1,50 m. por lo que el Plan Parcial se ha ajustado a estas determinaciones.

h) En aplicación del artículo 5 de la Orden VIV/561/2010, deberá quedar justificado en el expediente que todo itinerario peatonal accesible cuente con una pendiente longitudinal máxima del 6%. En este sentido, se constata la existencia de tramos en viales, cuya pendiente es superior al 6%. En relación a la pendiente transversal máxima de los itinerarios accesibles, en el documento deberá quedar garantizado que no supera el 2%. Además, deberá quedar garantizado que los itinerarios peatonales accesibles, en todo su desarrollo, poseerán una anchura libre de paso no inferior a 1,80 m. El ancho de la acera de la sección tipo 3 es de 1,50 m, por lo que no quedaría garantizado que la anchura libre de paso no sea inferior a 1,80 m.

En relación a la aplicación de la Orden VIV/561/2010, cabe señalar que, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, que entró en vigor el 2 de enero de 2022, indica en su Disposición transitoria única que "no será de aplicación obligatoria a los espacios públicos urbanizados cuyos planes y proyectos se aprueben definitivamente durante el transcurso de los diez primeros meses posteriores a su entrada en vigor. Durante este periodo se podrá optar por el cumplimiento de esta Orden o de la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero".

De conformidad a lo expuesto anteriormente el Plan Parcial se ha ajustado a todas las determinaciones de la Orden TMA/851/2021 que resultan de aplicación incluyendo las pendientes máximas para los itinerarios peatonales.



i) De acuerdo, con el artículo 19.1.c) de la LOUA, los planos "deberán definir, sobre base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta comprensión, la información urbanística y territorial y las determinaciones de ordenación que contengan". Además, según el artículo 60.4 del RP, todos "los planos de proyecto que contengan representación en planta se realizarán sobre el plano topográfico". Sin embargo, no todos los planos del PPO, que contienen representación en planta se realizan sobre el plano topográfico, por lo que se deberían de corregir de cara a dar cumplimiento a la LOUA y al RP.

En el actual Plan Parcial todos los planos se han definido sobre una base cartográfica con una escala adecuada.

j) El plano nº 2 "Ordenación y zonificación", deberá completarse en cuanto a la denominación de las diferentes manzanas, ya que dicho contenido resultaría necesario, de cara a la aplicación de las ordenanzas del PPO. El plano de zonificación, deberá ajustarse en todo caso, a lo regulado en el artículo 60.2 del RP.

En el citado plano de este Plan Parcial se han denominado todas las parcelas.

k) No queda justificado que en el PPO carezca de ordenación parte del ámbito del sector, situado al oeste, y que en el PGOU se grafía como un área libre. Ni tampoco queda justificado que se ordenen los terrenos que se encuentran fuera del ámbito del sector y que pertenecen a las vías pecuarias: vereda de Antequera y vereda del Sesmo.

La parte oeste del sector coincide con un camino público existente que está asfaltado y como tal se ha calificado ahora, sin que sea posible adaptarlo a los estándares de urbanización de la red viaria exigibles actualmente debido a su realidad fáctica ya que tiene una anchura muy reducida y por su límite Este linda directamente con el suelo urbano edificado del actual polígono industrial y por su límite Oeste linda con suelo no urbanizable que no puede ordenar el Plan Parcial.



Vista del camino público existente en el límite oeste del sector

Aunque las vías pecuarias quedan fuera del sector es necesario realizar algunas actuaciones en el cruce de estas con el viario propuesto para posibilitar el tráfico rodado y el acceso a todas las parcelas edificables y de dotaciones públicas. Por ello se grafían dichas actuaciones sin perjuicio de que será necesario solicitar previamente a su ejecución la autorización del organismo competente de vías pecuarias.



l) Según el artículo 13.3.d) de la LOUA, el PPO deberá contener: "El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso ..., así como de su enlace con otras redes existentes o previstas". Sin embargo, el PPO aportado no contiene el trazado y las características de todas estas redes, de acuerdo también con el artículo 53.3 del RP, ni el enlace con las redes existentes o previstas.

Se deberá aportar un esquema de la red de alumbrado público en cumplimiento del artículo 60.2 del RP, tanto en la red viaria como en las zonas de jardines establecidas dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

El PPO especificará el trazado de las redes de riego e hidrantes contra incendios, de acuerdo con los artículos 53.2 y 60.2 del RP.

Se han completado en el Plan Parcial los elementos de las redes de infraestructuras exigibles.

m) Se aportan los planos nº 2.1 y nº 14, denominados "Plan de etapas", se debería de aportar sólo uno, de cara a una mayor claridad en el documento y a eliminar duplicidades.

El plan de etapas incluido en el PPO debe ajustarse a lo establecido en el artículo 13.3.e) de la LOUA y en los artículos 54.1 y 62 del RP.

En cuanto al Plan de Etapas se ha eliminado el plano 2.1 para evitar duplicidades y se ha adecuado su contenido y el de la memoria a lo establecido en los artículos 54 y 62 del RP sin perjuicio de que, debido a la gran magnitud del sector, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas mediante la posterior delimitación de unidades de ejecución, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas, de conformidad con lo establecido en el art. 13.3.e) de la LOUA.

n) Según el artículo 52.2 del RP, en el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones, sin embargo, el PPO no cuenta con dicho análisis.

Se ha incluido un análisis de circulaciones.

o) El PPO deberá de contener lo indicado en los apartados 4 y 6 del artículo 53 del RP, en relación a las redes de abastecimiento de agua y de distribución de energía eléctrica. Además, para dar cumplimiento al apartado 5 de dicho artículo, dado que se produce el vertido a cauce público, se precisará informe favorable del Organismo competente.

Se ha procedido a completar las determinaciones de los apartados 4 y 6 del art. 53 del RP en relación a las redes de abastecimiento de agua y de distribución de energía eléctrica.

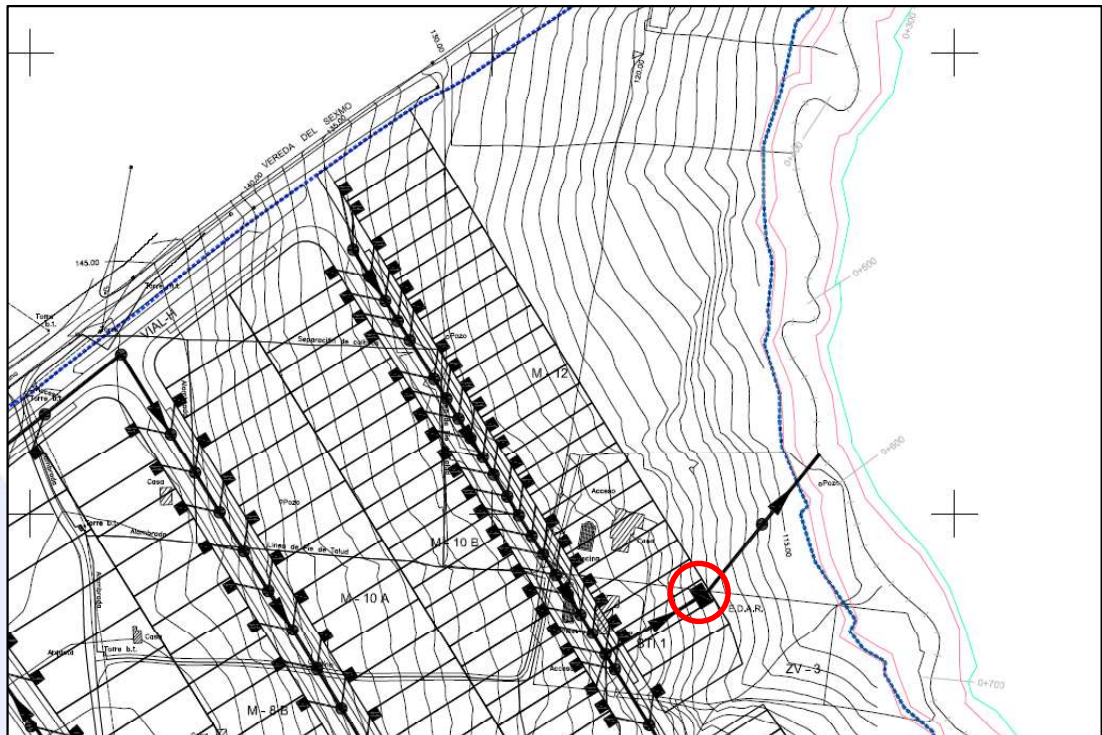
El informe del organismo competente para el vertido a cauce público se recabará con carácter previo a la aprobación del proyecto de urbanización ya que será en dicho instrumento donde quedará definido el alcance del vertido a cauce público.



p) Según la ficha urbanística del sector, como condiciones de ordenación y uso se indica que, "se prevé la reserva de suelo para la implantación de la EDAR, y el desarrollo del propio sector sufragará los gastos necesarios para su implantación y puesta en funcionamiento, como carga urbanística propia". Sin embargo, en los planos de proyecto, no se reserva dicho suelo ni tampoco se contempla en el estudio económico-financiero como una carga urbanística propia del sector. Además, el estudio económico-financiero deberá ajustarse a lo regulado, en la regla 3ª del artículo 19.1.a) de la LOUA y en el artículo 55 del RP.

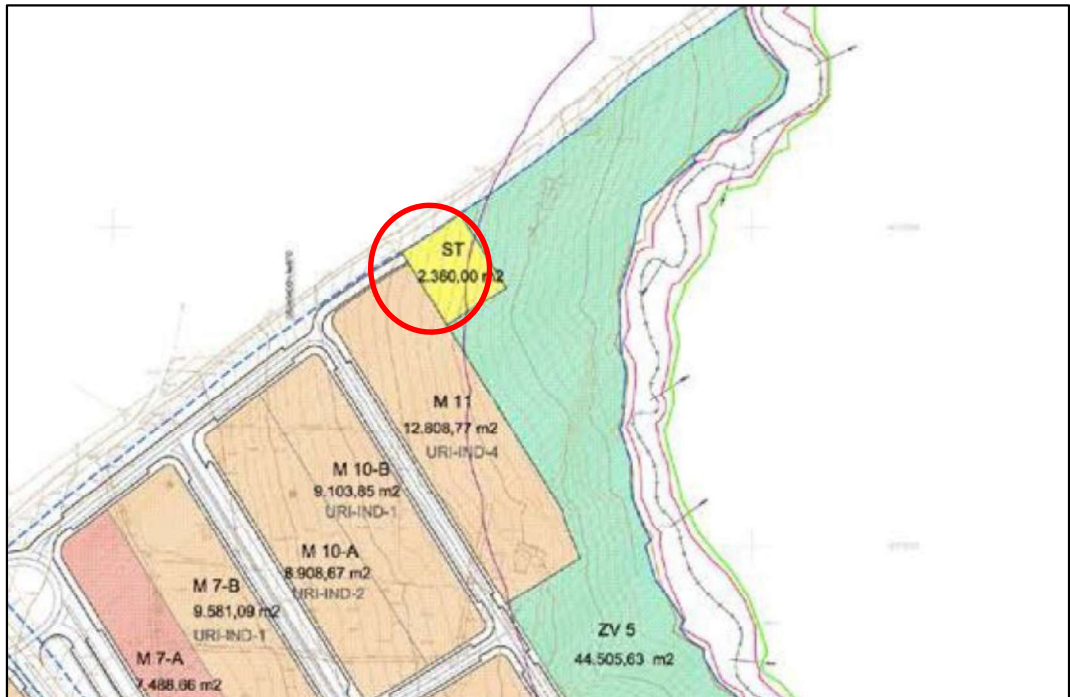
En el plano nº 6 del Plan Parcial "Red de saneamiento. Fecales" se ubica una EDAR en una parcela distinta a la prevista en la innovación y en el documento aprobado inicialmente y con una superficie muy reducida que no resulta suficiente para las necesidades del sector, además de considerarse inadecuada la ubicación. De acuerdo con ello se ha reubicado y redimensionado la parcela destinada a la EDAR con los criterios del documento aprobado inicialmente, además de incluir su coste en el estudio económico-financiero.

En todo caso hay que señalar que tanto el documento aprobado inicialmente como el aprobado provisionalmente han sido informados favorablemente en materia de aguas, incluyendo las infraestructuras del ciclo del agua por lo que dicha corrección no requiere pronunciamiento sectorial.



Detalle del plano nº 6 del Plan Parcial "Red de saneamiento. Fecales" con la ubicación de la EDAR





Detalle del plano de zonificación del Plan Parcial aprobado inicialmente con la ubicación de la EDAR

En cuanto al estudio económico-financiero este se ha ajustado a lo regulado, en la regla 3ª del artículo 19.1.a) de la LOUA y en el artículo 55 del RP.

q) En relación al Documento C Normas urbanísticas y ordenanzas, del PPO, cabe señalar:

◦ En el artículo 8 se indica que la reserva de espacios libres públicos es de 102.876,35 m², sin embargo, esta superficie no se corresponde con la que se indica en las distintas partes de la memoria y en los planos. Se debería corregir tal discrepancia.

◦ Los artículos 18 y 22.3 hacen referencia a normativa ya derogada. Se deberían suprimir tales referencias.

◦ Según el artículo 21.4.c): "Tendrán además carácter de uso compatible en las zonas de uso dominante Terciario, los siguientes: Religioso, Espectáculos, Sanitario y Servicio a las personas". Sin embargo, el artículo 42 del mismo documento, contempla como usos compatibles: el industrial, en algunas manzanas y el equipamiento comunitario. Se deberían aclarar y corregir tales discrepancias.

◦ El artículo 39 hace referencia a la división de la ordenanza TER, en dos subzonas TER-1 y TER-2, cuya delimitación se recoge en el plano p.2. "Ordenación y Zonificación". Sin embargo, dicho plano no contiene ni la referencia a dichas subzonas ni la delimitación. Además, no quedaría justificada la división en estas dos subzonas TER-1 y TER-2 ya que no se observa ninguna repercusión en la aplicación de la ordenanza TER. Se debería aclarar y corregir, en su caso, tal circunstancia.

◦ El artículo 40 contiene un cuadro resumen de la aplicación por manzanas de la ordenanza de la zona de uso terciario, que difiere de lo recogido en el artículo 39. Se deberían corregir tales discrepancias.



- El artículo 44 hace referencia a "las edificabilidades en valor absoluto por manzanas que se expresan en el Plano de Proyecto p.2. "Ordenación y Zonificación". Sin embargo, dicho plano no contiene tales edificabilidades. Se deberían incluir tales edificabilidades en dicho plano o eliminar la referencia que se hace al mismo en el artículo 44.
- El artículo 54, en relación al tipo de edificación, hace una distinción entre dos grupos, sin embargo, los dos son adosada. Se deberá aclarar y corregir tal circunstancia.
- Lo recogido en el artículo 55 en relación a la separación obligatoria con respecto a los viales no se ajusta a lo indicado en el plano 3 "Parcelación indicativa y alineaciones". Se deberán aclarar y corregir tales discrepancias.
- Lo recogido en el artículo 58, en cuanto al cómputo de la superficie de aparcamientos, a efectos de la superficie construida máxima, "cualquiera que sea su posición en el edificio", deberá de ajustarse a lo regulado al respecto, en el PGOU.
- Los artículos 61 y 62 diferencian dos subzonas EQ-1 y EQ-2, en cuanto a condiciones de uso y de edificación, sin embargo, con los datos que constan en el PPO, no se puede identificar a qué parcelas corresponden.
- Los usos contemplados en el artículo 62 para la zona de equipamientos, deberán ajustarse a los recogidos en el artículo 17 de la LOUA.

Todas estas observaciones se refieren a meros errores que han sido corregidos sin que dicha corrección suponga ningún cambio relevante de la ordenación propuesta.

- No quedan justificadas las modificaciones que se introducen en las ordenanzas para las zonas de uso terciario e industrial, con respecto a las establecidas por el PGOU para este sector, en la modificación del PGOU para la creación del sector objeto de informe. En este sentido, según el artículo 247 del PGOU, "Los Planes Parciales no podrán modificar las determinaciones de este PGOU. Si se pretendiese la modificación de alguna de dichas determinaciones se habrá de proceder a la redacción de Modificación de Elementos del PGOU, justificándose detalladamente las razones de dicha modificación". En todo caso, las Normas Urbanísticas deberán ajustarse a lo recogido en el artículo 13.3.b) de la LOUA y en el artículo 61 del RP.

Respecto a esta cuestión cabe exponer en primer lugar que, al tratarse de un PGOU aprobado con anterioridad a la entrada en vigor de la LOUA, le resulta de aplicación la Disposición Transitoria Segunda de esta, en la que se establece lo siguiente:

"Disposición transitoria segunda. Planes e instrumentos existentes.

1. Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 1 de la disposición anterior, todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el régimen del suelo y ordenación urbana, general o autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.



En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1.ª) Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2.ª) Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley."

Asimismo, en la Adaptación Parcial del PGOU de Alhaurín el Grande a la LOUA recoge este régimen transitorio en su Disposición Transitoria Segunda.

Por ello hay que tener en cuenta el art. 13 de la LOUA en el que se establece lo siguiente:

"1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

Teniendo en cuenta ambas determinaciones es necesario interpretar lo dispuesto en el art. 247 del PGOU de conformidad con lo dispuesto en el art. 13.1.b) de la LOUA debiendo entenderse que el Plan Parcial no puede modificar la ordenación estructural ni los criterios de ordenación establecidos en la innovación del PGOU para el sector, pero sí puede modificar la ordenación pormenorizada potestativa. De lo contrario se estaría dejando sin efecto lo que la LOUA plantea en el citado art. 13.1.b).

De acuerdo con ello se considera que el Plan Parcial no puede modificar el uso global ni incrementar la edificabilidad global del sector, pero sí puede introducir algunas modificaciones en determinados parámetros de las ordenanzas para ajustar la ordenación pormenorizada prevista en la innovación a determinadas demandas o necesidades de los usos industriales y terciarios que han sobrevenido con el paso de los años teniendo en cuenta que la innovación se aprobó en el año 2009.

Además, ello queda amparado por lo establecido en el apartado 3 del art. 249.3 del PGOU, relativo a las ordenanzas de aplicación en el suelo urbanizable, según el cual *"los Planes Parciales definirán en el suelo urbanizable los parámetros referentes a separación a linderos, ocupación y edificabilidad"*.

En todo caso las ordenanzas del Plan Parcial se han ajustado básicamente a las determinaciones de la innovación y del art. 61 del RP.



r) El resumen ejecutivo aportado no se ajusta al artículo 19.3 de la LOUA y deberá expresar, en todo caso lo recogido en los apartados a) y b) de dicho artículo. Los datos que se recogen en el resumen ejecutivo; en relación a las superficies del sector, superficies de dotaciones y edificabilidades, no se corresponden con las del PPO en el que se incluye.

Se ha ajustado el resumen ejecutivo al artículo 19.3 de la LOUA y han corregido los errores que contiene.

- **Informe en materia de carreteras emitido con fecha 14 de marzo de 2022 por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga**

Este informe es desfavorable debido a que en la versión de la aprobación inicial el vial B no tenía conexión con la carretera A-404 y en la versión de la segunda aprobación provisional se conecta con una glorieta de tal manera que se requiere la definición en detalle de dicha conexión y realizar un estudio de tráfico que evalúe las intensidades de tráfico, capacidad y niveles de servicio o bien, como alternativa, no conectar el citado vial B con la A-404 tal como se contemplaba anteriormente.

Para subsanar esta cuestión se ha optado en el presente documento por no conectar el citado vial B con la A-404 tal como se contemplaba anteriormente y fue informado favorablemente.

- **Informe en materia de aguas emitido con fecha 22 de marzo de 2023 por la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural de Málaga**

Este informe es favorable con las siguientes condiciones:

- En cuanto a los recursos hídricos se deberán respetar las limitaciones establecidas, sin incrementar en ningún caso los recursos contemplados para el municipio de origen del agua, siguiendo las indicaciones de Empresa Suministradora y/o Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande.
- En cuanto a los posibles impactos que pudieran afectar a la hidrología, por probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados, se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales. Así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites y otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el vertido de los residuos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento.
- En cuanto a las infraestructuras del ciclo integral del agua se han de seguir las prescripciones del Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande y Empresa Suministradora, en dicho ámbito. Se establece la obligación de realizar red separativa, con las características que dicho Organismo requiera.



El posterior proyecto de urbanización desarrollará las redes de abastecimiento internas del Sector.

Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

En cualquier caso, se deben de establecer mecanismos de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento de las nuevas edificaciones y del riego de las zonas verdes y mejora de la eficiencia de las propias instalaciones.

Es importante en este sentido dar formación que permita sensibilización respecto a la necesidad de disminuir el consumo, y dotar a la infraestructura de medidas que fomenten el ahorro, como perlizadores en grifos, cisternas ecológicas, xerojardinería para zonas verdes, reduciendo consumos de agua, riego por goteo para áreas verdes. En cualquier caso, se deberán adoptar las medidas necesarias para la sobresaturación de las redes.

Asimismo, el posterior proyecto de urbanización desarrollará las redes de saneamiento, de Residuales y Pluviales, internas del Sector.

En relación al vertido de aguas pluviales el vertido se hará a las cuencas de los cauces limítrofes, y su entrega se efectuará en la franja de Dominio Público de estos o, en su defecto, en el eje de la traza de la cuenca.

- o Cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esta Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: "los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.

Estas condiciones se incluyen en el Capítulo 2 de un nuevo título de la normativa denominado Título IV "Medidas en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas".

Asimismo, se prevé un depósito de agua con una capacidad mínima correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio.



- **Informe en materia de patrimonio histórico y cultura emitido con fecha 1 de diciembre de 2022 por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga**

En este informe se considera viable el Plan Parcial de condicionado a la ejecución de las siguientes medidas encaminadas a la protección del patrimonio arqueológico y etnológico:

Arqueológica y Etnológica:

De acuerdo con las determinaciones del artículo 308 de las Normas del PGOU de Alhaurín el Grande referentes al Área de Protección Arqueológica nº 13 "La Mata" representada en el Plano de Información i.18 "Protección Arqueológica" de este Plan Parcial, y con la Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga, de fecha 7 de mayo de 2012, son bienes arqueológicos y etnológicos, sometidos a la los niveles de protección y normativa que a continuación se determina, los siguientes:

Protección arqueológica:

- Zonificación Arqueológica Tipo B para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 1, 2 y 3", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Excavación con Sondeos.
- Zonificación Arqueológica Tipo C, para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 3 y 4", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.
- En la zona denominada "Parcelas no prospectadas" se dispone la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

Protección etnológica:

- Veredas de Antequera y de Sexmo, por su condición de vías pecuarias y, consiguientemente, suelos no urbanizables protegidos, son exteriores al Sector de suelo urbanizable ordenado por este Plan Parcial, que no tiene poder por tanto para establecer determinaciones sobre estos elementos.
- Era de Vallehermoso y del del Pozo de la Mata, ambas con Protección Etnológica Parcial, que protege elementos específicos de los bienes considerados, pudiendo no quedar vinculados al lugar donde se encuentran cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías de efectividad. La protección Parcial conlleva la posibilidad de traslado de los elementos a zona adecuada si no se garantiza su oportuna conservación in situ. Su destino será la Zona Libre Pública ZV-1, que se configurará reproduciendo valores rurales que den sentido a la conservación del elemento. El proyecto de traslado requerirá informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Se hará constar en la normativa que las actividades arqueológicas indicadas, Control Arqueológico de Movimientos de Tierras y Excavación con Sondeos, deberán ser tramitadas previamente por esta Delegación Territorial y realizadas por técnico



competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).

Estas determinaciones se han incluido en el Capítulo 3 de un nuevo título de la normativa denominado Título IV "Medidas en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas", junto con las normas de protección arqueológica y etnológica ya establecidas de forma inapropiada en el artículo 37 de la normativa del Plan Parcial.

- **Informe en materia de servidumbres aeronáuticas emitido con fecha 12 de mayo de 2022 por la Dirección General de Aviación Civil**

Este informe es favorable si bien se recuerda en él que, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Estas determinaciones se han incluido en el Capítulo 4 de un nuevo título de la normativa denominado Título IV "Medidas en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas".

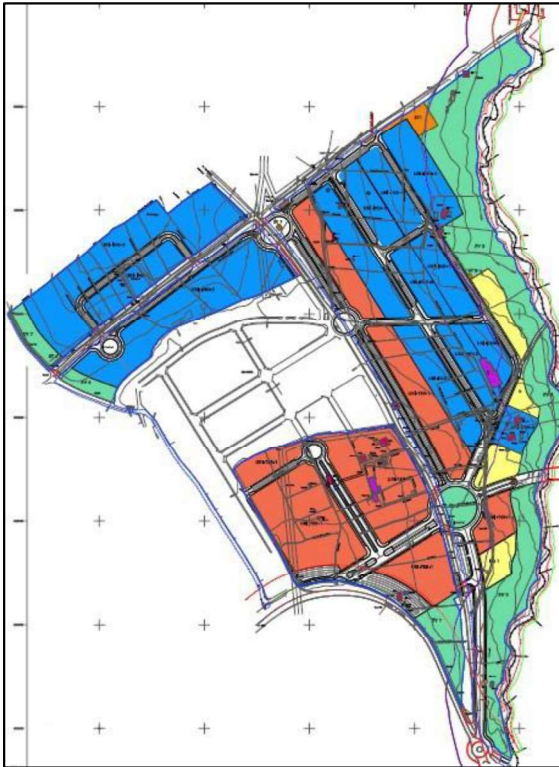
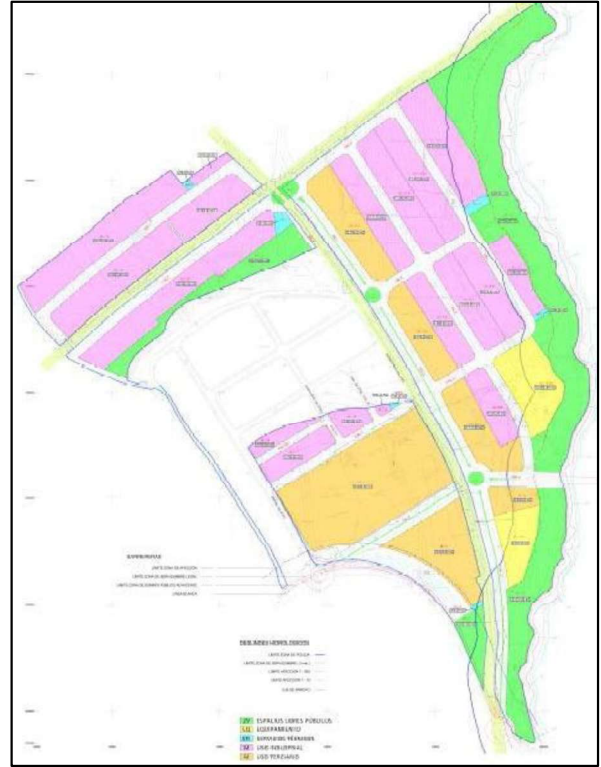
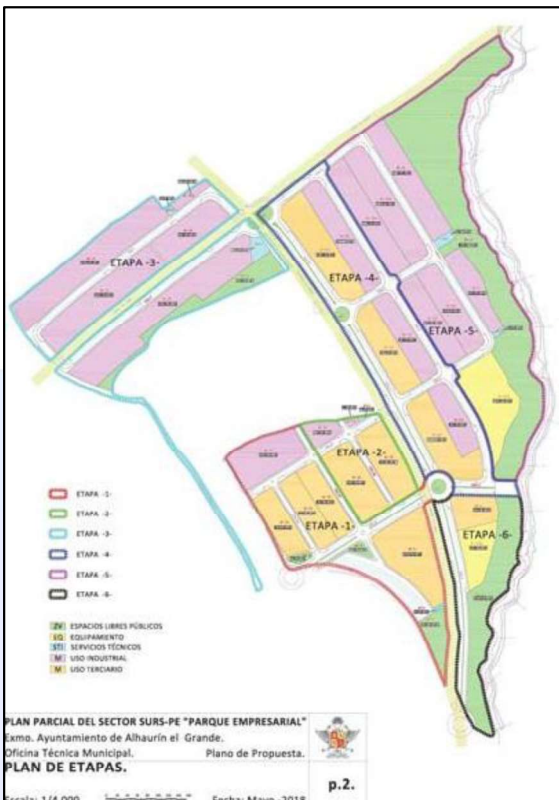
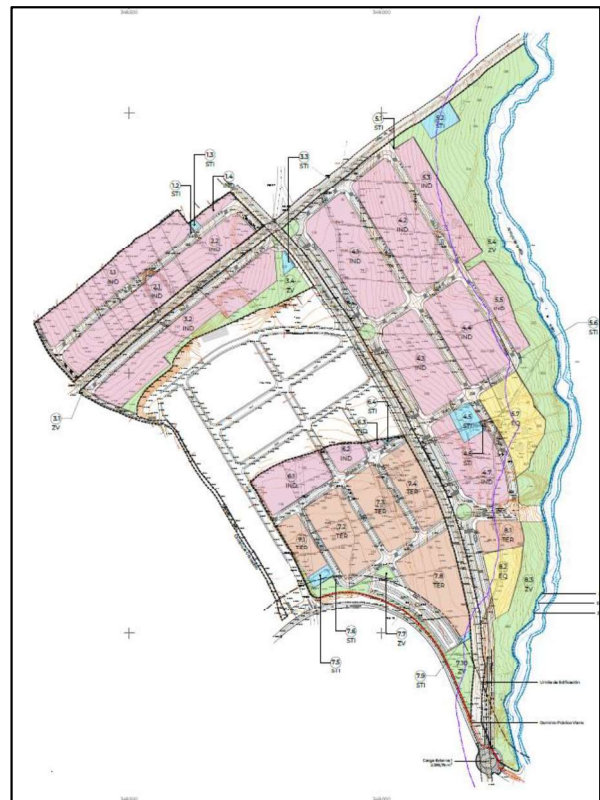
1.7. Modificaciones introducidas en cumplimiento del informe ambiental estratégico y de los informes emitidos tras la segunda aprobación provisional

El cumplimiento de todas las determinaciones de los informes emitidos tras la segunda aprobación provisional y del informe ambiental estratégico ha conllevado la corrección del Plan Parcial con el alcance descrito en el epígrafe anterior, si bien ello no supone cambios sustanciales de este para su aprobación definitiva.

No obstante, cabe indicar, tal como se describe más adelante en el capítulo correspondiente, que se ha tenido que reducir la edificabilidad global prevista inicialmente, con un índice de 0,75 m²t/m²s, ya que no es posible materializarla, debido a los índices de edificabilidad neta establecidos en la innovación para los usos industrial y terciario, que en todo caso son acordes con la necesaria viabilidad de las condiciones de implantación que requieren estos usos, y debido a la exigencia de aproximadamente un 20 % de la superficie total del sector para espacios libres, así como la superficie necesaria para viario, que es aproximadamente es el 25 % de la superficie total del sector.

Como visión general comparativa se expone a continuación la ordenación del Plan Parcial aprobado inicialmente y los modificados posteriores:




PPO aprobado inicialmente

PPO redactado por la Oficina Técnica Municipal

PPO aprobado provisionalmente en 2021

PPO corregido para su aprobación definitiva


Los principales parámetros comparativos entre el Plan Parcial aprobado inicialmente, el aprobado provisionalmente en 2021 y el presente son:

| | | PP aprobación inicial 2011 | % | PP aprobación provisional 2021 | % | PP 2025 | % |
|---|-----------------------------------|-------------------------------------|--------|---|--------|------------|--------|
| Superficie del sector | m ² s | 514.743,00 | 100,00 | 512.573,00 | 100,00 | 512.571,97 | 100,00 |
| Índice de edificabilidad global | m ² t/m ² s | 0,75 | | 0,75 | | 0,5970 | |
| Edificabilidad Global | m ² t | 386.057,25 | | 384.429,75 | | 306.027,51 | |
| Superficie de Espacios Libres Públicos | m ² s | 101.139,00 | 19,65 | 101.137,55 | 19,73 | 102.284,00 | 19,95 |
| Superficie de Equipamientos Públicos y S.T. | m ² s | 24.608,66 | 4,78 | 23.636,30 | 4,62 | 29.119,68 | 5,68 |
| Superficie de uso Industrial | m ² s | 166.986,15 | 32,44 | 164.539,85 | 32,10 | 192.859,76 | 37,63 |
| Superficie de uso comercial | m ² s | 99.070,97 | 19,25 | 93.658,45 | 18,27 | 59.676,64 | 11,64 |
| Superficie de viario | m ² s | 122.938,22 | 23,88 | 129.600,85 | 25,28 | 128.631,89 | 25,10 |

*Computables por el cumplimiento de la superficie mínima de cada zona verde: 101.368,75 m² (19,78 %).

1.8. Cumplimiento del informe emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía con fecha 18 de Febrero de 2025

Con fecha 11/12/2024 se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación provisional del Plan Parcial anteriormente citado, iniciar su exposición pública a través de la web municipal y consulta directa en la Oficina Técnica municipal y requerir a los órganos y entidades administrativos gestores de interés públicos afectados para que, a la vista del documento y los informes emitidos previamente, verifiquen o adapten el contenido de dichos informes.

A tales efectos, con **fecha 18/02/2025 el Servicio de Carreteras** de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía emitió informe al P.P.O. del Sector SURS-PE "Parque Empresarial" de Alhaurín el Grande en el que se indican varias consideraciones a tener en cuenta.

Una vez analizados los requerimientos y consideraciones expuestos en el informe del Servicio de Carreteras de referencia, se procede a la redacción de una Separata con objeto de subsanar las deficiencias y dar cumplimiento a los mismos.

Dicha separata se adjunta al presente documento como **ANEXO N° 1**.

Con fecha 16/06/2025 el Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento informó favorablemente el Plan Parcial.



CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN.

2.1. Localización y delimitación.

El terreno objeto de este Plan Parcial se ubica en el término municipal de Alhaurín el Grande, al norte del núcleo poblacional, junto al Polígono Industrial denominado "La Rosa".

El término de Alhaurín el Grande se encuentra al sur de la provincia de Málaga y limita con los términos municipales de:

Norte: Cártama.
Este: Alhaurín de la Torre
Sur: Mijas
Oeste: Coín.

El municipio está enclavado en la comarca del Guadalhorce, en la vertiente norte de la Sierra de Mijas. El Sector SURS-PE se localiza a algo menos de un kilómetro, al norte, del núcleo urbano capital del municipio. La zona de actuación está definida por las siguientes coordenadas UTM:

Extremo N: X: 349080 Y: 4059131
Extremo E: X: 349391 Y: 4057960
Extremo S: X: 349317 Y: 4057960
Extremo O: X: 348413 Y: 4058805

La delimitación del ámbito de planeamiento está contenida en la Innovación para el Sector SURS-PE del PGOU de Alhaurín el Grande y en la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, y representada gráficamente en los Planos de Información y de Proyecto de este Plan Parcial.

Se ha procedido al ajuste pormenorizado de la delimitación para adecuarlo al levantamiento topográfico aportado por el Ayuntamiento de Alhaurín el Grande, adaptándola a la realidad física del territorio, quedando tal y como lo expresa gráficamente el Plano de Información i.6. "Delimitación y Topografía", según los siguientes límites:

Límite Norte: La vía pecuaria "Vereda de Sexmo" y fincas rusticas colindantes.
Límite Sur: Carretera A-404 y límite del Polígono Industrial La Rosa.
Límite Este: con el dominio público del arroyo de la Villa.
Límite Oeste: con la carretera a Villafranco o vía pecuaria "Vereda de Antequera"; con el Polígono La Rosa; con la carretera A-404 y con fincas rusticas colindantes.

2.2. Descripción topográfica.

El terreno es marcadamente llano, salvo en la zona este, donde muestra pendientes medias hacia el arroyo.

Las zonas de mayor altitud se localizan en el suroeste del ámbito con cotas de 168 msnm. A medida que nos desplazamos en dirección norte la altitud va disminuyendo hasta llegar a los 122 msnm. La variación de altitud es de 46 metros.



El terreno se caracteriza por pendientes suaves y medias, estando la media alrededor del 7%, y la más alta es del 28%. La clase pendiente más frecuente es la <5%, seguida de la clase 5-10%; ambas representan más del 50% del territorio. Las pendientes mayores al 20% son muy escasas, estando reducidas a pequeñas laderas en el este y norte de la zona de estudio.

2.3. Usos del suelo.

Los datos están obtenidos de la ortofoto de la Junta de Andalucía y de las visitas realizadas a campo. De ambas fuentes se ha procedido a la elaboración de un mapa de usos (Plano de Información i.13. "Estado actual: usos construcciones y vegetación") y a la determinación de sus superficies, que son las que figuran en la tabla siguiente:

| USOS | Superficie (%) |
|---|----------------|
| SUPERFICIES CONSTRUIDAS Y ALTERADAS: | 13,45 |
| Zonas edificadas | 13,45 |
| SUPERFICIES AGRÍCOLAS: | 86,54 |
| Olivar | 45,17 |
| Cultivo herbáceo y leñoso sobre aluvial | 39,92 |
| Agrícola abandonado | 1,44 |
| TOTAL | 100,00 |

Como se aprecia en la tabla, la mayor parte de la zona de actuación está destinada a usos agrícolas, con un porcentaje de 86,54%, y el resto está ocupado por construcciones y sus instalaciones aledañas.

2.4. Geología y geotecnia.

Tan solo destaca una unidad geomorfológica, patente en la presencia de zonas llanas y alomadas sobre materiales aluviales del cuaternario de margas y arcillas, lo que determina una alta erosión por escorrentía sobre las áreas de mayor pendiente. Ha de advertirse de presunción de áreas expansivas de arcillas.

Existen formaciones post-orogénicas del cuaternario constituidas por materiales de sedimentación localizados en la zona de actuación, sobre los que se localizan los cultivos, actualmente en retroceso frente a las construcciones y zonas industriales. Coincide ello con las áreas más llanas y fértiles edafológicamente.

Provisionalmente, a resulta de estudios geotécnicos pormenorizados que se deberán realizar necesariamente de modo previo a la redacción del Proyecto de Urbanización, puede estimarse que los terrenos son de baja resistencia característica (1,35 a 1,52 Kg./cm²) y se pueden considerar aptos para la urbanización y edificación, de forma similar a las urbanizaciones y edificaciones colindantes.



2.5. Red de drenaje.

El Sector pertenece a la cuenca hidrográfica del sur, en la zona de drenaje denominada Cuenca del Guadalhorce, de escorrentía difusa debido a la topografía plana.

El sector linda por el este con el Arroyo de la Villa, no existiendo cauces en su interior.

Los acuíferos que afectan a la zona son los de Sierra Blanca y Sierra de Mijas

2.6. Vegetación.

Las unidades ambientales que se distinguen en el territorio son:

- Zonas antropizadas
- Cultivos herbáceos y leñosos sobre aluvial
- Olivar
- Erial sobre aluvial

Zonas antropizadas:

Unidad que incluye las diferentes áreas edificadas de la zona de actuación. Se incluyen también en ella las infraestructuras viarias presentes en la zona.

Cultivos herbáceos y leñosos sobre aluvial:

Localizada sobre materiales aluviales, es una unidad con mezcla de cultivos leñosos, olivos, almendros y herbáceos. Este conjunto, en pequeñas huertas y/o parcelas, da lugar a la configuración de un mosaico de cultivos. Desde un punto de vista paisajístico es de destacar que el periodo de floración da lugar a una diversidad de contrastes internos que caracterizan a este paisaje por una gran riqueza cromática.

Olivar:

Unidad ampliamente distribuida por la zona de actuación, siendo más abundante en la mitad Este de ella. Se caracteriza por la presencia de cultivos monoespecíficos de olivo.

Erial sobre aluvial.

Se trata de zonas antiguamente cultivadas y que ahora se encuentran abandonadas. Se localizan en el extremo sureste y noreste del ámbito de este Plan Parcial.

La fauna es antropizada y asociada a los ecosistemas de cultivos y áreas antropizadas.



2.7. Infraestructuras y servicios técnicos.

Se han realizado las gestiones encaminadas a la obtención de datos sobre recursos de suministros y redes de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, gas, comunicaciones y tráfico, que se describen a continuación junto con la información obtenida sobre tales extremos.

Para obtener las informaciones necesarias de cada servicio e iniciar la coordinación técnica con cada compañía, se han dirigido a ellos escritos de solicitud de información que se incluyen en este documento en el Anexo 5 a la Memoria de Ordenación, y se han realizado los intercambios técnicos pertinentes.

En ningún caso la incorporación de este nuevo Sector supone incrementos significativos en las demandas agregadas, y los suministros pueden ser resueltos con las redes generales actuales. Para ello será necesario prever una serie de cargas que serán asumidas en el desarrollo del Sector.

El Sector se encuentra atravesado en sentido norte-sur por un camino asfaltado coincidente con la vía pecuaria denominada "Vereda de Antequera" con un ancho de 20,89 m, también denominado carretera de Villafranco. Asimismo, bordea el Sector la carretera A-404, y por su zona norte el Sector está atravesado por la vía pecuaria "Vereda de Sexmo".

Las infraestructuras existentes en el Sector o previstas en las distintas actuaciones en proyecto son las siguientes:

Red de Saneamiento:

La red de saneamiento que actualmente existe es la del Polígono "La Rosa".

De lo anterior se deduce que la red de saneamiento a ejecutar será completamente nueva, y deberá verter al arroyo a través de una depuradora de nueva ejecución.

Será necesario entroncar en la nueva red el saneamiento existente proveniente del polígono La Rosa a fin de que se depure con la nueva EDAR.

El vertido de aguas pluviales se puede realizar al arroyo de la Villa, dado que tiene una fuerte configuración en V con importante capacidad de evacuación de agua.

Electrificación:

Existe una red eléctrica de media tensión aérea 20 kV, que proviene de la subestación de Villafranco. La importante potencia que demandará el nuevo polígono industrial, podría hacer necesaria la ampliación de la citada subestación.

Existen asimismo redes aéreas de baja tensión que mediante postes dan servicio a las viviendas diseminadas que ocupan la zona.

Red de abastecimiento de Agua:

Según información aportada por el Ayuntamiento existe una red de agua disponible, justo a la entrada del polígono en la rotonda junto a la carretera A-404.



Asimismo, y también según información del Ayuntamiento, la presión es suficiente para abastecer al polígono.

Red de telefonía:

Según consulta realizada a través de internet, se nos ha aportado información de las redes existentes, situadas actualmente rodeando el polígono La Rosa.

Red de gas:

De acuerdo con la información aportada por Enagas, existe una red cercana en la parte oeste del Polígono La Rosa, contando con una tubería de 4".

La posibilidad de conexión con todas estas infraestructuras, se justificará mediante los correspondientes informes o certificados de las compañías suministradoras, que se obtendrán previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización.

2.8. Estructura de la propiedad del suelo.

En el Plano de Información i.10 "*Estructura de la propiedad. Plano Catastral*" se representa la división catastral de las fincas rústicas en el ámbito de actuación. Tiene en este documento técnico de planeamiento una función meramente de estudio del territorio.

Se debe señalar que la propiedad de las fincas reflejadas en este plano ha podido ser modificada, y que por tanto el plano catastral puede no representar gráficamente la configuración exacta de todas las propiedades registrales actuales

La relación de parcelas y propietarios afectados por la ordenación, y sus domicilios, de acuerdo con las certificaciones obtenidas del Catastro de Rústica, se incorpora a la documentación de este Plan Parcial como Anexo nº 2 a la Memoria de Ordenación.

2.9. Afecciones.

El ámbito es colindante con el Arroyo de la Villa y con la carretera A-404 viéndose afectado por las determinaciones de la legislación aplicable en materia de aguas y carreteras. Asimismo, se encuentra dentro de la zona de servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Málaga.

En los planos correspondientes se han delimitado los dominios públicos del arroyo y de la carretera, así como las zonas colindantes afectadas por su legislación sectorial.

Sobre estas afecciones se han emitido los correspondientes informes por parte de los organismos competentes que se cumplimentan en el presente documento.

Por otra parte, el PGOU de Alhaurín el Grande ubica en sus Planos y describe en su Memoria la existencia de un yacimiento arqueológico, con nº de referencia 13, denominado "La Mata", catalogado con zonificación B- C y Tipología 5-6.



Según el art. 307 del P.G.O.U., la zonificación arqueológica B, se corresponde con los yacimientos catalogados con el tipo 5, en los que, previamente a cualquier operación de desarrollo o movimiento de tierras en zonas de esta catalogación, es preceptivo un informe arqueológico negativo, para lo cual se recurrirá a la realización de sondeo arqueológico. Este tipo se aplicará fundamentalmente en el casco urbano o zonas con evidentes vestigios de yacimiento oculto. Las zonas tipo C se corresponde con vigilancia arqueológica. Corresponde a los yacimientos de tipo 6. Se aplica exclusivamente en aquellas zonas donde, aún sin confirmar el yacimiento, algún vestigio no definitorio externo o bien cualquier cita bibliográfica, pudiese indicar la existencia de yacimiento arqueológico. En las zonas catalogadas con este tipo, se efectuará una labor de vigilancia arqueológica simultánea a todo movimiento de tierras, estando prohibido por la legislación vigente que estas se realicen sin el control de un arqueólogo, supervisado por los servicios arqueológicos de la Junta de Andalucía de Málaga.

El art. 308 del PGOU se definen las distintas tipologías de yacimientos arqueológicos. Aunque ni el Tipo 5 ni el tipo 6 aparece en dicho artículo, por asimilación con el Tipo 3 se trataría de yacimientos arqueológicos de 5º y 6º grado, sin declaración legal expresa, aunque si recomendada la de zona de yacimiento arqueológico.

La descripción que el PGOU hace del yacimiento denominado "La Mata" es la siguiente:

- Denominación: La Mata. T.M. Alhaurín el Grande.
- Comarca: Hoya de Málaga. Toponimia: La Mata.
- Coordenadas UTM: 349.000/4.052.260.
- Cota (s.n.m.): 170.
- Suelo geológico: Arenas. Areniscas, calizas, conglomerados (localmente margas) del mioceno- plioceno.
- Cultivos: Olivos y almendros. Propiedad: Pública y Privada.
- Tipo de yacimiento: Asentamiento romano en loma.
- Características topográficas: Meseta alomada cortada para construir ferrocarril.
- Accesos: Por Camino Ferrocarril.
- Puntos de agua: Manantiales. Fecha descubrimiento: De antiguo Materiales constructivos: Si
- Vestigios arqueológicos superficiales: Pileta Opus Signum, sillares, reglas, ladrillos. Fósil Guía: T.S.H.
- Estado de conservación: Malo
- Actuaciones observadas: Construcción ferrocarril, laboreo agrícola huella detector. Actuaciones realizadas: Zonificación Arqueológica.
- Actuaciones propuestas: Sondeos arqueológicos. Recogida de materiales: No
- Adscripción Cultural: Romano. Zonificación arqueológica: B-C Catalogación arqueológica: Tipo 5-6
- Bibliografía: Rodríguez de Berlanga, 1902; Gonzalbes Gravioto, 1986; Pérez Borrajo, 1979.

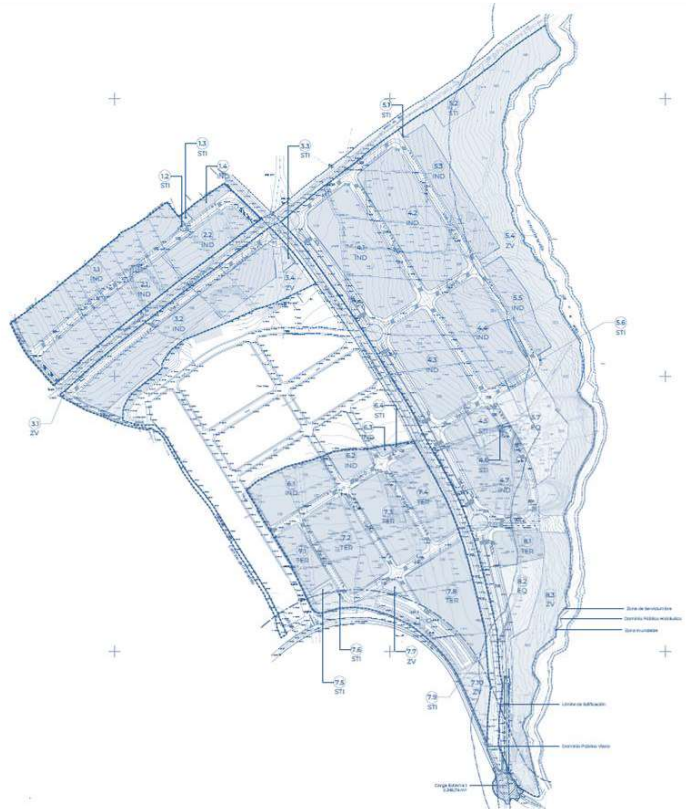
Según esta descripción y comprobación en plano, el yacimiento se encontraría entre la calle Río Grande del polígono industrial La Rosa y el talud de borde de la carretera A-404.



Tras una inspección visual detallada de la zona donde se sitúa el yacimiento no se aprecia actualmente vestigio de restos arqueológicos. Dichos restos pudieran estar en la zona arada por los trabajos agrícolas de mantenimiento de los olivos.

No obstante, se efectuó una prospección arqueológica para la aprobación inicial del Plan Parcial y con fecha de 7 de mayo de 2012 se emitió una resolución al respecto por el Delegado Provincial de la Consejería de Cultura cuyas determinaciones se recogieron en el Plan Parcial. Tras la segunda aprobación provisional, con fecha 1 de diciembre de 2022, se emitió un informe favorable con algunas condiciones que se recogen en el presente documento (Capítulo 3 "Medidas en materia de patrimonio histórico" del Título IV).





DOCUMENTO B. MEMORIA DE ORDENACIÓN



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE**
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

CAPÍTULO 1. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

1.1. Criterios y objetivos que establece la Innovación del PGOU para esta actuación.

Los objetivos y principios de ordenación urbanística que propone la Innovación del Plan General para este Sector se traducen y resumen en los enunciados siguientes:

- a) La actuación tiene una doble finalidad: La ampliación del preexistente polígono industrial La Rosa y crear un nuevo espacio para el desarrollo de actividades económicas con términos de calidad correspondientes al concepto actual de "parque empresarial".
- b) Los criterios de calidad de la ordenación y para el diseño urbano que han de atenderse en la concepción del nuevo espacio de actividad económica, respecto al polígono preexistente, son: paisaje abierto, calidad ambiental, menor densidad de ocupación, mejor dotación de servicios a las empresas, y ampliación y mezcla de actividades.
- c) La mezcla de actividades requerirá combinar en el Parque, además de naves industriales y logísticas, tipologías diferentes de inmuebles: oficinas, naves- nido, naves-escaparate (lo que hoy se denomina "almacén-exhibición"), centros comerciales, sedes corporativas de empresas, instalaciones hoteleras y de hostelería, y centros recreativos.
- d) La actuación requiere por tanto una concepción mixta, en su conjunto, de parque industrial y terciario. De esta manera se provoca un mutuo enriquecimiento y la creación de un movimiento de sinergias positivas que habrán de moverse en todas las direcciones.
- e) Se concibe la actuación como lugar de actividad direccional en la comarca del Valle del Guadalhorce, fundamentada en la tradicional vinculación metropolitana de Alhaurín el Grande con Málaga, e impulsada por la dotación reciente, construida en parte y proyectada, de nuevas infraestructuras de comunicación con la metrópolis y con la costa turística.
- f) Como criterio de ordenación urbanística, la Innovación propone (en una ordenación pormenorizada no vinculante) situar la actividad industrial en dos áreas inmediatamente colindantes con el polígono preexistente, y en una tercera próxima al arroyo de la Villa, destinando el resto del suelo productivo a uso terciario.
- g) En su concepción de la ordenación, la Innovación concentra los Espacios Libres Públicos y el Equipamiento en el borde fluvial del Sector. No crea elementos de



espacio público de referencia ni viales jerarquizados, proponiendo una red viaria homogénea y tejido urbano indiferenciado.

- h) La Innovación organiza la accesibilidad interna del Sector usando como vía colectora-distribuidora principal la carretera de Villafranco del Guadalhorce, exterior al Sector de planeamiento, a la que incorpora una vía de servicio lateral en su flanco este. A través de esta misma carretera exterior se producen los dos accesos, norte y sur, al Sector.

1.2. Objetivos operativos y principios de ordenación incorporados a este Plan Parcial.

Los criterios y objetivos establecidos por la Innovación se trasladan a la ordenación del Plan Parcial aplicando los siguientes objetivos operativos y principios de ordenación:

A. Relativos a las actividades económicas:

- a) La escasez de suelo industrial y logístico afecta tanto al municipio de Málaga como a toda la comarca del Guadalhorce. La necesidad de suelo industrial para la expansión de empresas, una vez saturada la capacidad de la capital provincial, se viene proyectando en los últimos años sobre el Valle del Guadalhorce en forma de demanda creciente no satisfecha, impulsada además por la ampliación de la autovía del Guadalhorce. La previsión de flujos futuros en esta autovía, que llegará a alcanzar una IMD de 30.000 vehículos, inducirá razonablemente un espacio industrial más denso y continuo, vinculado a la Universidad de Málaga (Teatinos), al Parque Tecnológico de Andalucía y a los polígonos concentrados en el borde oeste de la capital.
- b) Es pues verosímil que se mantenga la presión sobre el suelo industrial de esta comarca, más aún cuando el suelo de los polígonos, tanto en todos los municipios de la comarca como en Málaga, está agotado, y hasta ahora no había previsiones en el planeamiento urbanístico para nuevas áreas de actividad. Los estudios económicos realizados por el Plan General de Málaga han estimado la demanda para cinco años en los seis municipios de la comarca del Valle en unos 700.000 m² de suelo.
- c) Los nuevos espacios industriales deben corresponder al concepto de "*actividades económicas*", más amplio que la vieja idea de "*suelo industrial*". Este cambio corresponde a la demanda actual de las empresas, que buscan contenedores adecuados a los valores actuales de cultura empresarial, tanto de imagen como funcionales. Y ha de tenerse en cuenta también que la demanda de actividades puramente industriales, de transformación, es aquí baja, debiendo pues ampliarse las nuevas ofertas de espacio productivo a gamas de otras actividades económicas. De este modo la organización y la imagen del parque se deberán asemejar a las del segmento de oficinas, cuidando además su concepción viaria tanto desde el punto de vista paisajístico como desde la preocupación por la operatividad de las empresas.
- d) En Málaga se vienen incorporando a la cultura empresarial en los últimos años lo que se conoce como *ejes del conocimiento y la cultura*, que requieren espacios productivos de condición acorde con el nuevo enfoque propio de esta actividad. Por



ello el espacio productivo debe concebirse ahora con tipos y formas de edificaciones diversificadas, más próximas a las tipologías de oficinas que de naves industriales, con capacidad para albergar mezcla de usos.

- e) Una parte importante de las actividades mantendrá sus modos de organización y de expresión en el espacio semejantes a los del suelo industrial tradicional: las manufactureras, el almacenamiento, depósito, distribución mayorista, reparación, auxiliares del transporte... Estas actividades mantendrán sus demandas de espacio e instalaciones básicamente semejantes a las actuales, tanto en tamaño como en organización e imagen. De acuerdo con estudios recientes sobre dinámica de implantación en la provincia y en el Valle del Guadalhorce, este tipo de demandas ha sido escaso en los últimos años, pero es preciso advertir que ha faltado oferta de suelo, y que las ofertas se han producido en municipios lejanos, como Antequera, y precisamente con notable éxito de captación. Estas circunstancias, unidas a la mejora sustancial de las comunicaciones en el Valle y con la Costa, y a la proximidad a los mercados (metrópolis y costa turística), aconsejan disponer una oferta significativa de actividad "*tradicional*", entendiendo por tal la que hemos descrito en este párrafo.
- f) Por las razones expuestas debe modificarse la hipótesis que contiene la Innovación del PGOU para la ordenación pormenorizada de este Sector, en la que se dimensiona excesivamente la previsión de uso terciario, que debe ser atemperada. La oferta de suelo que debe generar esta actuación para ser verosímil en las condiciones actuales ha de orientarse en mayor proporción que la prevista por la Innovación, a la demanda hoy utilizable de uso industrial.
- g) Como conclusión de lo expuesto en los párrafos anteriores, el descuadre entre edificabilidad industrial y terciaria que se deduce de la ordenación pormenorizada que aporta a la Innovación deberá corregirse.
- h) Los problemas de inadecuación habituales en los polígonos industriales al uso se deben normalmente a las condiciones de la parcela y de la edificación dentro de ella. Cuando la concepción de los polígonos se ha hecho desde el punto de vista del rendimiento inmobiliario, se ha descuidado la organización de las parcelas como factor de producción (valor instrumental en la organización de los procesos productivos). Los suelos no edificados, tanto en las parcelas como en el resto de un parque empresarial, tienen determinadas funciones que satisfacer, de modo que si se desborda su capacidad se producen des-economías en cada empresa o en el conjunto urbano, que lastran negativamente tanto la operatividad como la imagen del conjunto y de cada empresa asentada. La práctica viene aconsejando no superar edificabilidades brutas, de Sector, superiores a los $0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que deben ser aún menores cuando se pretende proporción dominante de actividades de concepto *terciario*. Si no se supera la edificabilidad bruta arriba indicada, es posible mantener la actividad industrial con edificabilidades netas de parcela del orden, como máximo, de $0,90 \text{ m}^2/\text{m}^2$, que permiten controlar eficientemente la ocupación y asegurar en el suelo libre de ocupación la operatividad y la imagen de calidad ambiental deseadas.

El Sector de ordenación objeto de este Plan viene determinado por la innovación del planeamiento general con una edificabilidad bruta de $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$, y tiene también atribuida por el planeamiento de rango superior una superficie excepcional de espacios libres públicos



que supone casi el 20 % del Sector. La combinación de estos dos factores obliga en principio a intensificar los suelos productivos por encima de los parámetros hoy aconsejables. Así, el Plan Parcial aprobado provisionalmente en 2021 se aumentaron los índices de edificabilidad neta de los usos industrial y terciario propuestos en la innovación de 1,20 m²t/m²s y 1,25 m²t/m²s, respectivamente, a 1,40 m²t/m²s.

No obstante, ello supone modificar unos parámetros que la innovación estableció de forma específica para este sector y que, en todo caso, se acercan a los parámetros aconsejables por lo que en el presente documento se ha optado por aplicar los índices establecidos en la innovación a las posibles parcelas edificables.

B. Objetivos y principios relativos a la ordenación física:

- a) En relación con la estructura viaria: como indica la Innovación, la ordenación urbana se organiza sobre un eje Norte-Sur que une los accesos exteriores. El acceso Norte vincula el Sector al sistema territorial de vías metropolitanas y provinciales, y el Sur al sistema urbano del municipio. Este nuevo Eje Central, que no puede coincidir por razones jurídicas de régimen de suelo con la vía pecuaria del Camino de Antequera, se dispone paralelo y colindante a ella, pero situado en el interior del Sector. Para complementar la capacidad articuladora lineal de este Eje principal, la estructura viaria que se concibe unifica en su conjunto el Parque y, además, hacerlo de modo que resulte un conjunto también unitario con el polígono preexistente. Para ello es preciso que se dispongan ejes complementarios que vinculen las diferentes partes, organizando el tipo de espacio económico pretendido: diversificado y a la vez integrado.
- b) En relación con la estructura de los espacios y usos públicos: la disposición espacial de los lugares de uso público, parques, jardines y equipamiento, debe corresponder a un triple criterio: primero, deben localizarse piezas e instalaciones de este tipo en los lugares de acceso y en zonas centrales para que su efecto paisajístico refuerce la imagen del parque; segundo, la posición ha de corresponder a una buena accesibilidad a las instalaciones públicas; y tercero, tanto los espacios verdes como ciertos tipos de equipamiento se pueden beneficiar de una disposición lineal siguiendo la ribera del arroyo de la Villa, por la mejor calidad ambiental y aptitud para la vegetación y las actividades deportivas de aire libre.
- c) En relación con la estructura urbana y la organización de los usos productivos: el uso terciario, que comprende una gama amplia y mezclada de actividades, ciertas formas de laboratorios o talleres sin impacto, oficinas, superficies comerciales, hostelería y hoteles, se debe disponer en las áreas centrales y acompañando a los ejes viarios estructurantes. El uso industrial más tradicional se dispone en el área norte de la actuación, más distante del núcleo urbano central del municipio, y lógicamente más próximo al sistema principal de vías territoriales, al que se conecta por la carretera a Villafranco. La otra pieza significativa de uso industrial se debe disponer entre el eje viario central y la vaguada del arroyo de la Villa, área de gran accesibilidad por las dos rotondas de acceso exterior, sur y norte.



CAPÍTULO 2. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

2.1. Relación del Sector con el territorio.

El lugar de implantación del Parque es central y estratégico en el territorio del Valle del Guadalhorce: está vinculado al territorio metropolitano de Málaga y a la Costa del Sol por el sistema principal de corredores territoriales.

El acceso Norte del Parque se vincula por la carretera a Villafranco del Guadalhorce (MA-3302) a las siguientes vías territoriales:

DE RANGO METROPOLITANO:

Carretera b-3 (POTAUM): Parque Tecnológico de Andalucía – Coín. Carretera b-5 (POTAUM): Coín – Cártama (A-7059)

RED INTERCOMARCAL:

Carretera A-355: Cártama – Marbella.

Por el acceso Sur el Parque se une:

- Al núcleo urbano central por el Camino de Pedro Andrés.
- A Churriana por las carreteras MA-3300 y A-404.
- A Coín y Marbella por las carreteras A-404 y A-355.

La posición geográfica del enclave y su localización estratégica respecto a las redes provincial y metropolitana, actual y prevista, hacen del Parque un lugar equidistante de la Costa y de la ciudad de Málaga, y con accesos excelentes a ambos sistemas urbanos.

2.2. La armonización con el Sector colindante La Rosa.

Como establece la Innovación del PGOU, la finalidad de esta actuación urbanística es doble: tanto complementar el polígono preexistente La Rosa, cuya oferta de suelo está prácticamente agotada y su actividad y vigencia son plenas, como aportar un espacio para actividades de nuevo tipo, orientadas a empresas innovadoras y a una gama más amplia de actividades.

Este doble objetivo requiere, en su traducción a términos urbanísticos, la unidad ambiental y estructural de lo preexistente con lo concebido de nuevo, esto es, conjugar diversidad y estructura unitaria. Para ello se dispone:

- a) La Carretera de Villafranco se mantiene como eje de acceso y distribución del polígono preexistente y, en cuanto que no puede cumplir estas mismas funciones simultáneamente para el nuevo Sector, éste se dota de un eje que duplica funcional y paisajísticamente el preexistente, a la vez que soporta el incremento de movilidad que el nuevo Parque genera. Ambos ejes, mantienen un trazado paralelo, siendo la actual Carretera atravesada en cuatro puntos, correspondiendo tres de ello a ramales de sendas rotondas que jalonan y estructuran el conjunto y su conexión con el polígono preexistente.



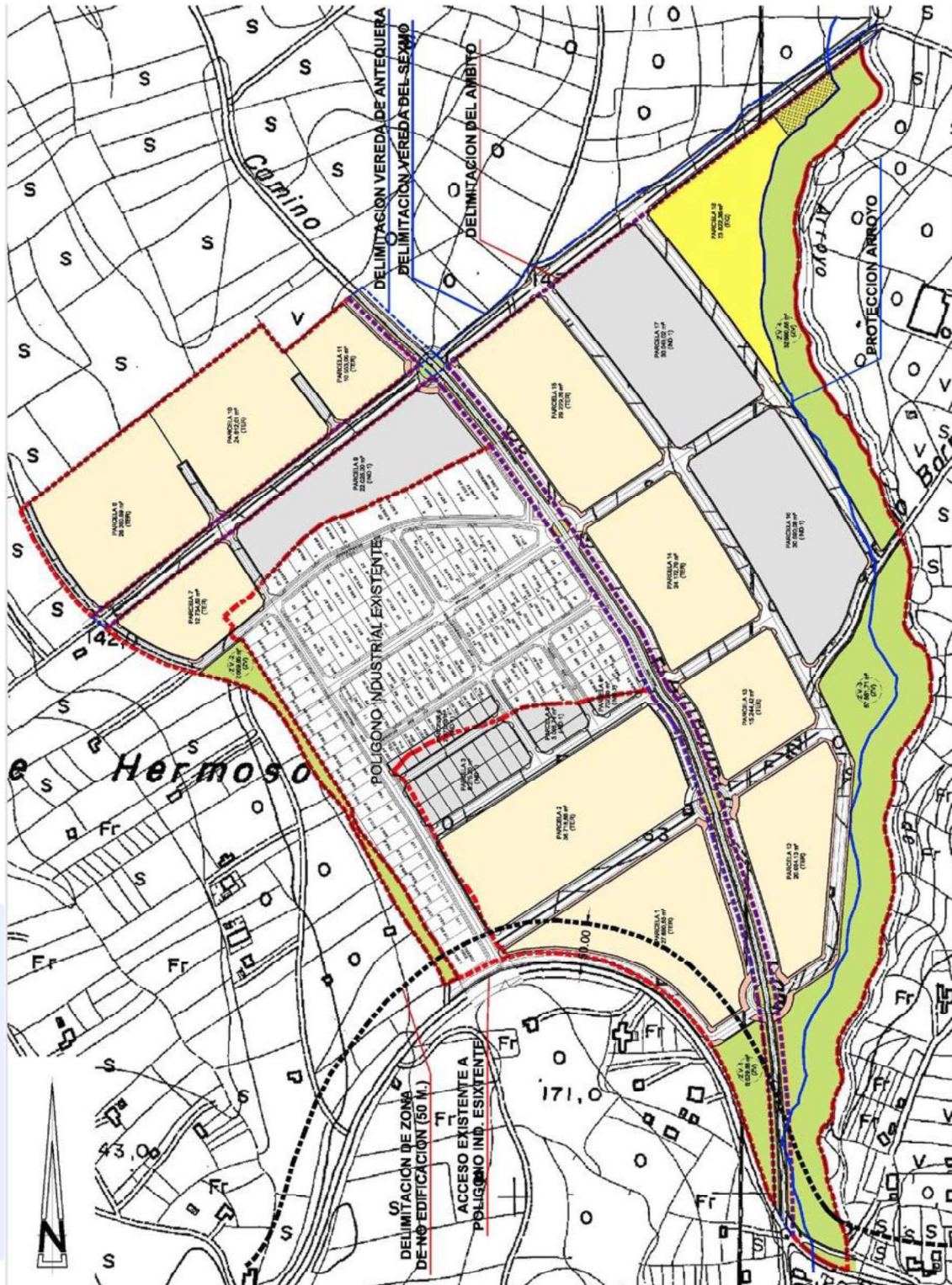
- b) El uso industrial y el tejido del polígono preexistente se extienden hacia el norte y hacia el este, hacia el territorio exterior, mientras que hacia el sur, en orientación a la ciudad y donde el territorio es más llano y apto para usos direccionales, se limita y contiene el uso industrial de La Rosa en su borde actual, y el nuevo suelo que se incorpora se destina a usos terciarios, de modo que se genere una nueva fachada del polígono hacia el núcleo urbano central del municipio, y ante las avenidas y plazas de acceso al Parque.
- c) Las zonas de extensión del polígono preexistente se conectan al Eje Central principal Norte-Sur citado anteriormente. Se logrará así una buena *atadura* del tejido preexistente con el nuevo, potenciada con la prolongación de la malla urbana preexistente. La pendiente pronunciada del terreno entre el viejo polígono y el arroyo de la Villa no aconseja la prolongación de calles secundarias transversales a la directriz del arroyo.
- d) El borde verde que cierra por el norte el polígono La Rosa se prolonga en forma de corona verde formando también el cierre de su nuevo ensanche, con el objeto de mantener un cinturón de separación ambiental respecto al suelo y al hábitat rural circundante.

2.3. Alternativas de ordenación: evaluación y elección.

Se incluyen en las páginas que siguen los esquemas de las opciones de ordenación pormenorizada que han sido estudiadas hasta adoptar la que se desarrolla en este Plan Parcial. Las diferencias entre ellas, la evaluación comparativa y los criterios de selección son los siguientes:



ALTERNATIVA 1.



ALTERNATIVA 1. Opción de ordenación pormenorizada que incluye la Innovación del PGOU.

A favor:

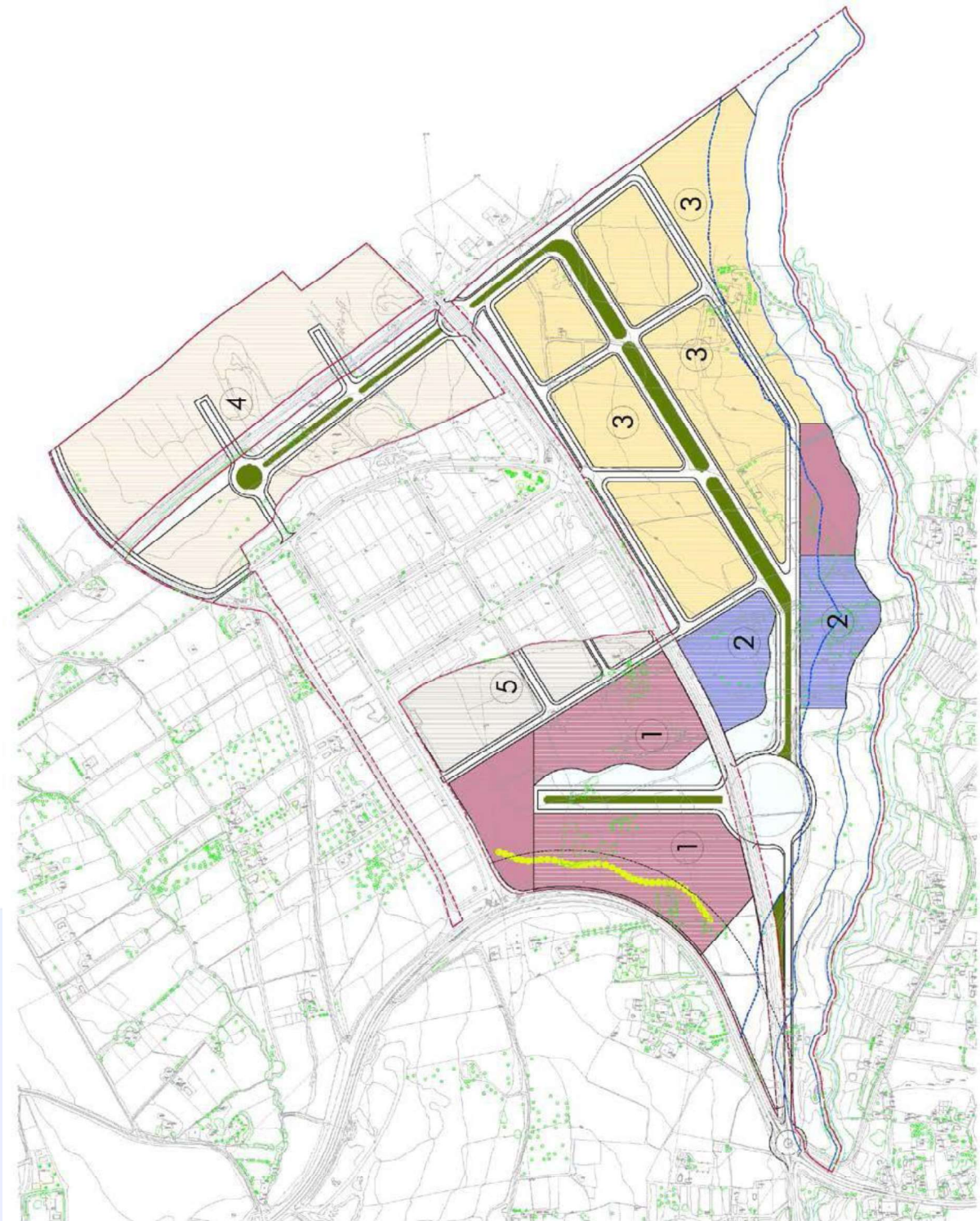
- Sitúa las zonas verdes y de esparcimiento en coincidencia con las áreas y la vegetación de ribera del arroyo.
- Sitúa la oferta de suelo para usos terciarios en las cotas superiores, más llanas y centrales en relación con los recorridos principales y los accesos al Parque.

Debilidades:

- La estructura viaria es débil y carente de elementos-fuerza, al aplicar como único eje estructurante la preexistente carretera de Villafranco, que es exterior al Sector y, por su condición de vía pecuaria, está clasificada como suelo no urbanizable protegido.
- El resto de la ordenación viaria y de la zonificación es excesivamente igualitario, indiferenciado, y no jerarquiza los espacios ni configura lugares de centralidad.
- El suelo y la edificabilidad destinados a uso terciario son excesivos para las condiciones actuales y los términos generales de actividad económica y mercado en la comarca. Y, simultáneamente, las zonas de destino industrial quedan en posiciones marginales respecto a los lugares de acceso y principales.



ALTERNATIVA 2.



ALTERNATIVA 2. Modelo de ordenación seleccionado por el Ayuntamiento en el proceso de adjudicación de los trabajos de redacción del Plan Parcial.

A favor:

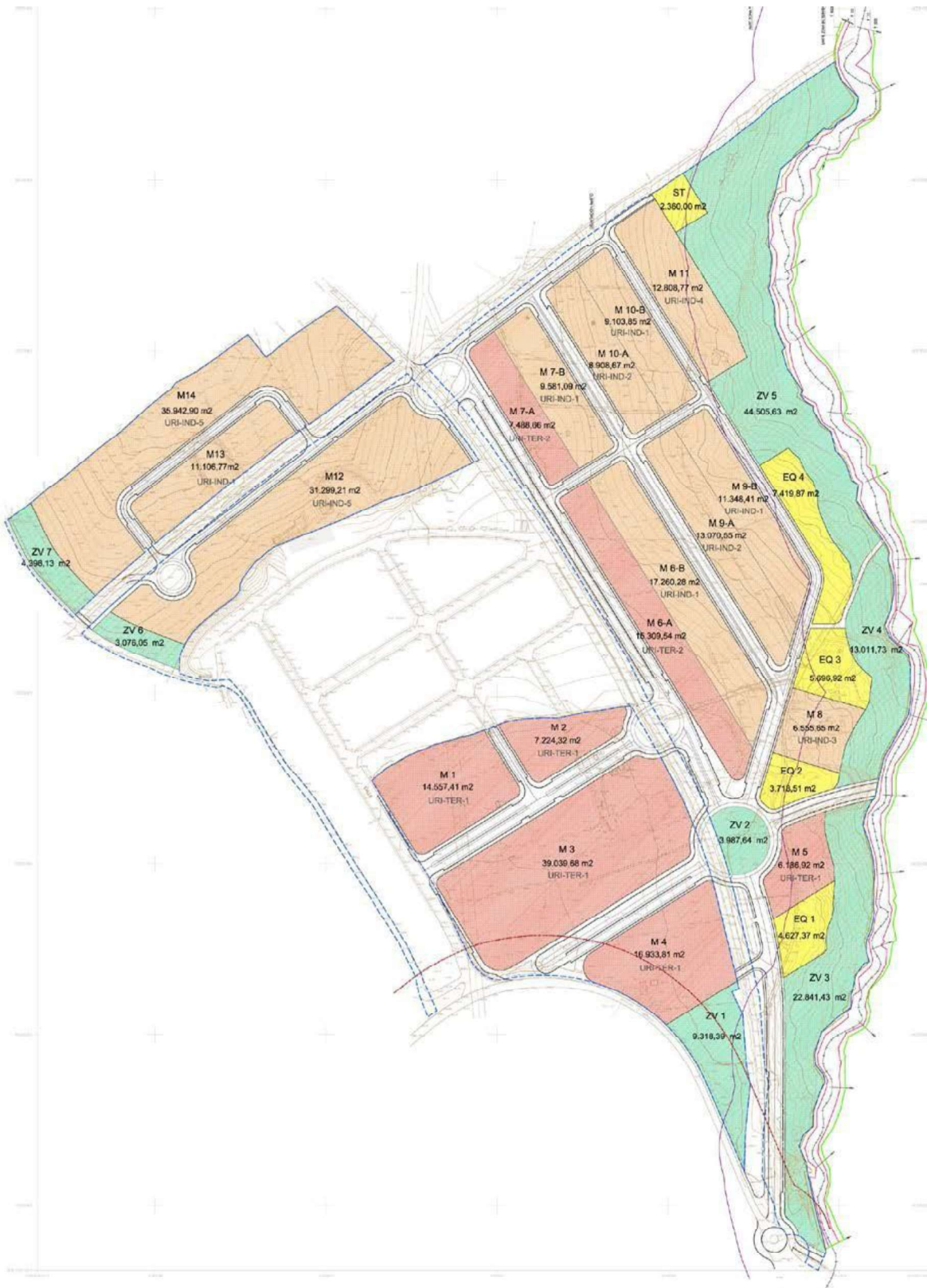
- Crea una estructura general potente, en forma de U, que resuelve tanto los accesos exteriores y el tránsito de paso por el Parque, como la conexión entre todas sus partes en torno al polígono preexistente.
- Cualifica un área central muy singular y de fuerte impronta en la conformación del espacio urbano y del paisaje del parque.
- Diversifica los lugares de dotación verde (dispone parques y jardines centrales, y no sólo en el borde fluvial) y de equipamiento, incorporándolos a las instalaciones y actividades centrales.
- Permite un escalonamiento controlado de la ladera de fuerte pendiente entre el polígono preexistente y el arroyo.

Debilidades:

- Penaliza en tiempo el recorrido a través del Parque entre los accesos sur y norte.



ALTERNATIVA 3.



ALTERNATIVA 3. Alternativa adoptada en el PPO aprobado inicialmente: síntesis de las opciones estudiadas.

- Crea un eje potente conjuntando en un gran elemento urbano la actual carretera de Villafranco y una avenida de nuevo trazado. El resultado es un espacio viario abierto y representativo del conjunto, y funcionalmente capaz a la escala unificada del Polígono y del Parque.
- Se asegura la unidad estructural del conjunto, apoyando en el eje central otros ejes transversales de conexión con las áreas al oeste del eje, y anillos con la misma finalidad en el área este hasta el arroyo, resultando en conjunto una estructura compleja y unitaria.
- Diversifica las piezas, expresando la diferencia entre ellas y resaltando la centralidad del uso terciario.
- Permite incorporar a los espacios centrales y a los ejes viarios principales piezas importantes de espacio libre público y de equipamiento.
- Resuelve el tránsito por el Sector de la carretera de Villafranco, así como de la prevista circunvalación norte del núcleo urbano central.
- Salvaguarda el arroyo y su entorno con igual o mejor eficacia que las otras alternativas.



ALTERNATIVA 4.



ALTERNATIVA 4. Alternativa adoptada en el Plan Parcial aprobado provisionalmente en 2021

NUEVA PROPUESTA


Ajustes de la Alternativa 4 derivados del cumplimiento de los informes emitidos tras la segunda aprobación provisional



2.4. Adecuación de la ordenación al planeamiento de rango superior.

El planeamiento de rango superior al que este Plan Parcial desarrolla es la Innovación del PGOU de Alhaurín el Grande en el Sector SURS-PE "Parque Empresarial" aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga el 11.02.2009 (BOJA de 28.05.2009). La Innovación incorpora, además de la ordenación estructural propia del planeamiento general, una ordenación pormenorizada del Sector, en uso de la facultad de ordenación potestativa que le confiere la LOUA a los planes generales.

Con la fundamentación técnica que se ha expuesto en el Capítulo 1 de esta Memoria de Ordenación y en los epígrafes precedentes de este Capítulo 2, en el Plan Parcial aprobado provisionalmente en 2021 se adoptó la decisión de modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada que, con carácter potestativo, adoptó la Innovación, todo ello de acuerdo con el artículo 13, número 1, letra b) de la LOUA.

En el presente documento se introducen las modificaciones y correcciones necesarias para el cumplimiento a los informes emitidos tras la citada aprobación provisional.

A continuación, se exponen y justifican los contenidos modificados de la ordenación pormenorizada.

a) Superficie del Sector:

La superficie de 536.667,48 m² que consta en la Innovación, una vez ajustada en la cartografía más precisa aportada por la oficina de topografía del Ayuntamiento, y llevados a ella de modo informático los deslindes hidrológicos indicados por la Administración Hidráulica Andaluza del Agua para el arroyo de la Villa, resulta ser de 512.571,97 m².

b) Espacios Libres Públicos:

La delimitación del Sector definida por la Innovación del PGOU debe ser ajustada en su desarrollo de modo acorde con la escala y precisión topográfica propias del Plan Parcial. Realizado este ajuste se evidencia que la Innovación, a la que desarrolla esta actuación, ha incorporado erróneamente al ámbito de este Sector SURS-PE dos Áreas Libres Públicas calificadas como tales en el Sector de suelo urbano colindante del Polígono la Rosa.

Se trata, en primer lugar, de una zona verde de forma lineal situada en la fachada oeste (trasera) de las naves industriales que forman el flanco oeste del polígono La Rosa, entre éstas y el Camino llamado de Pedro Andrés. Y, situada inmediatamente al norte de la anterior, una pieza de suelo de mayor entidad calificada también como zona verde en el ámbito de suelo urbano de La Rosa. La superficie conjunta de estas dos zonas verdes es de 3.374 m².

Como resulta evidente, su inclusión en el Sector SURS-PE es un error material en la delimitación gráfica de la Innovación del PGOU, en cuanto que ese documento en modo alguno podría asumir alteraciones del régimen del suelo del preexistente polígono colindante, ni incorporar al Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SURS-PE, y por tanto desclasificar, partes de un ámbito de Suelo Urbano; ni tampoco cambiar la calificación de una superficie de entidad apreciable de Espacio Libre Público prescindiendo del trámite preceptivo.



Estas zonas verdes están calificadas como "Áreas libres de parque urbano y jardín" en el PGOU de 1994 (Plano de "Clasificación, Calificación, Usos y Sistemas"). Y las mismas zonas forman parte también del Suelo Urbano en la Adaptación de 2010 del PGOU (Plano 1.3. "Clasificación y Estructura Orgánica"). Es de resaltar que la referida Adaptación de 2010 rectificó el error material de la Innovación en la delimitación del Sector SURS-PE restituyendo estas zonas verdes al suelo urbano del polígono La Rosa.

Resulta de todo ello evidente que el Plan Parcial del Sector SURS-PE no puede incluir en su ámbito las determinaciones de la Innovación que implican la desclasificación, descalificación e incorporación a su ámbito de un Espacio Libre Público perteneciente a una unidad de Suelo Urbano consolidado. Y que esta exclusión se produce automáticamente "ex lege" sin que ello implique modificación de límites, pues nunca pudieron estar tales suelos adscritos al Sector SURS-PE

Por todo lo aquí advertido el Plan Parcial asume como único contenido jurídicamente viable y urbanísticamente correcto el ajuste automático de la delimitación del Sector SURS-PE "Parque Empresarial", extrayendo de él los ámbitos de Espacios Libres Públicos que la Innovación incorpora, asumiendo la delimitación del Sector SURS-PE que señala la Adaptación del PGOU de 2010.

De este modo la superficie de Espacio Libre Público establecida por la Innovación para este Plan Parcial (19,47% del Sector) queda necesariamente reducida en la extensión que tienen los ámbitos verdes del polígono La Rosa incorrectamente adscritos al Sector SURS-PE (3.374 m²). Siendo la superficie de esta dotación en la Innovación de 104.512,09 m², la que corresponde incorporar por este Plan Parcial, deducidos los 3.374 m² incorrectamente adscritos, es de 101.138,09 m², correspondiente al 19,61% del Sector. En la ordenación se incorporan 102.571,11 m² (20,01 % del Sector).

c) Equipamientos públicos y servicios técnicos:

La Innovación establece también la superficie requerida para equipamiento, (21.462,35 m²), que corresponde al estándar legal del 4% para equipamiento, y servicios técnicos (2.360,00 m²), que suman en total 23.822,35 m². En la ordenación del presente documento se adapta la superficie de equipamiento al 4 % de la superficie real del sector determinándose 20.591,03 m² y resultando 8.528,65 m² de servicios técnicos de infraestructuras.

d) Red viaria:

- a. La ordenación pormenorizada indicativa que incorpora la Innovación para la red viaria del Plan Parcial establece como eje principal viario del Parque Empresarial la carretera a Villafranco del Guadalhorce, que coincide con la vía pecuaria "Camino de Antequera" y es exterior al Sector. Tiene esta vía además el régimen jurídico de Suelo No Urbanizable Protegido. Como esta carretera preexistente a este Plan Parcial queda fuera del Sector y la Innovación no ha alterado el régimen de este suelo no urbanizable protegido, la opción de usar esa vía como eje de movilidad del nuevo Sector parece en principio ajustada a derecho. Sin embargo, en una consideración técnica urbanística, es aconsejable dotar al Plan Parcial de un eje estructurante propio, que no debe ser exterior a los límites del Sector ni discurrir sobre suelo no urbanizable protegido. Todo



- ello requiere renunciar a la ordenación pormenorizada asumida potestativamente por la Innovación.
- b. Resulta razonable asumir la previsión de futuro tránsito por el Sector de un tramo del nuevo trazado de la Circunvalación o Ronda Norte, que no había sido previsto en la Innovación. A tales efectos se propone una mejora de la actual glorieta de la A-404 donde en el futuro entroncará la citada circunvalación y el nuevo eje viario estructurante del sector.
 - c. El camino público denominado de Pedro Andrés, que discurre ante la trasera oeste de las naves del Polígono La Rosa, está incluido por la Innovación en el Sector y calificado por ella, sin duda por evidente error material, como zona verde. Por razones obvias ha de mantenerse como vía pública rodada, sin prever ningún tratamiento específico al mismo.
 - d. Se advierte que la Innovación, en sus previsiones de ordenación pormenorizada, no dota al Sector, de forma anexa al viario público, del número de plazas de aparcamiento requerido por la LOUA por lo que consiguientemente ha de incrementarse el conjunto de las superficies de viario y aparcamiento.

Como consecuencia de estas cuatro circunstancias, la superficie de la red viaria, conjuntamente con la requerida para aparcamientos anexos a la vía pública, que la Innovación incorpora con 82.664,81 m² (15,40% del Sector) ha pasado a ser de 128.631,89 m² (25,10 % de la superficie del sector).

e) Análisis de circulaciones

El Parque Empresarial supone una ampliación del actual Polígono Industrial La Rosa el cual cuenta ya con acceso directo desde la carretera autonómica A-404, autorizado por el organismo competente de carreteras.

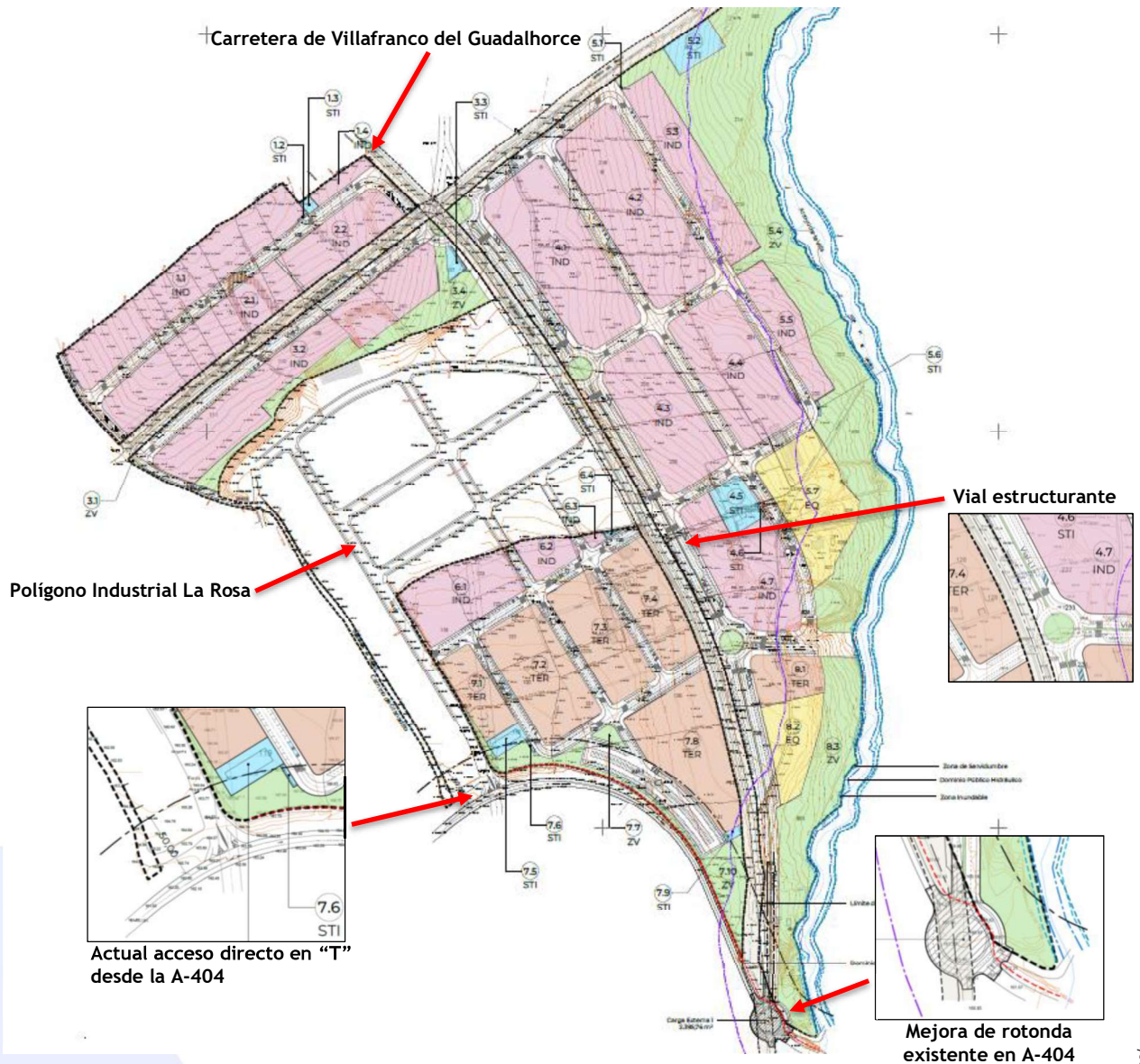
También cuenta con otro acceso desde la carretera de Villafranco del Guadalhorce que entronca al Sur con la A-404 en una rotonda desde la que también se da acceso hacia el núcleo urbano de Alhaurín el Grande y hacia Coín.

En el Plan Parcial se propone la mejora de esta rotonda y la creación de un gran vial estructurante que entronca con dicha rotonda y discurre paralelo a la carretera de Villafranco del Guadalhorce ya que esta coincide con la vía pecuaria Vereda de Antequera y debe quedar en el futuro para usos compatibles con dicho carácter. En dicho vial estructurante se prevén tres rotondas que permiten el acceso mediante una circulación fluida y segura a todas las zonas del nuevo sector y la conexión con el actual polígono industrial La Rosa por el Este.

Por otra parte, cabe señalar que el actual acceso directo, en forma de "T", del polígono industrial La Rosa fue informado favorablemente por el organismo competente de carreteras como acceso de la futura ampliación para el Parque Empresarial. Así, el documento aprobado inicialmente, en el que se mantenía dicho acceso sin modificarlo, fue informado de forma favorable y el documento aprobado provisionalmente en 2021, en el que se propuso sustituir dicho acceso por una rotonda, fue informado desfavorablemente, indicándose la posibilidad de volver a la



ordenación anterior con el acceso actual en "T" o bien presentar un proyecto de la rotonda propuesta con el correspondiente estudio de tráfico. En el presente documento se ha optado por mantener el acceso en "T" existente tal como fue informado favorablemente por el organismo competente de carreteras y mejorar la rotonda existente en la que entronca el vial estructurante propuesto en el nuevo sector.



f) Suelo edificable y edificabilidad en la zonificación de usos terciario e industrial:

Por lo indicado en los epígrafes anteriores (menor superficie del Sector y mayor de espacios libres, equipamiento y viario) la superficie neta de parcelas edificables se reduce de los 325.668,24 que ofrece la Innovación, a 252.536,40 m², de los que 192.859,76 m² corresponden al uso industrial y 59.676,64 m² al uso terciario.

Aplicando los índices de edificabilidad establecidos en la Innovación para dichos usos resulta:



| Uso | Superficie m ² | i/e m ² t/m ² s | Edificabilidad |
|------------|------------------------------|--|----------------|
| Industrial | 192.859,76 | 1,20 | 231.431,72 |
| Terciario | 59.676,64 | 1,25 | 74.595,80 |
| | 253.330,91 | | 306.027,52 |

g) Modificaciones de parámetros de la ordenación pormenorizada:

Si bien el Plan Parcial aprobado provisionalmente en 2021 introdujo varias modificaciones de la ordenación pormenorizada, no obstante, de acuerdo con el informe emitido con fecha 22 de julio de 2022 por la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, en cumplimiento del art. 31.2.C) de la LOUA, se han ajustado los parámetros de la ordenación pormenorizada a los ya establecidos en la Innovación los cuales, en todo caso, resultan más acordes con el objetivo de calidad urbanística y ambiental que se pretende conseguir en el parque empresarial y con la edificabilidad total que realmente es posible materializar.

No obstante, se han introducido algunas modificaciones no sustanciales para mejorar dicha ordenación, ajustando los usos compatibles a la LOUA y a las necesidades actuales, así como la parcela mínima para el uso terciario. En todo caso estos cambios entran dentro de las competencias que le otorga el art. 13 de la LOUA a los planes parciales.

2.5. Delimitaciones adoptadas en relación con el Dominio Público Hidráulico del arroyo de La Villa.

La adopción de criterios y límites se fundamenta en:

- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus modificaciones posteriores
- Informe sobre el documento de Innovación del PGOU de Alhaurín el Grande en el Sector SURS-PE. Clave MA-48884, de 21.07.2008.
- Estudio de determinación del DPH y zona de inundabilidad del arroyo de la Villa, de junio de 2008.
- Innovación del PGOU de Alhaurín el Grande, de noviembre de 2008.

Se adopta como eje del arroyo el establecido en el Estudio del DPH que fundamenta la Innovación del PGOU, informado favorablemente por la Agencia Andaluza del Agua el 21.07.2008.

Se adopta como delimitación del DPH, esto es, como límite del cauce el establecido en el mencionado Estudio del DPH de junio de 2008 para la avenida del periodo 10 años ("máxima crecida ordinaria" del artº 4 del Reglamento del DPH).

Se adopta como límite de la zona inundable el establecido para la máxima avenida del periodo 500 años en el Estudio del DPH de junio de 2008.



Se sitúa el límite del Sector de suelo urbanizable (y por tanto del Plan Parcial SURS-PE) en el borde exterior de la zona de inundación, esto es, en el límite de la avenida del periodo 500 años, tal como se establece en el párrafo segundo, página 3, del Informe de 21.07.08 de la Agencia Andaluza del Agua.

Se adopta como zona de servidumbre una franja de 5 m. de anchura medidos desde el borde del cauce, esto es, desde el límite del DPH, coincidente con la máxima avenida del periodo 10 años (artº 6 del Reglamento del DPH).

La zona de servidumbre así delimitada se mantiene en parte en suelo no urbanizable, exterior al Sector urbanizable, y en parte entra en el Sector, siendo en esta situación calificada como espacio libre público sin alteración de su relieve.

Se delimita una zona de policía de 100 m. de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce, esto es, del DPH, de acuerdo con el artº 9 del Reglamento del DPH. La mitad exterior de esta franja (la mitad más próxima al arroyo) se califica en el Plan Parcial como espacio libre público.

Estas determinaciones ya fueron informadas favorablemente por la Administración Hidráulica Andaluza.

2.6. La ordenación detallada que se proyecta: descripción y fundamentación.

La ordenación, la definición y la localización de los distintos usos pormenorizados obedece a los criterios y objetivos expuestos en el Capítulo 1 de esta Memoria de Ordenación, elaborados con referencia a la Innovación del P.G.O.U con las modificaciones de ordenación pormenorizada que se han descrito, dando lugar a la ordenación que seguidamente se describe:

a) Descripción de la red viaria local.

La siguiente descripción aplica, para facilitar la referencia gráfica, los códigos (X) con que se denomina cada vial en el Plano de Proyecto P-4.1.

Acceso Sur. El enlace del Sector con la carretera A-404 y con la vía que conduce al núcleo urbano central se hace mediante transformación del enlace actual en rotonda de (15+10+5) x 2 m. de diámetro hasta líneas exteriores.

Acceso Norte. El enlace con la carretera a Villafranco del Guadalhorce se proyecta mediante rotonda compuesta, situada en el eje de vial transversal paralelo a la Vía Pecuaria del Sexmo y en el eje del vial principal paralelo a la carretera a Villafranco y que se hace ovoide para permitir el paso de la citada Carretera a través suyo.

Ramal de acceso Sur, vial A. Es la vía de ingreso principal en el Parque, conectando el enlace de la A-404 con la primera rotonda principal de distribución de circulaciones en el Sector. Atraviesa en casi todo su recorrido zonas de parques, jardines, comercial y equipamiento. Se ha concebido como alternativa a la carretera de Villafranco en este tramo, que permitiría



desafectar la carretera actual construida sobre la vía pecuaria del uso para tráfico rodado actual.

Tiene una longitud aproximada de 484,00 m, y una sección transversal variable (S-1) con un primer tramo sin zona de aparcamientos; un segundo de 50,00 m compuesto por (S-2): acerado 2,50 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, mediana de 2,00 m, dos carriles de circulación de 3,50 m, aparcamiento en batería de 5,10 m y acerado de 3,50 m; y un tercer tramo de 163,72 m compuesto (S-3): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, mediana de 2,00 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento en batería de 5,10 m y acerado de 3,50 m.

Eje Principal, Vial L. Es la pieza viaria principal en la estructuración del nuevo Sector, y lo relaciona con el preexistente. Se dispone paralelo y colindante a la actual carretera de Villafranco en su tránsito ante el polígono La Rosa.

La carretera de Villafranco en su tramo inmediatamente al sur del polígono La Rosa, ya en su tránsito por el Sector SURS-PE, se podrá desafectar de su uso viario actual incorporando sus tráficlos al nuevo Eje Principal mediante una rotonda (G-2) situada en el eje del acceso principal al actual Polígono de La Rosa. De este modo la vía pecuaria del "Camino de Antequera" podrá ser recuperada para paseo u otros usos más adecuados a su naturaleza.

La rasante de este Eje Principal que une las tres nuevas rotondas internas del Sector, se sitúa en la misma cota de la carretera a Villafranco, siendo ligeramente inferior entorno a la rotonda G2 para iniciar el aterramiento de la ladera hacia el arroyo de la Villa, imprescindible para la urbanización y uso urbano del Sector. La diferencia de rasante entre ambos, carretera de Villafranco y Eje Principal, es variable, oscilando entre 0,50 m y 4,00 m. La longitud del Eje entre la rotonda distribuidora Sur y la rotonda de acceso Norte, es de aproximadamente 650,00 m. Su sección transversal se compone de: franja de ancho variable que resuelve la tangencia con la carretera de Villafranco y absorbe la diferencia de cota entre ambas; (S-3): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, mediana de 2,00 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento en batería de 5,10 m y acerado de 3,50 m.

En el cruce con el acceso principal al Polígono actual de la Rosa se implanta una rotonda de (15+10+5) x 2 m. de diámetro hasta líneas exteriores.

Vial D transversal, al norte de la zona de uso terciario. Es un vial que sirve de unión del uso terciario propio de la nueva ordenación y el uso industrial existente en el polígono la Rosa y extendido hasta este vial por su lado norte. Es por tanto un vial interno de transición de usos existentes prolongados y usos nuevos planteados. Su longitud aproximada es de 350 m, y su sección transversal es (S-6): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento de 2,50 m y acerado de 2,50 m.

A este vial D, desembocan directa o indirectamente los viales N0, N1 y N2, manteniendo las secciones de los viales existentes en el Polígono la Rosa, de los cuales son simples prolongaciones reguladoras (S-8 y S-9).

Vial B, complementario a la zona de uso terciario. Esta vía paralela al vial D, conecta con la rotonda distribuidora G-1, en el Eje Principal. Da acceso, además, a la bolsa de aparcamientos



AP-1, y recoge las prolongaciones de los viales existentes del Polígono la Rosa N0, N1, N2, transversales a este, favoreciendo una circulación fluida y circular.

Su longitud es de aproximadamente 273 m. con una sección transversal de (S-5): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, mediana de 2,00 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento en batería de 4,80 m y acerado de 2,50 m.

Vial C, de acceso local y conexión futura al exterior. El vial C está concebido con la previsión de que pueda llegar a ser un tramo de la Circunvalación Norte.

Por tanto, su continuidad hacia el exterior del Sector es una previsión de futuro que no puede ser resuelta en este Plan Parcial, instrumento que carece de capacidad normativa para hacerlo. Evidentemente, la continuidad de este vial hasta el borde del Sector con el arroyo de la Villa no tendría eficacia ni utilidad alguna si en el futuro no tuviese continuidad como Circunvalación. Pero a su vez, si no se diseña del modo en que se ha hecho, se impediría la deseada y prevista Circunvalación.

El vial, en su etapa inicial transitoria quedará necesariamente cortado antes de llegar al arroyo. Su longitud total es aproximadamente de 117,00 m y su sección transversal es (S-5): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, mediana de 2,00 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento en batería de 4,80 m y acerado de 2,50 m.

El tramo siguiente de este vial, dentro del Sector, que previsiblemente deberá en su día ser construido como estribo del puente que cruce el arroyo, se mantiene calificado como suelo viario, pero sin tránsito rodado y sin ser "urbanizado" en esta fase.

Pasado el Arroyo de la Villa y fuera del ámbito de este Sector se trazan dos alternativas que se reflejan en el plano P.1. de ordenación estructural y conexiones exteriores.

Eje transversal Norte, vial F (oeste) y H (este): Sirve al área del Sector situada al norte del polígono La Rosa. Se compone de un eje lineal al que se añade un complemento en forma de "asa" (vial I en su tramo Norte-Sur) para resolver el paso a través de la vía pecuaria de Sexmo que segrega esta zona. Se conecta al eje principal mediante la rotonda de acceso norte (G-3). La longitud del eje a uno y otro lado del eje principal es de aproximadamente 460 m al oeste y 210 m al este y su sección transversal incluyendo el "asa" este que cruza la Vía Pecuaria del Sexmo es (S-6): acerado 2,50 m, aparcamiento 2,50 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento de 4,80 m y acerado de 2,50 m. El "asa" de conexión oeste presenta una sección transversal compuesta por (S-10): acerado 2,50, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento en batería de 4,80 m y acerado de 2,50 m.

Sistema de anillos en el área de ladera ante el arroyo, viales E, H, J, K y LL. En este territorio en ladera se organiza la distribución interior y la conexión al conjunto mediante un esquema de dos semi-anillos. Los tramos lineales que discurren paralelos a las curvas de nivel contribuyen a organizar los saltos para el aterramiento. El primero de ellos, de posición intermedia en la ladera, tiene función colectora de la zona, y el segundo, en las cotas inferiores, hace de circunvalación del conjunto y da acceso a las instalaciones públicas en el borde fluvial.



La sección transversal de los citados viales es siempre la misma (S-7): acerado 2,50 m, aparcamiento en batería 4,80 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, aparcamiento de 2,50 m y acerado de 2,50 m.

Los viales O y P, alineados con el Vial I en su tramo orientado Norte-Sur, se presentan como integración del Camino existente del Granadillo, al Norte del Sector. El tramo norte de este último, recogido dentro del ámbito, se deja sin urbanizar debido a la falta de anchura suficiente necesaria para implementar un viario que cumplimente las exigencias mínimas actuales, manteniendo su carácter como vial y formando parte de la superficie de viario. De esta manera se mantiene el acceso a las parcelas circundantes al sector y su carácter como vía de servicio del Polígono la Rosa.

Ambos viales (O y P) presentan la siguiente sección trasversal (S-11): acerado de 2,50 m, dos carriles de circulación de 3,50 m cada uno, acerado de 2,50 m.

b) Espacios Libres Públicos.

Por su efecto en la conformación de la imagen del Parque Empresarial la dotación de parques y jardines se distribuye espacialmente con un triple criterio: a) en el área de acceso sur, como antesala y fachada del distrito central de actividad terciaria; b) como área de carácter rural y naturalizada de la ribera del arroyo de la Villa, creando un bosque de especies arbóreas autóctonas y con gran capacidad de sumidero de CO₂, que contribuya a la mitigación del cambio climático y c) una dotación menor se sitúa en la parte noroeste del Sector.

En su totalidad la dotación de Espacios Libres Públicos tiene una superficie: de 102.571,11 m², que equivale al 20,01 % de la superficie del Sector. En el epígrafe 2.8. siguiente se justifica el cumplimiento de estándares legales y de planeamiento superior de la dotación dispuesta por este Plan Parcial.

Las áreas verdes situadas en la zona de usos terciarios se vegetarán con criterios de jardinería natural, mientras que la situada entre las parcelas edificables y el arroyo se mantendrán con un carácter natural, reforestándose con especies autóctonas, incluidas las del bosque galería junto al arroyo, con bordes "blandos".

La Zona ZV 7.10, junto al acceso al Parque Empresarial desde el núcleo urbano del municipio, será el lugar al que se trasladen los elementos protegidos con Protección Etnológica Parcial (PEP) denominados "Era de Vallehermoso" y "Pozo La Mata". En su proyecto, esta zona se configurará de acuerdo con las instrucciones contenidas en las medidas establecidas en materia de patrimonio histórico en el Título IV, de conformidad con los criterios establecidos por el organismo competente en sus informes.

Cabe señalar que, al no tratarse de zonas verdes vinculadas al uso residencial, sino que se pretende la creación de una masa forestal de carácter muy natural, con especies arbóreas con gran capacidad de sumidero de CO₂, destinada básicamente a la mitigación del cambio climático y para que sirvan de refugio para la fauna y avifauna, potenciando la biodiversidad, no



se propone en ellas alumbrado público ya que no resulta necesario ni este sería conveniente para tales objetivos.

c) Equipamientos públicos y servicios técnicos de infraestructuras.

Se reserva en el Sector una superficie de suelo de equipamientos públicos de 20.591,03 m² y de servicios técnicos de infraestructuras (STI) de 8.528,65 m².

Los equipamientos se sitúan en posición central, colindantes al distrito de actividad terciaria central, en el entorno de la glorieta principal de acceso sur y de reparto de circulaciones y en posición próxima a la gran parcela de zona verde y zona industrial (parcelas 5.6 y 8.2).

De acuerdo con el PGOU la edificabilidad asignada al equipamiento es 1,00 m²t/m²s, excepto para uso deportivo que es 0,20 m²t/m²s.

La reserva de suelo para la depuradora (EDAR) se sitúa en los terrenos de cota inferior del Sector, en proximidad al cauce del arroyo de la Villa. El lugar señalado por la Innovación para esta instalación es de imposible destino a ella: un replanteo preciso de la vía pecuaria de Sexmo y de los límites de afección hidráulica del arroyo impide la ubicación de la EDAR en el lugar en que la sitúa la Innovación. Por ello se ha elegido otro enclave, con mejores condiciones topográficas, en el lugar más próximo posible al señalado (Parcela 5.2 STI EDAR, con una superficie de 2.800,63 m².

Las demás STI se destinan a Centros de Transformación de energía eléctrica y a instalación vinculada a la red de distribución de agua. Su distribución espacial deriva de los cálculos y otras previsiones técnicas sobre redes de infraestructuras, expuestos en el capítulo correspondiente.

d) La zonificación de los usos productivos.

La buena organización de un parque de actividades económicas no puede basarse sólo en el orden regular de sus tejidos. Requiere además que sus usuarios reconozcan y diferencien sus partes significativas, como en la ciudad sucede con los diversos barrios. Por ejemplo, un área central no se conformará espontáneamente dentro de un tejido terciario indiferenciado por la sola conjunción de promociones singulares, sino que requerirá designar un lugar especial hacia el que se orienten las iniciativas vinculadas a las actividades de centralidad.

De acuerdo con ello el criterio seguido ha sido situar los usos terciarios en una posición central y de máxima accesibilidad, en la parte sur del sector, que es la más próxima al núcleo de población de Alhaurín El Grande, ocupando una superficie de 59.676,64 m²s.

Los usos industriales se reparten por el resto del ámbito, aunque permitiéndose en ellos, como usos compatibles, entre otros, los usos comerciales para dar mayor flexibilidad a la oferta de suelo para actividades productivas. Los usos industriales ocupan una superficie de 192.859,76 m²s.



2.7. Las dimensiones de la ordenación proyectada. Cuadros-resumen de usos y superficies.

Suelo Industrial

La distribución por parcelas (manzanas) es la siguiente:

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice Edificabilidad | Edificabilidad | % | Destino o Uso |
|-------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|
| | | (m ² s) | (m ² t/m ² s) | (m ² t) | | |
| 1.1 | IND | 19.390,55 | 1,2000 | 23.268,66 | 3,78 | Privado |
| 1.4 | IND | 1.609,99 | 1,2000 | 1.931,99 | 0,31 | Privado |
| 2.1 | IND | 15.993,02 | 1,2000 | 19.191,62 | 3,12 | Privado |
| 2.2 | IND | 8.569,50 | 1,2000 | 10.283,40 | 1,67 | Privado |
| 3.2 | IND | 22.575,79 | 1,2000 | 27.090,95 | 4,40 | Privado |
| 4.1 | IND | 21.847,34 | 1,2000 | 26.216,81 | 4,26 | Privado |
| 4.2 | IND | 22.273,47 | 1,2000 | 26.728,16 | 4,35 | Privado |
| 4.3 | IND | 16.364,90 | 1,2000 | 19.637,88 | 3,19 | Privado |
| 4.4 | IND | 16.992,62 | 1,2000 | 20.391,14 | 3,32 | Privado |
| 4.7 | IND | 14.518,75 | 1,2000 | 17.422,50 | 2,83 | Privado |
| 5.3 | IND | 11.730,32 | 1,2000 | 14.076,38 | 2,29 | Privado |
| 5.5 | IND | 6.891,35 | 1,2000 | 8.269,62 | 1,34 | Privado |
| 6.1 | IND | 10.753,92 | 1,2000 | 12.904,71 | 2,10 | Privado |
| 6.2 | IND | 2.945,83 | 1,2000 | 3.535,00 | 0,57 | Privado |
| 6.3 | IND | 402,41 | 1,2000 | 482,89 | 0,08 | Privado |
| Total Industrial | | 192.859,76 | 1,2000 | 231.431,72 | 37,63 | |

Suelo Terciario

La distribución por parcelas (manzanas) es la siguiente:

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice Edificabilidad | Edificabilidad | % | Destino o Uso |
|------------------------|-----------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|
| | | (m ² s) | (m ² t/m ² s) | (m ² t) | | |
| 7.1 | TER | 5.493,70 | 1,2500 | 6.867,13 | 1,07 | Privado |
| 7.2 | TER | 13.572,68 | 1,2500 | 16.965,85 | 2,65 | Privado |
| 7.3 | TER | 10.683,91 | 1,2500 | 13.354,89 | 2,08 | Privado |
| 7.4 | TER | 9.635,42 | 1,2500 | 12.044,28 | 1,88 | Privado |
| 7.8 | TER | 15.370,63 | 1,2500 | 19.213,29 | 3,00 | Privado |
| 8.1 | TER | 4.920,30 | 1,2500 | 6.150,38 | 0,96 | Privado |
| Total Terciario | | 59.676,64 | 1,2500 | 74.595,80 | 11,64 | |

Zonas Verdes

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice Edificabilidad | Edificabilidad | % | Destino o Uso |
|---------------------------------|------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------|---------------|
| | | (m ² s) | (m ² t/m ² s) | (m ² t) | | |
| 3.1 | Zona Verde | 170,67 | - | - | 0,03 | Público |
| 3.4 | Zona Verde | 9.791,16 | - | - | 1,91 | Público |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 | - | - | 12,33 | Público |
| 7.7 | Zona Verde | 601,60 | - | - | 0,12 | Público |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 | - | - | 1,68 | Público |
| 8.3 | Zona Verde | 20.175,29 | - | - | 3,94 | Público |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.571,11 | - | - | 20,01 | |



Equipamientos públicos

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice | Edificabilidad | % | Destino o Uso |
|-----------------------------|-----------|------------------|----------------|----------------|-------------|---------------|
| | | (m2s) | Edificabilidad | (m2t/m2s) | | |
| 5.7 | EQ | 13.733,37 | S/PGOU | S/PGOU | 2,68 | Público |
| 8.2 | EQ | 6.857,66 | S/PGOU | S/PGOU | 1,34 | Público |
| Total Equip. Público | | 20.591,03 | - | - | 4,02 | |

Sistemas técnicos de infraestructuras (STI)

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice | Edificabilidad | % | Destino o Uso |
|--------------------------|-----------|-----------------|----------------|----------------|-------------|---------------|
| | | (m2s) | Edificabilidad | (m2t/m2s) | | |
| 1.2 | STI | 56,72 | - | - | 0,01 | Público |
| 1.3 | STI | 279,22 | - | - | 0,05 | Público |
| 3.3 | STI | 643,96 | - | - | 0,13 | Público |
| 4.5 | STI | 2.966,20 | - | - | 0,58 | Público |
| 4.6 | STI | 87,86 | - | - | 0,02 | Público |
| 5.1 | STI | 24,15 | - | - | 0,00 | Público |
| 5.2 | STI | 2.800,63 | - | - | 0,55 | Público |
| 5.6 | STI | 77,11 | - | - | 0,02 | Público |
| 6.4 | STI | 141,05 | - | - | 0,03 | Público |
| 7.5 | STI | 1.088,53 | - | - | 0,21 | Público |
| 7.6 | STI | 67,63 | - | - | 0,01 | Público |
| 7.9 | STI | 295,59 | - | - | 0,06 | Público |
| Total S. Técnicos | | 8.528,65 | - | - | 1,66 | |

Viario

| Superficie (m ² s) | % | Destino o Uso |
|-------------------------------|-------|---------------|
| 128.344,78 | 25,04 | Público |

2.8. Aprovechamiento Medio, ponderación relativa de usos y cesiones al Ayuntamiento.

a) Cálculo:

De acuerdo con el artículo 59, apartado 3 de la LOUA "se entiende por aprovechamiento medio la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a un área de reparto, a fin de garantizar a todos los propietarios incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos".

La Innovación del PGOU, que este Plan Parcial desarrolla, determina el aprovechamiento medio aplicable, establecido en 0,094429 UAs/m², sin alterar el fijado en el PGOU vigente, y aplicando al uso del Sector el coeficiente de ponderación 0,12590533, según justifica la Innovación en su Memoria Descriptiva, epígrafe 2.5.



| Sector | Cof | Superficie | Edificabilidad | Edificabilidad neta | Superficie edificable | Superficie edificable neta | Superficie edificable neta | Superficie edificable neta | Superficie edificable neta | Superficie edificable neta |
|------------------------|------|--------------|----------------|---------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| URI-Parque empresarial | 0,75 | 536.667,48 | 402.500,61 | 0,126 | 60.676,97 | 0,094429 | 0,750000 | 362.250,69 | 402500,77 | 90 % |
| UR2 | 0,70 | 41.700,00 | 29.190,00 | 0,165 | 4.816,35 | 0,094429 | 0,572297 | 21.478,31 | 23864,793 | 74 % |
| UR11 | 0,10 | 1.498.458,00 | 149.845,80 | 1 | 149.845,80 | 0,094429 | 0,094429 | 127.348,15 | 141497,95 | 85 % |
| UR1 | 0,75 | 46.460,00 | 34.845,00 | 0,113 | 3.937,49 | 0,094429 | 0,835655 | 34.942,09 | 38824,541 | 100 % |
| UR12 | 0,75 | 48.800,00 | 36.600,00 | 0,113 | 4.135,80 | 0,094429 | 0,835655 | 36.701,98 | 40779,974 | 100 % |
| Sistemas generales | | 87.944,00 | 0 | 0 | 0 | | | | | |
| | | 2.260.029,48 | 652.981,41 | | 213.412,41 | 0,094429 | | | | |

Cuadro de la innovación del PGOU con el cálculo del aprovechamiento medio

Estos valores los refiere el cálculo de la Innovación a un ámbito de 536.667,48 m². La edificabilidad bruta del Sector en la Innovación resultaba de la aplicación a esta superficie de suelo del coeficiente de edificabilidad máxima de 0,75 m²t/m², parámetro establecido como determinación estructural de la innovación.

De acuerdo con el reajuste dimensional del Sector, con las parcelas edificables resultantes y con los índices de edificabilidad neta aplicables según la Innovación, que son coherentes con las necesidades de implantación de dichos usos y para conseguir la mayor calidad urbana y ambiental que se pretende en el Parque Empresarial, resulta ahora la siguiente edificabilidad:

| Uso | Superficie m ² | i/e m ² t/m ² s | Edificabilidad |
|------------|---------------------------|---------------------------------------|----------------|
| Industrial | 192.859,76 | 1,20 | 231.431,72 |
| Terciario | 59.676,64 | 1,25 | 74.595,80 |
| | 253.330,91 | | 306.027,52 |

De acuerdo con ello se obtiene el siguiente índice de edificabilidad bruto:

| Edificabilidad (m ² t) | Superficie del sector (m ²) | i/e (m ² t/m ² s) |
|-----------------------------------|---|---|
| 306.027,52 | 512.571,97 | 0,5970 |

Según superficie real del Sector (512.571,97 m²s), aprovechamiento medio establecido en el PGOU (0,094429 ua/m²) y edificabilidad resultante (306.027,51 m²t) resulta:

| | |
|--|---------------|
| Superficie (m ² s) | 512.571,97,00 |
| Índice de Edificabilidad bruto (m ² t/m ² s) | 0,5970 |
| Edificabilidad(m ² t) | 306.027,51 |
| Aprovechamiento Medio Área de Reparto (UA/m ² s) | 0,094429 |
| Coficiente de Ponderación | 0,158161 |
| Aprovechamiento Objetivo (UA) | 48.401,66 |
| Aprovechamiento Subjetivo (UA) | 43.561,49 |
| Cesión municipal (UA) | 4.840,17 |
| Excesos/Defectos (UA) | 0,00 |



b) Ponderación relativa de usos del Plan Parcial:

Este Plan Parcial establece por referencia al Plan General la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la zonificación que contiene.

El Plan Parcial define dos usos para el total de aprovechamientos lucrativos: industrial y terciario, diferenciados por su tipología edificatoria y por su índice de edificabilidad.

El uso terciario, en la modalidad tipológica, intensidad y extensión asumidas por este Plan Parcial, es la expresión de una estrategia de desarrollo económico para el municipio, que define la Innovación del PGOU, que aún no está funcionando en el mercado local. En el entorno municipal de esta actuación no se encuentra aún esta oferta. En principio puede suponerse a este uso un rendimiento económico mayor que el del uso industrial, pero la inexistencia de mercado previo para tal modalidad supone un riesgo mayor que el de la experimentada actividad industrial. En la imposibilidad de cuantificar valores en un mercado sin precedentes, hemos de adoptar la equivalencia de valor entre ambos usos productivos, en cuanto que las mejores expectativas de rendimiento del uso terciario están atemperadas por su mayor incertidumbre en la comercialización inmobiliaria respecto al uso industrial. Asimismo, la incorporación de los usos compatibles en ambos usos homogeniza el aprovechamiento de todas las manzanas.

Queda pues establecido el mismo Coeficiente de Ponderación Relativa (CPr) entre ambos usos del modo siguiente:

| Uso | Edificabilidad (m ² t) | CPr |
|------------|-----------------------------------|------|
| Industrial | 231.431,72 | 1,00 |
| Terciario | 74.595,80 | 1,00 |

c) Cesiones al Ayuntamiento:

- Espacios Libres Públicos, señalados en el Plano de Proyecto p.2. de Zonificación con las siglas ZV: 102.284,00 m²s.
- Reservas para Equipamiento (Servicios de Interés Público y Social y uso Deportivo) señaladas en el Plano de Proyecto p.2. con las siglas EQ: 20.591,03 m²s.
- Reserva para Servicios Técnicos de Infraestructuras, señalada en el Plano de Proyecto p.2. con las siglas STI: 8.528,65 m²s.
- Viales rodados y peatonales y aparcamientos públicos: 128.631,89 m²s. con 2079 plazas de aparcamiento.
- El 10% del aprovechamiento medio del Sector.



Las reservas para dotaciones se establecen de acuerdo con las previsiones de la LOUA y en el RP para un Sector de uso característico industrial, en las siguientes cuantías:

- Parques y jardines. La reserva establecida por el artº 17.1.2ª.b. de LOUA y por el Reglamento del Planeamiento es de un mínimo del 10% de la superficie del Sector: (10% s./ 512.571,97=51.257,19 m²).

La reserva que se incorpora a este Plan Parcial es de 102.284,00 m²s, equivalente al 19,95 % del sector, aunque, al no ser computables la ZV 3.1, la ZV 7.7 y la ZV 9.1 por no tener una superficie mínima de 1.000 m²s, resultan 101.368,75 m², equivalente al 19,78 % del Sector.

- Equipamientos: la reserva establecida por el artículo 17.1.2º.b. de la L.O.U.A. y por el Reglamento de Planeamiento es de un mínimo del 4% de la superficie del Sector. En la innovación y en los documentos aprobados inicial y provisionalmente se ha ido adaptando dicha superficie al 4 % de la superficie total que en cada caso se haya tenido en cuenta.

La reserva que se incorpora a este Plan Parcial es de 20.591,03m², equivalente al 4,02 % de la superficie total resultante (512.571,97 m²).

- Plazas públicas de aparcamiento. La reserva establecida por el artículo 17.1.2º.b. de la LOUA es de un mínimo de 0,5 plazas públicas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Siendo la edificabilidad lucrativa del Plan Parcial de 306.027,52 m²t, de acuerdo con el estándar mínimo legal le corresponden 1.530 plazas públicas de aparcamiento. En el Plan Parcial se prevén se contemplan 1.777 plazas en viales y 302 plazas en isla de aparcamiento de zona terciaria, resultando un total de 2.079 plazas de las que se reservan 53 para personas con movilidad reducida, cifra superior a la reserva legal exigida de 1/40 plazas.
- Plazas privadas de aparcamiento. La reserva establecida por el artículo 17.1.2º.b. de la LOUA es de un mínimo de 0,5 plazas de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de techo edificable resultando 1.530 plazas. No obstante, según el PGOU y la innovación son exigibles en el uso industrial 1 plaza/100 m²t y en el uso terciario 1,5 plazas/100 m²t resultando 2.314 plazas para el uso industrial y 1.119 plazas para el uso terciario. Por tanto, al ser superior el estándar exigido en el PGOU para el uso industrial y en la innovación para el uso turístico, se establece en la normativa el cumplimiento de estos estándares. Estas plazas se localizarán en el interior de las parcelas edificables.

2.9. Cumplimiento de la normativa sectorial.

A efectos del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable el Plan Parcial ha sido sometido a los informes preceptivos en materia de carreteras, aguas, medio ambiente, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas.

Tal como ya se ha expuesto anteriormente todos los informes emitidos tras la segunda aprobación provisional son favorables, con excepción del informe en materia de carreteras. De



acuerdo con ello el presente Plan Parcial se ha adaptado a lo indicado en el citado informe de carreteras, manteniendo los accesos actuales desde la carretera A-404, y se ha incluido un título específico (Título IV) en el que se contemplan las medidas en materia de medio ambiente, aguas, patrimonio histórico y servidumbres aeronáuticas que contienen los correspondientes informes sectoriales.

2.10. Protección del patrimonio histórico

Con fecha de 7 de mayo de 2012 se emitió una resolución por el Delegado Provincial de la Consejería de Cultura según la cual se detectaron los siguientes yacimientos arqueológicos:

| Nº | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | ZON. ARQ. PROPUESTA |
|----|--------------|--------------------|---------------------|
| 1 | LA MATA | ROMANO | B (sondeos)-C (cmt) |
| 2 | LA MATA-1 | ROMANO | C (cmt) |
| 3 | LA MATA-2 | ROMANO | B (sondeos)-C (cmt) |
| 4 | LA MATA-3 | ROMANO | C (cmt) |

También se recogían en la resolución los siguientes bienes etnológicos:

| Nº | DENOMINACIÓN | SECUENCIA CULTURAL | CAT. ETNOLÓGICA PROPUESTA |
|-----|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| I | VEREDA DE ANTEQUERA | CAMINO HISTÓRICO | Protección etnológica parcial |
| II | VEREDA DEL SESMO | CAMINO HISTÓRICO | Protección etnológica parcial |
| III | ERA DE VALLEHERMOSO | DE TRADICION MEDIEVA L | Protección etnológica parcial |
| IV | POZO LA MATA | CONTEMPORÁNEA | Protección etnológica parcial |

Los datos relativos a cada uno de ellos se encuentran recogidos en las correspondientes fichas de catálogo aportadas en la Resolución e incluidas como Anexo de la normativa en este Plan Parcial.

En la citada resolución también se establecieron unas determinaciones de protección que han sido recogidas en el presente documento. Posteriormente, tras la segunda aprobación provisional, con fecha 1 de diciembre de 2022 se emitió por parte de la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga un informe favorable con algunas condiciones. Todas estas determinaciones se recogen en el Capítulo 3 "Medidas en materia de patrimonio histórico" del Título IV).

De acuerdo con las determinaciones del artículo 308 de las Normas del PGOU de Alhaurín el Grande referentes al Área de Protección Arqueológica nº 13 "La Mata" representada en el Plano de Información i.18 "Protección Arqueológica" de este Plan Parcial, y con la Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga, de fecha 7 de mayo de 2012, son bienes arqueológicos y etnológicos, sometidos a la los niveles de protección y normativa que a continuación se determina, los siguientes:

- Protección arqueológica:



- Zonificación Arqueológica Tipo B para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 1, 2 y 3", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Excavación con Sondeos.
- Zonificación Arqueológica Tipo C, para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 3 y 4", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.
- En la zona denominada "Parcelas no prospectadas" se dispone la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.

- Protección etnológica:

- Veredas de Antequera y de Sesmo. Estos elementos han sido catalogados como bienes etnológicos sometidos a Protección Etnológica Parcial (PEP). Por su condición de vías pecuarias y, consiguientemente, suelos no urbanizables protegidos, son exteriores al Sector de suelo urbanizable ordenado por este Plan Parcial, que no tiene poder por tanto para establecer determinaciones sobre estos elementos. No obstante, por su contigüidad y con finalidad cautelar se refieren aquí y se incluyen sus Fichas de Catalogo como Anexo a esta Normativa.
- Era de Vallehermoso y Pozo de la Mata, ambas con Protección Etnológica Parcial, que protege elementos específicos de los bienes considerados, pudiendo no quedar vinculados al lugar donde se encuentran cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías de efectividad. La protección parcial conlleva la posibilidad de traslado de los elementos a zona adecuada si no se garantiza su oportuna conservación in situ. Su destino será la Zona Libre Pública ZV-7.9, que se configurará reproduciendo valores rurales que den sentido a la conservación del elemento. El proyecto de traslado requerirá informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Las actividades arqueológicas indicadas, Control Arqueológico de Movimientos de Tierras y Excavación con Sondeos, deberán ser tramitadas previamente por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga y realizadas por técnico competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).



CAPÍTULO 3. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

En el conjunto de sus Planos de Proyecto el Plan Parcial plantea esquemas correspondientes a las infraestructuras urbanísticas básicas que son necesarias para la puesta en marcha y correcto funcionamiento de la futura urbanización. Estos esquemas deberán ser desarrollados por el correspondiente Proyecto de Urbanización, que se redactará posteriormente a la aprobación definitiva de este Plan Parcial.

Las redes de infraestructuras se configuran en coherencia con la complicada topografía del terreno, con la necesidad de considerar la preexistencia del antiguo polígono La Rosa y con la existencia de dos vías pecuarias que cruzan el Sector.

La evaluación de la demanda correspondiente a cada uno de los servicios básicos se ha realizado partiendo de los estándares aceptados por cada una de las compañías explotadoras y por los Servicios Técnicos Municipales.

Para el dimensionamiento de las redes se tendrán en cuenta las superficies de techo edificable correspondiente a cada uso, y las superficies destinadas a espacios públicos y equipamiento.

Todas las instalaciones existentes deberán soterrarse bajo los viales de dominio público, y las instalaciones planificadas se deberán canalizar también bajo los viales de dominio público.

Las hipótesis definitivas de las características fundamentales se deberán concretar y desarrollar en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

3.1. Red viaria.

La red viaria, como queda reflejado en la documentación gráfica del Plan Parcial, se configura con los tipos de vías definidas según las secciones tipo y la planta en los correspondientes Planos de Proyecto de Red Viaria de acuerdo al siguiente esquema viario:





En lo que sigue se describen los contenidos constructivos de la red, que se adapta a las determinaciones contenidas en el P.G.O.U. de Alhaurín el Grande.

La topografía natural del terreno, aunque dificulta la adecuada organización viaria, ha permitido adaptar ésta al terreno de forma que las calles no superan el 6%, con la única excepción del vial E, en el que por razones de encaje con el viario del polígono industrial existente "La Rosa" (cota fija), nos obliga a proponer una pendiente máxima del 11,3%. En los planos 4.2 y 4.3 "Red viaria. Perfiles longitudinales" se exponen las rasantes donde todos los cambios de pendientes se solucionan con acuerdos verticales superiores a Kv 400.

En cuanto a las secciones tipo de los viales, se distinguen las siguientes:

- Bulevar (viales A1, A2, A3, L1, L2, B1, B2 y C).



Compuesta por aceras a ambos lados con ancho mínimo 2,50 m, doble calzada de 2 carriles con mismo sentido de circulación y 7 m de ancho cada una de ellas, separadas por mediana de 2 m de ancha y aparcamientos laterales en disposición "batería" de 4,80 m de ancho mínimo.

- Viales de distribución interna (viales D, F, I.2, E, H, J, K, y LL).
Compuestos por aceras a ambos lados con ancho mínimo 2,50 m, calzada única de doble sentido de circulación de 7 m de ancho y aparcamientos laterales con disposiciones en "línea" (2,50 m de ancha) o "batería" (de 4,80 m de ancho mínimo).
- Viales Locales (viales N0, N1.1, N1.2, N2, I.1, P, y O).
Compuestos por aceras a ambos lados con ancho mínimo 2,50 m, calzada única de doble sentido de circulación de 6 m de ancha y aparcamientos laterales con disposiciones en "línea" (2,50 m de ancha) o "batería" (de 4,80 m de ancho mínimo).

Todas las pendientes transversales en las secciones tipo descritas anteriormente, tanto en calzada como en aceras (itinerarios peatonales), no serán superior al 2%.

En líneas generales se garantiza así el cumplimiento del artículo 5 de la Orden TMA/851/2021 y relativa a las condiciones mínima de accesibilidad en itinerarios peatonales en cuanto a los parámetros básicos de pendiente mínima longitudinal inferior al 6%, anchura mínima superior a 1,80 m y pendiente transversal no superior al 2%.

Desde un punto de vista constructivo, los firmes y pavimentos se adaptarán a la normativa municipal de urbanización. A modo indicativo, se proponen:

Calzadas.- Con carácter general, y sin perjuicio de lo que dispone la normativa municipal sobre elementos de urbanización, se proyectará el siguiente pavimento de calzada:

- Explanada natural compactada hasta el 100% del Ensayo Proctor Normal.
- Sub-base de zahorra artificial compactada hasta 100% P.M. y 0,25 metros de espesor.
- Base de zahorra artificial procedente de machaqueo y 0,20 metros de espesor.
- Aglomerado asfáltico en caliente en dos capas, sub-base (AC-22 Bin S) con árido calizo de 7 cms. de espesor y capa de rodadura (AC-16 Surf S) con árido calizo de 5 cms. de espesor.

Aceras.- Con carácter general y sin perjuicio de lo que dispone la normativa municipal sobre elementos de urbanización, se proyectará el siguiente tipo de pavimento de aceras:

- Solera de hormigón en masa HM²⁰ y 15 cms. de espesor.
- Solería de baldosas de hormigón de 30 x 30cms., recibidas con mortero de cemento 1:4, según norma municipal.

Bordillos.- Se empleará bordillo de hormigón prefabricado bicapa tipo A-1, colocado sobre base de hormigón.

En cualquier caso, será el Proyecto de Urbanización el que determine las características y espesores mínimos de los firmes y pavimentos de la red viaria, de acuerdo con la normativa municipal sobre urbanización, estudio geotécnico de la parcela, etc. Del mismo modo, aunque las rasantes de las diferentes vías quedan suficientemente estudiadas y especificadas en la documentación gráfica



de este Plan Parcial, será el posterior Proyecto de Urbanización el documento que desarrolle y concrete las previsiones fijadas.

Tal como se ha señalado, se presentará estudio geotécnico en el que se basen las medidas correctoras a tomar para evitar o corregir las inestabilidades de taludes y cualquier otro riesgo geotécnico que pueda ocasionarse por las características de la obra a ejecutar.

La aplicación de medidas protectoras y correctoras frente a la inestabilidad de taludes puede realizarse sobre taludes en construcción, con mayores pendientes de las admisibles para su estabilidad o incluso muros de rocalla u hormigón, para un factor de seguridad predeterminado, o para estabilizar fenómenos de rotura, de aquellas en que constructivamente sea posible.

3.2 Abastecimiento de agua y red de riego.

a) Abastecimiento

El abastecimiento y distribución de agua potable se realizará mediante red que parte de la conexión con la red municipal de abastecimiento, cuya canalización más próxima está situada en la rotonda de acceso al Sector situada en la carretera A-404. Dicha canalización consiste en un tubo de polietileno, y cuenta, según información del Ayuntamiento de Alhaurín el Grande, con presión suficiente.

En cuanto a los consumos, en el siguiente cuadro se propone la dotación diaria estimada de agua potable para todo el sector.



| USO | ZONA | ORDENACION | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2t) | Dotacion diaria | | Demanda Zonal (m3/día) | Caudal Medio (l/s) | Coef. Punta (Cp) | Caudal Punta (l/s) | depósito |
|--------------|------|------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|----------|------------------------|--------------------|------------------|--------------------|----------|
| | | | | | Dotación (l/m2) | unidad | | | | | |
| INDUSTRIAL | 1.1 | IND | 19.390,55 | 23.268,66 | 1,798 | l/m2xdía | 41,85 | 0,484 | 2,40 | 1,162 | nº l |
| | 1.4 | IND | 1.609,99 | 1.931,99 | 1,798 | l/m2xdía | 3,47 | 0,040 | 2,40 | 0,096 | nº l |
| | 2.1 | IND | 15.993,02 | 19.191,62 | 1,798 | l/m2xdía | 34,51 | 0,399 | 2,40 | 0,959 | nº l |
| | 2.2 | IND | 8.569,50 | 10.283,40 | 1,798 | l/m2xdía | 18,49 | 0,214 | 2,40 | 0,514 | nº l |
| | 3.2 | IND | 22.575,79 | 27.090,95 | 1,798 | l/m2xdía | 48,71 | 0,564 | 2,40 | 1,353 | nº l |
| | 4.1 | IND | 21.487,34 | 26.216,81 | 1,798 | l/m2xdía | 47,14 | 0,546 | 2,40 | 1,309 | nº l |
| | 4.2 | IND | 22.273,47 | 26.728,16 | 1,798 | l/m2xdía | 48,06 | 0,556 | 2,40 | 1,335 | nº l |
| | 4.3 | IND | 16.364,90 | 19.637,88 | 1,798 | l/m2xdía | 35,31 | 0,409 | 2,40 | 0,981 | nº l |
| | 4.4 | IND | 16.992,62 | 20.391,14 | 1,798 | l/m2xdía | 36,66 | 0,424 | 2,40 | 1,018 | nº l |
| | 4.7 | IND | 14.518,75 | 17.422,50 | 1,798 | l/m2xdía | 31,33 | 0,363 | 2,40 | 0,870 | nº l |
| | 5.3 | IND | 11.730,32 | 14.076,38 | 1,798 | l/m2xdía | 25,31 | 0,293 | 2,40 | 0,703 | nº l |
| | 5.5 | IND | 6.891,35 | 8.269,62 | 1,798 | l/m2xdía | 14,87 | 0,172 | 2,40 | 0,413 | nº l |
| | 6.1 | IND | 10.753,92 | 12.904,71 | 1,798 | l/m2xdía | 23,20 | 0,269 | 2,40 | 0,645 | nº l |
| | 6.2 | IND | 2.945,83 | 3.535,00 | 1,798 | l/m2xdía | 6,36 | 0,074 | 2,40 | 0,177 | nº l |
| | 6.3 | IND | 402,41 | 482,89 | 1,798 | l/m2xdía | 0,87 | 0,010 | 2,40 | 0,024 | nº l |
| TERCIARIO | 7.1 | TER | 5.493,70 | 6.867,13 | 0,637 | l/m2xdía | 4,37 | 0,051 | 2,40 | 0,122 | nº l |
| | 7.2 | TER | 13.572,68 | 16.965,85 | 0,637 | l/m2xdía | 10,81 | 0,125 | 2,40 | 0,300 | nº l |
| | 7.3 | TER | 10.683,91 | 13.354,89 | 0,637 | l/m2xdía | 8,51 | 0,098 | 2,40 | 0,236 | nº l |
| | 7.4 | TER | 9.635,42 | 12.044,28 | 0,637 | l/m2xdía | 7,67 | 0,089 | 2,40 | 0,213 | nº l |
| | 7.8 | TER | 15.370,63 | 19.213,29 | 0,637 | l/m2xdía | 12,24 | 0,142 | 2,40 | 0,340 | nº l |
| | 8.1 | TER | 4.920,30 | 6.150,38 | 0,637 | l/m2xdía | 3,92 | 0,045 | 2,40 | 0,109 | nº l |
| EQUIPAMIENTO | 5.6 | EQ | 13.556,89 | 13.556,89 | 1,196 | l/m2xdía | 16,214 | 0,188 | 2,40 | 0,450 | nº l |
| | 8.2 | EQ | 6.857,66 | 6.857,66 | 1,196 | l/m2xdía | 8,202 | 0,095 | 2,40 | 0,228 | nº l |
| | | | | | | | 488,06 | 5,65 | | 13,56 | |

Resultado un consumo total diario de **488,06 m³/día. (178.141,9 m³ año).**

Por otro lado, para el sistema contra incendios y conforme al CPI, se deberá prever que en caso de incendio funcionen simultáneamente 2 hidrantes próximos al fuego con un caudal de 1000l/min durante al menos 2 horas (equivalente a un caudal instantáneo de 16,6 l/seg por hidrante).

En cuanto a la capacidad de almacenamiento de la red de agua propuesta, se ha previsto un depósito de almacenamiento con capacidad suficiente para la demandan total de agua potable durante 1,5 días, esto es:

Volumen de cálculo estimado → $488,06 \times 1,5 = 732,09 \text{ m}^3$

Adicionalmente se ha incluye la dotación necesaria para el caso de incendio de 240 m³.

Como resultado, se propone un depósito compuesto por 2 vasos independientes (uno destinado a garantizar el abastecimiento de agua potable y el otro como reserva permanente que abastecerá a los hidrantes en caso de incendio) de 1.000 m³ de capacidad total. Esta infraestructura se ubicará a la cota +167,50 m en la parcela STI 7,5, creada exclusivamente para ello. Dado que las parcelas más próximas al



depósito no dispondrán de una presión mínima suficiente, se preverá un grupo de presión en la salida de la red general del mismo, capaz de mantener una presión mínima de 2 kg/cm² en toda la red de agua.

Se efectuará el suministro mediante una red mallada, compuesta por un anillo primario que discurre por los viales perimetrales de la urbanización proyectada, y ramales secundarios en cada una de las calles interiores transversales de la urbanización, tal y como queda reflejado en el plano nº 7 "Red de abastecimiento de agua potable".

Se prevé el refuerzo de la actual tubería de PE 100 que discurre a lo largo de la carretera de Villa Franco del Guadalhorce con una nueva tubería de distribución de diámetro 150 mm. Sin perjuicio de lo que se determine en el proyecto de urbanización (donde se abordará el diseño de la red con mayor precisión), se propone una red mallada de 100 y 125 mm de diámetro incluyendo hidrantes, ventosas, válvulas de corte y bocas de riego de forma indicativa. En cualquier caso, ésta garantizará los consumos, caudales, diámetros y previsiones mínimas que se determinan en las correspondientes especificaciones del Plan General. La velocidad estará, en todos los casos, comprendida entre 0,5 y 1,5 m/seg. Los inmuebles a construir deberán prever depósitos de acumulación de agua en sus instalaciones

La red se dimensionará de manera que en ningún punto su presión baje de 15 m.c.a. o supere los 60 m.c.a. La red interna discurrirá fuera de las calzadas de rodadura y con la debida protección, especialmente en el caso de cruces de las mismas.

b) Riego

Para el riego se prevé una red independiente de la de abastecimiento de agua, conectando en un solo punto a la red de abastecimiento de agua potable.

En la siguiente tabla se muestra la dotación total diaria estimada para el sector.

| USO | ZONA | ORDENACIÓN | SUPERFICIE m ² | Tratamiento paisajístico | Primer Establecimiento y mantenimiento primeros años (olivos, algarrobos y en general plantaciones de bajo consumo) | | | | Demanda Zonal (m ³ /día) | Caudal Medio (l/s) | Coef. Punta (Cp) | Caudal Punta (l/s) |
|-----------------------|------|------------|---------------------------|--------------------------|---|------------------------------|------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|
| | | | | | % | Superficie (m ²) | Dotación (l/m ²) | unidad | | | | |
| ZONAS VERDES PUBLICAS | 3.1 | ZLP | 170,67 | Zona Verde | 25 | 42,67 | 2,0 | l/m ² x día | 0,09 | 0,001 | 4,80 | 0,005 |
| | 3.4 | ZLP | 9.791,16 | " | 25 | 2.447,79 | 2,0 | l/m ² x día | 4,90 | 0,057 | 4,80 | 0,272 |
| | 5.4 | ZLP | 63.200,00 | " | 25 | 15.800,00 | 2,0 | l/m ² x día | 31,60 | 0,366 | 4,80 | 1,756 |
| | 7.7 | ZLP | 601,60 | " | 25 | 150,40 | 2,0 | l/m ² x día | 0,30 | 0,003 | 4,80 | 0,017 |
| | 7.10 | ZLP | 8.632,39 | " | 25 | 2.158,10 | 2,0 | l/m ² x día | 4,32 | 0,050 | 4,80 | 0,240 |
| | 8.3 | ZLP | 20.175,29 | " | 25 | 5.043,82 | 2,0 | l/m ² x día | 10,09 | 0,117 | 4,80 | 0,560 |
| | | | | | | | | | 51,29 | | | 2,85 |

Resultado un consumo diario de **51,29 m³ (18.720 m³ año)**

Se considera que tan solo será necesario regar una superficie del 25% de las áreas verdes, ya que la mayor parte de los espacios libres se corresponden con las zonas existentes entre el arroyo y las parcelas edificables donde se van a mantener los árboles existentes (olivos, algarrobos y álamos) y se va a reforestar el resto con especies autóctonas de bajo consumo hídrico.



Por otro lado, para el riego de jardines en el interior de las rotondas y mediana del bulevar se estima una demanda adicional de **22,5 m³**, correspondiente a aplicar a la superficie de estas áreas una dotación de 5 l/m².

En el plano "Red de riego" se expone esquema básico de la red donde se propone punto de conexión y depósito de almacenamiento semienterrado de 75 m³ de capacidad mas grupo de presión.

El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación que se cree y funcione conforme a la legislación urbanística vigente, hasta el momento de su recepción definitiva por parte del Ayuntamiento.

3.3 Saneamiento.

Se ha previsto un sistema separativo, recoge de forma independiente las aguas pluviales y las aguas negras.

La red de saneamiento de aguas fecales recogerá los vertidos de aguas residuales generados por la novación más los correspondientes del polígono industrial existente "La Rosa", para conducirlo hasta la futura EDAR prevista en el presente PPO y situada en la parcela STI 5.2.

La red de saneamiento de aguas pluviales recogerá las aguas de escorrentía del sector a través de una red compuesta por sumideros, pozos y colectores para conducirla hasta su vertido final al arroyo de la Villa. Se ha previsto reconducir la escorrentía del actual polígono la Rosa a esta misma vertiente a través de nuevo colector bajo el vial H.

En los planos P.5 y P.6 del presente documento se proponen los esquemas de las redes de saneamiento (fecales y pluviales) del sector SURS-PE "Parque Empresarial" de Alhaurín el Grande.

a) Aguas Residuales:

Para el cálculo de la red de aguas negras se partirá de las dotaciones de la siguiente tabla, que serán básicamente las mismas que las consideras para consumo de agua potable:



| USO | ZONA | ORDENACION | Superficie (m2) | Superficie edificable (m2t) | Dotacion diaria | | Demanda Agua Potable | | Carga Saneamiento | |
|------------|--------------|------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|----------|------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| | | | | | Dotación (l/m2) | unidad | Demanda Zonal (m3/dia) | Caudal Medio (l/s) | Coef. Punta (Cp) | Caudal Punta (l/s) |
| INDUSTRIAL | 1.1 | IND | 19.390,55 | 23.268,66 | 1,798 | l/m2xdia | 41,85 | 0,484 | 2,50 | 1,211 |
| | 1.4 | IND | 1.609,99 | 1.931,99 | 1,798 | l/m2xdia | 3,47 | 0,040 | 2,50 | 0,101 |
| | 2.1 | IND | 15.993,02 | 19.191,62 | 1,798 | l/m2xdia | 34,51 | 0,399 | 2,50 | 0,998 |
| | 2.2 | IND | 8.569,50 | 10.283,40 | 1,798 | l/m2xdia | 18,49 | 0,214 | 2,50 | 0,535 |
| | 3.2 | IND | 22.575,79 | 27.090,95 | 1,798 | l/m2xdia | 48,71 | 0,564 | 2,50 | 1,409 |
| | 4.1 | IND | 21.487,34 | 26.216,81 | 1,798 | l/m2xdia | 47,14 | 0,546 | 2,50 | 1,364 |
| | 4.2 | IND | 22.273,47 | 26.728,16 | 1,798 | l/m2xdia | 48,06 | 0,556 | 2,50 | 1,391 |
| | 4.3 | IND | 16.364,90 | 19.637,88 | 1,798 | l/m2xdia | 35,31 | 0,409 | 2,50 | 1,022 |
| | 4.4 | IND | 16.992,62 | 20.391,14 | 1,798 | l/m2xdia | 36,66 | 0,424 | 2,50 | 1,061 |
| | 4.7 | IND | 14.518,75 | 17.422,50 | 1,798 | l/m2xdia | 31,33 | 0,363 | 2,50 | 0,906 |
| | 5.3 | IND | 11.730,32 | 14.076,38 | 1,798 | l/m2xdia | 25,31 | 0,293 | 2,50 | 0,732 |
| | 5.5 | IND | 6.891,35 | 8.269,62 | 1,798 | l/m2xdia | 14,87 | 0,172 | 2,50 | 0,430 |
| | 6.1 | IND | 10.753,92 | 12.904,71 | 1,798 | l/m2xdia | 23,20 | 0,269 | 2,50 | 0,671 |
| | 6.2 | IND | 2.945,83 | 3.535,00 | 1,798 | l/m2xdia | 6,36 | 0,074 | 2,50 | 0,184 |
| 6.3 | IND | 402,41 | 482,89 | 1,798 | l/m2xdia | 0,87 | 0,010 | 2,50 | 0,025 | |
| TERCIARIO | 7.1 | TER | 5.493,70 | 6.867,13 | 0,637 | l/m2xdia | 4,37 | 0,051 | 2,50 | 0,127 |
| | 7.2 | TER | 13.572,68 | 16.965,85 | 0,637 | l/m2xdia | 10,81 | 0,125 | 2,50 | 0,313 |
| | 7.3 | TER | 10.683,91 | 13.354,89 | 0,637 | l/m2xdia | 8,51 | 0,098 | 2,50 | 0,246 |
| | 7.4 | TER | 9.635,42 | 12.044,28 | 0,637 | l/m2xdia | 7,67 | 0,089 | 2,50 | 0,222 |
| | 7.8 | TER | 15.370,63 | 19.213,29 | 0,637 | l/m2xdia | 12,24 | 0,142 | 2,50 | 0,354 |
| | 8.1 | TER | 4.920,30 | 6.150,38 | 0,637 | l/m2xdia | 3,92 | 0,045 | 2,50 | 0,113 |
| | EQUIPAMIENTO | 5,6 | EQ | 13.556,89 | 13.556,89 | 1,196 | l/m2xdia | 16,214 | 0,188 | 2,50 |
| 8,2 | | EQ | 6.857,66 | 6.857,66 | 1,196 | l/m2xdia | 8,202 | 0,095 | 2,50 | 0,237 |
| | | | | | | | 488,06 | 5,65 | | 14,12 |

Se estima por tanto, un volumen total aproximado de 490 m³ diario de efluente a tratar en la EDAR, con un caudal punta de 14,17 l/s. Adicionalmente se deberá añadir el correspondiente al actual polígono industrial la Rosa.

No obstante lo anterior, será en el proyecto de urbanización donde se determine con mayor precisión el tipo y capacidad de la instalación de depuración necesaria, garantizando el cumplimiento de los parámetros mínimos de calidad del vertido conforme al Real Decreto Ley 11/1995 de 28 de diciembre y al R.D. 509/1996 de desarrollo.

La E.D.A.R. propuesta se localizada en la parcela 5.2 de Servicios Técnicos STI de 2800 m² de superficie total, a la que se conectará, como hemos citado anteriormente, la red existente del Polígono La Rosa.



Dada la topografía del terreno, el caudal de aguas fecales generado en las parcelas 1.1, 2.1 y 2.2 deberá ser bombeado a través de una pequeña E.B.A.R al pozo previsto situado en la rotonda G.3, para desde aquí conducir el efluente por gravedad hasta la depuradora.

La velocidad de circulación del agua estará comprendida entre 0,6 y 3,5 m/seg, con pendiente mínima del 1% y máxima del 4%. En el presente documento se ha pre-dimensionado los diámetros de los colectores de la red de aguas fecales propuesta, sin perjuicio del diseño definitivo de la misma una vez abordado el Proyecto de Urbanización.

b) Aguas Pluviales:

Para Alhaurín el Grande, en base al gráfico de publicación del CSCAE para una precipitación máxima en 1 hora considerando un periodo de retorno de 10 años, con un nivel de probabilidad del 90%, obtenemos 40 mm de lluvia, dato que trasladado a la gráfica de curvas que relacionan la intensidad de la lluvia con su duración y considerando una duración del chaparrón de 20 minutos igual al tiempo de concentración, obtenemos una intensidad de lluvia de 220 l/s Ha.

Coefficientes de escorrentía:

Zonas peatonales, viario y parcelas: 0,85

Zona verde: 0,1

Área total del Sector: 512.572 m²

Área de la zona verde: 102.571,11 m²

Área zonas peatonales, viario y parcelas: 512.572 m² – 102.571,11 m² = 401.000,89 m²

a) Escorrentía estimada para zonas duras (viario y parcelas edificables):

$$41,0 \text{ Ha} \times 220 \text{ l/s} \times 0,85 = 7.667 \text{ l/s}$$

b) Escorrentía estimada para Zonas verdes:

$$10,25 \text{ Ha} \times 220 \text{ l/s} \times 0,1 = 225,5 \text{ l/s}$$

Total escorrentía de agua pluvial generada por el Sector (a+b): **7.892,5 l/s**

Las dimensiones mínimas de la red de saneamiento serán de Ø200 para las acometidas domiciliarias, Ø400 para los colectores de la red.

Por otro lado, tomando como base a los caudales generados en el interior del sector, se ha realizado el cálculo hidráulico de la red mediante la aplicación informática SWMM (storm water management model), obteniendo el pre-dimensionado de los distintos colectores de que se compone, sin perjuicio de las secciones definitivas que determine con mayor precisión el Proyecto de Urbanización.



Análogamente al caso anterior, el caudal de aguas pluviales generado en las parcelas 1.1, 2.1 y 2.2 deberá también ser bombeado a través de una pequeña E.B.A.R al pozo previsto situado en la rotonda G.3, para desde aquí conducir el efluente por gravedad hasta su vertido al arroyo de la Villa.

El mantenimiento, limpieza y explotación de la red quedarán garantizados por la Entidad Colaboradora hasta que se efectúe su recepción definitiva por el Ayuntamiento.

3.4 Electrificación y alumbrado público.

a) Red de media tensión

De norte a sur hay una línea aérea de media tensión 20 kV que sobrevuela el sector y que parte de la subestación Villafranco. Dicha línea a su paso por el Polígono La Rosa se encuentra soterrada, volviendo al trazado aéreo una vez que sale del mismo. Antes de entrar en el polígono, tiene dos derivaciones en aéreo, una que discurre hacia el este y otra hacia el oeste, por la vereda del Sexmo. Al salir del citado polígono la línea aérea tiene una derivación hacia el este, para alimentar un trafo sobre poste.

La línea de media tensión que discurre de norte a sur se soterrará por los nuevos viales de la urbanización. Para ello se eliminarán los apoyos de MT que existen en la nueva glorieta a ejecutar en el vial L2. Desde los siguientes apoyos se realizará la transición a subterráneo, integrando las líneas en la urbanización, y llegando hasta el apoyo fin de línea que hay en la zona norte del Polígono La Rosa, para poder dar continuidad de suministro al mismo.

En la zona sur del polígono, se realizará un empalme en la canalización subterránea existente, y se prolongará la canalización subterránea hasta llegar el apoyo situado en el extremo sur oeste del sector, junto al ST 7.5. Este apoyo pasará a fin de línea, para poder continuar a partir de aquí el trazado en aéreo.

La derivación al trafo aéreo se eliminará, ejecutando un nuevo trafo prefabricado de hormigón en la parcela ST 4.5, que sustituirá al existente en el apoyo.

Para dotar de energía eléctrica se ha realizado una previsión de potencias para cada parcela propuesta, dotando a las mismas con, al menos, el mínimo marcado en la ITC BT-10 del REBT.

En las parcelas terciarias se ha previsto una potencia de 100 W/m². Para las parcelas industriales se ha previsto un ratio de potencia de 50 W/m². En las zonas de equipamiento se ha usado un ratio de 100 W/m². Para el alumbrado y riegos de las zonas verdes, se utiliza una ratio de 1,0 W/m². Para los alumbrados de viales se ha usado un ratio de 0,5 W/m².

Se prevé una asignación de potencia para la EDAR (parcela 5.2.)



| USO | Subzona | ZONA ASIGNACIÓN | EDIFICAB. (m²t) | COEF. DE SIMULTANEIDAD | POTENCIA UNITARIA (W o W/m²) | POTENCIA (kW) |
|---------------------------------|---------|-----------------|--------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------|
| Industrial | 1.1 | IND | 23.268,66 | 1 | 50 | 1.163,43 |
| | 1.4 | IND | 1.931,99 | 1 | 50 | 96,60 |
| | 2.1 | IND | 19.191,62 | 1 | 50 | 959,58 |
| | 2.2 | IND | 10.283,40 | 1 | 50 | 514,17 |
| | 3.2 | IND | 27.090,95 | 1 | 50 | 1.354,55 |
| | 4.1 | IND | 26.216,81 | 1 | 50 | 1.310,84 |
| | 4.2 | IND | 26.728,16 | 1 | 50 | 1.336,41 |
| | 4.3 | IND | 19.637,88 | 1 | 50 | 981,89 |
| | 4.4 | IND | 20.391,14 | 1 | 50 | 1.019,56 |
| | 4.7 | IND | 17.422,50 | 1 | 50 | 871,13 |
| | 5.3 | IND | 14.076,38 | 1 | 50 | 703,82 |
| | 5.5 | IND | 8.269,62 | 1 | 50 | 413,48 |
| | 6.1 | IND | 12.904,71 | 1 | 50 | 645,24 |
| | 6.2 | IND | 3.535,00 | 1 | 50 | 176,75 |
| 6.3 | IND | 482,89 | 1 | 50 | 24,14 | |
| | | | 231.431,71 | | | |
| TOTAL INDUSTRIAL | | | | | | 11.571,59 |
| Terciario | 7.1 | TER | 6.867,13 | 1 | 100 | 686,71 |
| | 7.2 | TER | 16.965,85 | 1 | 100 | 1.696,59 |
| | 7.3 | TER | 13.354,89 | 1 | 100 | 1.335,49 |
| | 7.4 | TER | 12.044,28 | 1 | 100 | 1.204,43 |
| | 7.8 | TER | 19.213,29 | 1 | 100 | 1.921,33 |
| | 8.1 | TER | 6.150,38 | 1 | 100 | 615,04 |
| | | | 74.595,82 | | | |
| TOTAL TERCIARIO | | | | | | 7.459,58 |
| EQUIPAMIENTO PÚBLICO | 5.7 | EQ | 13.733,37 | 1 | 100 | 1.373,34 |
| | 8.2 | EQ | 6.857,66 | 1 | 100 | 685,77 |
| | - | ZLP | 102.577,11 | 1 | 1 | 102,58 |
| TOTAL EQUIPAMIENTO | | | | | | 2.161,68 |
| VIALES | | Viales rodados | 128.344,78 | 1 | 0,5 | 64,17239 |
| TOTAL VIALES | | | | | | 64,17 |
| SISTEMAS TÉCNICOS | 5.2 | EDAR | 2 | 1 | 1 | 150,00 |
| TOTAL ST | | | | | | 150,00 |
| POTENCIA TOTAL EN CGP | | | | | | 21.407,02 |
| POTENCIA TOTAL EN TRAFOS | | | | | | 17.125,62 |
| POTENCIA TOTAL EN TRAFOS | | | | | | 19.028,46 |



El balance total de potencia que necesita el sector es de 21.407,02 kW en baja tensión. Si consideramos que cada trafo alimenta al menos a 4 CGP podríamos usar un coeficiente de simultaneidad de 0,8, por lo que la potencia en total en los trafos sería de 17.125,62 kW. Para pasar esta potencia kVA usamos un coseno de fi de 0,9, por lo que la potencia en kVA en los trafos sería de 19.028,46 kVA.

El punto de conexión en media tensión, 20 kV, se realizará en la subestación Villafranco 66/20 kV, situada al norte del sector. Desde dicha subestación partirán dos líneas de media tensión de 20kV, que de manera subterránea discurrirán enterradas bajo tubo de PE Ø200 mm, por viales urbanizados, hasta llegar al vial L2. La canalización tendrá un tetratubo de Ø40mm en todo su recorrido. Irá protegida con prisma de hormigón. Se ejecutará siguiendo el proyecto tipo de EDE DYZ10000_Líneas Subterráneas de Media Tensión. Se colocarán arquetas A1 en tramos rectos y A2 en cambios de dirección y cruces de calzadas. Las arquetas, prefabricadas de hormigón, podrán quedar ocultas bajo el pavimento, indicando su posición mediante un clavo de señalización. Una vez que entren en el sector realizarán entrada y salida en los centros de transformación proyectados.

Para cubrir la demanda de energía, en total se instalarán diecisiete centros de transformación, más el que sustituirá al existente en el apoyo. La potencia total instalada en centros es de 19.530 kVA, por lo que hay potencia suficiente para atender la demanda. Los centros de transformación serán edificios prefabricados de hormigón, ubicados en los correspondientes sistemas técnicos. Estos centros se ejecutarán siguiendo el proyecto tipo de EDE FYZ30000_Centro de Transformación Interior Prefabricado de Superficie.

Las canalizaciones de media tensión de la urbanización estarán formadas por tubos de PE Ø200 mm, más un tetratubo de Ø40mm en todo su recorrido. Irán protegidas con prisma de hormigón. Se dejará un tubo libre siempre en todo el recorrido y no se instalará mas de un circuito por tubo. El cableado a utilizar será de 3x240 mm² Al, RH5Z1, 18/30 kV.

b) Red de baja tensión

En el sector existen redes de baja tensión aéreas que alimentan a diversos suministros. Dichas líneas se eliminarán y se dará suministro en subterráneo desde los nuevos centros de distribución a instalar en la urbanización.

Desde los centros de transformación saldrán las líneas de baja tensión que, discurriendo de manera subterránea, darán servicio a las diferentes edificaciones. Las líneas serán de Al, 0,6/1 kV, enterradas bajo tubos de PE Ø160mm más tetratubo de control de Ø40mm, de sección 240 o 150 mm², llegando hasta las CGP y cajas de seccionamiento que sean necesarias en cada acometida. No se instalará mas de un circuito por tubo y siempre habrá tubo de reserva en todo el recorrido.

Las canalizaciones irán en prisma de hormigón.

Se colocarán arquetas tipo A1 o A2 prefabricadas de hormigón, en tramos rectos para poder realizar la ejecución del cableado, cruces de calzada, acometidas y salidas de los centros de transformación. Las arquetas podrán ser o no registrables, y en caso de que no lo sean se colocará un clavo de señalización para localizar las mismas.



Las canalizaciones se ejecutarán siguiendo las indicaciones de la norma NRZ002_ Especificaciones Particulares para Instalaciones de Distribución en Baja Tensión de Un<1.000 V.

c) Red de alumbrado público

Desde los centros de transformación también se dará servicio a los diferentes cuadros de alumbrado previstos en el sector. Los cuadros de alumbrado tendrán un programador que permitirá la conexión y desconexión de los circuitos a la hora estipulada.

Los circuitos trifásicos de alumbrado 0,6/1kV de Cu discurrirán enterrados bajo tubo de PEØ90 mm, realizando entrada y salida en cada columna de alumbrado. La instalación de puesta a tierra se realizará mediante conductor aislado de 16 mm² de sección por el interior de las canalizaciones y picas de tierra según la ITC BT09 del REBT. Se colocarán arquetas de pie de báculo en todas las columnas y arquetas en los cruces y cambios de dirección de las canalizaciones.

Habrà dos tipos de luminarias, una para el alumbrado viario y otra para el alumbrado de las zonas peatonales. Todas serán de tipo LED, con curva de regulación integrada en el driver de cada luminaria. Para los viales internos se realizará una configuración al tresbolillo, mientras que en el vial principal las luminarias estarán situadas en la mediana, con una luminaria alumbrando a cada lado de la misma.

Las columnas, de acero galvanizado en caliente, con protección AM en su base, de fuste troncocónico, para el alumbrado viario tendrán 10 metros de altura mientras que las columnas del alumbrado peatonal tendrán 4 metros de altura.

La temperatura de color de las lámparas LED será de 3.000 K en los viales rodados y zonas peatonales.

El proyecto de urbanización deberá desarrollar y concretar todos los datos anteriormente mencionados, completando el cálculo y secciones de redes mediante el correspondiente proyecto de electrificación y de acuerdo con las especificaciones de la Compañía suministradora de electricidad.

3.5 Redes de telefonía y telecomunicaciones.

Se ha previsto una canalización compartida para distintos operadores de telecomunicaciones.

En los viales principales se prevé una canalización formada por seis tubos de diámetro 63 mm, más tres tetratubos de diámetro 40 mm.

Para ramales secundarios se ha previsto una canalización formada por cuatro tubos de diámetro 63 mm, más un tetratubo de diámetro 40 mm.



En cambios de dirección, cruces de calzada o en tramos largos de canalización, se instalarán arquetas de registro prefabricadas de hormigón de dos tamaños, de dimensiones 1090x900x1000 y 800x700x820.

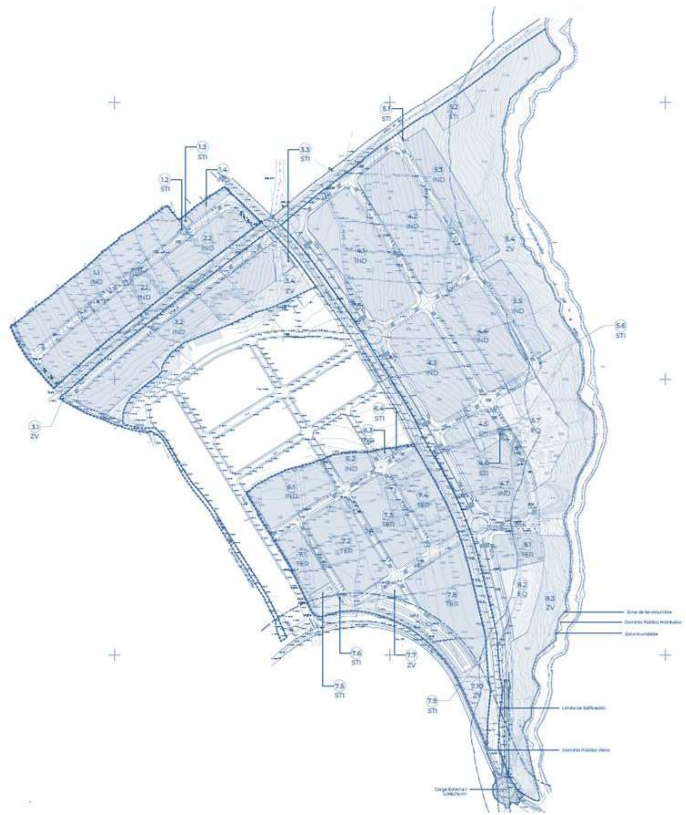
Se dispone de punto de conexión de un operador de telecomunicaciones. La conexión se realizará junto al polígono La Rosa, en la red subterránea existente en el mismo.

3.6 Redes de gas.

La compañía distribuidora dispone de una tubería de 4" situada al este del sector, junto al Polígono La Rosa.

Se realizará conexión en dicha conducción. Para la distribución dentro del sector se utilizará una conducción de PEØ110 mm, que discurrirá en subterráneo por el vial principal. De dicha canalización partirán canalizaciones de menor sección, PEØ90mm, que discurriendo bajo los acerados, distribuirán el gas a las distintas parcelas.





DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

CAPÍTULO 1. AMBITO Y CONTENIDO DE ESTE PLAN PARCIAL.

Artículo 1. Denominación y ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de las presentes Normas Urbanísticas es el definido por la Innovación del P.G.O.U. de Alhaurín el Grande como Sector SURS-PE "Parque Empresarial", cuya delimitación es la grafiada en los Planos de Proyecto de este Plan Parcial.

La denominación del Sector objeto de este Plan Parcial ha sido modificada en la Adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre (LOUA), pasando a identificarse con las siglas "SURS-PE".

Artículo 2. Documentación del Plan Parcial. Contenido y valor relativo de sus documentos.

1. Las disposiciones normativas de este Plan habrán de interpretarse de acuerdo con los criterios señalados en el artículo 3 del Código Civil.

Los distintos documentos de este Plan Parcial integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras en relación con el contexto y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan Parcial. En caso de discordancia o imprecisión de contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) La Memoria de Ordenación. Señala los objetivos generales de la ordenación, expone y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Es el instrumento básico para la interpretación del Plan Parcial en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultasen insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas.
- b) Planos de Proyecto, a escala 1:3.000. Contienen la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos pormenorizados y el régimen edificatorio propio de cada zona, las lineaciones y rasantes, así como otras determinaciones sobre posición y forma de las edificaciones. Son planos de ordenación, y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido específico prevalecen sobre cualquiera de los restantes planos. Determinados planos, o algunos de sus contenidos, pueden tener carácter ilustrativo o indicativo para el desarrollo y no vinculante; cuando ello es así se



especifica indubitadamente en la Memoria del Plan, en estas Normas o en el propio Plano.

- c) Planos de redes de servicios urbanísticos, a escala 1:2.000. Se detallan las determinaciones específicas de cada una de las redes de infraestructuras.
 - d) Gestión y desarrollo temporal. Define los términos de la gestión para el desarrollo: cesiones y sistema de actuación. Determina el orden lógico de desarrollo y ejecución del Plan Parcial, constituyendo el documento estratégico de actuación en cuanto a inversión en infraestructuras y servicios urbanísticos, tanto en el tiempo como en el espacio, todo ello de acuerdo con los objetivos generales.
 - e) Evaluación económica. Contiene la evaluación económica y asignación de las inversiones establecidas en los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento.
2. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística propuesta. Prevalen sobre los restantes documentos de este Plan Parcial para todo lo que en él se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo.
3. El resto de la documentación del Plan Parcial (Planos de Información y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas de este Plan Parcial.

Este artículo desarrolla y precisa lo dispuesto en el artículo 46 del Título Octavo "*Normas para el suelo urbanizable programado*" de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, en coherencia con el mismo y sin perjuicio de su prioridad de orden jerárquico.

Artículo 3. Ámbito subjetivo del Plan Parcial.

1. Los particulares y la Administración quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en este Plan Parcial.
2. Sin perjuicio de lo anterior podrán autorizarse sobre los terrenos obras y usos de carácter provisional, debidamente justificadas, que habrán de demolerse cuando lo disponga el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo las indicadas condiciones en el Registro de la Propiedad.



CAPÍTULO 2. VIGENCIA, SUBSIDIARIEDAD E INTERPRETACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 4. Vigencia, revisión y modificación.

1. El Plan Parcial del Sector SURS-PE "Parque Empresarial" entra en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva y tiene vigencia indefinida sin perjuicio de su posible revisión o modificación, que le pueden ser aplicadas en los supuestos y por el procedimiento legalmente previsto.
2. Para su revisión o modificación se aplicarán las disposiciones establecidas a tales efectos en la legislación vigente en dicho momento.

Artículo 5. Subsidiariedad de estas Normas.

Para todo lo no regulado expresamente en estas Normas será de aplicación lo establecido en la legislación urbanística y en las normas sectoriales de obligado cumplimiento que sean de aplicación, así como lo dispuesto en las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística, y en especial las siguientes:

- Título Primero: Régimen urbanístico y jurídico del suelo. Título Segundo: Normas generales de protección.
- Título Tercero: Normas reguladoras de los usos. Título Cuarto: Normas reguladoras de los sistemas. Título Quinto: Normas técnicas de urbanización. Título Sexto: Normas reguladoras de la edificación.
- Título Octavo: Normas reguladoras para el Suelo Urbanizable Programado ("Sectorizado").

En caso de discrepancia con las determinaciones de la legislación urbanística o sectorial prevalecerán aquellas.



CAPÍTULO 3. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 6. Delimitación de unidades de ejecución.

Para la ejecución de este Plan Parcial se proponen dos etapas cuyo ámbito queda delimitado en el plano correspondiente. Mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución se delimitarán dos unidades de ejecución coincidentes con los ámbitos delimitados de estas etapas, aunque podrán efectuarse alteraciones garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

Artículo 7. Sistema de Actuación.

1. Las unidades de ejecución se ejecutarán mediante el sistema de cooperación o, alternativamente, mediante el sistema de compensación. A efectos de equidistribución de cargas y beneficios se redactará el oportuno Proyecto de Reparcelación.
2. El Proyecto de Reparcelación materializará las cesiones obligatorias y gratuitas, a favor del Ayuntamiento, de los terrenos que se destinen a viales, sistemas de espacios libres y equipamientos, de acuerdo con la localización establecida por el presente Plan Parcial, así como la cesión del Aprovechamiento Medio en los términos calculados y definidos en este documento.

Artículo 8. Identificación y delimitación de las cesiones.

Espacios libres públicos: zonas verdes identificadas en el Plano de Proyecto p.2., con un total de 102.284,00 m², y con la denominación y superficies que se relacionan a continuación:

| | | |
|---------------------------------|------------|-------------------|
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 |
| 3.4 | Zona Verde | 9.791,16 |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 |
| 7.7* | Zona Verde | 601,60 |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 |
| 8.3 | Zona Verde | 19.745,20 |
| 9.1* | Zona Verde | 142,98 |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.284,00 |

Equipamiento público: servicios de Interés Público y Social: zonas identificadas en el Plano de Proyecto p.2., con una superficie conjunta de 20.591,03 m², con la denominación EQ y las superficies siguientes:

| | | |
|-----------------------------|----|------------------|
| 5.7 | EQ | 13.733,37 |
| 8.2 | EQ | 6.857,66 |
| Total Equip. Público | | 20.591,03 |



Sistemas técnicos de infraestructuras: identificados en el Plano p.2 con las siglas STI con una superficie total de: 8.528,65 m² y con el desglose de superficies siguiente:

| | | |
|-------------------|-----|----------|
| 1.2 | STI | 56,72 |
| 1.3 | STI | 279,22 |
| 3.3 | STI | 643,96 |
| 4.5 | STI | 2.966,20 |
| 4.6 | STI | 87,86 |
| 5.1 | STI | 24,15 |
| 5.2 | STI | 2.800,63 |
| 5.6 | STI | 77,11 |
| 6.4 | STI | 141,05 |
| 7.5 | STI | 1.088,53 |
| 7.6 | STI | 67,63 |
| 7.9 | STI | 295,59 |
| Total S. Técnicos | | 8.528,65 |

Tanto la cesión del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, como la del sistema local de viales y aparcamientos públicos, de superficie 128.631,89 m², y la de los terrenos a que se refieren los párrafos anteriores de espacios libres públicos, equipamiento público y sistemas técnicos, se materializarán en el acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

Artículo 9. Proyecto de Urbanización.

1. El desarrollo y ejecución del Plan Parcial del Sector SURS-PE se realizará mediante un Proyecto de Urbanización.
2. Para la redacción tanto del Proyecto de Urbanización como de los de Edificación será preceptiva la realización previa de Estudios Geotécnicos por empresarios o empresas especializadas que cuenten con homologación administrativa fehaciente. Estos estudios se basarán, entre otros fundamentos técnicos, en campañas de sondeos.
3. Estos informes geotécnicos incorporarán a la campaña específica requerida por cada proyecto el estudio en su ámbito de cada uno de los riesgos geotécnicos. El Estudio Geotécnico del Proyecto de Urbanización definirá con precisión la capa estratificada apta para fondo de cajado del viario así como la clasificación de los materiales de las distintas capas susceptibles de desmonte para su utilización en la formación del paquete de firmes o en otros terraplenados.
4. En cuanto sea compatible con las condiciones de proyecto exigidas por las características del subsuelo que resulten de los estudios indicados en los puntos anteriores, las rasantes del viario se definirán del modo más acorde y adaptado a la morfología y pendientes del terreno, a fin de reducir al mínimo posible las modificaciones topográficas, los movimientos de tierras y las pendientes del viario.



5. Los taludes proyectados serán estables, acreditándose tal extremo mediante cálculo expreso en los documentos de Proyecto.
6. El Proyecto de Urbanización podrá realizar ajustes en las alineaciones y rasantes previstas para la Red Viaria por el Plan Parcial siempre que se justifiquen debidamente. Tales ajustes estarán fundamentados en razones geotécnicas, constructivas, de conexión y coordinación con redes exteriores y de infraestructuras, o de mayor compatibilidad con las infraestructuras municipales en el contorno del Sector.
7. El Proyecto de Urbanización establecerá dos etapas de ejecución de las obras, en la forma que se determina en el Documento D de este Plan Parcial, "Gestión y desarrollo temporal".
8. El Proyecto de Urbanización definirá y valorará la urbanización susceptible de ejecutarse simultáneamente con la edificación, justificando el funcionamiento gradual e independiente de cada etapa y proponiendo en su caso los reajustes técnicos que se estimen convenientes; salvo que se decida acometer todas las obras en una única etapa o fase.
9. Para el proyecto de las redes e instalaciones de infraestructuras, suministros y servicios técnicos, el Proyecto de Urbanización desarrollará los esquemas aportados por este Plan Parcial. En su desarrollo podrán ser ajustados por razones constructivas, de coordinación entre infraestructuras o de mayor eficiencia de los servicios, debidamente justificadas.
10. El Proyecto de Urbanización determinará las obras relacionadas en el artículo 70 del Reglamento de Planeamiento, y aquellas necesarias para las conexiones exteriores de las diferentes infraestructuras.
11. Las conexiones de las redes de infraestructuras fuera del ámbito del Sector a las redes generales de cada servicio, deberán indicarse en el Proyecto de Urbanización.
12. En cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación de Aguas el Proyecto de Urbanización observará los siguientes preceptos:
 1. Para el suministro independiente con aguas públicas subterráneas:
 - a) Solicitar y obtener concesión administrativa para volumen de consumo igual o superior a 7.000 m³/año.
 - b) Realizar comunicación para volumen de consumo inferior a 7.000 m³/año.
 - c) En todo caso, realizar la inscripción en el Catálogo de Aguas Privadas.
 2. Para la realización de vertidos directos o indirectos a cauces del dominio público hidráulico será necesaria la obtención de autorización previa del mencionado Organismo de Cuenca.
13. El Proyecto de Urbanización proyectará la conexión exterior de alimentación y la red de suministro de acuerdo con la certificación emitida por la compañía Endesa- distribución el día 11 de julio de 2011, y con las condiciones definidas en la comunicación de la misma compañía de fecha 30 de marzo de 2011. Ambas se incorporan a la documentación de este



Plan Parcial en el Anexo 5 de la Memoria de Ordenación. Esta infraestructura deberá ejecutarse en el marco de la legislación vigente: Ley 7/2002 del 17 de diciembre, LOUA, así como la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico desarrollada en los Reales Decretos 1955/2000 y 222/2008, en los que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización y suministro de energía eléctrica y se establece el régimen retributivo de dichas actividades.

El Proyecto de Urbanización se redactará, además, de acuerdo con las siguientes condiciones:

Conexión. El punto de la red eléctrica más cercano al suministro, a partir del cual se pueden desarrollar las infraestructuras eléctricas necesarias cumpliendo los criterios de seguridad y fiabilidad de red es: "Barras de 66 KV de Subestación Villafranco. Las instalaciones a realizar son: ampliación de capacidad de transformación en la subestación mediante la instalación de un tercer transformador 66/20 kV mínimo de 20 MVA de potencia, y dos nuevas celdas de 20 kV. Como alternativa es posible la alimentación mediante la sustitución de los dos trafos AT/MT existentes por otros de mayor potencia.

Instalaciones de extensión. De acuerdo con la legislación vigente las instalaciones de extensión a construir a partir del punto de conexión a la red deben ser ejecutadas a cargo del solicitante. Éstas consistirán en doble circuito de 20 kV desde la subestación Villafranco hasta el suministro. La realización de dichas instalaciones deberá desarrollarse de acuerdo con las normas técnicas medioambientales y de seguridad reglamentarias y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución oficialmente aprobadas. Dichas instalaciones podrán ser construidas por cualquier empresa legalmente autorizada para ello. Una vez construidas deben ser cedidas a la empresa distribuidora, que se responsabilizará de su mantenimiento y operación.

Condiciones complementarias. Las instalaciones serán ejecutadas conforme a la reglamentación técnica vigente, la normativa de protección medioambiental, las condiciones técnicas especiales que se deban establecer para esta obra por la Administración municipal o autonómica u otros organismos implicados, y conforme a las Normas Técnicas de Endesa Distribución Eléctrica.

Cualquier modificación, en el uso del suelo, edificabilidad, ocupación o variación de cualquier naturaleza que afecte a la previsión de carga individual o previsión de potencia máxima a demandar, podrá dar lugar al establecimiento de nuevas condiciones técnicas y económicas para el suministro, y a una revisión en el diseño, coste y plazo de ejecución de las instalaciones.

Previamente a que se pueda conectar total o parcialmente la potencia solicitada, es necesaria la puesta en servicio y la ejecución de la instalación "Cambio de conductor L66 Alhaurín-Villafranco. Queda condicionado el suministro a la ejecución de la citada instalación.

Si la ampliación de potencia necesaria en la subestación Villafranco indicada en las condiciones requiere de obra civil y/o ampliación de la parcela de la subestación, los costes inherentes a esta circunstancia serán a cargo del solicitante.



Las variantes de instalaciones existentes de Endesa Distribución Eléctrica que deban realizarse se valorarán y serán ejecutadas por Endesa Distribución Eléctrica con cargo al solicitante, mediante condiciones técnico-económicas independientes.

Artículo 10. Realización del derecho a urbanizar.

1. La ejecución de las obras de urbanización será sufragada por los propietarios afectados.
2. Los costes de urbanización propios, internos y exclusivos de cada Etapa de Urbanización serán sufragados por todos los propietarios del Sector en proporción a la cuantía de sus derechos.
3. Los costes de las obras comunes que habrá que realizar al inicio de la urbanización (obras de conexión eléctrica, construcción de depuradora, etc.), serán sufragados por todos los propietarios del Sector en proporción a la cuantía de sus derechos.

Artículo 11. Plazos de ejecución. Conservación de la urbanización.

1. El Plan de Etapas para el desarrollo de las obras de urbanización es el que se establece en el Documento D "Gestión y desarrollo temporal".
2. Para la conservación y mantenimiento de la urbanización se constituirá por los propietarios la pertinente Entidad Colaboradora de Conservación y Mantenimiento.

Artículo 12. Evaluación ambiental, medidas correctoras y ejecución de obras.

En cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en el documento ambiental estratégico y en el informe ambiental estratégico, recogidas en el Título IV, el Proyecto de Urbanización incluirá en su Memoria, Planos, Estado de Mediciones y Pliegos de Condiciones Técnicas dichas medidas y el coste de su implantación.



CAPÍTULO 4. CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VÍAS PÚBLICAS.

Artículo 13. Protección para el uso viario.

1. Las obras sobre solares deberán estar valladas sin sobrepasar las alineaciones establecidas por el Plan Parcial. El vallado deberá tener, al menos, dos metros (2m.) de altura, deberá ser opaco y resistente a los impactos.
2. Cuando esté debidamente justificado y así conste en la licencia municipal de obras, se podrán ocupar espacios públicos del viario. En este caso se dispondrá siempre de una señalización adecuada en la calzada de tráfico rodado con señales luminosas nocturnas y vallas reflectantes. Asimismo, en los casos en que haya peligro de caída de materiales, se dispondrá, además de las medidas de seguridad de la propia edificación, un paso peatonal cubierto con un techo de tablas de suficiente resistencia y seguridad.
3. Las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en la zona de afección de las carreteras serán sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento.

Artículo 14. Accesos.

1. Los accesos de las obras deberán estar claramente señalados con placas de tráfico y señales luminosas desde una distancia mínima de treinta metros (30 m).
2. No se podrá ocupar la calzada rodada, salvo que así se haya previsto en la licencia de edificación, con vallas, tablas, etc, para facilitar la entrada a la obra. En los Acerados se señalará la entrada en las obras de los vehículos necesarios y se establecerá la protección precisa para mantener el tráfico de peatones con las debidas condiciones de seguridad y funcionalidad.
3. Los desperfectos causados por los accesos a obras en las vías públicas deberán ser subsanados por completo previamente a la petición de la licencia municipal de ocupación.

Artículo 15. Conexión con las redes de servicios.

En cualquier obra de conexión con las redes de infraestructura que estuviesen en servicio, se exigirá realizar las obras provisionales necesarias para impedir el corte temporal del mismo, así como el cumplimiento de la obligación de reposición a su estado primitivo, previa a la puesta en funcionamiento de la obra ejecutada.



Artículo 16. Pavimentación de las vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, etc.
3. El pavimento de las sendas peatonales facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las posiciones de aquellos que ocasionalmente pudieran ser atravesados por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.
4. Las tapas de arquetas, registros, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

Artículo 17. La urbanización de los espacios libres.

1. Las servidumbres a las que diera lugar el trazado de infraestructuras en el interior de espacios libres deberán ser contempladas en el proyecto correspondiente a efectos de su tratamiento y diseño adecuados.
2. En cuanto a eliminación de barreras urbanísticas, en estos espacios se tendrán en cuenta los mismos criterios especificados en el artículo anterior para el viario y en el artículo 18 siguiente.
3. En las áreas libres públicas no se permitirá el emplazamiento y edificación de los elementos del sistema de infraestructuras, tales como centros de transformación, casetas de acometidas, etc., salvo que estén debidamente tratados con decoro como elementos del paisaje urbano. Tales construcciones cumplirán las normas sectoriales que les sean de aplicación y serán objeto del adecuado tratamiento de su implantación en el entorno.
4. El Proyecto de Urbanización desarrollará, para la urbanización y vegetación de los espacios libres públicos, los criterios y esquemas de ordenación que se expresan en la Memoria de Ordenación y en las medidas en materia de cambio climático incluidas en el Capítulo 1 "Medidas en materia de medio ambiente" del Título IV y el plano correspondiente.

Artículo 18. Eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir y aplicar el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las

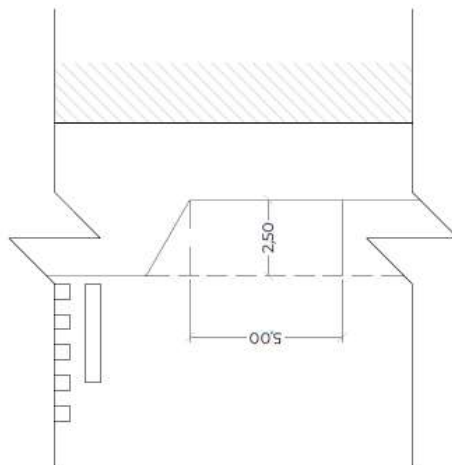
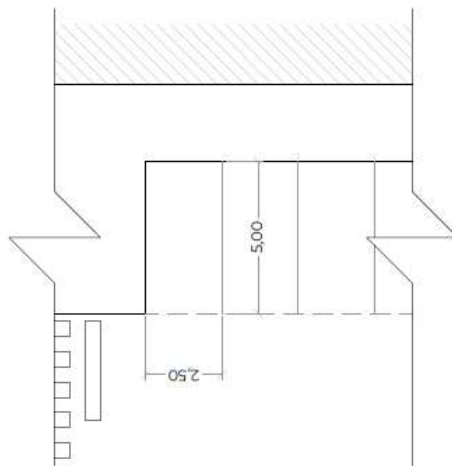
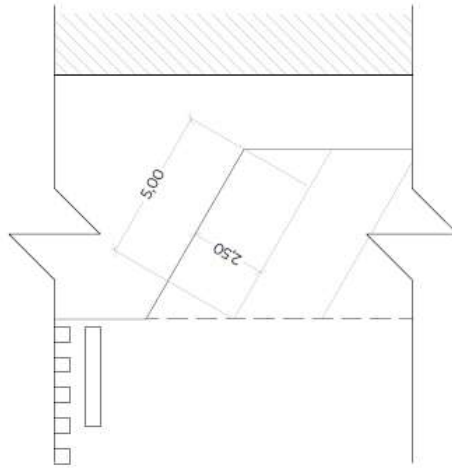


infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 19. Condiciones de los estacionamientos de vehículos.

1. El estacionamiento se resolverá al aire libre, en las propias calles o espacios adyacentes y en las parcelas privadas.
2. Las edificaciones deberán prever en el interior de la parcela -bien en el área libre de la misma, en sótano, o en ambas situaciones- la dotación de aparcamientos que se expresa en las Ordenanzas de Zona para cada una de ellas.
3. El estacionamiento de uso público al aire libre en las calles se dispondrá en cordón o batería (sólo para turismos), con las anchuras mínimas que se regulan en las Normas del Plan General de Ordenación, en su artículo 134. Cuando en el interior de las parcelas se sitúen estacionamientos de uso público se estará a lo dispuesto por el artículo 158 de las Normas del Plan General.
4. Del total de plazas de aparcamiento previstas por este Plan Parcial, se reservará una de cada 40 o fracción como mínimo para usuarios con movilidad reducida. Estas plazas cumplirán las dimensiones mínimas establecidas en el art. 35 de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.
5. Esquema de las dimensiones mínimas establecidas para los aparcamientos.





PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

TÍTULO II. NORMAS GENERALES DE USOS.

CAPÍTULO 1. CLASES Y TIPOS DE USOS.

Artículo 20. Remisión al Plan General.

1. En cuanto corresponde a los usos asignados a este Sector es de aplicación lo dispuesto en los Títulos Tercero "NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS" y Octavo "NORMAS REGULADORAS PARA EL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SECTORIZADO)" del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande, con los ajustes, particularizaciones y alternativas a que faculta el artículo 249 de las Normas para el Suelo Urbanizable Programado (Sectorizado) del mencionado Plan General, y en el artículo 13, punto 3, párrafo b, de la L.O.U.A.
2. Por su distribución sobre el territorio en relación con las distintas áreas urbanas, Sectores y unidades de ejecución los usos se tipifican en DOMINANTE, COMPLEMENTARIO, COMPATIBLE e INCOMPATIBLE, en aplicación del artículo 86 de las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística.

Artículo 21. Usos admitidos en el Sector.

1. Los usos dominantes o propios en el Sector son, de acuerdo con la Innovación del Plan General, los usos Industrial, Terciario y de Equipamiento.
2. Los usos complementarios propios del Sector son:
 - Uso de Viario y Aparcamientos asociados al mismo.
 - Uso de Áreas Libres Públicas.
 - Uso de Equipamiento Público.
 - Uso de Servicios Técnicos.
 - Uso de Estación de Servicio.
3. Los usos de garaje y aparcamientos se entenderán autorizados como complementarios, vinculados en zona a los dominantes, cuya dotación mínima se fija preceptivamente en las Ordenanzas de las distintas zonas.
4. Con carácter general, salvo disposición en contra de las condiciones particulares de zona, se entenderán autorizados como usos compatibles, vinculables a la dominante, los siguientes:



- a) Los usos de Áreas Libres ajardinadas y de Viario y aparcamiento en superficie en el interior de las parcelas edificables, que tendrán ese carácter de uso compatible con cualesquiera de los usos dominantes en las zonas edificables, ocupando ordenadamente las áreas de las parcelas que resulten libres de edificación por aplicación de las presentes Normas.
- b) El uso Institucional será compatible con el Terciario dominante en las zonas edificables.
- c) Tendrán además carácter de uso compatible en las zonas de uso dominante Terciario el de equipamiento comunitario.
- d) Se entenderán autorizados como usos compatibles con el uso característico dotacional de equipamiento comunitario y de servicios públicos, todos aquellos usos que, de acuerdo con la legislación Sectorial, actual o futura, que afecte a dichos equipamientos, sean necesarios para su funcionalidad de acuerdo con el programa exigible al centro o equipo.
- e) Los centros de transformación e instalaciones de control y mando de las instalaciones del Sector, podrán instalarse en lugares diferentes de los previstos en los esquemas de las redes de infraestructuras previstas para el Sector en este Plan Parcial, justificándose en fase de Proyecto de Urbanización, en base a criterios técnicos más detallados de dicho instrumento, una mayor funcionalidad, y la compatibilidad con las condiciones particulares de cada zona. En el Proyecto de Reparcelación, se segregarán en su caso de las manzanas de usos lucrativos o equipamiento los terrenos afectos a estas instalaciones, que en ningún caso computan edificabilidad sobre la asignada con carácter lucrativo o de equipamiento.



CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LOS DISTINTOS USOS.

Artículo 22. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Capítulo serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.
2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven de la regulación que corresponda a la zona en que se encuentren.
3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica y municipal que les fuera de aplicación, y especialmente las contenidas en el Título Tercero de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande, y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
4. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establecen estas Normas para cada tipo de uso concreto.

Artículo 23. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- a) Las instalaciones al servicio de la edificación.
- b) Locales de almacenamiento y servicios auxiliares.
- c) Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas.
- d) Los usos industriales y terciarios en las condiciones prescritas en los artículos de estas Normas que los regulan.

En los supuestos a), b) y c) no computará en la medición de la superficie construida.

Artículo 24. Diferentes usos en un mismo edificio o local.

1. Cuando en su mismo edificio o local se desarrollarán dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que hayan de corresponder al edificio que las albergue, se estará a la regulación del uso dominante establecido en la zonificación de este Plan Parcial para la zona o subzona donde se ubique.



CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

Artículo 25. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 26. Aplicación.

Las condiciones que se prescriben son de aplicación tanto a las obras de nueva edificación como a los locales que en su día resulten de obras de acondicionamiento o reforma.

Artículo 27. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras.

Artículo 28. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósito de combustible quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 29. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que le sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos y gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 30. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

Artículo 31. Condiciones generales de los vertidos.



1. En aplicación del artículo 89 de la Ley 29/1985 de 2 de agosto, de Aguas, y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse queda prohibido, con carácter general:
 - a) Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.
 - b) Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.
 - c) Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.
2. En aplicación del Real Decreto-Ley 11/1995 de 28 de diciembre, queda prohibido el vertido de fangos procedentes de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales a las aguas continentales.

En aplicación del artículo 8 del Real Decreto 509/1996 de 15 de marzo, los vertidos de las aguas industriales en los sistemas de alcantarillado, sistemas colectores o en las instalaciones de depuración de aguas residuales urbanas serán objeto de tratamiento previo para:

- a) Proteger la salud del personal empleado.
- b) Garantizar que los sistemas colectores, las instalaciones de tratamiento y los equipos correspondientes no se deterioren.
- c) Garantizar que no se obstaculice el funcionamiento de las instalaciones de tratamiento de aguas residuales.
- d) Garantizar que los vertidos de las instalaciones de tratamiento no tengan efectos nocivos sobre el medio ambiente y no impidan que las aguas receptoras cumplan los objetivos de calidad de la normativa vigente.
- e) Garantizar que los fangos puedan evacuarse con completa seguridad.

Artículo 32. Vertido de aguas residuales a la red de saneamiento.

1. Aquellas instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.
2. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales contenga productos contaminantes de naturaleza y/o cuantía que las haga inasimilables a las de procedencia residencial, deberán contar con planta de tratamiento y depuración de las aguas residuales, a fin de garantizar el vertido a la red de saneamiento en las condiciones, parámetros permitidos y límites máximos fijados por la Compañía Concesionaria del servicio.
3. Para la concesión de licencia urbanística los proyectos de edificación deberán contener descripción planimétrica y escrita, técnica y económica, de las instalaciones de depuración y vertido a la red.



4. Para la concesión de licencia de actividad el correspondiente proyecto deberá contener descripción detallada del proceso industrial y sus productos residuales, así como del proceso de depuración y vertido a la red de aguas residuales de características admisibles.

Artículo 33. Dotación de aparcamientos.

1. Las edificaciones dispondrán de la dotación de aparcamientos que prescriben las respectivas Ordenanzas de Zona, asegurándose los mínimos de plazas públicas especificados en cada zona o subzona por sus Condiciones Particulares.
2. Dichas dotaciones, tanto las de uso público como las privadas, se podrá situar tanto en superficie como en plantas sótano.
3. La ocupación de las parcelas para el uso de aparcamiento, tanto en superficie como en sótano, será la que se determina específicamente en cada ordenanza de zona o subzona.
4. Las áreas destinadas a estacionamiento de vehículos sobre rasante en las parcelas de usos lucrativos, y siempre que lo permitan las infraestructuras situadas en el subsuelo, se dispondrán convenientemente protegidas de la radiación solar mediante arbolado cuya disposición sea compatible con las circulaciones y las maniobras de entrada y salida de las plazas de aparcamiento.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

TÍTULO III. ORDENANZAS DE LAS DISTINTAS ZONAS.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 34. Aplicación de conceptos y definición de la situación de fuera de ordenación.

1. Las definiciones contenidas en este capítulo precisan, adaptan y amplían las regulaciones y ordenanzas contenidas en las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística de Alhaurín el Grande, y en particular las de su Título Sexto (reguladoras de la edificación), los artículos 222 a 229 del Título Séptimo (normas para el suelo urbano) y los artículos 249 y 250 del Título Octavo (normas reguladoras para el suelo urbanizable programado). En todo lo no previsto en este Título III de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial serán de aplicación las referidas definiciones y conceptos del Plan General.
2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad a la aprobación de este Plan Parcial que sean disconformes con su ordenación se regulan del siguiente modo:
 - a) Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupan suelo de espacios libres públicos, dotacional público, espacio destinado a viales y aparcamientos públicos, y suelo destinado a servicios técnicos, que se identifican en el Plano de Proyecto "Régimen de edificios fuera de ordenación", son totalmente incompatibles con la ordenación del Plan Parcial y les será plenamente de aplicación el régimen propio de la situación de fuera de ordenación, de acuerdo con el artículo 34. b) de la LOUA.
 - b) Las restantes instalaciones, construcciones y edificaciones están localizadas en suelos calificados para usos industriales o en posición inmediata a ellos, o en zonas de uso terciario con compatibilidad de uso industrial, y resultan por ello totalmente incompatibles con la ordenación, estando sometidas a los supuestos de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de la Junta de Andalucía.

Artículo 35. Consideración de la edificabilidad, y segregación y agregación de parcelas.

1. La determinación de la edificabilidad que contiene este Plan Parcial se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros reguladores en cada parcela de la posición, ocupación, reserva para estacionamiento de vehículos, forma y volumen de la edificación, resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.



2. En toda segregación o agregación de parcelas se tendrán en consideración todos los parámetros que definen el aprovechamiento edificatorio de acuerdo con lo señalado en el número 1 anterior. No se permitirán las parcelaciones donde la aplicación de los parámetros reguladores de la ordenanza correspondiente impidiese a la edificación alcanzar la edificabilidad máxima asignada en cada subzona, manzana o parcela.
3. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por estas ordenanzas.

Artículo 36. Definición e identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares se identificarán mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación o parcelación que se aprueben.

Artículo 37. Condiciones para la edificación de una parcela.

- a) Condiciones de urbanización, de gestión y dimensionales. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

- a) Condiciones de urbanización:

Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

- b) Condiciones de gestión:

Tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fija este Plan Parcial, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

- c) Condiciones dimensionales:

Satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan Parcial o los instrumentos que lo desarrollen en relación con su superficie y linderos.

- d) Superficie:

Que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima, e igual o inferior a la que señalase como máxima.



- b) Condiciones de uso. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplirse las que sean aplicables en razón del uso a que se destine y de la regulación de la zona en que se localice.

Artículo 38. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia puede condicionar la posición de los nuevos edificios.
2. Se entiende que un edificio está separado de otros cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.
3. Si las condiciones particulares de zona o subzona estableciesen separación entre edificios, ésta se habrá de cumplir cuando estén las construcciones en la misma parcela.



CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO TERCIARIO (TER).

Artículo 39. Denominación e identificación.

Comprende esta calificación las áreas indicadas como TER en el Plano de Proyecto p.2. "ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN".

Artículo 40. Superficie y condiciones de parcelación.

1. El Cuadro-resumen de aplicación de esta ordenanza por manzanas (identificadas como parcelas en el citado plano) es el siguiente:

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Indice Edificabilidad | Edificabilidad | % |
|------------------------|-----------|------------------|-----------------------|------------------|--------------|
| | | (m2s) | (m2t/m2s) | (m2t) | |
| 7.1 | TER | 5.493,70 | 1,2500 | 6.867,13 | 1,07 |
| 7.2 | TER | 13.572,68 | 1,2500 | 16.965,85 | 2,65 |
| 7.3 | TER | 10.683,91 | 1,2500 | 13.354,89 | 2,08 |
| 7.4 | TER | 9.635,42 | 1,2500 | 12.044,28 | 1,88 |
| 7.8 | TER | 15.370,63 | 1,2500 | 19.213,29 | 3,00 |
| 8.1 | TER | 4.920,30 | 1,2500 | 6.150,38 | 0,96 |
| Total Terciario | | 59.676,64 | 1,2500 | 74.595,80 | 11,64 |

El % se refiere al total de la superficie del sector.

2. Se admite la agregación y segregación de parcelas siempre que las dimensiones de superficie y línea de fachada de las parcelas resultantes no sean inferiores a las mínimas establecidas en el artículo 43, y en todo caso de acuerdo con las condiciones vinculantes de parcelación que regula el artículo 35 de estas Ordenanzas.
3. No está permitida la agregación de parcelas entre zonas de uso diferente.

Artículo 41. Tipo de edificación.

Exenta o alineada a vial y adosada.

Artículo 42. Uso.

- Uso Dominante:
 - Terciario (art. 90 PGOU)
- Usos Compatibles:
 - Institucional (art. 91 PGOU)
 - Industrial (art. 89 PGOU) categorías 1ª y 2ª sin límite de potencia



- Estación de servicio
- Equipamiento Comunitario (art 92) clases A/B/C/D/E y F

Artículo 43. Parcela mínima edificable.

La parcela edificable ha de cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie:
 - Edificación exenta:2.500 m²
 - Edificación no exenta: 500 m²
- Anchura:20 m.

Artículo 44. Edificabilidad y ocupación de parcela.

El **índice neto de edificabilidad** en todas las parcelas TER es de **1,25 m²t/m²s.**

La ocupación máxima por la edificación del suelo será:

- En las parcelas exentas: 60 %
- En el resto será el resultado de aplicar las reglas de separación a linderos y entre edificaciones.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 149, 150 y 151 del PGOU, a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima.

Artículo 45. Separación a linderos y separación entre edificaciones.

En el Plano de "Alineaciones", se establecen las alineaciones aplicables en cada manzana delimitada, que determinan la separación a linderos públicos de la edificación en las parcelas resultantes en cada manzana.

La edificación se podrá adosar a los linderos privados, siempre y cuando ambas edificaciones colindantes se adosen. En caso de no adosarse se separarán como mínimo 6 m.

En caso de disponer de vallado a vía pública, tendrá una altura máxima en obra de fábrica de 30 cm, siendo tipo ligero y transparente el resto hasta una altura máxima total de 3 m.

Artículo 46. Altura máxima.

La altura máxima será de **Planta Baja más 2 Plantas, con 12 m.**

Sobre esta altura reguladora máxima solo podrán situarse las instalaciones del edificio en el modo regulado por el artículo 151 de las Normas del PGOU.



Artículo 47. Edificación en ladera.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 149, 150 y 151 del PGOU a efecto de medición de altura y computo de edificabilidad.

Artículo 48. Reservas de aparcamiento.

Cada parcela en su interior dispondrá, en aplicación de la normativa de la Innovación del P.G.O.U., de una dotación de aparcamiento en cuantía mínima de 1,5 plazas por cada cien (100) metros cuadrados edificados, que podrá situarse tanto en la superficie no ocupada de la parcela como en planta baja o sótano de la edificación.

Si por necesidad de acceso a una parcela se suprimiera alguna de las plazas de aparcamiento situadas en el viario público, se repondrá cada plaza suprimida por 1,5 plazas en el interior de la parcela.

Los proyectos de edificación señalarán la superficie destinada al estacionamiento obligatorio por superficie construida.



CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE USO INDUSTRIAL (IND).

Artículo 49.- Denominación

Comprende esta calificación las áreas indicadas como IND en el Plano de Proyecto p.2. "ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN".

Artículo 50.- Cuadro resumen de aplicación

1. El Cuadro-resumen de aplicación de esta ordenanza por manzanas (identificadas como parcelas en el citado plano) es el siguiente:

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Indice | Edificabilidad | % |
|-------------------------|-----------|-------------------|----------------|-------------------|--------------|
| | | (m2s) | Edificabilidad | (m2t/m2s) | |
| 1.1 | IND | 19.390,55 | 1,2000 | 23.268,66 | 3,78 |
| 1.4 | IND | 1.609,99 | 1,2000 | 1.931,99 | 0,31 |
| 2.1 | IND | 15.993,02 | 1,2000 | 19.191,62 | 3,12 |
| 2.2 | IND | 8.569,50 | 1,2000 | 10.283,40 | 1,67 |
| 3.2 | IND | 22.575,79 | 1,2000 | 27.090,95 | 4,40 |
| 4.1 | IND | 21.847,34 | 1,2000 | 26.216,81 | 4,26 |
| 4.2 | IND | 22.273,47 | 1,2000 | 26.728,16 | 4,35 |
| 4.3 | IND | 16.364,90 | 1,2000 | 19.637,88 | 3,19 |
| 4.4 | IND | 16.992,62 | 1,2000 | 20.391,14 | 3,32 |
| 4.7 | IND | 14.518,75 | 1,2000 | 17.422,50 | 2,83 |
| 5.3 | IND | 11.730,32 | 1,2000 | 14.076,38 | 2,29 |
| 5.5 | IND | 6.891,35 | 1,2000 | 8.269,62 | 1,34 |
| 6.1 | IND | 10.753,92 | 1,2000 | 12.904,71 | 2,10 |
| 6.2 | IND | 2.945,83 | 1,2000 | 3.535,00 | 0,57 |
| 6.3 | IND | 402,41 | 1,2000 | 482,89 | 0,08 |
| Total Industrial | | 192.859,76 | 1,2000 | 231.431,72 | 37,63 |

El % se refiere al total de la superficie del sector.

Artículo 51.- Usos

- Uso Dominante:

- Industrial:

En las parcelas de las manzanas 4.1, 4.3 y 4.6 con fachada al vial principal solo se admiten los usos industriales de las categorías 1ª y 2ª (art. 89 del PGOU)

En el resto se admiten todos excepto los de la categoría 4ª y los de ganadería y chatarrería de la categoría 3ª.

- Usos Compatibles:



- Terciario (art. 90 PGOU)
- Institucional (art. 91 PGOU)
- Estación de servicio

Artículo 52.- Parcela mínima edificable

La parcela edificable ha de cumplir los siguientes mínimos dimensionales:

- Superficie: 400 m²
- Anchura:15 m.

Artículo 53.- Edificabilidad y ocupación de la parcela

El índice de edificabilidad asignado es de 1,20 m²t/m²s. La ocupación máxima permitida será 80 % y en las plantas altas 40 % del total de la parcela.

Será de aplicación lo dispuesto en los artículos 149, 150 y 151 del PGOU, a efectos del cómputo de la edificabilidad máxima.

Artículo 54.- Tipo de edificación.

Alineada a vial o adosada.

Artículo 55.- Separación a linderos.

En el Plano de "Alineaciones", se establecen las alineaciones aplicables en cada manzana delimitada, que determinan la separación a linderos públicos de la edificación en las parcelas resultantes en cada manzana.

La edificación se podrá adosar a los linderos privados, siempre y cuando ambas edificaciones colindantes se adosen. En caso de no adosarse se separarán como mínimo 6 m.

En caso de disponer de vallado a vía pública, tendrá una altura máxima en obra de fábrica de 30 cm, siendo tipo ligero y transparente el resto hasta una altura máxima total de 3 m.

Artículo 56. - Altura máxima.

La altura máxima será de 2 plantas y 12 metros, con una altura máxima en planta baja de 4,5 m.

Sobre esta altura reguladora máxima solo podrán situarse las instalaciones del edificio en el modo regulado por el artículo 151 de las Normas del PGOU.

Artículo 57. - Vuelos y elementos salientes de edificación.

Deberán estar incluidos en las separaciones establecidas en linderos públicos y privados.

Artículo 58. - Aparcamientos.

Será obligatorio el incluir dentro del perímetro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción de construcción, que podrá situarse tanto en la superficie no ocupada de la parcela como en planta baja o sótano de la edificación.

Si por necesidad de acceso a una parcela se suprimiera alguna de las plazas de aparcamiento situadas en el viario público, se repondrá cada plaza suprimida por 1 plaza en el interior de la parcela.

Los proyectos de edificación señalarán la superficie destinada al estacionamiento obligatorio por superficie construida.



CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (EQ).

Artículo 60. Denominación e identificación.

Comprende esta calificación las áreas indicadas como EQ en el Plano de Proyecto p.2. "ORDENACIÓN Y ZONIFICACIÓN".

Dicha calificación toma como referencia los artículos 92, 112 y 113 de las Normas del PGOU.

Los terrenos comprendidos en esta zona serán de dominio y uso público. La superficie de la zona es de 20.591,02 m². La zona está integrada por las siguientes subzonas:

| Parcela | Ordenanza | Superficie | Índice Edificabilidad | Edificabilidad | % |
|----------------------|-----------|------------|-----------------------|----------------|------|
| | | (m2s) | (m2t/m2s) | (m2t) | |
| 5.7 | EQ | 13.733,37 | S/PGOU | S/PGOU | 2,68 |
| 8.2 | EQ | 6.857,66 | S/PGOU | S/PGOU | 1,34 |
| Total Equip. Público | | 20.591,03 | - | - | 4,02 |

El % se refiere al total de la superficie del sector.

Artículo 61. Condiciones de uso.

Se admiten equipamientos para uso deportivo, comercial, cultural, social, docente, sanitario o asistencial.

Artículo 62. Condiciones de edificación.

Se aplicarán las condiciones de edificación establecidas en el PGOU para los equipamientos.

Artículo 63. Aparcamiento.

Se dispondrá de una dotación de aparcamientos de una (1) plaza por cada cien metros cuadrados (100 m²) de edificación.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

TÍTULO IV. MEDIDAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE, AGUAS, PATRIMONIO HISTÓRICO, SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y CARRETERAS

CAPÍTULO 1. MEDIDAS EN MATERIA DE MEDIO AMBIENTE.

1.1. Medidas establecidas en el documento ambiental estratégico.

Con carácter general serán de aplicación las medidas de prevención y corrección establecidas en el Documento Ambiental Estratégico.

1.2. Medidas en materia de contaminación acústica.

Se ha aportado el estudio acústico según lo dispuesto en el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía que se ajusta a los contenidos establecidos en su IT-3., si bien se deberá realizar una serie de mediciones "in situ" de los niveles sonoros una vez ejecutada la actuación para comprobar que no se superan los índices de ruido pertenecientes a los objetivos de calidad acústica que le son de aplicación según la zonificación acústica determinada en función del uso y, en su caso, llevarse a cabo las medidas correctoras oportunas.

1.3. Medidas en materia de contaminación lumínica.

Con el objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, promover el uso eficiente del alumbrado y reducir la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretende iluminar, a las instalaciones de alumbrado exterior de la actuaciones contenida en el Plan en cuestión les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-01 a EA-07 por lo que para dicho alumbrado se deberá tener en cuenta la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus Instrucciones Técnicas Complementarias EA-02 y EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008, y que la actuación se localiza en función de sus características en una zona E3, por lo que se atenderán a las prescripciones técnicas que se indican asimismo en su ITC-EA-03.

Por otra parte, le serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, de 9 de julio de 2007.



1.4. Medidas en materia de medio natural.

a) Flora amenazada y protegida:

Aunque no hay constancia de estas especies en la zona de actuación, en caso de encontrar especies de flora amenazada y/o protegidas, se paralizarán de inmediato las actuaciones que puedan afectarles y se pondrá dicha circunstancia en conocimiento de esta Delegación Territorial para que se adopten las medidas pertinentes.

b) Fauna amenazada y protegida:

Antes del inicio de cualquier actuación sobre el terreno se deberán realizar prospecciones para evitar posibles afecciones a la fauna, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como micromamíferos, anfibios y reptiles, así como nidos con huevos o pollos en cría. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente. En caso de localizarse ejemplares de cualquiera de las especies de fauna señaladas, o nidos con huevos o pollos, se deberá suspender toda actuación en el ámbito, incluido cualquier movimiento de tierras, comunicándose dicha circunstancia a la Delegación Territorial de Desarrollo Sostenible en Málaga, que determinará cómo operar en relación al particular.

En los casos de construcción de cunetas, arquetas o estructuras similares para la evacuación de aguas, principalmente junto a infraestructuras viarias, que puedan suponer "trampas" para la fauna, deberán disponer de rampas o mecanismos de escape con superficies rugosas para la evacuación de dicha fauna.

Aunque en la documentación presentada se menciona que las líneas eléctricas irán soterradas, si por cualquier circunstancia en algún tramo deban realizarse de forma aérea, se deberá tener en cuenta el "Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión", así como el "Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión".

En cuanto a las luminarias se deberá tener en cuenta que éstas no estén dirigidas a las vías pecuarias ni al arroyo de la Villa, para evitar la afección a la fauna que pueda utilizar estos espacios como corredores ecológicos, además como zonas de refugio, alimentación, reproducción, etc.

En la zona de actuación está prevista la creación de zonas verdes (Espacios libres), para la cual se deberá tener en cuenta la NO UTILIZACIÓN de Especies Exóticas Invasoras. Además, en caso de aparecer algunas de estas especies en la zona de actuación, se deberá proceder a su erradicación de acuerdo con lo establecido en el "Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo de español de especies exóticas invasoras".



1.5. Medidas en materia de residuos y calidad del suelo.

a) Producción de residuos peligrosos

Tal como establece el artículo 11 del Reglamento de Residuos de Andalucía, las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos deberán comunicar, su instalación, ampliación, modificación sustancial o traslado a la Delegación Territorial de la Consejería competente en medio ambiente antes del comienzo de su actividad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de Residuos y Suelos Contaminados. La comunicación conllevará la inscripción de oficio en el registro de autorizaciones de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental, de las actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y de las actividades que usan disolventes orgánicos previsto en el artículo 45 del Decreto 356/2010, de 3 de agosto.

Por tanto, en caso, de que en el ámbito de la obras de urbanización derivadas de la ejecución del plan parcial, se produzcan residuos peligrosos, la empresa encargada de la ejecución de las obras deberá encontrarse inscrita en el Registro de Productores de Residuos Peligrosos, conforme a lo establecido en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, debiendo cumplir las obligaciones establecidas en el artículo 13 del citado Decreto.

b) Residuos de construcción y demolición.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición, y el Decreto 73/20102, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, el proyecto de ejecución de las obras de urbanización que se deriven del presente instrumento de planeamiento incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el artículo 4 de dicho Real Decreto.

De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo las obligaciones que le incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra. Este plan formará parte de los documentos contractuales de la obra.

Según lo establecido en el artículo 80 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, para el otorgamiento de la licencia municipal de obras, las personas o entidades productoras tendrán que constituir a favor del Ayuntamiento una fianza o garantía financiera equivalente, a fin de asegurar la correcta gestión de los residuos generados. El importe de la garantía a depositar se calculará de acuerdo a lo establecido en el artículo 81 del citado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Los residuos de construcción y demolición originados en la obra se destinarán, preferentemente, a operaciones de reutilización, reciclado u otras formas de valorización. No podrán depositarse en vertedero los residuos de construcción y demolición generados en la obra que no hayan sido sometidos a alguna operación de tratamiento previo. Esto no será aplicable a los residuos inertes cuyo tratamiento sea técnicamente inviable.



Deberá tenerse constancia documental de la entrega de los residuos de construcción y demolición a un gestor, en el que figure la identificación del poseedor y del productor de los mismos, la obra de procedencia, el número de licencia de la obra, la cantidad en toneladas o metros cúbicos y el tipo de residuos entregados, según el código de la Lista Europea de Residuos.

Si se pretendiera, o llegara el caso, que la valorización de los suelos no contaminados excavados, y otros materiales excavados excedentes procedentes de la obra (LER 17 05 04), se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización derivadas del presente instrumento de planeamiento, se estará a lo dispuesto en la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre, debiendo tener en cuenta que los materiales naturales excavados deberán cumplir las características establecidas en la citada Orden, en particular lo dispuesto en su artículo 3. Las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante esta Delegación Territorial, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 5 de la mencionada Orden.

Si, por el contrario, se pretendiera, en algún momento, valorizar en la obra residuos del citado código LER 17 05 04, procedentes de otros emplazamientos, del mismo modo, la persona física o jurídica que tenga la intención de llevar a cabo la valorización deberá presentar la mencionada comunicación previa, según lo preceptuado en el artículo 5 de la Orden APM/1007/2017, de 10 de octubre.

Los residuos se mantendrán en todo momento en condiciones de higiene y seguridad, evitando la mezcla de fracciones ya seleccionadas que impidan o dificulten su posterior valorización o eliminación.

c) Producción de residuos no peligrosos

En caso de que durante la ejecución de las obras se generen residuos no peligrosos de competencia municipal, éstos serán puestos a disposición de la Entidad Local, en los términos que establezcan las ordenanzas municipales. En todo caso, sin perjuicio de las obligaciones impuestas en las respectivas ordenanzas, se deberá actuar de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía: separar las fracciones de residuos en origen, utilizar correctamente los contenedores de residuos domésticos, evitando la mezcla de diferentes tipos de residuos, no depositando los residuos en lugares distintos a los fijados e informar a la Entidad local sobre el origen, cantidad y características de aquellos residuos municipales que, por sus particularidades, pueden producir trastornos en el transporte y recogida, debiendo adecuarlos para su entrega, en los términos establecidos por la administración local.

En caso de que se produzcan residuos no peligrosos en cantidad superior a 1.000 toneladas/año, la actividad será objeto de comunicación previa al inicio de la misma, por parte de la empresa que ejecute las obras, y de inscripción en el registro, conforme a lo dispuesto en el artículo 17 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo.

Respecto a los residuos vegetales, los residuos provenientes del desbroce podrán ser aprovechados, valorizados como leña o biomasa o retirados a planta de tratamiento autorizada, siempre cumpliendo las prescripciones del mencionado Decreto 73/2012, de 20 de marzo.



El Proyecto de Urbanización deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de los contenedores de residuos, en la proporción que resulte de la población servida. Su disposición dentro de la urbanización será tal que su utilización por los usuarios y por los servicios de recogida no entorpezca la circulación.

Relativo al uso comercial previsto, aunque inicialmente no se prevé, en caso de implantación de una gran superficie comercial, deberá tenerse en cuenta la adopción de medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares, como oficinas y zonas comunes, de acuerdo a lo establecido en el artículo 103.4 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

d) Punto Limpio

De acuerdo a la Disposición adicional tercera del Decreto 73/2012, de 22 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía, sobre la reserva de suelo para la construcción de puntos limpios, ésta establece que deberá estar prevista en los instrumentos de planeamiento urbanístico, especialmente en los ámbitos industriales se implantará un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo, conforme a lo establecido en el artículo 103.3 de Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Dado el tamaño del suelo destinado a uso productivo, con gran concentración de actividades industriales o empresariales productores de residuos, al que hay que sumar el suelo ya existente y colindante, se considera oportuna y necesaria la exigencia de reserva de un suelo específico para la construcción de un punto limpio industrial, ya que como el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, establece en el articulado que desarrolla el Título VI dedicado a los Puntos Limpios, es objetivo de la administración local fomentar la recuperación de los residuos, un reciclado de alta calidad y la valorización de los materiales contenidos en los mismos, disponiendo de las infraestructura necesarias.

A tales efectos se prevé el correspondiente punto limpio.

e) Protección del suelo

Como principio director de prevención y corrección de impactos ambientales deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación. Para ello será preceptiva la señalización de las zonas de actuación de las obras y sus límites a fin de evitar daños innecesarios en los terrenos limítrofes. Se procederá a la delimitación de las zonas de ocupación temporal y permanente, de forma que el movimiento de maquinaria quede ceñido a la superficie señalizada.

Se prohíbe que en el ámbito de las obras se realicen labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente no puedan realizarse en centro autorizado y se disponga al efecto un área pavimentada para la realización de las mismas.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos y materiales (sacos de material absorbente, barreras de protección, etc.) que aseguren



una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, actuando sobre el foco de vertido, así como su propagación y posterior recogida y gestión.

Cualquier incidente del que pueda derivarse contaminación del suelo, deberá notificarse de inmediato a la Delegación Territorial, proceder a labores de limpieza o retirada del suelo afectado y entregar los residuos generados a gestor autorizado. Una vez efectuadas las labores de limpieza, el titular queda obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados, que a partir de datos o análisis permita evaluar el posible grado de contaminación del suelo. En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos procedentes de la maquinaria hacia el suelo (generación de episodios contaminantes sobrevenidos), se estará a lo dispuesto en el Título VI - Actuaciones Especiales, Capítulo 1 - Actuaciones en Casos Sobrevenidos, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento del régimen aplicable a los suelos contaminados, de forma tal que se priorice la limitación de la extensión de la contaminación.

1.6. Medidas en materia de vías pecuarias.

Según el informe ambiental estratégico se considera adecuada la delimitación de las vías pecuarias existentes si bien el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

1.7. Medidas en materia de cambio climático.

Para garantizar una coherencia con lo establecido en el programa de mitigación del plan andaluz de acción por el clima se establecen las siguientes medidas de reducción de emisión de gases de efecto invernadero y de incremento en la capacidad de sumidero del ámbito.

a) Medidas de reducción de emisión de gases de efecto invernadero

Se establecerán en el viario dispositivos y/o señales para reducir la velocidad de los vehículos.

Se utilizarán en las edificaciones materiales de alto albedo (claros y reflectantes de la luz solar) que pueden permitir reducir la necesidad de refrigeración en verano, aunque deben tenerse en cuenta las consideraciones de orden estético.

Las edificaciones cumplirán con los requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.

Para la iluminación diurna del interior de los edificios se potenciará en su diseño la luz natural (solar) para todas sus dependencias de manera que la iluminación artificial sea considerada como apoyo o de emergencia para las horas diurnas, utilizando claraboyas, siempre que el diseño lo permita, reduciendo así el consumo de electricidad.

Las luminarias empleadas en el alumbrado público serán de mínimos consumos e incorporarán dispositivos fotoeléctricos que regulen el encendido-apagado.



Se reducirán las emisiones por consumo eléctrico en los nuevos edificios que se ejecuten en el ámbito del Plan Parcial mediante sistemas de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables para uso propio o suministro a la red, instalando captadores solares térmicos en la superficie de cubierta de los edificios no transitable o accesible únicamente para conservación. La potencia a instalar de estos sistemas será igual como mínimo la potencia mayor de las resultantes de estas dos expresiones establecidas en el Documento Básico HE Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación:

$$P_1 = F_{pr,el} \cdot S$$

$$P_2 = 0,1 \cdot (0,5 \cdot S_c - S_{oc})$$

donde,

- P - potencia mínima a instalar [kW];
- $F_{pr,el}$ - factor de producción eléctrica, que toma valor 0,005 para uso residencial privado y 0,010 para el resto de usos [kW/m²];
- S - superficie construida del edificio [m²];
- S_c - superficie de cubierta no transitable o accesible únicamente para conservación [m²];
- S_{oc} - superficie de cubierta no transitable o accesible únicamente para conservación ocupada por captadores solares térmicos [m²].

Para justificar que un edificio cumple estas exigencias los documentos de proyecto incluirán la potencia de generación eléctrica total necesaria y la potencia a instalar mínima exigible de sistemas de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables.

Además, en los edificios se instalarán sistemas de conducción de cables que permitan el futuro suministro a estaciones de recarga de vehículos eléctricos para al menos el 20% de las plazas de aparcamiento.

Asimismo, se establecerán unas dotaciones mínimas para la infraestructura de recarga de vehículos eléctricos en el viario público instalando una estación de recarga por cada 40 plazas de aparcamiento situadas.

b) Medidas para el incremento en la capacidad de sumidero del ámbito

Para determinar estas medidas se ha tenido en cuenta la metodología del cálculo de las absorciones de CO₂ de la "Guía para la estimación de absorciones de dióxido de carbono del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico".

Esta metodología distingue entre cálculos ex ante y cálculos ex post y proporciona estimaciones para todas las especies forestales arbóreas de España.

En ambos casos, la metodología de cálculo propuesta se encuentra en el marco de las directrices y orientaciones sobre buenas prácticas del Grupo Intergubernamental de Expertos sobre el Cambio Climático (IPCC), utilizadas a su vez en la elaboración del Inventario Nacional de gases de efecto invernadero de España.



Para este caso en concreto se realizará el cálculo EX ANTE, el cual se realiza en base a estimaciones del crecimiento de las especies para el periodo de permanencia del proyecto.

Este dato permite conocer de manera aproximada cuáles serán las absorciones que conseguirán las plantaciones que se llevarán a cabo en la innovación.

c) Metodología del cálculo: Base científica

Se considera la siguiente fórmula de las Orientación sobre Buenas Prácticas en el Sector Cambio de Uso de la Tierra y la Silvicultura de 2003 del IPCC (en adelante, GPG-LULUCF 2003), como punto de partida para el cálculo de las absorciones de dióxido de carbono.

$$\Delta C = \Delta C_{BV}$$

Para los cálculos se tendrá en cuenta únicamente la variación de las reservas de carbono en la biomasa viva (ΔC_{BV}), incluyendo biomasa sobre el suelo y bajo el suelo. Ésta será función del crecimiento y de las pérdidas, es decir:

$$\Delta C = \Delta C_{BV} = \Delta C_{CRECIMIENTO} + \Delta C_{FPÉRDIDAS}$$

Donde:

$\Delta C_{CRECIMIENTO}$: aumento de las reservas de carbono en la biomasa viva sobre el suelo y bajo el suelo por efecto del crecimiento, en t C.

$\Delta C_{FPÉRDIDAS}$: disminución de las reservas de carbono en la biomasa viva por efecto de las pérdidas derivadas de la recolección, de la recogida de leña y de las perturbaciones, en t C (signo negativo).

Las pérdidas quedarán incluidas en la fórmula de forma implícita ya que los cálculos se hacen en función del número de pies que previsiblemente permanecerán transcurrido un número determinado de años.

Así, la fórmula que expresa la variación de las reservas de carbono por pie, y que será la fórmula utilizada para realizar los cálculos ex ante, queda de la siguiente manera:

$$\Delta C_{pie} = \Delta C_{BV} = \Delta C_{CRECIMIENTO} = \sum [Vn_{CC} \cdot FC \cdot FEBxD \cdot (1 + R)]$$

Donde:



- n : nº de años (edad del ejemplar)
- V_{ncc} : volumen maderable con corteza según especie para el año n en m^3
- FC : fracción de carbono de la materia seca, en $tC / t m.s.$
- FEB : factor de expansión de biomasa para convertir el incremento neto anual (incluida la corteza) en incremento de biomasa arbórea sobre el suelo, sin dimensiones.
- D : densidad madera básica, en $t m.s. / m^3$
- R : relación raíz-vástago, sin dimensiones

d) Cálculo en base al tipo de gestión

Aplicando la metodología expuesta en el apartado anterior obtendríamos las absorciones que se espera, alcance un ejemplar de una especie concreta para un periodo determinado.

A nivel de proyecto, en caso de que al finalizar este periodo la masa forestal permanezca, las absorciones se calcularán multiplicando los datos unitarios según especie, por el número de pies que se prevé que existan al final de dicho periodo.

Sin embargo, en función de cuál sea el objetivo de la repoblación, en ocasiones el periodo de permanencia del proyecto será superior al turno de corta previsto. Si este fuera el caso, sólo podrá considerarse que estas repoblaciones producen absorciones si la masa se repone una vez cortada. Aun así, como veremos a continuación, las absorciones que se estima que se produzcan en estos casos, serán inferiores a las que se producirían en caso de que la masa no se cortase.

De esta manera, se distinguen dos metodologías de cálculo en función del tipo de gestión llevada a cabo

- ✚ El fin de la repoblación no es productivo o bien, el turno de corta previsto sea superior al periodo de permanencia.
- ✚ Repoblaciones de aprovechamiento intensivo cuyo turno de corta es inferior al periodo de permanencia.

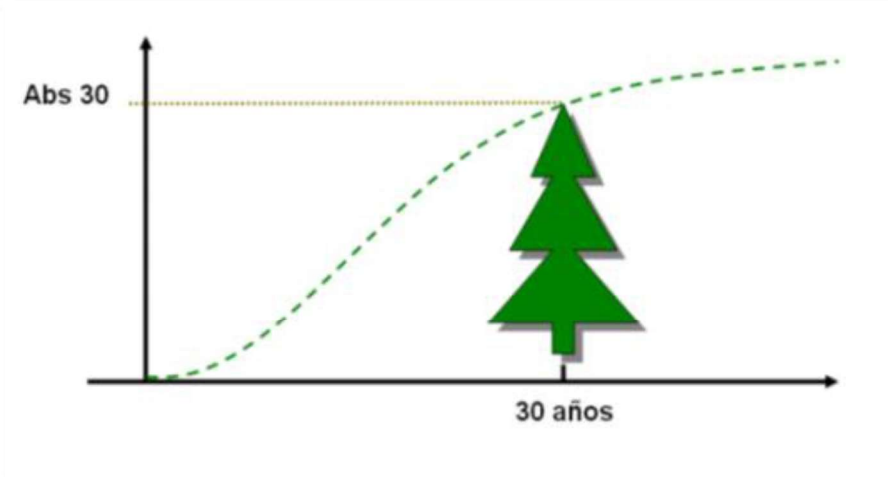
Para el caso concreto del presenta Plan Parcial se ha considernado el cálculo para el caso "sin aprovechamiento maderero o aprovechamiento no intensivo".

En este caso, se aplicará la fórmula expuesta anteriormente introduciendo el número de pies de cada especie que se espera, exista al final del periodo de permanencia.

Aunque durante los años transcurridos hasta alcanzar el periodo de permanencia puedan producirse pérdidas de biomasa (extracciones de madera por claras, clareos, etc.) que supondrían las correspondientes pérdidas de CO₂ absorbido, éstas vienen implícitas en la fórmula ya que, el número de pies de cada especie que hay que introducir en la misma es el que se prevé que exista al final del periodo de permanencia teniendo en cuenta las posibles pérdidas que se produzcan por marras, mortalidad natural, trabajos selvícolas, etc.



Gráficamente, las absorciones logradas a lo largo del tiempo, seguirían el patrón que se muestra en la figura, que se asemejan a las curvas sigmoideas que definen el crecimiento en volumen de los árboles a lo largo del tiempo:



Para la estimación del cálculo en el caso de la presente innovación, se ha empleado la hoja de cálculo de absorciones EX ANTE en su versión 4 del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente que se encuentra actualmente disponible.

Los criterios de selección de las especies para la plantación y creación del sumidero de CO₂ han sido:

- Especies autótonas de la zona de actuación.
- Especies con gran potencial de absorción de carbono a los 30 años.

Considerando lo anterior las especies seleccionadas para la creación del sumidero son:

| Especies | Número de especies recomendado por ha | Porte |
|-------------------------------|---------------------------------------|--------|
| Populus alba (Álamo blanco) | 150 | 1,50 m |
| Olea europaea (acebuche) | 150 | 1,50 m |
| Ceratonia siliqua (algarrobo) | 150 | 1,50 m |

A continuación, se adjunta una imagen con las toneladas de CO₂ absorbidos por cada pie de los ejemplares mencionados a 20-25-30-35-40 años vista.

| Especie | Absorciones acumuladas estimadas (t CO ₂ /pie) | | | | | Fuente |
|-----------------------------|---|---------|---------|---------|---------|--------|
| | 20 años | 25 años | 30 años | 35 años | 40 años | |
| Populus alba (Álamo blanco) | 0,21 | 0,46 | 0,67 | 0,92 | 1,26 | |



| Especie | Absorciones acumuladas estimadas (t CO ₂ /pie) | | | | | Fuente |
|-------------------------------|---|---------|---------|---------|---------|---|
| | 20 años | 25 años | 30 años | 35 años | 40 años | |
| Olea europaea (acebuche) | 0,04 | 0,05 | 0,08 | 0,10 | 0,11 | Tabla 201 del IFN3 y Anexo 2 (frondosas) IFN1 (2) |
| Ceratonía siliqua (algarrobo) | 0,06 | 0,08 | 0,09 | 0,11 | 0,12 | |

e) Aplicación específica de plantación en las zonas verdes

Las zonas verdes que se crearán tienen una superficie de 102.775,45 m². Con las recomendaciones de tasa de plantación, para crear un bosque de captura de CO₂, y según las densidades medias que pueden considerarse de 150 pies/ha el resultado recomendado para la plantación sería: 10,2775 x 150 = 1.542 ejemplares arbóreos.

Tomando en consideración las absorciones acumuladas estimadas de CO₂ a 30 años para cada ejemplar arbóreo y teniendo en cuenta que se plantarían 1.542 ejemplares en toda la zona verde máxima aprovechable se estima que a 30 años estas plantaciones habrán absorbido las siguientes cantidades de CO₂:

| Especie | Número de ejemplares a plantar | Absorción acumulada estimada de CO ₂ (t CO ₂ /pie) a 30 años | Absorción total a 30 años (t CO ₂) |
|-------------------------------|--------------------------------|--|--|
| Populus alba (Álamo blanco) | 200 | 0,67 | 134 |
| Olea europaea (acebuche) | 671 | 0,08 | 53,68 |
| Ceratonía siliqua (algarrobo) | 671 | 0,09 | 60,39 |
| Total | 1.542 | | 248,07 |

f) Criterios para la plantación

- El acondicionamiento previo del terreno se realizará manteniendo el carácter natural del suelo en la mayor medida posible.
- Los ejemplares de "Populus alba" se plantarán a lo largo de la ribera del Arroyo de la Villa, en las zonas verdes 5.4 y 8.3, sin afectar a la vegetación ya existente.
- En cada parcela de zona verde se mezclarán ejemplares de "Olea europaea" y de "Ceratonía siliqua". No obstante, teniendo en cuenta que en parte del sector existe actualmente un gran número de ejemplares de olivos, cuyas características son similares a la especie "Olea europea" (acebuche), deberán mantenerse en las zonas verdes aquellos ejemplares ya existentes y serán trasladados a estas todos aquellos ejemplares que se vean afectados por las parcelas edificables y por las obras de urbanización. Dichos ejemplares computarán para la densidad recomendada de población y, si superan la cantidad de los 671 ejemplares recomendados de "Olea Europaea", el número de



algarrobos que se plantará será el que reste hasta completar el mínimo total de 671 ejemplares que se proponen de estos.

- Se recomienda que las plantaciones se ejecuten en otoño, concretamente entre octubre y noviembre.
- Las plantas procederán de vivero, con el porte indicado en la tabla anterior.
- Cada ejemplar plantado contará con su correspondiente tutor y protector.
- Se realizará una reposición de marras para garantizar la viabilidad y mantenimiento a largo plazo.
- Una vez ejecutadas las plantaciones se procederá a realizar dos riegos, seguidamente, se ejecutarán jornadas de riegos periódicos durante un año, dichos riegos se intensificarán al doble en época estival, con un total de riegos de 23 tal y como se expone en el siguiente calendario.

| MESES | O | N | D | E | F | M | A | M | J | J | A | S |
|-------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1º Riego | 1 | | | | | | | | | | | |
| 2º Riego | | 1 | | | | | | | | | | |
| Riegos de mantenimiento | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 2 | 4 | 4 | 4 | 2 |

- Se establecerá un plan de vigilancia ambiental para el seguimiento de la plantación donde se valoren los siguientes aspectos:
 - Grado de naturalización de las zonas verdes con la plantación realizada y actuaciones a ejecutar, en su caso, para potenciarla.
 - Supervivencia y necesidades de cambios sobre la dinámica de plantación y su mantenimiento.
 - Seguimiento y control de actuaciones de mantenimiento, riegos, plagas y enfermedades.



CAPÍTULO 2. MEDIDAS EN MATERIA DE AGUAS.

En cuanto a los recursos hídricos se deberán respetar las limitaciones establecidas, sin incrementar en ningún caso los recursos contemplados para el municipio de origen del agua, siguiendo las indicaciones de Empresa Suministradora y/o Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande.

En cuanto a los posibles impactos que pudieran afectar a la hidrología, por probabilidad de existencia de vertidos accidentales o disminución de la capacidad de la recarga del acuífero por aparición de suelos asfaltados, se deberán adoptar medidas que procuren evitar la producción de estos vertidos accidentales. Así en la fase de construcción se deberán adecuar zonas específicas para el cambio de aceites y otros efluentes que se utilicen. En definitiva, se deben adoptar medidas de gestión adecuadas para el vertido de los residuos líquidos o sólidos que se generen, comprensivas tanto para la fase de construcción como para la fase de funcionamiento.

En cuanto a las infraestructuras del ciclo integral del agua se han de seguir las prescripciones del Excmo. Ayto. de Alhaurín el Grande y Empresa Suministradora, en dicho ámbito. Se establece la obligación de realizar red separativa, con las características que dicho Organismo requiera.

El posterior proyecto de urbanización desarrollará las redes de abastecimiento internas del Sector.

Los abastecimientos de agua potable actuales y futuros deben estar garantizados por el acto o planeamiento urbanístico, tanto en cantidad como en calidad, a través de título concesional o reserva de recursos que incluirán informe de salud.

En cuanto a los depósitos, su capacidad mínima debe ser la correspondiente a la demanda en periodo punta de un día y medio, ya sea para posibilitar operaciones de mantenimiento como de avería.

En cualquier caso, se deben de establecer mecanismos de mejora en la reducción de los consumos hídricos del funcionamiento de las nuevas edificaciones y del riego de las zonas verdes y mejora de la eficiencia de las propias instalaciones.

Es importante en este sentido dar formación que permita sensibilización respecto a la necesidad de disminuir el consumo, y dotar a la infraestructura de medidas que fomenten el ahorro, como perlizadores en grifos, cisternas ecológicas, xerojardinería para zonas verdes, reduciendo consumos de agua, riego por goteo para áreas verdes. En cualquier caso, se deberán adoptar las medidas necesarias para la sobresaturación de las redes.

Asimismo, el posterior proyecto de urbanización desarrollará las redes de saneamiento, de Residuales y Pluviales, internas del Sector.

En relación al vertido de aguas pluviales el vertido se hará a la cuenca del cauce limítrofe y su entrega se efectuará en la franja de Dominio Público de este o, en su defecto, en el eje de la traza de la cuenca.

Cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de la Administración Hidráulica de acuerdo con en el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: "los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca



para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9 bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis.



CAPÍTULO 3. MEDIDAS EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.

Con carácter general, cuando con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase se descubran restos arqueológicos, el descubridor, director de obra, empresa constructora o promotor, deberá comunicarlo al Ayuntamiento o a la Delegación Territorial competente en materia de Cultura en el plazo de 24 horas (artículo 50.1, Ley 14/2007), pudiendo llevar aparejada la paralización inmediata de las obras. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a dos meses se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa (artículo 50.5, Ley 14/2007). Cuando no existan yacimientos arqueológicos detectados, tan pronto se descubra su existencia la Corporación Municipal tomará las medidas suficientes que garanticen su protección. No obstante, lo anterior, y dado el carácter abierto del catálogo de yacimientos arqueológicos aportado a este Plan Parcial, se deberá incorporar al catálogo cualquier vestigio y/o yacimiento arqueológico que pudiera ponerse de manifiesto, en cuyo caso el Ayuntamiento recabará la ayuda técnica necesaria para su inclusión en el mismo, si es pertinente, dando cuenta a la Delegación Territorial competente en materia de Cultura.

Mediante resolución de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga de 7 de mayo de 2012 se adoptaron los niveles de protección B y C para determinadas zonas arqueológicas del ámbito de actuación, estableciéndose prescripciones para la conservación de los bienes etnológicos, siendo unas y otros catalogados, incluyéndose sus Fichas de Catalogo como Anexo a esta Normativa. Se recoge, además, un área de suelo que no pudo prospectarse en los trabajos acometidos el 18 de abril de 2012 y recogidos en la memoria correspondiente. Para dicha área se determinó una actividad de control previo de movimiento de tierras, de que la que podrían deducirse nuevas medidas de protección.

Posteriormente, tras la segunda aprobación provisional del Plan Parcial de fecha 23 de diciembre de 2021, se ha emitido informe por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga con fecha 1 de diciembre de 2022. En este informe se considera viable el Plan Parcial condicionado a la ejecución de las siguientes medidas encaminadas a la protección del patrimonio arqueológico y etnológico:

Protección Arqueológica y Etnológica:

De acuerdo con las determinaciones del artículo 308 de las Normas del PGOU de Alhaurín el Grande referentes al Área de Protección Arqueológica nº 13 "La Mata" representada en el Plano de Información i.18 "Protección Arqueológica" de este Plan Parcial, y con la Resolución del Delegado Provincial de la Consejería de Cultura en Málaga, de fecha 7 de mayo de 2012, son bienes arqueológicos y etnológicos, sometidos a la los niveles de protección y normativa que a continuación se determina, los siguientes:

- Protección arqueológica:

· Zonificación Arqueológica Tipo B para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 1, 2 y 3", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Excavación con Sondeos.



- Zonificación Arqueológica Tipo C, para los yacimientos denominadas "La Mata" y "La Mata 3 y 4", en los que es necesaria la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.
- En la zona denominada "Parcelas no prospectadas" se dispone la realización de una Actividad Arqueológica Preventiva de Control Arqueológico de Movimientos de Tierras.
- Protección etnológica:
 - Veredas de Antequera y de Sesmo. Estos elementos han sido catalogados como bienes etnológicos sometidos a Protección Etnológica Parcial (PEP). Por su condición de vías pecuarias y, consiguientemente, suelos no urbanizables protegidos, son exteriores al Sector de suelo urbanizable ordenado por este Plan Parcial, que no tiene poder por tanto para establecer determinaciones sobre estos elementos. No obstante, por su contigüidad y con finalidad cautelar se refieren aquí y se incluyen sus Fichas de Catalogo como Anexo a esta Normativa.
 - Era de Vallehermoso y Pozo de la Mata, ambas con Protección Etnológica Parcial, que protege elementos específicos de los bienes considerados, pudiendo no quedar vinculados al lugar donde se encuentran cuando su conservación no ofrezca las debidas garantías de efectividad. La protección parcial conlleva la posibilidad de traslado de los elementos a zona adecuada si no se garantiza su oportuna conservación in situ. Su destino será la Zona Libre Pública ZV-7.9, que se configurará reproduciendo valores rurales que den sentido a la conservación del elemento. El proyecto de traslado requerirá informe previo favorable de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

Las actividades arqueológicas indicadas, Control Arqueológico de Movimientos de Tierras y Excavación con Sondeos, deberán ser tramitadas previamente por la Delegación Territorial de Turismo, Cultura y Deporte de Málaga y realizadas por técnico competente (arqueólogo), de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (BOJA, nº. 134, de 15 de julio de 2003).



CAPÍTULO 4. MEDIDAS EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

El ámbito de este Plan Parcial de Ordenación está incluido en su totalidad en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, y principalmente afectado por la Superficie de Aproximación Frustrada ILS/DME, RWY 32, como se representa en el Plano de Proyecto p.16 "Servidumbres Aeronáuticas". En consecuencia, las líneas de nivel de las superficies limitadoras así representadas determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), modificaciones del terreno u objetos fijos (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de los vehículos.

Conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores -incluidas las palas-, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.



ANEXO A LA NORMATIVA: FICHAS DE CATALOGO DE BIENES ARQUEOLÓGICOS Y ETNOLÓGICOS

Incluidas por Resolución de Fecha 07.05.12 del Delegado Provincial en Málaga de la
Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.



FICHA 1

| CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALHAURÍN EL GRANDE | | Hoja nº 1 |
|---|---|---|
| PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN COMÚN: LA MATA | | TOPONIMIA: VALLE HERMOSO |
| OTRAS DENOMINACIONES: | | |
| ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.066 | ESCALA: (1:10.000), HOJA Nº: (1.066), 3-1 | COTAS (S.N.M.): 170 |
| LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: ARCILLAS, CONGLOMERADOS | LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS (LOCALMENTE MARGAS), DEL MIOCENO-PLIOCENO | |
| CULTIVOS: OLIVOS, ALMENDROS | PROPIEDAD: PRIVADA, PÚBLICA | TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA |
| CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: MESETA ALOMADA DE SUP. SUAVE | VISIBILIDAD: BUENA | USOS DEL SUELO: AGRÍCOLA |
| ACCESOS: POR CARRETERA DESDE ALHAURÍN EL GRANDE A COÍN | | PUNTOS DE AGUA: RÍO DE LA VILLA |
| FECHA DOCUMENTACIÓN: DE ANTIGUO | ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA, TSH, TSC | CONSERVACIÓN: MALO |
| OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, FERROCARRIL, CARRETERA, CASAS, POSTES ELÉCTRICO, HUELLAS DETECTOR, PILETA DE OPUS SIGNINUM, SILLARES, TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, CERÁMICA COMÚN, ÁNFORAS, DOLIA, ETC. | | INFORMACIÓN CATASTRAL: POLÍGONO: 23 PARCELAS: 27, 28, 29, 46 POLÍGONO: 27 PARCELAS: 118, 119, 120, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 136, 178, 179 |
| REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA | | |
| PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA | | |
| SECUENCIA CULTURAL: ROMANO | | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: (RODRÍGUEZ DE BERLANGA, 1902, 4; GOZALBES CRAVIOTO, 1986, 362 | |
| CALIFICACIÓN DEL SUELO: | | |
| SUPERFICIE PROTEGIDA-A: | SUPERFICIE PROTEGIDA-B: 2.708, 67 m2 | SUPERFICIE PROTEGIDA-C: 57.984,27 m2 |
| DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA | | LOCALIZACIÓN |
|  | | |
| COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES: | | |



| ZONIFICACIÓN ARQ. B | ZONIFICACIÓN ARQ. C | | | | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|--|--|--|--|--|
| .- 349.004,20- 4.058.276,20 | 1.- 348878,79- 4058310,1 3 | 2.- 349114,19- 4058259,20 349107,37- 4058261,44 349088,67- 4058265,23 2 348829,60- 4058267,1 6 348810,96- 4058234,2 2 348793,07- 4058196,9 7 348819,60- 4058138,7 0 348852,22- 4058169,9 1 348879,05- 4058191,9 6 348889,84- 4058200,9 4 348903,09- 4058215,3 2 348910,96- 4058230,1 4 348910,91- 4058237,1 6 348903,03- 4058266,7 7 348899,40- 4058275,4 8 348884,87- 4058303,2 8 | 349114,19- 4058259,20 349107,37- 4058261,44 349088,67- 4058265,23 349068,12- 4058267,51 349049,59- 4058267,69 349031,68- 4058266,74 349006,46- 4058262,69 348989,52- 4058271,72 348971,63- 4058290,35 348937,19- 4058360,91 348900,64- 4058421,43 348875,84- 4058465,61 348852,31- 4058502,48 348867,25- 4058514,88 348890,78- 4058533,32 | 348912,40- 4058542,22 348946,47- 4058554,05 348983,99- 4058565,18 348997,02- 4058524,49 349008,15- 4058494,93 349018,33- 4058476,17 349026,60- 4058452,02 349033,27- 4058433,58 349044,72- 4058422,77 349052,97- 4058405,61 349055,73- 4058392,06 349055,20- 4058385,75 349096,29- 4058383,87 349116,16- 4058345,28 349117,06- 4058317,68 | 3.- 349152,11- 058230,79 349136,67- 4058238,06 349119,28- 4058244,87 349090,68- 4058251,26 349068,98- 4058253,14 349044,02- 4058252,19 349022,34- 4058249,99 349000,76- 4058245,17 348987,20- 4058240,54 348967,19- 4058231,43 348950,22- 4058221,37 348935,32- 4058210,66 348918,03- 4058196,10 348883,93- 4058165,94 348950,81- 4058176,32 348951,78- 4058176,62 348963,74- 4058181,82 348960,96- 4058197,64 348972,97- 4058199,75 348975,71- 4058184,12 348988,82- 4058186,61 348991,76- 4058187,17 348990,50- 4058197,16 348990,18- 4058197,26 | 348989,53- 4058202,13 348999,58- 4058203,38 349008,99- 4058204,13 349011,41- 4058204,76 349010,69- 4058207,64 349010,06- 4058210,06 349018,74- 4058212,19 349020,20- 4058206,88 349035,62- 4058210,92 349039,82- 4058211,37 349040,88- 4058217,90 349049,89- 4058215,54 349052,41- 4058215,21 349056,28- 4058215,36 349073,99- 4058217,65 349074,40- 4058217,16 349074,73- 4058216,97 349075,52- 4058216,73 349092,41- 4058219,29 349107,27- 4058221,66 349125,43- 4058224,63 349142,72- 4058227,19 349153,86- 4058229,14 349153,81- 4058229,51 |



FICHA 2

| CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALHAURÍN EL GRANDE | | Hoja nº 2 |
|--|---|--|
| PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN COMÚN: LA MATA-1 | | TOPONIMIA: VALLEHERMOSO |
| OTRAS DENOMINACIONES: | | |
| ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.038 | ESCALA: (1:10.000), HOJA Nº: (1.038), 3-1 | COTAS (S.N.M.): 152 |
| LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: ARCILLAS | LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS (LOCALMENTE MARGAS), DEL MIOCENO-PLIOCENO | |
| CULTIVOS: OLIVOS | PROPIEDAD: PRIVADA | TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE ASENTAMIENTO |
| CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE | VISIBILIDAD: BUENA | USOS DEL SUELO: AGRÍCOLA |
| ACCESOS: DESDE VÍA PECUARIA VEREDA DE ANTEQUERA | | PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE LA VILLA |
| FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2012 | ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA, TSH | CONSERVACIÓN: N: MALO |
| OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, CERÁMICA COMÚN, UN PEQUEÑO RESTO DE BORDE DE TSH. NO DESCARTAMOS LA POSIBILIDAD DE QUE LA CERÁMICA VENGA DE UNA ZONA MÁS ALTA (LA MATA), POR SU GRAN FRAGMENTACIÓN. | | INFORMACIÓN CATASTRAL: POLÍGONO: 005 PARCELA: 234, 235 |
| REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA | | |
| PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA | | |
| SECUENCIA CULTURAL: ROMANO | | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN DEL SUELO: | REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: | |
| SUPERFICIE PROTEGIDA-A: | SUPERFICIE PROTEGIDA-B: | SUPERFICIE PROTEGIDA-C: 13.480.64 m2 |
| DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA | | LOCALIZACIÓN |
|  | | |
| COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES: | | |



| ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA A | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA B | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA C | |
|-----------------------------|-----------------------------|--|--|
| 1.- | 1.- | 1.- 349242,38- 4058440,71 349252,01- 4058410,63 349265,89- 4058368,77 349276,95- 4058331,87 349283,76- 4058305,53 349291,06- 4058277,09 349296,94- 4058245,54 349300,22- 4058220,85 349308,22- 4058227,43 | 349319,04- 4058238,01 349326,80- 4058249,77 349334,33- 4058271,16 349340,21- 4058296,09 349342,79- 4058315,60 349342,56- 4058344,28 349342,08- 4058370,02 349339,73- 4058386,00 349335,26- 4058403,16 |



FICHA 3


| | | |
|--|---|--|
| CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALHAURÍN EL GRANDE | | Hoja nº 3 |
| PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN COMÚN: LA MATA-2 | | TOPONIMIA: VALLEHERMOSO |
| ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.038 | ESCALA: (1:10.000), HOJA Nº: (1.038), 3-1 | COTAS (S.N.M.): 160 |
| LITOLOGÍA DEL YACIMIENTO: ARCILLAS | LITOLOGÍA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS (LOCALMENTE MARGAS), DEL MIOCENO-PLIOCENO | |
| CULTIVOS: OLIVOS, ALMENDROS, NARANJOS | PROPIEDAD: PRIVADA | TIPO DE YACIMIENTO: PROBABLE ASENTAMIENTO |
| CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE | VISIBILIDAD: BUENA | USOS DEL SUELO: AGRÍCOLA |
| ACCESOS: POR CARRETERA DE ALHAURÍN EL GRANDE A COÍN | | PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE LA VILLA |
| FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2012 | ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA | CONSERVACIÓN: N: MALO |
| OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA, CARRETERA, CASA, CERCA METÁLICA, TÉGULAS, LADRILLOS, ÍMBRICES, CERÁMICA COMÚN | | INFORMACIÓN CATASTRAL: POLÍGONO: 27 PARCELAS: 130, 131, 132, 133, 141 |
| REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA | | |
| PROPUESTAS: SONDEOS ARQUEOLÓGICOS PREVIOS A CUALQUIER TIPO DE DESARROLLO QUE IMPLIQUE MOVIMIENTOS DE TIERRA | | |
| SECUENCIA CULTURAL: ROMANO | | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: B-C |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: | REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: | |
| CALIFICACIÓN DEL SUELO: | | |
| SUPERFICIE PROTEGIDA-A: | SUPERFICIE PROTEGIDA-B: 4.444,48 m2 | SUPERFICIE PROTEGIDA-C: 28.006,46 m2 |
| DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA | | LOCALIZACIÓN |
|  | | |
| COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES: | | |



| ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA A | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA B | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA C |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1.- | 1.- | 1.- |
| | 349114,19-4058259,20 | 349277,18- 349177,78- |
| | 349127,60-4058254,79 | 4058295,44 4058265,24 |
| | 349149,91-4058245,35 | 349263,86- 349165,54- |
| | 349165,70-4058236,14 | 4058345,12 4058265,76 |
| | 349165,54-4058265,76 | 349245,16- 349165,70- |
| | 349177,78-4058265,24 | 4058399,56 4058236,14 |
| | 349178,30-4058329,19 | 349233,24- 349173,95- |
| | 349117,06-4058317,68 | 4058436,95 4058230,88 |
| | | 349157,91- 349192,10- |
| | | 4058403,90 4058215,17 |
| | | 349126,47- 349211,89- |
| | | 4058389,81 4058192,95 |
| | | 349096,29- 349225,98- |
| | | 4058383,87 4058172,64 |
| | | 349116,16- 349298,87- |
| | | 4058345,28 4058174,80 |
| | | 349117,06- 349295,88- |
| | | 4058317,68 4058195,48 |
| | | 349178,30- 349287,48- |
| | | 4058329,19 4058246,95 |



FICHA 4

| CATÁLOGO DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALHAURÍN EL GRANDE | | Hoja nº 4 |
|---|---|--|
| PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN COMÚN: LA MATA-3 | | TOPONIMIA: VALLEHERMOSO |
| OTRAS DENOMINACIONES: | | |
| ESCALA: (1:50.000), HOJA Nº: 1.038 | ESCALA: (1:10.000), HOJA Nº: (1.038), 3-1 | COTAS (S.N.M.): 145 |
| LITOLÓGIA DEL YACIMIENTO: ARCILLAS | LITOLÓGIA DEL ENTORNO: ARENAS, ARENISCAS, CALIZAS, CONGLOMERADOS (LOCALMENTE MARGAS), DEL MIOCENO-PLIOCENO | |
| CULTIVOS: OLIVOS | PROPIEDAD: PRIVADA | TIPO DE YACIMIENTO: INDETERMINADO |
| CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS: LADERA SUAVE | VISIBILIDAD: BUENA | USOS DEL SUELO: AGRÍCOLA |
| ACCESOS: A PIE DESDE LA VEREDA DE ANTEQUERA | | PUNTOS DE AGUA: ARROYO DE LA VILLA |
| FECHA DOCUMENTACIÓN: AÑO 2012 | ELEMENTOS DIAGNÓSTICO: CERÁMICA ROMANA | CONSERVACIÓN: N: MALO |
| OBSERVACIONES: AFECCIÓN AGRÍCOLA. EN UN ESPACIO NO MUY EXTENSO ADVERTIMOS UNA CIERTA, REDUCIDA, CONCENTRACIÓN DE TÉGULAS, LADRILLOS Y CERÁMICA COMÚN, SIN ASOCIACIÓN A ESTRUCTURA VISIBLE | | INFORMACIÓN CATASTRAL: POLÍGONO: 005 PARCELA: 218, 219 |
| REALIZACIONES: ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA, DOC. GRÁFICA | | |
| PROPUESTAS: CONTROL ARQUEOLÓGICO DE MOVIMIENTOS DE TIERRA | | |
| SECUENCIA CULTURAL: ROMANO | | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C |
| CLASIFICACIÓN DEL SUELO: CALIFICACIÓN DEL SUELO: | REFERENCIA BIBLIOGRÁFICA: | |
| SUPERFICIE PROTEGIDA-A: | SUPERFICIE PROTEGIDA-B: | SUPERFICIE PROTEGIDA-C: 1.915,47 m² |
| DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA | | LOCALIZACIÓN |
|  | | |
| COORDENADAS U.T.M. VÉRTICES: | | |



| ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA A | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA B | ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA C |
|-----------------------------|-----------------------------|--|
| 1.- | 1.- | 1.- 349128,76-4058907,52 349127,18-4058860,95 349169,84-4058861,31 349168,99-4058907,18 |



FICHA 5

| | | |
|--|--|--------------------------|
| ALHAURÍN EL GRANDE | | PROTECCIÓN Etnológica |
| ANEXO I. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | | |
| PATRIMONIO ETNOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN: VEREDA DE ANTEQUERA | | Nº catálogo: I |
|  | VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS: RELACIONADOS CON SU CONDICIÓN DE VÍA DE COMUNICACIÓN (CAMINO HISTÓRICO) CUYO CARÁCTER ES PÚBLICO Y SU ÁMBITO ESPACIAL INTERCOMARCAL | |
|  | | |
| <p>1.- DESCRIPCIÓN: <i>"...continuando con el arroyo de la Villa hasta el F.C. donde deja el arroyo y toma más a la izquierda pasando por debajo del F.C. y seguir por tierras de olivos de la Mata, para llegar al encuentro de la Vereda del Sesmo que atraviesa..."</i> (sic). ESTA VÍA PECUARIA FUE DESLINDADA PARCIALMENTE EN UNA LONGITUD DE 500 METROS, CUANDO CRUZA LA CARRETERA A-366 DE COÍN A ALHAURÍN EL GRANDE. SE RECOMIENDA EL EDESLINDE DE TODA SU LONGITUD AFECTADA POR EL PARQUE EMPRESARIAL.</p> | | |



| | |
|--|--|
| 1.- DATOS GENERALES TIPO DE ELEMENTO: VÍA PECUARIA SITUACIÓN: VER PLANO ADJUNTO CRONOLOGÍA: CAMINO HISTÓRICO ENTORNO: P. EMPRESARIAL, AGRÍCOLA PROPIEDAD: PÚBLICA CLASIFICACIÓN DE SUELO: | 3.- PROTECCIÓN: TIPO DE PROTECCIÓN: PROTECCIÓN ETNOLÓGICA PARCIAL (PEP) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA: |
| 2.- CONSERVACIÓN: MATERIALES CONSTRUCTIVOS: ESTADO DE CONSERVACIÓN: PAVIMENTADA OBSERVACIONES: -(GALLEGO FRESNO, 1966). DESLINDADA (BOJA núm. 214. 28-X-2008) | 4.- PROPUESTA: DESLINDE EN PARQUE EMPRESARIAL. LAS PROBABLES OBRAS A REALIZAR SERÁN ACORDES CON LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS 5.- INSCRIPCIÓN EN CGPHA: 6.- INFORMACIÓN CATASTRAL - POLÍGONO: - PARCELAS: |
| Fecha: | |



FICHA 6

| | | |
|--|--|--|
| ALHAURÍN EL GRANDE | | PROTECCIÓN Etnológica |
| ANEXO II. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | | |
| PATRIMONIO ETNOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN: VEREDA DEL SESMO | | Nº catálogo: II |
|  | | VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS: RELACIONADOS CON SU CONDICIÓN DE VÍA DE COMUNICACIÓN (CAMINO HISTÓRICO) CUYO CARÁCTER ES PÚBLICO Y SU ÁMBITO ESPACIAL INTERCOMARCAL |
|  | | |
| <p>1.- DESCRIPCIÓN: ESTA VÍA PECUARIA FUE CLASIFICADA POR O. M. DE 7 DE JULIO DE 1966 (BOE 28-VII-1966), CON ANCHURA LEGAL DE 20,89 M Y DESLINDADA PARCIALMENTE ENTRE EL "CAMINO DE LAS HUERTAS" Y EL "CAMINO DE LA DEHESA", HASTA EL TÉRMINO MUNICIPAL DE COÍN (BOJA Nº 214, 28-x-2008). <i>"...despues se atraviesa el camino de Fahala o Ardila, luego se cruza el arroyo de la Villa, pasando por la Loma de Majada Vieja para llegar a la vereda del camino de Antequera que cruza y seguir despues entre olivos y tierras de labor de Loma del Granadillo, dejando luego al la izquierda el camino de Pedro Andres, para llegar seguidamente alencuentro del camino del Burgeo o de las Huertas que llega por la derecha."</i> (sic).</p> | | |



| | |
|--|---|
| 1.- DATOS GENERALES TIPO DE ELEMENTO: VÍA PECUARIA SITUACIÓN: VER PLANO ADJUNTO CRONOLOGÍA: CAMINO HISTÓRICO ENTORNO: PARQUE EMPRESARIAL PROPIEDAD: PÚBLICA CLASIFICACIÓN DE SUELO: | 3.- PROTECCIÓN: TIPO DE PROTECCIÓN: PROTECCIÓN ETNOLÓGICA PARCIAL (PEP) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA: 4.- PROPUESTA: DESLINDE EN EL TRAMO AFECTADO POR EL PARQUE EMPRESARIAL. LAS PROBABLES OBRAS A REALIZAR SERÁN ACORDES CON LO ESTABLECIDO EN LA LEGISLACIÓN SOBRE VÍAS PECUARIAS |
| 2.- CONSERVACIÓN: MATERIALES CONSTRUCTIVOS: ESTADO DE CONSERVACIÓN: MALO OBSERVACIONES: -(GALLEGO FRESNO, 1966). DESLINDADA (BOJA núm. 214. 28-X-2008) | 5.- INSCRIPCIÓN EN CGPHA: 6.- INFORMACIÓN CATASTRAL - POLÍGONO: - PARCELAS: |
| Fecha: | |



FICHA 7



| | | |
|---|--|---|
| ALHAURÍN EL GRANDE | | PROTECCION Etnológica |
| ANEXO III. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | | |
| PATRIMONIO ETNOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN: ERA DE VALLEHERMOSO | | Nº catálogo: III |
|  | | VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS: RELACIONADOS CON LA TIPOLOGÍA FORMAL DE LAS ERAS DE LA ZONA, NORMALMENTE DE PLANTAS CIRCULARES, EMPEDRADAS, EN SUELOS DE LITOLOGÍA NORMALMENTE FAVORABLE PARA EL CULTIVO DEL CEREAL, SU TRASLADO, TRILLA Y VENDEO EN LA ERA, RECOGIDA DEL GRANO Y POSTERIOR ENVÍO A LOS NUMEROSOS MOLINOS HARINEROS DEL ENTORNO DE ALHAURÍN, SIN MENOSCABO DE OTRAS FACETAS CONCATENADAS CON EL OCIO EN ÉPOCA VERANIEGA, TRAS LA RECOGIDA DE LOS FRUTOS. |
|  | | |
| <p>1.- DESCRIPCIÓN: AL NORTE DEL ÁMBITO ESPACIAL DEL PARQUE EMPRESARIAL, SOBRE LADERA SUAVE Y ARCILLOSA DEDICADA AL CULTIVO DEL CEREAL, CON ACCESO A PIE DESDE LA "VEREDA DEL SESMO". PRESENTA UNA PLANTA CIRCULAR IRREGULAR DE DOCE METROS DE DIÁMETRO, APROXIMADAMENTE, CON LA SUPERFICIE EMPEDRADA, SIENDO PERCEPTIBLE SUS PARTES DE DESMONTE Y TERRAPLÉN, AUNQUE NO SE OBSERVAN MUROS DE CONTENCIÓN. LA CANTIDAD DE YERBAJOS IMPIDE SU VISIÓN ÓPTIMA. LA PEP PROPUESTA CONLLEVA LA POSIBILIDAD DE TRASLADO DE LA ERA A ZONA ADECUADA SI NO SE GARANTIZA SU OPORTUNA CONSERVACIÓN <i>IN SITU</i>.</p> | | |



| | |
|---|---|
| 1.- DATOS GENERALES TIPO DE ELEMENTO: CARACTERIZACIÓN AGRÍCOLA SITUACIÓN: 348.602-4.058.865 CRONOLOGÍA: DE TRADICIÓN MEDIEVAL ENTORNO: AGRÍCOLA PROPIEDAD: PRIVADA CLASIFICACIÓN DE SUELO: | 3.- PROTECCIÓN: TIPO DE PROTECCIÓN: PROTECCIÓN ETNOLÓGICA PARCIAL (PEP) (VER DESCRIPCIÓN) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA: 4.- PROPUESTA: LIMPIEZA, CONSOLIDACIÓN, DOCUMENTACIÓN EXHAUSTIVA, PUESTA EN VALOR 5.- INSCRIPCIÓN EN CGPHA: 6.- INFORMACIÓN CATASTRAL - POLÍGONO: 27 - PARCELA: 99 |
| 2.- CONSERVACIÓN: MATERIALES CONSTRUCTIVOS: CALIZA ESTADO DE CONSERVACIÓN: MALO OBSERVACIONES: EN DESUSO | |
| Fecha: | |



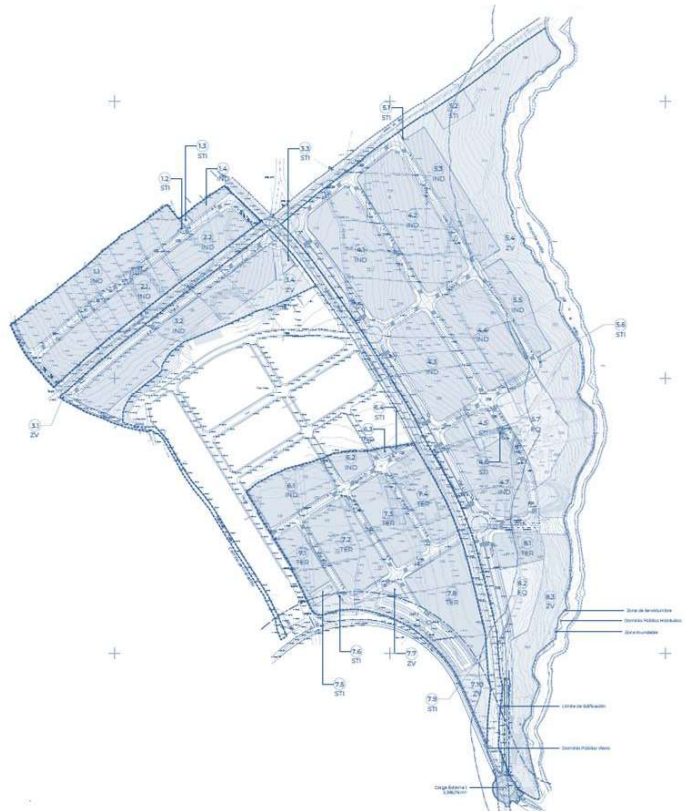
FICHA 8

| | | |
|--|--|--|
| ALHAURÍN EL GRANDE | | PROTECCIÓN Etnológica |
| ANEXO IV. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS DEL PATRIMONIO HISTÓRICO | | |
| PATRIMONIO ETNOLÓGICO | | |
| DENOMINACIÓN: POZO LA MATA | | Nº catálogo: IV |
|  | | VALORES PATRIMONIALES RECONOCIDOS: ALUSIVOS A SU CONDICIÓN DE ELEMENTO HÍDRICO CREADO PARA SOLUCIONAR LAS NECESIDADES DE AGUA DE LA PEQUEÑA UNIDAD DE PRODUCCIÓN AGRÍCOLA O CORTIJO, EN PARTICULAR LA HUERTA DE FRUTALES. DESTACA LO REDUCIDO DE SUS DIMENSIONES Y LA FORMA ELEVADA SOBRE LA RASANTE DEL SUELO, CON EL EXTERIOR E INTERIOR ENJALBEGADOS. |
|  | | |
| <p>1.- DESCRIPCIÓN: SOBRE LADERA MUY SUAVE, CASI LLANURA, DE LA FINCA LA MATA, JUNTO A UN CORTIJO EN RUINAS, EN TERRENOS DEDICADOS AL CULTIVO DEL OLIVAR, ALMENDROS Y ÁRBOLES FRUTALES, SE LOCALIZA ESTE ANTIGUO POZO QUE PRESENTA UNA PLANTA CIRCULAR DE 1,50 M DE DIÁMETRO EXTERIOR, APROXIMADAMENTE, Y OVALADA IRREGULAR AL INTERIOR (DIÁMETROS 1 X 0,80 M), ELEVADO SOBRE LA RASANTE DEL SUELO 1,70 M Y PROFUNDIDAD DE 6 M HASTA LA LÁMINA DE AGUA, CERRADO CON PUERTECILLA METÁLICA Y CUBIERTO CON OBRA RECIENTE. LA PEP PROPUESTA CONLLEVA LA POSIBILIDAD DE TRASLADO DEL POZO A ZONA ADECUADA SI NO SE GARANTIZA SU OPORTUNA CONSERVACIÓN <i>IN SITU</i>. EN CASO DE TRASLADO LA OPERACIÓN DE DESMONTE DEL POZO DEBERÁ SER CONTROLADA POR TÉCNICO ARQUEÓLOGO, CON EL PRECEPTIVO PERMISO DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, TODA VEZ QUE SE ENCUENTRA EN ZONA AFECTADA POR EL TIPO-C DEL YACIMIENTO LA MATA.</p> | | |



| | |
|--|--|
| 1.- DATOS GENERALES TIPO DE ELEMENTO: RECURSOS HÍDRICOS SITUACIÓN: 348.997-4.058.415 CRONOLOGÍA: CONTEMPORÁNEA ENTORNO: AGRÍCOLA PROPIEDAD: PRIVADA CLASIFICACIÓN DE SUELO: | 3.- PROTECCIÓN: TIPO DE PROTECCIÓN: PROTECCIÓN ETNOLÓGICA PARCIAL (PEP) (VER DESCRIPCIÓN) ZONIFICACIÓN ARQUEOLÓGICA: C PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA: |
| 2.- CONSERVACIÓN: MATERIALES CONSTRUCTIVOS: MAMPUESTOS UNIDOS "A SECO", ARGAMASA, CAL ESTADO DE CONSERVACIÓN: BUENO OBSERVACIONES: EN USO | 4.- PROPUESTA: DOC. EXHAUSTIVA, PUESTA EN VALOR 5.- INSCRIPCIÓN EN CGPHA: 6.- INFORMACIÓN CATASTRAL - POLÍGONO: 27 - PARCELA: 120 |
| Fecha: | |





DOCUMENTO D. GESTIÓN Y DESARROLLO TEMPORAL



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.

De acuerdo con la Innovación del PGOU se establece el sistema de cooperación para la ejecución del Plan Parcial, aunque, alternativamente, podrá sustituirse por el de compensación.

2. PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS.

Se proponen dos etapas para la ejecución del Plan Parcial cuyos ámbitos se delimitan como Etapa 1 y Etapa 2 en el plano de proyecto correspondiente.

El ámbito de la Etapa 1 coincide con la parte más próxima al núcleo urbano de Alhaurín el Grande incluyéndose en el mismo si bien se incluyen dentro de esta etapa, para su ejecución, la EDAR y el depósito de abastecimiento de agua para todo el sector y la mejora de la rotonda de la carretera A-404, prevista como carga externa.

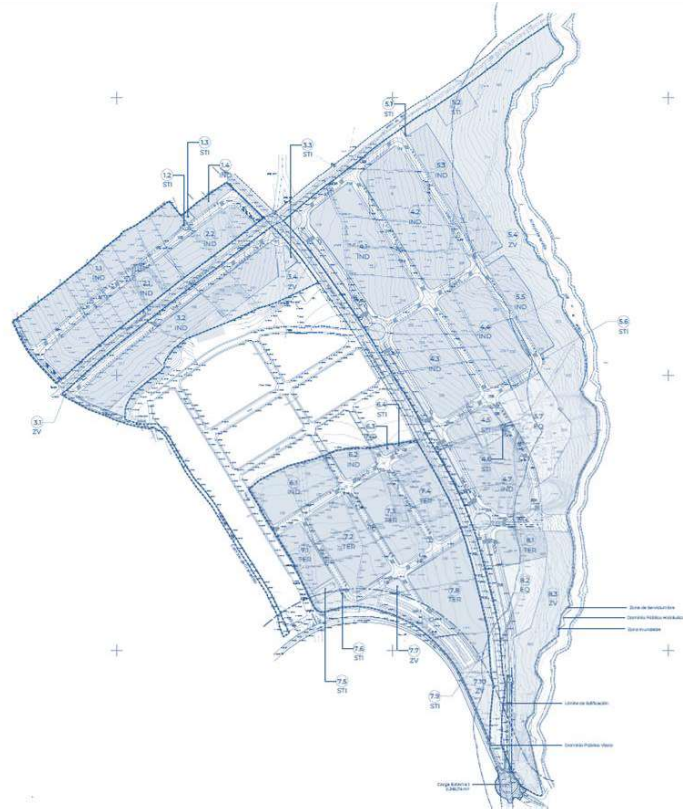
Para su ejecución se prevé un plazo de dos años a partir de la aprobación del proyecto de urbanización que deberá elaborarse en el plazo de seis meses desde la aprobación del plan parcial.

En la segunda etapa se ejecutará el resto de las obras de urbanización. Se estima un plazo de seis años para el inicio de su ejecución y de cuatro años para su finalización.

En total se estima un plazo de doce años para la ejecución total del sector.

En todo caso, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución se delimitarán dos unidades de ejecución coincidentes con el plan de etapas delimitadas, aunque podrán efectuarse alteraciones garantizando la funcionalidad de cada una de ellas. En dicho procedimiento podrá sustituirse el sistema de actuación por compensación, debido al reciente interés mostrado por la iniciativa privada para el desarrollo de parte del Sector.





DOCUMENTO E. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
SEGUNDA APROBACIÓN PROVISIONAL)

1. OBJETIVOS.

El estudio económico-financiero tiene como última finalidad el reconocimiento de la viabilidad económica del Plan Parcial, demostrar que es posible la ejecución práctica del planeamiento, es decir, su gestión.

Para ello en el Estudio Económico-Financiero se determina, de forma estimativa, el coste de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización. En la evaluación de la viabilidad económica se contrasta dicho coste con los ingresos estimados.

Por otra parte, se ha elaborado el informe de sostenibilidad económica que se regula en el artículo 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre) y que se incluye como Anexo 9. En el mismo se pondera el impacto de tales actuaciones en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2. ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

2.1. Evaluación de los costes.

Para calcularlos utilizaremos el coste de las obras de urbanización, calculados sobre el Presupuesto de Ejecución por Contrata (P.E.C.), añadiendo al Presupuesto de Ejecución Material o P.E.M los Gastos Generales (G.Gen.) y el Beneficio Industrial (B.I.):

Costes de Urbanización (P.E.C.) = P.E.M. + G.Gen. + B.I.

- Los Gastos Generales (G.Gen.) son el 13 % y el Beneficio Industrial (B.I.) el 6% de las obras.
- A los gastos de Urbanización del terreno hay que añadir los Gastos de Gestión (gastos técnicos y jurídicos, de promoción y gestión, o los gastos financieros).
- Finalmente, habrá que añadir las eventuales indemnizaciones, derivadas de la aplicación del derecho de realojo o de la eliminación de usos o actividades preexistentes, lícitamente realizadas, incompatibles con la ordenación propuesta.

En los siguientes apartados se describen estos costes con un carácter estimativo que permite verificar la viabilidad de la ejecución de la propuesta:



a) Urbanización

Tomando como costes de referencia los valores medios estimativos de la construcción de 2024 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga, para una superficie viaria mayor del 20% del total del sector y una superficie bruta mayor de 50 hectáreas, el precio del metro cuadrado de las obras globales de urbanización sería de 40 €/m² de suelo.

El presupuesto de ejecución material estimado es:

$$40,00 \text{ €/m}^2 \text{ suelo} \times 512.571,97 \text{ m}^2 = 20.502.878,80 \text{ €}$$

Este presupuesto de referencia es utilizado para el cálculo del desarrollo urbanístico. En este caso se ha considerado una minora de un diez por ciento como rebaja en concepto de baja en la licitación, resultando:

Subtotal P.E.M. de 18.452.590,92 € + Coste de instalaciones puntuales

| | |
|---|------------------------|
| 1.- Demoliciones y Movimiento de tierras. | 922.629,55 € |
| 2.- Red viaria, pavimentación y acerado. | 5.535.777,28 € |
| 3.- Electrificación y alumbrado. | 3.136.940,46 € |
| 4.- Abastecimiento de agua. | 1.845.259,09 € |
| 5.- Saneamiento | 3.321.466,36 € |
| 6.- Otras instalaciones: Telecomunicaciones, gas. | 1.845.259,09 € |
| 7.- Zonas verdes y espacios libres. | 1.845.259,09 € |
| Subtotal P.E.M. | 18.452.590,92 € |
| | |
| E.D.A.R. | 2.000.000,00 € |
| Depósito de Agua Potable | 512.000,00 € |
| Carga externa 1 (mejora de rotonda de la A-404) | 350.000 € |
| TOTAL P.E.M. | 21.310.590,92 € |

La distribución entre los diferentes capítulos de obra es el siguiente:

Sobre esta cifra resultante se calculan los Gastos Generales y el Beneficio Industrial, que sumado al Presupuesto de Ejecución Material minorado y sobre el que se aplica el 21% de IVA correspondiente, nos dará como resultado los Costes de Urbanización.

| COSTES DE URBANIZACIÓN | |
|------------------------------|------------------------|
| P.E.M. | 21.310.590,92 € |
| G.Gen. | 2.770.376,82 € |
| B.I. | 1.278.635,46 € |
| Presupuesto Ejecución | 25.359.603,20 € |
| IVA Ejecución | 5.325.516,67 € |
| TOTAL | 30.685.119,87 € |



b) Honorarios técnicos

Los honorarios técnicos se han calculado en función de un porcentaje sobre el PEM calculado anteriormente:

- o Proyecto: 3,5 % P.E.M.
- o Dirección de Obra: 2,5 % P.E.M.
- o Dir. De Ejecución y Seguridad y Salud: 2,0 % P.E.M.

Los valores calculados se reflejan en la siguiente tabla:

| HONORARIOS TÉCNICOS | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Proyecto de Urbanización | 745.870,68 € |
| Dirección de Obra | 532.764,77 € |
| Dirección de Ejecución + S.S. | 426.211,82 € |
| Honorarios Técnicos | 1.704.847,27 € |
| IVA Honorarios | 358.017,93 € |
| TOTAL | 2.062.865,20 € |

c) Coste de indemnizaciones

Se estima un total de 1.200.000 € para las indemnizaciones de las edificaciones existentes dentro del sector a desarrollar que deben ser demolidas.

d) Agentes inversores

Los costes de urbanización serán asumidos por la iniciativa privada, sin perjuicio de que puedan solicitarse posibles subvenciones a las administraciones públicas.

e) Etapas

Tal como ya se ha expuesto anteriormente se proponen dos etapas para la ejecución del Plan Parcial. De acuerdo con ello se redactará un proyecto de urbanización del ámbito de cada etapa en el que quedarán distribuidas las obras de urbanización.

Así, en el proyecto de urbanización del ámbito de la primera etapa se incluirán las obras de urbanización de este ámbito, la EDAR, el depósito de abastecimiento de agua y la mejora de la rotonda de la carretera, prevista como carga externa.

En la segunda etapa se ejecutará el resto de las obras de urbanización debiendo actualizarse en su proyecto de urbanización la evaluación económica de los costes estimados.

2.2. Evaluación de los ingresos



Existe una premisa básica desde el punto de la viabilidad económica para toda actuación urbanística: que los ingresos derivados de la venta del producto resulten ser superiores a los costes de ejecución.

Los ingresos correspondientes a la actuación son los procedentes de la enajenación del suelo edificado resultante.

El valor de venta del suelo edificado se determina a través de un estudio de mercado de naves industriales consultando la zona del Valle del Guadalhorce en el portal inmobiliario de internet "Idealista" resultando 47 testigos con un valor medio de venta de 1.661 € por m². Si se consulta el municipio de Alhaurín el Grande sólo resultan 4 testigos cuyo valor medio es de 1.464 €.



idealista

idealista > Málaga provincia > Valle de Guadalhorce ▾
367 47 con tus criterios de 184 en Valle de Guadalhorce

47 naves en Valle de Guadalhorce, Málaga

Nuevos anuncios en tu email

Guardar búsqueda

Comprar Alquiler Traspasos

Ver en mapa

Precio medio 1.661 eur/m²



idealista

idealista > Málaga provincia > Valle de Guadalhorce > Alhaurín el Grande ▾

367 47 4 con tus criterios de 35 en Alhaurín el Grande

4 naves en Alhaurín el Grande, Málaga

Nuevos anuncios en tu email
🔔 Guardar búsqueda

Comprar Alquiler Traspasos



Ver en mapa



Nave
1.49
 955 m²
 Comm
 propie

Precio medio 1.464 eur/m²

Cabe señalar que, si bien, el suelo de uso terciario puede tener un precio distinto, no obstante, para un cálculo prudente se ha preferido otorgar a todo el suelo edificable el valor estimado del uso industrial que es, en todo caso, el mayoritario.

3.- EVALUACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA.

Una vez conocidos los costes del futuro desarrollo y los ingresos que es capaz de generar, se puede tener una visión de la oportunidad en términos económicos que supone el proyecto del nuevo Parque Empresarial de Alhaurín el Grande.

Presentamos el siguiente cuadro resumen de los costes necesarios para el desarrollo del Plan Parcial de ampliación del actual. Consideramos el escenario en el cual el promotor comercializa las naves industriales ya construidas, en el que asume los costes de ejecución de urbanización del sector y los de la construcción de las naves. En este supuesto consideramos el valor del suelo actual en torno a los 20 m²s, que es el precio medio que en dicha zona tiene el suelo rústico.



| COSTES | |
|------------------------|------------------------|
| Precio del suelo | 10.251.439,40 € |
| Costes de urbanización | 30.685.119,87 € |
| Honorarios técnicos | 2.062.865,20 € |
| Indemnizaciones | 1.200.000,00 € |
| TOTAL | 44.199.424,47 € |

La edificabilidad total propuesta es: 306.027,51 m²t.

La repercusión de los costes totales de urbanización por m²t = $44.199.424,47 / 306.027,51 = 144,43$ €/m²t.

A este coste, le sumamos el coste de construcción que, según los valores medios estimativos de la construcción del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga del año 2025, es de 837,82 €/m²t para almacenes y edificios industriales, y los gastos derivados de la construcción (gastos generales, impuestos, honorarios...), que se calculan generalmente aplicando un coeficiente de 1,40, resultando:

$$144,43 + (837,82 \times 1,40) = 1.317,38 \text{ €}$$

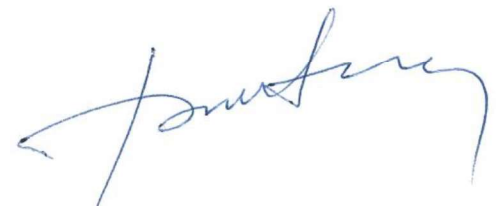
De acuerdo con ello el coste total estimado de la promoción sería: $306.027,51 \times 1.317,38 = 403.154.521,12$ €

Por otra parte, tomamos como valor de venta la media entre los dos valores obtenidos del portal Idealista.com (1.661 € + 1.454 €) / 2 = 1.557,5 €) resultando unos ingresos totales estimados de: $306.027,51 \times 1.557,5 = 476.637.846,83$ €

De acuerdo con ello el beneficio estimado respecto a los costes previstos es: % de $(476.637.846,83 - 403.154.521,12) / 403.154.521,12 = 18$ %.

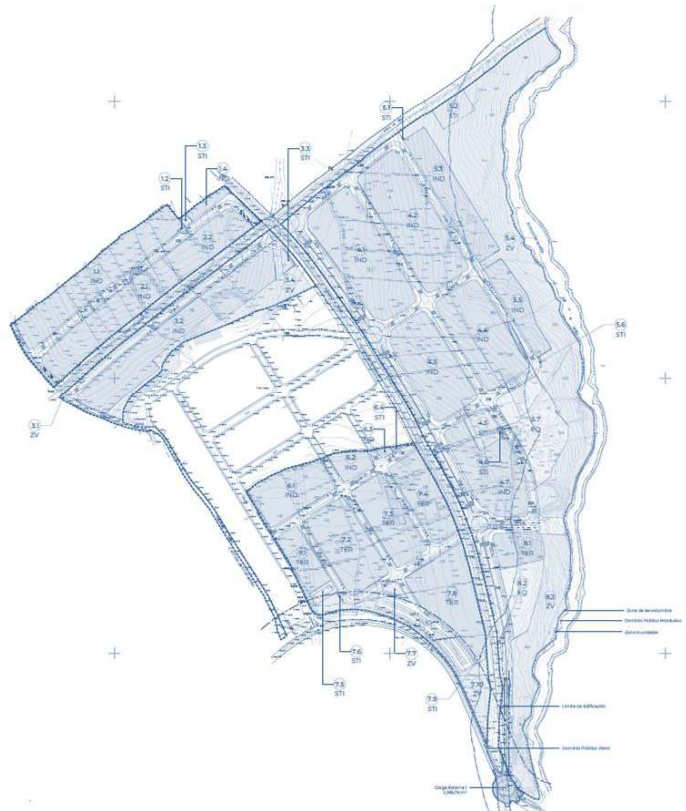
Por tanto, se puede concluir que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico asociado al Plan Parcial resulta viable económicamente.

En Alhaurín el Grande a 4 de septiembre de 2025



Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto





**ANEXO N° 1. RESPUESTA AL INFORME DE FECHA 18/02/2025 EMITIDO POR EL SERVICIO DE
CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA
CONSEJERÍA DE FOMENTO. JUNTA DE ANDALUCÍA**



**Respuesta al Informe de fecha
18/02/2025 emitido por el servicio de
Carreteras de la Delegación territorial
en Málaga de la Consejería de Fomento,
Junta de Andalucía**

FECHA: 24 de abril de 2025
REDACTOR:
TRISTÁN MARTÍNEZ AULADELL
Arquitecto

PROMOTOR:



AYUNTAMIENTO DE
ALHAURÍN EL GRANDE



PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE

**(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA TERCERA
APROBACIÓN PROVISIONAL DE FECHA 10 DE DICIEMBRE DE 2024)**



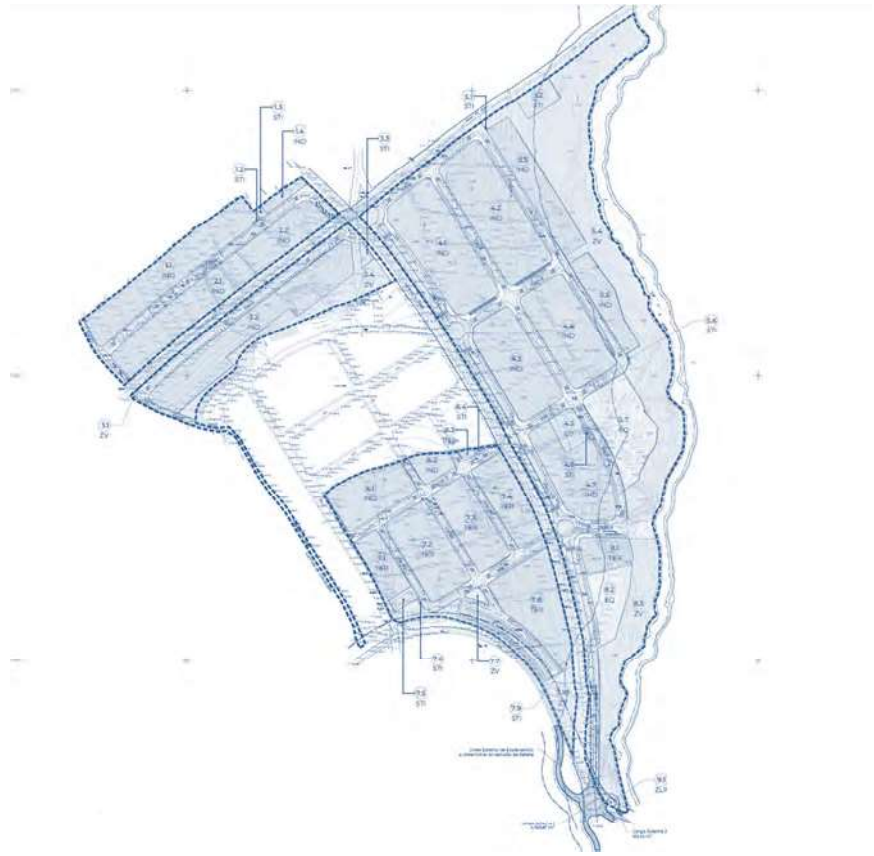
**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
TERCERA APROBACIÓN PROVISIONAL)**

**RESPUESTA AL INFORME DE FECHA 18/02/2025 EMITIDO POR EL SERVICIO DE
CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE
FOMENTO, JUNTA DE ANDALUCÍA**

ÍNDICE GENERAL

| | |
|---|-----------|
| DOCUMENTO N° 1. MEMORIA | 3 |
| 1.- PETICIONARIO. | 4 |
| 2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS. | 4 |
| 3.- OBJETO. | 5 |
| 4.- PROPUESTA DE SUBSANACIONES Y CAMBIOS. | 5 |
| 4.1.- Zonas de protección de la carretera A-404 | 5 |
| 4.2.- Cumplimiento del acceso propuesto de la orden FOM/273/2016 | 6 |
| 4.3.- Red de Drenaje | 10 |
| 4.4.- Título IV, Capítulo 5 "Medidas en materia de Carreteras" incluido en PPO sector SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL". | 10 |
| 5.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA LA SEPARATA. | 13 |
| DOCUMENTO N° 2. PLANOS | 14 |





DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE
"PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE**
(CUMPLIMIENTO DE LOS INFORMES EMITIDOS TRAS LA
TERCERA APROBACIÓN PROVISIONAL)

**RESPUESTA AL INFORME DE FECHA 18/02/2025 EMITIDO POR EL SERVICIO DE
CARRETERAS DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL EN MÁLAGA DE LA CONSEJERÍA DE
FOMENTO, JUNTA DE ANDALUCÍA**

1.- PETICIONARIO.

Se redacta el presente documento por iniciativa del Excmo. Ayuntamiento de Alhaurín el Grande. La iniciativa pública se fundamenta en la determinación del sistema de actuación por Cooperación que establece la Innovación del P.G.O.U para este Sector.

2.- ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 28 de enero de 2011, Pto. 4º, se acordó aprobar inicialmente el Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-PE "Parque Empresarial" del PGOU adaptado parcialmente a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los términos en que consta en la documentación técnica de referencia "diciembre 2010" debidamente diligenciada.

Tras emitirse los informes sectoriales correspondientes el Plan Parcial fue aprobado provisionalmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local con fecha 4 de octubre de 2018.

Posteriormente, el Plan Parcial se sometió al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada y, tras emitirse el informe ambiental estratégico con fecha 16 de julio de 2021 por la Delegación Territorial de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de Málaga, fue objeto de una segunda aprobación provisional por parte de la Junta de Gobierno Local con fecha 23 de diciembre de 2021.

Después de la segunda aprobación provisional el Ayuntamiento solicitó informe urbanístico a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de Málaga, en cumplimiento del art. 31.2.C) de la LOUA y la verificación o adaptación de los informes sectoriales ya emitidos a los organismos competentes en materia de aguas, carreteras, cultura y servidumbres aeronáuticas.

Tras análisis de estos informes la entidad Ejecución del Planeamiento S.L. presenta ante el Ayto. de Alhaurín el Grande, Plan Parcial del Sector SURS-PE, mediante registro de entrada 2024-E-RE-8906 de 31/10/2024 y 2024-E-RE-9155 de 12/11/2024



Con fecha 11/12/2024 se acuerda por la Junta de Gobierno Local la aprobación provisional del Plan Parcial anteriormente citado, iniciar su exposición pública a través de la web municipal y consulta directa en la Oficina Técnica municipal y requerir a los órganos y entidades administrativos gestores de interés públicos afectados para que, a la vista del documento y los informes emitidos previamente, verifiquen o adapten el contenido de dichos informes.

A tales efectos, con **fecha 18/02/2025 el Servicio de Carreteras** de la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía emitió informe al P.P.O. del Sector SURS-PE "Parque Empresarial" de Alhaurín el Grande en el que se indican varias consideraciones a tener en cuenta.

3.- OBJETO.

Una vez analizados los requerimientos y consideraciones expuestos en el informe del Servicio de Carreteras de referencia, se procede a la redacción de la presente Separata con objeto de subsanar las deficiencias y dar cumplimiento a los mismos.

A continuación, en los apartados siguientes se enumeran cada uno de los motivos expuestos en el informe, seguido de la correspondiente propuesta de subsanación justificada.

4.- PROPUESTA DE SUBSANACIONES Y CAMBIOS.

4.1.- Zonas de protección de la carretera A-404

Requerimiento:

1.- En los sectores de planeamiento cuyo límite sea colindante con una carretera, éste se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y por tanto, fuera del sector de planeamiento.

2.- En cuanto a las zonas de protección de la carretera, conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía se determina lo siguiente:

La Zona de No Edificación de la carretera A-404 tiene una anchura de 25 metros, medida en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada, conforme al apartado 2 del artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, publicado en BOJA n.º 241 de 17 de diciembre de 2021, por el que se modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Dicha alineación deberá representarse en los planos de ordenación.

Además, deberá incluirse un plano de afecciones a carreteras donde se incluya la siguiente tabla indicativa de las zonas de protección de la carretera.

| Tipo vía | Categoría | Servidumbre Legal | Zona de Afección | Zona de No Edificación |
|-------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| A-404 (Convencional) | Red autonómica | 8 m | 50 m | 25 m |



Respuesta:

El lindero Sur del sector SURS-PE "Parque Empresarial" queda determinado por el dominio público de la carretera A-404 perteneciente a la red autonómica de Andalucía y representado en los planos de ordenación del PPO. Así mismo, se actualiza la anchura de la zona de No edificación de la carretera a una franja de 25 metros desde la arista exterior de la calzada y se incluye, en plano de afecciones de carreteras, cuadro tabla indicativa del resto de zonas de protección de la misma (zonas de servidumbre y afección).

En los planos I.14 "Afecciones a carreteras y deslindes hidrológicos" y P.02 "Zonificación" incluidos en la presente separata se incorporan las correcciones propuestas.

4.2.- Cumplimiento del acceso propuesto de la orden FOM/273/2016

Requerimiento:

3.- En cuanto al acceso, deberá cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

La glorieta del p.k. 6+350 de la A-404 deberá adaptarse teniendo en cuenta las siguientes indicaciones:

3.1.- Las dimensiones de la glorieta serán de al menos 50 metros de diámetro exterior distribuidos de la siguiente forma: 30 metros de diámetro de isleta central, dos carriles de 4 metros y arcenes interior y exterior de 1 metro de anchura.

3.2.- Los viales de entrada a la glorieta correspondientes a la carretera A-404 deberán ser abocinados de manera que proporcionen un carril adicional de entrada a la glorieta en una longitud de al menos 25 metros según lo indicado en el apartado 4.2.1 "Número de carriles" de la instrucción "Recomendaciones sobre glorietas".

3.3.- Deberá haber el suficiente espaciamiento entre las vías que concurren en la calzada anular de la glorieta según lo indicado en el punto 10.6.2 "Planta" del apartado 10.6 "Intersecciones tipo glorietas" de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

3.4.- Deberá evitarse entradas cuasi tangenciales a la calzada anular conforme a lo indicado en el punto 10.6.2 "Planta" del apartado 10.6 "Intersecciones tipo glorietas" de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

3.5.- Todas las isletas, incluso la interior de glorieta deberán contar con bordillo rebasable.

3.6.- Deberá garantizarse la continuidad de los elementos de drenaje longitudinal y transversal de la carretera.

3.4. Deberá acreditarse la disponibilidad de los terrenos necesarios e incorporar un plano de representación gráfica georreferenciada de delimitación exterior de las obras a realizar correspondientes a la intersección indicando que dicha superficie quedará integrada dentro del dominio público viario de la carretera A-404, titularidad de la Junta de Andalucía.

Respuesta:

Conforme a lo anterior, se propone un nuevo diseño del acceso al sector, consistente en la modificación de la glorieta existente cumpliendo con los requisitos básicos de la orden



FOM/273/2016 por la que se aprueba la norma 3.1-IC de Trazado de carreteras y cuyas dimensiones y características se describen a continuación:

Se propone una nueva glorieta de 50 metros de diámetro de borde exterior, distribuidos de la siguiente forma:

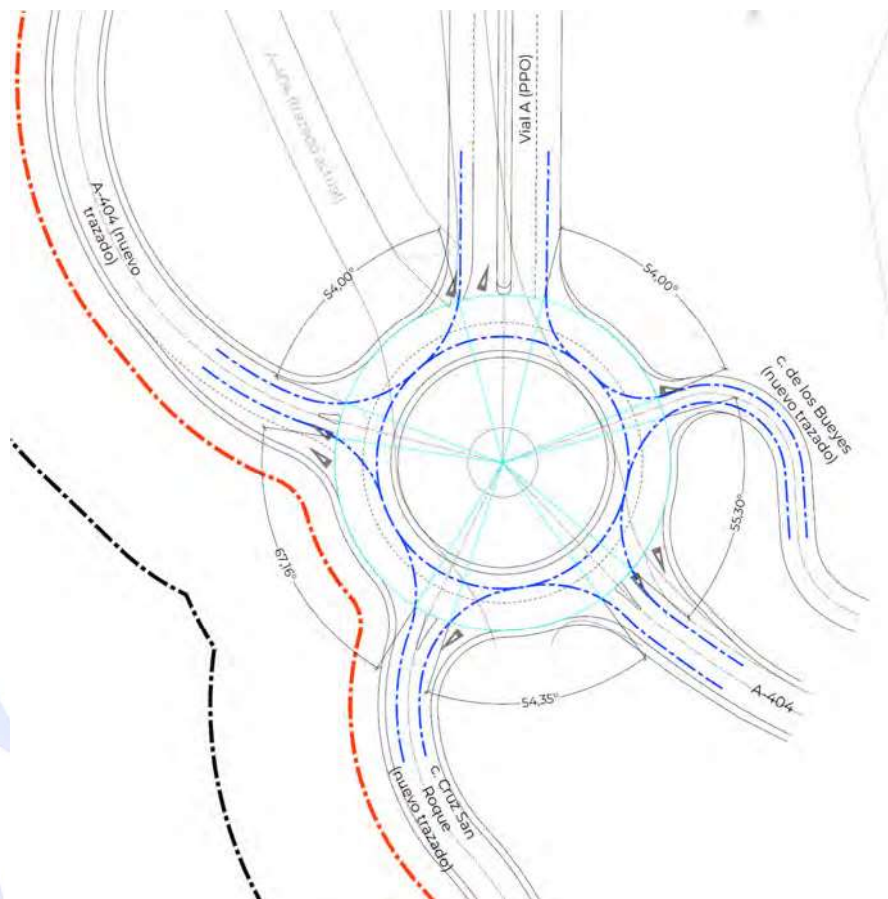
- Isleta central de 30 metros de diámetro.
- Calzada anular compuesta por 2 carril de circulación de 4 metros de ancho cada uno de ellos.
- Arcenes, interior y exterior, de 1 metro de ancho.

A la calzada anular propuesta concurrirán, además de la carretera A-404, el nuevo bulevar del PPO denominado vial A (actual carretera comarcal Villafranco del Guadalhorce-Alhaurín el Grande), el camino Cruz de San Roque y el camino vecinal de los Bueyes.

Para cumplir con el espaciamiento mínimo entre vías concurrentes requerido en el punto 10.6.2 de la norma 3.1-IC se propone modificar los trazados siguientes:

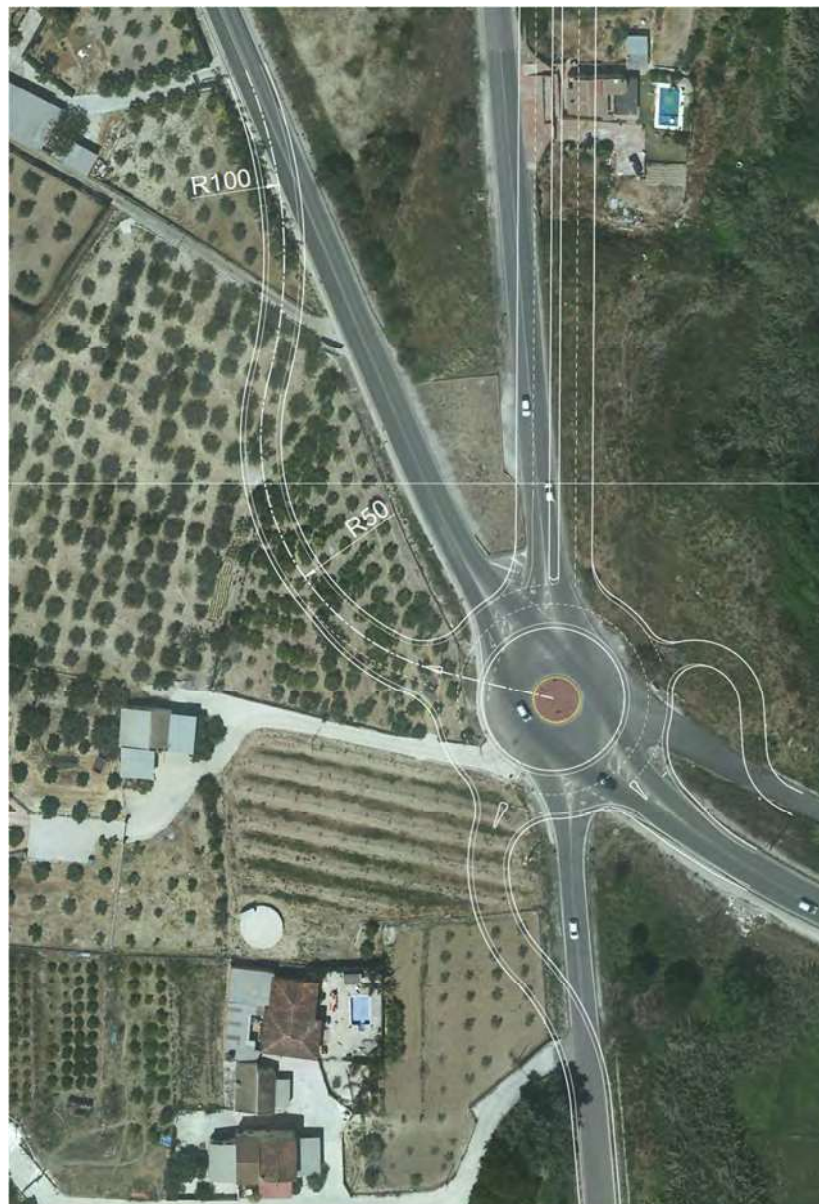
- Tramo de salida de la carretera A-404 (dirección Coín)
- Camino Cruz de San Roque (de comunicación con la villa de Alhaurín)
- Camino vecinal de los Bueyes

En el siguiente croquis se muestra la solución adoptada



Por otro lado, para aumentar la capacidad de entrada a la glorieta desde la A404, se ha proporcionado un carril adicional mediante el abocinado de las mismas, en una longitud superior a 25 m. Igualmente, tanto las isletas deflectoras como la isleta central de la rotonda se realizarán mediante bordillo remontables.

El trazado en planta del nuevo tramo de la carretera A404 se resuelve con dos alineaciones curvas de radios 100 m y 50 m y velocidades de proyecto de 50 y 30 km/h respectivamente, coincidentes con las establecidas actualmente en los tramos de aproximación a la rotonda existente y conformes a la tabla 4.4 de radios mínimos y peralte máximos incluida en el punto 4.3 "curvas circulares" de la Norma 3.1-IC.



Situación actual, limitación de velocidad (Velocidad de proyecto, Vp) en tramos de aproximación a la rotonda existente.



Vp: 50 Km/h



Vp: 30 Km/h

La modificación de trazado en los tramos que concurren con la rotonda obliga a disponer de terrenos de propiedad privada, que deberán ser obtenidos mediante procedimiento de expropiación por el Ayto. de Alhaurín el Grande, conforme a la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

De manera indicativa, en el siguiente croquis se muestra la relación de parcelas afectadas con la actuación propuesta. En posterior fase de redacción del proyecto de urbanización del sector, una vez realizado el diseño de detalle de la rotonda (definición geométrica en planta, alzado, terreno modificado y drenaje) se determinará con mayor rigor la relación de bienes y derechos afectados para la realización de la nueva glorieta.



Catastral

| Finca | Referencia Catastral | Propietario |
|-------|----------------------|-------------|
| A | 29008A02700139 | - |
| B | 29008A02700144 | - |
| C | 29008A02709011 | - |
| D | 29008A02700143 | - |
| E | 29008A00700700 | - |
| F | 29008A00709016 | - |
| G | 29008A02709527 | - |
| H | - | - |
| I | 29008A00709018 | - |
| J | 29008A00709044 | - |
| K | 29008A00709017 | - |
| L | 29008A02709013 | - |
| M | 29008A00709041 | - |



Para mayor claridad, se adjunta plano con la delimitación exterior estimada de las obras a realizar y zona a integrar en dominio publico de la carretera A-404, sujeta a actualización una vez realizado el diseño en detalle de la rotonda en el proyecto de urbanización.

4.3.- Red de Drenaje

Requerimiento:

4.- Con respecto a la evacuación de aguas, las obras de drenaje de la carretera recogen el agua de la plataforma y sus márgenes, y la conducen y evacuan a cauces naturales. Dichas obras no están diseñadas para recoger el agua de los desarrollos urbanísticos colindantes con la carretera. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.3.1 de la norma 5.2 IC, Drenaje Superficial, de la Instrucción de Carreteras:

"Las redes de drenaje de plataforma y márgenes deben dar servicio únicamente a la carretera, sin mezclar caudales con los provenientes de otras obras o terceros.

En ningún caso se podrán utilizar elementos de drenaje de la plataforma y márgenes de la carretera como conducciones hidráulicas ajenas a ella: abastecimiento de poblaciones, regadíos, o aguas residuales de cualquier procedencia".

Respuesta:

Conforme a lo anterior, en el plano P.06 "Red de Saneamiento Pluviales" adjunto, se incluye propuesta de drenaje longitudinal y transversal de la carretera y de la nueva glorieta. La red de drenaje para la recogida y evacuación del agua de escorrentía de la carretera prevista será independiente de la red de pluviales del futuro desarrollo urbanístico

Estará compuesta por colectores, arquetas de registro, imbornales y cunetas, con punto de vertido al arroyo de la Villa (cauce público), situado a escasos 40 m de la rotonda.

4.4.- Título IV, Capítulo 5 "Medidas en materia de Carreteras" incluido en PPO sector SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL".

Como resumen de todo lo anterior, cabe aludir al Capítulo 5 incluido en el Título IV referente a la normativa del Plan Parcial de Ordenación del sector SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" de Alhaurín el Grande, (cumplimiento de los informes emitidos tras la Tercera Aprobación Provisional) de fecha 25 de abril de 2.025, y que se expone a continuación.

"CAPÍTULO 5. MEDIDAS EN MATERIA DE CARRETERAS.

- 1.- El límite del sector, al ser colindante con la carretera A-404, se ajustará en todo caso a la línea que delimita el dominio público viario de la carretera, el cual queda integrado en el sistema general viario y, por tanto, fuera del sector de planeamiento.
- 2.- En cuanto a las zonas de protección de la carretera, conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía se determina lo siguiente:



La Zona de No Edificación de la carretera A-404 tiene una anchura de 25 metros, medida en horizontal y perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada, conforme al apartado 2 del artículo 60 del Decreto-ley 26/2021, de 14 de diciembre, por el que se adoptan medidas de simplificación administrativa y mejora de la calidad regulatoria para la reactivación económica en Andalucía, publicado en BOJA n.º 241 de 17 de diciembre de 2021, por el que se modifica el apartado 1 del artículo 56 de la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía. Dicha alineación deberá representarse en los planos de ordenación.

A tales efectos se incluye un plano de afecciones de carreteras donde se incluye la siguiente tabla indicativa de las zonas de protección de la carretera.

| Tipo vía | Categoría | Servidumbre Legal | Zona de Afección | Zona de No Edificación |
|-------------------------|----------------|-------------------|------------------|------------------------|
| A-404 (Convencional) | Red autonómica | 8 m | 50 m | 25 m |

(Nota: Las distancias son medidas desde la arista exterior de la explanación salvo la Zona de No Edificación que viene delimitada interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas, y a una distancia de veinticinco metros en las vías convencionales de la red autonómica, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas.)

3.- En cuanto al acceso previsto, deberá cumplir la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras y la Orden Ministerial de 16 de Diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

Según el Plan General de Aforos de carreteras de la Junta de Andalucía del año 2022, este tramo de carretera tiene una IMD de 10.297 vh/día con un 5% de vehículos pesados conforme a los datos obtenidos por la estación de aforo SC-723.

En cuanto al acceso propuesto desde la glorieta existente en el p.k. 6+350 de la carretera A-404, en su ejecución deberá adaptarse su geometría a las nuevas condiciones de tráfico teniendo en cuenta el apartado 10.6 "Intersecciones tipo glorieta" de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

La ejecución de la glorieta del p.k. 6+350 de la A-404 deberá tener en cuenta las siguientes indicaciones:

- Las dimensiones de la glorieta serán de al menos 50 metros de diámetro exterior distribuidos de la siguiente forma: 30 metros de diámetro de isleta central, dos carriles de 4 metros y arcenes interior y exterior de 1 metro de anchura.
- Los viales de entrada a la glorieta correspondientes a la carretera A-404 deberán ser abocinados de manera que proporcionen un carril adicional de entrada a la glorieta en una longitud de al menos 25 metros según lo indicado en el apartado 4.2.1 "Número de carriles" de la instrucción "Recomendaciones sobre glorietas".
- Deberá haber el suficiente espaciamiento entre las vías que concurren en la calzada anular de la glorieta según lo indicado en el punto 10.6.2 "Planta" del



apartado 10.6 “Intersecciones tipo glorietas” de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.

- *Deberá evitarse entradas cuasi tangenciales a la calzada anular conforme a lo indicado en el punto 10.6.2 “Planta” del apartado 10.6 “Intersecciones tipo glorietas” de la Orden FOM/273/2016, de 19 de febrero, por la que se aprueba la Norma 3.1-IC Trazado, de la Instrucción de Carreteras.*
- *Todas las isletas, incluso la interior de glorieta deberán contar con bordillo rebasable.*
- *Deberá garantizarse la continuidad de los elementos de drenaje longitudinal y transversal de la carretera.*
- *Previamente a su ejecución deberá acreditarse la disponibilidad de los terrenos necesarios e incorporar un plano de representación gráfica georreferenciada de delimitación exterior de las obras a realizar correspondientes a la intersección indicando que dicha superficie quedará integrada dentro del dominio público viario de la carretera A-404, titularidad de la Junta de Andalucía.*

4.- *Con respecto a la evacuación de aguas, las obras de drenaje de la carretera recogen el agua de la plataforma y sus márgenes, y la conducen y evacuan a cauces naturales. Dichas obras no están diseñadas para recoger el agua de los desarrollos urbanísticos colindantes con la carretera. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.2.3.1 de la norma 5.2 IC, Drenaje Superficial, de la Instrucción de Carreteras:*

“Las redes de drenaje de plataforma y márgenes deben dar servicio únicamente a la carretera, sin mezclar caudales con los provenientes de otras obras o terceros. En ningún caso se podrán utilizar elementos de drenaje de la plataforma y márgenes de la carretera como conducciones hidráulicas ajenas a ella: abastecimiento de poblaciones, regadíos, o aguas residuales de cualquier procedencia”.

5.- *Debe advertirse la necesidad de que las obras de urbanización, construcción o edificación incluidas en Zona de Afección de las carreteras sean sometidas a la concesión de autorización por la administración titular de la vía, mediante la presentación del oportuno proyecto que las contemple en su totalidad, firmado por técnico competente, visado y aprobado o con el visto bueno del Ayuntamiento. “*



5.- DOCUMENTOS DE QUE CONSTA LA SEPARATA.

- DOCUMENTO N° 1: MEMORIA
- DOCUMENTO N° 2: PLANOS

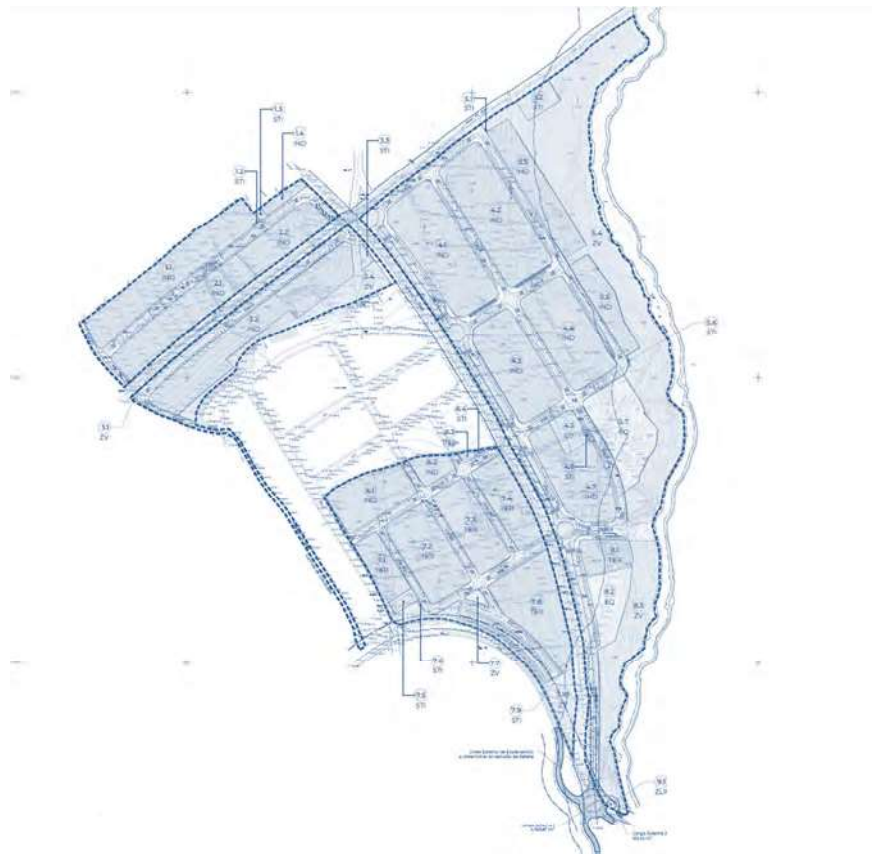
I.14 Afecciones a Carreteras y Deslindes Hidrológicos
P.02 Zonificación
P.06 Red de Saneamiento Pluviales
P.20 Carga Externa 1: Modificación Glorieta Existente P.K. 6+350 de la
carretera A-404

Málaga, 24 de Abril de 2025



Fdo. Tristán Martínez Auladell
Arquitecto





DOCUMENTO Nº 2. PLANOS





| Tipo vía | Categoría | Servidumbre Legal | Zona de Afección | Zona de No Edificación |
|----------------|-----------|-------------------|------------------|------------------------|
| (Convencional) | A-404 | 8 m | 50 m | 25 m |

Nota: Los edificios en modo de obra se sitúan dentro de la zona de no edificación, con una adición de 10 metros por los lados y verticales por sus frentes para dar lugar a los límites de no edificación de los edificios, y una distancia de 10 metros entre los frentes de los edificios con un mínimo de 10 metros entre frentes de edificios adyacentes.

| LEYENDA | |
|---------|-----------------------------------|
| | Límite Dominio Público Hidráulico |
| | Límite Zona Habitativa |
| | Límite Zona de No Edificación |
| | Límite de Edificación |
| | Límite Dominio Público Urbano |
| | Límite Zona de Servidumbre |

PROYECTO
PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE (CUMPLIMIENTO DE LA ORDENANZA DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE ALHAURÍN EL GRANDE)

PROMOTOR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAURÍN EL GRANDE

HOJA Nº
1.14

EDP

| | | | |
|--------------|--|-----------|--|
| Fecha: | 26 de Abril 2024 | Revisión: | 0 |
| Nº Proyecto: | 5841 | Escalado: | 1:5000 |
| Proyecto: | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE | Proyecto: | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE |
| Proyecto: | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE | Proyecto: | PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR SURS-PE "PARQUE EMPRESARIAL" DE ALHAURÍN EL GRANDE |



4-02701001

4-02816500

4-02816500

3481500

3481500

3481500

3481500

| Parcela | Ordenanza | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad | Superficie (m ²) | Edificabilidad (m ²) | Índice % |
|---------------------------------|-------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|----------------------------------|---------------|
| 11 | IND | 18.894,58 | 3,000 | 24.888,06 | 3,78 | 198,85 |
| 14 | IND | 1.529,59 | 3,000 | 1.835,51 | 0,31 | 198,85 |
| 21 | IND | 15.894,02 | 3,000 | 19.316,62 | 3,32 | 198,85 |
| 22 | IND | 8.560,60 | 3,000 | 10.382,60 | 1,82 | 198,85 |
| 32 | IND | 27.957,79 | 3,000 | 37.890,95 | 4,40 | 198,85 |
| 41 | IND | 27.847,34 | 3,000 | 36.797,81 | 4,26 | 198,85 |
| 42 | IND | 22.737,47 | 3,000 | 29.728,16 | 4,25 | 198,85 |
| 43 | IND | 18.864,90 | 3,000 | 19.877,88 | 3,19 | 198,85 |
| 44 | IND | 16.799,08 | 3,000 | 20.391,14 | 3,22 | 198,85 |
| 47 | IND | 14.381,75 | 3,000 | 17.422,26 | 2,53 | 198,85 |
| 53 | IND | 11.730,32 | 3,000 | 14.076,38 | 1,29 | 198,85 |
| 55 | IND | 6.894,35 | 3,000 | 8.268,62 | 1,34 | 198,85 |
| 61 | IND | 10.753,52 | 3,000 | 12.904,71 | 2,10 | 198,85 |
| 62 | IND | 2.945,85 | 3,000 | 3.535,00 | 0,57 | 198,85 |
| 63 | IND | 40.261 | 3,000 | 46.289 | 0,68 | 198,85 |
| Total Industrial | | 192.859,76 | 1,2000 | 231.431,72 | 37,63 | |
| 71 | TER | 5.433,70 | 1,2500 | 6.887,13 | 1,07 | 198,85 |
| 72 | TER | 13.577,68 | 1,2500 | 16.969,65 | 2,65 | 198,85 |
| 73 | TER | 10.683,91 | 1,2500 | 13.354,89 | 2,08 | 198,85 |
| 74 | TER | 9.635,42 | 1,2500 | 12.044,28 | 1,88 | 198,85 |
| 78 | TER | 15.370,63 | 1,2500 | 19.213,29 | 3,00 | 198,85 |
| 81 | TER | 4.920,30 | 1,2500 | 6.150,38 | 0,95 | 198,85 |
| Total Termino | | 58.676,64 | 1,2500 | 74.695,80 | 11,64 | |
| Total Lucrativo | | 252.536,40 | 1,2118 | 306.027,52 | 48,27 | |
| Equipam. Público | EQ | 13.733,37 | S/ P.G.O.U. | - | 2,68 | Publico |
| | EQ | 6.857,66 | S/ P.G.O.U. | - | 1,34 | Publico |
| Total Equip. Público | | 20.591,03 | | - | 4,02 | |
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 | - | - | 0,03 | Publico |
| 3.4 | Zona Verde | 9.790,16 | - | - | 1,91 | Publico |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 | - | - | 12,33 | Publico |
| 7.7* | Zona Verde | 60,60 | - | - | 0,12 | Publico |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 | - | - | 1,68 | Publico |
| 8.3 | Zona Verde | 10.745,20 | - | - | 2,05 | Publico |
| 9.1 | Zona Verde | 14,98 | - | - | 0,03 | Publico |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.386,00 | | - | 19,95 | |
| T. Dotaciones Públicas | | 122.876,03 | | - | 23,97 | |
| 1.2 | ST (CT) | 56,72 | - | - | 0,01 | Publico |
| 1.3 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 | - | - | 0,05 | Publico |
| 3.3 | ST (CT) | 643,96 | - | - | 0,13 | Publico |
| 4.5 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 | - | - | 0,58 | Publico |
| 4.6 | ST (CT) | 87,86 | - | - | 0,02 | Publico |
| 5.1 | ST (CT) | 24,15 | - | - | 0,01 | Publico |
| 5.2** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 | - | - | 0,55 | Publico |
| 5.6 | ST (CT) | 77,11 | - | - | 0,02 | Publico |
| 6.4 | ST (CT) | 141,05 | - | - | 0,03 | Publico |
| 7.5 | ST (Deposito) | 1.088,53 | - | - | 0,21 | Publico |
| 7.6 | ST (CT) | 97,63 | - | - | 0,02 | Publico |
| 7.9 | ST (CT) | 295,59 | - | - | 0,06 | Publico |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 | | - | 1,66 | |
| Red Vial | Vial | 128.631,89 | - | - | 25,10 | Publico |
| Total Red Vial | | 128.631,89 | | - | 25,10 | |
| Total SURS-PE | | 972.571,97 | | 0,9970 | 306.027,52 | 100,00 |

Nota: * Acceso a E.A.B. por el Canal de navegación de la Z.V.5.4

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 12 | ST (CT) | 56,72 |
| 13 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 |
| 33 | ST (CT) | 643,96 |
| 45 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 |
| 46 | ST (CT) | 87,86 |
| 51 | ST (CT) | 24,15 |
| 52** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 |
| 56 | ST (CT) | 77,11 |
| 64 | ST (CT) | 141,05 |
| 75 | ST (Deposito) | 1.088,53 |
| 76 | ST (CT) | 97,63 |
| 79 | ST (CT) | 295,59 |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 14 | INC | 1.529,59 |
| 21 | IND | 15.894,02 |
| 22 | IND | 8.560,60 |
| 32 | IND | 27.957,79 |
| 41 | IND | 27.847,34 |
| 42 | IND | 22.737,47 |
| 43 | IND | 18.864,90 |
| 44 | IND | 16.799,08 |
| 47 | IND | 14.381,75 |
| 53 | IND | 11.730,32 |
| 55 | IND | 6.894,35 |
| 61 | IND | 10.753,52 |
| 62 | IND | 2.945,85 |
| 63 | IND | 40.261 |
| Total Industrial | | 192.859,76 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 71 | TER | 5.433,70 |
| 72 | TER | 13.577,68 |
| 73 | TER | 10.683,91 |
| 74 | TER | 9.635,42 |
| 78 | TER | 15.370,63 |
| 81 | TER | 4.920,30 |
| Total Termino | | 58.676,64 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 |
| 3.4 | Zona Verde | 9.790,16 |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 |
| 7.7* | Zona Verde | 60,60 |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 |
| 8.3 | Zona Verde | 10.745,20 |
| 9.1 | Zona Verde | 14,98 |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.386,00 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1.2 | ST (CT) | 56,72 |
| 1.3 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 |
| 3.3 | ST (CT) | 643,96 |
| 4.5 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 |
| 4.6 | ST (CT) | 87,86 |
| 5.1 | ST (CT) | 24,15 |
| 5.2** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 |
| 5.6 | ST (CT) | 77,11 |
| 6.4 | ST (CT) | 141,05 |
| 7.5 | ST (Deposito) | 1.088,53 |
| 7.6 | ST (CT) | 97,63 |
| 7.9 | ST (CT) | 295,59 |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 14 | INC | 1.529,59 |
| 21 | IND | 15.894,02 |
| 22 | IND | 8.560,60 |
| 32 | IND | 27.957,79 |
| 41 | IND | 27.847,34 |
| 42 | IND | 22.737,47 |
| 43 | IND | 18.864,90 |
| 44 | IND | 16.799,08 |
| 47 | IND | 14.381,75 |
| 53 | IND | 11.730,32 |
| 55 | IND | 6.894,35 |
| 61 | IND | 10.753,52 |
| 62 | IND | 2.945,85 |
| 63 | IND | 40.261 |
| Total Industrial | | 192.859,76 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 71 | TER | 5.433,70 |
| 72 | TER | 13.577,68 |
| 73 | TER | 10.683,91 |
| 74 | TER | 9.635,42 |
| 78 | TER | 15.370,63 |
| 81 | TER | 4.920,30 |
| Total Termino | | 58.676,64 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 |
| 3.4 | Zona Verde | 9.790,16 |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 |
| 7.7* | Zona Verde | 60,60 |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 |
| 8.3 | Zona Verde | 10.745,20 |
| 9.1 | Zona Verde | 14,98 |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.386,00 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1.2 | ST (CT) | 56,72 |
| 1.3 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 |
| 3.3 | ST (CT) | 643,96 |
| 4.5 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 |
| 4.6 | ST (CT) | 87,86 |
| 5.1 | ST (CT) | 24,15 |
| 5.2** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 |
| 5.6 | ST (CT) | 77,11 |
| 6.4 | ST (CT) | 141,05 |
| 7.5 | ST (Deposito) | 1.088,53 |
| 7.6 | ST (CT) | 97,63 |
| 7.9 | ST (CT) | 295,59 |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 14 | INC | 1.529,59 |
| 21 | IND | 15.894,02 |
| 22 | IND | 8.560,60 |
| 32 | IND | 27.957,79 |
| 41 | IND | 27.847,34 |
| 42 | IND | 22.737,47 |
| 43 | IND | 18.864,90 |
| 44 | IND | 16.799,08 |
| 47 | IND | 14.381,75 |
| 53 | IND | 11.730,32 |
| 55 | IND | 6.894,35 |
| 61 | IND | 10.753,52 |
| 62 | IND | 2.945,85 |
| 63 | IND | 40.261 |
| Total Industrial | | 192.859,76 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 71 | TER | 5.433,70 |
| 72 | TER | 13.577,68 |
| 73 | TER | 10.683,91 |
| 74 | TER | 9.635,42 |
| 78 | TER | 15.370,63 |
| 81 | TER | 4.920,30 |
| Total Termino | | 58.676,64 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 |
| 3.4 | Zona Verde | 9.790,16 |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 |
| 7.7* | Zona Verde | 60,60 |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 |
| 8.3 | Zona Verde | 10.745,20 |
| 9.1 | Zona Verde | 14,98 |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.386,00 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1.2 | ST (CT) | 56,72 |
| 1.3 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 |
| 3.3 | ST (CT) | 643,96 |
| 4.5 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 |
| 4.6 | ST (CT) | 87,86 |
| 5.1 | ST (CT) | 24,15 |
| 5.2** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 |
| 5.6 | ST (CT) | 77,11 |
| 6.4 | ST (CT) | 141,05 |
| 7.5 | ST (Deposito) | 1.088,53 |
| 7.6 | ST (CT) | 97,63 |
| 7.9 | ST (CT) | 295,59 |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 14 | INC | 1.529,59 |
| 21 | IND | 15.894,02 |
| 22 | IND | 8.560,60 |
| 32 | IND | 27.957,79 |
| 41 | IND | 27.847,34 |
| 42 | IND | 22.737,47 |
| 43 | IND | 18.864,90 |
| 44 | IND | 16.799,08 |
| 47 | IND | 14.381,75 |
| 53 | IND | 11.730,32 |
| 55 | IND | 6.894,35 |
| 61 | IND | 10.753,52 |
| 62 | IND | 2.945,85 |
| 63 | IND | 40.261 |
| Total Industrial | | 192.859,76 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 71 | TER | 5.433,70 |
| 72 | TER | 13.577,68 |
| 73 | TER | 10.683,91 |
| 74 | TER | 9.635,42 |
| 78 | TER | 15.370,63 |
| 81 | TER | 4.920,30 |
| Total Termino | | 58.676,64 |

Reserva Municipal Red Vial

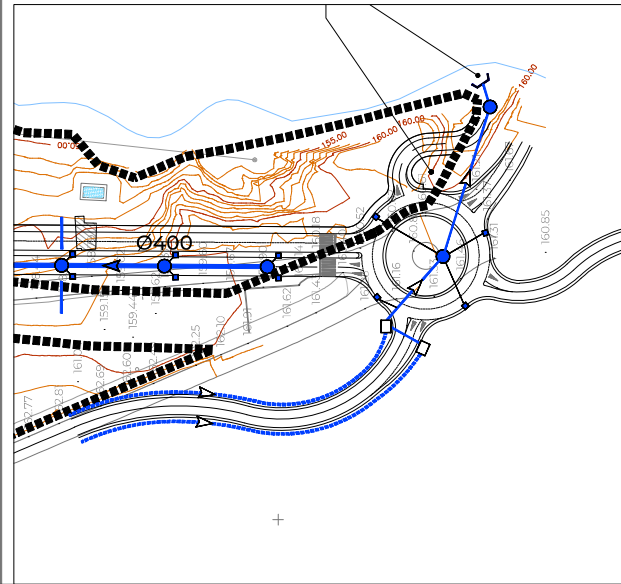
| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 3.1* | Zona Verde | 170,67 |
| 3.4 | Zona Verde | 9.790,16 |
| 5.4 | Zona Verde | 63.200,00 |
| 7.7* | Zona Verde | 60,60 |
| 7.10 | Zona Verde | 8.632,39 |
| 8.3 | Zona Verde | 10.745,20 |
| 9.1 | Zona Verde | 14,98 |
| Total Z. Libres Públicas | | 102.386,00 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m ²) | Índice Edificabilidad |
|-------------------------|------------------------------|-----------------------|
| 1.2 | ST (CT) | 56,72 |
| 1.3 | ST (E.B.A.R.) | 279,22 |
| 3.3 | ST (CT) | 643,96 |
| 4.5 | ST (Plano Limpio) | 2.966,20 |
| 4.6 | ST (CT) | 87,86 |
| 5.1 | ST (CT) | 24,15 |
| 5.2** | ST (E.D.A.R.) | 2.800,63 |
| 5.6 | ST (CT) | 77,11 |
| 6.4 | ST (CT) | 141,05 |
| 7.5 | ST (Deposito) | 1.088,53 |
| 7.6 | ST (CT) | 97,63 |
| 7.9 | ST (CT) | 295,59 |
| Totales Técnicos | | 8.528,65 |

Reserva Municipal Red Vial

| Numero de Apartamientos | Superficie (m |
|-------------------------|---------------|
|-------------------------|---------------|



DETALLE RED DE PLUVIALES EN NUEVA ROTONDA A-404 E 11.000

| RED DE SANEAMIENTO PLUVIALES | |
|------------------------------|---|
| | Red de Saneamiento Pluvial |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 100 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 6400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 12800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 25600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 51200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 102400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 204800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 409600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 819200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1638400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3276800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 6553600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 13107200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 26214400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 52428800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 104857600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 209715200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 419430400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 838860800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1677721600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3355443200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 6710886400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 13421772800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 26843545600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 53687091200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 107374182400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 214748364800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 429496729600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 858993459200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1717986918400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3435973836800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 6871947673600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 13743895347200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 27487790694400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 54975581388800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 109951162777600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 219902325555200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 439804651110400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 879609302220800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1759218604441600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3518437208883200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7036874417766400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 14073748835532800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 28147497671065600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 56294995342131200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 112589990684262400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 225179981368524800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 450359962737049600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 900719925474099200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1801439850948198400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3602879701896396800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7205759403792793600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 14411518807585587200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 28823037615171174400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 57646075230342348800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 115292150460684697600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 230584300921369395200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 461168601842738790400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 922337203685477580800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1844674407370955161600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3689348814741910323200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7378697629483820646400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 14757395258967641292800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 29514790517935282585600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 59029581035870565171200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 118059162071741130342400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 236118324143482260684800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 472236648286964521369600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 944473296573929042739200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1888946593147858085478400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3777893186295716170956800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7555786372591432341913600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 15111572745182864683827200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 30223145490365729367654400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 60446290980731458735308800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 120892581961462917470617600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 241785163922925834941235200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 483570327845851669882470400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 967140655691703339764940800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1934281311383406679529881600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3868562622766813359059763200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7737125245533626718119526400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 15474250491067253436239052800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 30948500982134506872478105600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 61897001964269013744956211200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 123794003928538027489912422400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 247588007857076054979824844800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 495176015714152109959649689600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 990352031428304219919399379200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1980704062856608439838798758400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3961408125713216879677597516800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7922816251426433759355195033600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 15845632502852867518710390067200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 31691265005705735037420780134400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 63382530011411470074841560268800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 126765060022822940149683120537600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 25353012004564588029936624107200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 50706024009129176059873248214400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 101412048018258352119746496428800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 202824096036516704239492992857600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 405648192073033408478985975715200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 811296384146066816957971951430400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1622592768292133633915943902860800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3245185536584267267831887805721600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 6490371073168534535663775611443200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1298074214633706907132755122286400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2596148429267413814265510244572800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 5192296858534827628531020489145600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 10384593717069655257062040978291200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 20769187434139310514124081956582400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 41538374868278621028248163913164800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 83076749736557242056496327826329600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 166153499473114484112992655652659200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 332306998946228968225985311305318400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 664613997892457936451970622610636800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1329227995784915872903941245221273600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2658455991569831745807882490442547200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 5316911983139663491615764980885094400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 10633823966279326983231529961770188800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 21267647932558653966463059923540377600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 42535295865117307932926119847080755200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 85070591730234615865852239694161510400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 170141183460469231731704479388323020800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 340282366920938463463408958776646041600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 680564733841876926926817917553292083200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1361129467683753853853635835106584166400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2722258935367507707707271670213168332800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 5444517870735015415414543340426336665600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 10889035741470030830829086680852673331200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 21778071482940061661658173361705346662400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 43556142965880123323316346723410693324800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 87112285931760246646632693446821386649600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 174224571863520493293265386893642733299200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 348449143727040986586530773787285466598400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 696898287454081973173061547574570933196800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1393796574908163946346123095149141867393600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2787593149816327892692246190298283734787200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 5575186299632655785384492380596567469574400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1115037259926531157076898476119313489148800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2230074519853062314153796952238626978297600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 4460149039706124628307593904477253956595200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 8920298079412249256615187808954507913190400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 17840596158824498513230375617909015826380800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 35681192317648997026460751235818031652761600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 71362384635297994052921502471636063305523200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 142724769270595988105843004943272126611046400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 285449538541191976211686009886544253222092800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 570899077082383952423372019773088506444185600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 114179815416476790484674403954617108888931200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 228359630832953580969348807909234217777862400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 45671926166590716193869761581846843555572800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 91343852333181432387739523163693687111145600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 182687704666362864775479046327387374222291200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 36537540933272572955095809265477474444458400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 73075081866545145910191618530954948888916800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 146150163733090291820383237061909897777833600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 292300327466180583640766474123819795555667200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 584600654932361167281532948247639591111334400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1169201309864722334563065896495279182222668800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 2338402619729444669126131792990558364445337600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 4676805239458889338252263585981116728890675200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 9353610478917778676504527171962233457781350400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 1870722095783555735300905434392446711556270800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 3741444191567111470601810868784893423112541600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 7482888383134222941203621737569786846225083200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 14965776766268445882407243475139576892450166400 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 29931553532536891764814486950279157884900332800 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 59863107065073783529628973900558315769800665600 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 119726214130147567059257947801116631539601331200 l/s) |
| | Red de Saneamiento Pluvial (Caudal de 239452428260295134118515895602233262679202662400 l/s) |

