



Ref. I-PPO SUS-CA.23 AMPLIACION PTA_subs_PL 05-19

Expediente: PL 05/19. PPO AMPLIACIÓN PTA
Interesado: Parque Tecnológico de Andalucía, S.A.
Representante: D. Felipe Romera Lubias
Situación: SUS-CA.23
Ref. Catastral: Varias
Junta Mpal. Distrito nº 9 Campanillas
Asunto: Informe técnico

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

INFORME.

1 ANTECEDENTES Y DOCUMENTACIÓN

- Con fecha 07/02/2019 del registro de entrada de este Departamento se presenta solicitud para la tramitación **Plan Parcial de Ordenación** del SUS-CA.23 "Extensión PTA", acompañándose documento técnico suscrito por el arquitecto.
- Se han emitido varios informes por parte del negociado de **Topografía**. En fechas 13-05-2019 y 12-12-2019.
- Con fecha 12-04-2019 se envía documentación para la **Evaluación Ambiental Estratégica**. En fecha 16-07-2019 se notifica la admisión a trámite del expediente por parte de la Junta de Andalucía.
- En fecha 12-11-2020 se emite **Informe de Evaluación Ambiental** con varias condiciones y recomendaciones.
- Hasta la fecha se han presentado por registro tres documentaciones con fechas: 07-02-2019 (documentación inicial), el 08-07-2019 y el 25-03-2021. Esta última recogiendo diversas modificaciones fruto de las reuniones mantenidas.
- El 28-04-2021 se solicita Informe **al Servicio de Urbanización en Infraestructuras** sobre la nueva documentación presentada sobre la nueva documentación de 25-03-2021
- Se recibe informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en fecha 09-06-2021
- En fecha 15-06-2021, se emite informe por parte de este servicio recogiendo varios puntos a subsanar.
- El 25-08-2021 se aporta nueva documentación técnica.
- Se ha emitido nuevo informe por parte del **Servicio de Urbanización en Infraestructuras** en fecha 22-11-2021.

1



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	1/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





1.1 Documentación aportada

El 25 de agosto de 2021 se presenta nueva documentación. La documentación aportada está compuesta por los siguientes documentos:

- Memoria y Anexos, dividida en 6 tomos.
- Planos Información (numerados del I01 al I10)
- Planos Propuesta (numerados del P01 al P17) Con el plano P01 de zonificación está subdividido en 5
- Estudio de afecciones del dominio público y zona inundable del arroyo Pilonos, arroyo Mallorquín y río Campanillas
- CD con toda la documentación en formato digital y formato DWG editable (gráficos).

Su contenido se ajusta, en general, al objeto específico de lo que se requiere en el art. 2.3.8 del PGOU, así como lo reglamentado en el art. 13.1.a de la ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) con las consiguientes consideraciones:

Memoria:

La nomenclatura utilizada en la descripción de la propuesta (pag 102 y siguientes tomo I) que presentaba algunas erratas en la anterior versión se ha subsanado. La parcela HCCR-3 (zona verde) se ha corregido y recoge su carácter público.

En la página 4, se deja constancia de que toda la extensión del sector es propiedad única de Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. renombrada actualmente a "Málaga Tech Park" se recoge en la memoria los datos del representante.

Planimetría:

Los planos se han aportado, de nuevo, a escala 1:2000. El artículo 2.3.8. "El Plan Parcial de Ordenación" del vigente PGOU recoge que los planos de los planes parciales deben aportarse a escala 1:1000. Deberá subsanarse y presentarse los planos a escala 1:1000 **antes de la información pública**.

Se ha corregido el plano I.9 con las superficies ajustadas a las del informe del Negociado de Topografía y a las del resto de información.

Resumen Ejecutivo

El resumen ejecutivo se corresponde con el Tomo VI de la Memoria. Aun formando parte de la memoria posee paginación propia por lo se entiende como un documento separado que permite la comprensión por parte de la ciudadanía como recoge el art. 19.3 de la LOUA.

Documentación Económica:

Se aporta Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico Financiero. Se ha aportado Estudio de Viabilidad Económica conforme al requerimiento del último informe.



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	2/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





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

Servidumbres Aeronáuticas:

Se presenta documentación y planos de información dirigidos a la Dirección General de Aviación civil. Dicho documento deberá remitirse una vez se alcance la aprobación inicial.

1.2 Objeto y adecuación a las determinaciones del PGOU y POTAU

La tramitación de este Plan Parcial de Ordenación viene motivada por las determinaciones de la ficha urbanística del suelo urbanizable sectorizado SUS-CA.23 "Extensión PTA" del PGOU-2011 que recoge las consideraciones del área de oportunidad A.1 "Ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía" definida en el POTAU.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACION

SABIDO	Campanillas	FOLIA	21	SUS-CA.23 "Extensión PTA"
--------	-------------	-------	----	---------------------------

ORDENACION ESTRUCTURAL

Área de Reserva	Uso	Superficie (m ²)	S. Conf. Apr. (m ²)	S. Pábric. Ass. (m ²)	S. T. Cte. vel. (m ²)	A. Hado (m ²)
A. SUS-P	PROG. EMPLEADORAL	348.958,83	348.958,83	0,000	0,000	0,3030

ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA

OBJETIVOS, CRITERIOS, Y DIRECTRICES VINCULANTES

Este suelo situado al norte de la última ampliación del PTA es continuación de su crecimiento natural por el norte. Pertenece al área de oportunidad A.1 "Ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía" del POTAU. Su objetivo prioritario del desarrollo de este sector es el de apoyar las demandas reales de implantación de nuevas entidades que tienen su enclave en las actividades de I+D+i, propias del Parque. Las señas de identidad de la ampliación deben basarse en los estándares de calidad ambiental y urbana que se dieron significación propia al PTA, y una muestra de ello es la creación de áreas verdes, dotaciones comunitarias y arborización a lo largo con el paisaje protegido. La incorporación de nuevos usos debe contribuir a cualificar y revitalizar el espacio. Los suelos que se reserven para nuevos equipamientos deberán destinarse preferentemente para nuevos usos universitarios y centros de formación. Los usos residenciales vinculados directa y expresamente con las actividades del parque no representarán más del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total. No se considera compatible la gran superficie comercial. Los espacios libres ocuparán al menos el veinte por ciento (22%) de la superficie total, y se situarán preferentemente en las márgenes del río Campanillas y del arroyo Pílonos, debiendo resolverse las situaciones de inundabilidad que se puedan provocar en este último. Las reservas de suelo para el resto de las dotaciones alcanzarán el diez por ciento (10%) de la superficie del sector. La ordenación que se adopte por el planeamiento de desarrollo, garantizará la accesibilidad a los parajes rurales del entorno que mantengan la condición de suelos no urbanizables. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Los límites del sector con el Dominio Público Hidráulico, tienen carácter estimativo, debiéndose con el planeamiento de desarrollo proceder al ajuste de este con el destino oficial, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y demás disposiciones de aplicación. El planeamiento de desarrollo deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afectación hidráulica. Sistema de actuación por enjambres.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA

Uso	Sup. de Suelo (m ²)	Superficie de Suelo Edificable (m ²)	OP (m ²)	Apro. Objetivo (m ²)	% S/ Techo Total	Áreas Reserv. (m ²)	Tipología de Edificables
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		158.122,29	1,20	387.346,75	96,00%	B+3	PROG-SICD
PRODUCTIVO PENSAMIENTO							
PRODUCTIVO LOGÍSTICO							
COMERCIAL	3.186,17	1,60	5.997,87	2,09%	B+1	CO	
RESIDENCIAL							
ESPECIALIZADO							
TOTALES	358.308,46		181.644,62	100,00%			
Aprovechamiento Sujeto (UAS)	155.155,05		18.045,10	10% Coven. Aprovech. - UAS			18.244,45
Reservas libres							
Reservas libres							
TOTAL	128.402,00	22,57%	23.346,00	4,10%			26,67%

CRITERIOS NO VINCULANTES

OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE PROGRAMACION

El Sistema de actuación deberá quedar establecido antes de los ocho años desde la aprobación definitiva del PGOU.

CARGAS COMPLEMENTARIAS Y/O SUPLEMENTARIAS

Contribuir a la urbanización de los sistemas generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma o importe que se determine.

CONDICIONES DE GESTION Y AFRECCIONES

DESARROLLO Y GESTION	CONDICIONES PARA LA ORDENACION	AFRECCIONES PRINCIPALES
INSTRUMENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL	ARQUEOLOGICA: -----	CARRETERAS: -----
UNIDAD DE EJECUCION: -----	IA PRECONIA: -----	AERONAUTICA: SI
EJECUCION: EXPROPIACION	HIDRAULICA: Río Campanillas, Pílonos, Marroquí	AMBIENTAL: Mediavie
		Var Art. 2.3.20 y 9.3.22 del PGOU

Identificación y Localización

Ordenación Pormenorizada Indicativa

En los objetivos vinculantes se propone los siguientes criterios de ordenación:

1. "Los suelos que se reserven para nuevos equipamientos deberán destinarse preferentemente para nuevos usos universitarios y centros de formación. Los usos residenciales vinculados directa y expresamente con las actividades del parque no representarán más del quince por ciento (15%) de la edificabilidad total. No se considera compatible la gran superficie comercial. Los espacios libres ocuparán al menos el veinte por ciento (22%) de la superficie total, y se situarán preferentemente en las márgenes del río Campanillas y del arroyo Pílonos, debiendo resolverse las situaciones de inundabilidad que se puedan provocar en este último. Las reservas de suelo para el resto de las dotaciones alcanzarán el diez por ciento (10%) de la superficie del sector. La ordenación que se adopte por el planeamiento de desarrollo, garantizará la accesibilidad a los parajes rurales del



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	3/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





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

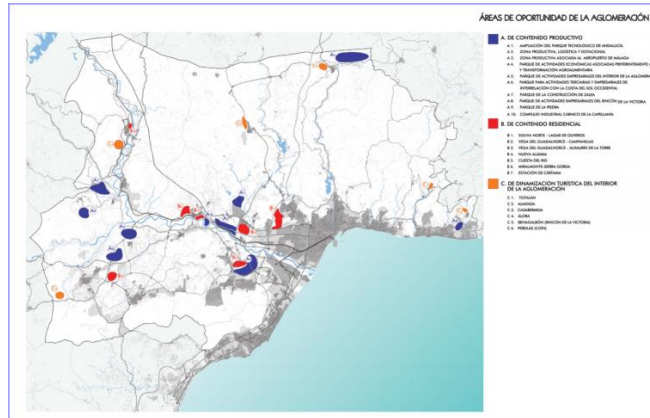
entorno que mantengan la condición de suelos no urbanizables. Será preceptivo para el planeamiento de desarrollo la aplicación de las Normas y Ordenanzas que determina el Plan General para los usos Productivos. Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.”

CARGAS COMPLEMENTARIAS:

“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.”

Determinaciones del POTAM

En Potaum recoge el área de oportunidad A-1 “Ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía”:



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



ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	4/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





También se recoge en el documento normativo del POTAUM, dentro de la Sección de Red de Metro y Tranvías el artículo 40 (directrices):

Artículo 4 0. Líneas básicas y prioridad es. (D)

1. La red de Metro y Tranvías propuesta estará compuesta, por las siguientes líneas: a. Línea 1 que discurre entre la Malagueta y Teatinos, e incluirá un nuevo ramal desde Teatinos al Parque Tecnológico de Andalucía. b. Línea 2 que discurre entre la Malagueta y el intercambiador de Martín Carpena c. Línea 3 que conecta Málaga, Rincón de la Victoria y Vélez-Málaga. d. Línea 4 que discurre entre Guadalmedina y Las Virreinas.

2. Por el organismo sectorial competente se estudiará una posible alternativa de acceso al **Parque Tecnológico de Andalucía** a través de la red de cercanías, y se analizarán la alternativas de conexión entre la Línea 3 de Metro y el sistema tranviario de Vélez-Málaga, **así como la posición del futuro intercambiador.**

3. Las actuaciones y prioridades de la red de Metro propuesta se ajustarán a lo previsto en los correspondientes estudios informativos, así como a los planes y proyectos de construcción que apruebe el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía.

4. Los instrumentos de planeamiento establecerán las reservas de suelo que se determinen en los correspondientes estudios informativos, planes y proyectos de construcción para la red, **así como para las estaciones e intercambiadores y demás infraestructuras al servicio de la red de Metro**, sin que el simple ajuste de las determinaciones del Plan se consideren una modificación del mismo.

5. Los instrumentos de planeamiento garantizarán la **accesibilidad a las estaciones e intercambiadores desde la red viaria y desde las diferentes zonas urbanas del municipio, así como la conectividad con el resto de los modos de transporte público y con los modos no motorizados.**

6. La aprobación del estudio informativo o proyecto de trazado o construcción de que se trate, implicará el ajuste de las determinaciones de este Plan, que no se considerará una modificación del mismo.

2 ANALISIS DE LA DOCUMENTACION PRESENTADA

2.1 Ámbito, superficie, propiedades y topográfico

Los terrenos se encuentran al noreste de los que ocupa actualmente el Parque Tecnológico. Por el norte su límite es el Arroyo Mallorquín, al este por el río Campanillas, oeste por suelos destinados a uso agrícola y por el sur por el mencionado PTA.

El ámbito de aplicación de este Plan Parcial de Ordenación coincide en delimitación con lo previsto en el PGOU con una extensión de **568.987,68** m2. Se han emitido dos informes previos por parte del negociado de Topografía de este Departamento. En dichos informes se especificaban las superficies de la zona de dominio público y de servidumbre de los arroyos Mallorquín, Pilonos y río Campanillas que tenían que excluirse.

Como consecuencia de dichos informes se realizó estudio de las afecciones de dominio público e inundabilidad de los cauces. Sobre la superficie inicial del sector se han eliminado de las superficies correspondientes a la zona de DPH y las zonas de servidumbres en cumplimiento de la Instrucción de 20 de febrero de 2012 de la DGP y GPH. La nueva documentación aportada recoge dichas afecciones. La superficie correcta una vez excluido la zonas del DPH es de **556.348,68** m2.

Se ha actualizado la base cartográfica recogiendo edificaciones existentes que no están recogidas en la topografía base.

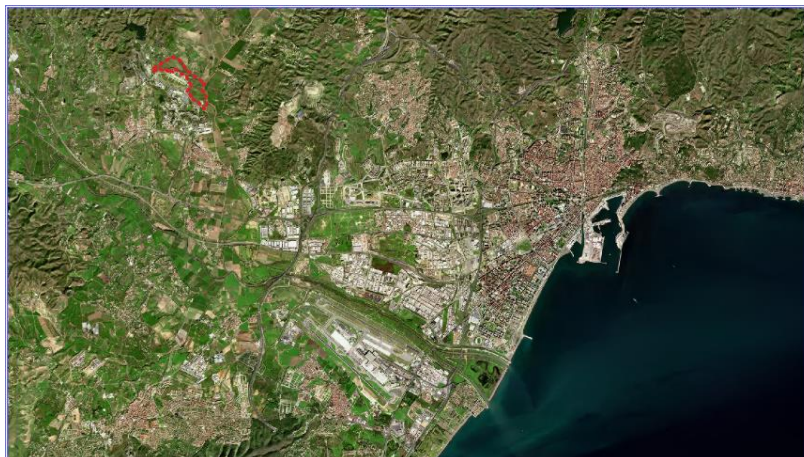


Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	5/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





Se han recogido las líneas de media y alta tensión que discurren por el ámbito, tal como se requirió en el informe anterior.



Ubicación de sector respecto a la ciudad

No se han corregido las ligeras diferencias que recoge el informe de fecha 12/12/2019 del negociado de Cartografía y Topografía de este Departamento. No son relevantes para la aprobación inicial pero que habrán de corregirse antes de la aprobación definitiva del instrumento. Ya se ha trasladado dicho informe al interesado para su subsanación.

Se deja constancia que el propietario del Plan Parcial es único (pág. 4) a requerimiento del anterior informe.

2.2 Cumplimiento de las determinaciones del PGOU

Superficie base según la ficha de PGOU

568.958,80 m2 Suelo

Superficie del sector (una vez sustraída la superficie de la afección de DP Hidráulico)

Propuesta: 556.348,68 m2 Suelo

EDIFICABILIDAD - SUPERFICIE TECHO EDIFICABLE (metros techo)

	Empresarial	Comercial	Comercial /Residencial	Total
PGOU (Ficha) Indicativa	156.122,29 m2t	3.186,17 m2t		159.308,46 m2t
Propuesta	132.401,06 m2t		23.366,26 m2t	155.767,32 m2t¹ < 159.308,45



¹ No coincide con la memoria donde aparece 155.776,53 Se deberá corregir dicha errata con el número que aparece en la planimetría.

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	6/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





SUPERFICIE ESPACIOS LIBRES (METROS SUELO / %)		
Espacios Libres / Zonas Verdes	Superficie	Porcentaje
PGOU (Ficha vinculante)	128.402,00 m2s	22 %
LOUA art. 17		10%
Reglamento Planea.		10%
Propuesta	135.747,15 m2s	24,40% > 22%

La parcela HCCR 3 también es de zona verde pública por lo que podría tenerse en cuenta a la hora del cálculo de la dotación en cualquier caso la dotación es superior a la exigida.

Servicios de Interés Público y Social

Los servicios públicos y sociales están separados en dos zonas dentro del Plan Parcial (SIPS, UDE) Se comprueba que la suma de ambas zonas cumplan las reservas dotacionales previstas.

SIPS (metros Suelo / %)				
Servicios de Interés Público y Social ²	Superficie	Porcentaje	Porcentaje Dotaciones	Total
PGOU (Ficha vinculante)	23.346,00 m2s	10 %		>10 %
LOUA art. 17		4-6%		
Reglamento Planea.		6%		
Propuesta	24.879,69 +32.754,82 m2s ³	4,47% + 5,89%		10,36 %>10%

La parcela HCCR 2 también esta destina a SIPS, en cualquier caso se supera la dotación exigida.

7

Uso Residencial Asociado

Se proponen 29.389,02 m2s zonificados como HCCR con alternancia de usos (Hotelero, Comercial, Cultura y Residencial) por lo que nos encontramos en la situación segunda del artículo 12 del anexo del Reglamento de Planeamiento. Deberán cumplirse las reservas para uso residencial que se proponen en el artículo 10 de dicho anexo El número máximo de viviendas se limita a 200 encontrándonos en supuesto de unidad elemental. De esta manera se propone una Subzona HCCR-2 de 2.400,24 m dedicada a SIPS y Uso Docente y otra de HCCR-3 dedicada a Zona Verde Deportivo de carácter dotacional (**público**) de 9.501,34 m



² Los Servicios de Interés Público y Social se corresponden con las zonas SIPS y UDE (Uso Dotacional y Equipamientos)

³ 24.351,64 m2s se corresponden con los zonificados como SIPS y 32.681,71 se corresponden con los zonificados como UDE

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	7/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





DOTACIONES SUELO RESIDENCIAL ASOCIADO 29.389,02 M2 / 200 VIV. MAX./ UNIDAD ELEMENTAL		
Sistema		m2s/viv
Espacios libre	Jardines	15 m2 / viv.= 3.000 m2
	Áreas juego y recreo	3 m2 / viv.= 600 m2
Propuesta		9.501,34 m2 > 3600m2

Equipamientos		m2t/viv
	Docente	10m2 / viv = 2.000m2s
	Sips	2 m2 / viv = 400 m2s
Propuesta		2.400,35 m2s > 2.400 m2s

La superficie propuesta junto con la edificabilidad de la zona (1m2t/m2s) de los SIPS cumplirían el suelo dotacional. La parcela **HCCR-2 se recoge como pública** tal como se requería en el anterior.

Dentro de la parcela HCCR-1 las dotaciones de aparcamientos se realizarán conforme a los usos definitivos que se contemplen.

Aparcamientos:

Tanto la LOUA en su artículo 17.1.2º.b como el vigente PGOU exigen una dotación de aparcamientos en una horquilla entre 0,5 y 1 plazas de **aparcamiento público** por cada 100m2 de techo edificable anejas al viario. En la memoria se recoge la dotación aneja e la red viaria.

8

A) Dotación Aparcamiento con carácter Público (LOUA y PGOU).

Dotación aparcamiento			
Anejas a viario	Horquilla	Plazas	Propuesta
PGOU Art. 6.7.3 apartado 2	0,5-1 plazas	778	833⁴
LOUA	0,5-1 plazas	778	833

Dotación aparcamiento – Anejas a Viario por uso Dotacional				
Anejas a viario	Dotación	Superficie	Plazas	Propuesta
PGOU Art. 6.7.3 apartado 5	1/100m2T	57.634,44	576	484⁵

Dotación total (PGOU y LOUA) 778 + 576 = 1.354 plazas
Propuesta 833 + 484 = 1.367 plazas



⁴ Se ha propuesto 22 plazas de aparcamiento en el viario principal VP-1 para personas como movilidad reducida.

⁵ Se han propuesto las unidades zonales de aparcamiento **5 y 6 de titularidad pública** para alcanzar dicho número.

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42	
Observaciones		Página	8/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==			



Aparte de la dotación propuesta se proponen varias bahías de aparcamientos denominadas *Unidades Zonales de Aparcamiento* de carácter **privado** que aportan 1.061 plazas que por su carácter privado **no computan a efectos del cálculo dotacional**.

B) Aparcamientos Preceptivos (art. 12.11.9 de PGOU interior de la parcela por la ordenanza)

Aparcamientos preceptivos en el interior de la parcela en cumplimiento de la ordenanza.

Dotación aparcamiento – Interior Parcela					
Usos	Estándar	Superficie	Plazas	Propuesta	
Productivo	3/100m2T	155.767	4671	4730	Cumple

Resumen en porcentajes de usos sobre suelos.

	Superficie (en m2 suelo)	%
Zona verdes Publicas	135.747,15	24,40%
Zona I+D+I	195.838,74	35,20%
Zona HCCR	29.389,02	5,28%
Zona SIPS/UDE ⁶	24.351,64 + 32.681,71	10,79%
Zona Viario	99.339,52	17,86%
Viario Ejecutado	6589,37	1,18%
Zona Uni. Aparcamiento	31.453,53	5,65%

9

2.3 Ordenación General. Consideraciones a la ordenación propuesta.

El sector está afectado por la zona de dominio público hidráulico y su zona de servidumbre, como se detalla más adelante en la parte del informe sobre afecciones sectoriales. Una vez detraída la superficie del sector es de 556.348,68m2. Obteniendo de su aplicación una ficha resultante:



⁶ UDE = Usos Dotacionales y Equipamientos.

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		Estado	Firmado	Fecha y hora	23/11/2021 11:19:53
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado		23/11/2021 10:34:20	
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado		23/11/2021 10:30:42	
	Jose Gemez Jimenez		Firmado			
Observaciones			Página	9/21		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==					





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

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Área de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	S. con Apr. (m2s)	S. Público Asoc. (m2s)	le.- Techo edif. m2t/m2s -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PROD. EMPRESARIAL	556.348,68	556.348,60		0,2800	0,3030

ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Usos	Sup. de Suelo Edif. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL		152.662,07	1,20	183.194,48	96,00%	B+3	PROD-5(C,J)
PRODUCTIVO EMPRESARIAL							
PRODUCTIVO LOGÍSTICO							
COMERCIAL		3.115,55	1,60	4.984,88	2,00%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
TOTALES		155.777,63		188.179,36	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	151.716,26	Excesos/Defectos Aprovechamiento - UAS		17.645,16	10% Cesión Aprovechamiento - UAS		18.817,94
Dotaciones					Totales	m2s	% Suelo Total
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	%Suelo Total	m2s	%Suelo Total	m2s	%Suelo Total	m2s	%Suelo Total
125.567,90	22,57%			22.810,30	4,10%		
					Viano	148.378,20	26,67%
					M2s dotacional / 100 m2t		95,25

En la “ordenación pormenorizada” preceptiva se recoge que: “Las reservas de suelo para el resto de las dotaciones alcanzarán el diez por ciento (10%) de la superficie del sector.” **Respecto de la documentación aportada el 08-07-2019 se ha creado una nueva zonificación “Usos dotaciones y Equipamiento” que unido a la zona de “Sips” alcanza ese 10%.**

Respecto a la ordenación propuesta y objetivos previstos por el PGOU, se cumplen los siguientes objetivos del PGOU:

- Distribución de la edificación y disposición de las zonas verdes, optándose como se ha referido antes a una zonificación de las zonas verdes junto a los márgenes de los arroyos y excluyendo de la edificación aquellas zonas con posibilidad de inundabilidad.
- La ordenación prevista ha tenido en cuenta las características de la topografía de la zona procurando su mejor ubicación.
- Se ha previsto 3 tipos de zonas verdes, diferenciando entre públicas, privadas y las que se corresponden con la zona de dominio público.
- En la fase 1 se prevén los distintos usos que se proponen en el PPO, por lo que en esta primera etapa ya se dotan de los equipamientos previstos en la actuación.
- Se propone una parcela con la zonificación “Zona Hotelera, Comercial, Cultural y Residencial” que se estudia más adelante.
- Las edificabilidades previstas se ajustan a las previstas por la ficha teniendo en cuenta las superficies afectadas por las zonas de dominio público.

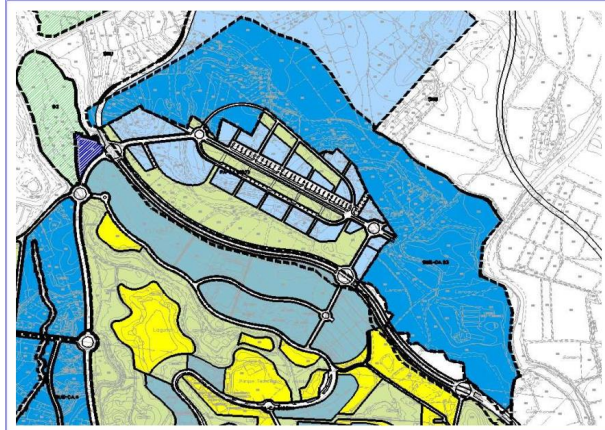
Respecto a la ordenación pormenorizada indicativa la ficha no recoge una ordenación como tal. La ordenación propuesta en el PPO se basa en 5 directrices según se recoge en la memoria y que son de manera resumida las siguientes:

- Ensamblar estructuralmente la propuesta con el PTA existente.
- Prever reservas de suelo para las nuevas alternativas de movilidad incluyendo el intercambiador modal.
- Adaptación a las condiciones naturales del terreno.
- Cumplimiento de los parámetros y objetivos de la ficha del PGOU
- Respuesta a necesidades de nuevos productos de la actual demanda del PTA

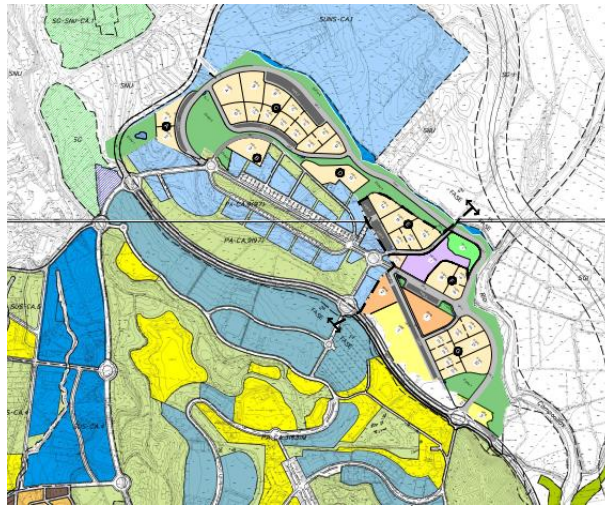


Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	10/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





Ordenación prevista en el PGOU



Ordenación propuesta en el PPO- Plano P.3 ZONIFICACIÓN REFERIDO AL PGOU



GESTIÓN DE LA CALIDAD
ISO 9001

ER-0049/2020

Respecto a las **condiciones naturales**, la ordenación propone la utilización de los terrenos que se encuentran en la “meseta” que se crea entre las dos vaguadas de los arroyos, zonificando de zonas verdes los terrenos cercanos a los cauces. Se ha procurado zonificar igualmente de zona verde todas las zonas inundables, procurando por tanto los terrenos que presentan mejor orografía para las edificaciones.

⁷ El Plano P.2 “Zonificación Referido a Ortofoto” recoge la ordenación anterior con el vial VS-3 en fondo de saco. Se deberá actualizar con la nueva ordenación.

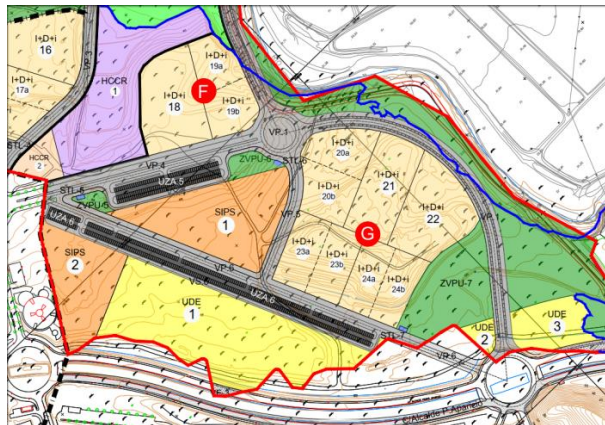
Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	11/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





Se ha presentado plano P1.04 de Topográfico Modificado y Plataformas de Nivelación, con las cotas de implantación de Planta Baja de las edificaciones, tal como se requirió en el informe anterior. El Servicio de Urbanización e Infraestructuras ha informado sobre dicho aspecto requiriendo los derrames generados por los movimientos de tierras. Sobre dicho aspecto se estará a lo recogido por dicho Servicio.

En los terrenos situados al suroeste se prevén las reservas de suelo para el **intercambiador modal** zonificadas como Usos Dotaciones y Equipamientos (Sips), proponiendo un acceso al Parque desde la zona Este desde la Avenida Alcalde Pedro Aparicio.



En color amarillo los sistemas Sistema Local de Comunicaciones y Transportes



2.3.1 Ordenación viaria y de Espacios Libres.

En fecha 31 de agosto de 2021 se requiere nuevo informe del Servicio de Urbanización. Dicho informe recoge varios puntos que no se han subsanado. Sobre la **red viaria**, se recogen varias cuestiones sobre las plantas y secciones de los viales: representación de los movimientos de tierras, estabilidad de los taludes, tratamiento de los viales... Sobre la **dotación de**

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	12/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





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

aparcamientos se indica que no se han grafiado las plazas de movilidad reducida en las UZAs, ni la ubicación de las ubicaciones de los contenedores... también se recogen algunas objeciones a las secciones de los viales.

El informe recoge otro apartado sobre la **movilidad**, en el cual se reseña que no se ha aportado informe de movilidad.

Sobre las **afecciones hidráulicas**, también se recogen algunas cuestiones no subsanadas respecto al anterior informe emitido.

Se recogen igualmente apartados sobre las **infraestructuras de servicios urbanos** (abastecimiento, saneamiento, pluviales, fecales, riego, energía eléctrica...), **estudio económico financiero y plan de etapas**.

Procede dar traslado de dicho informe al interesado a fin de subsanar, **previamente a la información pública**, los puntos que se recogen.



Zona entre los Viales V-2 y futuro VE-2

La zonificación mayoritaria dentro del Plan Parcial es la de **I+D+i** que debido a su flexibilidad (tecnología, investigación, apoyo a la industria...) permite responder a la amplia demanda de esta tipología. Se dispone una gran parcela para **usos complementarios HCCR**. Los usos que contemplan dentro de esta ordenanza son: hotelero, comercial, cultural, residencial y deportivo, usos cuya demanda por parte de los usuarios del PTA también es significativa. Se ha realizado una parcelación dentro de la zona HCCR para la dotación de SIPS/Dotacional (**y que por tanto debe ser de carácter público como se recoge en la nueva documentación**) y de Zona Verde/Deportiva. Se ha limitado el número máximo de viviendas que siempre estarán vinculadas a los usos propios del Parque Tecnológico, tal como se recoge en la normativa del propio Plan Parcial⁸.

Sobre los usos residenciales tanto la ficha del Potaum como la propia ficha del PGOU recogen que estos tienen que estar vinculados *“directamente y expresamente con las actividades del parque”*. Esta condición deberá hacerse constar en **nota marginal** de la finca o fincas registrales que resulten. Al estar ligado dicho uso residencial expresamente a las actividades del parque se entiende que el sector pueda quedar eximido **de la obligación de destinar el 30%** de las viviendas a vivienda de protección oficial.



⁸ En el Artículo 24 de la memoria del Plan Parcial con las condiciones de uso se recoge expresamente: *“Residencial, vinculado directa y expresamente con las actividades del Parque, lo que exime de la obligación de destinar el 30% de las viviendas a P.O.”*

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	13/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





Se recoge expresamente la **prohibición de grandes superficies minoristas** tal como exige la ficha.

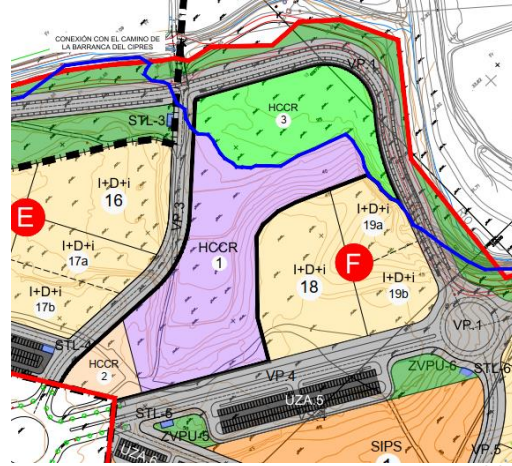


Figura 1- Parcela Zonificada como HCCR

Se ha aportado plano P1.3 de “Ordenación Orientativa de Zonas Verdes” en contestación al anterior informe, incluyendo la ordenación de las zonas verdes así como la ubicación del arbolado previsto en las secciones de los viales. Se ha incluido un apartado, el 3.2.2 del Capítulo III, con los criterios adoptados para la realización de dicha ordenación.

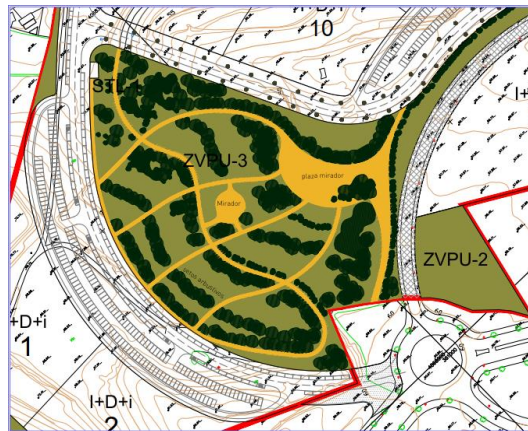


Figura 2- Plano Ordenación Orientativa Zonas Verdes



2.4 Normativa general y ordenanzas

2.4.1 Consideraciones sobre las ordenanzas generales

La memoria contiene en su apartado IV criterios generales y disposiciones para las modificaciones, vigencia, ámbito... así como una serie de normas adicionales. También se incluye un apartado con los artículos con carácter supletorio dentro del PGOU para aquellos

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	14/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





puntos que no se encuentren especificados en las ordenanzas particulares de cada zona. **Se ha añadido el art. 36 de “Condiciones finales y suplementarias”** todas las disposiciones (determinaciones, condiciones y recomendaciones) recogidas en el Informe Ambiental Estratégico conforme se recomendaba en el anterior informe técnico. Estas medidas se detallan más adelante en el apartado 4.1 de este informe.

2.4.2 Consideraciones sobre las ordenanzas particulares

En la parte normativa del PPO se desarrollan 8 tipos de zonas (art. 9 y siguientes del tomo II):

- Zonas Verdes (ZVPV).
- Red Viaria (RV).
- Unidades Zonales de Aparcamiento (UZA).
- Infraestructuras.
- Investigación, Desarrollo e innovación (I+D+i).
- Zona Hotelera, Comercial, Cultural y Residencial (HCCR).
- Servicios de Interés Público y Social (SIPs).
- Uso Dotacional de Equipamiento (UDE)

En la ordenanza **HCCR se ha corregido la edificabilidad neta máxima propuesta**, igualmente se especificado las condiciones de alternancia y compatibilidad de los usos propuestos.

Las condiciones específicas del uso comercial dentro de la zona HCCR (lucrativo) también se han recogido.

En la zona de Uso Dotacional de Equipamiento (UDE) se prevé la posible ubicación del intercambio modal que prevé el POTAUM, hasta la futura instalación de dicho intercambiador modal los suelos permanecerán adscritos a las condiciones de los SIPs.

La ficha recoge dentro de la ordenación pormenorizada preceptiva *“La ordenación que se adopte por el planeamiento de desarrollo, garantizara la accesibilidad a los parajes rurales del entorno que mantengan la condición de suelos no urbanizables”* A tal efecto, **la planimetría ha recogido las distintas conexiones con los parajes naturales existentes en los lindes del sector.**



Se han recogido las distintas conexiones con los parajes naturales



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	15/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





Se ha justificado la altura propuesta de PB+3 (ordenanza de referencia CJ) el artículo 20.4 de "Altura edificable". Se argumenta las alturas propuestas debido a las exigencias de confort e instalaciones pero **siempre restringidas a PB+3**

El capítulo 7º de **Zona de Investigación, Desarrollo e Innovación** recoge en sus condiciones de uso (art. 21.1): *"son propias de esta agrupación las actividades de Servicios a las empresas dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de **información** y, en general, todas las incluidas en los **epígrafes 65 a 74 de la CNAE-93**. A los efectos de esta normativa estas actividades se identifican, en general, con las que convencionalmente se incluyen dentro del "terciario oficinas".*

Dicho articulado hace mención a los epígrafes 65 a 74 de CNAE-93. La clasificación CNAE-93 ha sido actualizada a la CNAE-2009 con el principal motivo de actualizar dicha clasificación a los importantes cambios que se han llevado a cabo en las distintas actividades. Así se recoge en el Real Decreto 475/2007⁹ "Con el objeto de reflejar los cambios estructurales de la economía, y en especial el desarrollo tecnológico habido desde la última revisión de la clasificación"

Teniendo en cuenta el principio de jerarquía normativa, habrá de entenderse que todas las menciones realizadas a las actividades del CNAE-93 se consideran realizadas a sus correspondientes de la CNAE-2009. A tal efecto el INE tiene publicada una lista de correspondencias.¹⁰

En la clasificación CNAE-93, no están recogidas la actividades de **Información y comunicaciones**. En la CNAE-2009 aparece una nueva sección, la "J" que recoge dichas actividades. Estas actividades, íntimamente relacionadas con la "investigación, desarrollo e innovación", habrán de entenderse dentro de las actividades empresariales "dedicadas a la creación, manipulación, tratamiento y difusión de **información**" objeto de los usos esta ordenanza y por tanto dentro de los usos pormenorizados propios de esta zonificación.¹¹

3. INFRAESTRUCTURAS, GESTION, EJECUCIÓN DE PLANEAMIENTO Y DOCUMENTOS ECONÓMICOS.

3.1 Consideraciones sobre las infraestructuras

Sobre las infraestructuras se estará a las consideraciones que se han objetado en informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 22 de noviembre de 2021. Los reparos que se recogen en dicho informe habrán de subsanarse previamente a la Información Pública del documento.

3.1 Consideraciones sobre la Gestión y Ejecución del Planeamiento.



⁹ Real Decreto 475/2007 "por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económica 2009 (CNAE-2009)"

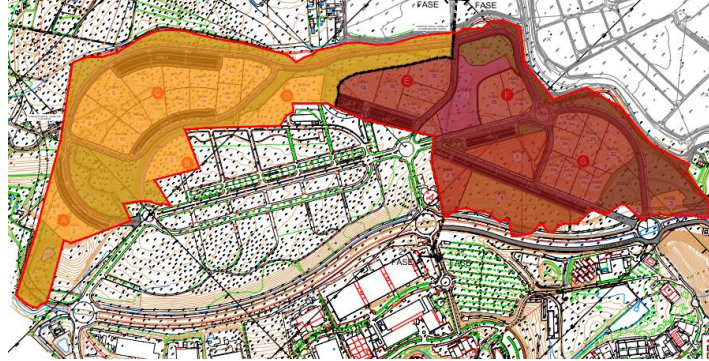
¹⁰ https://www.ine.es/daco/daco42/clasificaciones/rev.1/cnae2009_cnae93rev1.pdf

¹¹ Dentro de la sección "J" de la CNAE 2009 se encuentran actividades como: "Telecomunicaciones inalámbricas", "Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática", "Proceso de datos, hosting y actividades relacionadas", "Actividades de producción cinematográfica y de vídeo "... actividades claramente relacionadas con el uso propuesto en la zonificación.

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42	
Observaciones		Página	16/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==			



Se ha incorporado el apartado 4.3.2 sobre las “Determinaciones derivadas del Reglamento de Planeamiento”



Etapas previstas en el Plan de Etapas

3.2 Consideraciones sobre los documentos económicos.

Se ha incorporado al tomo V el “Informe de Viabilidad Económica” con las indicaciones que se proponían en el anterior informe (expropiaciones). En el informe del Servicio de Infraestructuras se han emitido algunas cuestiones sobre el **Estudio Económico Financiero** que habrán de subsanarse.

También se recogen en el apartado VII del anterior informe (Memoria de Gestión) apartado específico sobre las “cargas internas y externas” **reiterando** varios aspectos que habrán de subsanarse con los requerimientos expuestos en dicho informe.

4 INCIDENCIAS NORMATIVA SECTORIAL

4.1 Evaluación Ambiental Estratégica

En el tomo III anexo I de la memoria se aporta el “Documento Ambiental Estratégico”, necesario para comenzar la Evaluación Ambiental Estratégica. Se planteaba en dicho documento 3 alternativas: la alternativa 0, que proponía mantener los terrenos en el estado actual; la alternativa 1, con parte de los terrenos edificables en las zonas inundables y la alternativa 2 que se corresponde con la ordenación propuesta.

Dicho documento fue trasladado el 12-04-2019 a la consejería competente en materia de medio ambiente para el comienzo del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. Con fecha 12-11-2020 se emite informe **favorable**, dando el visto bueno a la ordenación propuesta como alternativa 2 desde el punto ambiental. Este informe favorable está **condicionado** al cumplimiento de 4 puntos:



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42	
Observaciones		Página	17/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==			



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

- a) En materia de aguas se dará cumplimiento a lo requerido por el Servicio de Dominio Público Hidráulico Y Calidad de Aguas en su informe, expuesto en el apartado 4.1 del presente Informe Ambiental Estratégico. El Ayuntamiento solicitará, con posterioridad a la Aprobación Inicial, el preceptivo informe en materia de aguas de acuerdo con el artículo 42 de la *Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía*, y el artículo 32 de la *Ley 7/2007, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía*.
- b) En relación a la protección de los elementos del medio natural, se incorporarán a las medidas preventivas y correctoras del documento ambiental estratégico y del documento urbanístico, y las señaladas en el apartado 4.2 como CONDICIONADO del presente Informe Ambiental Estratégico. Se procurará atender a las medidas expuestas como RECOMENDACIONES de dicho apartado 4.2.
- c) En materia de residuos se dará cumplimiento a lo requerido por el Departamento de Residuos y Calidad de Suelo en su informe, expuesto en el apartado 4.3 del presente Informe Ambiental Estratégico.
- d) En materia de contaminación acústica y lumínica se dará cumplimiento a lo requerido por el Departamento de Calidad del Aire en su informe, expuesto en el apartado 4.4 del presente Informe Ambiental Estratégico.

Sobre el apartado b) se deberán recoger las medidas condicionadas siguientes

además de atender al siguiente CONDICIONADO adicional basado en las normativas ambientales:

- En la creación de jardines, debería eliminarse las especies exóticas invasoras que pudiesen existir, en base a lo establecido en el *Real Decreto 630/2013 de 2 de agosto por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras*, así como la prohibición de su utilización en nuevas áreas verdes públicas y en los jardines privados.
- En cuanto a la fauna silvestre, como medida preventiva, antes del inicio del desarrollo urbanístico, se deberían realizar prospecciones, ya que pueden encontrarse ejemplares de determinadas especies con menor capacidad de movimiento como anfibios y reptiles, refugios o nidos, siendo la época de reproducción de aves de manera genérica de febrero a junio (ambos inclusive), para evitar posibles afecciones a estas especies. Para el caso de desalojo de quirópteros (murciélagos), se debe realizar en periodos de actividad de los murciélagos, evitando las épocas de hibernación y de reproducción. Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.
- En las líneas eléctricas aéreas, tanto en suelo urbanizable, como en no urbanizable, se estará sujeto al Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas para la protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.
- En relación a la infraestructura viaria en el municipio, deberá incorporarse el condicionado relativo a paso de la fauna silvestre, respecto al diseño de cunetas y de pasos de agua o alcantarillas en carreteras y caminos. En el caso de las primeras, cada 15 metros lineales de cuneta, se colocará una rampa de superficie rugosa para facilitar la salida al exterior. La pendiente recomendada para las paredes laterales de la cuneta será inferior al 5%.
- Respecto a las alcantarillas, se deberá dotar a estas de un sistema homologado similar, para facilitar la salida de los animales, a base de rampas perimetrales con sustrato granulado.

Igualmente se recogen varias recomendaciones que también se deberán atender:



Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	18/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		



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

RECOMENDACIONES:

Por último, el informe recomienda la creación de charcas temporales en la zona declarada inundable destinada a zonas verdes del Sector, aportando las características que deben tener las mismas. Las charcas se deben construir con una base de hormigón y mallazo, de al menos 10 cm de grosor, con forma elíptica, dimensiones aproximadas de 12-15 m de largo y 6 m de ancho y 1 m de profundidad en la parte central y orillas de perfil suave cuya pendiente no supere 12-15 % (esquema inferior). Una charca de la zona consistiría en una simple excavación en el terreno, en la que se buscaría alcanzar el nivel freático en el periodo anual de lluvias, que se situaría en torno a 4 m de profundidad, con forma y dimensiones semejantes a las anteriores y orillas de perfil suave con pendiente inferior al 12-15 %. (Cuanto más suaves sean las pendientes, mayores oportunidades habrá para que se establezcan especies de anfibios, además de favorecer otros aspectos con respecto a la vegetación y la integración paisajística). La adición de un sustrato natural con arena mejorará el potencial para albergar al sapo de espuelas y a la biodiversidad asociada a charcas.

Para favorecer la conectividad ecológica entre el arroyo Pilonos y el río Campanillas y las charcas en zonas inundables del sector, se utilizará elementos que conecten los drenajes y cursos naturales que deberá tener unas características lo más naturales posibles, con orillas libres de obras de fábrica y pendientes inferiores al 12-15%, o, en todo caso, instalando tramos alternos que faciliten la entrada y salida al arroyo por parte de la fauna terrestre.

Para recrear un ambiente apropiado y para que el contenido de agua de las charcas tengan cierta persistencia se deberán plantar en su parte sur especies de arbolado que les aporten sombra y frescura. Recomendándose el uso de especies de arbolado de ribera tipo álamos o almececes.

Dichos condicionantes y recomendaciones se han recogido como normas adicionales en el art. 36 de la memoria.

4.2 Dominio público hidráulico.

El ámbito se encuentra afectado por el **dominio público hidráulico** y zonas inundables de los arroyos Pilonos, Mallorquín y río Campanillas. Se presenta dentro de la documentación de PPO estudio de dichas afecciones. Fruto de este estudio se han detraído de la superficie del sector las superficies afectadas por el dominio público hidráulico y la servidumbre. En cuanto a las zonas inundables se estará a lo que se recoge en el apartado III de "Afecciones Hidráulicas" del informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras



Estudio de las afecciones hidráulicas, zonas inundables y dominio público hidráulico.

4.3 Afecciones aeronáuticas

El ámbito está dentro de las **servidumbres aeronáuticas** del aeropuerto de Málaga. Por tal motivo se presenta incluido en la documentación justificación de las servidumbres aeronáuticas. Dicho documento se remitirá al Dirección General de Aviación para su pronunciamiento.

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	19/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		





4.4 Aguas

La ficha del sector recoge la *afección hidráulica* por el plan deberá ser informado por la agencia andaluza del agua posteriormente a la aprobación inicial.

4.5 Carreteras

Consultadas las bases de datos tanto del estado como de la Junta de Andalucía no existen carreteras ni de la red estatal ni autonómica dentro del ámbito del sector.

4.6 Vías Pecuarias

Según el plano P1.5.1 del vigente PGOU no transcurren vías pecuarias por el ámbito del sector, por lo que no es necesario informe sobre dicha normativa sectorial.

4.7 Barreras urbanísticas y arquitectónicas

La documentación presentada incorpora un anexo en el que se justifica el cumplimiento de Orden VIV 561/2010 del Ministerio de Vivienda que desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados, tal como prevé el Real Decreto 505/2007, así como Decreto 293/2009 sobre normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

4.8 Telecomunicaciones

Conforme a la ley 9/2014, artículos 34, 35 será necesario recabar informe preceptivo y vinculante previo a la aprobación del instrumento.

4.9 Comercio

La ficha del sector especifica que **“No se considera compatible la gran superficie comercial”** por lo que no es necesaria la petición del informe al ser un uso expresamente no permitido por la ficha. El art. 34. 3, b del Decreto-Ley 3/2009 recoge: *“b) Los instrumentos de planeamiento con usos pormenorizados que no establezcan expresamente usos pormenorizados de grandes superficies minoristas y, sin embargo, permitan más de 5.000 metros cuadrados de edificabilidad terciaria o comercial sin prohibir expresamente la implantación de grandes superficies minoristas.”* La ordenanza HCCR recoge expresamente la prohibición de implantar grandes superficies minoristas.

4.10 Salud

Según se expresa en la Ley 16/11 de 23 de diciembre, de Salud de Andalucía. La evaluación de impacto en la salud tiene por objeto valorar los posibles efectos directos o indirectos sobre la salud de la población de los planes, programas, obras o actividades recogidos en el art. 56 de la citada Ley y señalar las medidas necesarias para eliminar o reducir hasta límites razonables los efectos negativos y reforzar los efectos positivos.

El art. 56 dice que se someterán a informe de evaluación del impacto en salud:

.... b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico siguientes:

1º) Instrumentos de planeamiento general así como sus innovaciones.



GESTIÓN DE LA CALIDAD
ISO 9001
ER-0049/2020

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53	
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20	
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42	
Observaciones		Página	20/21	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==			



2º) Aquellos instrumentos de desarrollo que afecten a áreas urbanas socialmente desfavorecidas o que tengan incidencia en la salud humana. Los criterios para su identificación serán establecidos reglamentariamente.

El ámbito no requiere informe de evaluación de impacto de salud.

4.11 Acústica

Se aporta plano con la zonificación acústica del sector en planeamiento vigente en cumplimiento con el "Artículo 13. Zonificación acústica y planeamiento" del Real Decreto 1367/2007:

"1. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Cuando la delimitación en áreas acústicas esté incluida en el planeamiento general se utilizará esta delimitación"

La ficha no propone la necesidad de estudio acústico por lo que no se considera necesario.

4.12 Protección Arqueológica

Consultado el plano P.1.4 y P.1.7.2 del PGOU así como el catalogo del protecciones arqueológicas el sector no consta que se encuentre afectado por ninguna protección.

5 PROPUESTA:

A la vista del presente informe, se estima que procede la **aprobación inicial** del Plan Parcial conforme a la documentación técnica presentada en fecha 25 de agosto de 2021.

Previo a la Información Pública, se deberá presentar **documento refundido** con todos los **requerimientos** que se recogen tanto en este informe como el informe del Servicio de Infraestructuras de fecha 22 de noviembre de 2021.

Procede **dar traslado al promotor** del siguiente **informe**:

-Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 22 de noviembre de 2021 para su subsanación previa a la Información Pública.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.



El arquitecto municipal
Fdo.: José Gémez Jiménez

El jefe de Servicio
Fdo.: Dolores Jimenez Ruiz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego

Código Seguro De Verificación	1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	23/11/2021 11:19:53
	Dolores Jiménez Ruiz	Firmado	23/11/2021 10:34:20
	Jose Gemez Jimenez	Firmado	23/11/2021 10:30:42
Observaciones		Página	21/21
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/1s46VGcbKhE+Izehxla5sg==		

