

ACUERDO ADOPTADO POR LA ILMA. JUNTA DE GOBIERNO LOCAL EN LA SESIÓN ORDINARIA CELEBRADA EL DÍA 26 DE NOVIEMBRE DE 2021, EN RELACIÓN CON EL PUNTO SIGUIENTE:

PUNTO Nº 19.- PROPUESTA DE APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUS-CA.23 “EXTENSIÓN PTA”, PROMOVIDO POR PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA S.A. (EXPEDIENTE Nº PL 5/2019).

La Junta de Gobierno Local conoció la Propuesta del Teniente de Alcalde Delegado de Ordenación del Territorio de fecha 24 de noviembre de 2021, cuyo texto a la letra es el siguiente:

“Resulta que, con fecha 24 de noviembre de 2021 se ha emitido por el Servicio Jurídico-Administrativo del Departamento de Planeamiento y Gestión informe jurídico-propuesta de aprobación inicial del Estudio de Detalle de referencia, en base a los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos:

*En cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 172, 173 y 175 del Real Decreto núm. 2568/1986 de 28 de noviembre aprobatorio del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales y con respecto al expediente de referencia, se emite el siguiente **informe jurídico municipal consistente en la siguiente Propuesta de aprobación inicial:***

RESULTANDO que el **ámbito** del presente Plan Parcial es coincidente con la delimitación del suelo urbanizable sectorizado prevista en el PGOU-2011, SUS-CA.23 “Extensión Parque Tecnológico de Andalucía” que recoge las consideraciones del área de oportunidad definida en el POTAUM como A.1 “Ampliación del Parque Tecnológico de Andalucía”.

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, con una superficie de 556.348,68 m²., que es el resultado de detracer de la superficie delimitada en la ficha del PGOU (568.987,68 m²) las zonas de Dominio Público Hidráulico.

RESULTANDO que el **objeto** del presente instrumento consiste en el desarrollo del Sector conforme los **Objetivos, Criterios y Directrices** vinculantes establecidos en el PGOU-2011:

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20	
Observaciones		Página	1/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

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 POTAUM.

Es objetivo prioritario del desarrollo de este sector el de atender las demandas reales de implantación de nuevas entidades que tienen su encaje 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 le dieron significación propia al PTA, y una muestra de ello lo compone el alto porcentaje de espacios libres ajardinados, dotaciones comunitarias y ordenación a tono con el paisaje pretendido.

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 (22%) de la superficie total, y se situarán preferentemente en las márgenes del río Campanillas y del arroyo Pilonas, 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 deslinde 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.

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	2/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Integración ambiental de los límites del sector con la margen del río Campanillas. El planeamiento de desarrollo deberá ser enviado a la Delegación Provincial de Medio Ambiente antes de su aprobación para verificar la integración propuesta.

El planeamiento de este ámbito deberá ser informado preceptivamente por la Agencia Andaluza del Agua por afección hidráulica.

Sistema de actuación por expropiación.

Se considera mínimo vinculante el Aprovechamiento Objetivo Total.

RESULTANDO que el PGOU vigente fue aprobado definitivamente, de manera parcial, por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, de **21 de enero de 2011** y tras la verificación de la Dirección General de Urbanismo de la subsanación de las deficiencias a que se refería la citada Orden, tal y como se recoge en su Resolución de 28 de julio de 2011, se ha procedido a la publicación de la Normativa de la citada Revisión-Adaptación del PGOU de Málaga en el BOJA nº 170 de **30 de agosto de 2011**; en este instrumento queda definido el Sector objeto del presente expediente como SUS-CA.23 "Extensión PTA"

RESULTANDO que en el presente procedimiento deben destacarse los siguientes **antecedentes de hecho**:

- El Plan Parcial se inicia a instancia de Parque Tecnológico de Andalucía S.A., representado por Felipe Romera Lubias, con fecha **7 de febrero de 2019**.

- Con fecha **12 de abril de 2019** se emite informe por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se propone el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada conforme lo previsto en el art. 40.6 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

- Con fecha **13 de mayo de 2019** se emite informe topográfico señalando una serie de observaciones a cumplimentar.

- Con fecha **21 de mayo de 2019** se emite informe de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible solicitando documentación complementaria a los efectos de la emisión de informe ambiental.

- Mediante sucesivas instancias de fechas **2 de julio de 2019** y **8 de julio de 2019** se aporta por parte de la promotora del expediente nueva documentación a los efectos continuar la tramitación del expediente.

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	3/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- Tras los trámites oportunos, con fecha **10 de noviembre de 2020** tiene entrada Informe Ambiental Estratégico favorable, de fecha 3 de noviembre de 2020, se emite con observaciones.

- Con fecha **29 de diciembre de 2020** tiene entrada instancia de Ana Brenes Olmedo haciendo constar su condición de interesada en el procedimiento.

- Con fecha **25 de marzo de 2021** la entidad promotora aporta nueva documentación a los efectos de continuar la tramitación del procedimiento.

- El Servicio de Urbanización e Infraestructura del Departamento de Planeamiento y Gestión emite informe el **9 de junio de 2021** en el que se propone dar traslado al interesado para que proceda a la corrección de determinados aspectos.

-Con fecha **15 de junio de 2021** se emite informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística en el que se requieren una serie de subsanaciones a los efectos de proceder a la aprobación inicial del Plan Parcial.

- Con fecha **25 de agosto de 2021** la entidad promotora aporta nueva documentación a los efectos dar cumplimiento a los informes técnicos obrantes en el expediente.

- Con fecha **22 de noviembre de 2021** se emite nuevo informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que se constata el cumplimiento parcial de las observaciones planteadas en el informe anterior; requiriéndose la subsanación de las cuestiones pendientes previamente a la apertura del trámite de información al público.

-Con fecha **23 de noviembre de 2021** se emite informe por parte del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de este Departamento, proponiendo la aprobación inicial del Plan Parcial que nos ocupa.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo expuesto en los antecedentes, el expediente ha sido sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, de acuerdo con el artículo 40.3 c) de la Ley 7/ 2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de Calidad Ambiental. Emitiéndose Documento de Evaluación Ambiental Estratégica de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de **30 de octubre de 2020**, cuyas determinaciones y medidas correctoras han sido incorporadas al presente instrumento de planeamiento como normas adicionales en el art. 36 de la Memoria, como se hace constar en el informe técnico del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de fecha 23 de noviembre de 2021 (Apartado 2.4.1 Consideraciones sobre las ordenanzas generales).

CONSIDERANDO todos los informes técnicos emitidos y que han sido referenciados en la parte positiva de este informe-propuesta y, en especial:

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	4/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

- **El informe del Servicio de Urbanización e Infraestructura de este Departamento de 22 de noviembre de 2021, en el que se hace constar que la nueva documentación aportada de fecha 25-58-21 ha dado cumplimiento parcial a los condicionantes establecidos en el informe de ese mismo Servicio de fecha 15-6-21.**

Recogiéndose por otra parte las observaciones y condicionantes que se encuentran pendientes de subsanación, y que deberán ser cumplimentadas con carácter previo a la apertura del trámite de información al público.

- **El informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 23 de noviembre de 2021 en el que queda acreditada la justificación de la ordenación propuesta y su adecuación a la normativa urbanística, haciéndose constar, entre otras cuestiones, las siguientes:**

- **El cumplimiento de las determinaciones del PGOU (Epígrafe 2.2)**

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

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

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	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>29/11/2021 07:15:24</td>	Fecha y hora	29/11/2021 07:15:24
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado		29/11/2021 07:15:24	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado		26/11/2021 11:52:17	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado		26/11/2021 11:38:20	
Observaciones		Página	5/15		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==				



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

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.

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

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

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	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Firmado	Fecha y hora	29/11/2021 07:15:24
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado		29/11/2021 07:15:24	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado		26/11/2021 11:52:17	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado		26/11/2021 11:38:20	
Observaciones		Página	6/15		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==				



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

	<i>Sips</i>	$2 \text{ m}^2 / \text{viv} = 400 \text{ m}^2\text{s}$
<i>Propuesta</i>		2.400,35 m²s > 2.400 m²s

La superficie propuesta junto con la edificabilidad de la zona (1m²/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 contemplan.

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.

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	833 ⁴
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	1/100m ² T	57.634,44	576	484 ⁵

Dotación total (PGOU y LOUA) $778 + 576 = 1.354 \text{ plazas}$
Propuesta $833 + 484 = 1.367 \text{ plazas}$

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**.

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	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20	
Observaciones		Página	7/15	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==			

AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

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%

- La adecuación de la zonificación adoptada en el Plan Parcial al Planeamiento General y a las determinaciones del POTAUM.

“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 Parcial⁷.”

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

⁶ UDE = Usos Dotacionales y Equipamientos.

⁷ 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 exige de la obligación de destinar el 30% de las viviendas a P.O.”

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Firmado <th>Fecha y hora</th> <td>29/11/2021 07:15:24</td>	Fecha y hora	29/11/2021 07:15:24
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado		29/11/2021 07:15:24	
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado		26/11/2021 11:52:17	
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado		26/11/2021 11:38:20	
Observaciones		Página	8/15		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==				



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

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.

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

Se ha aportado plano **PI.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.”

- **La procedencia de la aprobación inicial del instrumento de planeamiento,** en los términos y con los condicionantes que se indican:

“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.”

CONSIDERANDO que, conforme a lo establecido en el art. 32.1.2.ª de la LOUA, la aprobación inicial del presente instrumento de planeamiento obligará al sometimiento de éste a **información pública por plazo no inferior a un mes**, y al **requerimiento de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los siguientes órganos y entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos:**

- Informe de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de conformidad con la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio puesto en relación con el art. 29.2 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

-Informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	9/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

Telecomunicaciones, como gestor de intereses públicos afectados, sobre las necesidades de establecimiento de redes públicas de telecomunicaciones en el Sector que el citado organismo señale al efecto.

- Informe de la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, informe en materia de aguas y en especial con relación a la afección por zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre del Río Campanillas, Pilonés, Mallorquín, de conformidad con lo establecido en la ficha del sector y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

CONSIDERANDO que simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, deberá requerirse **informe de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía**, para que su titular emita informe previo preceptivo, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA.

CONSIDERANDO en relación a la estructura de la propiedad del instrumento de planeamiento, se deja constancia en el documento que se somete a aprobación inicial que el propietario único del sector es (pág. 4) la entidad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A., que obtuvo por EXPROPIACIÓN un conjunto de fincas rústicas situadas al Norte de la Primera Ampliación del Parque (SUP.CA-10) hasta un total de 639.355,97 m², de los cuales el vigente PGOU/2011 incluyó 568.958,80 m² dentro del presente Sector SUS-CA.23, según consta en la ficha reguladora.

Señalándose que sin perjuicio de lo expuesto, de conformidad con el artículo 32.1 regla 2ª de la LOUA puesto en relación con el artículo 19.1 a) regla 6ª de la misma Ley, deberán de ser **llamados personalmente al trámite de información pública** a cuantas personas figuren como propietarias en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. Por lo que se deberá de incorporar al expediente certificaciones catastrales gráficas y notas simples registrales actualizadas de los inmuebles que no constan en el procedimiento.

CONSIDERANDO que consta en las actuaciones la presentación de instancia de Ana Brenes Olmedo representada por Antonio Navas Díaz, en la que solicita se le tenga como parte interesada en el procedimiento, por lo que debe tenerse por personada en el procedimiento, procediéndose a su notificación personal en los términos de los arts. 5 y 40.1 de la 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

CONSIDERANDO que se deberá incorporar al expediente **documento acreditativo de la representación** que dice ostentar Felipe Romera Lubias, respecto a la entidad Parque Tecnológico de Andalucía S.A de conformidad con lo dispuesto en el

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	10/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

artículo 5 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que dicha documentación no constan en el expediente.

CONSIDERANDO que, en cuanto al régimen jurídico aplicable al sector que nos ocupa, de conformidad con lo establecido en los artículos 34 y 54.1 de la LOUA, la aprobación de la ordenación detallada determinará: la vinculación de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector; la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa, la declaración de utilidad pública y necesidad de ocupación de los terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones; **la afectación legal de los terrenos al cumplimiento de los deberes enumerados en el art. 51 de la LOUA** tal y como resultan precisados en el instrumento de planeamiento; **el derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto y la cesión obligatoria y gratuita de:**

- 1.- Los sistemas generales y demás dotaciones pendientes de ceder.
- 2.- La superficie de suelo ya urbanizada donde se pueda materializar el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto de cesión obligatoria.
- 3.- La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento.

CONSIDERANDO que, a los efectos de ejecución del planeamiento la ficha del PGOU ha establecido el sistema de actuación por expropiación, haciéndose constar en la documentación que se somete a aprobación inicial que los inmuebles que constituyen el ámbito han sido obtenidos por la entidad promotora como beneficiaria del procedimiento de expropiación forzosa, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 y siguientes de la LOUA, tras la aprobación definitiva del Plan Parcial deberá procederse a la operación de **reparcelación del ámbito ajustada al presente instrumento de planeamiento**, con adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita en los términos referidos en el apartado anterior.

CONSIDERANDO que el Sector tendrá que hacer frente a todas las obras de **infraestructuras y servicios** que necesite para funcionar, conforme el art. 133 de la LOUA, contribuyendo además a las cargas que le correspondan por el **Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento** ya que, de acuerdo con las determinaciones establecidas en la ficha, 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”.

CONSIDERANDO que de conformidad con lo expuesto en el informe técnico del Servicio de Urbanización de 22-11-21, la ficha del PGOU relativa al **Plan Especial PEIS-4 “Infraestructuras Básicas”** establece que, “Los suelos pertenecientes al AR-SUS-P. Área de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado Productivo, tendrán por este concepto una carga máxima de 90 €/UA (Noventa euros por unidad de

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	11/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

aprovechamiento, IVA no incluido), referida dicha UA a techo productivo, no obstante el PEIB determinará la cuantía exacta.

CONSIDERANDO, en cuanto al **procedimiento**, lo dispuesto en los artículos los artículos 31 al 41 de la LOUA, con el desarrollo de los artículos 136 a 139 del Reglamento de Planeamiento, debiéndose tener en cuenta igualmente el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el Ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOJA nº 35 de 20 de febrero de 2014) y las previsiones de la Ley 7/1985 de 2 de abril de Bases del Régimen Local, respecto a los órganos competentes para la aprobación del planeamiento.

CONSIDERANDO, al hilo de lo anterior, que la **competencia** para la aprobación inicial corresponde a Junta de Gobierno Local en virtud del artículo 127.1 c) y d) de la citada Ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

A la vista de cuanto antecede se propone a la Junta de Gobierno Local que, en uso de las competencias que tiene asignadas, adopte los siguientes acuerdos:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector SUS-CA.23 “Extensión PTA”, promovido por Parque Tecnológico de Andalucía S.A., en base a la documentación técnica fechada 25 de agosto de 2021, de conformidad con los informes técnicos del Servicios de Urbanización e Infraestructuras y de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística, de fechas 22 de noviembre de 2021 y 23 de noviembre de 2021 respectivamente, y en base a lo dispuesto en los artículos 13, y 31 al 41 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEGUNDO.- Disponer que antes del sometimiento del expediente al trámite de información pública deberá aportarse la siguiente documentación:

-Certificaciones registrales y Catastrales actualizadas correspondientes a las fincas que integran el Sector.

- Acreditación de la representación de Felipe Romera Lubias respecto de la entidad promotora.

- Texto Refundido que de cumplimiento a las observaciones contenidas en los informes emitidos por el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística: Informe técnico del Servicio de Urbanización e Infraestructuras de 22 de noviembre de 2021; e informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística de 23 de noviembre de 2021.

TERCERO.- Una vez cumplimentado lo anterior someter el expediente al trámite de información pública durante un mes mediante inserción de anuncios en el BOP de la provincia, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	12/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

anuncios de la Gerencia de Urbanismo, en cumplimiento de lo dispuesto en los art. 32.1.2ª y 39 de la LOUA, significando que el expediente estará a disposición del público durante el citado plazo en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de esta Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras, de lunes a viernes en horario de 9:30 a 13:30 horas, sito en Paseo Antonio Machado nº 12.

CUARTO.- Advertir al interesado que **el anuncio para poder proceder a la publicación** del acuerdo de aprobación inicial en el BOP y en Prensa, se pondrá a su disposición en el Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística para que realice dicha publicación, por correr este trámite de su cuenta a tenor de lo previsto en el artículo 113.1 e) de la LOUA; haciendo advertencia expresa de que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, transcurrido tres meses desde la retirada del anuncio sin que éste se haya publicado, se habrá producido la caducidad del procedimiento administrativo al haberse paralizado éste por causa imputable al interesado, todo ello, sin perjuicio de la Resolución que deba dictarse declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones.

QUINTO.- Notificar el presente acuerdo a los propietarios de los terrenos comprendidos en el ámbito del Plan Parcial, que resulten del Registro de la Propiedad y del Catastro, comunicándoles la apertura y duración del periodo de información pública, en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 32.1.2ª de la LOUA, a fin de que en el plazo de un mes a contar desde la notificación, puedan aportar las alegaciones e informaciones que estimen oportunas.

SEXTO.- Igualmente durante el período de información pública y de conformidad con el artículo 32.1.2ª de la LOUA, requerir **informe preceptivo** a las siguientes entidades administrativas gestoras de intereses públicos afectados:

1.- A la **Dirección General de Aviación Civil del del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana**, informe preceptivo y vinculante en relación a las **servidumbres aeronáuticas**; informe que deberá evacuarse en el plazo de **seis meses** a contar desde la recepción de la documentación, transcurrido el cual sin que éste sea evacuado, se entenderá **negativo**, de conformidad con lo previsto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre puesto en relación con el art. 29 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, en la nueva redacción dada a ambas normas por el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril.

2.- Al **Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital** informe preceptivo y vinculante a tenor de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, como gestor de intereses públicos afectados, sobre las necesidades de establecimiento de **redes públicas de telecomunicaciones** en el Sector que el citado organismo señale al efecto; informe que deberá emitirse en el plazo de **tres meses** a contar desde que el mismo sea requerido, transcurrido el cual, sin que aquél se

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	13/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

hubiera evacuado, proseguirán las actuaciones por sus trámites reglamentarios, de conformidad con lo establecido en dicha norma y en el artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.- A la Delegación Territorial de Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible de la Junta de Andalucía, informe preceptivo y vinculante en materia de aguas y en especial con relación a la afección por zona de dominio público hidráulico y zona de servidumbre del Río Campanillas, Pilonés, Mallorquín, de conformidad con lo establecido en el artículo 25.4 de la Ley de Aguas estatal puesto en concordancia con el artículo. 42 de la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía; informe para el que se señala un plazo de tres meses, contado desde la recepción de la presente documentación, entendiéndose éste desfavorable si no se emite en dicho plazo.

SÉPTIMO.- Simultáneamente al sometimiento del expediente al trámite de información pública, se deberá remitir el expediente completo a la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía para que su titular emita informe previo preceptivo en el plazo de un mes desde la aportación del mismo, transcurrido el cual se podrá proseguir con las actuaciones, de conformidad con el apartado C) del Art. 31.2 de la LOUA, y artículo 80.3 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

OCTAVO.- En base a lo dispuesto en el art. 27 de la LOUA, se determina la **suspensión** por el plazo máximo de dos años del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias Urbanísticas en el ámbito que afecten a este expediente haciéndose constar que en todo caso, la suspensión se extinguirá con la aprobación definitiva del presente instrumento de planeamiento.

NOVENO.- Hacer **advertencia expresa** al promotor, de que Sector tendrá que **hacer frente a todas las infraestructuras** que necesite para funcionar, contribuyendo además a las cargas que le correspondan por el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento en la forma e importe que se determine.

DÉCIMO.- Hacer constar que, tras la recepción por Excmo. Ayuntamiento de las futuras obras de urbanización en el sector, la conservación de las mismas **corresponderá a los propietarios agrupados en Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación**, significando expresamente que la pertenencia a dicha entidad será obligatoria para todos los propietarios comprendidos en ese ámbito territorial. La transmisión de la titularidad llevará consigo la incorporación del adquirente desde el mismo momento de la transmisión, todo ello conforme al art.153 de la LOUA y art. 25 al 30 del Reglamento de Gestión Urbanística.

DÉCIMOPRIMERO Hacer constar que los **usos residenciales deberán estar vinculados “directamente y expresamente con las actividades del parque”**. Esta condición deberá inscribirse en nota marginal de la finca o fincas registrales que resulten

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	14/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		



AYUNTAMIENTO  DE MÁLAGA

JUNTA DE GOBIERNO LOCAL
SERVICIO DE COORDINACIÓN JURÍDICO-ADMINISTRATIVA.
SECCIÓN DE JUNTA DE GOBIERNO Y ÓRGANOS EJECUTIVOS

en los términos previstos en art. 65.1 d) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, aprobatorio de la Ley del Suelo y art. 74 del Real Decreto núm. 1093/1997, de 4 de julio que aprueba las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

DÉCIMOSEGUNDO.- Dar traslado de los anteriores acuerdos al **Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento**, para que se haga constar en cada una de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación, las anteriores condiciones establecidas en el presente instrumento de planeamiento.

DÉCIMOTERCERO.- Dar traslado al **Servicio Jurídico-Administrativo de Licencia de Obras**, para que dichas obligaciones legales se contemplen como condición especial en las licencias que se concedan en este Sector conforme a lo establecido en los artículos arts. 65 y ss del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que deberá justificarse su cumplimiento antes de la concesión de las licencias de primera ocupación.

DECIMOCUARTO.- Dar traslado del presente acuerdo para su conocimiento y efectos:

1. Al Departamento de Licencias y Protección Urbanística (Servicio Jurídico-Administrativo de Licencias de Obras).
2. Al Servicio Jurídico-Administrativo de Ejecución del Planeamiento del Departamento de Planeamiento y Gestión.
3. Al Departamento de Actuaciones Urbanísticas.
4. Al Departamento de Arquitectura e Infraestructura.
5. A la Junta Municipal de Distrito 9 Campanillas.
6. A Ana Brenes Olmedo r/p Antonio Navas Díaz.”

La Junta de Gobierno Local, por unanimidad de los miembros asistentes, dio su aprobación a la Propuesta que antecede, y, consecuentemente, adoptó los acuerdos en la misma propuestos.

**Cúmplase lo acordado por
la Junta de Gobierno Local.
EL ALCALDE - PRESIDENTE,
Francisco de la Torre Prados**

**DOY FE:
LA CONCEJALA SECRETARIA DE
LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL,
Elisa Pérez de Siles Calvo**

Código Seguro De Verificación	4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco de la Torre Prados	Firmado	29/11/2021 07:15:24
	Elisa Pérez de Siles Calvo	Firmado	26/11/2021 11:52:17
	Francisco Alejandro Merino Cuenca	Firmado	26/11/2021 11:38:20
Observaciones		Página	15/15
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/4sK8sZ1EP976CGVAPePkbA==		

