

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-CA.23,  
“EXTENSIÓN DEL PTA”,  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE  
MÁLAGA.**

**(DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN PÚBLICA)**

**TOMO IV.- RESUMEN EJECUTIVO**

## INDICE

<b>1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA .....</b>	<b>3</b>
<b>3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR .....</b>	<b>5</b>
<b>4.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA EN CONCORDANCIA CON LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL APARTADO ANTERIOR .....</b>	<b>5</b>
4.1.- Condicionantes de partida .....	5
4.2.- Descripción pormenorizada: estructura general .....	16
<b>5.- ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>21</b>
<b>6.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y PARÁMETROS DEL PGOU .....</b>	<b>23</b>
<b>7.- OTROS DOCUMENTOS, ASPECTOS Y DETERMINACIONES PRECEPTIVAS .....</b>	<b>26</b>

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-CA.23, “EXTENSIÓN DEL PTA”, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MÁLAGA.**

## **CAPITULO IX.- RESUMEN EJECUTIVO.**

### **1.- OBJETO DEL DOCUMENTO.**

El presente documento trata del Resumen Ejecutivo del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-CA.23 “Extensión del PTA”, redactado en desarrollo de las determinaciones que para el mismo establece el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Málaga.

Encargante: la entidad propietaria, PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.

Adjudicatario: UTE Salvador Moreno de Alborán Peralta, Adolfo Ramírez Baeza, José Jiménez Paz.

Redactor: Salvador Moreno Peralta, arquitecto urbanista

### **2.- MARCO NORMATIVO DE REFERENCIA.**

De todas las determinaciones urbanísticas sectoriales contenidas en el marco legal vigente destacamos en este Resumen Ejecutivo las contenidas en la adjunta Ficha Reguladora del Sector:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**IDENTIFICACION**

BARRIO	Campanillas	HOJA	21	SUS-CA.23 "Extensión PTA"
--------	-------------	------	----	---------------------------

**ORDENACION ESTRUCTURAL**

Area de Reparto	Uso	Superficie (m2 s)	S. con Apr. (m2 s)	S. Público Asoc. (m2 s)	Te.-Techo edif. m2t/m2s. -m2t	A. Medio UA/m2s
AR.SUS-P	PROD.EMPRESARIAL	568.958,80	568.958,80		0,2800	<b>0,3030</b>

**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 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 Pilones, 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. 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.

**ORDENACION PORMENORIZADA INDICATIVA**

Usos	Sup. de Suelo Edifi. m2s	Superficie de Techo Edificable m2t	CP Relativos	Aprov. Objetivo UAS	% S/ Techo Total	Altura Máxima Nº de Plantas	Tipología de Referencia
PRODUCTIVO INDUSTRIAL							
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		156.122,29	1,20	187.346,75	98,00%	B+3	PROD-5(C)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		3.186,17	1,60	5.097,87	2,00%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES:</b>		159.308,46		192.444,62	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	155.155,06	Excesos / Defectos Aprovechamiento - UAS	18.045,10	10% Cesión Aprovech. - UAS			19.244,46
<b>Dotaciones</b>							
Espacios Libres		Educativo		S.I.P.S.		Deportivo	
m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	m2s	% Suelo Total	Dotaciones	% Suelo Total
128.402,00	22,57%			23.346,00	4,10%	151.748,00	26,67%
						Vario	
						m's dotacional/100m't	95,25

**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**

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.

**CONDICIONES DE GESTION Y AFECCIONES**

DESARROLLO Y GESTIÓN		CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN: AFECCIONES PRINCIPALES			
INSTRUMENTO DE DESARROLLO:	<b>PLAN PARCIAL</b>	ARQUEOLOGICA:	----	CARRETERAS:	----
UNIDAD DE EJECUCION:		VIA PECUARIA:	----	AERONAUTICA:	<b>SI</b>
EJECUCION:	<b>EXPROPIACION</b>	HIDRAULICA:	Río Campanillas, Pilones, Mallorquín	COSTAS:	----
				IMPACTO AMBIENTAL:	Moderado Ver Artº 9.3.20 a 9.3.22 del PGOU

**Identificación y Localización**



**Ordenación Pormenorizada Indicativa**



PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA. MALAGA

Según el informe recibido del Servicio de Topografía de la GMU (se adjunta), había que adecuar la superficie del Sector a los objetivos, criterios y directrices vinculantes. Una vez regularizados los límites afectados por el Dominio Público Hidráulico y la zona de servidumbre, la ficha del sector quedaría de la siguiente forma:

**ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

Área de Reparto	Uso	Superficie (m2s)	S. con Apr. (m2s)	S. Público Asoc. (m2s)	Ie.- 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							
PRODUCTIVO EMPRESARIAL		152.662,07	1,20	183.194,48	98,00%	B+3	PROD-5(C,J)
PRODUCTIVO LOGISTICO							
COMERCIAL		3.115,55	1,60	4.984,88	2,00%	B+1	CO
RESIDENCIAL							
EQUIPAMIENTO PRIVADO							
<b>TOTALES</b>		155.777,63		188.179,36	100,00%		
Aprovechamiento Subjetivo-UAS	151.716,26		17.645,16	10% Cesión Aprovechamiento - UAS			18.817,94
		<b>Dotaciones</b>					
		<b>Educativo</b>					
		S.I.P.S.					
		m2s					
		%Suelo Total					
125.567,90		22,57%		22.810,30		4,10%	
		<b>Deportivo</b>					
		m2s					
		%Suelo Total					
		m2s					
		%Suelo Total					
		M2s dotacional / 100 m2t					
		<b>Totales</b>					
		m2s					
		% Suelo Total					
		148.378,20				26,67%	
		Viario					
		M2s dotacional / 100 m2t					
						95,25	



**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



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

Expediente: PL 5/19, PP SUS-CA23 “Extensión PTA” (top.-53/19)  
Situación: Campanillas  
Asunto: Comprobación Ficheros CAD aportados

Aportados a este Negociado planos y ficheros cad correspondientes a documento de “Plan Parcial del SUS-CA.23, Extensión Parque Tecnológico de Andalucía”, con fecha Febrero de 2019, para proceder a su comprobación, es de señalar:

1. La proyección empleada corresponde a la red de coord. UTM oficial, ya que usa la cartografía municipal a escala 1/1000.
2. Los ficheros aportados contienen información correcta y suficiente y referencias suficientes para la conexión con la ciudad consolidada.
3. Los límites del Sector aportado coinciden con los grafiados en el PGOU, obteniendo una superficie para el Sector de **568987,68 m<sup>2</sup>**. Nó obstante, en cuanto a las afecciones hidráulicas, se constata que el dominio público hidráulico del arroyo mallorquin y su zona de servidumbre invaden el Sector estudiado en: metros ocupados del sector por la zona de dominio público **6854,17 m<sup>2</sup>**, y metros ocupados del sector por la zona de servidumbre **5784,83 m<sup>2</sup>**. que deberán detraerse del ámbito del sector. Por el contrario el límite E del sector coincide con la zona de servidumbre del rio Campanillas



4. Se ha procedido a la comprobación de todas las superficies grafiadas en el fichero aportado, siendo todas correctas salvo una, la grafiada como I+D+I.7b, cuya superficie medida corresponde a 4163,52 m<sup>2</sup>, unos 29 m<sup>2</sup> más que la grafiada en plano, siendo ésta (29 m<sup>2</sup>) la diferencia encontrada en la superficie total del sector calculada con la grafiada en el cuadro de superficies presentado.



Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
Pr7mIay6FYlh56waqVycPw==	Firmado	13/05/2019 14:17:45
Firmado Por	Firmado	13/05/2019 11:43:44
Francisco Jiménez Játiva		
Francisco Adrian Perez De Vargas Rubio		
Observaciones	Página	1/2
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>	





**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística  
Servicio Jurídico Administrativo de Planeamiento

O- \_PP SUSCA.23.-Extensión PTA\_ PL 5/19-AG-

**Expediente:** Plan Parcial SUS-CA.23 “Extensión PTA”-PL 5/19

**Promotor:** Parque Tecnológico de Andalucía S.A.

**Representante:** D. Felipe Romera Lubias

**Situación:** Campanillas

**Junta Municipal de Distrito:** nº 9 Campanillas.

**Asunto:** Remisión de informe topográfico



En relación al expediente de referencia y número que se indican en la parte superior de este escrito, de acuerdo con las previsiones del artículo 73 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y arts. 19 y 32 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, adjunto se le remite **informe del Negociado de Topografía, Servicio de Planificación Territorial y Urbanística del Departamento de Planeamiento y Gestión Urbanística de 13 de mayo de 2019**, señalándole que en el plazo de **un mes** a contar desde el día siguiente al recibo de la presente notificación, deberá dar cumplimiento al mismo.

Lo que le traslado a Vd, significándole que transcurrido el citado plazo otorgado al efecto (**1 mes**) sin cumplimentar el informe mencionado técnico, se dictará la resolución que se estime procedente, pudiendo en este mismo plazo formular las alegaciones que considere oportunas.

Igualmente se le advierte que, hasta tanto se atienda el requerimiento efectuado, queda interrumpido el computo del plazo que tiene esta Administración para resolver sobre la solicitud de tramitación interesada.

En caso de no cumplir lo dispuesto en los apartados anteriores se le podrá declarar decaído en su derecho al trámite correspondiente mediante resolución expresa, archivándose las actuaciones sin más trámite.

No obstante, y de conformidad con el artículo 73.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se admitirá la actuación del interesado y producirá sus efectos legales, si se produjera antes o dentro del día en que se notifique la resolución expresa en la que se tenga por transcurrido el plazo.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica  
**EL SECRETARIO GENERAL, P.D.**  
La Jefa del Servicio Jurídico-Administrativo.-

Fdo: Mª del Pilar Heredia Melero.-

PARQUE TECNOLÓGICO DE ANDALUCÍA, S.A.

r/p FELIPE ROMERA LUBIAS

Calle María Curie nº 35- 29590-Campanillas

MÁLAGA



Paseo Antonio Machado, 12 • 29002 • MÁLAGA • Tlf.: 010 y 902.210.250 • CIF - P - 7990002 - C • www.malaga.eu

Código Seguro De Verificación	99c0q1A331Z/Ni:w17qCUewQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	María Pilar Heredia Melero	Firmado	03/06/2019 11:41:14
Observaciones		Página	1/1
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



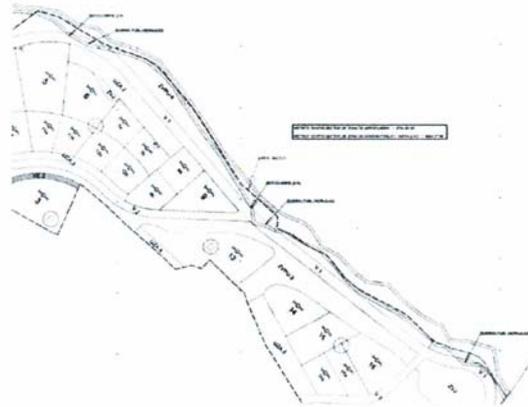


**Ayuntamiento de Málaga**  
Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras



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

5. Las superficies de cesión al Ayto se corresponden con las grafiadas en el cuadro de zonificación presentado.



La afección aeronáutica se muestra en el siguiente gráfico:



EL JEFE DE SERVICIO  
Fco. Jiménez Játiva

En Málaga a fecha de firma  
El Ing. Téc. En Topografía  
Adrián Pérez de Vargas Rubio

DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO Y GESTION  
Dolores Jimenez Ruiz

Paseo de Antonio Machado, 12 ■ 29002 ■ Málaga ■ TLF. 010 Y 951.928.143 ■ CIF\_P - 7990002 - C ■ www.málaga.eu

Código Seguro De Verificación	Ff7mIay6FYLh56waqVycPw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Francisco Jiménez Játiva	Firmado	13/05/2019 14:17:45
Observaciones	Francisco Adrian Perez De Vargas Rubio	Firmado	13/05/2019 11:43:44
Uri De Verificación	Página		2/2
	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/">https://valida.málaga.eu/verifirma/</a>		



### **3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN DEL SECTOR.**

El criterio regulador de la ordenación propuesta en este Plan Parcial se ha basado en cuatro principios básicos.

- A) **Necesidad de ensamblar estructuralmente su ordenación interna con la de la 1ª fase de la Ampliación del PTA, hoy completamente urbanizada y en vías de edificación. Así mismo y a su vez, esta ordenación deberá permitir la misma conexión estructural con el sector SUNS-CA.1 formado por el Área de Suelo Urbanizable No sectorizado denominado “Área de Oportunidad del PTA”, situado al Norte en previsión de una tercera ampliación futura.**
- B) **Máxima adaptabilidad a las condiciones naturales del terreno con criterios paisajísticos, sin perder con ello la racionalidad funcional de la implantación.**
- C) **Prever nuevas alternativas de acceso al PTA, así como los de movilidad interna dentro del Parque y eventuales funciones de intercambio modal entre las mismas.**
- D) **Posibilitar que la ordenación responda adecuadamente a los productos concretos que exige la actual demanda del Parque.**
- E) **El riguroso cumplimiento de los parámetros y objetivos consignados en la ficha reguladora del sector.**

### **4.- BREVE DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA EN CONCORDANCIA CON LOS CRITERIOS Y OBJETIVOS DEL APARTADO ANTERIOR.**

#### **4.1.- Condicionantes de partida.**

- Aunque los terrenos propiedad del PTA tienen una superficie superior, se adoptan como ámbito de la actuación estrictamente los límites y la superficie

consignada en la Ficha Reguladora, esto es 569.958,80 m<sup>2</sup> (se han descontado las zonas del Dominio Público Hidráulico de los arroyos Mallorquín (al Norte), Pilonos (Sur, actualmente encauzado) y Río Campanillas (Este).

- Para la ordenación de este ámbito se tiene en cuenta la de la 1ª fase con el fin de conseguir su ensamblaje estructural. Esta ordenación reconocía la existencia de una cuerda orográfica en sentido Este-Oeste que actuaba de divisoria de aguas entre los arroyos Mallorquín (al Norte) y Pilonos (al Sur). (Fig. 1).
- Esta cresta o cuerda orográfica se explanó en una meseta vertebrada por un boulevard (Fig. 2) medular desde sendas glorietas en dos extremos que conectaban con el Parque a través de las calles Bill Gates y Steve Jobs. A ambos lados de la meseta se disponían todos los usos del Parque circundados por un anillo perimetral ceñido al borde de la meseta (calle Pierre Laffite).
- Desde la glorieta situada al Este se proyectaba una ordenación NO vinculante, para una posterior ampliación, similar a la descrita, con el boulevard como eje estructurador, que terminaba en una tercera glorieta desde la cual se producía otra conexión con el Parque a través de la calle Marie Curie (Fig. 3).
- Esta ordenación futura daba lugar a un conjunto cerrado en sí mismo – dificultando la extensión hacia el SUNS-CA1 previsto por el PGOU al Norte de esta actuación ("Área de Oportunidad del PTA"). Por otra parte, no tenía en cuenta las limitaciones de las zonas inundables del arroyo Mallorquín y Campanillas (Fig. 4), razón por la cual la ordenación final adopta algunas ideas de esta propuesta no vinculante (como es la extensión del boulevard medular), pero con una estructura menos rígida o formalista en la que predomina un criterio paisajístico de máxima adaptación a la orografía y a las posibilidades de extensión futura.
- En su conjunto el terreno no es muy accidentado, con una diferencia absoluta de nivel, de Este a Oeste, de 20 metros (1% de pendiente media). Se trata de terrenos de vega, tanto del río Campanillas como de su afluente el arroyo

Mallorquín, éste a su vez con la incidencia de otro afluente diagonal hacia la mitad de la parcela (cauce de dominio privado). La vaguada de este arroyo, junto con la construcción del anillo viario periférico de la 1ª fase, determina la existencia de un acusado escalón de 10 metros de altura, a modo de pared ataluzada, claramente identificable.

El resto del terreno se caracteriza por una amplia zona llana al Noroeste, una loma escalonada al Oeste y unas mesetas algo sobreelevadas en la zona Central y la Sureste, en proximidad al río Campanillas (Fig. 5 y 6).

- No existiendo ningún elemento geográfico, ambiental, ecológico, patrimonial o de otra índole que pudiera influir en la ordenación, y sí tenemos en cuenta las servidumbres que imponen las áreas de inundabilidad de los arroyos Mallorquín y Campanillas (los Pilonos está encauzado), así como el "sellado" como zonas verdes de las zonas periféricas (como prescribe la ficha reguladora) y los escalones más abruptos, resulta que los espacios restantes van definiendo casi por sí solos la morfología final de la propuesta. Solo hemos de añadir a esto el elemental criterio de adaptar el viario a la topografía para alterarla lo menos posible, economizar costes y evitar las pendientes acusadas (Figs. 7, 8 y 9).

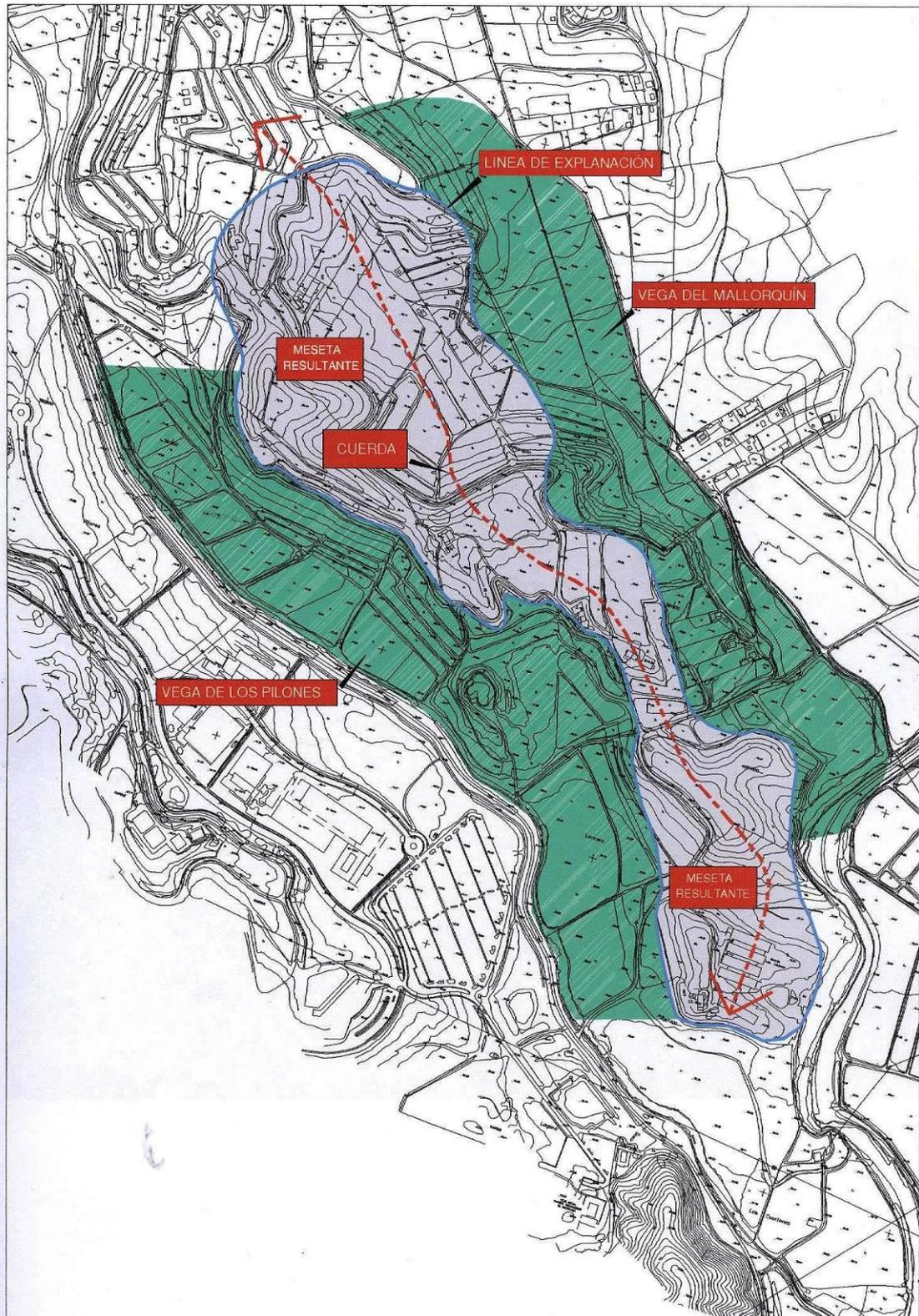


Fig. 1



Fig. 2

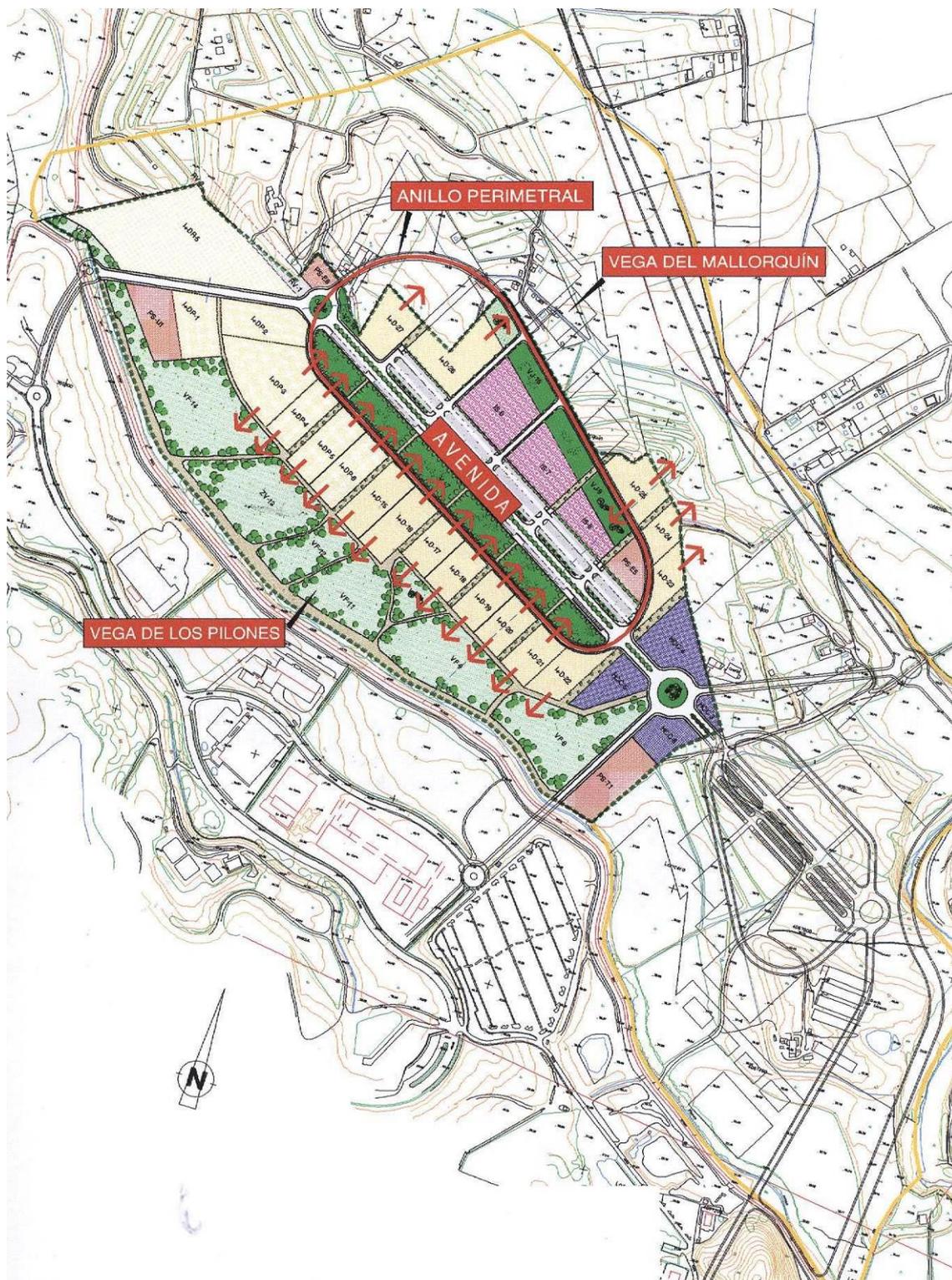


Fig. 3

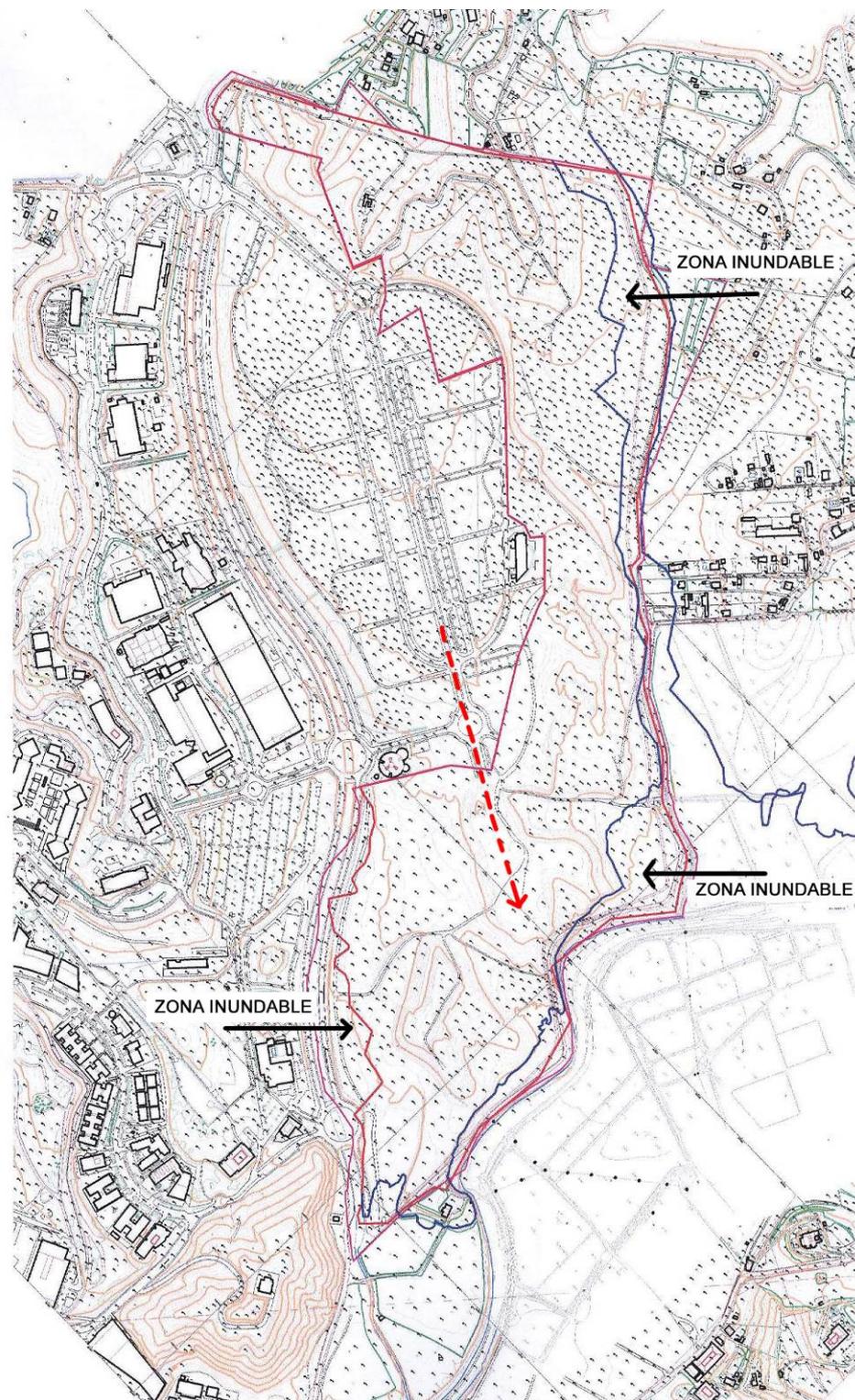


Fig. 4

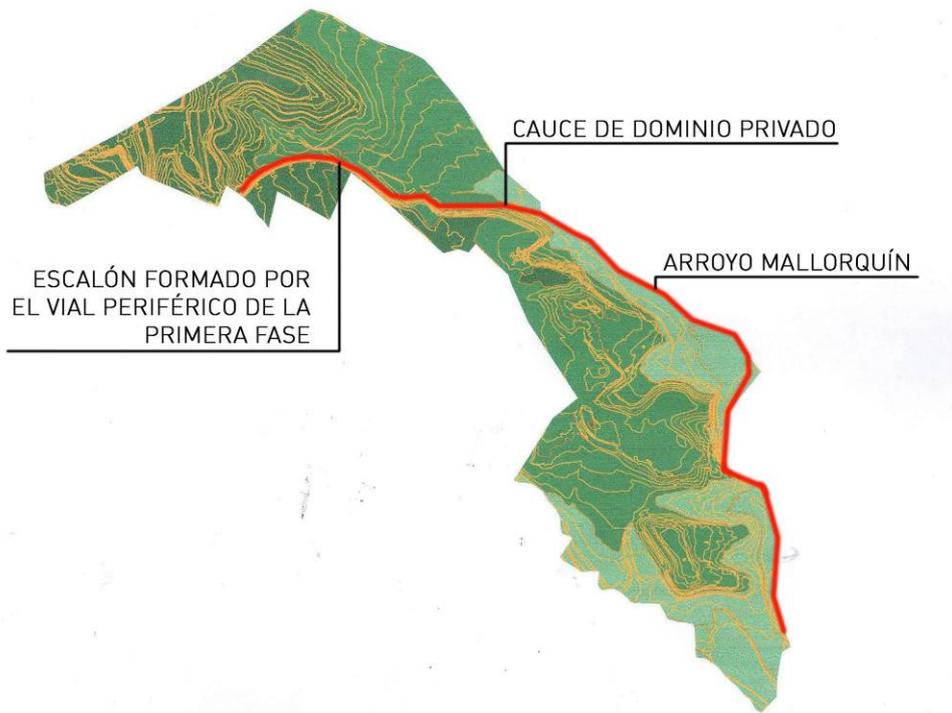


Fig. 5

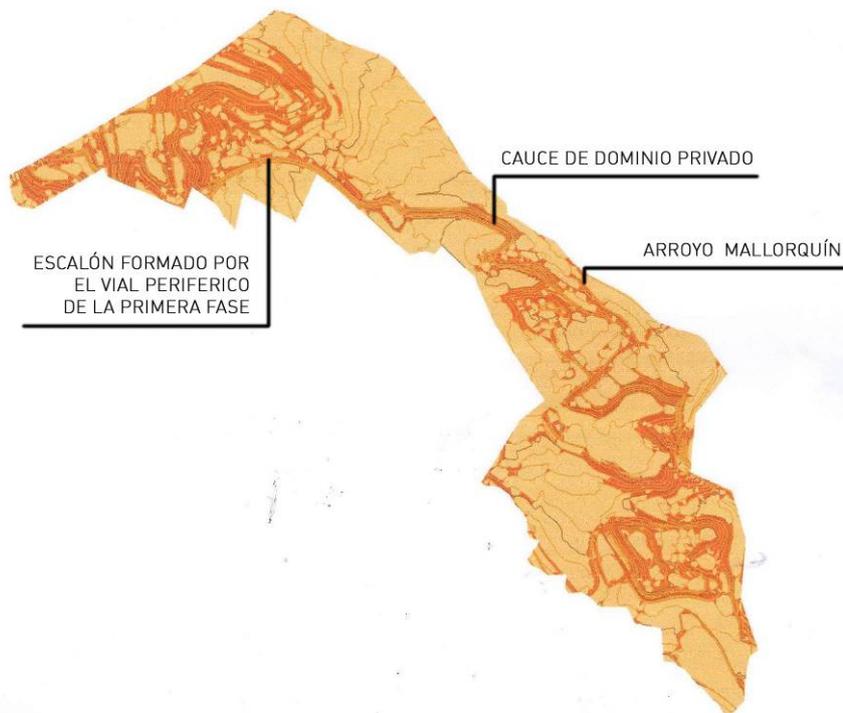


Fig. 6



Fig. 7

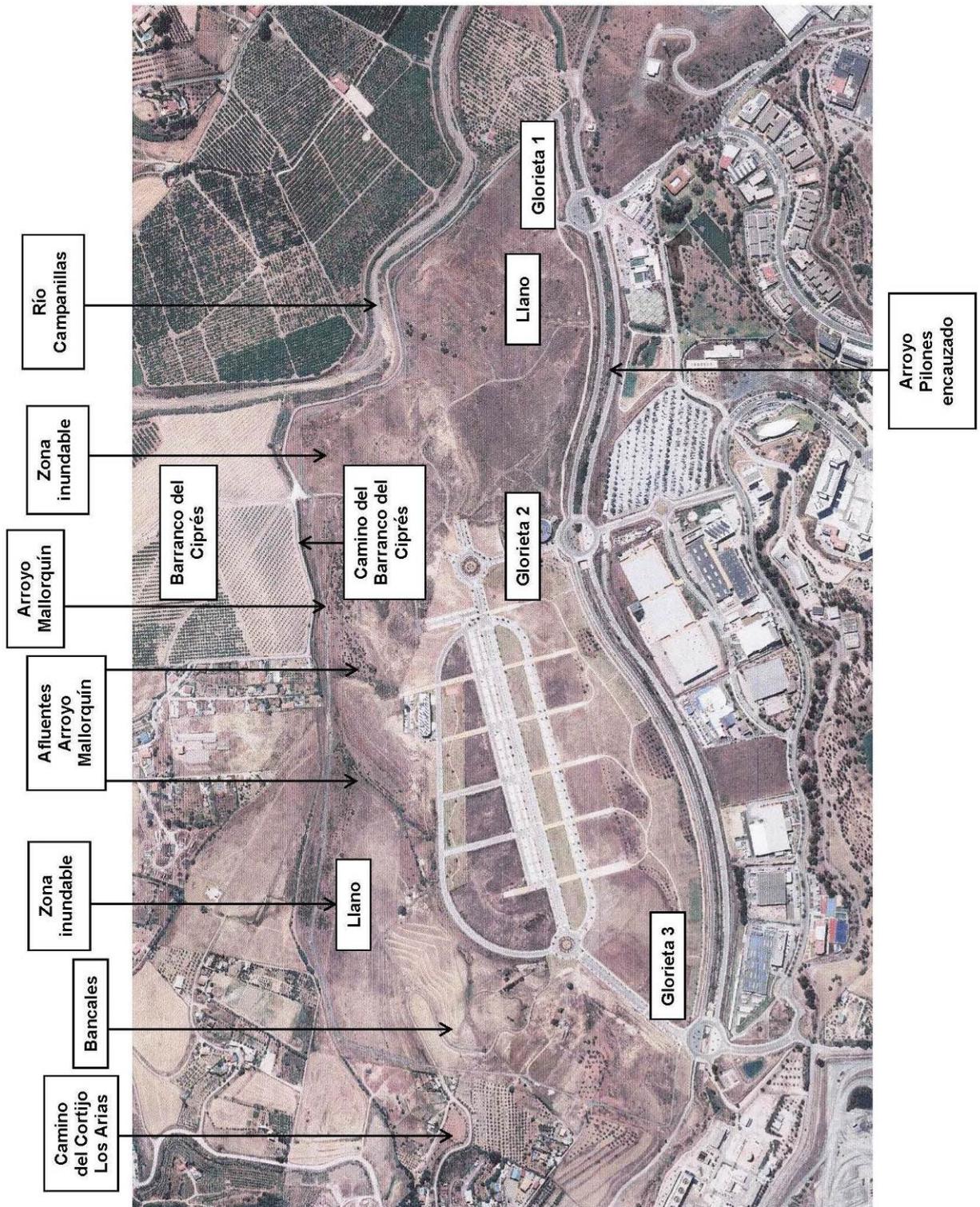


Fig. 8



Fig. 9

#### 4.2.- Descripción pormenorizada: estructura general. (Figs. 10 y 11).

- Desde la glorieta 1 (confluencia c/. Alcalde Pedro Aparicio con c/. Marie Curie) hasta la Glorieta 3 (confluencia c/. Alcalde Pedro Aparicio con c/. Bill Gates) discurre un **Vial 1** estructurante ceñido al lindero Norte de la actuación, del cual penden los viales secundarios V2 y V3 que completan la ordenación y la vinculan con la de la 1ª fase.
- Este **Vial 1** discurre en parte por la zona inundable del arroyo Mallorquín y Río Campanillas **con unas rasantes sobreelevadas sobre el terreno natural, como medida cautelar y preventiva tal y como prevé el Reglamento del Dominio Público Hidráulico en su última redacción.** La traza de este vial servirá para posibilitar una fácil unión con el "Área de oportunidad del PTA" SUNS-CA.1, prevista para futuras ampliaciones.
- El **Vial 2** parte del Vial 1 a la altura del núcleo agrícola del Barranco del Ciprés y discurre ceñido al pie del talud que, en forma de arco, ha originado la construcción del anillo perimetral de la 1ª fase (hoy calle Pierre Laffite) para volverse a unir al Vial 1 en el punto de Conexión con el Camino rural de Los Arias.
- Este sector noroccidental delimitado por ambos viales es sensiblemente plano en el Este, subiendo paulatinamente de nivel hacia el Oeste sobre unos terrenos abancalados. La parte plana alberga el mayor número de parcelas edificables con la calificación de I+D+i+p+p y una zona verde abancalada de gran dimensión; que encuentra su correlato en el otro extremo de la actuación, en el sector Sureste, junto al río Campanillas (Zona Verde ZVPU7).
- La traza de un pequeño afluente al Sur del arroyo Mallorquín, al pie del talud de la c/. Pierre Laffite, se recoge como Zona Verde en continuidad con la Zona Verde abancalada ZVPU-3, delimitando una zona edificable (I+D+i+p 13) sobre una meseta en la Zona Central.

- El **Vial 3** arranca de la Glorieta Central de la 1ª fase y, sobre la traza de un camino rural existente, conecta con el Vial 1 a la altura del Barranco del Ciprés cuyo camino adyacente –hoy hormigonado- da salida hacia Campanillas a todas las propiedades rurales al Norte de la actuación.
- Al lado Oeste de este Vial 3 se genera otra meseta que alberga las parcelas I+D+i+p 14 a 17. Y en la acera de enfrente se genera una lengua de terreno, en el cuadrante Nordeste de la glorieta de la 1ª fase en continuidad con la calificación de HCCR de la misma. Esta parcela está destinada a los usos hoteleros y residenciales que, hasta un 15% de la edificabilidad global del sector, admite su ficha reguladora y está subzonificada internamente deslindando las zonas verdes públicas y SIPS correspondientes al uso Residencial con un número máximo de 200 viviendas. La zona verde pública coincide con la Zona inundable de la confluencia arroyo Mallorquín-Río Campanillas.
- La extensión hacia levante del bulevar de la 1ª fase genera dos parcelas de I+D+i+p (18 y 19) y, al Sur de éstas, la suave colina existente queda estructurada mediante los viales V5 y V6 que generan una meseta de parcelas de I+D+i+p junto con otras destinadas a los servicios de Interés Público y Social (SIPS1 y SIPS2), así como la gran parcela, complementaria a las anteriores, destinadas a Uso Dotacional y Equipamiento.
- Todo el Sector Sureste de la Ordenación por debajo de la extensión del bulevar está vertebrado por el vial rectilíneo mencionado V6, que arranca de las proximidades de la glorieta central y llega hasta la primera de las tres glorietas sobre el arroyo de Los Pilonos (Glorieta 1) punto de arranque del Vial 1 y conexión con la c/. Marie Curie del Parque, en lo que habrá de ser una importante puerta futura de este, al mismo nivel que la Glorieta Plácido Fernández Viagas.
- Todas las opciones de nuevo acceso viario y ferroviario (Metro o Cercanías) al Parque, como complemento y alternativa a los actuales habrán de producirse desde el Este, en paralelo al Río Campanillas y su vega. Es en esta gran

parcela UDE de Uso Dotacional y Equipamiento donde podrán ubicarse todas las opciones de nuevo acceso viario o ferroviario como Sistema Local de Transportes cuyo carácter, dimensión y emplazamiento concretos habrá de ser desarrollado mediante su correspondiente Plan Especial.

- Este Sistema Local de Comunicaciones, contiguo a los SIPS y la Zona HCCR contribuye a generar un **área de centralidad** en un ámbito urbano cada vez mayor (como uno de los mayores barrios de la ciudad) que está necesitado de una cierta jerarquía que lo estructure, frente a una ocupación aleatoria, diseminada y confusa.
  
- En cuanto al producto concreto que hoy demanda el Parque, constatado tras su cuarto de siglo de desarrollo podemos afirmar lo siguiente:
  - o Vocación de convertirse en un "smart park" con la incorporación de soluciones tecnológicas disruptivas para la mayor eficacia en múltiples decisiones de gestión.
  - o Una oferta mayoritaria de parcelas de I+D+i+p que permitan oficinas con un techo edificable superior a 2.500 m<sup>2</sup>, con un óptimo de 5.000 m<sup>2</sup>.
  - o Conseguir amplios espacios públicos y/o privados para zonas verdes (garantes de la calidad ambiental) y aparcamientos (para solucionar el grave problema de la movilidad interna. De ahí la reserva de un gran número de unidades Zonales de aparcamiento contiguas a las parcelas.
  - o Necesidad de espacios para usos urbanos complementarios a los estrictamente productivos, teniendo en cuenta que se trata de una aglomeración prevista de 50.000 personas al final de su desarrollo.

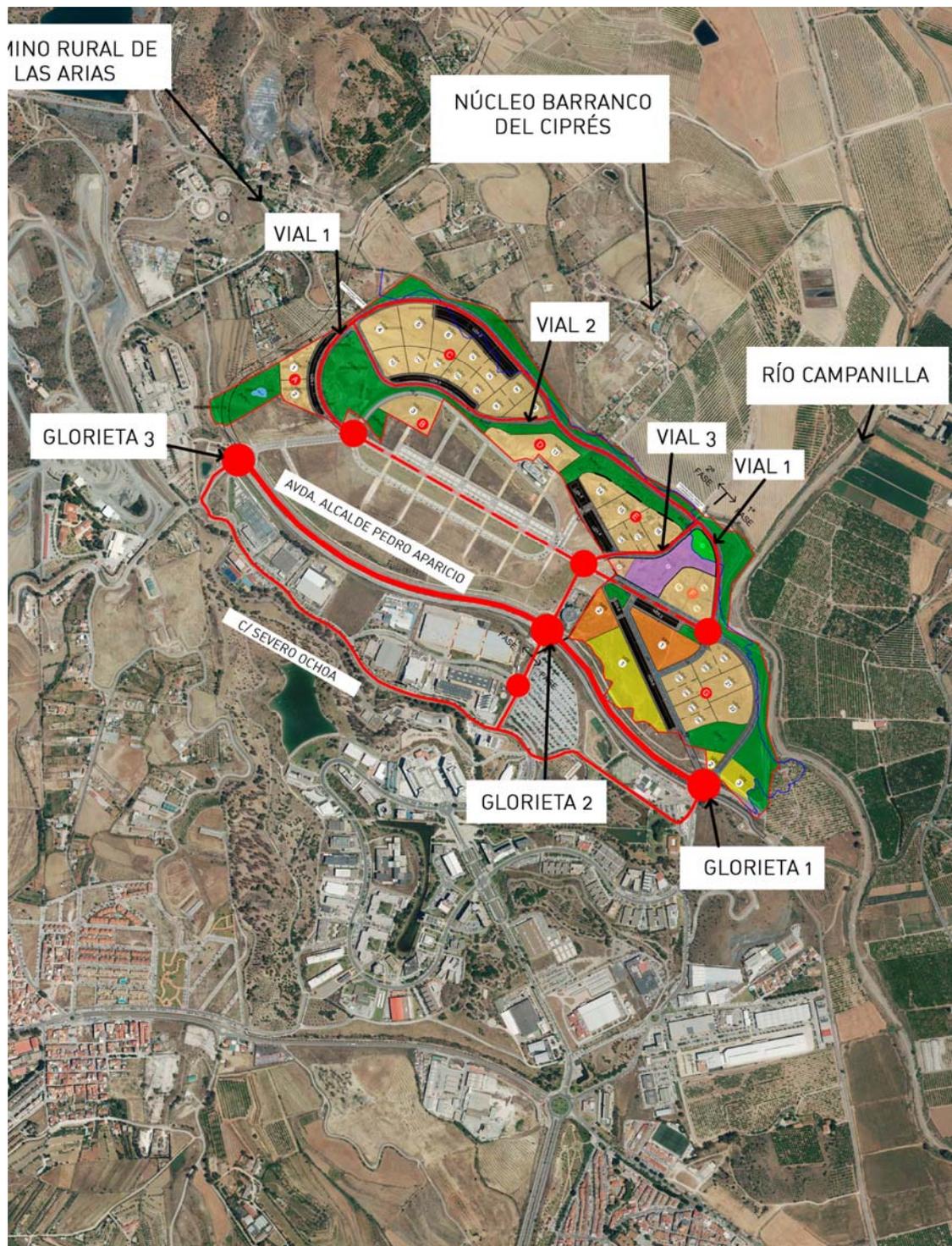


Fig. 10

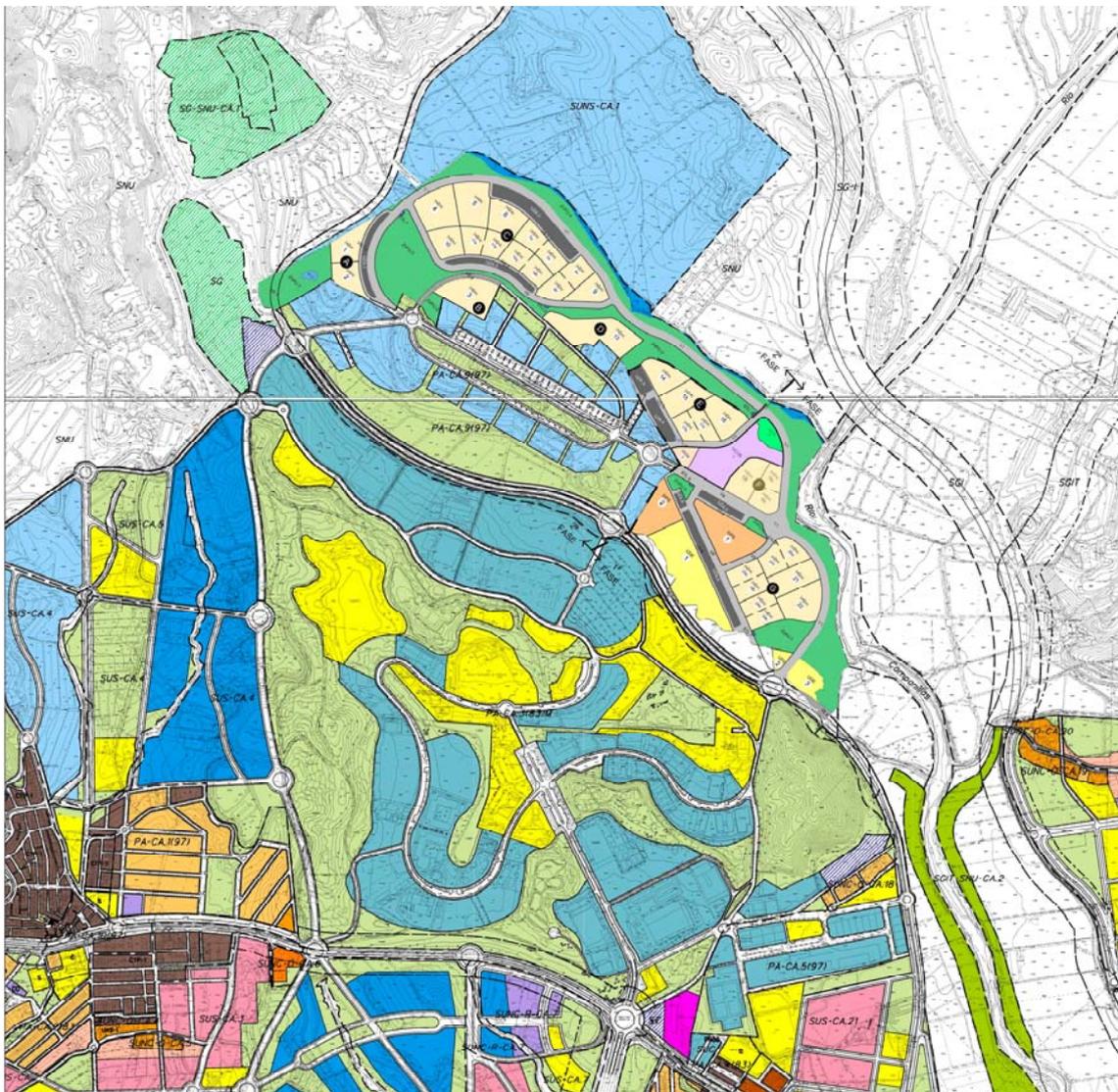


Fig. 11

## 5.- ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La Zonificación del presente Plan Parcial correspondiente a la descripción efectuada en el apartado anterior por usos, superficies y edificabilidades se expresa en el siguiente cuadro:

DENOMINACION Y USOS	SUPERFICIE M2.	INDICE EDIFICABILIDAD M2S/M2T	SUPERFICIE EDIFICABLE M2.	TITULARIDAD	
<b>ZONAS VERDES PUBLICAS</b>					
ZVPU - 1	14.508,08	(**)		PUBLICA	
ZVPU - 2	2.838,75				
ZVPU - 3	53.195,09				
ZVPU - 4	61.375,42				
ZVPU - 5	2.206,80				
ZVPU - 6	1.457,49				
ZVPU - 7	9.257,43				
<b>TOTAL Z. V. PUBLICAS</b>	<b>144.839,06</b>				
<b>INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION + PRODUCCION</b>					
<b>MANZANA</b>					
<b>A</b>	I+D+i+p 1	6.423,74	0,65	4.175,43	PRIVADA
	I+D+i+p 2	5.307,65	0,65	3.449,97	
<b>B</b>	I+D+i+p 3	10.722,08	0,71	7.612,68	
	I+D+i+p 4	10.130,66	0,71	7.192,77	
<b>C</b>	I+D+i+p 5	10.021,66	0,71	7.115,38	
	I+D+i+p 6	7.137,63	0,65	4.639,46	
	I+D+i+p 7a	4.128,53	0,65	2.683,54	
	I+D+i+p 7b	3.852,03	0,65	2.503,82	
	I+D+i+p 8a	4.256,28	0,65	2.766,58	
	I+D+i+p 8b	4.460,01	0,65	2.899,01	
	I+D+i+p 9	5.242,06	0,65	3.407,34	
	I+D+i+p 10	5.969,27	0,65	3.880,03	
	I+D+i+p 11a	4.052,71	0,65	2.634,26	
	I+D+i+p 11b	3.963,66	0,65	2.576,38	
	I+D+i+p 12a	4.112,17	0,65	2.672,91	
	I+D+i+p 12b	4.089,12	0,65	2.657,93	
<b>D</b>	I+D+i+p 13	15.404,63	0,84	12.939,89	
	I+D+i+p 14	6.883,93	0,68	4.681,07	
<b>E</b>	I+D+i+p 15	7.370,39	0,68	5.011,87	
	I+D+i+p 16	7.988,76	0,68	5.432,36	
	I+D+i+p 17a	4.124,78	0,68	2.804,85	
	I+D+i+p 17b	3.844,88	0,68	2.614,52	
<b>F</b>	I+D+i+p 18	7.504,81	0,65	4.878,13	
	I+D+i+p 19a	3.543,49	0,65	2.303,27	
	I+D+i+p 19b	3.857,12	0,65	2.507,13	
<b>G</b>	I+D+i+p 20a	4.155,43	0,65	2.701,03	
	I+D+i+p 20b	4.180,58	0,65	2.717,38	
	I+D+i+p 21	7.576,49	0,65	4.924,72	
	I+D+i+p 22	8.921,26	0,65	5.798,82	
	I+D+i+p 23a	4.029,90	0,65	2.619,44	
	I+D+i+p 23b	4.066,74	0,65	2.643,38	
	I+D+i+p 24a	3.742,70	0,6633	2.482,53	
	I+D+i+p 24b	3.743,91	0,6633	2.483,34	
<b>TOTAL I+D+i+p</b>	<b>194.809,06</b>		<b>132.411,19</b>		

ZONA HOTELERA, COMERCIAL, CULTURAL Y RESIDENCIAL				
HCCR-1	16.868,34	1,3852	23.366,26	PRIVADO
HCCR-2	2.400,00	1,00	2400(*)	PUBLICO
HCCR-3	3.657,07			PUBLICO
<b>TOTAL HCCR</b>	<b>22.925,41</b>		<b>23.366,26</b>	
SISTEMA TECNICO LOCAL				
STL-1	52,7	-	-	
STL-2	50,25	-	-	
STL-3	50	-	-	
STL-4	50	-	-	
STL-5	50	-	-	
STL-6	53,96	-	-	
STL-7	50	-	-	
<b>TOTAL STL</b>	<b>356,91</b>			
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL				
SIPS. 1	14.819,18	1,00	14.819,18	
SIPS. 2	9.939,24	1,00	9.939,24	PUBLICA
<b>TOTAL SIPS</b>	<b>24.758,42</b>		<b>24.758,42 (*)</b>	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS				
UDE-1	24.424,44	1,00	24.424,44	
UDE-2	1.820,49	1,00	1.820,49	PUBLICA
UDE-3	5.966,51	1,00	5.966,51	
<b>TOTAL UDE</b>	<b>32.211,44</b>		<b>32.211,44 (*)</b>	
VIARIO			UDS. APARCAMIENTO	
V-PRINCIPAL 1	50.210,83		785+22(***)	
V-PRINCIPAL 2	11.270,58			
V-PRINCIPAL 3	4.442,17			
V-PRINCIPAL 4	7.437,09			
V-PRINCIPAL 5	2.741,10			
V-PRINCIPAL 6	7.867,82			
V-SECUNDARIO 1.1	1.804,29			
V-SECUNDARIO 1.2	2.131,64			
V-SECUNDARIO 2	1.739,77			
V-SECUNDARIO 3	3.406,96			
V-SECUNDARIO 4	1.251,60			
V-SECUNDARIO 6	3.062,47			
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>97.366,32</b>			PUBLICA
UNIDAD ZONAL DE APARCAMIENTOS			UDS. APARCAMIENTO	
UZA-1	3.568,00		165+4(***)	
UZA-2	9.132,76		410+10(***)	
UZA-3	3.690,14		178+4(***)	
UZA-4	6.112,55		284+8(***)	
UZA-5	2.600,09		150+4(***)	
UZA-6	7.399,85		426+12(***)	
<b>TOTAL UZA</b>	<b>32.503,39</b>		<b>1613+42 (***)</b>	PRIVADA
				PUBLICA
VIARIO EJECUTADO/PROYECTADO				
VE-1	2.060,69			RESERVA EN PGOU
VE-2	2.639,88			EJECUTADO
VE-3	370,05			EJECUTADO
VE-4	1.508,05			EJECUTADO
<b>TOTAL VIARIO</b>	<b>6.578,67</b>			PUBLICA
<b>TOTAL SECTOR</b>	<b>556.348,68</b>		<b>155.777,45</b>	
VIARIO CARGA EXTERNA DE URBANIZACION				
V-1	934,89			
V-6	1.286,62			
C/ ALCALDE P. APARICIO	8.556,01			EJECUTADO
<b>TOTAL VIARIO CARGA EX</b>	<b>10.777,52</b>			PUBLICA

(\*) NO COMPUTA

(\*\*) INCLUYE BALSA PARA RIEGO DE 800

(\*\*\*) Nº DE PLAZAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

## 6.- CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES Y PARÁMETROS DEL PGOU.

A continuación se comparan las condiciones, estándares y parámetros establecidos por el PGOU de Málaga en su Normativa y en la ficha reguladora del Sector SUS-CA.23 “Extensión del PTA”, con las de la ordenación propuesta, una vez corregida la superficie del Sector.

- Superficie sector
  - PGOU: 556.348,68 m2
  - Propuesta: 556.348,68 m2
  
- Superficie techo edificable
  - PGOU: 155.777,63 m2
  - Propuesta: 155.777,63 m2
  
- Superficie Espacios Libres
  - PGOU: 125.567,90 m2 ..... (22,57%)
  - Propuesta: 144.839,06 m2 ..... (26,03%)
  
- Superficie SIPs y Dotacional
  - PGOU: 22.810,30 m2 ..... (4,10% de suelo total)
  - Propuesta:
    - SIPs: 24.758,42 m2 ..... (4,45% de suelo total)
    - Uso Dotacional y Equipamientos:
      - 32.211,44 m2 ..... (5,79% de suelo total)
      - SIPs de HCCR: 2.400,00 m2 ..... (0,43% de suelo total)
  
- TOTAL..... 59.369,86 m2 ..... (10,67% de suelo total)
  
- Superficie usos residenciales
  - PGOU: .....Superficie construida igual o inferior a 23.896,26 m2 (15%)
  - Propuesta: 23.366,26 m2
  
- Nº de aparcamientos
  - En red viaria, según PGOU (Art. 6.7.2 ap. 3 del Capítulo Séptimo del Título VI).
    - Anexos a la red viaria: 0,5 – 1 plazas/100 m2t
    - $0,5 \times 1.577 = 778$  plazas
  - En propuesta, aparcamientos en viario **807 plazas** de las cuales 785 son plazas de aparcamientos + 22 plazas de movilidad reducida.

Aparcamientos en Unidades Zonales de Aparcamiento: **1.655** de las cuales 1.613 son plazas de aparcamientos + 42 plazas de movilidad reducida en **32.503,39 m2**.

Aparcamientos preceptivos por aplicación de la Ordenanza del USO PRODUCTIVO (Art. 12.11.9 del Capítulo Tercero, Título VI del PGOU)

1 plaza/50 m2 construidos  
 $15.577 \times 3 = \mathbf{4.730 \text{ plazas}}$

Aparcamientos preceptivos por aplicación de la Ordenanza del USO DOTACIONAL (Art. 6.7.3 ap. 5 del Capítulo Séptimo, Título VI del PGOU)

1 plazas/100 m2 construidos  
 $56.970 \times 1 = 569 \text{ plazas}$

Total de Aparcamientos de la propuesta:

Aparcamientos en viario (\*): ..... 807

Aparcamientos en unidades zonales de aparcamiento (\*\*)

Público .....	576+16 (PMR)
Privado.....	1.037+26 (PMR)
SUMA.....	1613+42 (PMR)
TOTAL .....	1.655

Aparcamientos aplicación ordenanza usos productivo ..... 4.730

Aparcamientos aplicación ordenanza usos dotacionales (\*\*\*) ... 569

$807 + 1.655 + 4.730 + (576-569) = \mathbf{7.199 \text{ plazas}}$

(\*) Se han propuesto 22 plazas de aparcamiento en el Viario Principal V-1 para personas con movilidad reducida.

(\*\*) Se han propuesto 42 plazas de aparcamiento en las UZA tanto pública como privada para personas con movilidad reducida.

(\*\*\*) Se ha propuesto que las unidades zonales de aparcamiento 5 y 6 pasen a ser de titularidad pública como reserva de espacio en la vía pública según el artículo 6.7.3 ap. 5. Las plazas restantes se ubicarán en el interior de cada una de las parcelas.

Porcentajes de usos sobre suelos y edificabilidades

Zonas Verdes Públicas:

144.839,06 m2 equivalente al .....26,03%.

Zona de I+D+i+p  
 194.809,06 m2 equivalente al .....35,02%.

Zona de HCCR  
 22.925,41 m2 equivalente al .....4,12%.

Zona de SIPs y Dotacional  
 SIPs: 24.758,42 m2 ..... 4,45%  
 Uso Dotacional y Equipamientos:  
 32.211,44 m2 ..... 5,79%  
 SIPs de HCCR: 2.400,00 m2 ..... 0,43%  


---

 TOTAL..... 59.369,86 ..... 10,67%

Zona de Viario (V)  
 Proyectado: 97.366,32 m2 equivalente al ..... 17,50%  
 Ejecutado: 6.568,67 m2 equivalente al ..... 1,18%  


---

 TOTAL..... 103.934,99 m2 ..... 18,68%

Zona de Unidades de Aparcamiento  
 32.503,39 m2 equivalente al .....5,84%.

---

100%.

## **7.- OTROS DOCUMENTOS, ASPECTOS Y DETERMINACIONES PRECEPTIVAS.**

- 7.1.-** En el Tomo I se ha incluido el Índice de Planos.
- 7.2.-** El estudio específico sobre la movilidad en el Parque, tanto interior como exterior, se incluye en el apartado 3 Capítulo III del Tomo I “Memoria”.
- 7.3.-** El Estudio Económico Financiero, la Memoria de Gestión y el Plan de Etapas se consignan, respectivamente, en los Capítulos VI, VII y VIII del Tomo III.
- 7.4.-** En el Anexo I se ha incluido el Documento Ambiental Estratégico del Plan Parcial junto con las recomendaciones y condicionantes incluidas en el Anexo II.
- 7.5.-** El formulario y planos para la solicitud del informe a AESA constituye el Anexo III.
- 7.6.-** Se acompaña a este documento (Anexo IV) el “Estudio de afecciones del Dominio Público y Zona inundable del Arroyo Los Pilonos, Arroyo Mallorquín y Río Campanillas en el ámbito del Sector SUS-CA.23 “Extensión del PTA” en el T.M. de Málaga, redactado por ICS Ingeniería por encargo del PTA, que ha servido de base para la redacción del presente Plan Parcial.
- 7.7.-** Se acompaña en el Anexo V para la justificación de Orden VN 561/2010 del Ministerio de Vivienda para las Condiciones Básicas y de Accesibilidad de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios urbanizados.

Málaga, Abril de 2024



Fdo.: Salvador Moreno Peralta  
Arquitecto