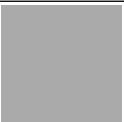


DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento que consta de 188 páginas numeradas y selladas, cuyo contenido desglosado se detalla en el índice adjunto, se corresponde con el Proyecto de Actuación Autonómica “Complejo Industrial Cárnico. FACCSA” en el término municipal de Cártama (Málaga), admitido a trámite por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de 2 de junio de 2026, y sometido a información pública por Resolución de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana de 5 de junio de 2026.

Documento	Páginas (nº)
Proyecto de Actuación Autonómica “Complejo Industrial Cárnico. FACCSA” en el término municipal de Cártama (Málaga)	
1. Memorias y Normativa	1 – 137 (137)
2. Planos de Información	138 – 145 (8)
3. Plano de Proyecto 1	146 – 147 (2)
4. Plano de Proyecto 2	148 – 154 (7)
5. Plano de Proyecto 3	155 – 162 (8)
6. Plano de Proyecto 4	163– 164 (2)
7. Resumen Ejecutivo	165 – 188 (24)

EL JEFE DE SERVICIO DE PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL DEL LITORAL
Fdo.: Luis J. Contador Martín.



Puede verificar la integridad de este documento mediante la lectura del código QR adjunto o mediante el acceso a la dirección https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma indicando el código de VERIFICACIÓN			
FIRMADO POR	LUIS JOSE CONTADOR MARTIN	10/06/2026	
VERIFICACIÓN		PÁG. 1/1	

Marzo de 2026

Proyecto de Actuación Autonómico

Cártama Estación (Málaga)

Proyecto de Actuación Autonómico del ámbito de la
Declaración de Interés Autonómico para el Complejo
Industrial FACCSA en Cártama Estación (Cártama).

Reforma Marzo 2026

PROMOTOR

FACCSA

PROYECTO

ASENJO Y ASOCIADOS.

ARQUITECTURA INGENIERÍA Y URBANISMO, SLP.

ARQUITECTO DIRECTOR

ÁNGEL ASEÑO DÍAZ





Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Proyecto: Cártama Estación

Fecha: Marzo 2026

Ámbito: SNU PGOU Cártama

Número de Expediente: 1471

Estudio de Arquitectura y Urbanismo

Ángel Asenjo y Asociados, S.L.P.

Plaza de la Malagueta, 2 - 29016 - Málaga - España

asenjo.net

952 224 225

asenjo@asenjo.net



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ÍNDICE GENERAL.

A. MEMORIA.....	7
0. INTRODUCCIÓN.....	10
0.1. INTRODUCCIÓN A LA PRESENTE REFORMA MARZO 2026.....	10
0.2. ANTECEDENTES.....	10
0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.....	14
0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.....	15
0.5. ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR.....	16
0.6. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	16
0.7. TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	17
0.8. CONCLUSIONES.....	17
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	20
1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO.....	20
1.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO.....	21
1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	21
1.2.2. USOS DEL SUELO.....	27
1.2.3. APROVECHAMIENTOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES, ETC., ACTUALES.....	28
1.2.4. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS URBANÍSTICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	28
1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	30
1.4. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	30
1.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.....	36
1.5.1. LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	36
1.5.2. ZONAS DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL RÍO GUADALHORCE Y ARROYO DE TORRES.....	37
1.5.3. LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES DEL FERROCARRIL MÁLAGA-CÓRDOBA.....	37
1.5.4. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS.....	37
1.5.5. VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	38
1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	40
1.7. CONCLUSIONES.....	43
2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	46
2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	46
2.2. ACTUACIONES DE EMERGENCIA Y DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.....	47
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	48
2.3.1. INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	48
2.3.2. RED DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.....	49
2.4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	50
2.4.1. INDUSTRIAL (I).....	50
2.4.2. SISTEMAS TÉCNICOS (ST).....	52
2.4.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ).....	52
2.4.4. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (ZV).....	52
2.4.5. VIALES.....	53
2.4.6. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL).....	53



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	53
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	54
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	54
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	55
2.7. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	57
2.8. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	58
2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES FERROVIARIAS.....	58
2.10. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES HIDRÁULICAS.....	59
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	60
2.11.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	60
2.11.2. RED DE SANEAMIENTO.....	61
2.11.3. RED DE RIEGO.....	62
2.11.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	62
2.11.5. ENERGÍAS RENOVABLES.....	63
2.11.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	63
2.11.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	68
2.11.8. RED GAS NATURAL.....	68
2.11.9. OTROS SERVICIOS.....	69
2.11.10. ACCESOS.....	69
2.12. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	69
2.13. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.....	69
2.14. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.....	70
2.14.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	70
2.14.2. CESIÓN DE SUELO Y SERVICIOS.....	70
2.14.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	70
2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	71
2.16. MEDIOS ECONÓMICOS.....	72
2.17. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	72
2.18. CARGAS EXTERNAS.....	73
3. MEMORIA DE GESTIÓN.....	80
3.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.....	80
4. MEMORIA ECONÓMICA.....	84
4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.....	84
4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	89
4.3. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	89
5. NORMATIVA.....	94
TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	94
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE.....	94
ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO.....	94
ARTÍCULO 2. ALCANCE.....	94
CAPÍTULO II. CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	95
ARTÍCULO 3. CONTENIDO DOCUMENTAL.....	95



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ARTÍCULO 4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.....	95
ARTÍCULO 5. EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	95
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	95
CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	95
ARTÍCULO 6. USO GLOBAL.....	95
ARTÍCULO 7. USOS PORMENORIZADOS.....	96
CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN.....	97
ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	97
TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	98
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.....	98
ARTÍCULO 9. ZONAS DE ORDENANZA.....	98
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).....	98
ARTÍCULO 10. IDENTIFICACIÓN.....	98
ARTÍCULO 11. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	98
ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE SUB-ZONA.....	98
ARTÍCULO 13. TIPO DE EDIFICACIÓN.....	99
ARTÍCULO 14. USOS. NATURALEZA Y CATEGORIZACIÓN.....	99
ARTÍCULO 15. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.....	100
ARTÍCULO 16. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	100
ARTÍCULO 17. OCUPACIÓN MÁXIMA.....	100
ARTÍCULO 18. ALTURA MÁXIMA TOTAL.....	100
ARTÍCULO 19. VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACIÓN.....	100
ARTÍCULO 20. SEPARACIÓN A LINDEROS.....	100
ARTÍCULO 21. VALLAS.....	101
ARTÍCULO 22. APARCAMIENTOS.....	101
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ).....	101
ARTÍCULO 23 IDENTIFICACIÓN.....	101
ARTÍCULO 24. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	101
ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE DISEÑO.....	101
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL).....	102
ARTÍCULO 26. IDENTIFICACIÓN.....	102
ARTÍCULO 27. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	102
ARTÍCULO 28. CONDICIONES DE DISEÑO.....	102
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES (ZV).....	102
ARTÍCULO 29. IDENTIFICACIÓN.....	102
ARTÍCULO 30. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	102
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIARIA.....	103
ARTÍCULO 31. IDENTIFICACIÓN.....	103
ARTÍCULO 32. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	103
ARTÍCULO 33. ORDENACIÓN DEL VIARIO INTERNO.....	103
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES LA ZONA DE SISTEMA TÉCNICO.....	103
ARTÍCULO 34. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO.....	103
ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	104
ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.....	104



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ARTÍCULO 37. CONDICIONES DE ESTÉTICA.....	104
TÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.....	105
ARTÍCULO 38. DETERMINACIONES GENERALES PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	105
ARTÍCULO 39. DETERMINACIONES GENERALES PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.....	105
ARTÍCULO 40. PLAZOS DE PROGRAMACIÓN.....	105
TÍTULO V. DE LAS PROTECCIONES.....	106
ARTÍCULO 41. DETERMINACIONES SOBRE CAUCES PÚBLICOS.....	106
ARTÍCULO 42. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA....	107
ARTÍCULO 43. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. ...	107
ARTÍCULO 44. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE RESIDUOS.	108
ARTÍCULO 45. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.	110
ARTÍCULO 46. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	112
ARTÍCULO 47. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.....	113
ARTÍCULO 48. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.	113
ARTÍCULO 49. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES.	114
ARTÍCULO 50. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	114
ARTÍCULO 51. MEDIDAS PARA AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	116
B. PLANOS.....	119
C. ANEJOS.....	122
ANEJO 1. FICHA DE ACCESIBILIDAD.....	123
ANEJO 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.....	124



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

A. Memoria

0. Introducción.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

0. ÍNDICE DE LA INTRODUCCIÓN.

0.1. INTRODUCCIÓN A LA PRESENTE REFORMA MARZO 2026.....	10
0.2. ANTECEDENTES.	10
0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.	14
0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.	15
0.5. ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR.	16
0.6. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.....	16
0.7. TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.	17
0.8. CONCLUSIONES.....	17



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

0. INTRODUCCIÓN.

0.1. INTRODUCCIÓN A LA PRESENTE REFORMA MARZO 2026.

Se redacta la presente Reforma Marzo 2026 del Proyecto de Actuación Autonómico del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial FACCSA en Cártama Estación (Cártama) conforme a las indicaciones recibidas del Servicio de Planificación Subregional del Litoral de la Dirección General de ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en el que se requiere efectuar algunas correcciones y aclaraciones del documento presentado a trámite con fecha 04.02.2026.

0.2. ANTECEDENTES.

Con fecha 25 de mayo de 2021 tiene entrada en el Registro General de la Consejería de Transformación Económica, Industria, Conocimiento y Universidades, escrito por el cual Frigoríficos Andaluces de Conservas de Carne, S.A. (FACCSA) solicita la declaración de inversión empresarial de interés estratégico para Andalucía del proyecto denominado «Complejo Industrial Cárnico. FACCSA» al amparo del Decreto Ley 4/2019, de 10 de diciembre, para el fomento de iniciativas económicas mediante la agilización y simplificación administrativas en la tramitación de proyectos y su declaración de interés estratégico para Andalucía, para la creación de una unidad aceleradora de proyectos de interés estratégico y por el que se modifica la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Mediante Orden de 23 de marzo de 2022, se publica la Resolución de la Comisión Delegada para Asuntos Económicos, de 15 de marzo de 2022, por la que se declara inversión empresarial de interés estratégico para Andalucía el proyecto denominado «Complejo Industrial Cárnico. FACCSA», lo que ha sido publicado en el BOJA nº 61 de fecha 30.03.2022.

El proyecto se encuentra localizado en el Municipio de Cártama en la provincia de Málaga, concretamente en Cártama-Estación, en unos terrenos cuyo ámbito de ordenación es de 521.151,01 m², al que mediante el presente instrumento de planeamiento se propone asignar una edificabilidad de 0,60 m²t/m²s, de acuerdo con las previsiones estudiadas para el desarrollo de un complejo industrial de carácter agroalimentario de esta naturaleza. Estos terrenos están situados al sur de núcleo urbano de Cártama-Estación, entre este núcleo urbano y el Río Guadalhorce.

El objeto del proyecto de inversión consiste en la construcción y desarrollo del indicado complejo agroalimentario que constará de matadero de porcino con sala de despiece y almacén frigorífico en la localidad de Cártama (Málaga), en el que adquiere especial relevancia el desarrollo biotecnológico y la utilización de subproductos del cerdo.

Los principales ejes de actividad de este complejo, que si bien seguirá con la actividad cárnica que actualmente desempeña, se ampliarán con el objetivo de convertirse en un referente nacional en Biotecnología, con la creación de centros de desarrollo con esta finalidad,



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

además de realizar proyectos de obtención de productos con alto valor biológico a partir de subproductos de porcino elaborando, de esta forma, patentes y proyectos con impacto positivo en el sector agroalimentario y biofarmacéutico.

Esta actuación integrará un centro biotecnológico que se dedicará a la valorización de la mucosa intestinal porcina para obtener productos naturales e innovadores que mejoren la salud de las personas, como la heparina, que es el fármaco más utilizado para la prevención de trombosis en pacientes oncológicos o para el tratamiento de personas con patologías cardiovasculares.

Y, de forma complementaria, se plantea la posibilidad de implantar instalaciones avanzadas de carácter tecnológico, de forma que constituyan una aportación a la mejora de los procesos de producción y de almacenamiento de la información, para la mejor distribución y mayor información de los productos generados.

En este sentido, si la generación de la información y su almacenamiento requiriera de instalaciones de mayores potencias de las que realmente necesita esta instalación industrial, estas instalaciones tecnológicas podrían alcanzar la dimensión necesaria para cubrir los requerimientos de la instalación industrial antes mencionada y atender las demandas de terceros.

De igual forma, es decir, de forma complementaria, se podrán implantar en el ámbito de la parcela industrial objeto del presente escrito, todas las actividades que puedan ser requeridas en un mundo cambiante, para optimizar la producción y el desarrollo de la instalación industrial inicialmente planteada para este proyecto.

La actividad que se llevará a cabo en este emplazamiento se prevé que tenga un impacto positivo en el sector agroalimentario, biofarmacéutico y logístico de Málaga ya que, además de las propias líneas de trabajo, se pretende que sea un polo de atracción para nuevas implantaciones vinculadas al sector biofarmacéutico. El objetivo, de este modo, es contribuir a crear un ecosistema empresarial de actividades afines al sector agroindustrial en las localidades del entorno de Cártama.

El matadero que se recoge en este proyecto, promovido por la sociedad FACCSA, se plantea no solo para dar servicio a los requerimientos que pueda plantear esta empresa, sino también para prestar servicios de matanza a otras empresas de su entorno, con lo que se mejorará la calidad de los productos resultantes de la misma, que actualmente se está produciendo con frecuencia en unas condiciones sanitarias deficientes.

El complejo industrial FACCSA se convertirá así en un centro medioambientalmente sostenible para lo que se van a incluir medidas para minimizar el uso de recursos naturales, así como de movilidad, eficiencia energética o tratamiento eficiente de las aguas.

La inversión total estimada del proyecto asciende a 250 millones de euros a ejecutar en un periodo de 10 años.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

La indicada Declaración de Inversión Empresarial de Interés Estratégico para Andalucía recoge las consideraciones del preceptivo informe de fecha 18.02.2022 emitido por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en el que, entre otras cuestiones, se concluye que dada la especial relevancia de la actuación, por su magnitud y su proyección económica y social, una vez declarada como inversión empresarial estratégica para Andalucía, la modificación de la planificación territorial y urbanística podrá realizarse en el marco de la Declaración de Interés Autonómico de la actuación que se lleve a cabo de conformidad con lo establecido en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA).

La LISTA determina en su Artículo 50 el procedimiento al que debe ajustarse la Declaración de Interés Autonómico estableciéndose que para la Declaración se aportará estudio previo, anteproyecto u otro documento de análogo alcance, a los que se acompañará memoria justificativa en la que se acredite su especial relevancia para el desarrollo social, territorial y económico de Andalucía, indicándose que en caso de que la actuación suponga la innovación del planeamiento urbanístico del municipio o municipios afectados, se aportará la documentación necesaria para justificar su viabilidad urbanística.

Por otra parte, la Declaración de Inversión Empresarial de Interés Estratégico para Andalucía de este Complejo Industrial recoge las consideraciones del preceptivo informe de fecha 04.03.2022 emitido por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, en el que se determina que este expediente estará sometido a Evaluación Ambiental Estratégica (EAE) Ordinaria.

En consecuencia, conforme a lo anteriormente indicado y de acuerdo con las determinaciones del artículo 50 de la LISTA se redacta el Borrador de Documentación Técnica para la Solicitud de Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial FACCSA en Cártama Estación (Málaga), acompañado del correspondiente Documento Inicial Estratégico.

Posteriormente, con fecha 18.01.2023, la Consejería de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul ha emitido Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico de la Modificación del PGOU de Cártama a consecuencia de los efectos de la Declaración de Interés Autonómico para el "Complejo Industrial FacCSA", requiriendo la incorporación de determinados aspectos al contenido de esta Declaración que debe elaborarse conforme al artículo 40 de la Ley GICA de forma previa a la aprobación inicial del expediente, lo que constituye el objeto de la Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama Estación (Málaga), de fecha Abril de 2023 que fue presentada a trámite con fecha 24.04.2023.

Más adelante, por parte de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana han sido requeridos determinados ajustes en la redacción del documento de fecha Abril 2023, lo que constituye el objeto de la Reforma Junio 2023 de la Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama Estación (Málaga), que fue presentada a trámite con fecha 05.07.2023.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Con fecha 07.08.2023, ha sido publicado en el BOJA Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana, por la que se somete a información pública la propuesta de declaración de interés autonómico «Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama» (Málaga).

Con fecha 12.08.2023, el Servicio de gestión del DPH de la Comisaría de Aguas de las Cuencas Mediterráneas de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consejería de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural, informa favorablemente la tramitación de Declaración de Interés Autonómico del Proyecto de Complejo Industrial FACCSA.

A continuación, con fecha 22.08.2023 fue emitido por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda informe de Observaciones de la Unidad de Igualdad de Género de la Propuesta de Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama Estación (Málaga), lo que se contempla en el documento de Informe de Impacto de Género de la Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama Estación (Málaga) de fecha Septiembre de 2023 que fue presentado a trámite con fecha 19.09.2023.

Posteriormente, con fecha 07.09.2023, la Secretaría General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual de la Secretaría de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital, ha emitido informe favorable en relación a la adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones.

Con fecha 15.09.2023, la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Turismo, Cultura y Deporte emite informe en el que se considera que, desde el punto de vista arqueológico, la propuesta es compatible con los valores patrimoniales del lugar culturalmente protegido, por lo que procede emitir Informe de Viabilidad al trámite de declaración de interés autonómico de la inversión empresarial estratégica "Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama (Málaga)" de conformidad con lo establecido en el Art.º 29.4 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, cuyo desarrollo y posterior inicio y ejecución quedará condicionado a la adopción de una serie de medidas que se recogen en la Memoria de este documento.

Más adelante, con fecha 21.09.2023 la Delegación Territorial de Málaga de la Consejería de Salud y Consumo emite informe en el que se concluye que, evaluados los impactos indicados en el mismo, no se ha encontrado en la documentación indicios que indiquen que la persona promotora concluya que la modificación de planeamiento pueda suponer un riesgo inasumible para la población.

A continuación, con fecha 03.10.2023, la Secretaría General de Energía de la Consejería de Industria, Energía y Minas en el que se concluye que se comprueba la existencia de infraestructuras y de proyectos de acometida para los suministros energéticos.

Con fecha 04.10.2023, ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) ha emitido informe favorable condicionado en el que se requiere que en el documento Propuesta de Declaración de Interés Autonómico Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

(Málaga) se corrijan las consideraciones señaladas en el mismo y se tramiten las correspondientes autorizaciones indicadas en el momento que proceda.

Con fecha 06.10.2023 la Dirección General de Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria de la Secretaría General de Infraestructuras de la Secretaría de Estado de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ha emitido informe en el que determina que, en el ámbito objeto de la documentación, por parte de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria, desde el punto de vista de la planificación ferroviaria, no hay actuaciones previstas a corto/medio plazo que deban ser tenidas en cuenta, por lo que no se formulan observaciones y, en cuando a las líneas ferroviarias existentes y actuaciones en ejecución o previstas en las mismas, se remite al anteriormente indicado informe emitido por ADIF.

Con fecha 21.12.2023, la Dirección General de Infraestructuras Viarias de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda ha emitido informe desfavorable en el que se requiere contemplar una nueva vía de conexión directa con la glorieta existente en el entorno del pk.11 de la A-7054, evitando así el paso por la travesía urbana, así como la presentación de un estudio del tráfico generado por las instalaciones industriales.

Por último, con fecha 05.05.2024, la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea de la Dirección General de Aviación Civil de la Secretaría General de Transportes Aéreo y Marítimo del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible ha emitido informe favorable en lo que a las afecciones acústicas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol se refiere, condicionado a que se modifique la Declaración de Interés Autonómico para recoger los condicionantes establecidos en el mismo.

El Texto Refundido Junio de 2024 recoge los ajustes derivados de los informes sectoriales emitidos con posterioridad a la publicación en el BOJA de la Resolución por la que se somete a información pública la propuesta de declaración de interés autonómico antes indicada, así como un apartado específico en el que se relacionan los diferentes informes sectoriales describiendo la forma en que se ha dado respuesta a los mismos.

Posteriormente, con fecha 23.12.2024 ha sido emitida la Declaración Ambiental Estratégica de la Modificación del PGOU de Cártama a consecuencia de los efectos de la Declaración de Interés Autonómico para el "Complejo Industrial Cárnico Faccsa" cuyos condicionantes han sido recogidos en el presente Texto Refundido Enero 2025.

Con fecha 02.04.2025 ha sido emitida la Declaración de Interés Autonómico para el Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama Estación (Cártama).

0.3. OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.

La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA), determina en su artículo 51 que *"cuando las actuaciones objeto de la Declaración de Interés Autonómico supongan la implantación de usos productivos, dotaciones o cualesquiera otros que precisen desarrollo urbanístico, la ordenación del ámbito se efectuará mediante la aprobación por la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo de un Proyecto de Actuación Autonómico"*.



Cártama Estación. Proyecto de Actuación Autonómico

Por tanto, dado que la presente actuación comporta un desarrollo urbanístico que conlleva la Modificación del PGOU de Cártama como consecuencia de los efectos de su Declaración de Interés Autonómico, la ordenación de este ámbito, conforme al indicado artículo 51 de la LISTA, debe efectuarse mediante la tramitación de un Proyecto de Actuación Autonómico, lo que constituye el objeto del presente documento.

Este proyecto tiene como objeto justificar la concreta ubicación y delimitación de la actuación, su incidencia urbanística, territorial, ambiental y paisajística, y su grado de integración con la planificación y ordenación vigente, así como asegurar el adecuado funcionamiento de las obras e instalaciones que constituyan su objeto.

Este Proyecto de Actuación Autonómico contiene todas las determinaciones de ordenación y gestión que se precisen para su realización efectiva, sujeta a la ordenación establecida en el Declaración de Interés Autonómico.

Sus determinaciones urbanísticas legitiman la ejecución urbanística y la actividad de edificación, previa aprobación del proyecto de urbanización necesario y concesión de la correspondiente licencia de obras.

La ordenación del Proyecto de Actuación Autonómico vincula directamente al planeamiento vigente del municipio afectado, que habrá de incorporar la ordenación, como planeamiento aprobado, con ocasión de la siguiente innovación.

0.4. JUSTIFICACIÓN DE SU PROCEDENCIA.

Se fundamenta la procedencia de la redacción del presente documento en la ocasión de llevar a cabo la implantación de la ampliación del actual Complejo Industrial FACCSA situado en el núcleo urbano de Cártama-Estación, en el ámbito situado al sur de la Estación de Cártama, entre calle Cerería y el arroyo de Torres.

Esta documentación tiene como objeto posibilitar el desarrollo de esta industria con la finalidad de reeconomizar esta zona de la provincia de Málaga mediante una actuación que va a contribuir a la recualificación territorial y a la mejora de su organización y estructuración interna, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal.

El Complejo Industrial FACCSA es referente en el sector agroalimentario de Andalucía y, en su actual ubicación, no puede desarrollarse adecuadamente por lo que se plantea su ampliación en un espacio lo suficientemente alejado del núcleo urbano para reunir todas las condiciones ambientales exigibles a este tipo de instalaciones, que además posibilita las conexiones de infraestructuras necesarias para su adecuado funcionamiento.

Se propone esta actuación conforme a una demanda real que podrá dinamizar la economía municipal y la oferta de empleo, con una posición estratégica desde el punto de vista territorial, cuyo desarrollo se considera de interés estratégico para Andalucía, coincidente con el interés de la propiedad mayoritaria de estos terrenos de los que parte la iniciativa.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

0.5. ENTIDAD PROMOTORA Y EQUIPO REDACTOR.

El encargo de este proyecto ha sido realizado por la entidad FACCSA CIF A-17001231 y domicilio en Plaza Prolongo, 2, 29580, Cártama Estación, Málaga, representado por D. Ramón Soler Pérez, con DNI. nº40.249.842-A, a la sociedad Asenjo y Asociados. Arquitectura, Ingeniería y Urbanismo, S.L.P., con CIF B-29395753 y domicilio en plaza de la Malagueta nº2, Edificio Horizonte, Planta Baja. 29016. Málaga. Tfno. 952224225, Fax 95222318.

El Arquitecto redactor del proyecto es Ángel Asenjo Díaz, Colegiado nº67 del Colegio Oficial de Arquitectos de Málaga.

0.6. CONTENIDO DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.

Conforme a lo recogido en el apartado 3 del artículo 65 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, el Proyecto de Actuación Autonómico debe incorporar el siguiente contenido:

- a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito de la actuación, con señalamiento de las alineaciones y rasantes, así como de los enlaces con el sistema general de comunicaciones.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación específica.
- c) La fijación de las superficies y características de las reservas de suelo para dotaciones públicas.
- d) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos propias del ámbito de la actuación, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, en su caso, y de aquellos otros servicios que pudiera prever la declaración de interés autonómico, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, y su regulación mediante ordenanzas propias de urbanización.
- e) Las determinaciones para el desarrollo y ejecución de la actuación, pudiendo incluir la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación de cada unidad de conformidad con lo dispuesto en la Ley. En las actuaciones de carácter privado no procederá el sistema de expropiación.

En caso de ser necesario expediente de reparcelación, se ajustará al procedimiento establecido en los artículos 155, 156 y 157.

- f) La programación para la ejecución de sus determinaciones, señalando en el correspondiente plan de etapas las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- g) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito.

El presente documento se estructura en los siguientes apartados:



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

1. Memoria Informativa.
2. Memoria de Ordenación.
3. Memoria de Gestión.
4. Memoria Económica.
5. Normativa
 - Planos
 - Resumen Ejecutivo

0.7. TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.

La tramitación y aprobación del proyecto de Actuación Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 25 de la correspondiente Declaración de Interés Autonómico.

0.8. CONCLUSIONES.

Recogiendo los antecedentes expuestos, se procede a la redacción de la presente Proyecto de Actuación Autonómico del Sector de Actuación SNU "Cártama Estación" que se conforma como el origen del desarrollo urbanístico de estos terrenos y, en consecuencia, de los instrumentos exigibles de planeamiento, que deben ser el soporte de su futura ordenación.

Cártama, Marzo de 2026

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Articulación
del Territorio y Vivienda

18

ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

1. Memoria Informativa.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

1. ÍNDICE DE LA MEMORIA INFORMATIVA

1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO.....	20
1.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO.....	21
1.2.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES.....	21
1.2.2. USOS DEL SUELO.....	27
1.2.3. APROVECHAMIENTOS AGRÍCOLAS, GANADEROS, FORESTALES, ETC., ACTUALES.....	28
1.2.4. INFRAESTRUCTURAS, SERVICIOS URBANÍSTICOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	28
1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.....	30
1.4. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	30
1.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.....	36
1.5.1. LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.....	36
1.5.2. ZONAS DE AFECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO DEL RÍO GUADALHORCE Y ARROYO DE TORRES.....	37
1.5.3. LIMITACIONES DERIVADAS DE SERVIDUMBRES DEL FERROCARRIL MÁLAGA-CÓRDOBA.....	37
1.5.4. AFECCIONES ARQUEOLÓGICAS.....	37
1.5.5. VÍAS PECUARIAS Y ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS.....	38
1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	40
1.7. CONCLUSIONES.....	43

1. MEMORIA INFORMATIVA.

1.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PROYECTO.

El ámbito sobre el que se desarrolla el presente Proyecto de Actuación Autonómico comprende los terrenos del ámbito de la actuación declarada de interés autonómico correspondiente al Complejo Industrial FACCSA.

Los terrenos ordenados del Sector de Actuación SNU "Cártama Estación" se encuentran situados en la parte este del término municipal de Cártama entre los núcleos urbanos de Cártama y Cártama Estación junto al río Guadalhorce.



La superficie de terreno que mediante el presente documento se ordena, lo constituye un ámbito de **408.436,83 m²**, según medición topográfica actualizada que difiere mínimamente de la superficie del ámbito reflejada en la DIA de 409.185,64 m², para destinarlo al uso industrial con sus correspondientes reservas para dotaciones, sumado a una superficie de **112.714,18 m²** de Sistema General de áreas libres correspondiente a la zona de policía del río Guadalhorce conforme a las determinaciones del POTAUM, totaliza una superficie del ámbito del Proyecto de **521.151,01 m²s**.

Este ámbito de actuación limita al Norte, con el dominio público de la línea de ferrocarril de Málaga a Córdoba y con la Barriada García Agua, al Este, con zona de dominio público del

arroyo de Torres, al Sur, con la zona de dominio público del río Guadalhorce y, al Oeste, con calle Cerería.

1.2. CARACTERIZACIÓN DEL ÁMBITO.

1.2.1. Características Naturales

1.2.1.1. Climatológicas del entorno.

La climatología de esta área se encuentra condicionada por la localización geográfica de la misma, situada cercana a la costa mediterránea por lo que la influencia marítima es acusada, que utiliza el propio valle del río Guadalhorce como vía suavizadora de los rigores climáticos. Destaca, como clima mediterráneo que posee, un largo período de sequía de principios de verano a fin de otoño, que tiene una duración total comprendida entre los tres y cinco meses.

En lo referente a la situación geográfica se encuentra localizada en una latitud donde se dan altas temperaturas, sobre todo en verano, ya que este emplazamiento la sitúa bajo la influencia del Anticiclón de las Azores. Esta presencia determina un alto número de horas de sol (cerca de 3.000 horas al año).

La temperatura media anual de la zona de estudio es de 18,3°C. Las mayores temperaturas se alcanzan durante los meses estivales, con medias por encima de los 20°C, los meses más fríos no bajan de los 12° C de media, siendo el más frío el mes de enero con 12,1°C.

En cuanto al régimen de precipitaciones, está caracterizado por su irregularidad y por el carácter torrencial de las mismas. Los veranos suelen registrar escasas precipitaciones y los meses de invierno son los más lluviosos.

El régimen pluviométrico se caracteriza por presentar un periodo húmedo (precipitaciones superiores a 60 mm/mes) de tres meses, de noviembre a enero, y un periodo seco (precipitaciones inferiores a 30 mm/mes) que se extiende desde mayo a septiembre, mientras que el periodo intermedio, entendiéndose como tal los meses que presentan unas precipitaciones entre 30 y 60 mm, aparecen los meses de octubre y los comprendidos de febrero a abril.

1.2.1.2. Vegetación existente.

Distinguimos en este apartado dos puntos, la vegetación potencial del área de estudio y la vegetación real.

En cuanto a la vegetación potencial, se entiende aquella vegetación que llegaría a establecerse si dejasen de desarrollarse en él todo tipo de actividades humanas. Esta vegetación potencial viene condicionada en primer lugar por el clima, fundamentalmente a través de los regímenes de precipitación y temperaturas, y de manera secundaria por las características del suelo. En cuanto a esto, la serie de vegetación que cabría esperar para la



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

zona de estudio es: Serie termomediterránea bético – algarviense seco - subhúmedo y húmeda basófila de la encina (*Quercus rotundifolia*): *Smilaco mauritanicae* – *Querceto rotundifoliae sigmetum*.

En cuanto a la vegetación real, esta se encuentra muy trasformada por la actividad agrícola. Es un área que tradicionalmente pertenece a la industria agrícola, asociada al valle del Guadalhorce, con cultivos predominantemente de estratos arbóreos, cítricos en su mayoría.

La vegetación natural se puede encontrar únicamente en el propio cauce del Río Guadalhorce y o en las Sierras de Cártama, ambas situaciones alejadas del área de influencia directa de las parcelas de estudio.

Dentro de la parcela donde se ejecutará el proyecto no existe vegetación de interés o con alto valor ecológico.

1.2.1.3. Fauna.

En la zona de estudio podemos distinguir entre dos tipos de fauna existente que se ha clasificado del siguiente modo:

- Fauna asociada a terrenos agrícolas.
- Fauna asociada a zonas urbanas.

Fauna asociada a terrenos agrícolas.

La fauna de mamíferos en el área de estudio puede considerarse como muy pobre como resultado de la intervención humana. No obstante, se pueden encontrar las siguientes especies:

Oryctolagus cuniculus (Conejo) y *Lepus capensis* (Liebre) como especies cinegéticas; *Pitymys duodecimcostatus* (Topillo común), *Apodemus sylvaticus* (Ratón de campo) y *Mus musculus* (Ratón doméstico) como principales representantes del grupo de los micromamíferos; *Mustela nivalis* (Comadreja) y *Mustela putorius* (Turón) pertenecientes al grupo de los depredadores; y por último, perteneciente al grupo de los murciélagos el más habitual es *Pipistrellus pipistrellus* (Murciélago común).

Fauna asociada a zonas urbanas.

El carácter antropófilo y generalizado de la fauna urbana hace que esta carezca de un valor ambiental importante. Como ocurre en muchos núcleos urbanos una de las especies más abundantes es la Paloma bravía (*Columba livia*) y las recién llegadas Cotorras argentinas (*Myiopsitta monachus*) y Cotorras de Kramer (*Psittacula krameri*).

1.2.1.4. Hidrología.

La zona de estudio se localiza dentro de la Cuenca Mediterránea Andaluza.

La hidrología superficial del ámbito de estudio pertenece a las Cuencas Mediterráneas Andaluzas. Ésta se extiende a lo largo de las provincias de Cádiz, Málaga, Granada y Almería; extendiéndose desde los términos municipales de Tarifa y Algeciras hasta la cuenca y desembocadura del Río Almanzora. Su anchura media es de unos 50 km y su longitud de unos 350 m, ocupando una superficie de unos 18.327 km². El término municipal de Cártama se extiende en su totalidad por la cuenca Río Guadalhorce.

La hidrología que afecta al entorno de estudio es la siguiente:

- ARROYO DE TORRES.
- RÍO GUADALHORCE.



ARROYO DE TORRES.

Se trata de un afluente del Río Guadalhorce, por su margen izquierda. Transcurre por el Este del ámbito de la DIA, atravesando la Obra de Drenaje Transversal bajo la línea de ferrocarril.

Durante su recorrido recibe numerosos afluentes, entre los más importantes se encuentran el Río Guadalteba, Río Turón, Río Grande y Río Campanillas. El caudal medio del río en su desembocadura ronda los 8 m³/s, aunque este caudal puede variar mucho a lo largo del año.

Cártama Estación I Proyecto de Actuación Autonómico

En periodos de lluvias abundantes y tormentas fuertes podría llegar a alcanzar centenares de metros cúbicos por segundo. En las inundaciones del año 1989 se superaron los 2.000 m³/s, es decir, más de 250 veces el caudal medio del río.



Río Guadalhorce a su paso por el Puente de Hierro (Cártama).

Se ha redactado un Estudio Hidrológico e Hidráulico relativo a este ámbito en el que quedan delimitados el dominio público hidráulico, la vía de intenso desagüe así como las llanuras de inundación para un periodo de retorno de 10, 100 y 500 años del Río Guadalhorce y del Arroyo de Torres.

Dada la conveniencia desde el punto de vista económico y social de la implementación de las actividades que se propone para esta área, queda justificada la compatibilidad de estas actuaciones con la seguridad ante episodios de crecidas del río Guadalhorce y tributarios que les afectan, que se pueden producir en un período de retorno de 500 años.

1.2.1.5. Geomorfología.

La geomorfología tiene como objeto el estudio de las formas de la superficie terrestre enfocado a describir, entender su génesis y entender su actual comportamiento.

La formación de Cordilleras Béticas por la aparición del plegamiento alpino dio origen geológico de las tierras que forman el término municipal de Cártama.

El municipio se sitúa a los pies del río Guadalhorce y detrás de Cártama sube las sierras de Espartales (400m) y Llana (405m) conocidos como Sierra de Cártama que dan paisaje de relieve al municipio. El término municipal se extiende en su totalidad por la cuenca del Río Guadalhorce, concretamente la cuenca del Bajo Guadalhorce. Existen dos vertientes claramente separadas de él, Vertiente Norte y Vertiente Sur formados por sus subcuencas.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

El relieve del municipio altera entre terrenos alomados tanto al Norte como al Sur, y una franja de relieve llano de zona central del municipio donde se sitúa la zona del estudio, donde predomina la escasa pendiente inclinado al Río Guadalhorce. Al Norte de la zona de estudio circula la carretera Barriada García Agua junto al vía férrea de la línea C2.

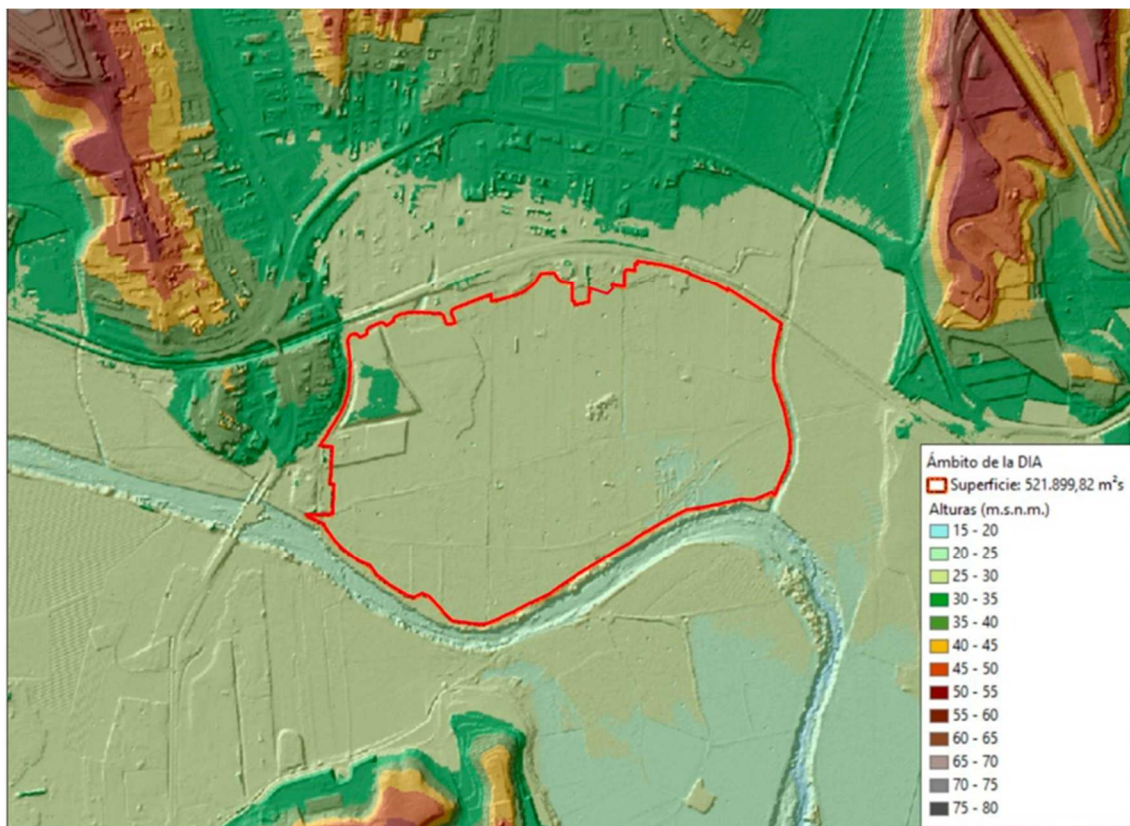
Se puede distinguir en la zona de estudio un sistema morfogenético dominante, donde destaca una única unidad de la cual se resume a continuación sus características:

1.2.8.a. Formas topográficas.

La zona de estudio se ubica en el entorno de Campo de Tejada, conformado por campiñas de piedemonte. Se distingue una única unidad topográfica que ocupa toda la zona de estudio, que son zonas alomadas y vaguadas sin escarpes compuestas por material sedimentario.

Esta trama de lomas está acompañada de terrazas fluviales, espacios deprimidos que configuran un entorno llano de escasa pendiente.

Las altitudes de la zona de estudio se sitúan en torno a los 24-29 m s.n.m que suelen registrarse en la totalidad de la parcela, al asentarse sobre un terreno llano propio de una vega asociada a un río importante como es el Guadalhorce.



Mapa altitudinal de la zona de estudio.

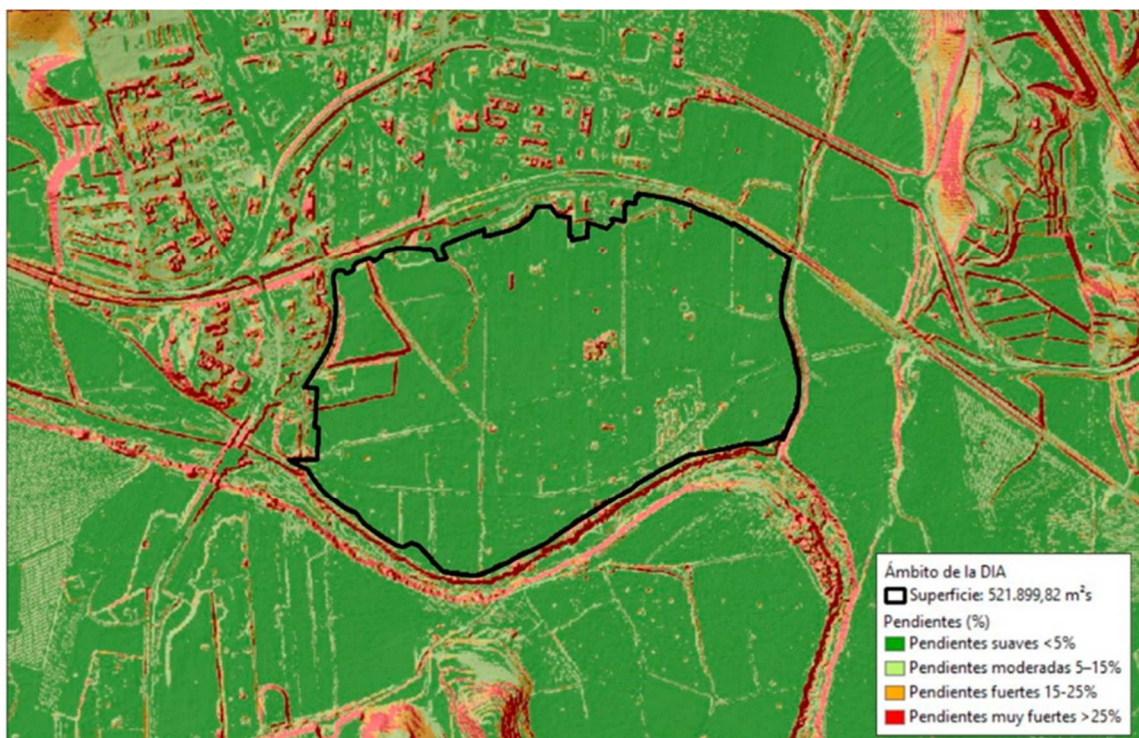
Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

1.2.8.b. Pendientes.

Esta variable mide la inclinación del terreno respecto al plano horizontal. Se ha tomado la clasificación de pendientes propuesta por Marsh (1978), recogida en la Guía para la Elaboración de Estudios del Medio Físico (Ministerio de Obras). La clasificación adaptada para determinar las clases de pendientes ha sido la siguiente:

- Pendiente suave; <5%, con esta pendiente los terrenos se pueden dedicar a los usos más intensivos.
- Pendientes moderadas 5–15%, se pueden desarrollar actividades agrícolas, una inadecuada explotación de las mismas puede hacer susceptible la superficie a la erosión.
- Pendientes fuertes 15-25%, una disminución de la cobertura vegetal origina peligros de erosión y cárcavas.
- Pendientes muy fuertes >25%, peligro de deslizamientos dependiendo del tipo de construcciones o remoción sobre los terrenos.

Como se ha mencionado, la zona no presenta grandes escarpes o desniveles, siendo predominantemente llana. Las pendientes más elevadas en el entorno más próximo son las asociadas a los cauces del Arroyo de Torres y el Río Guadalhorce.



Plano de pendientes.

1.2.1.6. Paisaje.

El modelo de paisaje del entorno está condicionado por la alta antropización del medio de estudio.

Como se ha podido ver en el punto anterior, las zonas naturales son escasas y están reducidas al entorno de los dominios públicos hidráulicos de Río Guadalhorce y los arroyos del entorno.

De forma análoga a la descripción realizada hasta el momento el paisaje es muy homogéneo fundamentalmente debida a la actividad agrícola que predomina el paisaje. Las zonas edificadas quedan fuera del área del estudio sin tener en cuenta algunos edificios que sitúan en la zona, pero no tienen gran impacto paisajístico.

1.2.1.7. Hábitat de Interés Comunitario 92D0: Galerías y matorrales ribereños termomediterráneos (Merio-Tamaricetea y Securinegion tinctoriae).

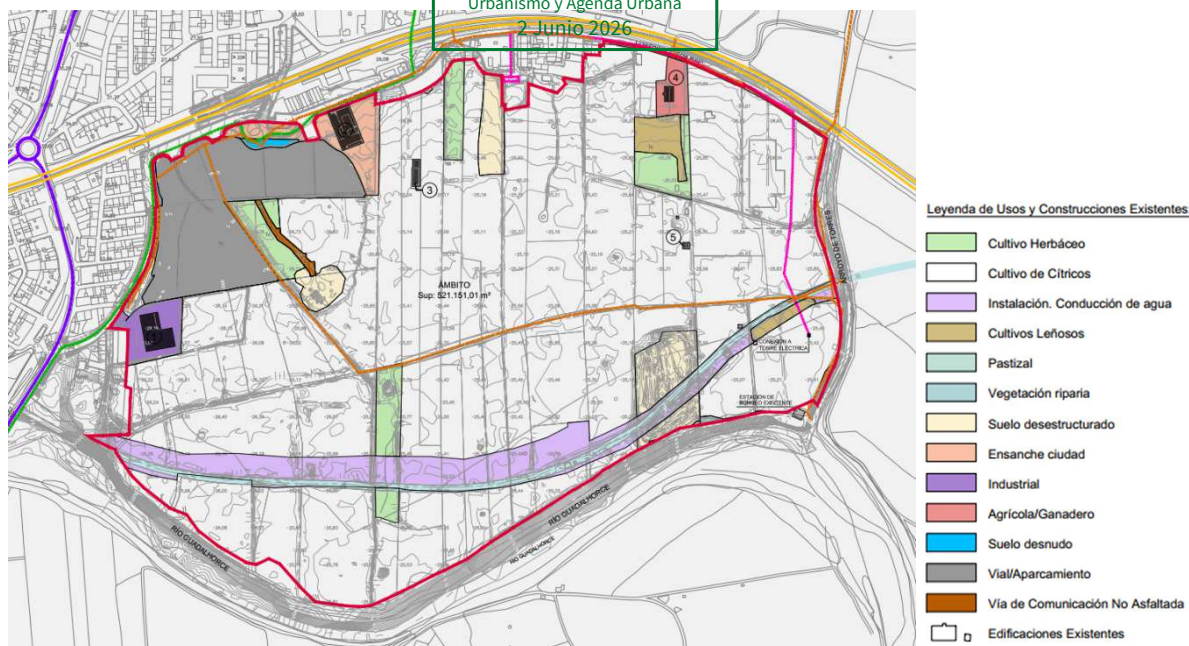
El hábitat con código 92D0 consiste en formaciones arbustivas de ramblas y riberas mediterráneas en climas cálidos, de semiáridos a subhúmedos: tarayales, adelfares, tamujares, sauzgatillares, loreras y saucedas con hediondo y mirto de Bravante. No es un hábitat de conservación prioritaria.



Hábitats de interés comunitario.

1.2.2. Usos del suelo.

La siguiente imagen refleja la información contenida en el sistema de Información sobre el Patrimonio Natural de Andalucía, SIPNA, que aporta la información más actual sobre algunas de las temáticas de mayor interés para la gestión medioambiental: ocupación del suelo, caracterización de la vegetación, Hábitats de Interés Comunitario (HIC), vegetación potencial y la biogeografía andaluza.



1.2.3. Aprovechamientos agrícolas, ganaderos, forestales, etc., actuales.

La vegetación real del ámbito se encuentra muy trasformado por la actividad agrícola. Es un área que tradicionalmente pertenece a la industria agrícola, asociada al valle del Guadalhorce, con cultivos predominantemente de estratos arbóreos, cítricos en su mayoría. La vegetación natural se puede encontrar únicamente en el propio cauce del Río Guadalhorce y en las Sierras de Cártama.

1.2.4. Infraestructuras, servicios urbanísticos y edificaciones existentes.

En lo referente a las redes de infraestructuras de abastecimiento de servicios urbanos, dado que existen en los alrededores conducciones aéreas y enterradas de todos los servicios necesarios, no existen impedimentos para realizar las correspondientes conexiones previa consulta a las compañías suministradoras de estos servicios.

En concreto, el sector se encuentra atravesado en su zona sur por una conducción de agua potable propiedad de Acumamed, así como por un colector municipal de aguas residuales. La red de saneamiento municipal discurre por calle Cerería y Calle Barriada García Agua.

En las proximidades del sector existe una red de gas que discurre por calle Cerería y en el extremo noreste una red de media tensión que conecta con un centro de transformación situado en Barriada García Agua.

La red de abastecimiento de agua discurre por calle Barriada García Agua y por calle Cerería próxima al ámbito de esta actuación.

Existen tres líneas eléctricas aéreas que discurren en sentido norte sur por el ámbito del sector una en la parte central y otra en los extremos Este y Oeste.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

La red de telecomunicaciones más próxima discurre igualmente por calle Cerería y por calle Barriada García Agua.

Las comunicaciones principales del ámbito se producen a través de la carretera A-7057 que enlaza con la autovía A-357 y con la carretera A-7054 que, atravesando el núcleo de Cártama-Estación comunica con el Parque Tecnológico y el núcleo de Campanillas y la zona de polígonos industriales del Término Municipal de Málaga.

En el ámbito de este planeamiento existen cinco edificaciones, identificadas en el plano I.6. *EDIFICACIONES, USOS, VEGETACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES* cuya relación y características son las que se relacionan a continuación:

EDIFICACIONES EXISTENTES.

1. Situación: Parcela 11

Referencia catastral: 29038A010000110000KH

Superficie construida: 1.517 m²

Uso: Almacén Agrícola.

Altura: PB

Año de construcción: 1.999

2. Situación: Parcela 80

Referencia catastral: 6566101UF5666N0001HY

Superficie construida: 790 m²

Uso: Oficinas y almacenes.

Altura: PB+1

Año de construcción: 1.950

3. Situación: Parcela 20

Referencia catastral: 29038A010000200000KQ

Superficie construida: 268 m²

Uso: Almacén Agrícola.

Altura: PB

4. Situación: Parcela 47

Referencia catastral: 29038A010000470000KY

Superficie construida: 485 m²

Uso: Vivienda

Altura: PB+1

Año de construcción: 2.003

5. Situación: Parcela 45

Referencia catastral: 29038A010000450000KA

Superficie construida: 57 m²



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Uso: Almacén agrícola. Deportivo.

Altura: PB

Año de construcción: 2.007

1.3. MARCO URBANÍSTICO DE REFERENCIA.

La Normativa Urbanística que ha servido de referencia al Equipo redactor de este instrumento de planeamiento, ha sido la siguiente:

- Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de Julio por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía. (BOJA 23.07.2009).
- Documento de Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cártama, aprobada definitivamente por acuerdo plenario de fecha 13.05.2009 y publicado en el BOP de Málaga con fecha 05.08.2009.
- La Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía (LISTA).
- Asimismo, resulta de aplicación a este proyecto el Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

1.4. CONDICIONES DERIVADAS DE LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.

Mediante Acuerdo de 02 de abril de 2025, del Consejo de Gobierno, se declara de interés autonómico la inversión empresarial estratégica para Andalucía Autonómico «Complejo Industrial Cárnico FACCSA en Cártama», lo que ha sido publicado en el BOJA nº 67 de fecha 08.04.2025. Esta Declaración posibilita desde el punto de vista territorial y urbanístico la implantación de esta actuación.

Los elementos de carácter estructurante de la ordenación contemplados en la DIA son los siguientes:

▪ Delimitación del ámbito de la DIA.

El ámbito de la DIA se ajusta a los límites físicos que la rodean, es decir, al Norte, línea de ferrocarril Málaga-Córdoba, estación de ferrocarril de Cártama y Barriada García Agua, al Sur, dominio público hidráulico del río Guadalhorce, al Este, el arroyo de Torres y al Oeste, calle Cerería, de lo que resulta una superficie a ordenar de 521.899,82 m²s.

El ámbito de la DIA se divide en dos zonas:

- La **Zona A**, con una superficie de 409.185,64 m², se corresponde con un ámbito al que se le asigna el uso global industrial



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- La **Zona B**, colindante con la Zona A en su extremo sur, como Sistema General de Áreas Libres que abarca una superficie de 112.714,18 m²

▪ **Uso Global.**

Se plantea como uso global del ámbito el uso **Industrial**.

▪ **Edificabilidad global.**

El coeficiente de edificabilidad para el total ámbito es de **0,60 m²t/m²s**.

▪ **Sistema General de Áreas Libres.**

El Sistema General de Áreas libres se corresponde con la zona de policía del río Guadalhorce y abarca una superficie de **112.714,18 m²s**.

▪ **Sistema Viario.**

Consiste en un vial principal parte de una rotonda en su intersección con calle Cerería y finaliza en otra rotonda dispuesta en la confluencia del río Guadalhorce y el arroyo de Torres. Este viario conectará con la rotonda existente en el P.k. 11 de la carretera A-7054, que discurre al noreste del ámbito de la actuación.

El sistema viario alcanza en esta propuesta una superficie de **69.225,94 m²**:

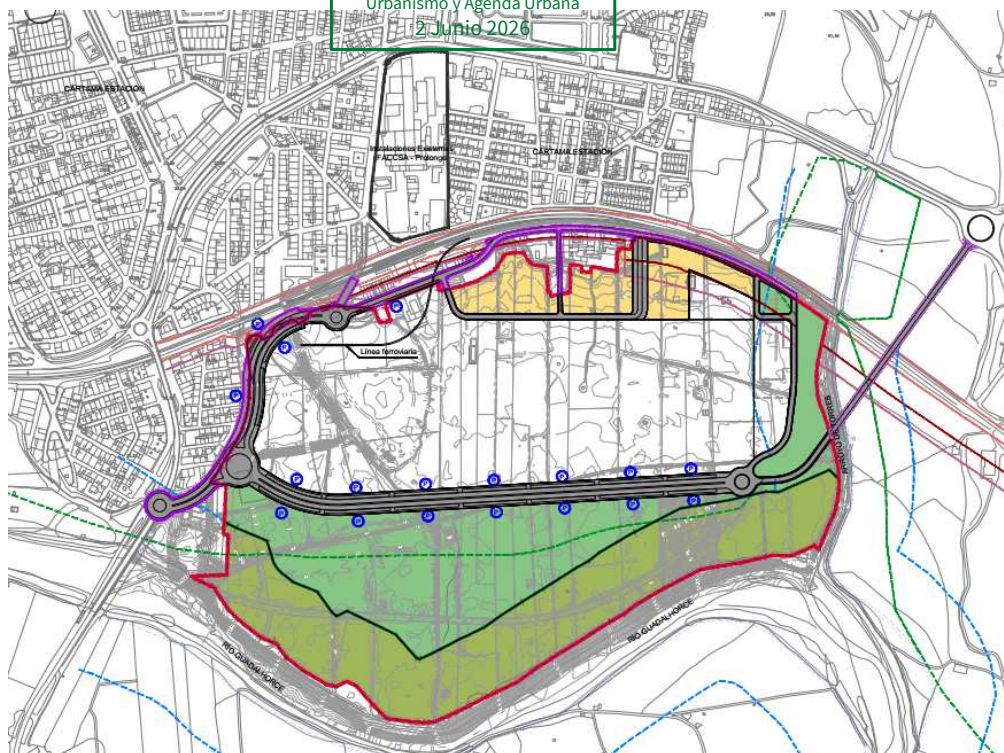
Viario interior del ámbito de la DIA:	
Ampliación de calle Cerería:	5.944,33 m ² s
Viario de nueva creación:	44.281,44 m ² s
Total viario interior:	50.225,77 m²s
Viario exterior del ámbito de la DIA:	
Ampliación de viario existente (Calle Cerería):	1.107,36 m ² s
Obras de mejora de viario existente:	13.759,02 m ² s
Conexión con nudo P.k. 11 de la carretera A-7054:	4.133,79 m ² s
Total viario exterior:	19.000,17 m²s
Total Sistema Viario:	69.225,94 m²s

▪ **Usos dotacionales.**

Los usos dotacionales se ubicarán preferentemente en la zona delimitada para ello en el plano en el plano *P.4. Reservas de Suelos para Dotaciones* de la DIA, de manera que la zona ocupada por la Vía de Intenso Desagüe debe destinarse a espacios libres públicos:



Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico



Se deberá destinar como mínimo el 14% de la superficie del ámbito a dotaciones locales, debiendo destinarse al menos el 4% de la superficie de la actuación a equipamientos comunitarios básicos.

Para garantizar la mitigación de los efectos del cambio climático y el adecuado esparcimiento de la ciudadanía se destinará como mínimo el 10 % de la superficie total del ámbito a zonas verdes.

▪ Infraestructuras.

Red de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua se realizará mediante 3 pozos que se encuentran en el interior de la parcela a explotar. Las fichas técnicas de cada pozo se pueden ver adjuntas en el Anejo 2 de la presente Memoria. Los pozos en cuestión, según la previsión de consumo calculada de 5.000 m³/día, ofrecen el caudal anual necesario para abastecer a la industria. La canalización del agua se realizará a partir de la conducción de agua por gravedad existente que discurre junto a la zona sur del sector, paralelamente al camino de Cártama a Málaga (diámetro=150 mm.) desde la cual se distribuirá a través de la red que se proyecte al efecto.

Red de saneamiento.

Para el saneamiento se adoptará el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas residuales independiente de la red de pluviales. La red de aguas residuales se conduce hasta la planta E.D.A.R.i situada junto al arroyo de Torres. El sistema de depuración de aguas



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

residuales industriales permitirá el vertido de aguas depuradas directamente al colector municipal que transcurre paralelo al arroyo de Torres.

La red de aguas pluviales realizará su vertido al cauce del arroyo de Torres y al río Guadalhorce.

Red de Energía Eléctrica.

El abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de una línea de 220Kv procedente de la subestación de Cártama, de Red Eléctrica de España, cuya ampliación está incluida en el documento vigente de la Planificación de la Red de Transporte para el periodo 2021-2026.

La subestación existente Cártama 220 kV será ampliada con una nueva posición de conexión desde donde se dará suministro a la subestación prevista en esta ordenación mediante una nueva línea de transporte de nueva construcción 220kV, que se transformará a 20 kV para dar suministro al Complejo Industrial. A partir de la subestación se dispondrá el suministro a los distintos centros de transformación que se proyectarán al efecto, a través de líneas subterráneas entubadas que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector.

A partir de estos centros de transformación, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello las Normas de la Cia. Endesa y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Red de Alumbrado exterior.

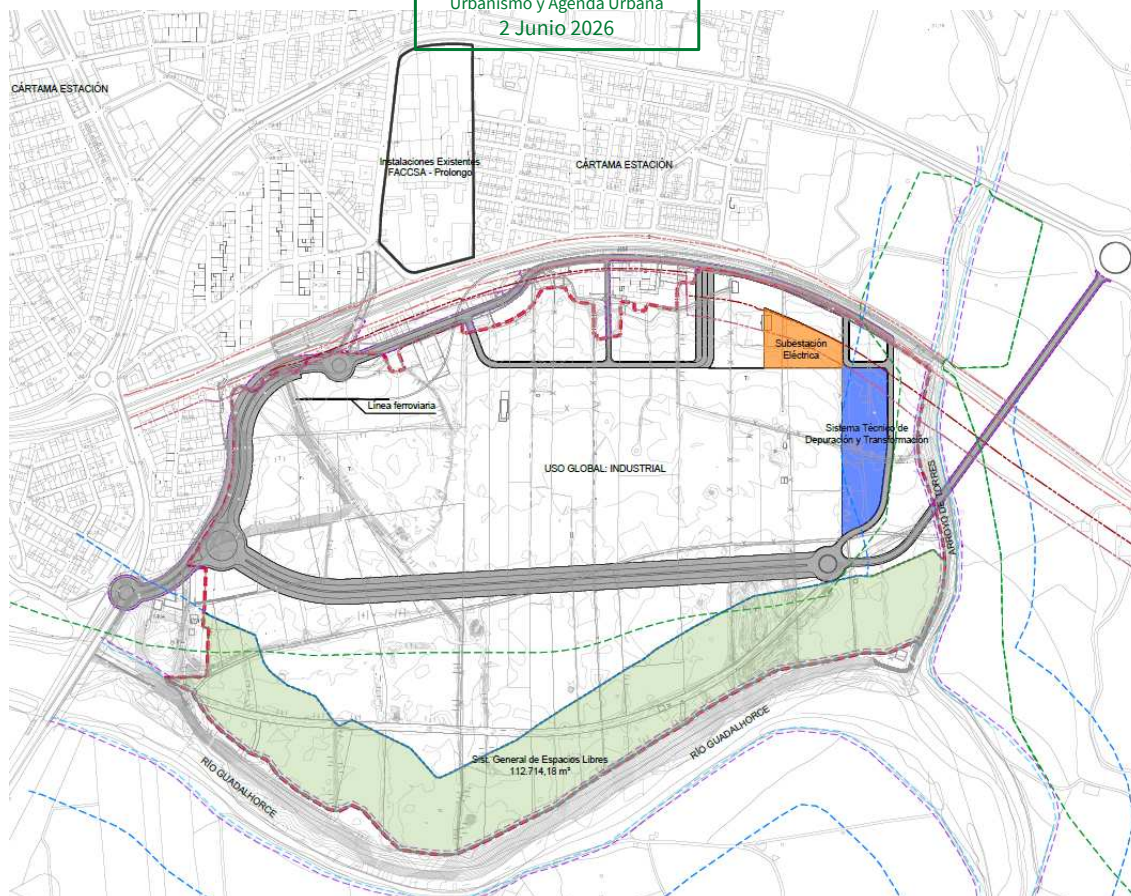
Red de Gas.

La acometida se efectuará desde la línea existente según indicaciones de la compañía suministradora, a partir de 2 puntos de conexión, como se indica en el plano P.3.b de la DIA. Ambos están interconectados entre ellos para asegurar el suministro en caso de fallo de uno de ellos.

Conexión con Red Ferroviaria.

Se propone la conexión de la red ferroviaria con la futura implantación industrial que permitirá su comunicación con los puertos de Málaga y Algeciras para la exportación de los productos, según lo grafiado en los planos del presente documento; todo ello conforme a las consultas previas realizadas a Adif, sin perjuicio de lo que determine el posterior proyecto específico de carácter ferroviario que será aprobado por los servicios técnicos correspondientes.

Los elementos estructurantes descritos son los que se reflejan en la siguiente imagen (Plano P.2. Elementos Estructurantes de la Ordenación):

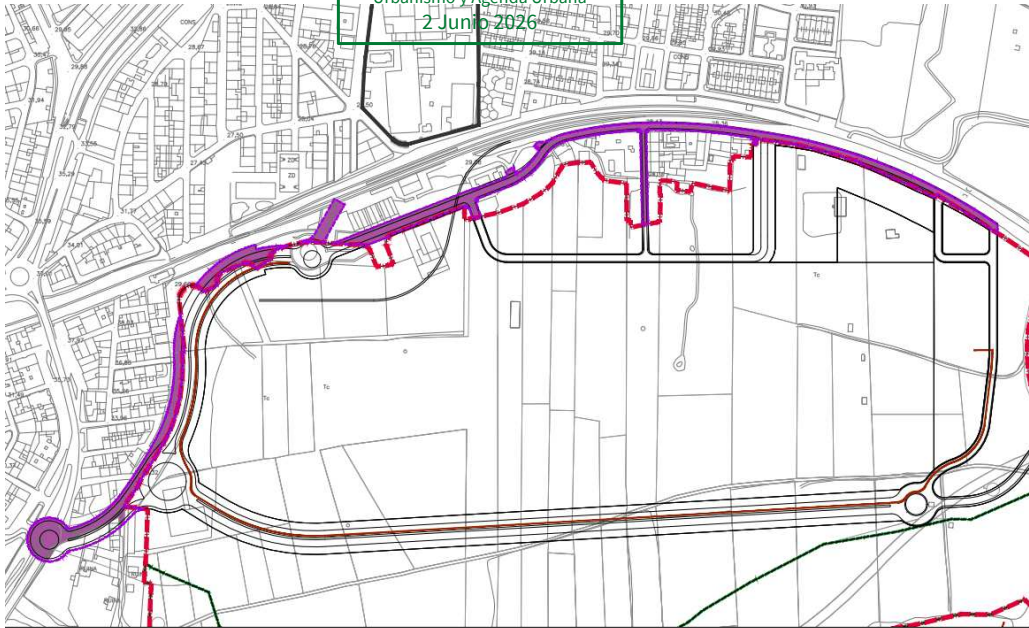


▪ Cargas externas.

Se establecen como cargas externas las obras de mejora y ampliación de calle Barriada García Agua y Calle Cerería en los tramos que discurren desde el arroyo de Torres hasta la rotonda situada en la carretera A-7057, así como la conexión del vial estructurante de la ordenación, desde la glorieta proyectada en su extremo este hasta la glorieta existente en el p.k.11 de la vía A-7054, conocido como nudo del Sexmo, como queda reflejado en el plano *P.2. Elementos estructurantes de la ordenación* del presente documento, necesarias para el correcto funcionamiento de la ordenación y para la conexión con Sistemas Generales existentes. Distinguimos entre ellas:

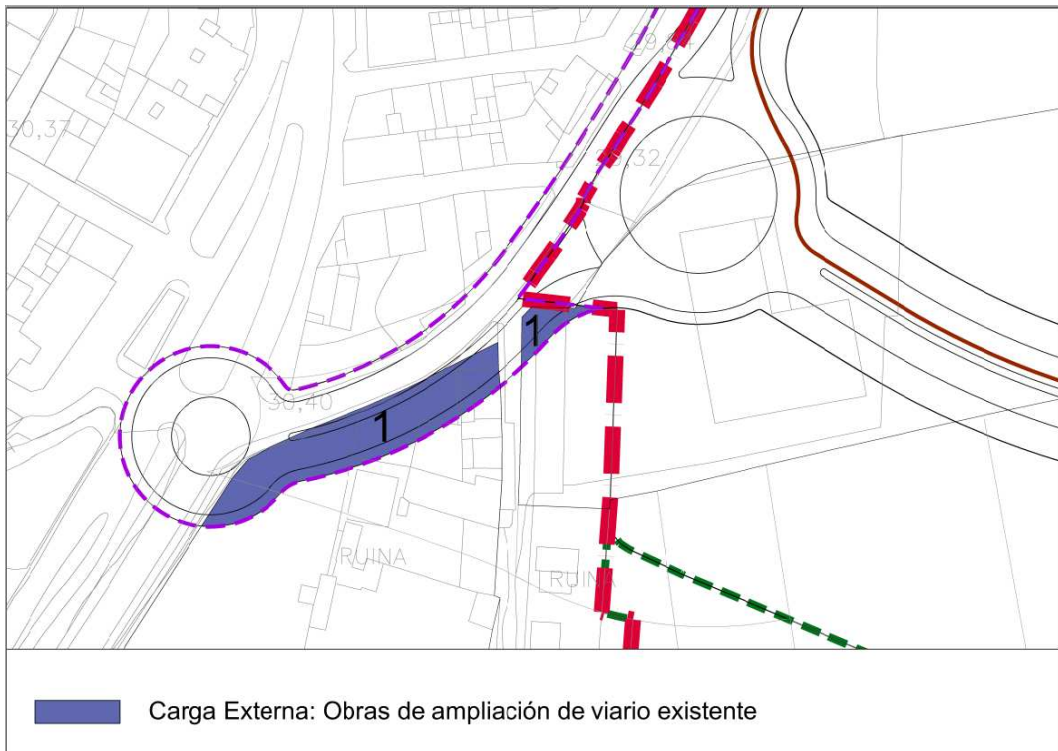
- Obras que se limitan a mejorar viarios públicos existentes: se corresponden con las obras de mejora de la calle Barriada García Agua y de Calle Cerería, para cuya ejecución no es necesaria obtención de suelo. Estas obras abarcan una superficie de 13.759,02 m² y son las que se reflejan en la siguiente imagen:

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico



 Carga Externa: Obras de mejora de viario público existente

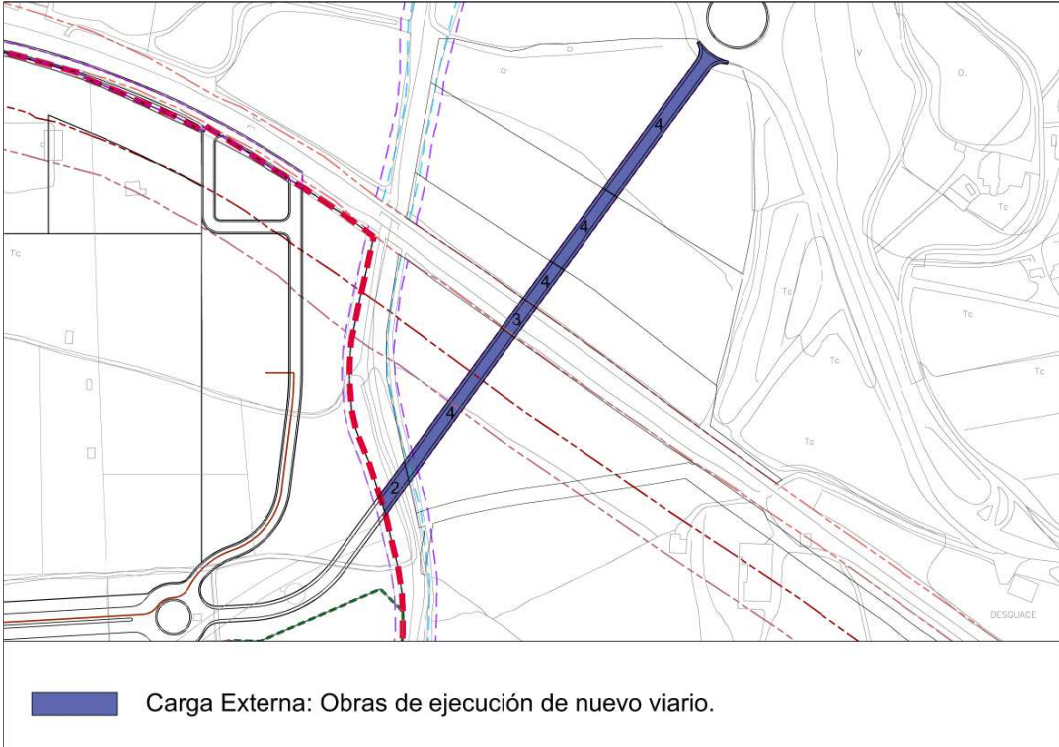
- Obras de ampliación de viario existente o nuevo viario para cuya ejecución es necesaria obtención de suelo, como son:
 1. Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros (1) en una superficie de 1.107,36 m², conforme al siguiente dibujo:



 Carga Externa: Obras de ampliación de viario existente

Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

2. Conexión con el nudo del Sexmo que atraviesa terrenos de dominio público hidráulico (2) en una superficie de 298,28 m², de dominio público ferroviario (3) en una superficie de 267,18 m² y terrenos de terceros (4) en una superficie de 3.568,33 m², conforme al siguiente dibujo, lo que suma un total de 4.133,79 m²:



La obtención de los indicados terrenos de terceros ocupados por estas infraestructuras viarias, que abarcan una superficie total de 5.241,15 m², deberá llevarse a cabo mediante expropiación, de conformidad con lo previsto en el artículo 50.5.a) de la LISTA para la gestión de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

1.5. SERVIDUMBRES Y AFECCIONES.

Sobre estos terrenos recaen las siguientes limitaciones:

1.5.1. Limitaciones derivadas de Servidumbres Aeronáuticas.

Este ámbito se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Málaga, permitiendo una altura máxima de 200 m-215 m respecto al nivel del mar en esta zona, siendo la cota media de la rasante natural del terreno objeto de ordenación del orden 25,00 m. Adjuntamos plano I.7.1. *SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS Y SERVIDUMBRES ACÚSTICAS*, donde se pueden ver estas afecciones.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

1.5.2. Zonas de afección del Dominio Público Hidráulico del río Guadalhorce y arroyo de Torres.

Estos terrenos se encuentran afectados por las servidumbres y afecciones derivadas de los cauces del río Guadalhorce y del arroyo de Torres.

Las afecciones hidráulicas que recaen sobre estos terrenos quedan grafiadas en el plano I.7.2. *SERVIDUMBRES Y AFECCIONES HIDRÁULICAS Y FERROVIARIAS.*, obtenidas del Estudio Hidrológico e Hidráulico redactado para este ámbito y que adjuntamos como Anejo 1 a la DIA, elaborado por la Ingeniería IRTENE Estudios y Servicios Técnicos.

1.5.3. Limitaciones derivadas de servidumbres del ferrocarril Málaga-Córdoba.

Los terrenos objeto de declaración limitan al Norte con el dominio público de la línea de ferrocarril Málaga – Córdoba, por tanto, recaen sobre los mismos las limitaciones a la propiedad derivadas de esta infraestructura, lo que queda grafiado en el plano I.7.2. *SERVIDUMBRES Y AFECCIONES HIDRÁULICAS Y FERROVIARIAS.*

1.5.4. Afecciones Arqueológicas.

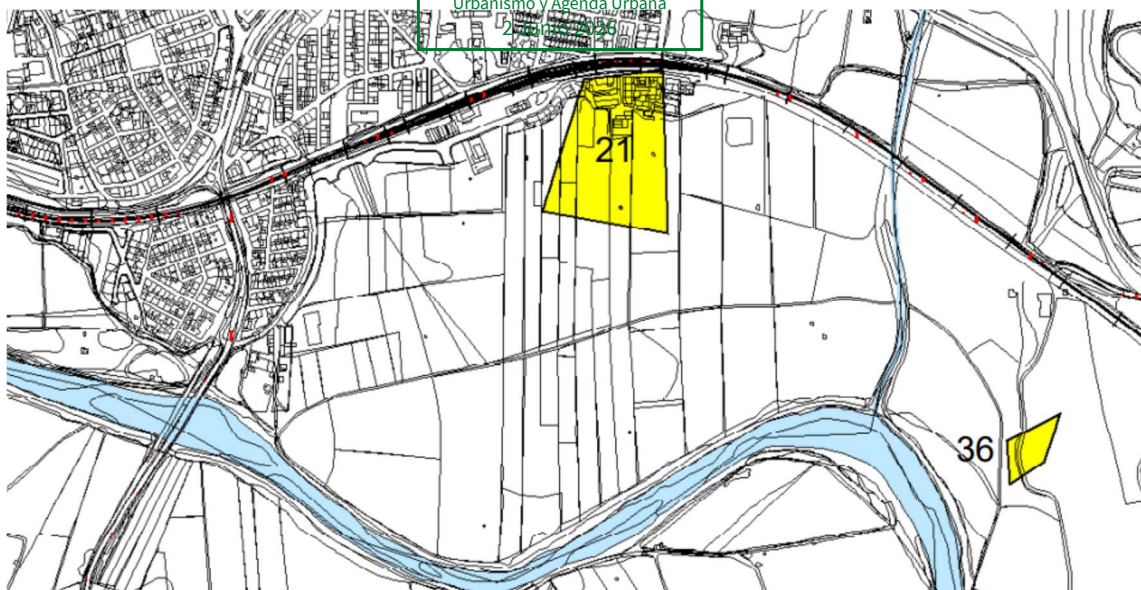
De acuerdo con lo recogido en el planeamiento general vigente del municipio de Cártama en el ámbito de la DIA se localiza el siguiente Yacimiento:

- Yacimiento 21. "*Necrópolis de la Estación de Cártama*", de época paleocristiana, cuenta con una propuesta de Zonificación Arqueológica de Tipo 2 (Excavación con Sondeos) en la Aprobación Provisional del PGOU de Cártama. La necrópolis, prácticamente desaparecida, se conoce fundamentalmente por testimonios orales, por las piezas extraídas de ella y por los pocos restos que quedan *in situ* tras su expolio. Presentaba numerosas tumbas de fosa en las que se practicó el rito de la inhumación e incineración, con ajuares a base de *sigillata* y lacrimales de vidrio. Aparecen también algunas monedas que señalan el comienzo de los enterramientos a mediados del siglo I d.C., perdurando su utilización hasta época visigoda.

Este yacimiento se encuentra en las siguientes coordenadas (ETRS 89):

X	Y
356546	4066534
356681	4066543
356696	4066348
356496	4066384

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico



Situación del yacimiento arqueológico 21. Plano I.C.A.1 del PGOU de Cártama.

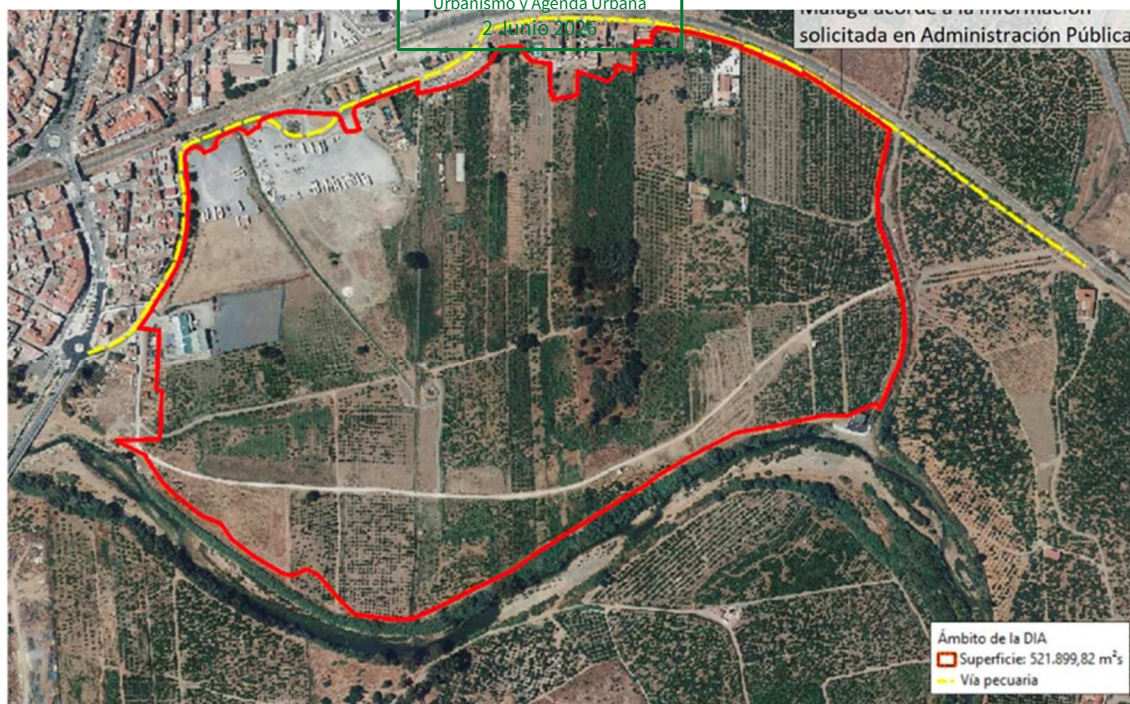
1.5.5. Vías pecuarias y espacios naturales protegidos.

Hay cinco vías pecuarias de tipo vereda que atraviesan el municipio de Cártama.

1. Vereda de Antequera.
2. Vereda de la Alquería y Judío.
3. Vereda de Alhaurín de la Torre a Álora por Cártama.
4. Vereda de Cártama.
5. Vereda de Pizarra a Málaga.

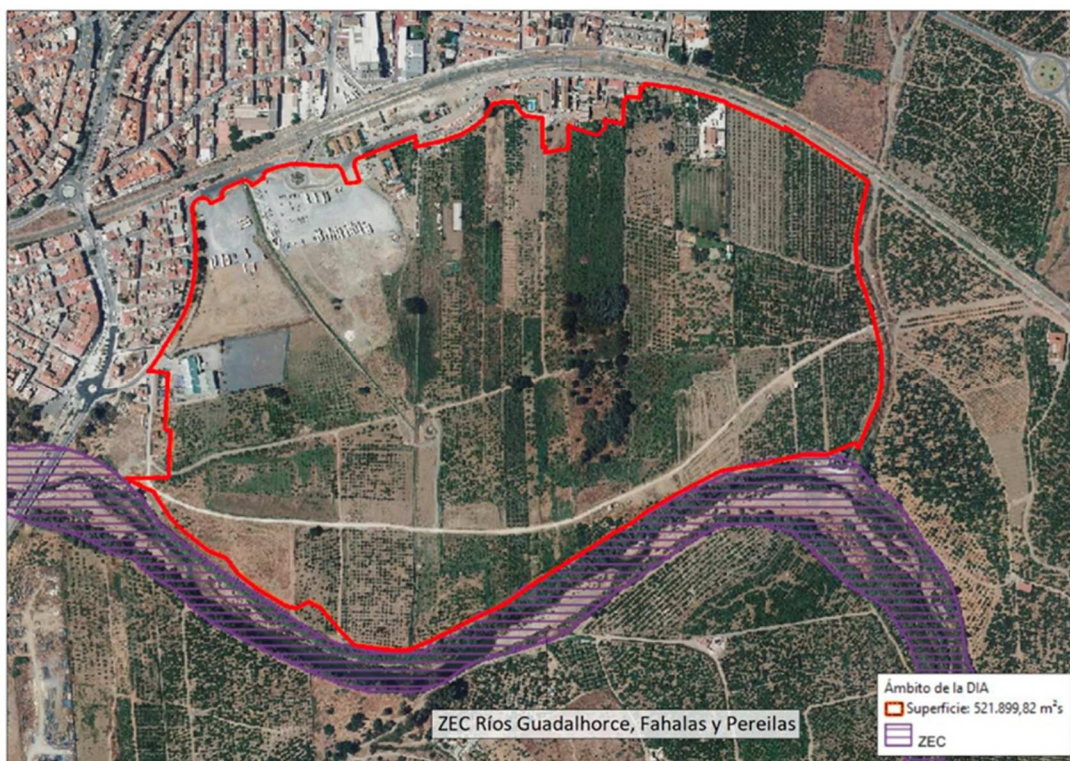
La Vereda de Pizarra a Málaga toca el extremo norte de la parcela. Si bien, esta vereda, consultada la Red de Información Ambiental de Andalucía, no se encuentra en trámite administrativo de deslinde, únicamente está clasificada y por tanto su trazado final está por definir.

Se ha realizado una consulta a la Delegación Territorial en Málaga, Departamento de Vías Pecuarias, de la Consejería competente acerca del trazado de la Vereda. La misma transcurriría por el camino paralelo a las vías del tren de alta velocidad (AVE), y dispone de un ancho legal de 10 m tal y como se recoge en la siguiente imagen:



Situación de vías pecuarias en el entorno próximo a la zona de estudio

Consultada la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA), actualizada en febrero de 2017, el espacio más próximo se encuentra al sur de la zona de estudio, conocido como la ZEC RÍOS GUALDAHORCE, FAHALAS Y PEREILAS (CÓDIGO UEROPEO ES6170033) clasificado el 17/03/2015, cuyos valores ambientales más importantes son las especies de peces *Chondrostoma polylepis* (boga) y *Cobitis palúdica* (colmilleja).



Situación de la ZEC Ríos Guadalhorce, Fahalas y Pereilas en el entorno próximo.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Además de elementos de la Red Natura 2000, se pueden encontrar Hábitats de Interés Comunitario. Destaca el HIC 92D0 a 85 metros del sector, al otro lado de la carretera A-7057 asociado a la ribera del Río Guadalhorce.

1.6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Las fincas que componen la estructura de la propiedad es la que se refleja en el siguiente cuadro:

PARCELA	PARCELA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
1	9003	29038A010090030000KH	3.342,09 m²s
2	2	29038A010000020000KI	1.706,67 m²s
3	3	29038A010000030000KJ	2.388,28 m²s
4	4	29038A010000040000KE	4.341,85 m²s
5	5	29038A010000050000KS	1.938,55 m²s
6	6	29038A010000060000KZ	2.406,60 m²s
7	7	29038A010000070000KU	17.178,49 m²s
8	8	29038A010000080000KH	2.036,37 m²s
9a	9	29038A010000090000KW	9.268,24 m²s
9b			5.954,52 m²s
10	10	29038A010000100000KU	36.454,46 m²s
11	11	29038A010000110001LJ	10.752,80 m²s
		29038A010000110000KH	
12	12	29038A010000120000KW	10.116,92 m²s
13	13	29038A010000130000KA	3.115,77 m²s
14	14	29038A010000140000KB	3.039,43 m²s
15	15	29038A010000150000KY	12.868,25 m²s
16	16	29038A010000160000KG	6.088,20 m²s
17	17	29038A010000170000KQ	14.257,49 m²s
18	18	29038A010000180000KP	5.178,43 m²s
19	19	29038A010000190000KL	5.788,18 m²s
20	20	29038A010000200000KQ	9.227,49 m²s
21	21	29038A010000210000KP	6.676,31 m²s
22	22	29038A010000220000KL	4.228,67 m²s
23	23	29038A010000230000KT	3.325,22 m²s
24	24	29038A010000240000KF	3.064,23 m²s
25	25	29038A010000250000KM	4.796,03 m²s



ADMISIÓN A TRÁMITE

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana

2 Junio 2026

PARCELA	PARCELA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE
26	26	29038A010000260000KO	434,39 m ² s
27	27	29038A010000270000KK	3.396,44 m ² s
28	28	29038A010000280000KR	3.268,84 m ² s
29	29	29038A010000290000KD	3.453,48 m ² s
30	30	29038A010000300001LL	1.948,59 m ² s
31.a	31	29038A010000310000KR	4.078,60 m ² s
31.b			8.211,44 m ² s
32	32	29038A010000320000KD	3.173,36 m ² s
33.a	33	29038A010000330000KX	1.202,71 m ² s
33.b			1.202,72 m ² s
34.a	34	29038A010000340000KI	2.754,33 m ² s
34.b	252	29038A0100002520000KO	2.901,52 m ² s
35.a	35	29038A010000350000KJ	2.671,89 m ² s
35.b			2.671,87 m ² s
36	36	29038A010000360000KE	6.368,04 m ² s
37	37	29038A010000370000KS	10.026,67 m ² s
		29038A010000370001LD	
38	38	29038A010000380000KZ	16.282,90 m ² s
39	39	29038A010000390000KU	8.076,43 m ² s
40	40	29038A010000400000KS	1.604,29 m ² s
41	41	29038A010000410000KZ	9.538,51 m ² s
42	42	29038A010000420000KU	4.119,95 m ² s
43	43	29038A010000430000KH	11.348,84 m ² s
44	44	29038A010000440000KW	10.216,34 m ² s
45	45	29038A010000450000KA	5.762,14 m ² s
		29038A010000450001LS	
46	46	29038A010000460000KB	11.993,85 m ² s
47.a	47	29038A010000470000KY	11.434,53 m ² s
		29038A010000470001LU	
47.b	251	29038A0100002510000KM	2.500,26 m ² s
48	48	29038A010000480000KG	12.091,87 m ² s
49	49	29038A010000490000KQ	12.889,49 m ² s
50	50	29038A010000500000KY	16.184,65 m ² s
51	51	29038A010000510000KG	9.934,81 m ² s
52	52	29038A010000520000KQ	14.786,25 m ² s

PARCELA	PARCELA CATASTRAL	Urbanismo y Agenda Urbana 2 Junio 2026	SUPERFICIE
		REFERENCIA CATASTRAL	
53	188	29038A010001880000KK	4.920,22 m²s
54	189	29038A010001890000KR	4.526,10 m²s
55	190	29038A010001900000KO	3.766,73 m²s
56	191	29038A010001910000KK	6.518,83 m²s
57	213	29038A010002130000KL	3.181,06 m²s
58	215	29038A010002150000KF	2.540,01 m²s
59	216	29038A010002160000KM	4.703,13 m²s
60	217	29038A010002170000KO	7.380,32 m²s
61	218	29038A010002180000KK	2.608,55 m²s
62.a	219	29038A010002190000KR	967,32 m²s
62.b			967,29 m²s
63	220	29038A010002200000KO	1.717,10 m²s
64	222	29038A010002220000KR	1.600,21 m²s
65	223	29038A010002230000KD	3.339,09 m²s
66	225	29038A010002250000KI	444,41 m²s
67	226	29038A010002260000KJ	893,01 m²s
68	227	29038A010002270000KE	15.398,54 m²s
69	240	29038A010002400000KB	5.899,53 m²s
70	9053	29038A010090530000KO	10.379,32 m²s
71	9054	29038A010090540000KK	508,04 m²s
72	VIARIO- CALLE CERERÍA		2.602,96 m²s
73	VIARIO- CALLE CERERÍA		235,99 m²s
74	6466101UF5666N0001QY		5.081,60 m²s
75	6466102UF5666N0001PY		1.431,53 m²s
76	6466103UF5666N0001LY		5.793,43 m²s
77	6466104UF5666N0001TY		2.149,78 m²s
78	6466105UF5666N0001FY		5.128,22 m²s
79	6466107UF5666N0001OY		651,11 m²s
80	6566101UF5666N0001HY		648,64 m²s
81	6466106UF5666N0001MY		8.329,52 m²s
82	VIARIO		769,88 m²s
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			521.151,01 m²s



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

La entidad promotora de este proyecto ostenta el 71,71 % de la titularidad de los terrenos de esta ordenación y, por ello, queda garantizado el ulterior desarrollo urbanístico mediante sistema de gestión privada conforme a lo previsto en el artículo 102 de la LISTA.

Se aporta como anejo independiente una relación de todos los propietarios y domicilios conocidos de los mismos.

1.7. CONCLUSIONES.

Estas características urbanísticas, así como los antecedentes expuestos anteriormente, constituyen la base de desarrollo del presente Proyecto de Actuación Autonómico del Complejo Industrial FACCSA en Cártama Estación (Cártama) permitiendo establecer el adecuado marco reglado para el desarrollo de los terrenos del ámbito que ha sido declarado de interés autonómico.

Cártama, Marzo de 2026.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2. Memoria de Ordenación.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2. ÍNDICE DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN.....	46
2.2. ACTUACIONES DE EMERGENCIA Y DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.....	47
2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....	48
2.3.1. INTEGRACIÓN EN LAS DETERMINACIONES DE LA DIA.....	48
2.3.2. RED DE COMUNICACIONES DEL ÁMBITO.....	49
2.4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	50
2.4.1. INDUSTRIAL (I).....	50
2.4.2. SISTEMAS TÉCNICOS (ST).....	52
2.4.3. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ).....	52
2.4.4. ZONA LIBRE PÚBLICA O VERDE (ZV).....	52
2.4.5. VIALES.....	53
2.4.6. SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL).....	53
2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.....	53
2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.....	54
2.6.1. ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.....	54
2.6.2. APARCAMIENTOS.....	55
2.7. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.....	57
2.8. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES AERONÁUTICAS.....	58
2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES FERROVIARIAS.....	58
2.10. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES HIDRÁULICAS.....	59
2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.....	60
2.11.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	60
2.11.2. RED DE SANEAMIENTO.....	61
2.11.3. RED DE RIEGO.....	62
2.11.4. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	62
2.11.5. ENERGÍAS RENOVABLES.....	63
2.11.6. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	63
2.11.7. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	68
2.11.8. RED GAS NATURAL.....	68
2.11.9. OTROS SERVICIOS.....	69
2.11.10. ACCESOS.....	69
2.12. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....	69
2.13. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS....	69
2.14. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.....	70
2.14.1. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	70
2.14.2. CESIÓN DE SUELO Y SERVICIOS.....	70
2.14.3. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.....	70
2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.....	71
2.16. MEDIOS ECONÓMICOS.....	72
2.17. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.....	72
2.18. CARGAS EXTERNAS.....	73



Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

2. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

2.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN.

El criterio de ordenación seguido se apoya en las pautas de ordenación recogidas en la Declaración de Interés Autonómico que establece las determinaciones básicas en los que debe basarse la ordenación detallada, lo que, conforme al contenido del artículo 65 del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la LISTA, se traduce en lo siguiente:

- Delimitación de la parcela de uso industrial que albergará el Complejo Industrial con dimensión suficiente para implantar las actividades que se pretenden garantizando su viabilidad desde el punto de vista funcional, de accesibilidad y medioambiental.
- Establecimiento de las condiciones para su implantación definiendo sus usos, edificabilidad, y adecuada integración en el entorno.
- Delimitación y fijación de las parcelas destinadas a dotaciones públicas, determinando superficies de sistemas generales, sistema local de espacios libres y zonas verdes y sistema local de equipamientos.
- Trazado y características de las redes de infraestructuras necesarias para dar servicio al área industrial, así como su enlace con las redes existentes.
- Trazado y características de la red viaria, definiendo alineaciones y rasantes, así como enlace con el sistema general de comunicaciones.
- Determinaciones para el desarrollo y ejecución de la actuación, estableciendo la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación.
- Programación para la ejecución de las determinaciones de este Proyecto de Actuación Autonómica.
- Evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización.
- Determinaciones para la adecuada integración ambiental y paisajística.

Y todo ello se realiza con los siguientes objetivos:

- Potenciación de los espacios libres y puesta en valor de los espacios naturales.

Se plantea una ordenación en la que la presencia de espacios libres públicos adquiera un papel relevante. Esto se realiza fomentando y realizando los valores naturales y paisajísticos, a través de una red de zonas verdes de amplia superficie apoyada en las singularidades que ofrece el territorio, proporcionada por los cauces y la vegetación existente, que contribuyen a la integración de la ordenación con el entorno.

- Movilidad sostenible.

Se propone una red de carril-bici que recorre toda la ordenación tanto de forma compartida con el tráfico motorizado en la red viaria como por los espacios libres, con lo que se fomenta el uso de la bicicleta tanto como medio de transporte como para ocio.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

De igual forma se propone para la ordenación de las zonas verdes planteadas una red de sendas peatonales, que en la mayor parte de su recorrido discurre junto a la red de carril bici, lo que deberá desarrollarse en el Proyecto de Urbanización.

- Eficiencia y ahorro energético.

Se plantea una red de alumbrado público incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

- Contribución a la mejora de la red de infraestructuras.

Se plantea una red de saneamiento separativo, una red de telecomunicaciones adaptada a las necesidades actuales, así como una red de agua reciclada para riego.

2.2. ACTUACIONES DE EMERGENCIA Y DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Por razones de emergencia y/o interés público y social, se podrán llevar a cabo actuaciones puntuales de desarrollo parcial con carácter provisional en el ámbito de esta ordenación, que estén contempladas de alguna forma en el planeamiento de estos terrenos en trámite, requiriéndose en todo caso que esté aprobado definitivamente este Proyecto de Actuación Autonómico, que pasarán a ser definitivas una vez que se encuentren finalizadas las obras de urbanización.

Estas obras se realizarán conforme a las determinaciones recogidas en el artículo 284 del Reglamento General de la LISTA que determina que, excepcionalmente, siempre que no dificulte la ejecución del correspondiente instrumento de ordenación, se podrá autorizar la realización de usos y obras de carácter provisional, que no estén expresamente prohibidos por la legislación territorial y urbanística, o la sectorial y sean compatibles con la ordenación urbanística.

Entre estas posibles actuaciones de esta naturaleza, queremos destacar de forma relevante la necesidad urgente, que tiene la sociedad FACCSA de construir de forma parcial la Estación Depuradora prevista en este proyecto, que ésta ha proyectado para dar servicio no sólo a la instalación industrial objeto del proyecto que promueve la sociedad FACCSA a través del presente Proyecto de Actuación, sino también a las actuales instalaciones de FACCSA, situadas junto en esta ordenación al norte de la misma.

Por ello, cuando concurren las circunstancias de emergencia y/o interés público y social objeto de este apartado de este proyecto, la sociedad FACCSA podrá solicitar al Ayuntamiento de Cártama la correspondiente licencia de obras para la construcción de parte de las instalaciones de la Estación Depuradora prevista en este proyecto, requiriéndose de forma necesaria, que se encuentre aprobado definitivamente el Proyecto de Actuación Autonómico.



Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

2.3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.3.1. Integración en las determinaciones de la DIA

Como ya se ha expuesto con anterioridad, conforme a las determinaciones de la DIA, el ámbito de actuación abarca una superficie de 521.151,01 m²s al que aplicamos un índice de edificabilidad de 0,60 m²t/m²s, dando como resultado un techo edificable de 312.690,61 m²t.

El ámbito del Proyecto de Actuación Autonómico se ajusta mínimamente para dar respuesta a la rectificación sobrevenida de la configuración catastral de una de las parcelas afectadas en contacto con el suelo urbano, lo que conlleva disminuir la superficie del ámbito en 748,81 m², pasando de 521.899,82 m²a 521.151,01 m². Este ajuste se lleva a cabo en el marco de las competencias que el artículo 65.2 del Reglamento de la LISTA atribuye al Proyecto de Actuación Autonómico como instrumento de desarrollo de la DIA.

El ámbito de la DIA se divide en dos zonas:

- La **Zona A**, con una superficie de 408.436,83 m², se corresponde con un ámbito al que se le asigna el uso global industrial que se ordenará detalladamente en el Proyecto de Actuación Autonómico con sus correspondientes reservas de espacios libres, zonas verdes, equipamientos comunitarios básicos y sistemas técnicos, que albergará el Complejo Industrial que deberá desarrollarse en una parcela industrial.
- La **Zona B**, colindante con la Zona A en su extremo sur, correspondiente a la zona de policía del Río Guadalhorce, se incorpora al ámbito de la Declaración de Interés Autonómico como Sistema General de Áreas Libres que abarca una superficie de 112.714,18 m²

La ordenación se apoya en el vial principal proyectado, con sección suficiente para soportar el tráfico de vehículos industriales y con dotación suficiente de plazas de aparcamiento exigidas por la Normativa de aplicación, que parte de la rotonda de intersección de la carretera A-7057 con calle Cerería circundando toda la ordenación hasta conectar con la rotonda existente que conecta calle Carmen Juanola con la avenida Estación, junto a la estación de ferrocarril. Además, para garantizar la adecuada accesibilidad al sector, se propone el trazado de un vial que conecta el vial principal estructurante con la rotonda existente en el P.k. 11 de la carretera A-7054.

Se plantea una parcela de uso industrial destinada a albergar la ampliación del Complejo Industrial FACCSA, con una superficie de 200.344,90 m²s y un techo edificable de 312.690,61 m²t. La edificación industrial deberá ubicarse lo más alejada posible del cauce del Río Guadalhorce junto a la red ferroviaria Málaga-Bobadilla con la que debe garantizarse la conexión para el tráfico de mercancías.

Una instalación del volumen y las características de la industria que se pretende implantar en estos suelos requiere de un sistema de depuración de aguas residuales específico, para lo cual se ha dispuesto una parcela al Este del sector, junto al arroyo de Torres, que albergará



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

una Estación Depuradora de Aguas Residuales Industriales, que prestará servicio al Complejo Industrial FACCSA como ampliación de la depuradora existente, para la que, como ya hemos indicado, se ha redactado un Plan Especial para su Declaración de Utilidad Pública e Interés Social que se encuentra actualmente en tramitación.

El vial principal en el que se apoya la parcela en la que se implantará el nuevo Complejo Industrial, parte de la rotonda intersección entre calle Cerería y la carretera A-7057 discurriendo por el sur del sector hasta el arroyo de Torres con una sección de 33,00 m con dos carriles por sentido, mediana central, aparcamientos en batería y acerados de 3,00 m donde se va a producir el mayor tráfico de camiones. A partir de este punto, el vial discurrirá rodeando la ordenación con una sección menor que soporta menos tráfico hasta la rotonda que enlaza calle Carmen Juanola con la avenida Estación. Esta rotonda se conecta con el punto de partida en la A-7057 a través de calle Cerería que duplica su sección para dar servicio tanto a la parcela de uso industrial proyectada como al conjunto de viviendas que dan fachada a esta calle.

En la zona este, se incluye un vial que conecta la ordenación con la glorieta existente en la carretera A-7054.

En la zona norte, se mejora el tramo de la calle Barriada García Agua, desde donde se da acceso a las viviendas existentes de la Barriada García Agua y a la estación de ferrocarril.

Apoyadas en este vial norte que se proyecta junto a las viviendas existentes, se ordenan tres parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario, conforme a la normativa urbanística de aplicación, que abarcan una superficie total de 24.359,47 m²s, lo que supone un 4,67 % de la superficie total del sector.

Las parcelas ordenadas se acompañan de una amplia dotación de espacios libres públicos, que abarcan una superficie total de 117.058,61 m²s, es decir, un 22,46% de la superficie del sector, que sumada a la superficie de EQ hacen un total de 141.418,08 m²s, lo que supone un 27,14% de la superficie del sector, muy superior al mínimo del 14% exigido por el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA.

2.3.2. Red de Comunicaciones del ámbito.

Como ya hemos indicado con anterioridad, la ordenación se apoya en el vial principal proyectado, con sección suficiente para soportar el tráfico de vehículos industriales y con dotación suficiente de plazas de aparcamiento exigidas por la Normativa de aplicación.

Este vial parte de la carretera A-7057 (Sistema General SG-3 del PGOU de Cártama) en la rotonda de intersección de esta carretera con calle Cerería discurriendo hacia el Este hasta el arroyo de Torres. A partir de este punto el vial disminuye su sección discurriendo paralelo a este arroyo hasta su intersección con calle Barriada García Agua prestando servicio a la parcela destinada a Sistema Técnico que albergará una estación depuradora.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Otro vial parte de calle Barriada García Agua con objeto de prestar servicio a las parcelas destinadas a Equipamiento Comunitario hasta conectar con la avenida de la Estación.

Un segundo vial parte de la segunda glorieta inferior del vial principal de la ordenación hacia la glorieta existente de la carretera A-7054, lo que genera un nuevo acceso y salida para la Estación de Cártama.

Se amplía la sección de calle Cerería manteniéndola hasta su conexión con la rotonda de intersección de calle Carmen Juanola con la avenida de la Estación.

Esta red de comunicaciones integra la red de aparcamientos necesaria para dar respuesta a la dotación obligatoria establecida.

Las alineaciones y rasantes de la red viaria de este ámbito quedan definidas en el plano *P.2.2. Alineaciones y Rasantes* y las secciones transversales de los viales en el plano *P.2.1. Secciones Tipo*.

2.4. ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

Las distintas zonas previstas dentro de la ordenación, de acuerdo con los usos a que se destinan las parcelas definidas por el presente documento, son las que se indican a continuación, descritas en los apartados siguientes:

- Industrial (I)
- Sistema Técnico (ST)
- Áreas Libres (ZV)
- Equipamiento Comunitario (EQ)
- Viario
- Sistema General de Áreas Libres (SG-AL)

Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

2.4.1. Industrial (I).

Comprende esta zona la parcela central I, destinada a actividades productivas de tipo industrial.

El conjunto estará formado por edificaciones de grandes dimensiones y algunas menores para poder desarrollar las actividades de producción y almacenamiento de los productos cárnicos objeto de esta factoría, así como los complementarios de carácter tecnológico de almacenamiento de datos e información, así como los usos administrativos y de oficinas que puedan ser requeridos, dispuestas de forma longitudinal en dirección este-oeste, separándose de manera generosa con el río Guadalhorce y que permite configurar un espacio abierto de acceso público en el margen del río para ocio y descanso, así como para la relación entre vecinos.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

La edificación, que debe ser de características no solo funcionales sino también estéticas dado su impacto visual, plantea una altura variable permitiendo cierta permeabilidad, para destacar en altura en la zona oeste (con un máximo puntual de 45 m en la zona de almacenamiento), donde se alcanza la mayor cota sobre rasante, y dos plantas bajo rasante destinadas a sótanos de aparcamientos y otros usos industriales, conectados con los núcleos de comunicación vertical y recorridos horizontales que aseguran la interconexión entre los distintos espacios del conjunto.

La Planta Baja de la edificación principal alberga los usos destinados a corrales, matadero, despiece y almacenamiento principalmente. Esta secuencia de espacios se desarrolla desde la zona este a oeste para distanciar lo máximo posible los usos menos deseados de la zona más urbana.

En la planta superior se albergan otras zonas de almacenamiento y trabajo, así como de soporte para el personal e instalaciones, mientras que las dos plantas bajo rasante albergaran las zonas de aparcamiento principalmente además de otras salas de trabajo, personal y soporte a las mismas.

▪ Singularidad de la actividad.

Teniendo en cuenta las características de la actividad que se pretende desarrollar, resulta indispensable para el desarrollo de la actividad industrial de FACCSA, permitir la implantación de diversos tipos de construcciones e instalaciones, tanto las propias del proceso de producción, desde que entra el animal hasta que los distintos productos elaborados salen para su distribución que, conforme a las exigentes condiciones sanitarias del proceso o los volúmenes y las condiciones de almacenamiento del producto elaborado, marcan de forma determinante la morfología de las instalaciones y los elementos auxiliares a implantar, lo que se plantea complementar con actividades de carácter tecnológico de almacenamiento de datos e información, necesarias para la mayor proyección nacional e internacional de los productos elaborados en estas instalaciones.

En consecuencia, en el área calificada como "Industrial" (I), la edificación se conformará como un conjunto unitario cuyos volúmenes edificatorios podrán disponerse libremente para dar respuesta, de la forma más adecuada, a las necesidades que pueda plantear la actividad industrial a lo largo de su existencia, así como a las actividades complementarias que se plantean desarrollar de forma conjunta, siempre que se cumpla la edificabilidad máxima definida para la parcela.

Por ese mismo motivo, tampoco se definen parámetros específicos para el fondo edificable, separación entre edificios u ocupación, permitiéndose la implantación de las tipologías edificatorias de carácter industrial que sean más apropiadas para el desarrollo de la actividad productiva, cárnica y para los procesos tecnológicos que se plantean llevar a efecto como complementarios de la misma.

Del mismo modo, en cuanto a alturas, se establece una altura máxima de 30 m en el 70% de la huella edificable y de 45 m en el 30% restante para los usos de almacenamiento, servicios



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

y oficinas, que podrá ser superada justificadamente para dar respuesta a necesidades productivas específicas.

- **Flexibilidad de la ordenación**

Es fundamental, para una actividad como la que desarrolla FACCSA, garantizar la posibilidad de adaptarse a distintos requerimientos que se puedan plantear a lo largo de la vida útil de este complejo industrial debido a posibles variaciones respecto a las necesidades de partida estimadas.

Para ello, se propone una única gran parcela que permita acoger programas diferenciados y actividades productivas de diversa naturaleza.

- **Integración paisajística y ambiental**

Es fundamental el tratamiento de los márgenes de la actuación en contacto con el entorno natural para garantizar su adecuada integración en el medio.

Para ello, se establecen retranqueos mínimos obligatorios en los límites de la actuación favoreciendo estrategias de integración paisajística y ambiental.

Además, se delimitan las zonas no edificables derivadas de las afecciones producidas en el ámbito por la aplicación de la legislación sectorial correspondiente (carreteras, yacimientos arqueológicos, instalaciones, aguas, etc...)

Las parcelas destinadas a Áreas Libres Públicas se sitúan creando así un cinturón verde que genera un contacto más amable de la propuesta con su entorno.

2.4.2. Sistemas Técnicos (ST).

Comprende esta zona las parcelas destinadas a elementos técnicos de las infraestructuras de suministro del sector (depuradora, centros de transformación y subestación eléctrica).

2.4.3. Equipamiento Comunitario (EQ).

Comprende dos parcelas situadas al norte de la ordenación, destinadas al uso de equipamiento comunitario, con una altura de la edificación máxima de tres plantas (PB+2).

2.4.4. Zona Libre Pública o Verde (ZV).

Comprende cinco parcelas dedicadas al uso de Áreas Libres Públicas, que se sitúan: dos en la zona norte del sector, una entre la parcela de equipamiento comunitario EQ.2 y la de sistema técnico ST.1, otras dos situadas de forma paralela al arroyo de Torres, y, la quinta, al sur, lindando con el vial principal, creando así un sistema de áreas libres homogéneo, un cinturón verde que genera un contacto más amable de la propuesta con su entorno. Tendrá esta zona

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

2.4.5. Viales.

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales.

El vial principal proyectado comprende dos rotondas en sus extremos: una, la rotonda de conexión de éste con calle Cerería y otra, la rotonda próxima al arroyo de Torres.



2.4.6. Sistema General de Áreas Libres (SG-AL).

Comprende esta zona la parcela destinada al uso de Sistema General de Áreas Libres Públicas, que se sitúa al sur de la ordenación bordeando el Río Guadalhorce. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

2.5. DENSIDADES Y VOLÚMENES RESULTANTES.

Como resultado de la ordenación proyectada, dentro del presente Proyecto de Actuación Autonómico de Ordenación, se obtienen los valores característicos que se recogen en el siguiente cuadro:

CUADRO DE ZONIFICACIÓN

Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

ZONA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	T.EDIFICABLE
I	Industrial	199.795,80 m²s	1,57 m²t/m²s	312.690,61 ua	312.690,61 m²t
Total Parcelas de Uso Industrial		199.795,80 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
TOTAL LUCRATIVO		199.795,80 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
EQ.1	Equipamiento Comunitario	10.904,57 m²s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
EQ.2	Equipamiento Comunitario	8.152,14 m²s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
EQ.3	Equipamiento Comunitario	5.302,76 m²s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
Total Parcelas Equipamiento Comunitario		24.359,47 m²s			
ZV.1	Áreas Libres Públicas	5.523,82 m²s	---	---	---
ZV.2	Áreas Libres Públicas	2.100,04 m²s	---	---	---
ZV.3	Áreas Libres Públicas	13.755,67 m²s	---	---	---
ZV.4	Áreas Libres Públicas	2.354,89 m²s	---	---	---
ZV.5	Áreas Libres Públicas	93.807,91 m²s	---	---	---
Total Parcelas de Áreas Libres		117.542,33 m²s			
ST.1	Sistema Técnico	5.746,30 m²s	---	---	---
ST.2	Sistema Técnico	11.439,11 m²s	---	---	---
Total Sistema Técnico		17.185,41 m²s			
Total Viales		49.553,82 m²s			
TOTAL		408.436,83 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
SG-AL	Sistema General de Áreas Libres	112.714,18 m²s	---	---	---
TOTAL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		112.714,18 m²s			
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		521.151,01 m²s	0,600 m²t/m²s		312.690,61 m²t

El índice de edificabilidad bruta lucrativa de este sector, en relación con la superficie contabilizable a efectos de aprovechamiento, resulta ser de:

$$312.690,61 \text{ m}^2\text{t} / 521.151,01 \text{ m}^2\text{s} = 0,60 \text{ m}^2\text{t}/\text{m}^2\text{s}.$$

2.6. JUSTIFICACIÓN DE RESERVAS.

2.6.1. Áreas Libres y Equipamientos.

A continuación, realizamos la justificación de las dotaciones proyectadas, tomando como referencia lo exigido en el Art 82 del Reglamento General de la LISTA, para un uso global distinto al residencial, a efectos de reservas:

RESERVAS	LISTA		PAA	
	%	m²	%	m²
ÁREAS LIBRES	10%	52.115,10	22,46%	117.058,61
EQ	4%	20.846,04	4,67%	24.359,47
TOTAL	14%		27,14%	141.418,08

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Las parcelas ordenadas se acompañan de una amplia dotación de espacios libres públicos, que abarcan una superficie total de 117.058,61 m²s, es decir, un 22,46% de la superficie del sector, que sumada a la superficie de EQ hacen un total de 141.418,08 m²s, lo que supone un 27,14% de la superficie del sector, muy superior al mínimo del 14% exigido por el artículo 82 del Reglamento General de la LISTA.

2.6.2. Aparcamientos.

Justificamos, por una parte, la dotación mínima de aparcamientos en viario público establecida en el Reglamento General de la LISTA y, por otra parte, la dotación de aparcamientos establecida en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama.

- a) El artículo 82 del Reglamento General de la Portada LISTA Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), establece que debe reservarse una plaza de aparcamiento para automóviles por cada 100 m² de edificabilidad lucrativa no residencial más media plaza adicional por cada habitante previsto, de las que al menos el cincuenta por ciento habrán de tener carácter público. Este porcentaje podrá disminuirse justificadamente por los instrumentos de ordenación urbanística cuando el uso a implantar requiera una demanda menor por tratarse de actividades logísticas, de almacenamiento o similar.

$$1 \text{ plaza por cada } 100 \text{ m}^2 \text{t} * 50 \% = \mathbf{1.566 \text{ plazas}}$$

El presente Proyecto de Actuación Autonómico prevé una dotación de aparcamientos en los viales de la ordenación de 598 plazas, lo cual es adecuado para la actividad que se pretende desarrollar.

El resto de los aparcamientos quedarán localizados en el interior de la parcela Industrial, donde se estima que se ubicarán alrededor de 2.200 plazas para vehículos ligeros y 100 plazas para camiones, sumando los distintos muelles (corrales, sangre, empaquetado y almacén) y la zona de limpieza de camiones.

- b) En el artículo 102 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama, para el planeamiento de desarrollo de suelos de uso Industrial y Comercial se exige, por encima de la anterior regulación, determinar las reservas en función del tráfico de autobuses, camiones, trailers u otros medios de transportes previsibles de acuerdo con la naturaleza de los usos previsto, dimensionando las plazas de acuerdo con el tamaño de éstos.

Conforme a lo recogido en el *Artículo 103. Previsión de aparcamientos en las edificaciones* de las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama, las industrias, almacenes y en general, locales destinados a uso industrial, contarán con las plazas de aparcamientos necesarias a la actividad que desarrollen, debiendo quedar justificado en proyecto de edificación.

En una actividad que se prevé mueva alrededor de 200 camiones al día y emplee a 2.000 trabajadores, queda justificada como suficiente la dotación prevista de 2.200 plazas para vehículos ligeros y 100 plazas para camiones.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

De acuerdo con lo anterior, la dotación total de aparcamientos, al interior de parcelas por usos será

Al interior parcelas uso Industrial	=	2.300 plazas
Al interior parcelas uso Equipamiento (1 plaza/100 m ² c)	=	250 plazas
Total aparcamientos interior de parcelas	=	3.000 plazas

Con lo cual, la dotación total de plazas de aparcamiento del sector es de:

Total plazas en viario público	=	598 plazas
Total plazas al interior de parcelas	=	3.000 plazas
Total plazas de aparcamiento del sector	=	3.598 plazas

Lo que resulta superior al mínimo exigido en el Reglamento General de la LISTA y conforme a las determinaciones recogidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de Cártama.

De acuerdo con el artículo 35.1. 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, deberá reservarse como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción, lo que arroja la cantidad de 15 plazas (598 plazas/40). El presente Proyecto de Actuación reserva 36 plazas para personas con movilidad reducida situadas en la red viaria al interior del sector, ubicadas lo más próximas posible a los puntos de cruce entre los itinerarios peatonales accesibles y los itinerarios vehiculares, preferentemente en superficies horizontales o de escasa pendiente, garantizando el acceso desde la zona de transferencia hasta el itinerario peatonal accesible, de forma autónoma, exenta de obstáculos y segura, tal y como determina la indicada Orden en su artículo 35.2. Han sido grafiadas estas plazas de acuerdo con las dimensiones mínimas que esta normativa establece:

- Plazas en línea de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia posterior de anchura igual a la de la plaza y una longitud mínima de 3 m que podrá ser compartida entre dos plazas. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m.
- Plazas en batería de 5,00 m de longitud x 2,20 m de ancho que, además, disponen de una zona de aproximación y transferencia lateral de longitud igual a la de la plaza y una anchura mínima de 1,5 m que podrá ser compartida entre dos plazas. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos de anchura igual que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 3 m.

Además, serán de aplicación los artículos 29 y 30 del **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, que igualmente



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

obliga a reservar como mínimo una plaza para personas con movilidad reducida por cada cuarenta plazas o fracción.

Por tanto, queda justificado el cumplimiento de las reservas mínimas de aparcamiento establecidas por el Reglamento General de la LISTA, así como por la Normativa del PGOU de Cártama, Decreto 293/2009, de 7 de julio y Orden TMA/851/2021.

2.7. CESIONES GRATUITAS Y OBLIGATORIAS.

Como consecuencia de la ordenación proyectada dentro del presente Proyecto de Actuación Autonómico, deberán efectuarse a favor del Excmo. Ayuntamiento de Cártama, las cesiones relacionadas a continuación, conforme a lo establecido en los artículos 32 y 57 de la LISTA

▪ **CESIÓN DE APROVECHAMIENTO.**

Es deber de la entidad promotora entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento de la edificabilidad media ponderada. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

▪ **CESIÓN DE SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.**

Es deber de la entidad promotora entregar al Ayuntamiento el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales y locales incluidos o adscritos al ámbito de actuación:

- **Zona Verde Pública.**

Serán de cesión las parcelas de zona verde, con una superficie de 117.542,33 m².

- **Zona de Equipamiento.**

Serán de cesión las parcelas calificadas como Equipamiento Comunitario (EQ), con una superficie total de 24.359,47 m².

- **Viales.**

Se cederá la totalidad del suelo destinado a los viales dentro del Sector de Actuación, alcanzando un total de 49.553,82 m².

- **Sistemas Generales.**

Se cederá la totalidad del suelo destinado a Sistema General de Áreas Libres dentro del ámbito de actuación, alcanzando un total de 112.714,18 m².



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2.8. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES AERONÁUTICAS.

Son de aplicación a este planeamiento las determinaciones del Plan Director del Aeropuerto de Málaga aprobado por Orden Ministerial FOM/2615/2006 de 13 de Julio. Estas determinaciones afectan a este ámbito en cuanto a la determinación de los diferentes usos previstos en la ordenación urbanística definida en el mismo.

En cuanto a los límites de ruido aplicables, el Plan Director del Aeropuerto de Málaga, considera *"incompatibles los nuevos usos residenciales, dotacionales, educativos y sanitarios, así como las modificaciones de estos usos que aumenten el número de personas afectadas, en los terrenos afectados por las curvas isófonas $Leq_{día}$ 60dB(A) - Leq_{noche} 50dB(A)".*

En el plano denominado *I.7.1- Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas. Afecciones acústicas*, quedan reflejadas las curvas isófonas del Plan Director del Aeropuerto de Málaga. Como puede comprobarse ninguno de los usos para este ámbito planeamiento, que son Uso Industrial (I); Equipamiento Comunitario (EQ); Áreas Libres (ZV y SG-AL) y Viario, se encuentran entre los considerados como incompatibles por el indicado Plan Director.

En cuanto a limitación de alturas, como puede comprobarse en el indicado plano *I.7.1- Servidumbres aeronáuticas. Servidumbres de aeródromo e instalaciones radioeléctricas. Afecciones acústicas*, las alturas planteadas no superan los límites establecidos en el actual Plan Director del Aeropuerto de Málaga.

2.9. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES FERROVIARIAS.

En colindancia con la zona norte del ámbito de la DIA discurre la línea ferroviaria de la red convencional 430-Bifurcación Córdoba-Mercancías - Los Prados, perteneciente a la Red Ferroviaria de Interés General (RFJG).

Sobre los suelos de las líneas ferroviarias pertenecientes a la RFIG son de aplicación las disposiciones de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre, del Sector ferroviario (LSF) y del Reglamento que la desarrolla, aprobado por Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre (RSF), ambas con rango de normas materiales de ordenación directamente aplicables.

Se han contemplado las limitaciones a la propiedad establecidas por la LSF y se recogen en el plano *I.7.2. Servidumbres y Afecciones Hidráulicas y Ferroviarias* que se encuentran acotadas.

Estas limitaciones a la propiedad son 8 metros para la zona de dominio público ferroviario y 70 metros para la zona de protección, ambas medidas desde la arista exterior de la explanación; y 50 metros para la línea límite de edificación medidos desde la arista exterior de la plataforma, como corresponde con un suelo clasificado por el planeamiento como no urbanizable.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

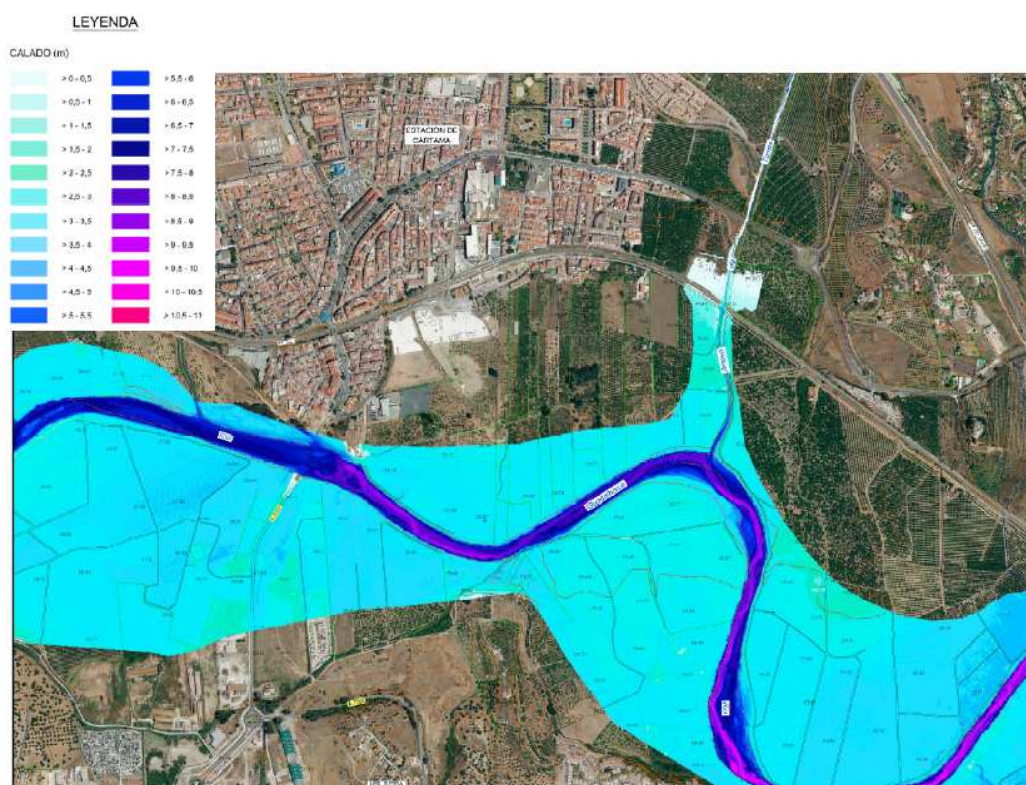
Estas limitaciones conforme a lo recogido en el artículo 16 de la Ley 38/2015, en caso de que la entidad promotora decida construir o reedificar en la zona de dominio público o de protección, así como realizar obras y otras actividades que hayan de atravesar la vía, o que impliquen alguna servidumbre o limitación sobre el ferrocarril, sus terrenos, instalaciones o dependencias, deberán obtener previamente la autorización administrativa de Adif.

Por tanto, dado que esta actuación contendrá instalaciones de suministro de agua y de saneamiento, de electricidad y de telecomunicaciones que atraviesan la línea ferroviaria, así como obras dentro de la zona de protección ferroviaria con motivo del camino de acceso y urbanización interior, su ejecución es viable siempre y cuando cuenten con la correspondiente autorización de Adif para su ejecución.

2.10. JUSTIFICACIÓN DE AFECCIONES HIDRÁULICAS.

De acuerdo con el Estudio Hidrológico e Hidráulico elaborado por la Ingeniería IRTENE Estudios y Servicios relativo al ámbito de los terrenos objeto de la DIA, se justifica la compatibilidad de estas actuaciones con la seguridad ante episodios de crecidas del río Guadalhorce y tributarios que les afecten, que se puedan producir en un período de retorno de 500 años.

En este Estudio Hidrológico e Hidráulico puede observarse que la zona donde se implanta la Ampliación del Complejo Industrial se encuentra fuera de la denominada Vía de Intenso Desagüe correspondiente a la lámina de Inundabilidad para un periodo de retorno de 100 años del Arroyo de Torres y de Río Guadalhorce.



Estudio Hidrológico-Hidráulico del sector. Vía de intenso desagüe (T100) (CALADOS)

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Las limitaciones a la propiedad han sido tenidas en cuenta y se recogen en el plano 1.7.2. *Servidumbres y Afecciones Hidráulicas y Ferroviarias* donde se encuentran acotadas.

2.11. INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.

El presente Proyecto de Actuación Autonómico contiene los esquemas de servicios urbanísticos proyectados y que deberán ser objeto de adecuado desarrollo y definición en el Proyecto de Urbanización que habrá de redactarse como consecuencia de este documento. Los esquemas que se proponen contemplan las infraestructuras actuales y respetan las previsiones futuras con objeto de favorecer la mejor integración a las redes municipales con las previsiones planteadas para el futuro desarrollo urbano en proyecto.

En este proyecto, se completan las soluciones propuestas con el estudio que hemos realizado de perfiles, rasantes de viales, teniendo en cuenta la conexión con las calles colindantes exteriores a este ámbito, así como con los esquemas de los servicios de aguas, de saneamiento, de electricidad, alumbrado, etc., con lo que se determina una definición del conjunto que entendemos suficiente.

No obstante, y sin perjuicio de que las determinaciones de las redes puedan ser alteradas en el Proyecto de Urbanización, definimos a continuación las características más relevantes de estos servicios.

2.11.1. Red de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua, con independencia del suministro que pueda realizarse desde la red municipal, se llevará a cabo mediante 3 pozos que se encuentran en el interior de la parcela a explotar. Los pozos en cuestión, según la previsión de consumo calculada de 5.000 m³/día, ofrecen el caudal anual necesario para abastecer a la industria. El suministro de las parcelas de equipamiento se realizará desde la red municipal que discurre al norte del sector.

Por otra parte, y a falta de que AQUALIA, empresa gestora del Servicio Municipal de Agua de Cártama, haga las consideraciones oportunas para conseguir la máxima eficiencia en la red, el Proyecto de Urbanización contemplará lo previsto en las Normas Técnicas de Obras de Urbanización de las NN.SS. de Cártama y las normativas sectoriales de aplicación, según se recoge a continuación:

- La red de distribución se dimensionará considerando las características de la urbanización, recomendándose las redes malladas. Igualmente, se recomiendan diámetros mínimos de 80 mm., tolerándose los de 63 mm. (por lo que se refiere a tuberías de PE); en otro tipo de material, los diámetros mínimos serán los hidráulicos equivalentes.
- La presión de servicio mínima en los puntos más desfavorables será de 10 m.c.a. No deberán superarse presiones de 50 m.c.a, en ningún punto de consumo.
- En urbanizaciones, se preverá una acometida domiciliaria para cada dos parcelas como máximo.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- La red de distribución discurrirá bajo acerado o zona verde, siendo el recubrimiento mínimo de 80 cm., si esto no es posible se adoptará la protección necesaria.
- Se colocarán hidrantes de incendios a distancias no superiores a 100 m.
- Análogamente el sector de planeamiento que se urbanice dispondrá de al menos una hidrante de incendio con salida normalizada de acuerdo con el material de los servicios municipales contraincendios.

2.11.2. Red de Saneamiento.

Para el saneamiento se adoptará el sistema separativo diseñándose la red de recogida de aguas residuales independiente de la red de pluviales.

▪ Aguas pluviales.

La red de aguas pluviales realizará su vertido al cauce del arroyo de Torres y al río Guadalhorce.

La red de saneamiento de aguas pluviales se dimensionará considerando en períodos de retorno mínimo de 10 años, que deberá aumentarse a 25 años si por la localización de la actuación son previsibles serios daños por avenidas.

▪ Aguas residuales.

La red de aguas residuales se conduce hasta la planta E.D.A.R.i situada junto al arroyo de Torres. El sistema de depuración de aguas residuales industriales permitirá el vertido de aguas depuradas directamente al colector municipal que transcurre paralelo al arroyo de Torres.

El dimensionado de la red de saneamiento de aguas residuales se determinará en función del caudal de abastecimiento, exceptuando el correspondiente al riego de las zonas verdes, repartiendo el consumo en diez horas. Para dicho dimensionamiento igualmente habrá de considerarse el caudal proporcionado por las cámaras de descarga que como mínimo será de 20 litros por segundo, y que habrán de situarse obligatoriamente en cabeceras de ramales si la pendiente del conducto es inferior al 2 por 100.

La pendiente mínima de las condiciones será de 0,5 % y las velocidades en régimen normal deberán estar comprendidas entre 0,6 m/sg. y 3 m/sg. El material será tubería PVC SN8 tipo teja liso. El diámetro mínimo de la red será de 315 y 400 mm. en ramales primarios. En conductos secundarios, el mínimo será de 200 mm. Se recomienda no obstante adoptar un mínimo general de 315 mm. En las acometidas domiciliarias el mínimo diámetro será de 160 mm.

Se establecerán pozos de registro de tipo SANECOR, con tapa de fundición dúctil abisagrada D 400 REXEL en los cambios de alineación y rasante, así como en los encuentros de colectores y en los cambios de sección. La distancia máxima entre pozos será de 25 mts.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

El recubrimiento mínimo de las conducciones será de 1,20 mts. Si esto no es posible, el proyectista determinará la protección adecuada. Cuando estén próximas las conducciones de abastecimiento y saneamiento, ésta última discurrirá a cota inferior a la de aquella, cumpliéndose que la separación entre las generatrices exteriores de ambas conducciones, medidas según planos tangentes verticales y horizontales, sea superior a 50 cms. Cuando esto no sea posible, se adoptarán las medidas de protección necesarias.

Se preverán acometidas domiciliarias como máximo para cada dos parcelas.

Los absorbedores con injerencia a red de residuales estarán dotados de sifón.

2.11.3. Red de Riego.

Se dispondrá de una red de riego, suministrada con agua regenerada que se tomará de la EDAR prevista. De esta red, realizada con tubería PE AD 100 de 16 atm, se alimentarán las distintas bocas de riego normalizadas dispuestas en las zonas verdes.

2.11.4. Red de Energía Eléctrica.

Según información aportada por la propiedad, el abastecimiento de energía eléctrica se realizará a partir de una línea de 220Kv procedente de la subestación de Cártama, acordada con Red Eléctrica de España. Esta red de transporte transformará la tensión de 220KV a 20KV a través de la subestación privada que se diseñará en la parcela, a partir de la cual se dispondrá el suministro a los distintos centros de transformación que se proyectarán al efecto, a través de líneas subterráneas entubadas que serán reconducidas por los nuevos viales del Sector.

A partir de estos centros de transformación de propiedad privada, se efectuará el suministro en Baja Tensión a las distintas parcelas, debiendo seguirse en ello el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Tanto para la red de media tensión como para la red de baja tensión se estará a lo dispuesto en RD 337/2014 Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias ITC-RAT 01 a 23 y RD 842/2002 por el que se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión.

La previsión de potencia se corresponde con las siguientes necesidades de consumo, según datos aportados por la propiedad:

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

SECCIÓN	POTENCIA
MATADERO	1.000 Kw
OREO Y ESTABILIZACIÓN DE CANALES	6.000 Kw
SALAS DE DESPIECE Y SECCIÓN DE FRESCOS	3.000 Kw
ALMACÉN FRIGIRÍFICO	8.000 Kw
DEPURADORA DE AGUAS	1.500 Kw
OTROS SERVICIOS	500 Kw
TOTAL:	20.000 Kw

Para el alumbrado exterior de la parcela industrial las necesidades de potencia eléctrica son las siguientes:

m² parcela	199.795,80
m² parcela ocupados planta baja	89.924,73
m² solar a iluminar	109.871,07
W /m²	1,25
kW totales	137,34
horas diarias alumbrado	10
días año alumbrado	365
Energía diaria kWh/día	1.373,39
Energía anual kWh/año	501.286,76

2.11.5. Energías renovables.

Se incorporará en el diseño de la edificación tecnología relacionadas con las energías renovables. Se propone la disposición de placas fotovoltaicas en la cubierta de las edificaciones siendo el cálculo del número de placas, así como de la energía total producida el que se contempla en el siguiente cuadro:

m² parcela	111.957,00
W/m²	0,75
m² techo efectivo	839,68
Wpico /m²	200
kW pico total techo	167,94
kWh/año que genera un kW pico instalado	1.200,00
kWh/año generados	201.522,60
MWh/año generados	201,52

2.11.6. Red de Alumbrado Público.

Se dispondrá alumbrado público en todos los viales proyectados, siguiendo para ello las directrices de los Servicios Técnicos Municipales.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

La red de alumbrado público contará con sistemas de regulación de flujo o de doble encendido que permita adaptar la intensidad lumínica a la hora y la estación del año; se focalizarán las luminarias a las áreas que pretenda iluminarse y se emplearán, siempre, bombillas LED particularmente en la iluminación de viales y paseos peatonales.

Se procurará evitar la iluminación ornamental y se estudiará la posición relativa de las luminarias y el arbolado al objeto de eliminar obstáculos.

Los tipos de luminarias se adaptarán a los usuales por el Ayuntamiento de Cártama.

Para el alumbrado del viario público las necesidades de potencia eléctrica son las siguientes:

m ² viales	49.553,82
W /m ²	1,25
kW totales	61,94
horas diarias alumbrado	10
días año alumbrado	365
Energía diaria kWh/día	619,42
Energía anual kWh/año	226.089,30

Para el alumbrado de las zonas verdes públicas y Sistema General de Áreas libres las necesidades de potencia eléctrica son las siguientes:

m ² zonas verdes	117.542,33
m ² SG áreas libres	112.714,18
Total áreas libres públicas	230.256,51
W /m ²	0,10
kW totales	23,03
horas diarias alumbrado	10
días año alumbrado	365
Energía diaria kWh/día	230,26
Energía anual kWh/año	84.043,63

Descripción de la instalación.

Los distintos circuitos parten de los Centros de Mando previstos. Se dispondrán los equipos de ahorro de energía necesarios en dichos centros de mando.

Para las canalizaciones se emplearán sistemas y materiales análogos a los de las redes subterráneas de distribución reguladas en la ITC-BT-07 el REBT.

Según los cálculos luminotécnicos para el alumbrado de los viales, rotondas y zonas verdes se emplearán lámparas led de alta eficiencia lumínica. Las columnas se preverán según los cálculos luminotécnicos de las siguientes alturas:



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- 10 m de altura para las luminarias de los viales.
- 4,5 m de altura para las luminarias de las zonas verdes.

Todo el alumbrado público estará dotado de protección contra sobreintensidades y contra sobretensiones.

Se presentan esquemas de la red de alumbrado público de los viales, mediante redes de distribución subterráneas.

La canalización enterrada se realizará conforme a REBT ICT 009, con conductores de cobre de sección mínima de 6 mm² y tensión nominal 1 Kv, bajo tubo corrugado de diámetro 90 mm.

Las luminarias se ajustarán a la normativa vigente. Se definirán con detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización en el que se justificará la distribución del alumbrado público con los cálculos correspondientes de diseño.

Los tipos de báculo y luminarias se adaptarán a los usuales por este Ayuntamiento, siguiendo el mismo criterio de la iluminación existente en las urbanizaciones del entorno.

Se dispondrán los sistemas de ahorro de energía necesarios.

Se observarán las disposiciones recogidas en el RD 1890/2009 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 habrá de tener en consideración la eficiencia energética y los niveles de iluminación que se recogen en sus instrucciones técnicas complementarias EA-02 a EA-03 respectivamente del Real Decreto 1890/2008. Dado que la actuación se emplaza, en función de sus características, en una zona E3, se atenderá a las prescripciones técnicas que se recogen en la instrucción técnica EA-03.

Se tendrá en cuenta el Reglamento de Protección frente a la Contaminación Lumínica en Andalucía (Decreto 37/2025)

Sus principales directrices son:

- **Temperatura de Color Cálida:** Se fomenta y prioriza el uso de luminarias con tonalidades de luz cálida (inferiores a 3.000K) para reducir la dispersión de luz azul, que es la que más afecta a los ecosistemas y más contribuye a la contaminación lumínica.
- **Control del Flujo Luminoso:** Las luminarias deben dirigir el flujo de luz exclusivamente hacia las áreas que se desean iluminar, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo. El Flujo Hemisférico Superior Instalado (FHSI) debe ser del 0%.
- **Limitación de la Luz Intrusa:** Se establecen límites estrictos a la cantidad de luz que puede invadir las viviendas y otros entornos residenciales para garantizar el derecho al descanso de los ciudadanos.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- **Zonificación Lumínica:** El territorio se divide en diferentes zonas de protección (E1, E2, E3, E4) que determinan los niveles de iluminación permitidos. Málaga cuenta con su propia zonificación, que va desde las áreas de mayor protección (Parque Natural de los Montes de Málaga) hasta las zonas con mayor actividad que permiten niveles más elevados.

Niveles de iluminación Cumplimiento ITC-EA-02 Niveles Lumínicos

Para el cálculo de la instalación, se han considerado los siguientes parámetros de clasificación de vías y selección de clases de alumbrado, según ITC-EA-02 del RD1890/08:

Para el viario público se consideran los siguientes requerimientos:

Tabla 1 – Clasificación de las vías

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	de alta velocidad	$v > 60$
B	de moderada velocidad	$30 < v \leq 60$
C	carriles bici	--
D	de baja velocidad	$5 < v \leq 30$
E	vías peatonales	$v \leq 5$

Tabla 3 – Clases de alumbrado para vías tipo B

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ^(*)
B1	• Vías urbanas secundarias de conexión a urbanas de tráfico importante. • Vías distribuidoras locales y accesos a zonas residenciales y fincas. Intensidad de tráfico IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	ME2 / ME3c ME4b / ME5 / ME6
B2	• Carreteras locales en áreas rurales. Intensidad de tráfico y complejidad del trazado de la carretera. IMD ≥ 7.000 IMD < 7.000	ME2 / ME3b ME4b / ME5

^(*) Para todas las situaciones de proyecto B1 y B2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Para las zonas verdes se consideran los siguientes requerimientos:



ADMISIÓN A TRÁMITE

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Tabla 1 – Clasificación de las vías

Clasificación	Tipo de vía	Velocidad del tráfico rodado (km/h)
A	de alta velocidad	$v > 60$
B	de moderada velocidad	$30 < v \leq 60$
C	carriles bici	--
D	de baja velocidad	$5 < v \leq 30$
E	vías peatonales	$v \leq 5$

Tabla 5 – Clases de alumbrado para vías tipo E

Situaciones de proyecto	Tipos de vías	Clase de Alumbrado ^(*)
E1	• <u>Espacios peatonales de conexión</u>, calles peatonales, y aceras a lo largo de la calzada. • Paradas de autobús con zonas de espera • Áreas comerciales peatonales. Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4
E2	• Zonas comerciales con acceso restringido y uso prioritario de peatones. Flujo de tráfico de peatones Alto..... Normal	CE1A / CE2 / S1 S2 / S3 / S4

^(*) Para todas las situaciones de alumbrado E1 y E2, cuando las zonas próximas sean claras (fondos claros), todas las vías de tráfico verán incrementadas sus exigencias a las de la clase de alumbrado inmediata superior.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

En la tabla 6 se reflejan los requisitos fotométricos aplicables a las vías correspondientes a las diferentes clases de alumbrado:

Tabla 6 – Series ME de clase de alumbrado para viales secos tipos A y B

Clase de Alumbrado	Luminancia de la superficie de la calzada en condiciones secas			Deslumbramiento Perturbador	Iluminación de alrededores
	Luminancia ⁽⁴⁾ Media L_m (cd/m ²) ⁽¹⁾	Uniformidad Global U_o [mínima]	Uniformidad Longitudinal U_L [mínima]	Incremento Umbral TI (%) ⁽²⁾ [máximo]	Relación Entorno SR ⁽³⁾ [mínima]
ME1	2,00	0,40	0,70	10	0,50
ME2	1,50	0,40	0,70	10	0,50
ME3a	1,00	0,40	0,70	15	0,50
ME3b	1,00	0,40	0,60	15	0,50
ME3c	1,00	0,40	0,50	15	0,50
ME4a	0,75	0,40	0,60	15	0,50
ME4b	0,75	0,40	0,50	15	0,50
ME5	0,50	0,35	0,40	15	0,50
ME6	0,30	0,35	0,40	15	Sin requisitos

⁽¹⁾ Los niveles de la tabla son valores mínimos en servicio con mantenimiento de la instalación de alumbrado, a excepción de (TI), que son valores máximos iniciales. A fin de mantener dichos niveles de servicio, debe considerarse un factor de mantenimiento (f_m) elevado que dependerá de la lámpara adoptada, del tipo de luminaria, grado de contaminación del aire y modalidad de mantenimiento preventivo.

⁽²⁾ Cuando se utilicen fuentes de luz de baja luminancia (lámparas fluorescentes y de vapor de sodio a baja presión), puede permitirse un aumento de 5% del incremento umbral (TI).

⁽³⁾ La relación entorno SR debe aplicarse en aquellas vías de tráfico rodado donde no existan otras áreas contiguas a la calzada que tengan sus propios requisitos. La anchura de las bandas adyacentes para la relación entorno SR será igual como mínimo a la de un carril de tráfico, recomendándose a ser posible 5 m de anchura.

⁽⁴⁾ Los valores de luminancia dados pueden convertirse en valores de iluminancia, multiplicando los primeros por el coeficiente R (según C.I.E.) del pavimento utilizado, tomando un valor de 15 cuando éste no se conozca.

2.11.7. Red de Telecomunicaciones.

La acometida se efectuará a la línea existente según indicaciones de la compañía suministradora, a partir de la cámara de reparto existente, distribuyéndose desde la misma a las diferentes parcelas del Sector.

2.11.8. Red Gas Natural.

La acometida se efectuará a la línea existente según indicaciones de la compañía suministradora a partir de 2 puntos de conexión. Ambos están interconectados entre ellos para asegurar el suministro en caso de fallo de uno de ellos.

Se aporta el cálculo del consumo de gas natural previsto en el siguiente cuadro:

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

kWh gas natural cerdo sacrificio	15,1
m³ (n) cerdo sacrificio	1,29
sacrificio diario (cerdos ud)	30.000,00
días año	240
sacrificio anual (cerdos ud)	7.200.000,00
kwh día	453.107,40
m³ (n) día	38.823,99
kWh/año gas natural	108.745.777,11
MWh/año gas natural	108.745,78
m³(n)/año gas natural	9.317.758,53

2.11.9. Otros Servicios.

El Proyecto de Urbanización deberá definir las redes de otros posibles servicios conforme a las normas y criterios de las compañías suministradoras, así como a la Normativa existente al respecto.

De esta forma, entendemos que, en el orden infraestructural, queda definido realmente el funcionamiento de la futura ordenación, de tal suerte que haga posible el perfecto funcionamiento de la misma.

2.11.10. Accesos.

Hay tres accesos al ámbito de planeamiento, a través de tres rotondas, dos existentes que se amplían para adecuar su sección al tráfico provocado por esta actuación: el acceso desde la rotonda que conecta la A-7057 con Calle Cerería y la que conecta la calle Carmen Juanola con Calle Estación, a través de la cual se produce un segundo acceso al sector, y una rotonda proyectada con conexión a la glorieta existente en entorno al p.k. 11 del A-7054.

2.12. MODO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Las Obras de Urbanización se llevarán a cabo por el Sistema de Compensación, con cargo a la Junta de Compensación del Sector, pudiéndose ejecutar mediante concurso/subasta, adjudicación directa o cualquier otro procedimiento acordado por la Junta.

Asimismo, será obligatorio adaptarse a lo exigido en el art. 197 del Reglamento General de la LISTA en lo que respecta a la recepción de las obras de urbanización.

2.13. COMPROMISOS A CONTRAER ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS.

Los compromisos que la aprobación de este Proyecto conlleva, quedan recogidos en cuanto a la cesión del suelo de reservas para equipamiento, en el apartado anterior 2.6. de la presente Memoria Justificativa.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Además de lo cual, los propietarios habrán de ejecutar la totalidad de las obras de urbanización previstas por el presente Plan y desarrolladas posteriormente por el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente documento.

Corresponde a la entidad promotora entregar al Ayuntamiento, con destino al patrimonio municipal de suelo, el suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente al diez por ciento de la edificabilidad media ponderada. La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico o por otras formas de cumplimiento del deber.

2.14. COMPROMISO DE URBANIZACIÓN.

2.14.1. Ejecución de la urbanización.

La ejecución de la urbanización correrá a cargo de la Junta de Compensación constituida al efecto en los plazos previstos.

Concluida la urbanización se procederá a la entrega al municipio del terreno por donde discurren o estén implantadas las infraestructuras, las redes de servicios y los sistemas técnicos, las parcelas urbanizadas en las que se localizan las zonas verdes y espacios libres públicos, y las parcelas destinadas a equipamientos públicos.

2.14.2. Cesión de suelo y servicios.

La Junta de Compensación que se constituya queda obligada a:

- Ceder al Municipio la titularidad de los servicios generales de la Urbanización y de los terrenos a ellos anejos.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a espacios libres públicos. La cesión implica el previo acondicionamiento de los terrenos para la función específica que han de prestar, de acuerdo con las normas de urbanización de este Plan.
- Ceder al municipio la titularidad de los terrenos destinados a Equipamiento Comunitario.

La Junta de Compensación o la Entidad Urbanística colaboradora de conservación deberá acordar también con el Ayuntamiento la extensión a la Urbanización de los servicios de recogidas de basuras.

2.14.3. Conservación de la urbanización.

Tal como se establece en el artículo 34 de la Declaración de Interés Autonómico, los gastos de mantenimiento y conservación de las obras de urbanización corresponden a la sociedad promotora de la actuación y, en su caso, a las compañías suministradores de los servicios públicos, con el alcance que se indica en los siguientes apartados:

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- a. Una vez finalizadas las obras de urbanización y hasta su recepción por parte del Ayuntamiento, corresponde a la Junta de Compensación la conservación de :
 - a.1. Red viaria, alumbrado público y redes de servicios que comprende: telefonía y telecomunicaciones, abastecimiento de agua, riego, saneamiento de aguas pluviales y fecales, suministro de energía eléctrica y gas natural.
 - a.2. Instalaciones accesorias (centros de transformación).
 - a.3. Zonas verdes y carril bici.
- b. Una vez procedido a la recepción municipal de las obras ejecutadas, tras la conformidad de cada una de las partes implicadas, corresponde a Junta de Compensación la conservación de:
 - b.1. La red viaria, alumbrado público, red de suministro de agua, redes de saneamiento y pluviales.
 - b.2. Las zonas verdes, suministro de agua reciclada y red de riego (incluidos depósitos), mobiliario urbano y el carril bici.
- c. La conservación y mantenimiento de los servicios básicos (redes de media y baja tensión, telecomunicaciones, gas), así como sus instalaciones accesorias, corresponde a las empresas suministradoras, tras ser objeto de conformidad por su parte con la correspondiente acta de aceptación.
- d. No obstante el deber de conservación de las personas jurídicas conforme a lo dispuesto en el apartado precedente, la Junta de Compensación responderá frente al municipio de los defectos y vicios constructivos de las obras de urbanización, quedando obligada a su reparación, durante el periodo de garantía de un año a contar desde la recepción de la urbanización, ya se produzca ésta por resolución expresa o por silencio administrativo.

El contrato de ejecución de obras que celebre la Junta de Compensación con la empresa contratista designada, contemplará entre sus estipulaciones que dicha empresa responderá de los vicios constructivos que aparecieran durante el indicado periodo de tiempo, debiendo repararlos.

2.15. GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS.

Las garantías del cumplimiento de estos compromisos vendrán representadas por un aval de valor exigible de acuerdo con la legislación urbanística vigente en relación al importe total de las obras de Urbanización previstas por el presente documento. Esto podrá cumplimentarse en metálico, o mediante títulos bancarios suficientes, según evaluación económica del presente Plan.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2.16. MEDIOS ECONÓMICOS.

La entidad promotora de este suelo cuenta para el desarrollo de las obras de urbanización con los medios económicos suficientes, representados en la titularidad de los terrenos que promueven y con los ingresos obtenidos por su actividad productiva, así como cuantas aportaciones económicas resulten necesarias, siendo sobradamente conocida su solvencia en medios bancarios.

2.17. CUADROS RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS.

CUADRO N ° 1. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

Superficie del Ámbito Delimitado:	521.151,01 m ² .
Superficie con aprovechamiento:	521.151,01 m ² .
Edificabilidad bruta:	0,60 m ² t/m ² s.
Techo máximo edificable:	312.690,61 m ² t.

EQUIPAMIENTOS Y CESIONES:

Sistema General Adscrito	112.714,18 m ² .
Verde público:	117.542,33 m ² .
Equipamiento Comunitario:	24.359,47 m ² .
Viales:	49.553,82 m ² .

Cártama Estación, Proyecto de Actuación Autonómico

CARACTERÍSTICAS GENERALES Y PARCELARIO

ZONA	USO	SUPERFICIE	ÍNDICE EDIFICABILIDAD	APROVECHAMIENTO	T.EDIFICABLE
I	Industrial	199.795,80 m ² s	1,57 m ² t/m ² s	312.690,61 ua	312.690,61 m ² t
Total Parcelas de Uso Industrial		199.795,80 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
TOTAL LUCRATIVO		199.795,80 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
EQ.1	Equipamiento Comunitario	10.904,57 m ² s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
EQ.2	Equipamiento Comunitario	8.152,14 m ² s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
EQ.3	Equipamiento Comunitario	5.302,76 m ² s	s/ Ordenanza	---	s/ Ordenanza
Total Parcelas Equipamiento Comunitario		24.359,47 m²s			
ZV.1	Áreas Libres Públicas	5.523,82 m ² s	---	---	---
ZV.2	Áreas Libres Públicas	2.100,04 m ² s	---	---	---
ZV.3	Áreas Libres Públicas	13.755,67 m ² s	---	---	---
ZV.4	Áreas Libres Públicas	2.354,89 m ² s	---	---	---
ZV.5	Áreas Libres Públicas	93.807,91 m ² s	---	---	---
Total Parcelas de Áreas Libres		117.542,33 m²s			
ST.1	Sistema Técnico	5.746,30 m ² s	---	---	---
ST.2	Sistema Técnico	11.439,11 m ² s	---	---	---
Total Sistema Técnico		17.185,41 m²s			
Total Viales		49.553,82 m²s			
TOTAL		408.436,83 m²s		312.690,61 ua	312.690,61 m²t
SG-AL	Sistema General de Áreas Libres	112.714,18 m ² s	---	---	---
TOTAL SISTEMA GENERAL ADSCRITO		112.714,18 m²s			
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN		521.151,01 m²s	0,600 m ² t/m ² s		312.690,61 m²t

2.18. CARGAS EXTERNAS.

Se establecen como cargas externas las obras de mejora y ampliación de calle Barriada García Agua y Calle Cerería en los tramos que discurren desde el arroyo de Torres hasta la rotonda situada en la carretera A-7057, así como la conexión del vial estructurante de la ordenación, desde la glorieta proyectada en su extremo Este hasta la glorieta existente en el p.k.11 de la vía A-7054, conocido como nudo del Sexmo, como queda reflejado en el plano P.4.2. *Conexiones Externas* del presente documento, necesarias para el correcto funcionamiento de la ordenación y para la conexión con Sistemas Generales existentes. Estas obras se irán realizando progresivamente según se vaya desarrollando el proyecto. Distinguimos entre ellas:

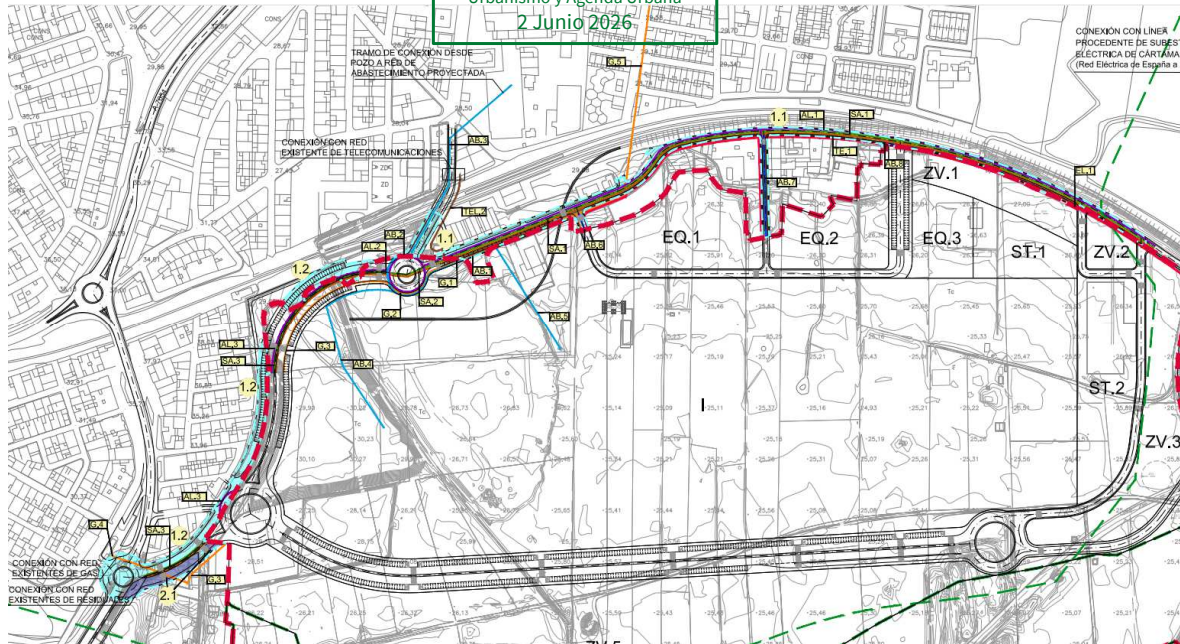
1. Obras que se limitan a mejorar viarios públicos existentes: se corresponden con las obras de mejora de la calle Barriada García Agua y de Calle Cerería, para cuya ejecución no es necesaria obtención de suelo. Estas obras abarcan una superficie de 13.759,02 m², incluyendo las redes de servicios necesarias para el suministro de la actuación y son las que se reflejan en la siguiente imagen:



ADMISIÓN A TRÁMITE

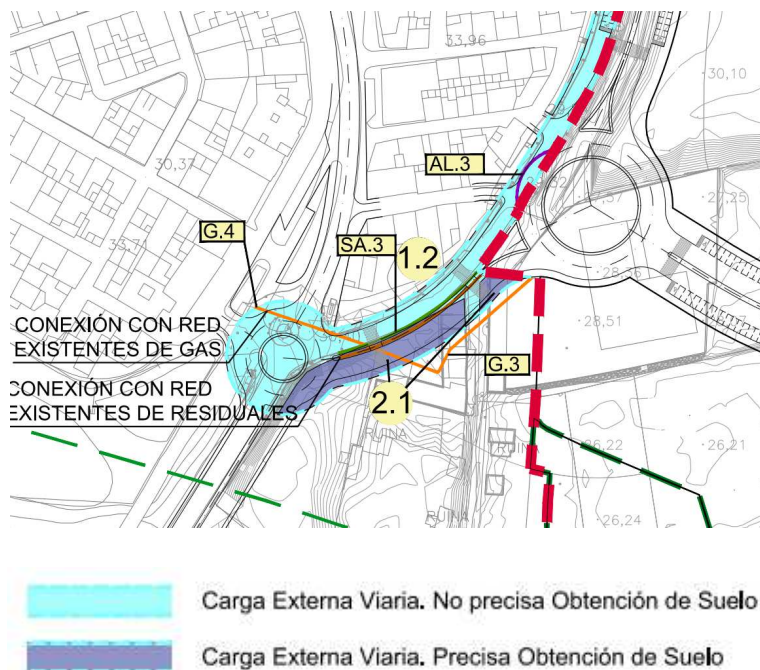
Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana

2 Junio 2026

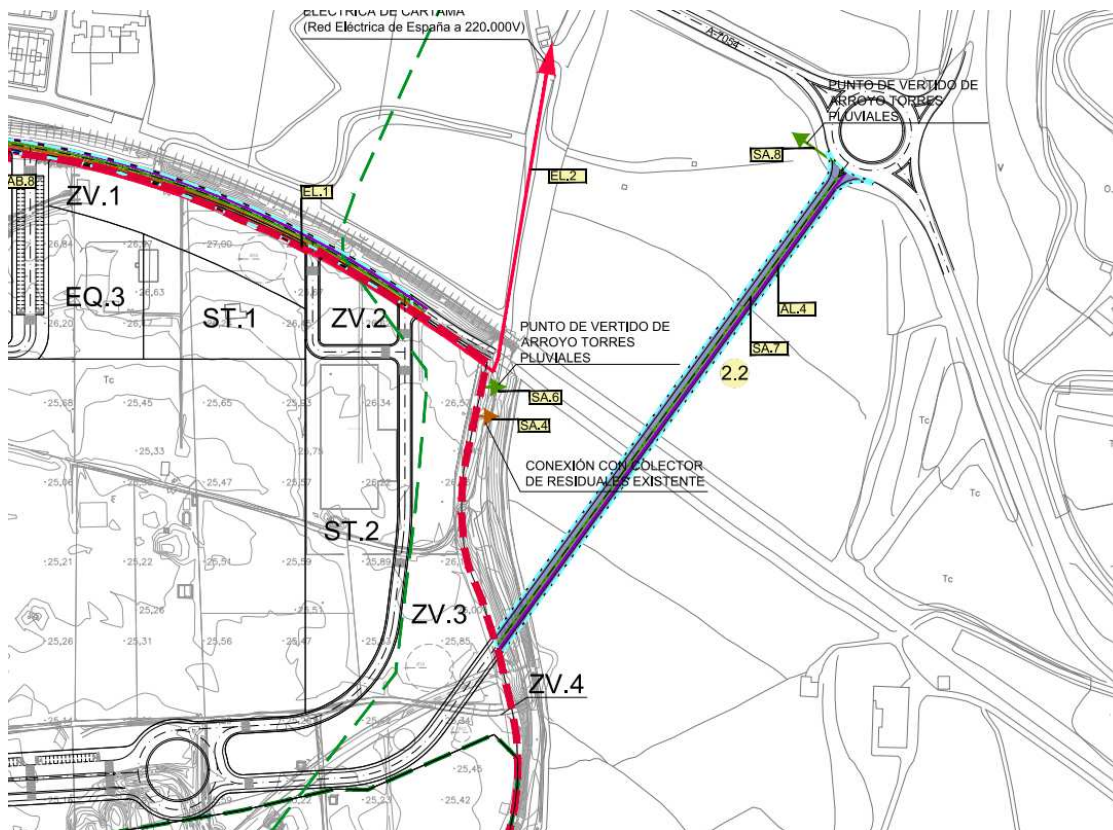


2. Obras de ampliación de viario existente o nuevo viario para cuya ejecución es necesaria obtención de suelo, como son:

2.1. Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros (2.1) en una superficie de 1.107,36 m², conforme al siguiente dibujo:



- 2.2.** Conexión con el nudo del Sexmo (2.2) que atraviesa terrenos de dominio público hidráulico en una superficie de 298,28 m², de dominio público ferroviario en una superficie de 267,18 m² y terrenos de terceros en una superficie de 3.568,33 m², conforme al siguiente dibujo, lo que suma un total de 4.133,79 m²:



La obtención de los indicados terrenos de terceros ocupados por estas infraestructuras viarias, que abarcan una superficie total de 5.241,15 m², deberá llevarse a cabo mediante expropiación, de conformidad con lo previsto en el artículo 50.5.a) de la LISTA para la gestión de los terrenos necesarios para las conexiones a las redes generales.

Estos viales, su superficie y forma de obtención, cuyo coste de ejecución correrá a cargo de la futura Junta de Compensación de este Sector de Actuación y que valoramos en el Estudio Económico Financiero de este documento que, junto con las obras de conexiones de infraestructuras, se resumen en el siguiente cuadro:



ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2 Junio 2026

CONEXIONES EXTERNAS		Superficie / Longitud	Procedimiento
Conexiones viarias:			
1. Obras de mejora de viales públicos existentes para los que no se precisa obtención de suelo			
1.1	Mejora de trazado y ampliación de la Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	8.347,72 m ² s	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
1.2	Mejora del trazado y ampliación de la sección de Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	5.411,30 m ² s	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
2. Obras de ampliación de viales públicos existentes o nuevo viario para los que se precisa obtención de suelo.			
2.1	Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros	1.107,36 m ² s	- Obtención de suelo por expropiación. - Coste de obtención de suelo y ejecución a asumir por la Junta de Compensación
2.2	Viario de Conexión con Ronda del Sexmo	4.133,79 m ² s	- Obtención de suelo por expropiación. - Coste de obtención de suelo y ejecución a asumir por la Junta de Compensación
3. Coste de obtención de suelo:			
3.1	Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros	1.107,36 m ² s	
3.2	Viario de Conexión con Ronda del Sexmo (pk11 A-7054)	4.133,79 m ² s	
Conexiones infraestructuras:			
AB.1	Red de Abastecimiento Av. Estación	38,25 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.2	Red de Abastecimiento Ronda de Calle Carmen Juanola con Av. Estación.	95,45 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.3	Conexión Red de Abastecimiento a pozo existente Instalaciones existentes FACCSA	203,10 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.4	Conexión 1 Red de Abastecimiento a pozo 1 existente zona Oeste	133,93 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.5	Conexión 2 Red de Abastecimiento a pozo 2 existente zona Oeste	118,94 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.6	Conexión 1 Red de Abastecimiento a Equipamientos	17,37 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.7	Conexión 2 Red de Abastecimiento a Equipamientos	99,76 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AB.8	Conexión 3 Red de Abastecimiento a Equipamientos	19,72 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.1	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector	831,07 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

2 Junio 2026

CONEXIONES EXTERNAS		Superficie / Longitud	Procedimiento
SA.2	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Rotonda de Calle Carmen Juanola con Av. Estación.	95,75 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.3	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	208,31 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.4	Conexión Red Residuales con Colector existente	13,03 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.5	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Río Guadalhorce	29,17 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.6	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Arroyo de Torres	15,27 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.7	Red de Pluviales de Vial de Conexión con Rotonda del Sexmo	95,75 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
SA.8	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Arroyo de Torres	189,94 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
EL.1	Red Eléctrica Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector	765,93 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
EL.2	Conexión con línea procedente de subestación eléctrica de Cártama	2.480,63 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AL.1	Red de Alumbrado Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector	838,58 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AL.2	Red de Alumbrado Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	157,33 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AL.3	Red de Alumbrado Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	180,26 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
AL.4	Red de Alumbrado Público del Vial de Conexión con Rotonda del Sexmo	372,74 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
TE.1	Red de Telecomunicaciones Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector	826,62 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
TE.2	Red de Telecomunicaciones Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	116,54 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
G.1	Red de Gas Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector	202,35 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
G.2	Red de Gas Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	109,25 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
G.3	Red de Gas Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	227,66 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
G.4	Conexión con Red de Gas entorno Calle Miguel Berrocal	35,40 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación
G.5	Conexión Red de Gas a red zona existente Instalaciones existentes FACCSA	286,03 ml	Coste de ejecución a asumir por la Junta de Compensación

Cártama, Marzo de 2026 .

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Articulación
del Territorio y Vivienda

78

ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

3. Memoria de Gestión.



3. ÍNDICE DE LA MEMORIA DE GESTIÓN.

3.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.....	80
--------------------------------	----



3. MEMORIA DE GESTIÓN.

3.1. DEFINICIÓN DE ETAPAS.

Teniendo en cuenta las características específicas de este ámbito de planeamiento, las previsiones de desarrollo de su ordenación y la estructura de propiedad, se ha procedido a delimitar UNIDAD DE EJECUCIÓN ÚNICA, que a su vez se desarrollará en una ETAPA ÚNICA, estimándose una duración para el desarrollo de la misma de ocho años (96 meses).

Por otro lado, se establecen los siguientes plazos para la tramitación de los instrumentos de ejecución urbanística y el inicio de las obras de urbanización, una vez aprobado el presente Proyecto de Actuación Autonómico:

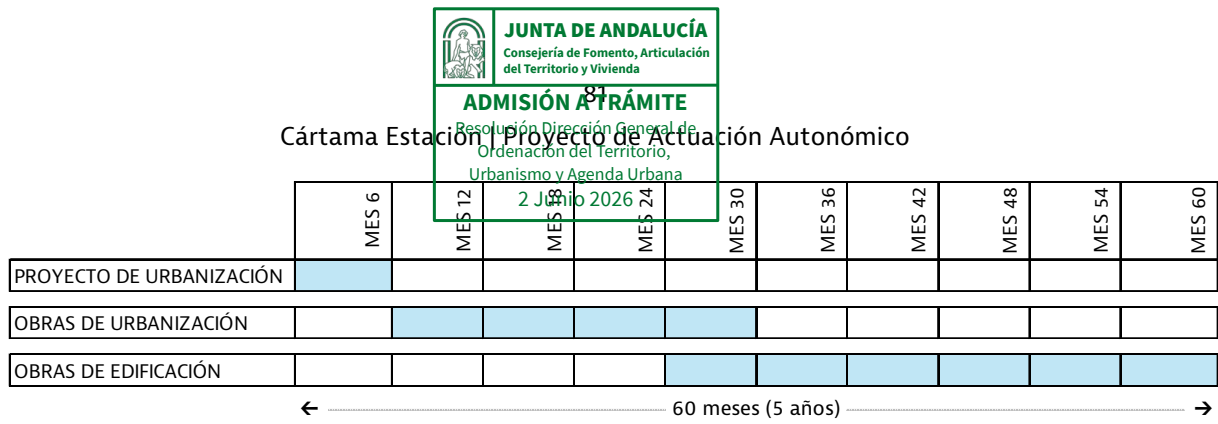
- | | |
|---|---|
| • Proyecto de Bases y Estatutos de Junta de Compensación: | 3 meses desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación Autonómico |
| • Constitución Junta de Compensación: | 4 meses desde la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos |
| • Proyecto de Reparcelación: | 3 meses desde la constitución de la Junta de Compensación |
| • Proyecto de Urbanización: | 6 meses desde la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación Autonómico |
| • Inicio Obras de Urbanización: | Se iniciarán en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización |
| • Ejecución de las Obras de Urbanización: | Se ejecutarán conforme a las fases del Plan de Etapas descritas. |

Esta ETAPA ÚNICA, además de la totalidad de las obras de urbanización descritas, comprende la ejecución de las obras necesarias exteriores para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas, y su origen se establece a partir del comienzo real de las obras.

Se estima un plazo de finalización de las obras de urbanización de 24 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

A partir de la ejecución de las obras de urbanización, en estado avanzado, a los 18 meses dará comienzo las obras de edificación que deberán estar finalizadas en un plazo máximo de 30 meses.

Se podrán ejecutar las obras de edificación de forma simultánea a las obras de urbanización a partir de un plazo de 18 meses desde el inicio de éstas, todo ello conforme al siguiente gráfico:



Dado que la edificación se realizará por fases, el comienzo de la actividad podrá producirse en 24 meses desde el inicio de las obras de edificación estimándose que la implantación total de la actividad se produzca en el plazo de 36 meses desde el inicio de estas obras, es decir, 60 meses (5 años) desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Cártama, Marzo de 2026.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

4. Memoria Económica



4. ÍNDICE DE LA MEMORIA ECONÓMICA.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO. 84

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. 89

4.3. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA. 89



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

4. MEMORIA ECONÓMICA.

El artículo 57 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) determina que los Proyectos de Actuación Autonómico *“incorporarán aquellas determinaciones propias del instrumento de ordenación urbanística que, conforme a esta Ley, sean necesarias para permitir la actuación urbanizadora que se pretenda llevar a cabo”*.

Por tanto, de acuerdo con el artículo 62 de la mencionada Ley, el documento técnico necesario para la Declaración de Interés Autonómico deberá contener una *“Memoria económica, que contendrá un estudio económico financiero y, conforme a lo establecido en la legislación básica estatal, un informe de sostenibilidad económica y una memoria de viabilidad económica”*.

4.1. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

El objeto del presente Estudio Económico-Financiero es evaluar los costos de Urbanización del Ámbito de Actuación de forma global y aproximada, así como analizar la cadencia de inversiones necesarias en relación con los beneficios de las actuaciones inmobiliarias para, en consecuencia, determinar la posible viabilidad económica de la inversión.

Para ello, evaluamos en primer lugar el coste de ejecución de los viales, así como de la implantación de cada servicio y de ajardinamiento de las zonas verdes para, más adelante, determinar los costes según parámetros unitarios, sin perjuicio de que, posteriormente, se realice una evaluación más detallada en el correspondiente Proyecto de Urbanización y finalmente analizamos las repercusiones económicas sobre el metro cuadrado edificable de aprovechamiento para obtener la relación entre ambos.

4.1.1. PRESUPUESTO GLOBAL DE EJECUCIÓN.

Los costes totales previstos de urbanización, desglosados por capítulos de obra, son los siguientes:

MOVIMIENTO DE TIERRAS Y PAVIMENTACIÓN	2.480.168,69 €
RED DE SANEAMIENTO	969.520,49 €
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	299.874,94 €
ELECTRICIDAD A.T. Y B.T.	151.064,82 €
CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	270.563,86 €
RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	146.555,42 €
RED DE TELECOMUNICACIONES	157.828,92 €
SEÑALIZACION VIARIA	33.820,48 €
AJARDINAMIENTO	4.434.135,20 €
CONEXIONES EXTERNAS	3.635.756,21 €
MEDIDAS CORRECTORAS	109.526,20 €
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	12.688.815,23 €



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

4.1.2. COSTES UNITARIOS.

a. Cargas internas de urbanización.

En el presente apartado se realiza un análisis de los costes estimados de urbanización para el desarrollo de la ordenación del sector "Estación de Cártama" del PGOU de Cártama, que incluye los siguientes conceptos:

- Costes de urbanización de viales: incluye tanto la calzada rodada como los aparcamientos, Acerados y medianas que componen la sección completa. El coste incluye además de la pavimentación correspondiente la implantación de la parte proporcional de los servicios urbanos de agua, alcantarillado, alumbrado público, telecomunicaciones y electricidad.
- Costes de ejecución del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes: se distinguen las siguientes categorías:
 - Parques Fluviales: áreas libres asociadas a los cursos fluviales del sector, a los que se le asigna una finalidad restauradora y paisajística.
 - Parques Urbanos: espacios libres de superficie media y grande, con diversidad que garantizan distintas posibilidades de esparcimiento, dentro del sector.
- Costes de ejecución de la Infraestructura.
- Costes de urbanización de sendas peatonales: incluye tanto la pavimentación como las instalaciones de alumbrado e infraestructuras que discurren por estas sendas peatonales.

Los parámetros de coste unitarios resultantes han sido obtenidos a partir de los valores medios estimativos de la construcción para 2023 del COAMALAGA.

Según esto, el valor total de los costes de urbanización deberá ser de:

Carga interna	Medición y Coste
Viales	$49.553,82 \text{ m}^2 \times 91,00 \text{ €/m}^2 = 4.509.397,62 \text{ €}$
Subtotal Viario	4.509.397,62 €
Áreas Libres Públicas	$117.542,33 \text{ m}^2 \times 29,64 \text{ €/m}^2 = 3.483.954,66 \text{ €}$
Sistema General Áreas Libres	$112.714,18 \text{ m}^2 \times 8,43 \text{ €/m}^2 = 950.180,54 \text{ €}$
Subtotal Áreas Libres	4.434.135,20 €
TOTAL CARGAS INTERNAS DE URBANIZACIÓN	= 8.943.532,82 €

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

b. Conexiones Externas de Urbanización.

En el presente apartado se realiza un análisis de los costes estimados de urbanización para el desarrollo de las obras de infraestructura y servicios exteriores al ámbito que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas, que incluye los conceptos contemplados en el apartado 2.18. *Cargas Externas* de la presente Memoria que son los siguientes:

CONEXIONES EXTERNAS		Superficie / Longitud	coste unitario	Carga
Conexiones viarias:				
1. Obras de mejora de viales públicos existentes para los que no se precisa obtención de suelo				
1.1	Mejora de trazado y ampliación de la Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	8.347,72 m ² s	x 91,00 €/m ² s	= 759.642,52 €
1.2	Mejora del trazado y ampliación de la sección de Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	5.411,30 m ² s	x 91,00 €/m ² s	= 492.428,30 €
Total obras de mejora de viales públicos existentes para los que no se precisa obtención de suelo				= 1.252.070,82 €
2. Obras de ampliación de viales públicos existentes o nuevo viario para los que se precisa obtención de suelo.				
2.1	Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros.	1.107,36 m ² s	x 91,00 €/m ² s	= 100.769,76 €
2.2	Viario de Conexión con Rotonda del Sexmo.	4.133,79 m ² s	x 91,00 €/m ² s	= 376.174,89 €
Total obras de ampliación de viales públicos existentes o nuevo viario para los que se precisa obtención de suelo.				= 476.944,65 €
3. Coste de obtención de suelo:				
3.1	Porción de la ampliación de calle Cerería que se dispone sobre terrenos de propiedad privada de terceros.	1.107,36 m ² s	x 150,00 €/m ² s	= 166.104,00 €
3.2	Viario de Conexión con Rotonda del Sexmo (pk11 A-7054).	4.133,79 m ² s	x 30,00 €/m ² s	= 124.013,70 €
Total coste de obtención de suelo:				= 290.117,70 €
Total Conexiones Viarias				2.019.133,17 €
Conexiones infraestructuras:				
AB.1	Red de Abastecimiento Calle Estación.	38,25 ml	x 82,72 €/ml	= 3.164,04 €
AB.2	Red de Abastecimiento Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	95,45 ml	x 82,72 €/ml	= 7.895,93 €
AB.3	Conexión Red de Abastecimiento a pozo existente Instalaciones existentes FACCSA.	203,10 ml	x 82,72 €/ml	= 16.801,08 €
AB.4	Conexión 1 Red de Abastecimiento a pozo 1 existente zona Oeste.	133,93 ml	x 82,72 €/ml	= 11.079,12 €
AB.5	Conexión 2 Red de Abastecimiento a pozo 2 existente zona Oeste.	118,94 ml	x 82,72 €/ml	= 9.839,10 €
AB.6	Conexión 1 Red de Abastecimiento a Equipamientos	17,37 ml	x 83,72 €/ml	= 1.454,27 €
AB.7	Conexión 2 Red de Abastecimiento a Equipamientos.	99,76 ml	x 84,72 €/ml	= 8.451,99 €
AB.8	Conexión 3 Red de Abastecimiento a Equipamientos.	19,72 ml	x 85,72 €/ml	= 1.690,46 €

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

CONEXIONES EXTERNAS		Superficie / Longitud	coste unitario	Carga
SA.1	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	831,07 ml	x 103,40 €/ml	= 85.932,64 €
SA.2	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	95,75 ml	x 103,40 €/ml	= 9.900,93 €
SA.3	Red de Saneamiento Residuales y Red de Saneamiento Pluviales Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	208,31 ml	x 103,40 €/ml	= 21.540,08 €
SA.4	Conexión Red Residuales con Colector existente.	13,03 ml	x 72,38 €/ml	= 943,11 €
SA.5	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Río Guadalhorce.	29,17 ml	x 72,38 €/ml	= 2.111,41 €
SA.6	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Arroyo de Torres.	15,27 ml	x 72,38 €/ml	= 1.105,29 €
SA.7	Red de Pluviales de Vial de Conexión con Rotonda del Sexmo	95,75 ml	x 103,40 €/ml	= 9.900,93 €
SA.8	Red de Saneamiento Pluviales. Punto de vertido Arroyo de Torres.	189,94 ml	x 72,38 €/ml	= 13.748,39 €
EL.1	Red Eléctrica Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	765,93 ml	x 96,17 €/ml	= 73.659,49 €
EL.2	Conexión con línea procedente de subestación eléctrica de Cártama.	2.480,63 ml	x 437,74 €/ml	= 1.085.870,98 €
AL.1	Red de Alumbrado Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	838,58 ml	x 62,04 €/ml	= 52.025,50 €
AL.2	Red de Alumbrado Rotonda de Calle Carmen Juanola con Av. Estación.	157,33 ml	x 62,04 €/ml	= 9.761,13 €
AL.3	Red de Alumbrado Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	180,26 ml	x 62,04 €/ml	= 11.183,76 €
AL.4	Red de Alumbrado Público del Vial de Conexión con Rotonda del Sexmo.	372,74 ml	x 62,04 €/ml	= 23.125,68 €
TE.1	Red de Telecomunicaciones Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	826,62 ml	x 86,17 €/m²	= 71.229,85 €
TE.2	Red de Telecomunicaciones Rotonda de Calle Carmen Juanola con Calle Estación.	116,54 ml	x 86,17 €/m²	= 10.042,25 €
G.1	Red de Gas Calle Estación, Calle Barriada García Agua y viales de conexión con sector.	202,35 ml	x 86,17 €/m²	= 17.436,50 €
G.2	Red de Gas Rotonda de Calle Carmen Juanola con Av. Estación.	109,25 ml	x 86,17 €/m²	= 9.414,07 €
G.3	Red de Gas Calle Cerería y acceso al sector por rotonda A-7057.	227,66 ml	x 86,17 €/m²	= 19.617,46 €
G.4	Conexión con Red de Gas entorno Calle Miguel Berrocal.	35,40 ml	x 86,17 €/m²	= 3.050,42 €
G.5	Conexión Red de Gas a red zona existente Instalaciones existentes FACCSA.	286,03 ml	x 86,17 €/m²	= 24.647,20 €
Total Conexiones de Infraestructuras:				1.616.623,04 €
Total Cargas Externas:				3.635.756,21 €

c. Medidas correctoras.

La valoración de las medidas correctoras recogidas en el Estudio Ambiental Estratégico se corresponde con la plantación de ejemplares para compensar la pérdida de hábitat de interés comunitario y creación de sumideros de CO₂, como se muestra en el siguiente cuadro:



ADMISIÓN A PRÁMITE

Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Especie/Concepto	Porte (cm)	Cantidad	Precio Unitario €	Precio total €
<i>Celtis australis</i>	80 cm	2.207	8,40 €	18.538,80 €
<i>Tamarix spp.</i>	40 cm	2.207	6,80 €	15.007,60 €
<i>Populus alba</i>	80 cm	2.207	7,20 €	15.890,40 €
<i>Populus nigra</i>	80 cm	2.207	7,20 €	15.890,40 €
<i>Salix spp.</i>	80 cm	2.207	7,00 €	15.449,00 €
Riegos	-	23 uds	1.250 €	28.750,00 €
TOTAL			109.526,20 €*	

Tabla 29. Costes de los ejemplares que intervienen en las distintas plantaciones.

**Se incluyen solamente en el presupuesto precio de los individuos a plantar, sin incluir laboreo, mano de obra o reposición de marras. Los precios están sujetos a cambio en función de disponibilidad y vivero consultado.*

d. Cuadro resumen.

Cargas internas de urbanización:	8.943.532,82 €
Conexiones Externas de Urbanización:	3.635.756,21 €
Medidas correctoras:	109.526,20 €
Total cargas de urbanización:	12.688.815,23 €

4.1.3. REPERCUSIONES.

Evaluamos continuación las distintas repercusiones que suponen el presupuesto de ejecución estimado, lo que nos da una primera aproximación a la viabilidad económica de la inversión:

Repercusión sobre m² del suelo del Sector:

$$12.688.815,23 \text{ €} / 521.151,01 \text{ m}^2 = 24,35 \text{ €/m}^2$$

Repercusión sobre m² edificable:

$$12.688.815,23 \text{ €} / 313.139,89 \text{ m}^2 = 40,52 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Precio venta m}^2 \text{ construido} = 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{repercusión} = 11,58\%$$

Estimando que el precio de venta medio por m² construido alcanza cifras aproximadas alrededor de los 350 €/m² la repercusión sobre valor de venta podemos calcularla de la siguiente forma:

$$\text{Precio venta m}^2 \text{ construido: } 350,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Repercusión urbanización: } 40,52 \text{ €/m}^2$$



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Lo que supone aproximadamente un 11,38% sobre el valor de venta del metro cuadrado de techo edificable de la ordenación, quedando por tanto justificada la viabilidad de la ejecución de la presente Innovación.

4.2. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

Como se ha indicado, la Declaración de Interés Autonómico ya incorpora en el apartado A.5.2 de su memoria un informe de sostenibilidad económica en el que se pondera el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Atendiendo a la naturaleza de la actuación y a que objeto del presente Proyecto de Actuación Autonómico no es otro que establecer la ordenación detallada del ámbito, el contenido del informe de sostenibilidad económica no varía con relación a los ya recogidos en la Declaración de Interés Autonómico.

El informe de sostenibilidad económica implica fundamentalmente un análisis económico en el que se determinen tanto los gastos públicos de inversión por la construcción de infraestructuras y equipamientos como los gastos corrientes de mantenimiento y conservación de las nuevas infraestructuras y los derivados de la prestación de nuevos servicios.

Dado el carácter de esta actuación, procede no imputar costes de mantenimiento a la Hacienda Pública en cuanto a la gestión y conservación del Sistema Local de Espacios Libres, del Sistema General de Espacios Libres y del viario público con sus redes de servicios, que serán asumidos por la entidad FACCSA como promotora de esta actuación.

Se determina por tanto un balance positivo para la Hacienda Pública como consecuencia del desarrollo de la actuación. Se puede concluir, por tanto, que, considerando únicamente los ingresos de carácter periódico, el impacto en la Hacienda Pública Local de la actuación es claramente positivo.

A estos ingresos hay que añadir los ingresos adicionales por la participación en las plusvalías urbanísticas, así como los ingresos provenientes de impuestos de un único pago, que sitúan a la actuación en un claro ejemplo de desarrollo beneficioso para las administraciones municipales implicadas.

4.3. INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

El RDL 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana, en su artículo 22.5 indica que:



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

"Artículo 22. Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano."

5. La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, ..."

El análisis de la viabilidad económica debe atender a la especial naturaleza de la actuación urbanizadora que nos ocupa, así como a las singulares características del proyecto de FACCSA, que han permitido su Declaración como Inversión Empresarial de Interés Estratégico para Andalucía (BOJA nº 61), mediante Acuerdo de la Comisión Delegada para asuntos Económicos de fecha 23.03.2022, publicado el día 30.03.2022.

En la memoria que sirvió para justificar la Declaración como Inversión Empresarial de Interés Estratégico para Andalucía queda suficientemente acreditada la viabilidad del proyecto de FACCSA.

El importe total de la inversión que se pretende realizar asciende a 250 millones de euros para poner en marcha las líneas de producción y todas las instalaciones necesarias para su funcionamiento, así como la totalidad de la actuación urbanizadora que nos ocupa.

Las inversiones están planificadas para un intervalo temporal de 10 años, lo que supone una inversión media de 25 millones de euros por cada año del plan de inversiones

En el indicado informe de viabilidad económica se calculó el Valor Actual Neto (V.A.N) y la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R.) de este proyecto de inversión obteniendo para un período de 15 años, asumiendo un CFN constante de 28,16 millones de euros a partir del año 11, un Valor actual neto de 102,25 millones de euros neto positivo, lo que indica que la inversión es rentable. Además, esto significará que el valor actual de los flujos netos de caja es mayor al desembolso inicial.

Al aplicar la fórmula de la Tasa Interna de Rentabilidad (T.I.R.) para el mismo período anterior, se ha obtenido una tasa interna de rentabilidad positiva 7,87%, muy por encima al coste de capital "k", lo que indica que la inversión es rentable.

Finalmente, en la mencionada Memoria se justifica y acredita que FACCSA cuenta con capacidad de financiación de este Proyecto, que serán ejecutadas de forma progresiva.

Cártama, Marzo de 2026.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto Director.

5. Normativa.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

5. ÍNDICE DE LA NORMATIVA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	94
CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE.	94
ARTÍCULO 1. OBJETO Y ÁMBITO.....	94
ARTÍCULO 2. ALCANCE.....	94
CAPÍTULO II. CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.	95
ARTÍCULO 3. CONTENIDO DOCUMENTAL.....	95
ARTÍCULO 4. TRAMITACIÓN Y APROBACIÓN.	95
ARTÍCULO 5. EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.	95
TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.....	95
CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.....	95
ARTÍCULO 6. USO GLOBAL.....	95
ARTÍCULO 7. USOS PORMENORIZADOS.	96
CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	97
ARTÍCULO 8. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.....	97
TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.....	98
CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.....	98
ARTÍCULO 9. ZONAS DE ORDENANZA.....	98
CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I).....	98
ARTÍCULO 10. IDENTIFICACIÓN.....	98
ARTÍCULO 11. ÁMBITO DE APLICACIÓN.....	98
ARTÍCULO 12. DEFINICIÓN DE SUB-ZONA.....	98
ARTÍCULO 13. TIPO DE EDIFICACIÓN.....	99
ARTÍCULO 14. USOS. NATURALEZA Y CATEGORIZACIÓN.....	99
ARTÍCULO 15. PARCELA MÍNIMA EDIFICABLE.....	100
ARTÍCULO 16. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE LA PARCELA.....	100
ARTÍCULO 17. OCUPACIÓN MÁXIMA.....	100
ARTÍCULO 18. ALTURA MÁXIMA TOTAL.....	100
ARTÍCULO 19. VUELOS Y ELEMENTOS SALIENTES DE EDIFICACIÓN.....	100
ARTÍCULO 20. SEPARACIÓN A LINDEROS.....	100
ARTÍCULO 21. VALLAS.....	101
ARTÍCULO 22. APARCAMIENTOS.....	101
CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ).....	101
ARTÍCULO 23 IDENTIFICACIÓN.....	101
ARTÍCULO 24. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	101
ARTÍCULO 25. CONDICIONES DE DISEÑO.....	101
CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL)	102
ARTÍCULO 26. IDENTIFICACIÓN.....	102
ARTÍCULO 27. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	102
ARTÍCULO 28. CONDICIONES DE DISEÑO	102
CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES (ZV)	102
ARTÍCULO 29. IDENTIFICACIÓN.....	102



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ARTÍCULO 30. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	102
CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIARIA.....	103
ARTÍCULO 31. IDENTIFICACIÓN.....	103
ARTÍCULO 32. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	103
ARTÍCULO 33. ORDENACIÓN DEL VIARIO INTERNO.	103
CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES LA ZONA DE SISTEMA TÉCNICO.	103
ARTÍCULO 34. IDENTIFICACIÓN Y OBJETIVO.	103
ARTÍCULO 35. CONDICIONES PARTICULARES DE USO.....	104
ARTÍCULO 36. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.	104
ARTÍCULO 37. CONDICIONES DE ESTÉTICA.	104
TÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.	105
ARTÍCULO 38. DETERMINACIONES GENERALES PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.	105
ARTÍCULO 39. DETERMINACIONES GENERALES PROYECTOS DE REPARCELACIÓN.	105
ARTÍCULO 40. PLAZOS DE PROGRAMACIÓN.....	105
TÍTULO V. DE LAS PROTECCIONES.	106
ARTÍCULO 41. DETERMINACIONES SOBRE CAUCES PÚBLICOS.....	106
ARTÍCULO 42. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN LUMÍNICA....	107
ARTÍCULO 43. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA. ...	107
ARTÍCULO 44. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE RESIDUOS.	108
ARTÍCULO 45. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES Y SUBTERRÁNEAS.	110
ARTÍCULO 46. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL.....	112
ARTÍCULO 47. DETERMINACIONES GENERALES EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO.....	113
ARTÍCULO 48. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PAISAJE.	113
ARTÍCULO 49. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELACIONADAS CON EL CONSUMO DE RECURSOS NATURALES.	114
ARTÍCULO 50. MEDIDAS ESPECÍFICAS RELATIVAS A LA MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO.....	114
ARTÍCULO 51. MEDIDAS PARA AL SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL.....	116



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

5. NORMATIVA.

TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

CAPÍTULO I. OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE.

Artículo 1. Objeto y ámbito.

Las presentes Ordenanzas, regulan las actuaciones urbanísticas y edificatorias del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico, siendo de aplicación a este suelo a partir de la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación Autonómico.

Artículo 2. Alcance.

Este suelo está sujeto a una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización y contiene la ordenación detallada necesaria para su ejecución conforme a las determinaciones recogidas en el Artículo 65.3 del Reglamento General de la LISTA que son las siguientes:

- a) El trazado y características de la red de comunicaciones propias del ámbito de la actuación, con señalamiento de las alineaciones y rasantes, así como de los enlaces con el sistema general de comunicaciones.
- b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación específica.
- c) La fijación de las superficies y características de las reservas de suelo para dotaciones públicas.
- d) El trazado y las características de las redes de infraestructuras y servicios técnicos propias del ámbito de la actuación, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas canalizado, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, y su regulación mediante ordenanzas propias de urbanización.
- e) Las determinaciones para el desarrollo y ejecución de la actuación, incluyendo delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación.
- f) La programación para la ejecución de sus determinaciones, señalando en el plan de etapas las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
- g) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

CAPÍTULO II. CONTENIDO, TRAMITACIÓN Y EFECTOS DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL PROYECTO DE ACTUACIÓN AUTONÓMICO.

Artículo 3. Contenido documental.

El contenido del presente Proyecto de Actuación Autonómico se distribuye en los siguientes apartados:

1. Memoria de Información, que contendrá el análisis de la situación actual y los problemas detectados, considerando todos los aspectos que puedan condicionar o determinar el uso del suelo, en cuanto a sus características geográficas y socioeconómicas, así como el análisis de las afecciones que recaen sobre estos terrenos.
2. Memoria de Ordenación, que incluye la descripción de su ordenación, criterios y objetivos para su ordenación y justificación de la propuesta.
3. Memoria de Gestión, que incluye las previsiones de programación y gestión.
4. Memoria Económica, que incluye un Estudio Económico Financiero, así como Informe de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica.
5. Normativa.
6. Planos de Información y de Proyecto.
7. Resumen Ejecutivo.

Artículo 4. Tramitación y aprobación.

La tramitación y aprobación del Proyecto de Actuación Autonómico se llevará a cabo conforme a lo establecido en el artículo 25 de la correspondiente Declaración de Interés Autonómico.

Artículo 5. Efectos de la entrada en vigor del Proyecto de Actuación Autonómico.

1. La entrada en vigor del Proyecto de Actuación Autonómico tendrá los efectos contemplados en el Artículo 26 de la correspondiente Declaración de Interés Autonómico que para estos terrenos se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía de fecha 2 de abril de 2025,

TÍTULO II. CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

CAPÍTULO I. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

Artículo 6. Uso global.

El uso global es Industrial.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Artículo 7. Usos pormenorizados.

A los efectos de la aplicación de la presente normativa se consideran usos pormenorizados los siguientes:

1. Industrial (I)
2. Sistema Técnico (ST)
3. Áreas Libres (ZV)
4. Equipamiento Comunitario (EQ)
5. Sistema General de Áreas Libres (SG-AL)
6. Viario

Y las características de cada una de ellas son las que se detallan a continuación:

1. Industrial (I).

Comprende esta zona la parcela central I, destinada a actividades productivas de tipo industrial, con una altura máxima de edificación acorde a las necesidades del proceso productivo en cuestión.

2. Sistemas Técnicos (ST).

Comprende esta zona las parcelas destinadas a elementos técnicos de las infraestructuras de suministro del sector (centros de transformación y subestación eléctrica).

3. Áreas Libres (ZV).

Comprende cinco parcelas dedicadas al uso de Áreas Libres Públicas, que se sitúan: dos en la zona norte del sector, dos de ellas separando las parcela EQ.3, ST.1 y ST.2 de la calle Barriada García Agua, otras dos separando la parcela ST.2 del arroyo de Torres lindando con el vial y la quinta, al sur, lindando con el vial principal, creando así un sistema de áreas libres homogéneo, un cinturón verde que genera un contacto más amable de la propuesta con su entorno. Tendrá esta zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

4. Equipamiento Comunitario (EQ).

Comprende tres parcelas situadas al norte de la ordenación, destinadas al uso de equipamiento comunitario, con una altura de la edificación máxima de tres plantas (PB+2).

5. Sistema General de Áreas Libres (SG-AL).

Comprende esta zona la parcela destinada al uso de Sistema General de Áreas Libres Públicas, que se sitúa al sur de la ordenación bordeando el Río Guadalhorce. Tendrá esta

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

zona el tratamiento adecuado en el posterior Proyecto de Urbanización, ordenándose conforme a los criterios municipales al respecto.

6. Viario.

Comprende el suelo destinado al uso de circulaciones rodadas y peatonales.

CAPÍTULO II. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo 8. Condiciones de la edificación.

Serán de aplicación para el desarrollo de las edificaciones de este sector, los siguientes artículos de las Normas Reguladoras de la Edificación del Documento de Adaptación a la LOUA de la Revisión de las NNSS de Planeamiento de Cártama, salvo en aquellos aspectos que vengan específicamente regulados por esta Normativa:

Disposiciones relativas a la edificabilidad.

- Artículo 130. Tipos de edificación.
- Artículo 138. Edificabilidad
- Artículo 139. Superficie construible
- Artículo 140. Superficie construida
- Artículo 141. Superficie útil
- Artículo 142. Ocupación.

Disposiciones relativas a la posición de la edificación.

- Artículo 144. Alineación de vía pública
- Artículo 145. Alineación de fachada
- Artículo 146. Separación a linderos
- Artículo 147. Línea de rasante
- Artículo 150. Medición de altura en las edificaciones alineadas cuando no coincide la alineación de vía pública con la fachada
- Artículo 151. Medición de altura en el resto de las edificaciones
- Artículo 152. Pendiente de un terreno

Disposiciones relativas al diseño de los edificios.

- Artículo 154. Fondo máximo edificable
- Artículo 155. Altura máxima edificable y libre de Planta
- Artículo 156. Cubiertas y elementos por encima de la altura máxima reguladora
- Artículo 157. Planta sótano
- Artículo 158. Planta baja
- Artículo 159. Plantas altas
- Artículo 160. Retranqueos de fachada
- Artículo 161. Vuelos
- Artículo 162. Elementos salientes de la edificación
- Artículo 163. Patios y conductos de ventilación.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Disposiciones relativas al diseño de los aparcamientos.

- Artículo 170. Condiciones dimensionales.
- Artículo 171. Condiciones de ventilación
- Artículo 172. Condiciones de iluminación
- Artículo 173. Condiciones de las dotaciones

TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA.

CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

Artículo 9. Zonas de ordenanza.

El Proyecto de Actuación Autonómico prevé las siguientes zonas, a cada una de las cuales le corresponde una ordenanza específica unívocamente definida en el Capítulo de Ordenanzas Particulares de las zonas:

- Zona de uso Industrial (I)
- Zona de Uso de Sistema Técnico (ST)
- Equipamiento Comunitario (EQ)
- Áreas Libres (V)
- Viario
- Sistema General de Áreas Libres (SG-AL)

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA INDUSTRIAL (I)

Artículo 10. Identificación.

A través de la presente ordenanza se establecen las condiciones de edificación de aplicación a la parcela de uso Industrial (I) de la presente Innovación.

Artículo 11. Ámbito de aplicación.

Constituyen estas zonas, y, por tanto, están sometidas a este tipo de Ordenanza, aquellos terrenos que se han zonificado expresamente y se han delimitado para el uso específico de Industrial.

Artículo 12. Definición de sub-zona.

En la actual revisión de las NN.SS. de Cártama se definen tres sub-zonas, I1, I2 e I3, diferenciándose las mismas por el uso permitido. En este caso, el ámbito objeto de esta Innovación entraría dentro de la subzona I-3 - Tercera categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica, con las particularidades que a continuación se establecen.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

El nivel máximo admisible de ruido en esta Categoría es de 100 decibelios.

No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

Artículo 13. Tipo de edificación.

La edificación se conformará como un conjunto unitario, que se ordenará de acuerdo con los requerimientos específicos de las edificaciones a implantar en el mismo, que no se alinearán a vial.

Dado que la actividad a implantar responde a un tipo de industria con aspectos cambiantes que debe adaptarse a los nuevos procedimientos y tecnologías que mejoren los procesos productivos, la ordenación de volúmenes planteada en este documento posee carácter indicativo, estableciéndose la obligación de redactar un Estudio de Detalle con carácter previo a la solicitud de licencia de edificación.

Artículo 14. Usos. Naturaleza y Categorización.

Los usos permitidos para la subzona I.3 (Industria de Tercera Categoría, o procedente de P.E.), el uso dominante es el de industrias con zonificación expresa. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellos cuya insalubridad o peligrosidad los hace incompatibles con la proximidad a áreas urbanas.

En consecuencia, se consideran usos prohibidos los restantes, que no sean de carácter industrial ni complementarios del mismo.

El uso dominante de este complejo industrial es el de matadero y de producción cárnica en todos los productos y subproductos, que se puedan derivar de los procesos de sacrificio del ganado, que podrá ser dotado de todos los avances tecnológicos que se puedan aplicar para la optimización de esta implantación.

Los usos complementarios, que se podrán incorporar a esta ordenación hasta el límite del 50% de la edificabilidad y del suelo de la misma, son de carácter tecnológico, requeridos por el complejo industrial y su dimensión será acorde a este tipo de implantación.

Y, por último, los usos compatibles con los complementarios de oficinas y restauración, en la medida que pueden ser requeridos por el complejo industrial total a desarrollar, así como los logísticos y de almacenamiento que se puedan requerir para el adecuado funcionamiento del mismo, lo que en todo caso estará abierto a los avances tecnológicos que puedan ser de aplicación e implantación a este complejo industrial.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Se permitirá como uso compatible el uso hotelero que se destinará exclusivamente a satisfacer las necesidades de alojamiento de visitantes y clientes del complejo industrial, con una edificabilidad máxima del 2% de la edificabilidad total del ámbito.

Se permite el uso de alojamientos vinculado a la actividad principal (viviendas de guarda y mantenimiento).

Artículo 15. Parcela mínima edificable.

La superficie mínima de parcelación coincidirá con la parcela "I" definida en el presente documento, es decir, 199.795,80 m².

Artículo 16. Edificabilidad y ocupación de la parcela.

La edificabilidad máxima será la establecida en el Cuadro de Zonificación y Parcelario y Parcelario recogido en el presente Proyecto de Actuación Autonómico.

Artículo 17. Ocupación máxima.

El porcentaje de ocupación máxima de parcela será del 80%.

Artículo 18. Altura máxima total.

Se establece una altura máxima de 30 m, equivalente a tres (3) plantas, en el 70% de la huella edificable destinada a los usos productivos, pudiéndose ajustar la altura de cada planta a las necesidades reales que se puedan plantear, lo que puede dar lugar a que la construcción alcance una menor altura.

Se plantea una altura máxima de 45 m en el 30% de la huella edificable restante que, para los usos complementarios, de servicios y oficinas será equivalente a un máximo de nueve (9) plantas, y para los usos de almacén podrá tratarse de un espacio único para almacenamiento vertical.

Por encima de la altura reguladora máxima podrá haber elementos decorativos de remate, así como elementos técnicos de instalaciones.

Artículo 19. Vuelos y elementos salientes de edificación.

En el caso de edificación alineada y adosada podrán disponerse siguiendo lo establecido en las Normas Reguladoras de la edificación de Cártama, vuelos y elementos salientes de edificación.

Artículo 20. Separación a linderos.

La separación mínima a linderos públicos y privados de las edificaciones complementarias que puedan realizarse en este complejo industrial será de 5,00 metros.

Artículo 21. Vallas

Cuando la edificación se organice alineada a vial se formalizará con una valla de obra con altura mínima de 1,00 mts. y máxima de 3,00 mts., pudiendo optar por elevar con materiales ligeros o diáfanos, hasta la altura de 3,00 mts.

Artículo 22. Aparcamientos.

Se dispondrán las plazas de aparcamiento necesarias para la actividad que se desarrolle en esta parcela, debiendo quedar justificado en el Proyecto de Urbanización.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (EQ).

Artículo 23 Identificación.

Comprende esta calificación la parcela con uso pormenorizado, equipamiento comunitario público.

Artículo 24. Condiciones particulares de uso.

Dada su proximidad a la ampliación del actual Complejo Industrial FACCSA no será admisible un uso incompatible con dicha actividad industrial.

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo edificatorio de la parcela imprescindible a sus funciones de equipamiento, obteniendo un resultado morfológico acorde a las tipologías de su entorno.

Artículo 25. Condiciones de diseño

Se establecen para estas parcelas las siguientes condiciones de ordenación:

Deportivo:

- Ocupación máxima: 25%
- Edificabilidad: 0,40 m²t/m²s
- Altura: 1 plantas

Resto:

- Ocupación máxima: 60%
- Edificabilidad: 1,5 m²t/m²s
- Altura: 2 plantas

Se establece una reserva mínima de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ÁREAS LIBRES (SG-AL)

Artículo 26. Identificación.

Es el destinado al uso de espacios libres en general que incluya parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales. Está constituido por el Sistema General de espacios libres complementado por el Local correspondiente.

Artículo 27. Condiciones particulares de uso.

El uso principal es el de conservación de especies arbóreas, y como complementarios, el recreativo, sanitario, deportivo, cultural y de aparcamientos. Dentro del Sistema General, los organismos encargados podrán delimitar zonas no accesibles al público o al tráfico rodado, destinadas a la conservación del medio ambiente natural. Este uso incluye los de Parque forestal, urbano y zoológico.

Sólo se admitirán usos al servicio del elemento o actividad principal, permitiéndose únicamente los siguientes usos compatibles siempre estrechamente vinculados a la naturaleza de jardín o parque público:

- a) Forestal-recreativo, entendido como el ligado al disfrute del área forestal tales como ventas, áreas de picnic, picaderos, clubes de campo, etc,
- b) Uso comercial, vinculado a la difusión y divulgación naturalística de especies animales o vegetales.
- c) Uso de hostelería.

Artículo 28. Condiciones de diseño

La ocupación permitida para áreas urbanizadas u ocupadas por las instalaciones propias de los usos compatibles será, como máximo, del 10% de la superficie total. La edificabilidad máxima permitida para las instalaciones a realizar en la misma será de 0,2 m²/m² medidos sobre la superficie máxima de ocupación.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA LOCAL DE ÁREAS LIBRES (ZV)

Artículo 29. Identificación.

Es el destinado al uso de espacios libres en general que incluya parques forestales, parques urbanos, jardines y áreas peatonales. Está constituido por el Sistema General de espacios libres complementado por el Local correspondiente.

Artículo 30. Condiciones particulares de uso.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

El uso principal será, la plantación de especies vegetales, admitiéndose como usos complementarios los recreativos, culturales y de aparcamientos.

Sólo se admitirá, además de éstos, los estrictamente vinculados al servicio del elemento o actividad de que se trate.

La realización de las obras de urbanización se hará de acuerdo con los proyectos de urbanización, y en caso de no estar prevista en el planeamiento urbanístico o no haber sido efectuado por el municipio la delimitación en unidades de ejecución, a través de obras públicas ordinarias.

En todo caso se ajustarán a las determinaciones de las Normas Técnicas de Urbanización de este Plan General.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA VIARIA.

Artículo 31. Identificación.

Son espacios de dominio, titularidad y uso público y su ámbito queda delimitado en plano P1.1 "Zonificación", identificadas como viales, sin perjuicio de los viarios interiores secundarios que precise la parcela industrial para permitir la operatividad interna del complejo.

Artículo 32. Condiciones particulares de uso.

Los espacios destinados a viales únicamente podrán destinarse al tráfico rodado y peatonal, así como al uso de aparcamientos públicos adosados al vial. Es de dominio público y se prohíbe la edificación con carácter permanente. Las instalaciones provisionales se ajustarán a lo definido en cada caso concreto por los Servicios Técnicos Municipales de Cártama.

Artículo 33. Ordenación del viario interno.

El Estudio de Detalle previsto en el artículo 13 de esta normativa para la ordenación de volúmenes de la manzana de uso industrial definirá y desarrollará, asimismo, el viario interno del sector e incorporará medidas de ordenación interior del tráfico generado por el Complejo Industrial Cárnico, al objeto de evitar una disminución del nivel de servicio de la carretera A-7057, lo que se realizará sin afectar a las zonas verdes ordenadas por este Proyecto de Actuación Autonómico.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES LA ZONA DE SISTEMA TÉCNICO.

Artículo 34. Identificación y objetivo.

Comprende esta calificación las parcelas con uso de sistema técnico, destinadas a albergar instalaciones comunitarias del ámbito de la DIA, tales como la subestación eléctrica y la estación depuradora de aguas residuales.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

El objetivo básico de las normas de esta zona es lograr el desarrollo de la parcela imprescindible a sus funciones infraestructurales, obteniendo un resultado acorde con el entorno en que se implanta.

Artículo 35. Condiciones particulares de uso.

Parcela ST.1. El uso permitido en esta parcela será exclusivo de Sistema Técnico para la implantación de una subestación eléctrica.

Parcela ST.2. El uso permitido en esta parcela será exclusivo de Sistema Técnico para la implantación de una estación depuradora y otras instalaciones complementarias para la depuración de residuos de la instalación industrial a la que dará servicio esta parcela.

Artículo 36. Condiciones de implantación de las Instalaciones.

Las condiciones de implantación de las instalaciones planteadas en la parcela ST.1 destinada a albergar una subestación eléctrica responderán a las necesidades específicas que en cada caso se planteen, y estarán de acuerdo con las normativas y criterios de los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Cártama, así como con las de la compañía suministradora.

En el caso de la parcela ST.2 destinada a albergar una estación depuradora de aguas residuales industriales, se desarrollará en proyecto técnico específico, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Ocupación máxima de parcela: 100%.
- Altura máxima edificable: La altura máxima edificable será de 15 metros en un máximo del 30% de la superficie de la parcela.
- Separaciones a linderos: Tanto los elementos técnicos como la obra de cerramiento de los mismos necesaria para la implantación de la Estación Depuradora se dispondrán en la parcela conforme a los requerimientos funcionales de la instalación pudiendo alinearse al perímetro de la misma.

Se delimitarán las zonas de implantación de instalaciones mediante los correspondientes vallados perimetrales, que limiten el acceso a la misma. Dichos vallados quedarán ocultos exteriormente mediante setos o elementos vegetales que actúen de pantalla visual, evitando la proyección de vistas indeseables sobre el entorno.

Corresponderá al Proyecto de Urbanización el diseño y dimensionado de las instalaciones.

Artículo 37. Condiciones de estética.

Las instalaciones que albergarán las parcelas de Sistemas Técnicos se integrarán en el entorno reduciendo su impacto visual mediante su ocultación con vegetación.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

TÍTULO IV. DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Artículo 38. Determinaciones generales Proyectos de Urbanización.

Como desarrollo de las previsiones del presente Proyecto de Actuación Autonómico, habrá de tramitarse un Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de la Declaración de Interés Autonómico, que definirá las características técnicas de las obras a ejecutar con una evaluación detallada de las mismas. En este sentido, se estará a lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

Artículo 39. Determinaciones generales Proyectos de Reparcelación.

Dado que el Sistema de Actuación establecido para este sector es el de Compensación, se redactará como desarrollo de las determinaciones del presente Proyecto de Actuación Autonómico el correspondiente Proyecto de Reparcelación, que determinará el justo reparto de las cargas y de los beneficios derivados de esta ordenación, adjudicando las parcelas y volúmenes edificables a los diferentes propietarios y procediendo a la cesión en favor del Ayuntamiento de Cártama, de los suelos de viales, áreas libres y equipamientos definidos en este Plan, así como el suelo necesario para la ubicación del Aprovechamiento de Cesión.

Artículo 40. Plazos de programación.

Se establecen los siguientes plazos de programación:

- Proyecto de Bases y Estatutos de Junta de Compensación:

Se establece un plazo de presentación de tres meses desde la aprobación del presente Proyecto de Actuación Autonómico.

- Constitución Junta de Compensación:

Se establece un plazo para la constitución de la Junta de Compensación de dos meses desde la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos.

- Proyecto de Reparcelación:

Deberá presentarse en un plazo de tres meses desde la constitución de la Junta de Compensación.

- Proyecto de Urbanización:

Deberá presentarse en un plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente Proyecto de Actuación Autonómico.

- Inicio de las obras de urbanización:



Cártama Estación Proyecto de Actuación Autonómico

El inicio de las obras de urbanización se producirá en el plazo de 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización

▪ Ejecución de las Obras de Urbanización:

Se estima un plazo para la ejecución de las Obras de Urbanización de ocho años (96 meses) que, además de la totalidad de las obras de urbanización contenidas al interior del ámbito de este Proyecto de Actuación Autonómico, comprende la ejecución de las obras exteriores necesarias para el correcto funcionamiento de los servicios urbanísticos de las parcelas, y su origen se establece a partir del comienzo real de las obras.

TÍTULO V. DE LAS PROTECCIONES.

Artículo 41. Determinaciones sobre Cauces Públicos.

1. El desarrollo y ejecución de la actuación debe respetar el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a lo establecido en el texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.
2. La ejecución de la futura actuación, así como la de la nueva vía de conexión directa con la glorieta existente en el entorno del p.k. 11 de la A-7054, o cualquier actuación en zona de policía de cauces, deberá obtener autorización previa de la Administración competente en materia de aguas, conforme al procedimiento regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. El proyecto técnico específico que defina la conexión del vial estructurante de la ordenación, desde la glorieta proyectada en su extremo este hasta la glorieta existente en el p.k.11 de la vía A-7054, deberá tener en cuenta los siguientes condicionantes en materia de aguas:
 - El dominio público hidráulico del cauce, así como la zona de servidumbre asociada al mismo, deberá quedar libre de obstáculos.
 - La infraestructura tendrá capacidad para desaguar la avenida de 500 años de período de retorno, sin que las sobreelevaciones de la lámina producidas por la implantación de la misma produzcan afecciones o cargas a terceros.
 - Este grado de afección podrá categorizarse en función de la variable de calados y velocidades para la avenida de 500 años, de acuerdo con la tabla de la Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del DPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial.
 - La estructura deberá ubicarse fuera de la vía de intenso desagüe de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. No



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

obstante, debido a la longitud de la misma, el citado Reglamento posibilita la ubicación de pilas dentro de la vía de intenso desagüe siempre que la alteración del régimen hidráulico se minimice y se garantice que la sobreelevación producida sea inferior a los límites establecidos en el artículo 9.2.

- Con el objeto de que se minimice la alteración del régimen hidráulico por parte de la estructura, el diseño de las pilas deberá maximizar la distancia entre pilas y disminuir el esviaje de la estructura de forma que la misma se sitúe lo más ortogonal posible al sentido longitudinal del cauce, todo ello en las condiciones establecidas en la Orden FOM/298/2016, de 15 de febrero.
- El puente se debe proyectar manteniendo los resguardos mínimos que se indican:
 - Para $T=100$ años = 1,5m.
 - Para $T=500$ años = 1m, salvo que en el proyecto se justifique un valor inferior.
- Para la avenida de período de retorno de 500 años (Q_p), la infraestructura propuesta no debe producir sobreelevaciones superiores a 50 cm.
- La sobreelevación producida por la obra para el caudal de cien años de periodo de retorno ($T = 100$ años) debe ser inferior a la sobreelevación utilizada para el cálculo de dicha vía.

Artículo 42. Determinaciones generales en materia de Contaminación Lumínica.

Deberá prevenirse la dispersión de luz hacia el cielo, preservándose las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas y evitando la intrusión lumínica en zonas distintas a las que se pretenda iluminar. En consecuencia, se promoverá el uso eficiente del alumbrado exterior de las instalaciones que se desarrollen habilitadas por este Proyecto de Actuación Autonómico, siéndoles de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica del reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior, aprobado mediante el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, concretamente las medidas y niveles de iluminación que figuran en su instrucción técnica complementaria ITC-EA-03, habida cuenta de que el ámbito se ubica, en función de sus características, en una zona E3. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica recogidas en el artículo 60 y siguientes de la ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental.

Artículo 43. Determinaciones generales en materia de Contaminación Acústica.

El promotor de las actuaciones a que habilite este Proyecto de Actuación Autonómico, deberá realizar, a través de entidad colaboradora en materia de calidad ambiental (ECCA) o por técnico competente, una serie de mediciones in situ para verificar que la presión sonora no exceda los índices de ruido correspondientes a los objetivos de calidad que le son de aplicación, en función de los usos definidos y establecidos en la Tabla II correspondiente al artículo 9 del reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Artículo 44. Determinaciones generales en materia de Residuos.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes medidas de protección del medio natural:

a) Residuos peligrosos.

Las personas o entidades titulares de industrias o actividades productoras de residuos peligrosos, debidamente inscritas en el Registro de Productores 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, lo que 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.

Será de aplicación el artículo 25. *Obligaciones de las personas o entidades productoras de residuos municipales*, del Reglamento de Residuos de Andalucía, así como lo dispuesto en el artículo 25.3 de la ley 7/2022, de 8 de abril, en relación a la separación de los diferentes tipos de residuos.

b) Residuos no peligrosos y residuos urbanos asimilables a urbanos.

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, actuando de acuerdo con lo indicado en el artículo 25 del Reglamento de Residuos de Andalucía.

En caso de que estos residuos se produzcan 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.

Respecto a los residuos vegetales, deberán retirarse por gestor autorizado para su tratamiento, pudiéndose eliminar sin valorización previa. La duración del almacenamiento de los residuos no peligrosos en el lugar de producción será inferior a dos años en el caso de aquéllos que se destinen a valorización, e inferior a un año cuando se trate de residuos que vayan a destinarse directamente a su eliminación.

c) Residuos no municipales no peligrosos.

Los residuos de lodos generados por la EDARi que prestará servicio al Complejo Industrial FACCSA conllevará la comunicación formal a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga antes de que dé inicio su actividad, lo que podrá llevarse a cabo de manera telemática e implicará la inscripción de oficio en el registro.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

d) Residuos de construcción y demolición.

El proyecto de ejecución de las obras que se deriven del Proyecto de Actuación Autonómico incluirá un Estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, con el contenido previsto en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, conforme al cual la empresa constructora que ejecute la obra está obligada a presentar al titular un plan que refleje cómo llevará a cabo sus obligaciones derivadas los residuos de construcción y demolición formando parte de los documentos contractuales de la obra.

Los residuos de construcción y demolición no peligrosos deben ser clasificados conforme al artículo 30 de la Ley 7/2022, de 8 de abril.

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.

Si se pretendiera, que la valorización de los suelos no contaminados excavados y otros materiales excavados excedentes procedentes se llevara a efecto en operaciones de relleno u otras obras fuera del ámbito de las obras de urbanización, las personas físicas o jurídicas que lleven a cabo la valorización deberán presentar una comunicación previa al inicio de la actividad ante la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul. Se procederá de la misma forma si, por el contrario, se pretendiera valorizar en la obra residuos procedentes de otros emplazamientos.

e) Protección del suelo.

Deberá garantizarse la ocupación y afección mínima posible de terrenos en la zona de actuación señalizando las zonas de actuación y sus límites a fin de evitar daños.

Se prohíbe labores de abastecimiento o mantenimiento de maquinaria, salvo que justificadamente se disponga al efecto un área pavimentada para su realización.

Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de medios técnicos que aseguren una rápida intervención sobre cualquier vertido accidental, lo que deberá notificarse de inmediato a esta Delegación Territorial quedando el titular obligado a aportar un informe sobre los trabajos realizados.

En el caso de que se produzcan derrames accidentales de aceites y otros líquidos se estará a lo dispuesto en el Título VI, Capítulo 1, artículos 62 y 63 del vigente Decreto 18/2015, de 27 de enero. Conforme al artículo 55.1 del mismo Decreto, se requerirá un Informe Histórico de Situación. En caso de que se prevea el desarrollo de una actividad potencialmente contaminante deberá presentarse un Informe Preliminar de Situación del suelo antes de su comienzo, con el contenido establecido en el anejo II del citado Real Decreto.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Artículo 45. Medidas de protección de aguas superficiales y subterráneas.

Serán de obligado cumplimiento las siguientes medidas de protección de aguas superficiales y subterráneas:

- Han de respetarse las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente, así como el dominio público hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas. La ejecución de la futura actuación, y de cualquier actuación que se emplace en zona de policía de cauces deberá obtener autorización previa de la administración hidráulica andaluza.
- Fase de construcción.
 - * Quedará prohibido realizar vertidos al cauce de los arroyos.
 - * Cerca de los posibles puntos de derrame de sustancias peligrosas se dispondrá de los medios técnicos y materiales que aseguren una rápida intervención ante cualquier vertido accidental.
 - * No se limpiará la maquinaria cerca de los arroyos y/o zonas de drenaje natural.
- Fase de funcionamiento.
 - * Las aguas vertidas como resultado de la depuración en la EDARi que prestará servicio al Complejo Industrial deberán cumplir con los parámetros de calidad exigidos en la normativa sectorial aplicable.
 - * Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo, en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad del suelo mediante el empleo de acolchados u otros medios que permitan alcanzar el mismo fin. De igual manera, se establecen estas superficies mínimas de suelos permeables para los elementos siguientes:
 - En las aceras de ancho superior a 1,5 m habrá un 20 % como mínimo de superficie permeable.
 - En bulevares y medianas, el 50 % como mínimo será de superficie permeable.
 - En las plazas y zonas verdes urbanas, el mínimo de superficie permeable será de un 35%.
- Para el empleo de aguas regeneradas o de aguas pluviales para el riego de zonas verdes, deberá contarse con la oportuna autorización o concesión administrativa.
- Los vertidos de aguas residuales, que no se dirijan a la red municipal requieren autorización, no así los vertidos pluviales. Si los vertidos se realizan a la red de saneamiento municipal, deberán cumplir las normas establecidas en las ordenanzas



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

municipales en materia de vertido recabándose para las instalaciones del Complejo Industrial FACCSA la autorización correspondiente.

- Queda prohibido, con carácter general, el vertido directo o indirecto de aguas residuales urbanas u otros productos sin depurar a cauce público.

El proyecto específico que se redacte del nuevo vial con origen desde la actual glorieta existente en el p.k.11 de la A-7054, que cruza el arroyo de Torres deberá respetar el siguiente condicionado:

- El dominio público hidráulico del cauce, así como la zona de servidumbre asociada al mismo, deberá quedar libre de obstáculos. Los terraplenes y desmontes del trazado no deberán afectar al dominio público hidráulico del cauce, ni su zona de servidumbre asociada.
- La infraestructura tendrá capacidad para desaguar la avenida de 500 años de período de retorno, sin que las sobreelevaciones de la lámina producidas por la implantación de la misma produzcan afecciones o cargas a terceros. Este grado de afección podrá categorizarse en función de la variable de calados y velocidades para la avenida de 500 años, de acuerdo con la tabla de la Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento del DPH en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundables de origen fluvial.
- La estructura deberá ubicarse fuera de la vía de intenso desagüe de acuerdo a lo establecido en el artículo 126 ter del Reglamento del DPH. No obstante, debido a la longitud de la misma, en caso necesario, podrán ubicarse pilas dentro de la vía de intenso desagüe, siempre que la alteración del régimen hidráulico se minimice y se garantice que la sobreelevación producida sea inferior a los límites establecidos en el artículo 9.2. del Reglamento del DPH.
- El diseño de las pilas deberá adoptar secciones de máxima eficiencia hidráulica en el sentido del flujo, debiendo maximizarse la distancia entre pilas y disminuyendo el esviaje de la estructura de forma que la misma se sitúe lo más ortogonal posible al sentido longitudinal del cauce; en este sentido, el resguardo del tablero se debe mantener en una anchura mayor o igual que doce metros (12 m) medida en dirección perpendicular a la corriente desde los estribos, o a partir de una distancia de dos metros (2 m) desde las pilas.
- El puente se debe proyectar manteniendo los siguientes resguardos mínimos que se indican:

Para $T=100$ años=1,5 m.

Para $T=500$ años= 1m, salvo que en el proyecto se justifique un valor inferior.

- Para la avenida de período de retorno de 500 años (Q_p), la infraestructura propuesta no debe producir sobreelevaciones superiores a 50 cm. por lo que se debe analizar si se



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

producirá un incremento significativo de la inundabilidad, identificando si la actuación produce un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

- La sobreelevación producida por la obra para el caudal de cien años de periodo de retorno ($T=100$ años) debe ser inferior a la sobreelevación utilizada para el cálculo de dicha vía. Se debe analizar si la infraestructura lineal produce un aumento de la Zona de Flujo Preferente, así como la no afección a terceros.

Artículo 46. Medidas de protección del medio natural.

Se adoptarán las medidas de protección recogidas en el apartado 4.1.4 del Estudio Ambiental Estratégico en el que se establece el siguiente condicionado de obligado cumplimiento:

- Previamente a acometer ningún desbroce ni ningún movimiento de tierras ni ninguna otra operación en el ámbito de actuación, se llevará a cabo una prospección previa, en presencia de agentes de medio ambiente que levantarán la correspondiente acta, en aras a detectar la presencia de ejemplares de fauna silvestre nidos con huevos o pollos, o madrigueras con indicios de estar habitadas. La prospección previa se llevará a cabo también en aquellas edificaciones antiguas que hubiese y que se prevea demoler, por la posibilidad de que estén habitadas por rapaces nocturnas o por murciélagos. Si se detectase la presencia de cualquiera de los elementos descritos, se suspenderá toda actuación en el ámbito, y se dará traslado inmediato de dicha circunstancia a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, que determinará cómo operar en relación al particular.
- Las infraestructuras de saneamiento o de almacenamiento de agua que conlleven el uso de zanjas o que puedan entrañar un efecto trampa para ejemplares de fauna silvestre, deberán dotarse con rampas u otros sistemas de salida para los mismos.
- El calendario de obras se ajustará evitando que las obras que entrañen una afección directa, como la ejecución de desmontes, coincida con el período reproductor de la fauna – entre marzo y junio, ambos inclusive.
- Se favorecerá la presencia de quirópteros, y para evitar que nidifiquen en los huecos de las edificaciones, se colocarán estructuras específicas para albergar colonias de murciélagos en el ámbito de actuación, evitando que ocasionen daños o molestias de salubridad en las construcciones civiles, postes o troncos de los árboles.
- Se ubicarán cajas-nido para murciélagos arborícolas y fisurícolas como medida temporal cuando una zona carece de refugios naturales. Se recomienda tratar de conservar y fomentar la presencia de árboles viejos y secos en pie, dado que éstos constituyen los abrigos ideales para especies arborícolas y ofrecen mayor variedad de refugios que la disponible por las cajas artificiales. Los refugios a instalar presentan las siguientes características:



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- Se colocarán niales adecuados para facilitar la cohabitación de rapaces tales como lechuzas, cernícalos primilla e hirundínidos, se colocarán niales adecuados o bien se abrirán oquedades en los muros y tabiques en aquellos lugares en que se estime como más adecuado. Las cajas nido tendrán las siguientes características:

ESPECIE FAVORECIDA	NÚMERO	CARACTERÍSTICAS
Cernícalo primilla y lechuza blanca	5	Dimensiones: 50 x 34 cm 31 cm de altura Peso: 9 kg (repisa metálica incl.)

La ubicación de estas cajas nido deberá ser en el Sistema General de Espacios Libres.

Hirundínidos	5	Medidas: 25x14cm; Peso: 0,8 kg.
--------------	---	---------------------------------

La ubicación de estas cajas nido deberá ser en las instalaciones del complejo industrial.

- Se establece la obligación de limpieza periódica de las áreas más próximas a los cursos de agua, por la tendencia a acumularse basuras y residuos en las mismas, que deberán convertirse en un corredor verde entre las zonas más naturales aguas arriba y aguas abajo, así como de frontera verde o tampón que amortigüe y separe los cursos de agua de los usos industriales.
- Para favorecer la alimentación de los pájaros frugívoros hibernantes, se plantarán taxones productores de bayas, drupas y otros frutos carnosos. Se plantarán conformando setos que sirvan como lugar de refugio y alimentación de múltiples especies.
- La forestación deberá llevarse a cabo, en todo caso, con taxones autóctonos, y evitándose el empleo de los taxones que figuran en el Catálogo Español de Especies Exóticas Invasoras, desarrollado mediante el Real Decreto 630/2013.

Artículo 47. Determinaciones generales en materia de Patrimonio Histórico.

Deberá realizarse una actividad arqueológica que deberá dirigir técnico competente y que deberá contar con autorización de la Delegación Territorial de Cultura y Patrimonio Histórico en Málaga, de control de movimientos de tierra que discurra en paralelo a los trabajos de remoción del subsuelo necesario para cualquier cimentación, vial, acometida y servicios.

Los resultados de dicha actividad arqueológica, en su caso, podrán dar origen a nuevas medidas cautelares en aras a la protección del patrimonio.

Artículo 48. Medidas de protección del paisaje.

Se adoptarán las siguientes medidas de protección del paisaje:

- Durante la construcción se instalarán mallas protectoras para evitar el impacto visual y el arrastre de materiales, con el fin de proteger a las fincas y edificios colindantes, que serán retiradas finalizada las construcciones.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- Los puntos de acopios contarán con medidas de señalización adecuada, y de reducción de la visibilidad, y estarán distanciados suficientemente de las viviendas habitadas del entorno.
- Se prohíbe la acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias de cualquier naturaleza de forma incontrolada dentro del perímetro de actuación.
- Finalizados los trabajos se procederá a la eliminación de los residuos, desechos y restos de materiales empleados en la ejecución siendo entregados éstos a gestor autorizado. Así mismo se procederá a la restauración ambiental de aquellas zonas que pudieran verse afectadas por la actuación.
- Finalizadas las obras se procederá a la retirada de las instalaciones auxiliares de obra y limpieza de residuos a los vertederos adecuados.

Artículo 49. Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales.

a) Medidas para reducir el consumo de recursos hídricos.

Se adoptarán las siguientes medidas para reducir el consumo de recursos hídricos:

- * Reducir al máximo el consumo de agua.
- * Proteger el recurso, subterráneo y superficial, frente a la contaminación.
- * Incrementar el buen estado de la masa de agua subterránea evitando los vertidos incontrolados.
- * Incrementar la infiltración y reducir lo posible la impermeabilización del terreno.

b) Medidas para reducir el consumo de recursos energéticos.

Se adoptarán las siguientes medidas para reducir el consumo de recursos energéticos:

- * Se planteará una red de alumbrado público incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino, utilizando lámparas de LED uniformemente distribuidas.
- * El futuro Proyecto de Urbanización definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, accesibilidad, de infraestructuras de agua, saneamiento, energía y telecomunicaciones y las necesarias para el funcionamiento de los servicios públicos, así como el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento urbano garantizando la sostenibilidad energética de la actuación, fomentando el desarrollo de sistemas urbanos de autoconsumo y procurando la utilización de tecnologías de gestión inteligente que optimicen el funcionamiento y usos de los recursos.

Artículo 50. Medidas específicas relativas a la mitigación y adaptación al cambio climático.

Se establecen las siguientes medidas para fomentar la baja emisión de GEIS y prevenir los efectos del cambio climático a medio y largo plazo:

- a) La red viaria que se articule dentro de las parcelas objeto de estudio estará constituida por un asfalto permeable o drenante. El Proyecto de Urbanización deberá ofrecer en un mayor grado de detalle los metros cuadrados totales que compondrá dicha red viaria.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Cabe destacar que esta medida no está recomendada en zonas industriales, gasolineras o lugares en los que se acumulan cantidades de metales pesados nada despreciables, por lo que, en función del resto de usos que se integren en el ámbito, se decidirá la extensión de aplicación de esta medida.

b) Se utilizarán Acerados Absorbentes en toda la red viaria definiéndose con mayor exactitud la extensión de la aplicación de la medida en el Proyecto de Urbanización. Para ello, se empleará el pavimento de la marca EcoGRANIC.

c) Para reducir el consumo energético se establecen las siguientes medidas:

- Se utilizarán materiales de alto albedo.
- Los materiales utilizados en el diseño de la edificación deben ser en la medida de lo posible reciclables y/o reutilizables.
- Se cumplirán requerimientos de eficiencia térmica de las edificaciones y de calidad de aire en el interior de las viviendas del Código Técnico de la Edificación.
- Se incorporará en el diseño de las edificaciones, tecnología relacionada con las energías renovables. En función de la superficie de cubierta disponible, se realizarán los cálculos oportunos de número de placas fotovoltaicas a implantar y energía total producida. Esta información deberá quedar reflejada en el futuro Proyecto de Actuación.
- Se elegirán materiales que incorporen al menos un 25% de materia prima de origen reciclado pre-consumo (residuos generados en procesos industriales o productivos en los que el producto aún no ha entrado en contacto con el usuario final) o post-consumo (residuos generados por los usuarios finales y recogidos y gestionados a través de los sistemas municipales de recogida y gestión de residuos). No se deben reutilizar aquellos materiales que puedan implicar riesgo para la integridad de las personas o un mal funcionamiento de las instalaciones, como pueden ser los ascensores, componentes eléctricos, etc.

La reutilización de materiales deberá tener en cuenta la legislación vigente y garantizar el cumplimiento de las prestaciones exigidas en la normativa de aplicación. Además, deberá prestarse especial atención a los productos a los que reglamentariamente debe exigirse marcado CE, en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 542/2020, de 26 de mayo, por el que se modifican y derogan diferentes disposiciones en materia de calidad y seguridad industrial.

d) Se tomarán medidas para paliar la reducción de la biodiversidad y el aumento de sumideros de CO₂, mediante actuaciones complementarias a la ejecución de la urbanización, como el aumento de la superficie vegetal en las zonas verdes y espacios libres, seleccionando especies que se adapten fácilmente a las características climáticas de la zona.

La reforestación se llevará a cabo en el Sistema General de Espacios Libres colindante con la ZEC Río Guadalhorce, que se extiende por 112.714,18 m². Se pretende por tanto la creación de sumideros de carbono escogiendo las especies potenciales de la vegetación del entorno que, en este caso, lo ideal es que se asemejen a las especies que se encuentran en la ZEC: Río Guadalhorce, Fahalas y Pereilas.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

Se utilizarán con carácter de recomendación las siguientes especies que podrán variar en función de las consideraciones que tanto el futuro Proyecto de Urbanización como la administración competente consideren oportuno:

Especies	Densidad de plantación	Porte
<i>Populus spp</i>	0,33 ud/m ²	ARBÓREO
<i>Populus nigra</i>	0,33 ud/m ²	ARBÓREO
<i>Celtis australis</i>	0,33 ud/m ²	ARBÓREO
<i>Salix spp</i>	0,33 ud/m ²	ARBÓREO
<i>Tamarix spp</i>	0,33 ud/m ²	MATORRAL-GRAN PORTE

En cualquier caso, la elección de especies se realizará con los siguientes criterios:

- Especies autóctonas de la zona de actuación.
- Especies con gran potencial de absorción de carbono a 30 años.
- Especies de bajo requerimiento hídrico.
- Especies que sirvan de cobijo para la fauna y avifauna circundante.
- Especies que sirvan como fuente de alimentación para la fauna silvestre.

Artículo 51. Medidas para al seguimiento y vigilancia ambiental.

En este apartado se describen los métodos para el control y seguimiento de las actuaciones, de las medidas protectoras y correctoras y de las condiciones propuestas, así como, en caso de ser necesario, las recomendaciones específicas sobre los condicionantes y singularidades a considerar en los procedimientos de prevención ambiental, contempladas en el Estudio Ambiental Estratégico

a) Seguimiento ambiental de las labores de construcción asociadas al desarrollo de la actividad.

Las medidas de seguimiento relativas a las obras asociadas al desarrollo del complejo industrial, que deberán concretarse en el Proyecto de Urbanización, durante la fase de construcción para disminuir la intensidad de los impactos a llevar a cabo por el personal encargado de la ejecución del Plan de Vigilancia y Control Ambiental, relacionadas con aquellos factores medioambientales que en dicha fase se pueden ver afectados son:

POLVO.

- Realizar control periódico de los niveles de inmisión de polvo y partículas en suspensión, comprobando su inclusión dentro de los límites establecidos legalmente.
- Se ha de cuidar que los vehículos pesados que transporten materiales productores de polvo lleven correctamente colocada la lona protectora de la carga, así como que circulen a una velocidad adecuada para evitar levantamiento de polvo en los viales. Dicha velocidad dependerá del tamaño del vehículo en cuestión, pero nunca será superior a 20 km/h.
- Se ha de vigilar el respeto de la señalización de los viales específicos para el tránsito de maquinaria pesada, así como procurar que la señalización no sufra alteraciones.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

EMISIONES.

- Comprobar que toda la maquinaria utilizada ha superado la inspección técnica pertinente.
- Realizar un mantenimiento periódico de la maquinaria, así como vigilar el aspecto del humo expulsado por los tubos de escape de los motores de combustión.

RUIDO.

- Limitar el trabajo de las actividades ruidosas a la fase de ruido diurna.
- Autocontrol de las emisiones sonoras in situ.

SUELO.

- Realizar un seguimiento del deterioro de las posibles zonas afectadas por procesos de erosión.
- Comprobar que la maquinaria pesada no arrastra la tierra vegetal acumulada para procesos de revegetación o para relleno de zanjas, así como vigilar que el paso de maquinaria se produzca, siempre que sea posible, por los caminos y accesos proyectados para ello.
- Comprobar que los caminos se humedecen para evitar la inmisión de polvo y partículas en suspensión durante las obras siempre cuando es necesario para mantener los niveles bajo lo permitido.

AGUAS.

- Comprobar que las obras y los residuos generados en las obras no tiene afección sobre los cursos de agua colindantes.

RESIDUOS.

- Control de material sobrante o en desuso, para su transporte a vertederos adecuados.
- Verificar que se cumplen las medidas de prevención de la puesta en obra descritas en las medidas correctoras.

VEGETACIÓN.

- Control de la correcta ejecución de las plantaciones en las zonas verdes.
- Vigilancia de las medidas de prevención de incendios.

FAUNA.

- Se ha de controlar que no se arrojen basuras orgánicas e inorgánicas o vertidos, que puedan producir interferencias en los hábitos de la fauna local.
- Se ha de evitar molestar a las especies siempre que sea posible especialmente en la época de cría.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

- Siempre que sea posible se evitará dañar árboles, madrigueras, etc., de las especies de las zonas de mayor interés.

YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS.

- Realización durante las obras de la Actividad Arqueológica Preventiva, consistente en el Control Arqueológico de los Movimientos de Tierra.

b) Indicadores ambientales asociados al desarrollo del Complejo Industrial.

AIRE CLIMA	
EMISIÓN DE CO ₂	Reducción de emisiones de CO ₂ por unidad de generación eléctrica. Emisiones de CO ₂ evitada.
ENERGÍAS RENOVABLES	Aporte de las energías renovables / Energía Primaria Consumida. Potencia eléctrica instalada con energías renovables / Potencia total instalada. Producción de energía eléctrica con fuentes renovables / consumo neto de energía eléctrica.
EMISIONES DE GASES DE EFECTO INVERNADERO.	Porcentaje de absorción de GEI por parte del arbolado urbano.
AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA	Consumo de Energía Primaria.
AGUA	
CONSUMOS HÍDRICOS	Porcentaje de ahorro mediante la gestión del agua. Reutilización para el riego de los espacios libres.
BIODIVERSIDAD	
VEGETACIÓN, FAUNA, ECOSISTEMAS	Superficie total de áreas verdes.
PAISAJE Y PATRIMONIO	
Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación del paisaje. Número de acciones de puesta en valor de elementos del patrimonio cultural y de carácter rural. Número de acciones que han tenido en cuenta la preservación de los valores patrimoniales.	

Otros indicadores que se pueden tener también en cuenta son los recogidos en el "Sistema Municipal de Indicadores de Sostenibilidad", documento que nace de la IV Reunión del Grupo de Trabajo de Indicadores de la Red de Redes de Desarrollo Local Sostenible. Se requiere que estos indicadores que se proponen se adapten a la escala del sector de planeamiento.

Cártama, Marzo de 2026.

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

B. Planos.

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

I.- PLANOS DE INFORMACIÓN	ESCALA
I.1. SITUACIÓN TERRITORIAL Y EN ORTOFOTO	1/30.000
	1/15.000
I.2. SITUACIÓN EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA AGLOMERACIÓN URBANA DE MÁLAGA	1/70.000
	1/20.000
I.3. SITUACIÓN EN EL PLANO DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIAS DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE CÁRTAMA	1/5.000
I.4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL ATU DE NUEVA URBANIZACIÓN EN SUELO RÚSTICO	1/2.000
I.5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	1/2.000
I.6. EDIFICACIONES, USOS, VEGETACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/2.000
I.7.1 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS. SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO E INSTALACIONES RADIOELÉCTRICAS. AFECCIONES ACÚSTICAS.	1/2.000
I.7.2 SERVIDUMBRES Y AFECCIONES HIDRÁULICAS Y FERROVIARIAS	1/2.000
P.- PLANOS DE PROYECTO.	
P.1. PLANOS DE ORDENACIÓN Y RED VIARIA	
P.1.1. ZONIFICACIÓN Y PARCELARIO.	1/2.000
P.1.2. ORDENACIÓN DE VOLÚMENES.	1/2.000
P.2. PLANOS DE ORDENACIÓN	
P.2.1. SECCIONES TIPO Y APARCAMIENTOS	1/200
	1/3.000
P.2.2. ALINEACIONES Y RASANTES. REPLANTEO.	1/2.000
P.2.3. RED VIARIA. PERFILES LONGITUDINALES.	
P.2.3.1 PERFILES LONGITUDINAL. GLORIETA 4, EJE 1, GLORIETA 1 Y EJE 3	H = 1: 1.000
	V = 1: 200
P.2.3.2 PERFILES LONGITUDINAL. EJE 4, GLORIETA 3 Y EJE 6	H = 1: 1.000
	V = 1: 200
P.2.3.3 PERFILES LONGITUDINALES. EJE 7, EJE 8 Y EJE 9	H = 1: 1.000
	V = 1: 200
P.2.3.4 PERFILES LONGITUDINAL. EJE 2 Y GLORIETA 2	H = 1: 1.000
	V = 1: 200
P.2.3.5 PERFILES LONGITUDINAL. EJE 5	H = 1: 1.000
	V = 1: 200



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

P.3. PLANOS DE INFRAESTRUCTURAS.		
P.3.1. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA.		1/2.000
P.3.2. RED DE SANEAMIENTO. PLUVIALES.		1/2.000
P.3.3. RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES.		1/2.000
P.3.4 RED DE ELECTRICIDAD. DISTRIBUCIÓN MEDIA Y BAJA TENSIÓN		1/2.000
P.3.5. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.		1/2.000
P.3.6. RED DE TELECOMUNICACIONES.		1/2.000
P.3.7. RED DE GAS.		1/2.000
P.3.8. RED DE RIEGO.		1/2.000
P.4. PLANOS DE GESTIÓN.		
P.4.1. PLAN DE ETAPAS Y UNIDADES DE EJECUCIÓN.		1/2.000
P.4.2. CONEXIONES EXTERNAS		1/2.000

Cártama, Marzo de 2026

Fdo.: ÁNGEL ASENJO DÍAZ.
Arquitecto.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

C. Anejos.



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Articulación
del Territorio y Vivienda

123

ADMISIÓN A TRÁMITE
Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ANEJO 1. FICHA DE ACCESIBILIDAD.



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO *

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS DE LOS MATERIALES Y DEL EQUIPAMIENTO

Descripción de los materiales utilizados

Pavimentos de itinerarios accesibles

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de rampas

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Pavimentos de escaleras

Material:

Color:

Resbaladicidad:

Carriles reservados para el tránsito de bicicletas

Material:

Color:

☒ Se cumplen todas las condiciones de la normativa aplicable relativas a las características de los materiales empleados y la construcción de los itinerarios en los espacios urbanos. Todos aquellos elementos de equipamiento e instalaciones y el mobiliario urbano (teléfonos, ascensores, escaleras mecánicas...), cuya fabricación no depende de las personas proyectistas, deberán cumplir las condiciones de diseño que serán comprobadas por la dirección facultativa de las obras, en su caso, y acreditadas por la empresa fabricante.

☐ No se cumple alguna de las condiciones constructivas de los materiales o del equipamiento, lo que se justifica en las observaciones de la presente Ficha justificativa integrada en el proyecto o documentación técnica.

* Aprobada por la Orden de 9 de enero de 2012, por la que se aprueban los modelos de fichas y tablas justificativas del Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, aprobado por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, y las instrucciones para su cumplimentación. (BOJA nº 12, de 19 de enero de 2012)



FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

ITINERARIOS PEATONALES ACCESIBLES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
CONDICIONES GENERALES (Rgto. Art. 15. Orden TMA/851/2021 arts. 5, 12 y 46) (1)						
Ancho mínimo			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m		≥ 1,80 m
Pendiente longitudinal			≤ 6,00 %	---		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Altura libre			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura de bordillos (serán rebajados en los vados)			---	≤ 0,12 m		≤ 0,12 m
Abertura máxima de los alcorques de rejilla, y de las rejillas en registros.	☐ En itinerarios peatonales		Ø ≤ 0,016 m	Ø ≤ 0,2 m		Ø ≤ 0,016 m
	☐ En calzadas		Ø ≤ 0,016 m	---		Ø ≤ 0,016 m
Iluminación homogénea			Cumplirá RD 1890/2008	---		Cumplirá RD 1890/2008
(1) Se podrá exceptuar el cumplimiento de determinados requisitos establecidos en este documento técnico de manera excepcional y adecuadamente justificada, proponiéndose en todo caso otras soluciones de adecuación efectiva que garanticen la máxima accesibilidad y seguridad posibles y siempre de conformidad con lo dispuesto para tales casos en la normativa autonómica o local, cuando exista.						
VADOS PARA PASO PEATONES (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 20, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar	☐ Longitud ≤ 2,0m		≤ 10,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
	☐ Longitud ≤ 3,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %		≤ 8,00 %
Pendiente transversal del plano inclinado entre dos niveles a comunicar			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %
Ancho (zona libre enrasada con la calzada)			≥ 1,80 m	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Anchura franja señalizadora pavimento táctil			= 0,60-1,20 m	= 1,20 m		0,60-1,20 m
Rebaje con la calzada			0,00 – 0,40 cm	0,00 cm		0,00 – 0,40 cm
VADOS PARA PASO DE VEHÍCULOS (Rgto. Art. 16. Orden TMA/851/2021 arts. 13, 19, 45 y 46)						
Pendiente longitudinal en tramos < 3,00 m			= Itinerario peatonal	≤ 8,00 %		= Itinerario peatonal
Pendiente longitudinal en tramos ≥ 3,00 m			---	≤ 6,00 %		≤ 6,00 %
Pendiente transversal			= Itinerario peatonal	≤ 2,00 %		= Itinerario peatonal
PASOS DE PEATONES (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 21, 45 y 46)						
Anchura (zona libre enrasada con la calzada)			≥ Vado de peatones	≥ Vado de peatones		≥ Vado de peatones
Señalización en la acera	Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= 0,80-1,20 m	1,20 m		0,80-1,20 m
		Longitud	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.	= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado, ó 4 m.		= Entre la línea de fachada o elemento que delimite físicamente el itinerario peatonal accesible y el centro de la franja de advertencia del vado.
	Franja señalizadora pavimento táctil botones	Anchura	= 0,80-1,20 m	---		0,80-1,20 m
		Longitud	= Espacio de intersección	---		= Espacio de intersección
ISLETAS (Rgto. Art. 17. Orden TMA/851/2021 arts. 22, 45 y 46)						
Anchura			≥ Paso peatones	≥ 1,80 m		≥ 1,80 m
Fondo			≥ 1,80 m	≥ 1,20 m		≥ 1,80 m
Espacio libre			---	---		
Señalización en la acera	Nivel calzada (0-4 cm)	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		0,60-1,20 m
		Anchura pavimento direccional	= 0,80-1,20 m	---		0,80-1,20 m
	Nivel acerado	Fondo dos franjas pav. Botones	= 0,60-1,20 m	---		0,60-1,20 m

		Anchura pavimento direccional	Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana	---		0,80-1,20 m
2 Junio 2026						
TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
PUENTES Y PASARELAS (Rgto. Art. 19. Orden TMA/851/2021 arts. 5 y 30)						
En los pasos elevados se complementan las escaleras con rampas o ascensores						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m		≥ 1,80 m	
Altura libre		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m	
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %		≤ 6,00 %	
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %		≤ 2,00 %	
Iluminación permanente y uniforme		Cumplirá RD 1890/2008	---		Cumplirá RD 1890/2008	
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal		= Itin. peatonal	
	Longitud	---	= 0,60 m		0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)		≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						
Pasamanos. Ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.	Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m		0,65 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	
Diámetro del pasamanos		De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m		De 0,03 m a 0,045 m	
Separación entre pasamanos y paramentos		≥ 0,04 m	≥ 0,04 m		≥ 0,04 m	
Prolongación de pasamanos al final de cada tramo		= 0,30 m	---		0,30 m	
PASOS SUBTERRÁNEOS (Rgto. Art. 20. Orden TMA/851/2021 art. 5)						NO HAY
En los pasos subterráneos se complementan las escaleras con rampas, ascensores.						
Anchura libre de paso en tramos horizontales		≥ 1,80 m	≥ 1,60 m			
Altura libre en pasos subterráneos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m			
Pendiente longitudinal del itinerario peatonal		≤ 6,00 %	≤ 8,00 %			
Pendiente transversal del itinerario peatonal		≤ 2,00 %	≤ 2,00 %			
Iluminación permanente y uniforme en pasos subterráneos		Cumplirá RD 1890/2008	≥ 200 lux			
Franja señalizadora pav. táctil direccional	Anchura	---	= Itin. peatonal			
	Longitud	---	= 0,60 m			
ESCALERAS (Rgto. Art. 23. Orden TMA/851/2021 arts. 15, 30 y 46)						NO HAY
Directriz	☐ Trazado recto					
	☐ Generatriz curva. Radio	---	R ≥ 50 m			
Número de peldaños por tramo sin descansillo intermedio		3 ≤ N ≤ 12	N ≤ 10			
Peldaños	Huella	≥ 0,28 m	≥ 0,30 m			
	Contrahuella (con tabica y sin bocel)	0,13 m ≥ x ≤ 0,175 m	≤ 0,16 m			
	Relación huella / contrahuella	0,54 ≤ 2C+H ≤ 0,70	---			
	Ángulo huella / contrahuella	75° ≤ α ≤ 90°	---			
	Anchura banda señalización a 3 cm. del borde	= 0,05 m	---			
Ancho libre		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m			
Ancho mesetas		≥ Ancho escalera	≥ Ancho escalera			
Fondo mesetas		≥ 1,20 m	≥ 1,20 m			
Fondo de meseta embarque y desembarque al inicio y final de la escalera		≥ 1,20 m	≥ 1,50 m			
Circulo libre inscrito en particiones de escaleras en ángulo o las partidas		---	≥ 1,20 m			
Franja señalizadora pavimento táctil direccional	Anchura	= Anchura escalera	= Anchura			
	Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m			
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final	Altura	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m (1)			
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 cuando el desnivel sea superior a 6,00 m						



ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de

Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
0,70 m y 0,75 m
0,90 m y 1,10 m
2 Junio 2026

Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno.		Altura	Ordenación del Territorio, Urbanismo y Agenda Urbana 0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m 2 Junio 2026	De 0,90 a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en embarques y desembarques			≥ 0,30 m	---	
En escaleras de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					
ASCENSORES, TAPICES RODANTES Y ESCALERAS MECÁNICAS (Rgto. Art. 24. Orden TMA/851/2021 arts. 16, 17 y 46) NO HAY					
Ascensores	Espacio colindante libre de obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---	
	Franja pavimento táctil indicador direccional		= Anchura puerta	---	
			= 0,80-1,20 m	---	
	Altura de la botonera exterior		De 0,70 m a 1,20 m	≤1,20 m	
	Espacio entre el suelo de la cabina y el pavimento exterior		---	---	
	Precisión de nivelación		≥ 0,02 m	≥ 0,02 m	
	Puerta. Dimensión del hueco de paso libre		≥ 0,90 m	≥ 0,80 m	
	Dimensiones mínimas interiores de la cabina	☐ Una puerta	1,10 x 1,40 m	1x1,25 m	
☐ Dos puertas enfrentadas		1,10 x 1,40 m	1x 1,25 m		
☐ Dos puertas en ángulo		1,60 x 1,40 m	1x1,25 m		
Tapices rodantes	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	
		Longitud	---	---	
Escaleras mecánicas	Franja pavimento táctil indicador direccional	Anchura	---	---	
		Longitud	Los bordes de los escalones señalizados con una banda de contraste	---	
RAMPAS (Rgto. Art. 22. Orden TMA/851/2021 arts. 14, 30 y 46) NO HAY					
Se consideran rampas los planos inclinados con pendientes > 6 % excepto aquellos que forman parte de un punto de cruce con el itinerario vehicular.					
Radio en el caso de rampas de generatriz curva			---	R ≥ 50 m	
Anchura libre			≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Longitud de tramos sin descansillos (1)			≤ 9,00 m	≤ 9,00 m	
Pendiente longitudinal (1)	Tramos de longitud ≤ 3,00 m		≤ 10,00 %	≤ 10,00 %	
	Tramos de longitud > 3,00 m y ≤ 6,00 m		≤ 8,00 %	≤ 8,00 %	
	Tramos de longitud > 6,00 m hasta 9,00 m		≤ 8,00 %	≤ 6,00 %	
(1) En la columna O. TMA/851/2021 y en la columna DEC. 293/2009 (RGTO) en proyección horizontal					
Pendiente transversal			≤ 2,00 %	≤ 2,00 %	
Ancho de mesetas			Ancho de rampa	Ancho de rampa	
Fondo de mesetas y zonas de desembarque	☐ Sin cambio de dirección		≥ 1,50 m	≥ 1,50 m	
	☐ Con cambio de dirección		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
Franja señalizadora pavimento táctil direccional.		Anchura	= Anchura rampa	= Anchura meseta	
		Longitud	= 0,80-1,20 m	= 0,60 m	
Barandillas inescalables. Coincidirán con inicio y final.		Altura (1)	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	≥ 0,90 m ≥ 1,10 m	
(1) La altura será mayor o igual que 1,10 m cuando el desnivel sea superior a 6,00 m					
Pasamanos continuos. A ambos lados, sin aristas y diferenciados del entorno		Altura	0,70 m y 0,75 m 0,90 m y 1,10 m	De 0,90 m a 1,10 m	
Diámetro del pasamanos			De 0,03 m a 0,045 m	De 0,045 m a 0,05 m	
Prolongación de pasamanos en cada tramo			≥ 0,30 m	≥ 0,30 m	
En rampas de ancho ≥ 4,00 m se disponen barandillas centrales con doble pasamanos.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
EDIFICACIONES DE ASEOS DE USO PÚBLICO

Se debe rellenar el apartado correspondiente de la Ficha justificativa II. Edificios, establecimientos o instalaciones

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
OBRAS E INSTALACIONES

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
OBRAS EN INTERVENCIONES EN LA VIA PÚBLICA (Rgto. Art. 27. Orden TMA/851/2021 arts. 30, 39 y 46)						
Vallas	Separación a la zona a señalizar		---	≥ 0,50 m		≥ 0,50 m
	Altura		≥ 0,90 m	≥ 0,90 m		≥ 0,90 m
Andamios o estabilizadores de fachadas con túneles inferiores	Altura del pasamano continuo		≥ 0,90 m	---		≥ 0,90 m
	Anchura libre de obstáculos		≥ 1,80 m	≥ 0,90 m		≥ 1,80 m
	Altura libre de obstáculos		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Señalización	☐ Si invade itinerario peatonal accesible, franja de pav. táctil indicador direccional provisional. Ancho.		= 0,40 m	---		0,40 m
	Distancia entre señalizaciones luminosas de advertencia en el vallado.		≤ 50m	---		≤ 50m
	☐ Contenedores de obras	Anchura franja pintura reflectante contorno superior	---	≥ 0,10 m		≥ 0,10 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
ZONAS DE ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
RESERVA DE PLAZAS. CONDICIONES TÉCNICAS (Rgto. Art. 30. Orden TMA/851/2021 arts. 35 y 43)						
Dotación de aparcamientos accesibles			1 de cada 40 o fracción	1 cada 40 o fracción		1 de cada 40 o fracción
Dimensiones	Batería o diagonal		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		5,00 x 2,50 m + ZT (1)
	Línea		≥ 5,00 x 2,20 m + ZT (1)	---		5,00 x 2,50 m + ZT (1)
	(1) ZT: Zona de transferencia - Zona de transferencia de aparcamientos en batería o en diagonal. Zona lateral de ancho ≥ 1,50 m y longitud igual a la de la plaza. Entre dos plazas contiguas se permitirán zonas de transferencia lateral compartidas manteniendo las dimensiones mínimas descritas anteriormente. Sobre la acera posterior también existirá una zona sin obstáculos, de igual ancho que la plaza y una profundidad de 3,00 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas. - Zona de transferencia de aparcamientos en línea. Zona trasera de anchura igual a la de la plaza y longitud ≥ 3,00 m. Sobre la acera lateral también existirá una zona sin obstáculos de igual longitud que la plaza con su zona de aproximación y transferencia y un ancho de 1,50 m. Se permite que la zona de transferencia se comparta entre dos plazas.					

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO
PARQUES, JARDINES, PLAZAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

NORMATIVA			O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
REQUISITOS GENERALES (Rgto. arts. 34 y 56. Orden TMA/851/2021 arts. 7 y 26)						
Los caminos y sendas reúnen las condiciones generales para itinerarios peatonales (ver cuadro correspondiente), y además:						
Compactación de tierras			---	90 % Proctor modif.		90 % Proctor modif.
Altura libre de obstáculos			≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura mapas, planos o maquetas táctiles en zona de acceso principal.			De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm	De 0,90 a 1,20 m		De 0,90 a 1,20 m. Espacio inferior de 70x80x50 cm
Zonas de descanso	Distancia entre zonas		≤ 50,00 m	≤ 50,00 m		≤ 50,00 m
	Dotación	Banco	Obligatorio	Obligatorio		Obligatorio



ADMISIÓN A TRÁMITE

Resolución Dirección General de

Ordenación del Territorio,

Urbanismo y Agenda Urbana

2 de junio de 2026

	Resalte máximo	1,50 m x 1,00 m	0,90 m x 1,20 m	1,50 m x 1,00 m
	Orificios en áreas de uso peatonal	Ø ≥ 0,16 m	Ø ≤ 0,2 m	Enrasadas Ø ≤ 0,2 m
Rejillas	Orificios en calzadas	Ídem que anterior si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones	---	Ø ≤ 0,2 m si están situadas a ≤ 0,50 m de límite lateral externo de paso de peatones
	Distancia a paso de peatones	---	---	---

SECTORES DE JUEGOS (Orden TMA/851/2021 arts. 8 y 26)

Los sectores de juegos están conectados entre sí y con los accesos mediante itinerarios peatonales, y cumplen:

	Anchura del plano de trabajo	≥ 0,80 m	---	≥ 0,80 m
	Altura	≤ 0,85 m	---	≤ 0,85 m
Mesas de estancias	Alto	≥ 0,70 m	---	≥ 0,70 m
	Espacio libre inferior	Ancho	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
		Fondo	≥ 0,50 m	≥ 0,50 m
	Espacio libre (sin interferir con los itinerarios peatonales)	Ø ≥ 1,50 m	---	Ø ≥ 1,50 m

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
PLAYAS ACCESIBLES AL PÚBLICO EN GENERAL (Orden T/A/851/2021 arts. 5 y 9)					NO HAY
Itinerarios accesibles sobre la arena de la playa					
Itinerario accesible desde todo punto accesible de la playa hasta la orilla	Superficie horizontal al final del itinerario		≥ 1,80 x 3,40m	≥ 1,50 x 2,30 m	
	Anchura libre de itinerario		≥ 1,80 m	≥ 1,50 m	
	Pendiente	Longitudinal	≤ 6,00 %	≤ 6,00 %	
		Transversal	≤ 2,00 %	≤ 1,00 %	

FICHA I. INFRAESTRUCTURAS Y URBANISMO

MOBILIARIO URBANO

NORMATIVA		O. TMA/851/2021	DEC. 293/2009	ORDENANZA	DOC. TÉCNICA
MOBILIARIO URBANO Y ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN (Orden TMA/851/2021 arts. 23,25,26,27,28,29,32,33,34,36 y 47)					
Altura del borde inferior de elementos volados (señales, iluminación....)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m		≥ 2,20 m
Altura del suelo a la que se deben detectar los elementos de mobiliario urbano		---	---		---
Altura de pantallas que no requieran manipulación (serán legibles)		---	≥ 1,60 m		≥ 1,60 m
Distancia de elementos al límite del bordillo con calzada		≥ 0,40 m	---		≥ 0,40 m
Kioscos y puestos comerciales	Altura de tramo del mostrador adaptado		≤ 0,85 m	De 0,70 m a 0,80 m	De 0,70 m a 0,80 m
	longitud de tramo de mostrador adaptado		≥ 0,80 m	≥ 0,80 m	≥ 0,80 m
	Altura de elementos salientes (toldos...)		≥ 2,20 m	≥ 2,20 m	≥ 2,20 m
	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m	De 1,45 m a 1,75 m
Semáforos	Pulsador	Altura	De 0,80 m a 1,20 m	De 0,90 m a 1,20 m	NO HAY
		Distancia al límite de paso peatones	≤ 1,50 m	---	NO HAY
		Diámetro pulsador	---	---	NO HAY
Máquinas expendedora se informativas, cajeros	Espacio frontal sin invadir itinerario peatonal		---	---	NO HAY
	Altura dispositivos manipulables		De 0,80 m a 1,20 m	≤ 1,20 m	NO HAY

automáticos , teléfonos públicos y otros elementos.	Altura pantalla		De 0,80 m a 1,20 m	---		NO HAY	
	Inclinación pantalla		Entre 15 y 30º	---		NO HAY	
	Repisa en teléfonos públicos. Altura hueco libre bajo la misma.		---	≤ 0,80 m		NO HAY	
Papeleras y buzones	Altura boca papeleras		De 0,70 a 0,90 m	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 0,90 m	
	Altura boca buzón		---	De 0,70 a 1,20 m		De 0,70 a 1,20 m	
Fuentes bebederas	Altura caño o grifo		De 0,80 a 0,90 m	---		De 0,80 a 0,90 m	
	Área utilización libre obstáculos		Ø ≥ 1,50 m	---		Ø ≥ 1,50 m	
	Anchura franja pavimento circundante		---	≥ 0,50 m		≥ 0,50 m	
Cabinas de aseo público accesibles	Dotación de aseos públicos accesibles (en el caso de que existan)		1 de cada 10 o fracción	---		NO HAY	
	Espacio libre no barrido por las puertas		Ø ≥ 1,50 m	---		NO HAY	
	Anchura libre de hueco de paso		≥ 0,80 m	---		NO HAY	
	Altura interior de cabina		≥ 2,20 m	---		NO HAY	
	Altura de lavabo (sin pedestal)		≤ 0,85 m	---		NO HAY	
	Inodoro	Espacio lateral libre al inodoro		≥ 0,80 m	---		NO HAY
		Altura del inodoro		De 0,45 a 0,50 m	---		NO HAY
		Barras de apoyo	Altura	De 0,70 a 0,75 m	---		NO HAY
			Longitud	≥ 0,70 m	---		NO HAY
	Altura de mecanismos		≤ 0,95 m	---		NO HAY	
	Ducha	Altura del asiento (40-45 x 40 cm)		De 0,45 m a 0,50 m	---		NO HAY
		Espacio lateral transferencia (1,20 m de fondo)		≥ 0,80 m	---		NO HAY
Bancos accesibles	Dotación mínima		1 de cada 5 o fracción	1 cada 10 o fracción		1 de cada 5 o fracción	
	Altura asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,43 m a 0,46 m		De 0,40 m a 0,45 m	
	Profundidad asiento		De 0,40 m a 0,45 m	De 0,40 m a 0,45 m		De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura respaldo		≥ 0,45 m	De 0,40 m a 0,50 m		De 0,40 m a 0,45 m	
	Altura reposabrazos respecto del asiento		---	De 0,18 m a 0,20 m		De 0,18 m a 0,20 m	
	Ángulo inclinación asiento-respaldo		---	≤ 105º		≤ 105º	
	Dimensión soporte región lumbar		---	≥ 15 cm		≥ 15 cm	
	Espacio libre al lado del banco		≥ Ø 1,50 m a un lado	≥ 0,80 x 1,20 m		≥ Ø 1,50 m a un lado	
	Espacio libre en el frontal del banco		≥ 0,60 m	---		≥ 0,60 m	
Bolardos (1)	Separación entre bolardos		---	≥ 1,20 m		≥ 1,20 m	
	Diámetro		≥ 0,10 m	---		≥ 0,10 m	
	Altura		De 0,75 m a 1,00 m	≥ 0,70 m		De 0,75 m a 1,00 m	
	(1) Sin cadenas. Señalizados con una franja reflectante en coronación y en el tramo superior del fuste.						
Paradas de autobuses (2)	Altura información básica		---	De 1,45 m a 1,75 m		NO HAY	
	Altura libre bajo la marquesina		---	≥ 2,20 m		NO HAY	
	(2) Cumplirán además con lo dispuesto en el R.D. 1544/2007, de 23 de noviembre, por el que se regulan las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con discapacidad.						
Contenedores de residuos	Enterrados	Altura de boca	De 0,70 a 0,90 m	---		De 0,70 a 0,90 m	
	No enterrados	Altura parte inferior boca	0,70 – 1,20 m	---		0,70 – 1,20 m	
		Altura de elementos manipulables	0,80 – 1,20 m	---		0,80 – 1,20 m	



OBSERVACIONES

DECLARACIÓN DE CIRCUNSTANCIAS SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA

☒ Se cumplen todas las prescripciones de la normativa aplicable.

☐ Se trata de una actuación a realizar en un espacio público, infraestructura o urbanización existente y no se puede cumplir alguna prescripción específica de la normativa aplicable debido a las condiciones físicas del terreno o de la propia construcción o cualquier otro condicionante de tipo histórico, artístico, medioambiental o normativo, que imposibilitan el total cumplimiento de las disposiciones.

☐ En el apartado "Observaciones" de la presente Ficha justificativa se indican, concretamente y de manera motivada, los artículos o apartados de cada normativa que resultan de imposible cumplimiento y, en su caso, las soluciones que se propone adoptar. Todo ello se fundamenta en la documentación gráfica pertinente que acompaña a la memoria. En dicha documentación gráfica se localizan e identifican los parámetros o prescripciones que no se pueden cumplir, mediante las especificaciones oportunas, así como las soluciones propuestas.

☐ En cualquier caso, aun cuando resulta inviable el cumplimiento estricto de determinados preceptos, se mejoran las condiciones de accesibilidad preexistentes, para la cual se disponen, siempre que ha resultado posible, ayudas técnicas. Al efecto, se incluye en la memoria del proyecto, la descripción detallada de las características de las ayudas técnicas adoptadas, junto con sus detalles gráficos y las certificaciones de conformidad u homologaciones necesarias que garanticen sus condiciones de seguridad.

No obstante, la imposibilidad del cumplimiento de determinadas exigencias no exime del cumplimiento del resto, de cuya consideración la presente Ficha justificativa es documento acreditativo.



JUNTA DE ANDALUCÍA
Consejería de Fomento, Articulación
del Territorio y Vivienda

ADMISIÓN A TRÁMITE
Resolución Dirección General de
Ordenación del Territorio,
Urbanismo y Agenda Urbana
2 Junio 2026

Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ANEJO 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.



Cártama Estación | Proyecto de Actuación Autonómico

ANEJO 2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS.

En este Anejo aportamos una relación de los propietarios incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación Autonómico con los domicilios conocidos de los mismos, así como las certificaciones catastrales obtenidas para su identificación.

Aquellas parcelas pertenecientes a las entidades Almacenes Frigoríficos Cártama, S.A. (AFRICASA) y Tripera Española, S.A. se encuentran actualmente en proceso de transmisión a la entidad Frigoríficos Andaluces de Conservas de Carne, S.A. (FACCSA) pertenecientes todas ellas al mismo grupo empresarial.



PARCELA	PARCELA CATASTRAL POLÍGONO 10	PROPIETARIO	DOMICILIO
1	9003	CAUCE DE LA FABRICA RUBILA. MINISTERIO PARA LA TRANSICIÓN ECOLÓGICA Y EL RETO DEMOGRÁFICO	Plaza San Juan de la Cruz, 10. 28003 Madrid.
2	2	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
3	3	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
4	4	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
5	5	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
6	6	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
7	7	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
8	8	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
9a	9	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
9b			
10	10	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
11	11		
12	12	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
13	13	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
14	14	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
15	15	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
16	16	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
17	17	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
18	18	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
19	19	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
20	20	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
21	21	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2, 29580, Cártama Estación, Málaga
22	22	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
23	23	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
24	24	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga

PARCELA	PARCELA CATASTRAL POLÍGONO 10	PROPIETARIO	DOMICILIO
25	25	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
26	26	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
27	27	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2, 29580, Cártama Estación, Málaga
28	28		
29	29		
30	30		
31.a	31	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
31.b			
32	32	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
33.a	33	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2.,29580, Cártama Estación, Málaga
33.b			
34.a	34	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
34.b	252	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	
35.a	35	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2, 29580, Cártama Estación, Málaga
35.b			
36	36	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
37	37	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
38	38		
39	39		
40	40		
41	41		
42	42	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga

PARCELA	PARCELA CATASTRAL POLÍGONO 10	PROPIETARIO	DOMICILIO
43	43	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
44	44	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
45	45	ENSENADA DE AJAX, S.L.	Calle Archidona, 14. 29580 Cártama. Málaga.
46	46	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
47.a	47		
47.b	251		
48	48		
49	49		
50	50	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
51	51	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
52	52	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
53	188		
54	189		
55	190	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
56	191	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
57	213	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
58	215	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
59	216	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
60	217	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
61	218	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
62.a	219	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2, 29580, Cártama Estación, Málaga
62.b			

PARCELA	PARCELA CATASTRAL POLÍGONO 10	PROPIETARIO	DOMICILIO
63	220	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
64	222	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
65	223	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
66	225	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
67	226	FRIGORÍFICOS ANDALUCES DE CONSERVAS DE CARNE, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
68	227	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
69	240		
70	9053	MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN	Plaza San Juan de la Cruz, 10. 28003 Madrid.
71	9054	MINISTERIO DE AGRICULTURA, PESCA Y ALIMENTACIÓN	Plaza San Juan de la Cruz, 10. 28003 Madrid.
72	VIARIO- CALLE CERERÍA	AYTO. DE CÁRTAMA	Calle Rey Juan Carlos I, 62, 29570 Cártama, Málaga
73	VIARIO- CALLE CERERÍA	AYTO. DE CÁRTAMA	Calle Rey Juan Carlos I, 62, 29570 Cártama, Málaga
74	6466101UF5666N0001QY	TRIPERA ESPAÑOLA, S.A.	Plaza Prolongo, 2. 29580, Cártama Estación, Málaga
75	6466102UF5666N0001PY	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
76	6466103UF5666N0001LY	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
77	6466104UF5666N0001TY	AYTO. DE CÁRTAMA	Calle Rey Juan Carlos I, 62, 29570 Cártama, Málaga
78	6466105UF5666N0001FY	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
79	6466107UF5666N0001OY	AYTO. DE CÁRTAMA	Calle Rey Juan Carlos I, 62, 29570 Cártama, Málaga
80	6566101UF5666N0001HY	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
81	6466106UF5666N0001MY	ALMACENES FRIGORÍFICOS CÁRTAMA, S.A.	Calle Carmen Juanola, 24. Estación de Cártama. 29580 Cártama. Málaga
82	VIARIO	AYTO. DE CÁRTAMA	Calle Rey Juan Carlos I, 62, 29570 Cártama, Málaga
TOTAL ÁMBITO DE ACTUACIÓN			