

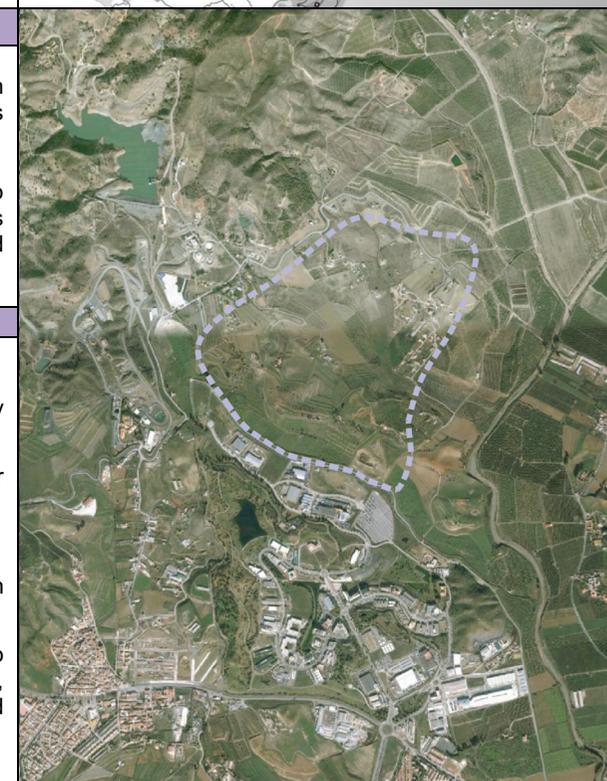


ANEXOS A LA NORMATIVA

ANEXO I. FICHAS DE ÁREAS DE OPORTUNIDAD DE CONTENIDO PRODUCTIVO

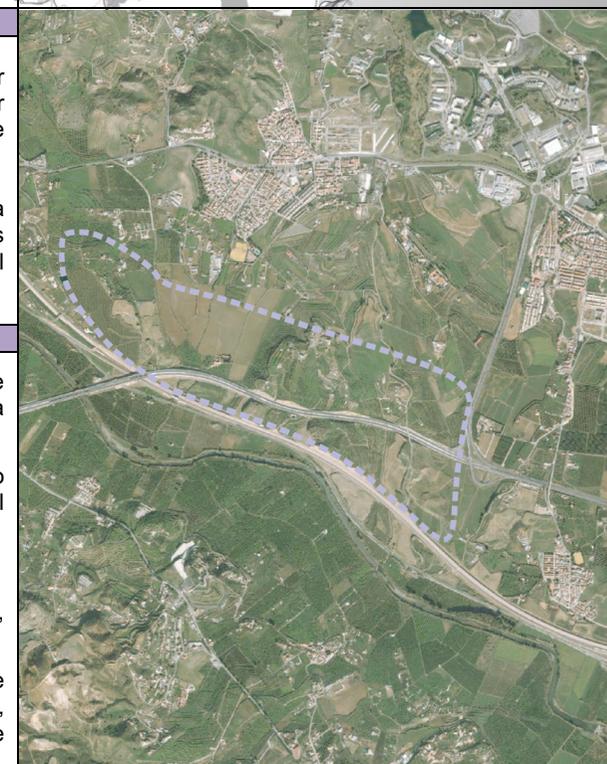


ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-1	
NOMBRE	Ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía
MUNICIPIO	Málaga
SUPERFICIE	140 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica en el entorno del Parque Tecnológico de Andalucía, para aprovechar las potencialidades derivadas de la consolidación del Parque y promover la puesta en marcha de una operación integral que contemple, no sólo la ampliación de las actuales instalaciones tecnológicas, sino la disposición de espacios complementarios.</p> <p>Tiene como objetivo posibilitar el crecimiento del Parque Tecnológico de Andalucía para atender las necesidades de nuevo suelo que permita la implantación de actividades basadas, fundamentalmente, en nuevas tecnologías; servicios empresariales cualificados; investigación, desarrollo y producción de sectores emergentes; actividades relacionadas con las ciencias de la salud y ambientales, así como servicios empresariales cualificados.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>La incorporación de nuevos usos debe contribuir a cualificar y revalorizar el espacio.</p> <p>Los suelos que se reserven para nuevos equipamientos deberán destinarse preferentemente para nuevos usos universitarios y centros de formación.</p> <p>Los usos residenciales vinculados directa y expresamente con las actividades del parque no representarán más del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total.</p> <p>No se considera compatible la gran superficie comercial.</p> <p>Los espacios libres ocuparán al menos el veinte por ciento (20%) de la superficie total, y se situarán preferentemente en relación con la vega del arroyo Pilonos.</p> <p>La actuación debe resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años del arroyo Pilonos, evitando los entubamientos, los embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras,...), y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas.</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-2	
NOMBRE	Zona productiva, logística dotacional
MUNICIPIO	Málaga y Cártama
SUPERFICIE	200 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva, logística y dotacional
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica entre los municipios de Málaga y Cártama en razón de tres criterios fundamentales: su accesibilidad desde el corredor ferroviario y grandes arterias de comunicación viaria, la posibilidad de desarrollar la intermodalidad del transporte para apoyar actividades productivas, logísticas y dotacionales, y sus propias condiciones topográficas que se adecuan a las demandas de estos espacios.</p> <p>Su objeto es acoger actividades productivas de sectores industriales, aportar un espacio que posibilite la ubicación de una zona preferentemente logística entre Málaga y Cártama, de unas 96 ha., vinculada al transporte intermodal de mercancías y a otras actividades de distribución, como sistema general, así como acoger otros sistemas generales dotacionales a definir en el planeamiento urbanístico.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>El área logística tendrá la consideración de Centro de Transporte conforme a lo estipulado por la Ley 5/2001 de 4 de junio, de áreas de transporte de mercancías, sobre una superficie de unas 96 ha., y deberá contar con un ramal ferroviario de acceso a la red ferroviaria convencional.</p> <p>El desarrollo del área de oportunidad se hará de acuerdo con las determinaciones que se establezcan por el planeamiento urbanístico general, que deberá permitir la obtención de los sistemas generales con los mecanismos de equidistribución del planeamiento.</p> <p>La ordenación deberá integrar en el sistema de espacios libres los cursos de agua que discurren por el ámbito.</p> <p>Se prestará especial atención a la relación con el núcleo urbano de Santa Rosalía-Maqueda que deberá realizarse, preferentemente, mediante la ubicación de los espacios libres en las zonas colindantes con el núcleo urbano.</p> <p>La actuación deberá resolver las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de periodo de retorno de 500 años del arroyo Cantos, evitando los entubamientos, los embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras...) y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad de otras zonas.</p>	



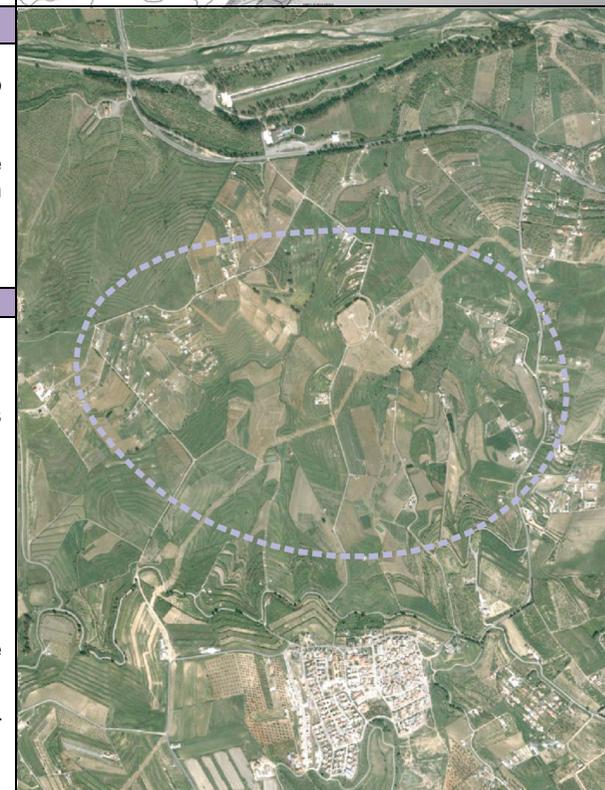


ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-3	
NOMBRE	Zona productiva asociada al Aeropuerto
MUNICIPIO	Alhaurín de la Torre.
SUPERFICIE	380 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica en el borde oriental de las instalaciones aeroportuarias y tiene por objeto, fundamentalmente, permitir la instalación de actividades complementaria a la ampliación del Aeropuerto Internacional "Pablo Ruiz Picasso", con la finalidad de conformar un área de centralidad estratégica de primer nivel en la aglomeración urbana.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>En la ordenación de usos se primarán aquellos vinculados a las necesidades logísticas del aeropuerto de Málaga, compatibles con los de carácter terciario, comercial y dotacional, y en hasta un veinte por ciento (20%) de su superficie el residencial.</p> <p>No se considera compatible la gran superficie comercial.</p> <p>El acceso rodado se realizara a través de la vía A-7052, (a.4).</p> <p>Con independencia de los sistemas locales de dotaciones públicas que correspondan, la ordenación deberá reservar en su ámbito una superficie no inferior a 5 has con destino al equipamiento metropolitano Eq-5.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al quince por ciento (15%) de la superficie de la actuación.</p> <p>El desarrollo de esta actuación se condiciona a la ejecución de la Hiperronda de Málaga (5) y su conexión con la A-404 (a.5), así como a la ejecución de la mejora de trazado y aumento de capacidad de la vía A-7052 (a.4).</p>	



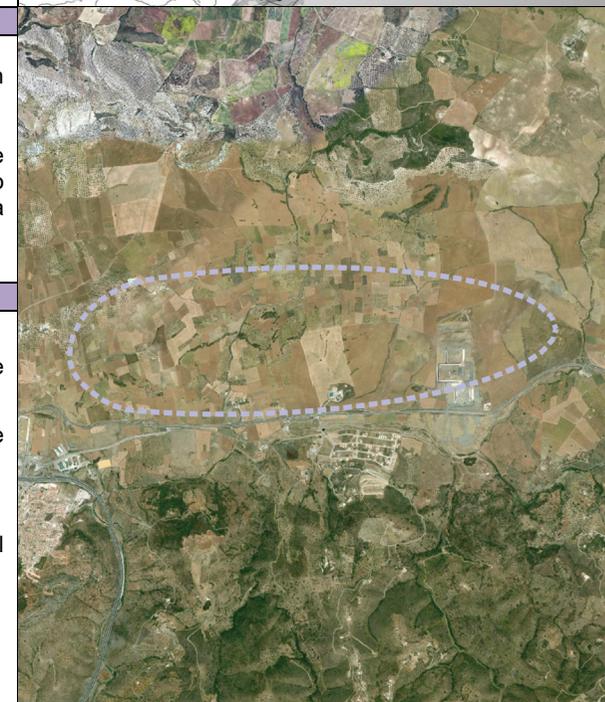
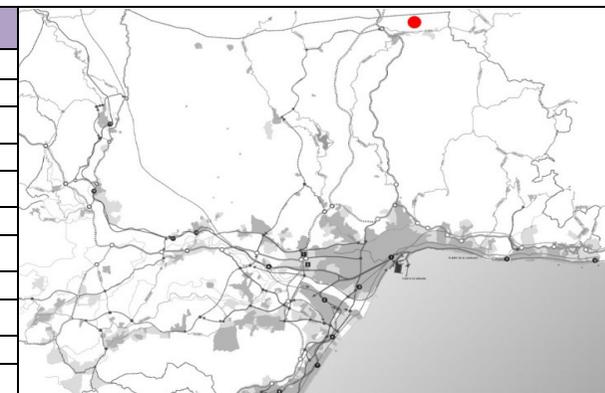


ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-4	
NOMBRE	Parque de actividades económicas asociadas, preferentemente, a la producción y transformación agroalimentaria.
MUNICIPIO	Cártama
SUPERFICIE	175 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al norte de la población de Villafranco del Guadalhorce, a la altura de Casapalma, apoyándose en el nuevo tramo previsto de la conexión exterior, perteneciente a la red secundaria, Cártama- Marbella (A-355).</p> <p>El objeto de este Área de Oportunidad es incrementar la oferta de suelo para la creación de un complejo agroalimentario donde se integren actividades industriales, administrativas, logísticas, comercializadoras y de servicios avanzados relacionadas con dicho sector, que permitan favorecer el desarrollo empresarial y la creación de valor añadido en las áreas rurales.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>El límite Oeste de la actuación será la vía pecuaria "Vereda de Antequera"</p> <p>En la ordenación de usos se primarán aquellos vinculados con el sector agroalimentario y agroindustrial y los mercados mayoristas, si bien serán compatibles los vinculados con otros sectores de actividad.</p> <p>Se consideran incompatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie de la actuación.</p> <p>El acceso rodado se realizara a través de la vía intercomarcal A-355.</p> <p>Se condicionará su desarrollo a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realización por parte de los promotores del Área de Oportunidad de un estudio de viabilidad para que, a su cargo, se realice la conexión con el corredor ferroviario de mercancías. 2. La ejecución de las actuaciones previstas en la vía intercomarcal Cártama-Marbella (A-355), al menos entre la A-357 y la MA-3302, así como a la ejecución de la nueva conexión A-7054 – A-357(b.6). 	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-5	
NOMBRE	Parque de actividades empresariales del interior de la aglomeración
MUNICIPIO	Casabermeja
SUPERFICIE	340 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica en el borde noreste del núcleo de Casabermeja, apoyándose en la carretera A-356 que conecta Casabermeja con Colmenar, reforzando la vocación industrial de ese ámbito, con excelentes comunicaciones con la Autovía de Málaga (A-45).</p> <p>El Área de Oportunidad se vincula al trazado de la red arterial de nivel nacional y se entiende como un polo territorial donde se ubiquen establecimientos de actividades empresarial, industrial, terciario avanzado, comercial y equipamientos, así como instalaciones de operadores y actividades de transporte y logística terrestre, relacionadas directamente con la actividad económica del área y el entorno, y con capacidad de atraerla, desarrollarla y concentrarla.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>El límite oeste de la actuación será la vía pecuaria perteneciente a la Red Verde del Espacio Mediterráneo Occidental "Vereda de Archidona"</p> <p>El acceso rodado se realizara desde la carretera A-356, debiendo garantizarse el mantenimiento de la funcionalidad de esta vía de comunicación entre Casabermeja y Colmenar.</p> <p>En la ordenación de usos de compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales.</p> <p>La ordenación deberá integrar en el sistema de espacios libres los cursos de aguas que discurren por el ámbito, en especial el arroyo del Zarza.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie de la actuación</p>	





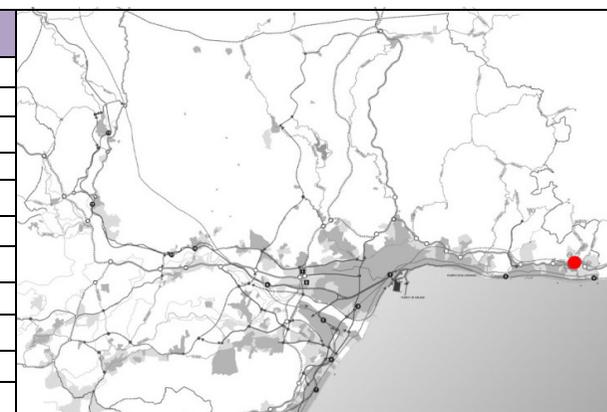
ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-6		
NOMBRE	Parque para actividades terciarias y empresariales de interrelación con la Costa del Sol Occidental	
MUNICIPIO	Coín y Alhaurín el Grande	
SUPERFICIE	190 hectáreas	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable	
TIPO DE ÁREA	Productiva	
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS		
<p>Se ubica al norte de la actual A-366 y la A-7059, al oeste de la MA-3302, apoyándose en el nuevo viario previsto entre la citada A-366 y la A-357.</p> <p>Este Área de Oportunidad se justifica por su posición entre dos de las principales áreas urbanas andaluzas donde habitan permanentemente más de un millón doscientas mil personas. Este Parque está llamado a atender las necesidades logísticas de apoyo de la aglomeración a la Costa del Sol, desde su privilegiada posición territorial, que se verá reforzada con las actuaciones en la red viaria propuestas.</p>		
CRITERIOS DE ACTUACIÓN		
<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales.</p> <p>No se consideran compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie de la actuación.</p> <p>El acceso rodado se realizara a través de la vía intercomarcal A-355.</p> <p>Le será de aplicación lo establecido en el los puntos 1 y 2 del artículo 21 de la Normativa del presente Plan.</p> <p>Se condicionará su desarrollo a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La realización por parte de los promotores del Área de Oportunidad de un estudio de viabilidad para que, a su cargo, se incluya la extensión de la comunicación ferroviaria de mercancías. 2. La ejecución de las actuaciones previstas de mejora y/o aumento de la capacidad de la actual A-355, así como a la ejecución de los nuevos tramos de dicha vía A-355, entre la A-366 la A-357, hasta el enlace de Casapalma. 		



ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-7		
NOMBRE	Parque de la construcción de Zalea	
MUNICIPIO	Pizarra	
SUPERFICIE	250 hectáreas	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable	
TIPO DE ÁREA	Productiva	
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS		
<p>Se ubica al sur del núcleo urbano de Zalea, entre la A-357 y el Arroyo de Casarabonela. Se concibe como un espacio para su uso por industrias manufactureras ligadas al sector de la construcción, aprovechando y canalizando las sinergias de una de las principales ramas de actividad económica de la aglomeración y del ámbito litoral, así como para empresas de carácter medioambiental.</p> <p>Con ello se busca mejorar la imagen e instalaciones de los establecimientos dedicados a la construcción generalmente asociados a impactos negativos, dotándolos de un espacio con equipamientos de excelencia y coadyuvando a la materialización de redes de cooperación interempresarial vinculadas con la innovación y la calidad –laboratorios conjuntos, escuelas de taller especializadas, etc.</p>		
CRITERIOS DE ACTUACIÓN		
<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales. Se admiten usos residenciales hasta un máximo de setecientos (700) viviendas. No se consideran compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>El acceso rodado se realizara desde la A-357 y debiendo ser costeado por los promotores del área de oportunidad.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la actuación y se ubicarán, preferentemente, apoyándose en el arroyo de Casarabonela, de modo de conformar un parque lineal en el borde norte del mismo.</p> <p>La ordenación tomará como base la red de caminos existente y respetará las masas arboladas, en especial la localizada al norte de la actuación, en el enlace de la carretera A-354 con la A-357.</p> <p>Las preceptivas dotaciones públicas se ubicarán de forma preferente contiguas al núcleo urbano de Zalea</p>		

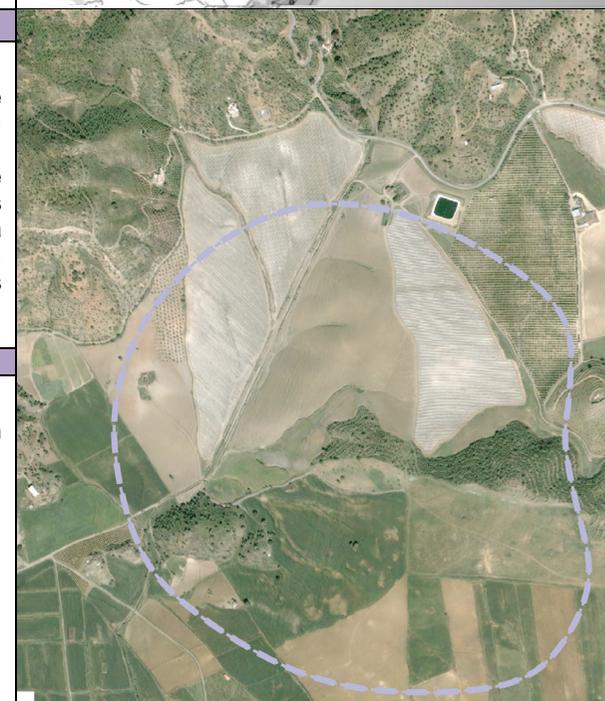
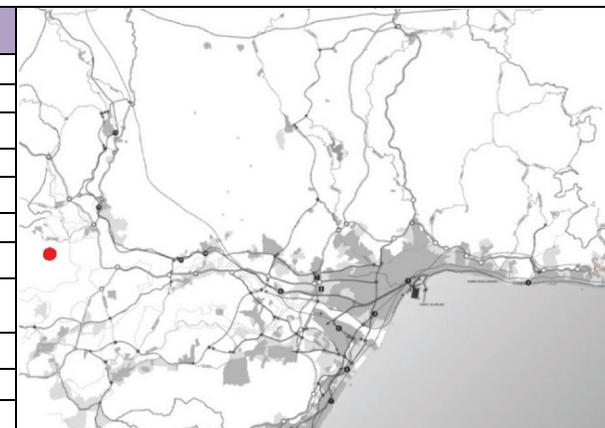


ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-8	
NOMBRE	Parque de actividades empresariales de Rincón de la Victoria
MUNICIPIO	Rincón de la Victoria
SUPERFICIE	60 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al norte y al sur de la Autovía del Mediterráneo (A-7, E-15) a la altura de la carretera MA-3203, cuya directriz sigue. Este Parque se justifica por la necesidad de reservar suelos productivos en el área oriental de la aglomeración, donde el intenso desarrollo residencial de los últimos años está agotando la posibilidad de disponer suelos para cualquier otro uso.</p> <p>Al diversificar la funcionalidad de la zona Este, además de contribuir a su propio refortalecimiento, se materializan simultáneamente otros principios del modelo territorial como la mezcla, compacidad y proximidad de usos con la consiguiente reducción de los desplazamientos motorizados</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales.</p> <p>No se consideran compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al quince por ciento (15%) de la superficie de la actuación y se localizarán preferentemente en colindancia con el Arroyo Benagalbón, coadyuvando a conformar el Corredor Sierra-Litoral del mismo nombre.</p> <p>El acceso rodado se realizara a través del enlace existente con la vía local MA-3203, que deberá ser mejorado en la zona sur de la A-7 a cargo de la actuación.</p>	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-9	
NOMBRE	Parque de la Piedra
MUNICIPIO	Coín
SUPERFICIE	120 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica al sur de la carretera MA-3400, en las inmediaciones del núcleo de Gibragalia. Se trata de un ámbito donde se pretende la implantación de un nuevo parque de innovación empresarial que aporte una solución integral al sector de la piedra, tan tradicional en Coín, dotado de una avanzada tecnología, constituyéndose en una nueva e integral zona industrial y de servicios, capaz de dar solución a problemas como los que plantea la falta de suelo industrial de calidad en el sector. Un fin primordial de esta nueva infraestructura es el de proveer unos servicios comunes, capaces de poner en valor las sinergias tecnológicas necesarias que propicien el desarrollo de procesos de difusión, aplicación y transferencia tecnológica y del conocimiento, y la realización, a su vez, de acciones encaminadas a la protección y total cumplimiento de la normativa medioambiental existente. Esta iniciativa es una apuesta por el futuro del cluster de la piedra, facilitando su paso de productor a generador de valor a través de la incorporación de nuevas tecnologías, diseño, comunicación, servicios, etc.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>En la ordenación de usos se compatibilizarán los de carácter industrial, comercial, terciario y dotacionales. No se consideran compatibles las grandes superficies comerciales.</p> <p>Los espacios libres no podrán ser inferiores al veinte por ciento (20%) de la superficie de la actuación.</p> <p>El desarrollo del Área queda condicionado a que por parte de los promotores de la misma se asegure la ejecución de:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La mejora de las comunicaciones a través de un nuevo acceso. 2. La conexión del Área con el corredor ferroviario de mercancías. 	





ÁREAS DE OPORTUNIDAD A-10	
NOMBRE	Complejo Industrial Cárnico La Capellanía.
MUNICIPIO	Cártama
SUPERFICIE	50 hectáreas
CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE	Suelo No Urbanizable
TIPO DE ÁREA	Productiva
JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS	
<p>Se ubica en las inmediaciones del núcleo de Cártama-Estación, al norte del río Guadalhorce y al sur de el trazado ferroviario de cercanías entre Alora y Málaga, en la zona conocida como La Capellanía. Se trata de un ámbito donde se pretende que tengan ubicación las nuevas instalaciones de la industria cárnica que se desarrolla en el municipio de Cártama, que son un referente en el sector agroalimentario de Andalucía, y que en su actual ubicación no pueden desarrollarse adecuadamente. En el entorno del núcleo urbano, se encuentran los suelos suficientemente alejados del mismo para que reúna todas las condiciones ambientales exigibles a este tipo de instalaciones industriales y para posibilitar las condiciones de conexiones infraestructurales necesarias para permitir su funcionamiento.</p>	
CRITERIOS DE ACTUACIÓN	
<p>El desarrollo de la actuación estará condicionado a la resolución de las situaciones de inundabilidad que puedan estar provocadas por una avenida de período de retorno de 500 años del río Guadalhorce, evitando los entubamientos, los embovedamientos y las canalizaciones duras (hormigón, escolleras,..), y previo informe favorable de la Administración competente a las propuestas y su repercusión en la inundabilidad del río, aguas arriba y abajo y en la margen derecha</p> <p>Deberá preverse una reserva de suelos para uso de espacios libres, que se localizarán, de forma preferente, colindantes con el río Guadalhorce y el arroyo de Torres, y con un ancho mínimo coincidente con la zona de policía.</p> <p>El desarrollo de este ámbito y el del Área de Oportunidad B-7, deberán garantizar la ejecución a su costa de una conexión entre el actual puente existente sobre el río Guadalhorce, al oeste del núcleo urbano de Cártama-Estación, con el nudo de enlace con la Autovía A-357 con la vía A-7052 (a.4).</p> <p>En el desarrollo del ámbito deberá asegurar una conexión con la red ferroviaria para el transporte de mercancías.</p> <p>Sólo se admitirán los usos ligados a las industrias cárnicas.</p>	

