



**MODIFICACIÓN DEL TÍTULO 3º ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN  
PARCIAL CA.10 “AMPLIACIÓN PTA” .- PLANEAMIENTO APROBADO PA-  
CA.9 (97) EN EL PGOU 2011**

**MARZO 2024**

**Expediente PL 57 /23**



## **MODIFICACIÓN DEL TÍTULO 3º ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL CA.10 “AMPLIACIÓN PTA” .- PLANEAMIENTO APROBADO PA-CA.9 (97) EN EL PGOU 2011**

En aplicación del art 62 de la **Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía**, así como del art. 85 del **Reglamento General**, y conforme a las reglas particulares de documentación y procedimiento del art. 121 del Reglamento General, la presente modificación de la Normativa del **PLAN PARCIAL CA.10 “AMPLIACIÓN PTA”**, en función de su alcance y determinaciones, contiene los siguientes documentos:

- a) **MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- b) **NORMATIVA URBANÍSTICA**
- c) **ANEXOS**

### **A) MEMORIA JUSTIFICATIVA**

---

#### 1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

Con fecha 21 de diciembre de 2023 se recibe por registro electrónico escrito presentado por Parque Tecnológico de Andalucía, SA en el que solicitan una modificación puntual de las ordenanzas aplicables al Sector SUS-CA.10 de la 1º Fase de ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía, denominado como PA-CA.9(97) en el PGOU vigente.

Se fundamenta dicha solicitud en los siguientes términos:

Se solicita a la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Málaga que realice una modificación puntual de las ordenanzas aplicables al Sector SUS-CA.10 de la 1º Fase de ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía de forma que se lleve a cabo mediante Estudio de Detalle la necesaria redistribución de la edificabilidad y ocupación de parcelas antes referidas, sin en ningún caso alterar el aprovechamiento general del sector, incluso la agregación de parcelas discontinuas con índices de edificabilidad distintos entre ellas de forma que pueda realizarse el Proyecto IMEC FAB 5 en Málaga TechPark y otros proyectos similares.



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

Con fecha 4 de marzo de 2024 se recibe por registro electrónico escrito presentado por Parque Tecnológico de Andalucía, SA como continuación de la solicitud realizada el 21 de diciembre de 2023 en el que se solicita lo siguiente:

Que, como continuación de la solicitud realizada el 21 de diciembre de 2023 para que por parte de esa Gerencia se apruebe una modificación puntual de las ordenanzas aplicables para las Parcelas I+DR5 e I+DP 1, I+DP 2, I+DP 3 e I+DP 4 del Sector SUS-CA.10 (1º Fase de ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía), que habiliten el que se pueda redistribuir la edificabilidad y ocupación de las referidas parcelas, sin alterar el aprovechamiento general del sector e incluso la agregación de parcelas discontinuas con índices de edificabilidad distintos entre ellas, y, por ello, puede realizarse el Proyecto IMEC FAB 5 en Málaga TechPark, por medio del presente venimos a presentar MEMORIA TÉCNICA suscrita por la firma HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P. (documento Febrero 2024 que se une como documento nº 1 y documentos anexos ) que permita aprobar por esa Gerencia de Urbanismo la modificación de la ordenanza referida previa la tramitación correspondiente.

El objeto de la solicitud es viabilizar la implantación del Proyecto IMEC FAB 5 en Málaga TechPark.

En el escrito presentado por el Parque Tecnológico de Andalucía con fecha 21 de diciembre de 2023 se describe pormenorizadamente la importancia que representa a nivel nacional, autonómico y local la implantación de este proyecto.

Según se especifica en dicho escrito: El IMEC (Interuniversity Microelectronics Centre), con sede en Lovaina, Bélgica, se dedica a la investigación y desarrollo en nanoelectrónica, fotónica, tecnologías de información y comunicación y sistemas de energía sostenible.

Cuenta con más de 5.000 investigadores de 95 países y más de 600 socios industriales, lo que lo convierte en uno de los mayores centros de investigación en microelectrónica a nivel mundial.

Málaga es en este momento la ciudad española elegida por IMEC para analizar la viabilidad de albergar su segundo centro de fabricación e I+D en Europa, que se constituirá como el único centro de este tipo del IMEC fuera de Lovaina (Bélgica), en el que se ubica la sede principal de IMEC.

La instalación de IMEC en Andalucía - Málaga supone:

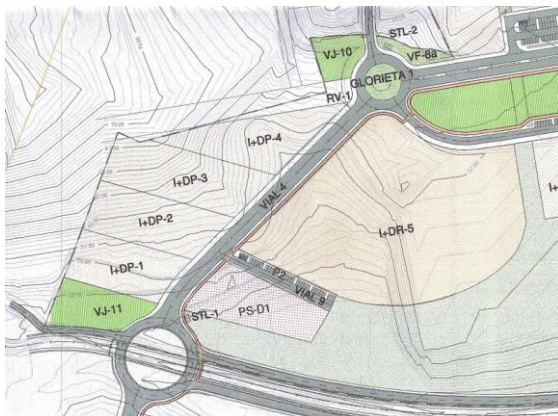
- Impulso de un ecosistema fuerte con un alcance global, ya que reúne a los actores más grandes de la industria, dando lugar a la creación de miles de puestos de trabajo altamente cualificados.
- IMEC actúa como tractor de un fuerte ecosistema de innovación con la creación de start-ups locales, colaboraciones con institutos académicos y universidades y el acceso de las pymes a las últimas tecnologías.
- La instalación de IMEC en Andalucía-Málaga impulsaría el crecimiento tecnológico y económico de la región, creando nuevas oportunidades para las empresas y emprendedores locales y también situaría a Málaga en el mapa mundial de semiconductores.

Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- IMEC tiene una sólida reputación y reconocimiento de marca. El Proyecto facilitará la atracción de nuevas y adicionales oportunidades de inversión e investigación.
- Con el auge de la era digital, existe una creciente demanda de funcionalidad digital avanzada y la región puede convertirse en un centro de atracción para las empresas emergentes. La instalación apoyará la creación de un ecosistema centrado en el mundo digital con aplicaciones en seguridad, automoción, salud y ciencias de la vida.
- Al proporcionar una plataforma para la investigación y el desarrollo, permitiría la creación de nuevas ideas y tecnologías, lo que conduciría al crecimiento de la propiedad intelectual y el ecosistema de innovación de la región, impulsando la economía local.
- El sector tecnológico es una industria de alto crecimiento, y la creación de una instalación de este tipo requiere de profesionales altamente calificados, desde ingenieros hasta técnicos, investigadores y diseñadores. Esto crearía nuevas oportunidades de empleo para el talento local y atraería a Málaga talento de todo el mundo, lo que ayudaría a reducir la fuga de cerebros y a retener el talento en la región.
- La demanda de chips impulsaría el crecimiento de las cadenas de suministro locales, creando nuevas oportunidades de negocio e impulsando el crecimiento económico de la región.
- La asociación con IMEC daría a Andalucía y a Málaga acceso a oportunidades de financiación y apoyo de la Comisión Europea. IMEC es un socio líder en varios proyectos europeos de investigación e innovación. Esto proporcionaría acceso a una serie de recursos, incluidos los conocimientos especializados, los conocimientos y las oportunidades de transferencia de tecnología.

## 2. DETERMINACIONES DEL PLAN PARCIAL VIGENTE

La Propuesta presentada por el Parque Tecnológico de Andalucía, SA. afecta a las parcelas denominadas I+DR-5, I+DP-1, I+DP-2, I+DP-3, I+DP-4 según la imagen adjunta del Texto Refundido del Plan Parcial, aprobado definitivamente con fecha 9 de junio de 2019.



Texto Refundido del Plan Parcial



PGOU 2011



A continuación se especifican los parámetros urbanísticos de las ordenanzas vigentes:

**I+DR-5:** 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 50% de ocupación, max 20% accesos/zona de servicio y min 25% área ajardinada. Altura total max 15 m .

**I+DP:** 0,671 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s y 35% de ocupación, max 30% accesos/zona de servicio y min 35% área ajardinada. Altura total max 10 m .

### 3.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS PARÁMETROS VIGENTES Y MODIFICACIÓN PROPUESTA

En las siguientes tablas se especifican los parámetros urbanísticos de las ordenanzas vigentes en comparación con los requeridos para la implantación del Proyecto IMEC FAB 5:

#### **.3.1 Edificabilidad.**

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Plan Parcial vigente		Modificación Propuesta		
		Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Edificabilidad Índice m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t	Edificabilidad Índice m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s
<b>I+DR-5</b>	27.029,60	18.650,42	0,690	27.029,60	27.500,00	1,017
<b>I+DP-1</b>	4.091,64	2.745,49	0,671			
<b>I+DP-2</b>	4.971,70	3.336,01	0,671			
<b>I+DP-3</b>	5.833,96	3.914,59	0,671			
<b>I+DP-4</b>	4.807,50	3.225,83	0,671			
	46.734,40	31.872,34		46.734,40	31.872,34	

Según la normativa del Plan parcial art. 19.1, para la ordenanza I+DP la parcela máx es la manzana. La manzana según art. 12.2.13 del PGOU vigente se define como: “superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad continuas”. por lo que se estima que sería admisible la agregación parcelaria de las parcelas I+DP que conforman la manzana completa de 19.704,8 m<sup>2</sup>.

INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO					
I+DR	I+DR-5		27.029,60	0,69	18.650,42
I+DP	I+DP-1		4.091,64	0,671	2.745,49
	I+DP-2		4.971,70	0,671	3.336,01
	I+DP-3		5.833,96	0,671	3.914,59
	I+DP-4		4.807,50	0,671	3.225,83
	I+D-15		3.166,34	0,60	1.899,80
	I+D-16		3.166,17	0,60	1.899,70



El nuevo cuadro de zonificación quedaría de la siguiente forma:

Denominación y Usos	Superficie m2	Índice de edificabilidad m2t/m2s	Superficie edificable m2t
I+DR-5	27.029,60	1,017	27.500,00
I+DP	19.704,80	0,222	4.372,34
	46.734,40		31.872,34

### 3.2 Ocupación

Parcela	Superficie m2	Plan Parcial vigente				Modificación Propuesta			
		Edificabilidad m2t	Ocupación edificación Max	Superficie max. accesos	Superficie min. área ajardinada	Edificabilidad m2t	Ocupación edificación Max	Superficie max. accesos*	Superficie min. área ajardinada
I+DR-5	27.029,60	18.650,42	50%	20%	25%	27.500,00	50%		15%
I+DP-1	4.091,64	13.221,92	35%	30%	35%	4.372,34	35%		50%
I+DP-2	4.971,70								
I+DP-3	5.833,96								
I+DP-4	4.807,50								
	46.734,40	31.872,34				31.872,34			

Se mantiene la ocupación max de la edificación prevista en I+DR-5, I-DP. Se elimina el parámetro de ocupación max de accesos y servicios al objeto de flexibilizar la implantación de viario necesario en el interior de las parcelas que será el residual del ocupado por la edificación y del área libre ajardinada. Se compensa la superficie libre ajardinada entre ambas parcelas

### 3.3 Altura

	Plan Parcial vigente		Modificación Propuesta	
	Altura reguladora max	Altura total max	Altura reguladora max	Altura total max
I+DR-5	12 m	15 m	34 m	34 m
I+DP	8 m	10 m	8 m	10 m

En apartado 4.2 Memoria técnica aportada (febrero 2024) se justifica pormenorizadamente la necesidad de que la sala técnica sea un edificio de tres plantas con una altura aproximada a 32 m.



### **3.4 Aparcamientos**

Se propone la modificación de los artículos 19.10 y 21.9 de las ordenanzas del Plan Parcial para actualizar las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento y adaptarlas a lo exigido por el PGOU vigente. También se plantea modificar el artículo 21.9 para adecuar el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas para la parcela I+DR-5 a las necesitadas para el desarrollo de su actividad. En concreto se propone reducir la dotación de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos a 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. Se mantiene la redacción del art.19.10 para no afectar a la normativa del resto de parcelas I+D.

### **3.5 Cerramientos de parcela**

Se propone modificar el art. 21.7 para permitir por razones técnicas y de seguridad debidamente justificadas el cerramiento en la ordenanza I+ DR.

No obstante, las soluciones concretas de dicho cerramiento que se incluyen en la Memoria Técnica aportada no se incorporan a la normativa del Plan Parcial y serán propuestas a iniciativa del órgano Gestor del Parque Tecnológico en el trámite de la correspondiente licencia.

### **3.6 Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento**

Según se justifica en Memoria Técnica aportada, *“Para gestionar la carga y descarga de productos y su posterior transporte interno dentro de la parcela, se requiere que el entorno próximo de la Sala Limpia, al igual que la mayor parte de la explanación de maniobra y los viales internos deben estar a la misma cota, evitando de cualquier modo pendientes que dificulten esas actividades”*.

Para ello es preciso la modificación del art. 21.8 de las ordenanzas para permitir que los movimientos de tierra ya permitidos en el interior de la parcela de hasta  $\pm 2,5$  m puedan ejecutarse también en el borde de la misma.

### **3.7 Desafectación del Dominio Público**

Se proponen dos desafectaciones del dominio público, para posibilitar la unidad funcional y reforzar la sostenibilidad de todas las edificaciones que componen el complejo de Investigación y Desarrollo IMEC Fab5 (pues se plantea distribución de energía a través de las conexiones entre las edificaciones de cada parcela). De un lado, sería para posibilitar la conexión de instalaciones bajo el vial C/ Bill Gates entre las



parcelas I+DP e I+DR-5. De otro, para posibilitar la conexión entre las Parcelas I+DR5 y PS- D1, tanto mediante una pasarela elevada como bajo el vial 9 entre las parcelas PS-D1 y la parcela I+DR-5.

En relación a las conexiones con la parcela PS-D1, debe informarse que se trata de una parcela dotacional pública y por lo tanto actualmente no puede adscribirse al complejo de Investigación y Desarrollo IMEC Fab5, ni corresponde establecer a priori ningún tipo de condicionantes sobre ella.

Respecto a las conexiones de instalaciones bajo el vial C/ Bill Gates entre las parcelas I+ DP e I+DR-5 se propone la desafectación del dominio público de una porción de 10 m longitudinales del vial C/ Bill Gates a la altura I+ DR.-5. Tras consultar con el Departamento de Arquitectura de esta Gerencia, se estima que el procedimiento que permita la conexión de instalaciones puede ser el establecimiento de la servidumbre correspondiente.

No obstante se incluye un nuevo artículo 23 en la ordenanza I+DR-5 en el que se especifica lo siguiente:

Excepcionalmente , por motivos de funcionalidad debidamente justificados y a petición del Órgano Gestor del Parque Tecnológico y según el procedimiento que se estime por el Servicio Jurídico de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento, podran establecerse conexiones en dominio público, bajo rasante y mediante pasarelas voladas entre la parcela I+DR-5 y parcelas del entorno, siempre que no afecten negativamente a la funcionalidad de los viales públicos limitrofes ni a las infraestructuras urbanas que discurran bajo los mismos.

### **3.8 Uso dominante. Art.22.1**

Por otra parte y para posibilitar la unidad funcional de todas las parcelas que componen el complejo de Investigación y Desarrollo IMEC Fab5, se estima que el uso dominante pueda ser I+DP también en la parcela I+DR-5 sin necesidad de tramitar Estudio de Detalle.





## **B) NORMATIVA**

### **1. NORMATIVA PLAN PARCIAL VIGENTE**

#### **CAPÍTULO 6.- ZONA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO I + D.**

##### **Artículo 18.- Definición y objetivos.**

Constituye la zona básica del Parque Tecnológico, donde serán instalaciones más ligadas a su destino principal.

Es por tanto la zona en la que más han de cuidarse las características propias de un Parque Tecnológico, de baja ocupación y de gran cuidado paisajístico, tanto en su edificación como en su urbanización y ajardinamiento interno.

Este cuidado se acrecienta por su situación en los bordes de la meseta central, con doble orientación hacia los parques centrales y el verde forestal periférico le confieren un verdadero carácter de fachada urbana perceptible desde amplias zonas del Parque actual.

##### **Artículo 19.- Condiciones de ordenación y edificación.**

###### **19.1.- Parcelación.**

Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>. Frente mínimo a vial: 20 m.

Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de Ø 30 m. Superficie máxima: la manzana.

###### **19.2.- División horizontal de las parcelas.**

En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Sea concedido el permiso por parte del órgano Gestor del Parque en base a la pertinencia de la promoción.
- b) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.



- c) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y esos que afectan a este tipo de zonas.
- d) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, d tramitar un proyecto único para una actuación única.
- e) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las sean éstas áreas ajardinadas, accesos o aparcamientos.
- f) La superficie de techo mínima, según los criterios de contabilidad de edificabilidad Urbanística, será de 100 m<sup>2</sup> por propiedad.
- g) En las transmisiones a terceros deberán figurar como cláusulas expresas de rescisión de contrato con el Órgano Gestor del Parque los incumplimientos de las condiciones de uso del artículo 46 de esta Normativa.
- h) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por lo requerido por el Órgano Gestor del Parque; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por el Órgano Gestor del Parque.

### **19.3.- Edificabilidad.**

Edificabilidad neta máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### **19.4.- Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación 35%.
- Superficie máxima ocupada por aparcamiento, accesos y cualquier otra área de servicio 30%.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 35%.



### **19.5.- Alturas.**

- Altura reguladora máxima: 8 m.
  - Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el art. 197.2 del PGOU: 10m
- La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.
- Altura libre mínima: 2,70 m.

### **19.6.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal: 10 m

Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5 m.

Separación a linderos privados: 5 m.

### **19.7.- Condiciones de composición de la edificación.**

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región, a los que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.
2. La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
- 3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.
- 4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
- 5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.



### **19.8.- Cerramiento de parcela.**

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del órgano Gestor del Parque.

Para señalar los linderos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

### **19.9.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.**

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a +2;50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

#### **2.- Ajardinamiento.**

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Asimismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...



Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

#### **19.10.- Aparcamientos.**

- N° mínimo de plazas por parcela: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>, que deberán ubicarse en el interior interior de la parcela. Este número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según la actividad. Podrán ubicarse en cualquier planta de la edificación, con preferencia en sótano y a excepción de la cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del PGOU. Si el uso de la parcela tiene uso múltiple deberá bajarse el ratio a 1 plaza cada 30 m<sup>2</sup>.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las provisiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos, de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contra incendios y de mantenimiento.

-En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

#### **19.11.- Anuncios Publicitarios.**

##### 1.- Carteles de Obra.-

Se permite el anuncio de los promotores, la futura actividad, la empresa constructora ejecutora de las obras, los técnicos responsables de obra, etc. Su diseño, está normalizado y se le entrega a la empresa compradora de la correspondiente parcela en el momento de su adquisición.

Se utilizarán solamente durante la ejecución de la obra, quitándose a su terminación.



## **2.- Carteles indicadores de la empresa.**

Se autorizarán solamente en fachadas o a pie de parcela indicándose la razón social o comercial de dicha empresa, no autorizándose ningún tipo de rótulo con fin comercial (se venda, se alquila, fabricación de..., etc.). Solamente aquellos locales destinados a usos comunitarios (cafeterías, restaurantes, bancos, estanco, etc.) pueden anunciarse con un simple rótulo de su uso y denominación.

En ningún caso, estos últimos deben sobrepasar en tamaño el autorizado para la indicación de razones sociales.

Deberán diseñarse integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m<sup>2</sup>, ni deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

En los edificios multipropiedad, todos los carteles deben estar normalizados y conformes con la respectiva Comunidad de Propietarios, así como haber obtenido el informe favorable de la Sociedad Gestora de la E.U.C. El tamaño máximo a utilizar por cada empresa instalada en estos edificios no deberá sobrepasar la superficie de 1,00 m<sup>2</sup>.

**19.12.-** Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle y Ordenación de volúmenes con carácter previo a la edificación cuando, por causa justificada a juicio del Órgano Gestor del Parque, la singularidad del Proyecto exija la modificación de los parámetros de altura, separaciones a linderos públicos y separaciones a linderos privados, en este último caso siempre que exista acuerdo con colindantes. No podrán ser objeto de modificación mediante Estudio de Detalle los parámetros de edificabilidad y ocupación sobre las parcelas edificables.

## **Artículo 20.- Condiciones de Uso.**

Solo se admiten los usos siguientes, en relación a los artículos 51 a 54 del PGOU:

### **20.1.- Uso dominante.**

Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías.



Para garantizar dicho carácter será preceptivo aportar en la petición de licencia de obras, un informe avalado por el Órgano competente, en el que se muestren los efectos derivados de la implantación de la actividad, y particularmente su condición investigadora de altas tecnologías.

Y ello con independencia de las circunstancias de transmisión o alquiler de propiedad que figuren en los respectivos contratos en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Bases y Estatutos de la entidad gestora Parque Tecnológico de Andalucía, SA.

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2º categoría sin limitación de potencia del artículo 65 del PGOU y que no podrán, por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

Se establece la subcalificación, I + DP en determinadas parcelas, donde podrán considerarse como usos admisibles el de oficina, e industria, destinando una edificabilidad mínima del 30% de la que se ejecute para uso de Investigación y Desarrollo. Su edificabilidad máxima será de 0,671 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

## **20.2.- Usos complementarios.**

Se admiten siempre que además de responder a dicho concepto del artículo

52.b) de la Normativa del PGOU, guarden estrecha relación con el uso dominante y sea imprescindible para su correcto desenvolvimiento.

Según la clasificación del artículo 54 del PGOU se incluyen en esta categoría:

### **Nº 3.- Aparcamiento. Nº 15.- Zonas Verdes.**

## **20.3.- Usos compatibles.**

Deberá aplicarse la definición del artículo 52.c) del PGOU y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

Nº 1.- Vivienda (del guarda exclusivamente).

Nº 2.- Viario.

Nº 4.- Oficinas.



Nº 5.- Industria de 2a categoría según definición del Art. 65 de la Normativa del PGOU.

Nº 8.- Hostelería (al servicio del personal del centro).

Nº 10.- Recreativo (al servicio del personal del centro).

Nº 11.- Asistencia Sanitaria (al servicio del personal del centro).

Nº 13.- Cultural (tipo biblioteca y archivos).

Nº 14.- Religioso (al servicio del personal del centro).

Nº 16.- Deportivo (al servicio del personal del centro).

Nº 17.- Protección (en caso de alto riesgo de accidentes).

Nº 18.- Agrícola (sólo como actividad propia de investigación).

#### **20.4.- Usos prohibidos.**

Según lo que establece el artículo 52.d) de la Normativa del PGOU.

Nº 5.- Comercial.

Nº 7.- Hotelero.

Nº 9.- Alojamiento comunitario.

Nº 12.- Educativo.

Nº 19.- Extractivo.

Nº 20.- Cementerios.

Nº 21.- Campings





## **CAPÍTULO 7.- ZONA DE RESERVA (I + DR).**

### **Artículo 21.- Condiciones de ordenación y edificación.**

#### **21.1.- Parcelación.**

Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>

Frente mínimo a vial: 30 m.

Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de Ø 50 m.

#### **21.2.- Edificabilidad.**

Edificabilidad neta máxima: 0,69 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### **21.3.- Ocupación.**

Superficie máxima ocupada por la edificación: 50%.

-Superficie máxima por aparcamientos, accesos y cualquier otra área de servicio: 20 %.

-Superficie mínima de áreas ajardinadas: 25%.

#### **21.4. - Alturas.**

-Altura reguladora máxima: 12 m.

-Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 197.2 del PGOU: 15 m

La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La alteración de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo, y razones técnicas derivadas de la actividad a desarrollar.

-Altura libre mínima: 2,70 m.



### **21.5.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal: 10 m.

Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5 m.

Separación a linderos privados: 5 m.

Separación mínima al cerramiento externo del Parque: 20 m.

### **21.6.- Condiciones de composición de la edificación.**

1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad con texturas y disposición ajenas al tipo "nave industrial".

4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

### **21.7.- Cerramientos de parcela.**

- Se prohíba el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, que no haya sido diseñado previamente con carácter unitario para todo el Parque.

Para señalar estos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos a muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.



### **21.8.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.**

Para esta ordenanza se estará a lo dispuesto en el apartado 19.9 subapartados 1 y 2 del Artículo 19 anterior.

### **21.9.- Aparcamientos.**

Nº mínimo de plazas por parcela: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos.

Este número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según la actividad.'

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante\* setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de. 4,50x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos, de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y de mantenimiento.

Podrà autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del PGOU.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

### **21.10.- Anuncios Publicitarios.**

Para esta ordenanza se estará a lo dispuesto en los apartados 19.11 subapartados 1 y 2, y 19.12 del Artículo 19 anterior.

### **Artículo 22.- Condiciones de Uso.**

Se establece la siguiente jerarquía en relación con los artículos 51 a 54 de la Normativa del PGOU:



### **22.1.- Uso dominante.**

- Industrial de 2º categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del Art. 65 de la Normativa del PGOU, sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos según la caracterización del Reglamento de Actividades Calificadas.

También podrá optarse para cada uno de los ámbitos de Estudio de Detalle por uno de los siguientes usos:

- Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías, en las condiciones establecidas para las zonas I + D.
- Actividades Empresariales, administración en general y usos similares que puedan calificarse como "Oficinas" según el P.G.O.U. con informe favorable del Órgano Gestor del Parque.

### **22.2.- Usos complementarios.**

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 52.b) de la Normativa del PGOU :

Nº 3-Aparcamiento

Nº15-Zonas Verdes

### **22.3.- Usos compatibles.**

Tanto si el uso dominante es Industria, I + D o Actividades Empresariales, los usos compatibles son los establecidos en el Art. 20.3 de las presentes ordenanzas.

Dependiendo del uso dominante escogido, los usos compatibles, según lo establecido en el artículo 52.c) de la Normativa del PGOU, podrán ser:

- Si el uso dominante es Investigación y Desarrollo o Actividades Empresariales, los usos compatibles son los que se definen en el artículo relativo a las zonas I + D.
- Si el uso dominante es Industrial, los usos son los relativos a las zonas P

### **22.4.- Usos prohibidos.**

Los consignadas en el artículo 20.4 de las presentes ordenanzas.



## **2. NORMATIVA MODIFICADA**

### **CAPÍTULO 6º.- ZONA DE INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO I + D.**

#### **Artículo 18.- Definición y objetivos.**

Constituye la zona básica del Parque Tecnológico, donde serán instalaciones más ligadas a su destino principal.

Es por tanto la zona en la que más han de cuidarse las características propias de un Parque Tecnológico, de baja ocupación y de gran cuidado paisajístico, tanto en su edificación como en su urbanización y ajardinamiento interno.

Este cuidado se acrecienta por su situación en los bordes de la meseta central, con doble orientación hacia los parques centrales y el verde forestal periférico le confieren un verdadero carácter de fachada urbana perceptible desde amplias zonas del Parque actual.

#### **Artículo 19.- Condiciones de ordenación y edificación.**

##### **19.1.- Parcelación.**

- Superficie mínima: 2.500 m<sup>2</sup>. Frente mínimo a vial: 20 m.
- Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de Ø 30 m.
- Superficie máxima: la manzana.

##### **19.2.- División horizontal de las parcelas.**

En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Sea concedido el permiso por parte del órgano Gestor del Parque en base a la pertinencia de la promoción.
- b) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 5.000 m<sup>2</sup>.



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

- c) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y esos que afectan a este tipo de zonas.
- d) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, d tramitar un proyecto único para una actuación única.
- e) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las sean éstas áreas ajardinadas, accesos o aparcamientos.
- f) La superficie de techo mínima, según los criterios de contabilidad de edificabilidad urbanística, será de 100 m<sup>2</sup> por propiedad.
- g) En las transmisiones a terceros deberán figurar como cláusulas expresas de rescisión de contrato con el Órgano Gestor del Parque los incumplimientos de las condiciones de uso del artículo 46 de esta Normativa.
- h) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por lo requerido por el Órgano Gestor del Parque; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por el Órgano Gestor del Parque.

### **19.3.- Edificabilidad.**

- Edificabilidad neta máxima: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. **Para el caso particular de la ordenanza I+DP la edificabilidad será 0,222 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s**

### **19.4.- Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación 35%.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas 35%..**Para el caso particular de la ordenanza I+DP la edificabilidad será 50%**

### **19.5.- Alturas.**

- Altura reguladora máxima: 8 m.
- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el art. 197.2 del PGOU: 10m



- La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.
- Altura libre mínima: 2,70 m.

#### **19.6.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5 m. Separación a linderos privados: 5 m.

#### **19.7.- Condiciones de composición de la edificación.**

1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico y con las condiciones de clima y de vida de la región, a los que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.

2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.

3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad.

4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.

5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

#### **19.8.- Cerramiento de parcela.**

Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del órgano Gestor del Parque.



Para señalar los linderos habrán de disponerse elementos, cambios de pavimento, líneas de arbolado, setos o muretes de altura máxima 50 cm.

El proyecto de urbanización podrá homogeneizar el tratamiento de estos elementos, al que deberá acogerse cada proyecto.

### **19.9.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.**

1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a +2;50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Las diferencias de cotas de rasantes entre parcelas colindantes y entre el viario principal y las parcelas, no será superior a 1 m., en el ancho total de la separación a linderos mínima.

2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Asimismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.





### **19.10.- Aparcamientos.**

- N° mínimo de plazas por parcela: 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup>, que deberán ubicarse en el interior interior de la parcela. Este número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según la actividad. Podrán ubicarse en cualquier planta de la edificación, con preferencia en sótano y a excepción de la cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del PGOU. Si el uso de la parcela tiene uso múltiple deberá bajarse el ratio a 1 plaza cada 30 m<sup>2</sup>.

- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de. 4,50x 2,20 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos, de 4,50 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, conraincendios y de mantenimiento.

-En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.

### **19.11.- Anuncios Publicitarios.**

#### **1.- Carteles de Obra.-**

Se permite el anuncio de los promotores, la futura actividad, la empresa constructora ejecutora de las obras, los técnicos responsables de obra, etc. Su diseño, está normalizado y se le entrega a la empresa compradora de la correspondiente parcela en el momento de su adquisición.

Se utilizarán solamente durante la ejecución de la obra, quitándose a su terminación.

#### **2.- Carteles indicadores de la empresa.**

Se autorizarán solamente en fachadas o a pie de parcela indicándose la razón social o comercial de dicha empresa, no autorizándose ningún tipo de rótulo con fin comercial (se venda, se alquila, fabricación de..., etc.). Solamente aquellos locales destinados a usos comunitarios (cafeterías,



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Planificación Territorial y Urbanística

restaurantes, bancos, estanco, etc.) pueden anunciarse con un simple rótulo de su uso y denominación.

En ningún caso, estos últimos deben sobrepasar en tamaño el autorizado para la indicación de razones sociales.

Deberán diseñarse integrados en la edificación o con el tratamiento general de los espacios libres.

En ningún caso superará la altura máxima permitida de 10 m, no podrán tener una superficie vertical superior a 3 m<sup>2</sup>, ni deberán interferir lumínicamente con el alumbrado público.

En los edificios multipropiedad, todos los carteles deben estar normalizados y conformes con la respectiva Comunidad de Propietarios, así como haber obtenido el informe favorable de la Sociedad Gestora de la E.U.C. El tamaño máximo a utilizar por cada empresa instalada en estos edificios no deberá sobrepasar la superficie de 1,00 m<sup>2</sup>.

- 19.12.-** Será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle y Ordenación de volúmenes con carácter previo a la edificación cuando, por causa justificada a juicio del Órgano Gestor del Parque, la singularidad del Proyecto exija la modificación de los parámetros de altura, separaciones a linderos públicos y separaciones a linderos privados, en este último caso siempre que exista acuerdo con colindantes. No podrán ser objeto de modificación mediante Estudio de Detalle los parámetros de edificabilidad y ocupación sobre las parcelas edificables.

## **Artículo 20.- Condiciones de Uso.**

Solo se admiten los usos siguientes, en relación a los artículos 51 a 54 del PGOU:

### **20.1.- Uso dominante.**

Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías.

Para garantizar dicho carácter será preceptivo aportar en la petición de licencia de obras, un informe avalado por el Órgano competente, en el que se muestren los efectos derivados de la implantación de la actividad, y particularmente su condición investigadora de altas tecnologías.



Y ello con independencia de las circunstancias de transmisión o alquiler de propiedad que figuren en los respectivos contratos en cumplimiento de las condiciones impuestas por las Bases y Estatutos de la entidad gestora Parque Tecnológico de Andalucía, SA.

En capítulo independiente se definen las características técnicas máximas de implantación en esta zona, que no superarán en ningún caso las de la Industria de 2º categoría sin limitación de potencia del artículo 65 del PGOU y que no podrán, por tanto, originar insalubridad, nocividad o peligrosidad, según la clasificación del respectivo Reglamento.

Se establece la subcalificación, I + DP en determinadas parcelas, donde podrán considerarse como usos admisibles el de oficina, e industria, destinando una edificabilidad mínima del 30% de la que se ejecute para uso de Investigación y Desarrollo.

#### **20.2.- Usos complementarios.**

Se admiten siempre que además de responder a dicho concepto del artículo

52.b) de la Normativa del PGOU, guarden estrecha relación con el uso dominante y sea imprescindible para su correcto desenvolvimiento.

Según la clasificación del artículo 54 del PGOU se incluyen en esta categoría:

Nº 3.- Aparcamiento.

Nº 15.- Zonas Verdes.

#### **20.3.- Usos compatibles.**

Deberá aplicarse la definición del artículo 52.c) del PGOU y en cualquier caso su ámbito de servicio deberá estar rigurosamente circunscrito a la actividad de la parcela. Se contabilizan los siguientes:

Nº 1.- Vivienda (del guarda exclusivamente).

Nº 2.- Viario.

Nº 4.- Oficinas.



Nº 5.- Industria de 2a categoría según definición del Art. 65 de la Normativa del PGOU.

Nº 8.- Hostelería (al servicio del personal del centro).

Nº 10.- Recreativo (al servicio del personal del centro).

Nº 11.- Asistencia Sanitaria (al servicio del personal del centro).

Nº 13.- Cultural (tipo biblioteca y archivos).

Nº 14.- Religioso (al servicio del personal del centro).

Nº 16.- Deportivo (al servicio del personal del centro).

Nº 17.- Protección (en caso de alto riesgo de accidentes).

Nº 18.- Agrícola (sólo como actividad propia de investigación).

#### **20.4.- Usos prohibidos.**

Según lo que establece el artículo 52.d) de la Normativa del PGOU.

Nº 5.- Comercial.

Nº 7.- Hotelero.

Nº 9.- Alojamiento comunitario.

Nº 12.- Educativo.

Nº 19.- Extractivo.

Nº 20.- Cementerios.

Nº 21.- Campings



## **CAPÍTULO 7.- ZONA DE RESERVA (I + DR).**

### **Artículo 21.- Condiciones de ordenación y edificación.**

#### **21.1.- Parcelación.**

- Superficie mínima: 4.000 m<sup>2</sup>
- Frente mínimo a vial: 30 m.
- Condición formal mínima: inscripción de una circunferencia de Ø 50 m.

#### **21.2.- Edificabilidad.**

- Edificabilidad neta máxima: 1,017 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

#### **21.3.- Ocupación.**

- Superficie máxima ocupada por la edificación: 50%.
- Superficie mínima de áreas ajardinadas: 15%

#### **21.4. - Alturas.**

- Altura total máxima, incluyendo todos los elementos referidos en el artículo 197.2 del PGOU:  
**34m por razones técnicas debidamente justificadas derivadas de la actividad a desarrollar.**

La cédula urbanística podrá introducir a cada parcela restricciones en los parámetros de altura.

La alteración de la altura máxima mediante Estudio de Detalle deberá ser muy excepcional y justificada exclusivamente por razones de figuración arquitectónica o simbolismo, y razones técnicas derivadas de la actividad a desarrollar.

- Altura libre mínima: 2,70 m.

#### **21.5.- Separación a linderos y entre edificaciones.**

- Separación mínima de la edificación a lindero público del viario principal: 10 m.
- Separación mínima de la edificación a otros linderos públicos: 5 m.
- Separación a linderos privados: 5 m.
- Separación mínima al cerramiento externo del Parque: 20 m.



### **21.6.- Condiciones de composición de la edificación.**

- 1.- La arquitectura de esta zona deberá ser coherente formalmente con el destino de la edificación, con las características paisajísticas del Parque Tecnológico, y con las condiciones de clima y de vida de la región, a las que deberá dar respuesta con lenguajes y recursos arquitectónicos del momento.
- 2.- La edificación presentará fachada en todo su contorno, prohibiéndose los paramentos sin tratamiento o con aspecto provisional o marginal.
- 3.- No se prescribe ningún material. Todos serán de primera calidad con texturas y disposición ajenas al tipo "nave industrial".
- 4.- Los elementos técnicos que deban disponerse en cubierta deberán quedar ocultos por ésta o formar parte, como un elemento más, de la composición formal del edificio.
- 5.- Los elementos y espacios representativos de la entidad deberán disponerse en primer término de la edificación a vial público.

### **21.7.- Cerramientos de parcela.**

Se podrán realizar cerramientos de parcela cuando la operatividad de la actividad lo requiera por razones técnicas y de seguridad.

Las soluciones concretas de dicho cerramiento serán propuestas a iniciativa del órgano Gestor del Parque Tecnológico en el trámite de la correspondiente licencia.

### **21.8.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.**

- 1.- Las rasantes topográficas del terreno modificado por el proyecto de urbanización, libre de edificación, no podrán alterarse con desmontes y terraplenes superiores a +2;50 m.

La diferencia máxima entre niveles aparentes no podrá suponer más de 3,50 m., resolviéndose dichos desniveles mediante taludes ajardinados o muros correctamente acabados.

Podrán alterarse las rasantes de la parcela en la linde con viario y zonas verdes públicas mediante desmontes y terraplenes no superiores a 2,5m., no pudiendo resultar muros de altura superior a 3,00m.

Una vez establecida la topografía modificada de la parcela según los criterios anteriormente descritos, ésta será la base para establecer la cota de implantación de la planta baja.



## 2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre el mínimo de la superficie de parcela, en el que habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado, que cubrirá como mínimo, con distancias adecuadas entre elementos, el 40% de la superficie ajardinada, localizada preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Asimismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

Estas zonas ajardinadas deberán mantenerse en las debidas condiciones de limpieza y ornato, quedando prohibido su uso como depósito de materiales vertedero o cualquier otro que pueda dañar la estética del Parque.

### 21.9.- Aparcamientos.

Nº mínimo de plazas por parcela: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Este número mínimo deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según la actividad.

El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separándose los grupos de aparcamientos entre sí mediante\* setos, árboles o zonas ajardinadas.

Las plazas tendrán un mínimo de 5,00 x 2,50 m., con un mínimo del 2% para usuarios minusválidos, cuyas dimensiones se adaptarán a lo exigido por la normativa vigente en materia de accesibilidad.

.Podrán sustituirse, a razón de 1 x 5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12 x 4,30 m., hasta un máximo del 20% de las plazas mínimas obligatorias.

Habrà de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos, ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, conrainscendios y de mantenimiento.

Podrà autorizarse aparcamientos en cualquier planta de la edificación, excepto cubierta, siendo de aplicación los artículos 81 y siguientes del PGOU.

En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras o vegetales que armonicen con el resto de la edificación.



### **21.10.- Anuncios Publicitarios.**

Para esta ordenanza se estará a lo dispuesto en los apartados 19.11 subapartados 1 y 2, y 19.12 del Artículo 19 anterior.

### **Artículo 22.- Condiciones de Uso.**

Se establece la siguiente jerarquía en relación con los artículos 51 a 54 de la Normativa del PGOU:

#### **22.1.- Uso dominante.**

- Industrial de 2º categoría (sin limitación de potencia instalada), según definición del Art. 65 de la Normativa del PGOU, sin efectos insalubres, nocivos o peligrosos según la caracterización del Reglamento de Actividades Calificadas.

- Investigación y desarrollo de nuevas Tecnologías, en las condiciones establecidas para las zonas I + D.

También podrá optarse para cada uno de los ámbitos de Estudio de Detalle por uno de los siguientes usos:

- Actividades Empresariales, administración en general y usos similares que puedan calificarse como "Oficinas" según el P.G.O.U. con informe favorable del Órgano Gestor del Parque.

#### **22.2.- Usos complementarios.**

Correspondiendo a lo previsto en el artículo 52.b) de la Normativa del PGOU :

Nº 3-Aparcamiento

Nº15-Zonas Verdes

#### **22.3.- Usos compatibles.**

Tanto si el uso dominante es Industria, I + D o Actividades Empresariales, los usos compatibles son los establecidos en el Art. 20.3 de las presentes ordenanzas.





Dependiendo del uso dominante escogido, los usos compatibles, según lo establecido en el artículo 52.c) de la Normativa del PGOU, podrán ser:

- Si el uso dominante es Investigación y Desarrollo o Actividades Empresariales, los usos compatibles son los que se definen en el artículo relativo a las zonas I + D.
- Si el uso dominante es Industrial, los usos son los relativos a las zonas P

#### **22.4.- Usos prohibidos.**

Los consignadas en el artículo 20.4 de las presentes ordenanzas

#### **Artículo 23.- Afección al Dominio Público**

Excepcionalmente , por motivos de funcionalidad debidamente justificados y a petición del Órgano Gestor del Parque Tecnológico y según el procedimiento que se estime por el Servicio Jurídico de Patrimonio Municipal del Ayuntamiento, podran establecerse conexiones en dominio público, bajo rasante y mediante pasarelas voladas entre la parcela I+DR-5 y parcelas del entorno, siempre que no afecten negativamente a la funcionalidad de los viales públicos limítrofes ni a las infraestructuras urbanas que discurran bajo los mismos

## **C) ANEXOS**

---

- Escrito presentado con fecha 21 de diciembre de 2023 por registro electrónico por Parque Tecnológico de Andalucía, SA en el que solicitan una modificación puntual de las ordenanzas aplicables al Sector SUS-CA.10 de la 1º Fase de ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía, denominado como PA-CA.9(97) en el PGOU vigente.

- Escrito presentado con fecha 4 de marzo de 2024 por registro electrónico por Parque Tecnológico de Andalucía, SA como continuación de la solicitud realizada el 21 de diciembre de 2023 al que se adjunta MEMORIA TÉCNICA suscrita por la firma HCP Arquitectos y Urbanistas, S.L.P ( documento Febrero 2024)