



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio de Urbanización e Infraestructuras

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

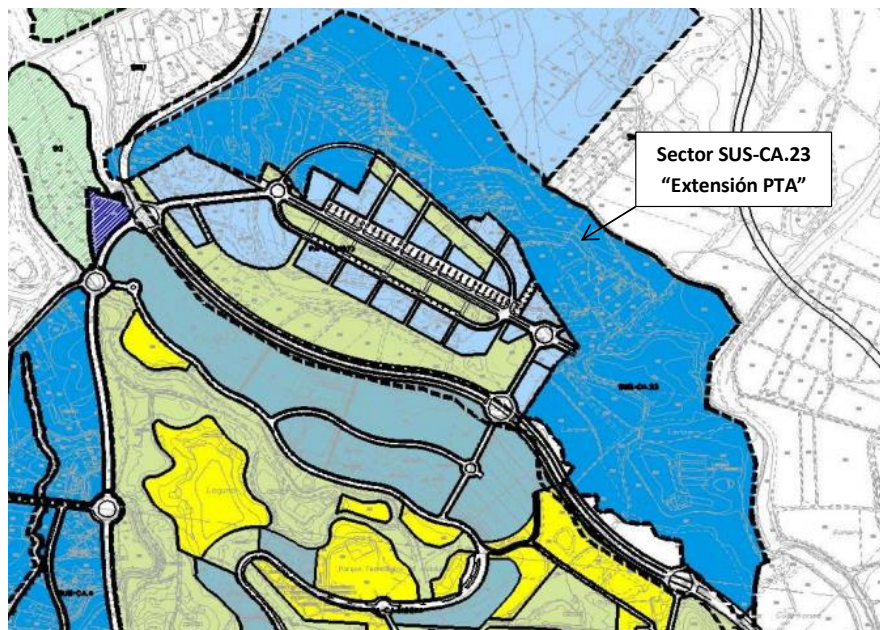
Ref.: I-PPO SUS-CA.23 Extensión PTA PL5-19 nov-21 (AMS)

**Expediente:** Plan Parcial de Ordenación PL 5/19  
**Promotor:** Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.  
**Situación:** Sector SUS-CA.23 "Extensión PTA"  
**Junta de Distrito:** Nº 9. Campanillas  
**Asunto:** Informe técnico

## ANTECEDENTES

Con fecha 28 de abril de 2021 se solicitó informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en relación al documento de Plan Parcial de Ordenación (PPO) del Sector SUS-CA.23 "Extensión PTA" presentado con fecha 25 de marzo de 2021. Dicho informe fue emitido con fecha 9 de junio de 2021, indicando una serie de subsanaciones que era preciso realizar en la documentación del PPO. Este informe fue trasladado al promotor el 17 de junio de 2021, junto con el del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística y el del Negociado de Topografía, al objeto de que aportara la documentación con las subsanaciones requeridas.

El presente informe se redacta con el objeto de comprobar si la nueva documentación presentada por el promotor subsana los aspectos indicados en el anterior informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.



Sector SUS-CA.23 "Extensión PTA" en el PGOU de Málaga.



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elena Rubio Priego  | Firmado       | 22/11/2021 14:51:59 |
|                                      | Silvana María Molina Rico   | Firmado       | 22/11/2021 14:41:38 |
|                                      | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado       | 22/11/2021 14:40:07 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 1/15                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |               |                     |





## INFORME

En atención a la solicitud del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, se realiza un estudio de la nueva documentación del PPO presentada por el promotor, verificando la subsanación de las deficiencias detectadas en el informe anterior y exponiendo otras incidencias detectadas. En este sentido, se informa lo siguiente:

### I. RED VIARIA

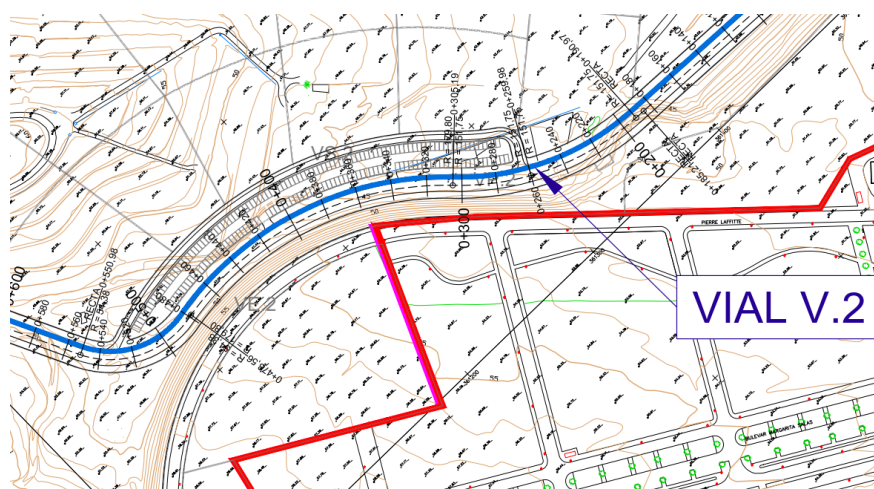
#### Planta y secciones tipo de viales

- En el anterior informe se solicitaba que en el plano *P.5 RED VIARIA* se debía corregir y representar, junto a la definición geométrica de los viales, los derrames generados por los movimientos de tierras, tanto de los viales como zonas de aparcamientos anexas, y su intersección con la topografía actual en el ámbito de las parcelas edificables.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada.** En el nuevo plano *P.5 RED VIARIA* simplemente se ha reflejado la topografía actual en todo el ámbito del sector, grafiando sobre ella los viales y aparcamientos, pero sin reflejar las curvas de nivel y derrames de la topografía modificada, tanto por los propios viales como por la explanación bruta de las parcelas.

- También se requería justificación de que las obras de vialidad del vial V.2 no comprometen la estabilidad del talud actual del vial VE.2.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada.** En el plano presentado no se observa cómo se afecta al talud del vial existente ni se ha incluido plano de perfiles transversales u otro estudio de esta afección.



*Zona entre los viales V-2 y VE-2 que requiere un estudio detallado. Plano de Red Viaria que no refleja la topografía modificada.*

- En el informe de junio se planteaba la necesidad de eliminar el fondo de saco del vial VS.4 y resolver la conexión con la zona de aparcamientos UZA.4 y el vial existente de la Ampliación del PTA.



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 2/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |

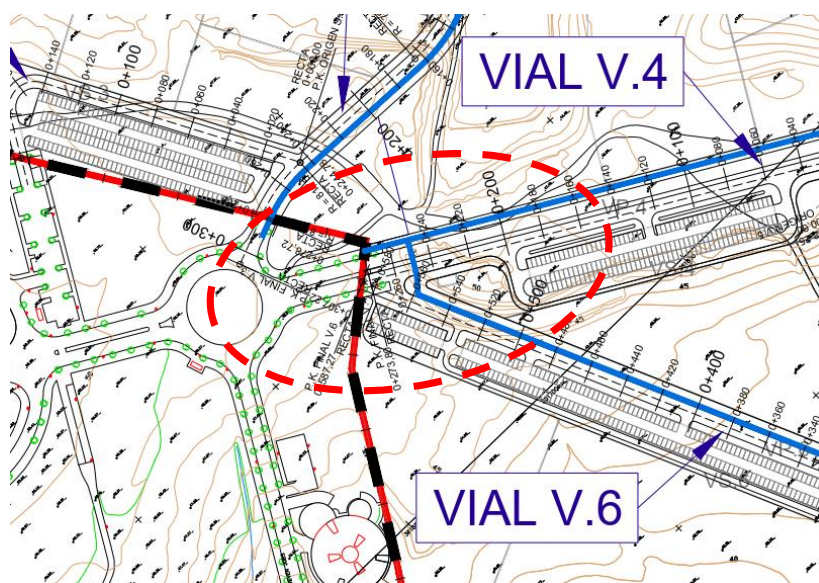




**Esta cuestión ha sido subsanada**, al plantearse ahora el vial VS.3 que da acceso desde V.3 a los aparcamientos de UZA-4 y conecta con el vial existente en la contigua Ampliación del PTA.

- Igualmente, se indicaba en el informe de junio que la configuración de la **intersección de los viales V.4 y V.6**, así como los accesos a las zonas de aparcamientos, tenía que ser revisada, pues a la proximidad y difícil configuración de la rotonda existente en el entorno de la calle Steve Jobs se le unía la proximidad entre las intersecciones previstas y el acceso a la zona de aparcamientos, comprometiendo la funcionalidad y seguridad vial del diseño.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada**. No se incluye variación en este sentido sobre el diseño viario definido en la versión anterior del plano *P.5 RED VIARIA*. Con carácter general, **los accesos a las zonas de aparcamientos han de planificarse lo más alejados posible de las rotondas y de las intersecciones viarias**.



*Zona de intersección de los viales V.4 y V.6, así como los accesos a las zonas de aparcamientos, que requiere un diseño que evite conflictos.*

- Respecto al **vial VE.1**, en el informe de junio se solicitada que, en tanto no se desarrolle dicha infraestructura general viaria, provisionalmente se le daría un tratamiento de zona verde, lo que habría de ser recogido en el Proyecto de Urbanización, refiriéndolo así en el PPO.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada.**

- Asimismo, deberá incluirse un esquema de **ordenación de las zonas verdes** del Sector.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada.**

#### **Dotación de aparcamientos**

En cuanto a dotación de aparcamientos, el informe de junio indicaba que:



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elena Rubio Priego  | Firmado       | 22/11/2021 14:51:59 |
|                                      | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado       | 22/11/2021 14:41:38 |
|                                      | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado       | 22/11/2021 14:40:07 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 3/15                |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |               |                     |







- **El Plan Parcial establecerá, en los cuadros de zonificación, la dotación de aparcamientos prevista en vía pública,** de manera similar a la que se establece para las zonas aparcamientos privados.

**Esta cuestión ha sido subsanada,** tal y como se observa en el plano *P.1 ZONIFICACIÓN*.

- **Para el cómputo de los mismos se ha tener en cuenta el espacio ocupado por el arbolado** que se ha previsto pautar entre éstos en el Vial 1.

**Esta cuestión ha sido subsanada.** En el plano *P.5 RED VIARIA* se ha modificado la sección tipo de este vial V.1 o V-P1 (designación diferente según planta o sección), eliminando de este vial las alineaciones de árboles intercalados en las franjas de aparcamiento.

- **Para el resto de viales,** tal y como se refleja en las secciones tipo de los planos y en la propia normativa del PPO, **el arbolado se ha dispuesto en el acerado,** en la banda de servidumbre de la circulación, de 1,40 m de anchura.

**Esta cuestión ha sido subsanada.**

- **Se ha de establecer y ubicar en la documentación gráfica la dotación de plazas que la normativa vigente reserva para personas de movilidad reducida.**

**Esta cuestión NO ha sido subsanada.** Sólo se indican plazas de PMR en el vial V.1, pero no se indican en ninguna de las bolsas de aparcamientos.

- En el diseño del espacio urbano ha de tenerse en cuenta una previsión de **ubicaciones para contenedores de R.S.U. o islas ecológicas,** que no afecten a las previsiones de plazas de aparcamiento contempladas.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada,** Puesto que no se indican reservas de espacio para las ubicaciones de contenedores RSU, ni en el plano *P.1 ZONIFICACIÓN*, ni en el plano *P.5 RED VIARIA*, ni en ningún otro.

#### **Otros aspectos a revisar relativos a la red viaria**

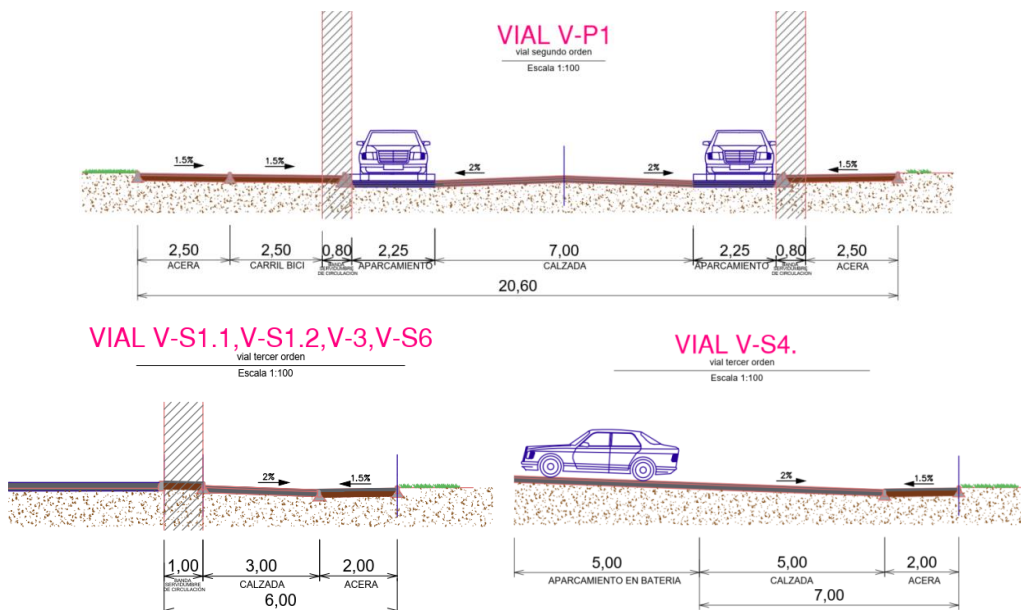
En el plano *P.5 RED VIARIA* se observan ciertas discrepancias en la forma de designar los viales entre lo indicado en la planta y en las secciones tipo (ejemplo: Vial 1 / V.1 / V.P1). Además, en la planta se deben indicar las ubicaciones de las secciones consideradas en los detalles.

En cuanto a las **Secciones Tipo** indicadas, la sección denominada VIAL V-S1.1, V-S1.2, V-3 (debería ser V-S3), V-S6, el acerado en el lateral más próximo a los aparcamientos debe constituir un itinerario peatonal seguro para los usuarios de estos aparcamientos, permitiendo también alojar el mobiliario urbano necesario (por ejemplo, los báculos de alumbrado público). Por este motivo, **debe disponer el ancho mínimo libre de 1,80m,** según se establece en la normativa vigente sobre accesibilidad de la Junta de Andalucía.



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 4/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |





En general, el proyecto de urbanización que se redacte contemplará que: las alineaciones de bordillo deben estar enrasadas con los pavimentos para evitar tropiezos; la pendiente de los aparcamientos debe ser convergente con la de la calzada (en la sección tipo planteada para el vial V-S4 se lleva la escorrentía de la zona de aparcamientos contra la acera enrasada y esto provocará la acumulación de agua en esta).

**La necesidad de reestudiar los perfiles longitudinales de algunos viales ya se planteó en el informe anterior de este servicio y no se ha resuelto en la nueva documentación presentada.**

En la documentación presentada, se observa que el vial V.1, a partir de la intersección con V.2, no presenta un perfil longitudinal adaptado al terreno existente, generando dos zonas de fuerte desmonte, una al sur de la barrida de la Barranca del Ciprés y otra en su tramo contiguo al cauce del río Campanillas. En este punto, la glorieta en la que convergen los viales V.1, V.1-2, V.4 y V.5, así como los tramos convergentes de estos viales, está planteada en un gran desmonte de hasta 9 m respecto del terreno actual, quedando a escasos metros, en planta y alzado, del cauce del río Campanillas. Deberá justificarse que esta modificación de la topografía no altera las condiciones de inundabilidad del ámbito (ver apartado de afecciones hidráulicas).

En cuanto a las pendientes longitudinales, en los viales V.1 y V.1-2 se plantean pendientes del 0,5% y 0,3% respectivamente, que se consideran insuficientes y provocarán problemas de drenaje y evacuación de la escorrentía superficial, propiciando la aparición de charcos que no puedan evacuar a absorbedores. Se recomienda adoptar valores mínimos del 1%, justificando el empleo de valores inferiores, nunca por debajo del 0,5%.

Por otro lado, cabe destacar que los rellenos que se plantean para la ejecución del vial V.1 en la zona de vega del Arroyo Mallorquín afectarán a su zona de inundabilidad.



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 5/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |





Se considera necesario incluir el perfil longitudinal del vial VS.3, dada la nueva configuración que presenta enlazando el vial V.3 con el existente en la contigua Ampliación del PTA.

Por otro lado, para definir suficientemente el trazado geométrico de los viales y zonas de aparcamientos, tal y como se establece en las propias determinaciones del Plan Parcial de Ordenación, **se deben incluir planos de perfiles transversales**, en particular en las zonas más representativas de la red viaria o que requieran especial atención (terraplenes o desmontes importantes, intersecciones, cercanía a zona inundable o D.P.H., etc.). En los perfiles debe grafarse el terreno original (topografía actual) y el modificado por la actuación, tanto de urbanización de viales como de explanación de parcelas brutas (topografía modificada).

## II. MOVILIDAD

Siguiendo lo que se solicitaba en el informe de junio en lo que a Movilidad se refiere, se indicaba:

- Se requiere que la documentación técnica del Plan Parcial se acompañe de un Estudio de Movilidad en el que se calibre el impacto sobre el tráfico rodado de la puesta en servicio de la ampliación que ahora se propone, se justifique la dotación de aparcamientos propuesta en relación a los objetivos de movilidad que se pretenden conseguir, se actualicen las conclusiones de los estudios ya realizados para en el entorno y se determinen las infraestructuras necesarias (dentro y fuera del ámbito) para viabilizar la ampliación ahora propuesta.

**Esta cuestión ha sido subsanada**, completando el capítulo 2.- LA MOVILIDAD EN EL PARQUE de la memoria del PPO, en particular con lo indicado en el apartado 2.2.4.- DIAGNÓSTICO FINAL SOBRE LA PROBLEMÁTICA DE LOS ACCESOS EXTERNOS AL PARQUE.

- Se indicaba que en dicho Estudio se ha incorporar un **Plan de Movilidad para los trabajadores del Parque**, donde se incluyan las medidas de fomento de acceso al Sector en transporte público o vehículo compartido de alta ocupación, fomento de los medios de movilidad no motorizados (potenciando la intermodalidad de éstos con el transporte público) y del uso de vehículos no contaminantes, incorporación de las nuevas tecnologías para la gestión de la movilidad interna, etc.

**No se ha incluido el Plan de Movilidad solicitado en el informe de junio.**

- En cuanto a los carriles-bici propuestos, habrá de informar el Área de Movilidad. Asimismo, este Área habrá de informar sobre la posibilidad de ampliar las líneas de autobuses de la EMT hacia esta zona.

**Las soluciones técnicas propuestas deberán ser validadas por el Área de Movilidad tras la Aprobación Inicial del Documento.**

## III. AFECCIONES HIDRÁULICAS

En cuanto a afecciones hidráulicas, el informe de junio indicaba las siguientes cuestiones a subsanar:

***“Se incorporará como Anejo a la Memoria el Estudio de Afecciones Hidráulicas del Dominio Público y Zona Inundable del Arroyo Pilones, Arroyo Mallorquín y río Campanillas en el ámbito del Sector SUS-CA-23 “Extensión del PTA”, TM de Málaga, al efecto de que, tal y como se indica en el Informe Ambiental Estratégico, sea validado por la Administración Hidráulica***



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 6/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |





Andalucía el Estudio Hidráulico-Hidroológico del Arroyo Mallorquín, que es el único de los tres arroyos que afectan al ámbito que no está estudiado.

Conviene poner de manifiesto, por las consecuencias que de ello pudieran derivarse para la ordenación propuesta, lo recogido en el Informe Ambiental Estratégico referente a:

- **Uso del Dominio Público Hidráulico:** no podrá definirse en ningún caso como zona verde, sino que ha de ser excluido del sector y calificado como no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- **Uso de las Zonas Inundables:** el uso de viales y aparcamientos no resulta compatible con este tipo de superficies. De esta condición resulta afectado el VIAL 1, en dos tramos:
  - Pk 0+460 – 1+200, en el que, con carácter general, según el perfil longitudinal aportado se baja la rasante del vial.
  - Pk 1+520 – 1+880, en el que, tal y como se indica en la memoria, se sube la rasante del orden de 2 m, lo que favorece el comportamiento de ese tramo frente a la inundabilidad.

**Estas soluciones deberán ser validadas por la Administración Hidráulica.”**

Estas cuestiones **NO han sido subsanadas**, puesto que, en la nueva documentación presentada no se incluye el mencionado Anejo de Estudio de Afecciones Hidráulicas al efecto de que pueda ser informado por la Administración Hidráulica.

En caso de que se plantee la modificación de las zonas inundables mediante la modificación de la topografía y/o actuaciones de protección, deberá justificarse con el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico y no implicar afecciones a terceros. **En cualquier caso, se estará a lo que disponga el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas en el preceptivo Informe Sectorial.**

#### IV. INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

En el informe anterior se indicaba que, en lo referente a las infraestructuras urbanas, el P.P.O definirá, además de los trazados, las geometrías y características básicas de los diferentes servicios de acuerdo a lo recogido en el **Título VII del PGOU** vigente y las especificaciones técnicas de las compañías suministradoras de los mismos. **A tal efecto, será necesario aportar informes actualizados de dichas compañías en el que se especifiquen los puntos de conexión de las infraestructuras propias del Sector con las ya existentes, así como la suficiencia de capacidad para transporte o suministro de las mismas.**

##### Red de abastecimiento de agua

En el informe de junio de este Servicio se planteaban los siguientes aspectos a subsanar:

- **Se deberá recabar informe actualizado de EMASA** en relación a la capacidad de abastecimiento al sector SUS-CA.23 “Extensión PTA” desde las infraestructuras existentes, en base a los índices de edificabilidad contenidos en el documento presentado, a la disponibilidad de recursos hídricos para absorber las demandas previstas y sobre la idoneidad técnica de las redes de abastecimiento y saneamiento previstas.



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana María Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 7/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |





**Esta cuestión NO ha sido subsanada, al no aportarse el informe actualizado de EMASA.**

- En el documento de Memoria, apartado 4.3.- *Necesidades de abastecimiento de agua por usos*, se realiza de manera conjunta el cómputo de las necesidades de agua potable para las edificaciones y para riego y limpieza de viales, indicándose que “a partir del punto de suministro se diseña una red mallada que irá por debajo del acerado siempre que sea posible. El uso de la misma se destinará a limpieza de viales y riego de zonas verdes y jardines...”.

Tal y como se indica en las Normas de Urbanización del vigente PGOU, la red de abastecimiento domiciliario será independiente de la de riego de jardines, calles y zonas transitables, siendo estas últimas alimentadas desde pozos o, siempre que sea posible, desde la red de agua reciclada, por lo que será preciso corregir el contenido de la Memoria.

**Este aspecto NO se ha corregido en la memoria del PPO** y parece ser un error puesto que los párrafos indicados deben corresponder al apartado 4.2.- *Red de riego*.

- Respecto al trazado de la red, representado en el *PLANO P.10: RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA*, indicar que, en el caso de disponer de acometidas en ambas fachadas de la calle, se dispondrá de una red de agua potable bajo el acerado de cada una de ellas, evitándose el cruce de calzadas (y explanadas de aparcamientos) con dichas acometidas.

**Esta cuestión ha sido subsanada** con la red planteada en la nueva documentación presentada.

**Redes de saneamiento**

En el informe de junio de este Servicio se planteaban los siguientes aspectos a subsanar:

- En el diseño de las redes de **saneamiento separativo (fecales y pluviales)** deberán tenerse en consideración las modificaciones que se realicen en el trazado de los viales, de forma que las conducciones se puedan ejecutar con las debidas pendientes longitudinales, evitando puntos bajos intermedios que requieran bombeos.

Como en el caso del Abastecimiento, **es preciso que se recabe un informe actualizado de EMASA** en el que se confirme la viabilidad de las redes planteadas, los puntos de vertido, así como la evacuación de los caudales aportados por el sector a las redes municipales existentes.

**Esta cuestión NO ha sido subsanada al no aportarse el informe actualizado de EMASA.**

- La red de aguas fecales debe discurrir por la semicalzada más próxima a las parcelas a las que da servicio, a fin de evitar acometidas domiciliarias excesivamente largas (que obligan a profundidades excesivas en los colectores principales) y que requieran el paso por zonas de calzadas y aparcamientos. Como consecuencia, en el plano P.9: Red de Fecales deberán modificarse los trazados previstos para estas redes en los tramos coincidentes con las explanadas de aparcamiento y trazarse por las calzadas de los viales VS, más próximos a las parcelas edificables a las que dan servicio.

**Este aspecto ha sido subsanado parcialmente.** Se ha modificado el trazado de colectores en zonas de explanadas de aparcamiento, ubicándolos en los viales VS más cercanos a las parcelas. Por el contrario, **NO se ha corregido** la ubicación del resto de colectores que se han



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 8/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |







ubicado en ejes de viales en lugar de en la semicalzada más próxima a las parcelas a las que da servicio (o en la que da servicio a mayor número de parcelas).

- El vial V-5 no dispone de red de aguas fecales, lo que deja sin acometida a la parcela I+D+i 20b, lo cual habrá de ser corregido.

**Subsanado.** Se contempla la red de fecales en el vial V.5.

- En lo referente a las Redes de aguas pluviales, se ha de completar el Plano P.8: Red de Pluviales para incorporar el esquema de drenaje superficial de las plataformas de aparcamientos que, por sus amplias dimensiones, requieren de una solución independiente de la planteada para las acometidas de las parcelas.

**Subsanado.** Se contempla la red de pluviales de las bolsas de aparcamientos.

- Para el vial VE-2 se ha de representar la red de pluviales, bien la existente o, en su defecto, la prevista, y garantizar así tanto el drenaje del mismo como la acometida de la parcela I+D+i 13.

**NO se ha subsanado.** No se indica la red de pluviales del vial VE.2. El plano *P.8 RED DE PLUVIALES*, debe completarse incluyendo las previsiones de conexión de pluviales en los frentes de las parcelas I+D+i 3 y I+D+i 13, contemplando las redes y tramo de vial VE-2 (C/ Pierre Laffite) ya ejecutados.

**De la revisión de la nueva documentación aportada, han surgido las siguientes cuestiones a subsanar en lo referente a las Redes de Saneamiento:**

Red de Pluviales:

En el caso de la Red de Pluviales, el diseño que se plantea propone la concentración de todos los vertidos en el vértice sureste del sector, junto a la glorieta de intersección de Avda. Pedro Aparicio con C/ María Curie, situando la "CONEXIÓN A RED EXISTENTE" en el tramo contiguo de C/ Adonis. **No se considera adecuado este diseño**, habida cuenta de la presencia de cauces a los que se pueden evacuar las aguas pluviales, sin necesidad de concentrar caudales en un punto y sobredimensionar así los colectores de la red.

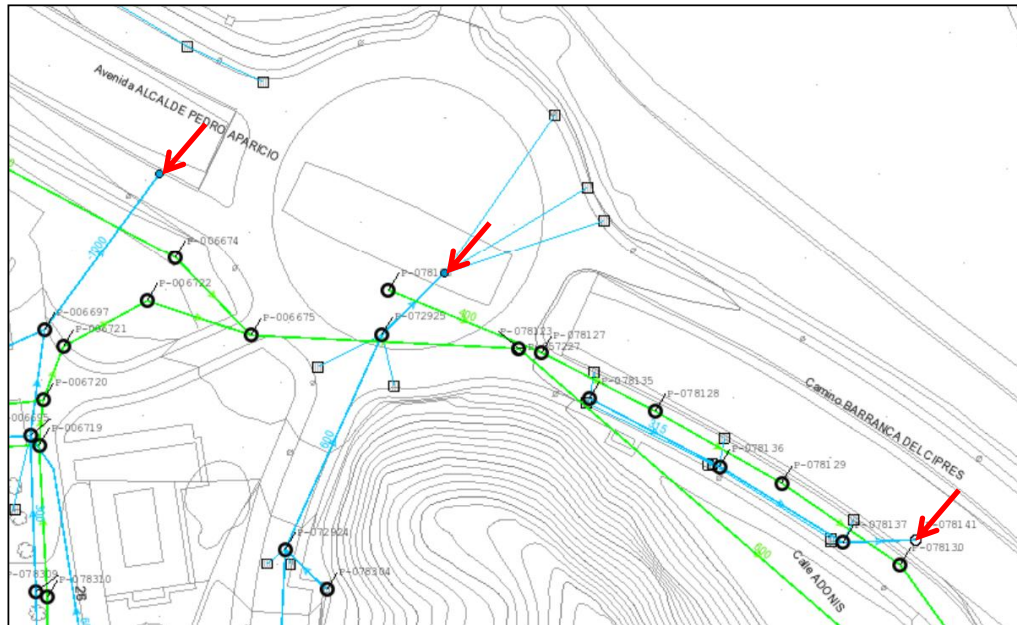
Consultado el propio visor de las redes de EMASA (imagen siguiente), se comprueba que la indicada como "RED EXISTENTE" en esa zona es simplemente un pequeño colector de 300mm de diámetro que recoge algunos absorbedores de calzada y vierte al cauce del Arroyo Pilonos. No puede considerarse como red de pluviales existente a la que conectar el vertido de toda la nueva red del sector SUS-CA.23 "Extensión PTA". La tipología de instalación de pluviales que se encuentra ejecutada en la contigua Ampliación del PTA (ver plano y foto siguientes) es la consistente en múltiples redes de pluviales no conectadas, que vierten cada una en diferentes puntos del cauce del Arroyo Pilonos.

**De forma consensuada con EMASA y con la debida tramitación de la autorización de los puntos de vertido ante el Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Junta de Andalucía, esta será la tipología de red de pluviales a implantar.**



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  |  | Estado        | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|--|---------------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  |  | Firmado       | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana María Molina Rico   |  | Firmado       | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  |  | Firmado       | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   |  | <b>Página</b> | 9/15                |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |  |               |                     |





Plano de los puntos de vertido actuales al Arroyo Pilonos, procedentes de las redes de pluviales existentes en la unión de Avda. Pedro Aparicio con C/ Adonis (obtenido del visor de la cartografía de redes de EMASA).



Fotografía de los puntos de vertido al Arroyo Pilonos de las redes de pluviales existentes en la glorieta de intersección de Avda. Pedro Aparicio con Avda. Steven Jobs.



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 10/15               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |

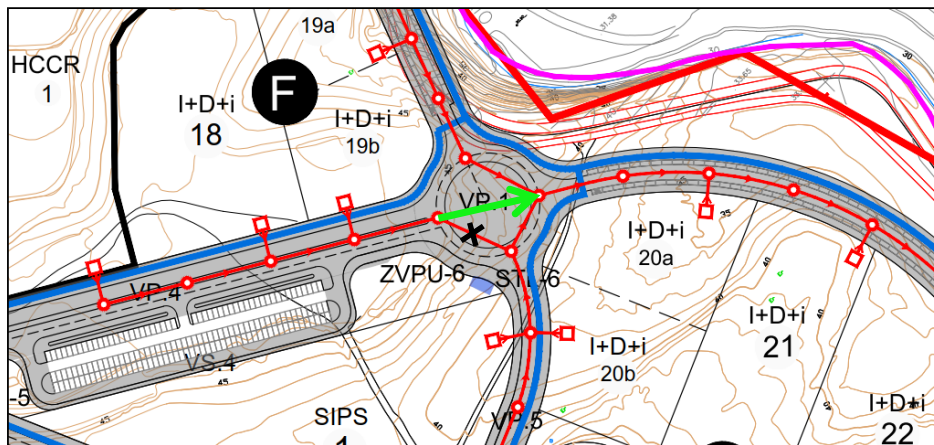




### Red de Fecales:

En cuanto a la Red de Fecales grafiada en el plano P.9, a falta del preceptivo informe de EMASA, los puntos de "CONEXIÓN A RED EXISTENTE" en la glorieta de unión de Avda. Pedro Aparicio con C/ Adonis, no concuerdan con la cartografía de redes de EMASA consultada. Según el plano precedente, las conducciones de fecales existentes se encuentran en el lado sur de la glorieta.

Se observa un error en el entronque del colector de VP.2 con el de VP.1, dado que no se realiza en un pozo de registro. Por otro lado, el colector de VP.4 debe prolongarse recto en el cruce de la glorieta, entroncando con el que sigue por VP.1 en lugar de conectar a contracorriente con el de PV.5 (ver imagen siguiente).



Corrección en trazado de colector de pluviales de VP.4 para no injerir contracorriente con el de VP.5.

### Red de riego

**Siguen pendientes de subsanación** las cuestiones planteadas en el anterior informe en el que se indicaba literalmente lo siguiente:

*“Respecto a la **Red de Riego**, se indica en el documento que “se proyectará una **red de riego** independiente de la de distribución de agua potable. El origen del suministro se basará en el aprovechamiento de las aguas cedidas por la futura Central de Ciclo Combinado ubicada al Oeste del sector de estudio, suficientes para garantizar un correcto funcionamiento de la red proyectada, para lo cual se prevé diseñar una balsa de acumulación de agua de riego situada en la parcela ZVPU-1, con un volumen de 800 m3”. Informar que la Central de Ciclo Combinado ya está construida. **Cualquier solución que se establezca deberá ir acompañada del acuerdo con el organismo o compañía que corresponda.**”*

*De manera esquemática, se ha de representar en el Plano P-11: RED DE RIEGO, la ubicación para la balsa de riego, prevista en la ZVPU-1, al efecto de poder comprobar la compatibilidad de la misma con la topografía actual de esta zona. **De igual forma, se deberá coordinar el contenido del mismo con lo expresado en la Memoria, pues la red de riego finalmente representada en los planos se proyecta como continuación de la existente en el Sector colindante.**”*



|                               |   |         |                     |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 11/15               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |

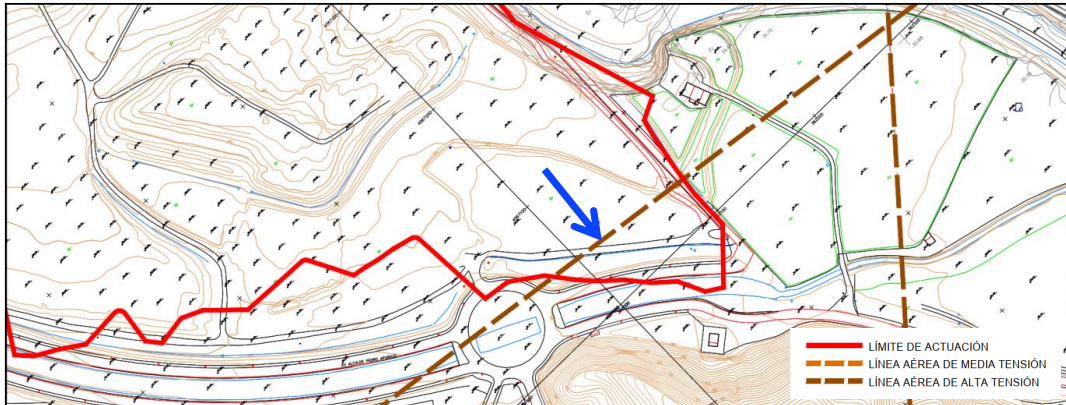




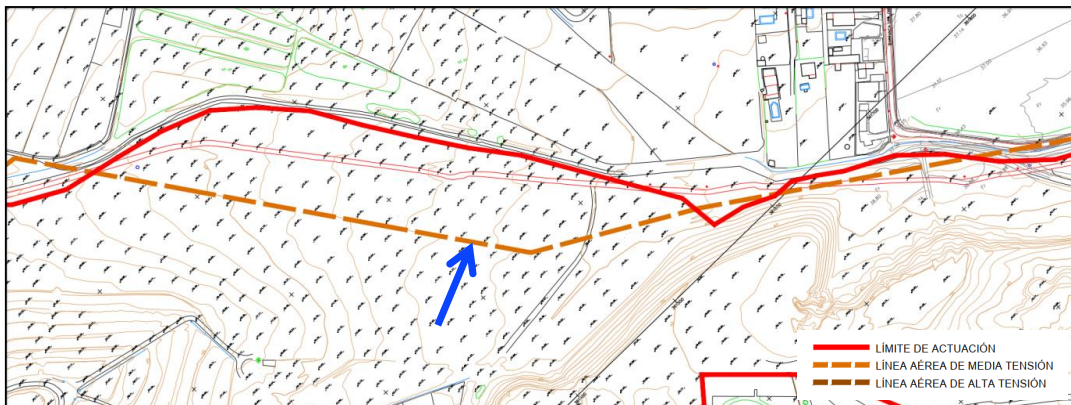


### Redes de energía eléctrica

Respecto a las **redes de electricidad**, tal y como se refleja en las imágenes siguientes del plano *I.5 TOPOGRÁFICO ACTUAL Y REDES ELÉCTRICAS*, el Sector SUS-CA.23 está atravesado en la actualidad por dos líneas eléctricas cuyo trazado discurre aéreo: la línea aérea de AT 220kV Algeciras - Los Ramos (1c), que afecta mínimamente a las parcelas UDE-3 y ZVPU-4; y una línea aérea de 20kV que afecta al cuadrante noroeste. En ambos casos, **en los Planos de Propuesta deberá incluirse el trazado soterrado que se propone para el desvío de las líneas.**



*Cruce de la línea aérea de AT 220kV Algeciras - Los Ramos en vértice sureste del sector.*



*Cruce de la línea aérea de MT 20kV a lo largo de la franja noreste del sector.*

**Esta solicitud de subsanación ya fue recogida en el informe de este Servicio del mes de junio y sigue sin subsanarse en la nueva documentación presentada por el Promotor.**

En cuanto a la necesidad de dar cumplimiento al artículo 7.4.14. *CENTROS DE TRANSFORMACIÓN* del PGOU, **se ha subsanado esta cuestión contemplando las pertinentes ubicaciones de los Centros de Transformación previstos y su calificación como Sistema Técnico Local.**



|                                      |   |               |                     |
|--------------------------------------|---|---------------|---------------------|
| <b>Código Seguro De Verificación</b> | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | <b>Estado</b> | <b>Fecha y hora</b> |
| <b>Firmado Por</b>                   | Elena Rubio Priego  | Firmado       | 22/11/2021 14:51:59 |
|                                      | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado       | 22/11/2021 14:41:38 |
|                                      | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado       | 22/11/2021 14:40:07 |
| <b>Observaciones</b>                 |   | <b>Página</b> | 12/15               |
| <b>Url De Verificación</b>           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |               |                     |







Por otro lado, en la memoria indica que *“Se ha incluido en el presente Plan Parcial la canalización para el soterramiento del tendido aéreo existente de 66 Kv “Paredones-Ramos” previsto en el convenio suscrito entre PTA y ENDESA. Dicha canalización discurrirá por el vial 1 margen Sudeste, según se indica en plano”.*

Realmente, el citado tendido aéreo no se encuentra ejecutado en la actualidad, a pesar de que se contempla como “existente” en el PGOU-2011. Se trata de una previsión que existía para alimentar adicionalmente a la subestación de Campanillas mediante un doble circuito desde la línea aérea de 66 Kv “Paredones-Ramos” que actualmente cruza el Río Campanillas a 2,4 km al noreste del sector.

Esta línea de alimentación a la subestación de Campanillas, en el PGOU se contemplaba en un pasillo aéreo de líneas de AT en la margen derecha del Río Campanillas. Dicho trazado, por interferencia con otra línea de 220 kV existente, hubo de ser modificado según el PLAN ESPECIAL PARA LÍNEA AÉREO-SUBTERRÁNEA DE ALTA TENSIÓN A 66 KV ENTRADA/SALIDA EN SET “CAMPANILLAS” DE LAT “PAREDONES RAMOS”, tramitado ante esta GMU con expediente PP4/2015, y que fue aprobado definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 30 de julio de 2020.

El citado Plan Especial incluye el **ACUERDO ENTRE EL PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA Y ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA PARA EL FUTURO SOTERRAMIENTO DEL TRAMO ENTRE APOYOS 12 Y 18 DE LA LÍNEA AÉREA DE ALTA TENSIÓN 66 KV E/S EN SUBESTACIÓN “CAMPANILLAS” DESDE LA LÍNEA “PAREDONES-RAMOS” EN EL TM DE MÁLAGA**, de 21 de julio de 2017, con **ADENDA AL ACUERDO** de 15 de abril de 2018.

**Se considera necesario hacer referencia expresa a este acuerdo y su adenda en la memoria del Plan Parcial del SUS-CA.23 Extensión PTA, trasladando a su normativa las determinaciones que establece el citado Plan Especial que sean de aplicación al planeamiento del sector. Se deberá grafiar en el plano P.12 Red de Media y Alta Tensión la infraestructura de soterramiento prevista entre los apoyos 12 y 18 indicados, incluyendo los tramos que se desarrollan fuera del propio sector.**

#### **Red de alumbrado público**

**Siguen pendientes de subsanación** las cuestiones planteadas en el anterior informe de junio.

- En el plano **P.14 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO** debe contemplarse la instalación de alumbrado público en la zona de aparcamiento UZA.4. En el caso de la zona de aparcamiento UZA.1, debería configurarse un alumbrado bilateral similar al previsto en otras zonas como la UZA.3.

En dicho plano se ha grafiado un alumbrado bilateral para el vial VS.3, aunque se ha contemplado unilateral en otros viales más anchos como VP.3, VP.5 y VP.6. Deberá invertirse la configuración, **adoptando la colocación bilateral en los viales principales y la unilateral en el secundario cuya anchura es inferior.**

- Para la previsión de potencia del sector, deberá considerarse la dotación del alumbrado público de viales y la posible instalación de este en zonas verdes.



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  |               |                     |
|-------------------------------|---|---------------|---------------------|
| Estado                        | Fecha y hora  |               |                     |
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado       | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana María Molina Rico   | Firmado       | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado       | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | <b>Página</b> | 13/15               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |               |                     |





### **Red de telefonía/telecomunicaciones**

En el extremo oeste del vial VP.1, las canalizaciones deberán desplazarse al acerado exterior del vial VS.1.1, de forma que se realicen las acometidas directamente a las parcelas I+D+i 1 y I+D+i 2 sin necesidad de realizar cruces bajo los dos viales.

### **V. ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

Como tal Estudio Económico – Financiero, la documentación aportada sólo se incluye una escueta tabla que indica desglose por capítulos de “Cargas Internas” y “Cargas Externas”, entendidos como gastos de urbanización internos o externos al sector, conforme al artículo 113 de la LOUA.

**Se reitera lo ya indicado en el informe anterior de este Servicio y que no ha sido subsanado en la nueva documentación aportada:**

*“El estudio económico financiero que se aporta en el Capítulo VI. Estudio Económico-Financiero debe ser completado al efecto de aportar la justificación de las cargas de urbanización, tanto internas como externas, que se han adoptado, así como la aportación del Sector al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios Generales, tal como se indica en la ficha reguladora del ámbito.*

*Según indica el Reglamento de Planeamiento, artículo 63.4., en el caso de que el sistema de gestión previsto sea el de expropiación, como es éste, en el estudio económico financiero se incluirán los costes estimativos de dichas expropiaciones.”*

### **VI. PLAN DE ETAPAS**

Se comprueba que se ha incluido el plano P.17 PLAN DE ETAPAS que se solicitaba en el informe anterior de este Servicio. El reparto de actuaciones entre las dos etapas previstas se comenta sucintamente en el CAPITULO VIII.- PLAN DE ETAPAS de la documentación del PPO.

Se observa que la Red de Riego planteada en la Memoria es incompatible con el plan de etapas propuesto, puesto que se abastece desde una balsa de acumulación de 800 m<sup>3</sup> situada en la parcela ZVPU-1, zona a ejecutar en 2ª fase del plan de etapas. **Se requiere que la balsa, sus conducciones de llenado y las de conexión con la zona sureste del sector, se ejecuten en la 1ª fase del plan de etapas.** En su defecto, se deberá plantear y justificar una instalación de riego de la 1ª fase que se suministre provisionalmente de forma independiente de la 2ª fase.

### **VII. MEMORIA DE GESTIÓN**

**Con respecto a este capítulo, se reitera lo ya indicado en el informe anterior de este Servicio, que no ha sido subsanado en la nueva documentación aportada:**

#### **“Cargas internas y externas**

*Resulta de interés clarificar los conceptos de cargas externas e internas que se desarrollan en el apartado 4 de la Memoria de Gestión, en el sentido de que, en ambos casos, se refieren a las obras de infraestructuras y servicios incluidos en el artículo 113. Gastos de Urbanización de la LOUA, denominándose internas cuando se desarrollen dentro del Sector y externas las que se desarrollen fuera del mismo y resulten necesarias para garantizar la adecuada conexión de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como para el*



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana María Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 14/15               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |





*mantenimiento de la funcionalidad de éstas e incluso su refuerzo o ampliación si ello fuese necesario.*

*A tal efecto, al margen de las conexiones de las infraestructuras urbanas en los puntos que para ello establezcan las compañías suministradoras, pendientes aún de definir, se han incorporado como obras externas las conexiones viarias con la trama viaria del Parque ya consolidado VP.1 y VP.6, y será extensible a cualesquiera otras que resulten necesarias para dar continuidad a las secciones en aquellos viarios nuevos que se han previsto como prolongación de los ya existentes.*

**Respecto a la contribución del Sector al PEIS 4 (Plan Especial de Infraestructuras y Servicios), que se desarrolla en el apartado 5.- OTRAS DETERMINACIONES de la Memoria de Gestión, habrá de ser modificado en el sentido que se indica a continuación:**

*De acuerdo con las determinaciones establecidas en la ficha del SUS-CA.23 "Extensión PTA" del PGOU, el Sector "contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine".*

*La ficha del PGOU relativa al Plan Especial PEIS-4 "Infraestructuras Básicas" establece que "los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto de Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo tendrán por este concepto una carga máxima de **90 €/UA** (Noventa euros por unidad de aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta".*

*Además, se deberá eliminar del cómputo realizado la supuesta aportación de cantidades adelantadas, que en nada tienen que ver con el Sector de planeamiento que ahora se tramita.*

*Durante la tramitación del presente Plan Parcial se establecerán las posibles actuaciones asignadas por el PEIS al Sector."*

## CONCLUSIONES

A tenor del informe realizado, se determina que **las subsanaciones indicadas en los apartados precedentes deben estar corregidas en la documentación que se someta a Información Pública.**

## PROPUESTA

Se propone dar traslado del presente informe técnico al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, así como al Promotor, para su conocimiento y efecto.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El Ingeniero Municipal.

Fdo.: Antonio Moreno Sánchez

La Jefa de Servicio.

Fdo.: Silvana Molina Rico

La jefa de Departamento.

Fdo.: Elena Rubio Priego



| Código Seguro De Verificación | SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==  | Estado  | Fecha y hora        |
|-------------------------------|---|---------|---------------------|
| Firmado Por                   | Elena Rubio Priego  | Firmado | 22/11/2021 14:51:59 |
|                               | Silvana Maria Molina Rico   | Firmado | 22/11/2021 14:41:38 |
|                               | Antonio Moreno Sánchez  | Firmado | 22/11/2021 14:40:07 |
| Observaciones                 |   | Página  | 15/15               |
| Url De Verificación           | <a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==">https://valida.malaga.eu/verifirma/code/SY9RvOS4N/vS8LiGtIYl3g==</a> |         |                     |

