

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

(ABRIL 2026)

**TOMO II.- NORMATIVA
ZONIFICACIÓN**

TEXTO REFUNDIDO DEL 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 IV.- NORMATIVA.

TITULO 1º.- AMBITO, VIGENCIA Y MODIFICACIONES.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

La presente normativa será de aplicación obligatoria en la totalidad de los terrenos incluidos en el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-CA.23 “Extensión del PTA” situado en el municipio de Málaga, cuya delimitación se describe en el plano P-1. del presente Plan Parcial.

Artículo 2.- Vigencia y ejecutividad.

El periodo de vigencia del Plan Parcial será indefinido en tanto no se acuerde su modificación general y se cumpla con lo estipulado en el Capítulo VIII: Plan de Etapas.

Artículo 3.- Modificaciones.

Este Plan Parcial puede estar sujeto a nuevas modificaciones, tramitadas a todos los efectos como el propio Plan Parcial en las siguientes circunstancias:

3.1.- Por su modificación general.

En el caso en que se produzca el cambio del destino y uso de los terrenos por otro de cualquier índole distinto al de Investigación, Desarrollo e Innovación propio del Parque Tecnológico de Andalucía, decidido por las Administraciones responsables del Parque, debido a un cambio de las previsiones y programación

actuales, por indicios constatados de nuevas demandas o, en cualquier caso, cuando el Plan de Etapas previsto pierda su vigencia.

Dicha modificación llevará aparejada el correspondiente y previo Expediente de Innovación al Plan General, que podrá optar por cualquiera de las Clasificaciones de Suelo y por cualquiera de los Usos Globales y Sistemas previstos en el mismo, así como por la modificación del aprovechamiento, que no alteren en forma sustancial la estructura general del territorio del término municipal, y en especial la del núcleo de Campanillas en su normal desenvolvimiento y crecimiento.

3.2.- Por su ampliación.

Será objeto de Expediente de Innovación el Plan Parcial, mediante la Modificación previa del Plan General que dote a los suelos de la clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado, cuando se requiera su ampliación con terrenos colindantes, siempre que ésta no sea la mínima procedente de una corrección de límites.

3.3.- Por modificaciones puntuales.

Serán necesarias modificaciones puntuales del Plan Parcial, que no implican Expediente de Innovación al PGOU, cuando existan las siguientes circunstancias:

3.3.1.- Cambios sustanciales en la zonificación.

3.3.2.- Redistribución de edificabilidades netas de las parcelas, sin aumentar el aprovechamiento general del Sector.

3.3.3.- Alteración sustancial de la red viaria.

3.3.4.- Cambios en las ordenanzas de ordenación, edificación o usos, siempre que, en este último caso no se alteren los usos global y pormenorizado.

TITULO 2º.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.

Artículo 4.- Desarrollo.

Este Plan Parcial será desarrollado mediante la redacción y ejecución del correspondiente Proyecto de Urbanización según lo prescrito en el Artículo siguiente.

Artículo 5.- Proyectos de Urbanización.

5.1.- Corresponde a los Proyectos de Urbanización el desarrollo de todas las determinaciones técnicas precisas para la realización de las obras de urbanización que parcial o íntegramente supongan lo siguiente:

- Adaptación de la topografía, mediante movimiento de tierras, con el fin de conseguir plataformas de suelo aptas para la urbanización viaria, instalación de infraestructuras y servicios técnicos, así como preparar las parcelas edificables para su promoción.
- Ejecución del Sistema de infraestructuras, incluso acometidas a las redes de nivel superior y edificaciones auxiliares que precisen.
- Ejecución del Sistema viario, tanto de la red principal, como de la secundaria, incluyendo las conexiones con el exterior.
- Ejecución del Sistema de zonas verdes en su integridad, con los usos compatibles con esta calificación.

5.2.- A tales efectos los trazados y características de las redes descritas en el Plan Parcial son indicativas, pudiéndose proponer, debidamente justificados, planteamientos alternativos de las redes de infraestructura. Asimismo podrá ajustarse la red viaria para su adaptación de detalle al terreno.

5.3.- Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las condiciones impuestas por la LOUA en su Artículo 98, el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y las prescripciones del Plan General de Ordenación Urbana vigente en Málaga en su Título VII “Normas de Urbanización”.

Para el inicio de las obras será necesario el otorgamiento de licencia de obras de urbanización por el Ayuntamiento de Málaga.

Artículo 6.- Plan Especial de Reforma Interior. Estudios de Detalle.

En el sector ámbito de este Plan Parcial, deberán formularse Estudios de Detalle exclusivamente con las siguientes finalidades:

- Modificación justificada, por la singularidad de lo propuesto, de los parámetros de altura, separaciones a linderos públicos y separaciones a linderos privados, en este último caso siempre que existan acuerdos con el colindante.

No podrán ser objeto de modificación mediante Estudio de Detalle los parámetros de edificabilidad y ocupación sobre las parcelas edificables.

- En los casos que así se impusiera desde la Cédula Urbanística emitida por el Ayuntamiento de Málaga por las especiales condiciones morfológicas y/o topográficas de la parcela.
- Cuando por razones justificadas sean necesarias aperturas viarias en el interior de las parcelas privadas adscritas al dominio público que no suponga una alteración sustancial de la red viaria general del Plan Parcial y su funcionamiento; en caso contrario se estará a lo dispuesto en el Artículo 3.3.3. precedente.

Si por las modificaciones que hubiera lugar por su importancia y características, fuera insuficiente la formulación de Estudio de Detalle, se optaría por la figura urbanística del Plan Especial de Reforma Interior.

Artículo 7.- Parcelaciones.

En desarrollo de este Plan Parcial se tramitarán Proyectos de Parcelación de la totalidad o parte del sector, con el fin de obtener la correspondiente licencia con anterioridad a las de obras.

Los proyectos de parcelación tendrán por finalidad dividir el conjunto del sector o partes del mismo en unidades aptas para la obtención del destino urbanístico de su calificación.

No podrán aprobarse parcelaciones que supongan algún tipo de servidumbre de accesos o acometidas de infraestructura, sin el previo instrumento urbanístico que dote de calificación pública o servidumbre a los terrenos correspondientes.

Artículo 8.- Proyectos de Edificación. Estudios Previos.

8.1.- Para la obtención de licencia de obras se estará a lo dispuesto en la legislación de régimen Local, en la LOUA y sus Reglamentos, y en el PGOU de Málaga, debiendo cumplir las solicitudes y proyectos técnicos todos sus requisitos.

8.2.- Los proyectos de edificación contendrán todas las determinaciones técnicas previas para la realización de las obras interiores a las parcelas edificables, incluso acondicionamientos del terreno, ajardinamiento, urbanización interior (incluida señalización de aparcamientos), acometidas a los servicios de infraestructuras generales, publicidad, ... etc.

8.3.- **Previamente a la obtención de Licencia Municipal de Obras y Apertura a otorgar por la Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Málaga, la Sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. como Órgano Gestor del Parque emitirá un informe sobre las características innovadoras de las empresas peticionarias. Este informe será vinculante a efectos de otorgar licencia, según acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Málaga de fecha 5 de Abril de 1991. A tales efectos**

podrán presentarse ante la Sociedad Parque Tecnológico de Andalucía, S.A. Estudios Previos de los Proyectos de Edificación demostrativos de la idoneidad de éstos con los objetivos básicos del Parque y los usos prescritos para cada zona en esta Normativa. Estos informes emitidos por la Sociedad Parque Tecnológico de Andalucía S.A. tendrán carácter, asimismo, vinculante.

TITULO 3º.- ORDENANZAS DE ZONA.

Capítulo 1º.- Criterios de aplicación.

Artículo 9.- Aplicación de las normas generales.

Se establecen como normas de aplicación general el contenido del artículo siguiente, las cuales se consideran anteriores a las ordenanzas por cuanto expresan los *objetivos* básicos de *ordenación* que inspira este Plan Parcial. Conforme a ellos deberán realizarse las actuaciones urbanísticas del Parque, precediendo en todo caso a los parámetros de las ordenanzas.

A este respecto, podrán autorizarse actuaciones que cumpliendo las Normas Generales, ajusten los parámetros de la ordenanza aplicable a cada zona, procediéndose mediante Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle a la aplicación de las posibles excepciones propuestas. En dicho documento deberá justificarse la procedencia de la actuación, con los límites previstos en el artículo 6 de esta Normativa.

Artículo 10.- Normas Generales.

10.1.- Requerimientos funcionales particulares.

El funcionamiento de los usos obligatorios en cada parcela necesita del cumplimiento de una serie de condiciones, que resumidamente son:

- Dotación de todos los servicios de las infraestructuras generales.
- Accesibilidad, tanto para el personal y vehículos que deban intervenir en el normal desenvolvimiento de la actividad principal, como para hacer plenamente efectivas las tareas de mantenimiento, reparaciones, seguridad y vigilancia en toda la parcela y en sus construcciones.
- Suficiencia de la parcela para asegurar los mínimos en cuanto a las superficies construidas, áreas exteriores, accesos, etc. Este requerimiento se expresa mediante el requisito de los mínimos de dimensiones y superficies de las parcelas.

10.2.- La adecuada inserción ambiental según los aspectos siguientes:

- Relaciones con el paisaje, de modo que los volúmenes de la edificación, las alteraciones topográficas por un lado y por otro los aspectos estéticos de formas, texturas y colores, respeten y enriquezcan dicho paisaje, bien mediante la continuidad, bien recurriendo al contraste, pero nunca como consecuencia del descuido. Todos los lugares deberán ser tratados con el debido ornato, evitando las imágenes de marginalidad. Deberán considerarse como excepciones autorizables, las actividades provisionales y rigurosamente instrumentales para la consecución de los urbanísticos del Parque.
- Protección contra la contaminación ambiental. Con carácter general se evitarán fuera de cada parcela los efectos molestos, nocivos, insalubres o peligrosos producidos por las actividades en su interior. Estas prohibiciones afectarán a todo tipo de emisiones, incluso a las que no tengan tratamiento en la reglamentación vigente, pero que atenten contra el alto nivel de confortabilidad y de inocuidad próxima y lejana que el Parque exige.

10.3.- Subdivisión en zonas.

A los efectos de la aplicación de la Normativa, el ámbito del Plan Parcial se divide en las siguientes zonas:

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

Capítulo 2º.- Zonas Verdes (ZVPV).

Artículo 11.- Definición y objetivos.

Constituyen lo que el vigente PGOU contempla como tal concepto en el Capítulo Sexto “Parques y Jardines” de su Título VI: “Regulación de Usos y Sistemas”, por los Artículos 6.6.1 al 6.6.5 ambos inclusive.

Corresponden los terrenos destinados a Parques y Jardines dentro de las reservas para dotaciones establecidas en el Artículo 17 sección cuarta de la LOUA y los Espacios Libres establecidos en la ordenación pormenorizada de la ficha reguladora del PGOU para este sector, así como los que se derivan de la aplicación del Anexo del Artículo 10 del Reglamento de Planeamiento para la parcela HCCR del Artículo 22 de estas Normas.

Los terrenos serán de cesión gratuita y titularidad PÚBLICA.

Artículo 12.- Condiciones particulares.

En el **Proyecto de Urbanización** que habrá de redactarse para el desarrollo del presente Plan Parcial se definirán las obras de jardinería, acondicionamiento arbustivo, ornamental y arbolado, así como las edificaciones auxiliares y redes de infraestructura al servicio de cada una de las zonas así calificadas. En el presente Plan Parcial estas zonas verdes se presentan con una ordenación indicativa, tanto en la concentración de masas arbóreas, como abancalamientos, recorridos peatonales y el emplazamiento de las charcas temporales recomendadas por el Informe Ambiental Estratégico (EA/MA/15/25).

Asimismo se definirán con la concreción propia de su carácter ejecutivo la red de caminos peatonales y zonas estanciales en el interior de cada una de ellas, así como las formas de conexión cuando estas estén separadas por los viales.

De igual forma se definirán en el **Proyecto de Urbanización** las medidas correctoras que en su caso hayan de adoptarse en las zonas afectadas por la inundabilidad del Arroyo Mallorquín y Río Campanillas, tal y como se establece en el Artículo 25 de esta Normativa.

En todo caso en estas zonas verdes serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en los Artículos 6.6.2, 6.6.3 y 6.6.4 del Capítulo Sexto del Título VI “Regulación de Usos y Sistemas del vigente PGOU de Málaga, relativo a la compatibilidad de estas zonas con otros usos y actividades.

Capítulo 3º.- Red Viaria (V).*Artículo 13.- Definición y objetivos.*

Está constituida por todo el espacio público destinado a la circulación peatonal y rodada, en todo el ámbito del Plan Parcial y sus conexiones exteriores, comprendiendo esta última toda las clases de vehículos sobre ruedas existente, públicos y privados, automóviles, motocicletas, autobuses, Bus-VAO, bicicletas, lanzaderas con o sin

conductor, etc y, en general, todos aquellos cuyo tránsito requieran de la red viaria urbana contemplada en el Capítulo Tercero del Título VII, Artículos 7.3.1 al 7.3.5 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU.

Las vías que articulan el ámbito del presente Plan Parcial pertenecen al tipo “Vías de segundo orden” de las contempladas en el Artículo 7.3.1 mencionado. Dentro de esta categoría, y aunque en el presente Plan Parcial todo el viario tiene el carácter de Principal, en previsión de posibles modificaciones o desarrollos internos del Parque se diferencian dos sub-categorías, con los objetivos que se expresan a continuación:

13.1.- Viario Principal (V).

- Acceso principal desde el exterior.
- Distribución del tráfico peatonal y rodado (vehículos públicos o privados de cuatro ruedas, motocicletas y bicicletas) por el Parque, asegurando el servicio a todas las parcelas edificables.

13.2.- Viario Secundario (VS).

- Accesos secundarios.
- Distribución del tráfico de mantenimiento y seguridad hasta las áreas no servidas por el Sistema Viario Principal.
- Facilitar el uso de las zonas Verdes del Artículo 11 anterior, permitiendo el paseo de excursionistas a pie, caballo y bicicleta.
- Asegurar el acceso del personal, vehículos de transporte y maquinaria de las obras de urbanización y edificación que se ejecuten en el Parque, sin utilizar el Sistema Viario Principal.
- Asegurar el acceso público a las parcelas que den frente de fachada a Unidades Zonales de Aparcamiento.

Artículo 14.- condiciones particulares.

Además de lo previsto por el Artículo 7.3.2 de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, se prescribe lo siguiente:

14.1.- En el Sistema Viario Principal podrá admitirse la ocupación con mobiliario urbano, entendiendo como tal el conjunto de instalaciones o elementos cuyo fin sea la de atender una necesidad social o prestar un servicio a los usuarios del Parque.

En dicho concepto se incluyen tanto las instalaciones y elementos de titularidad pública como los colocados por particulares previa autorización. Excepto los elementos cuya instalación en un determinado lugar sea exigencia de su propio servicio no podrá autorizarse ocupaciones que no dejen más de 2 m. de anchura de espacio libre de paso peatonal.

14.2.- No se permitirá la ocupación del Sistema Viario con carteles indicativos o publicitarios de las empresas privadas; la señalización de información y ubicación de las empresas deberá resolverse según modelo oficial diseñado expresamente para el Parque.

14.3.- Deberán evitarse las barreras arquitectónicas de modo que se garanticen la circulación y accesibilidad a todos los lugares y para toda la población. A este respecto se estará a lo dispuesto en el Decreto 293/2009 de 7 de Julio por el que se regulan las Normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

14.4.- Dimensionamiento de las secciones transversales de los viales de este Plan Parcial.

El dimensionamiento de los viales del presente Plan Parcial, tanto en sus **calzadas** como en las zonas de **tránsito peatonal** responde a todas las prescripciones que a tal efecto establece el PGOU vigente, a saber:

- El Capítulo Tercero del Título VII de la Memoria: Normas Urbanísticas, disposiciones generales.

De acuerdo con el Artículo 7.3.1 de esta Norma las vías principales del Parque están clasificadas como Vías de segundo orden de primera categoría y las vías secundarias (diseñados para acceso a las parcelas desde las unidades zonales de aparcamiento (UZAs)) como vías de tercer orden.

- El Artículo 7.3.4 “Sección Transversal” del mismo capítulo establece, tanto para las vías principales como las vías secundarias establece un ancho mínimo de calzada de 3,00 m; y para fijar la anchura de la acera remite el apartado b) del Artículo 4.4 del Capítulo Cuarto del Título VIII de la Memoria, “tránsito peatonal”, con un mínimo de 2,50 m para las vías principales y para las vías secundarias, en este caso, se considera que el espacio destinado al tránsito peatonal es de 2,00 m.
- En dicha norma se establece el concepto de “Banda de Servidumbre de la Circulación” como “Zona destinada a las afecciones que la circulación puede suponer al peatón. Esta zona no es un espacio utilizado habitualmente por él sino una separación entre ambos modos de transporte, el motorizado y el peatonal”. Más adelante, y como norma general, “se considerará como mínimo una banda de servidumbre de la circulación de 2,00 metros para la red viaria principal y/o tronco principal y de **0,80 metros para el resto**.”

En cuanto a la Banda destinada al tránsito peatonal, se ha considerado que las Vías que componen este Plan Parcial serán: para las **Vías de Segundo Orden**, el espacio mínimo para el tránsito peatonal es **de 2,50 m**. Para las **Vías de Tercer Orden**, el espacio mínimo para el tránsito peatonal es **de 2,00 m**.

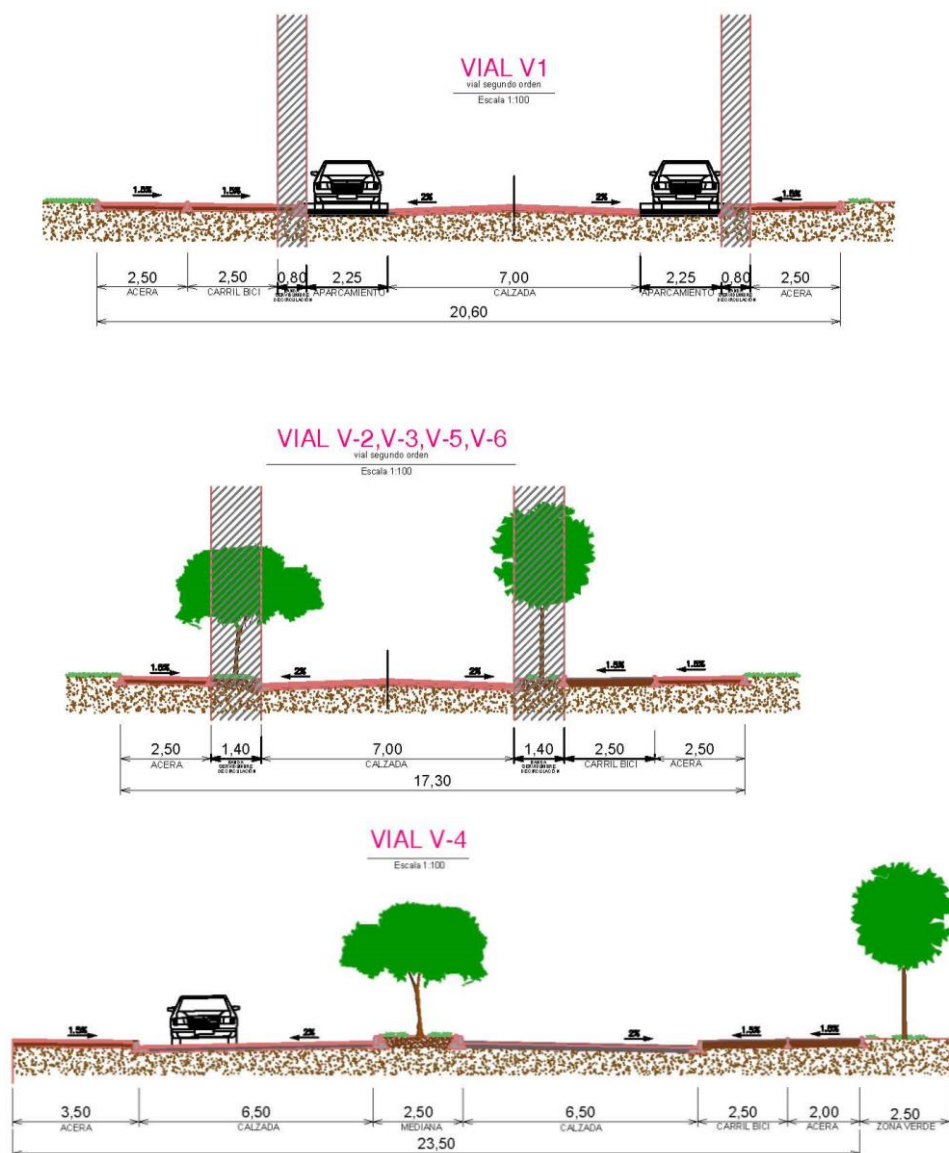
Y en lo que se refiere a la Banda destinada a la circulación en bicicleta, en el caso en que se disponga sobre la acera “se considera lo más recomendable segregarlo de la zona destinada al tránsito peatonal, en su

carril independiente ubicado entre la banda de servidumbre de la circulación y la de tránsito peatonal. El carril destinado a la circulación en bicicleta deberá disponer de un pavimento diferenciado y el ancho recomendable para el doble sentido de la circulación debe ser de 2,50 m.

- En cuanto a los aparcamientos en línea, de acuerdo con los parámetros de diseño el Artículo 7.3.4 anteriormente mencionado “Sección Transversal” establece unas dimensiones mínimas para este concepto de 2,25 x 5 m.
- Los alcorques de los árboles podrán situarse pautados entre los aparcamientos en línea. En caso de que los alcorques se sitúen en **la Banda de Servidumbre de la Circulación**, estos serán de 1,40 m de anchura.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto los viales de este Plan Parcial se clasifican en:

- Viales Principales (Viales 2º orden). V-1, V-2, V-3, V-4, V-5 y V-6.
- Viales Secundarios (Viales 3º orden). VS-1.1, VS-1.2, VS-2, VS-3, VS-5 y VS-6.

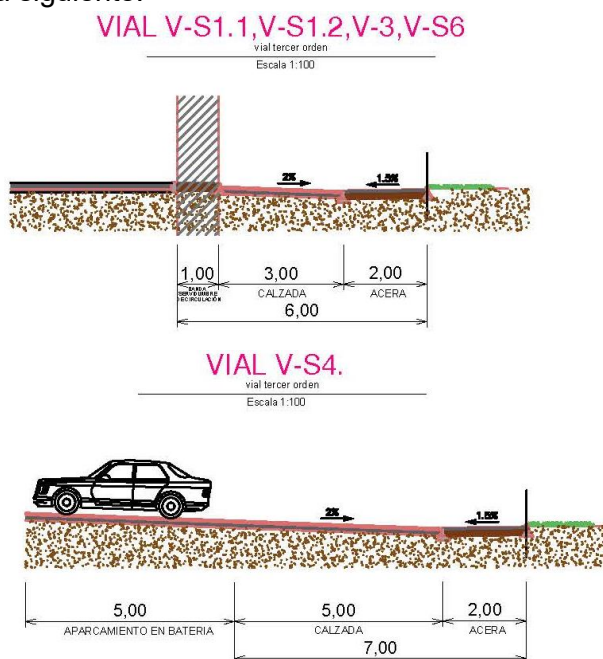


En el Vial V-1 se ha propuesto un acerado sin arboleda. Esta circunstancia se produce ya que a lo largo de su desarrollo se encuentra en uno de sus extremos una Zona Verde (ZPV-4) y parte de él discurre por Zona DPH, esto nos lleva a eliminar la arboleda dado que las posibles escorrentías pueden generar futuros problemas de los mismos.

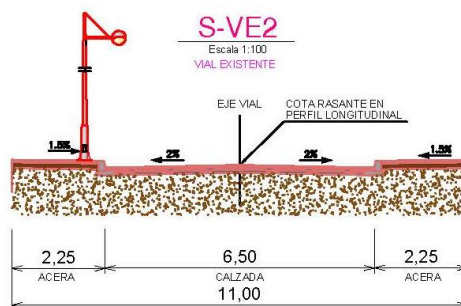
Las medidas del Vial 4 son especiales para hacerlas coincidir con todas las bandas del bulevar central (Avda. Margarita Salas), del Plan Parcial del SUP.CA-10, hoy ejecutado.

Aquellas parcelas cuyo frente sea una Unidad Zonal de Aparcamiento de las establecidas en el Capítulo 4º siguiente, disponen de un Viario Secundario (Viario de 3^{er} orden) conforme a las características expresadas en el apartado 13.2 de este capítulo, para garantizar su acceso público y, en consecuencia, su condición de solar.

Su sección es la siguiente:



Por último, se registran pequeños segmentos residuales del viario YA EXISTENTE pertenecientes al Plan Parcial de la primera ampliación del PTA (SUP-CA.10) pero incluidos en el ámbito de éste (VE-1, VE-2, VE-3 y VE-4) de los cuales, ya a beneficio de inventario, se aporta la sección del último VE-2 que es la curva pronunciada que hace la calle Pierre Laffite en el límite Noroccidental del Sector:



Capítulo 4º.- Unidades Zonales de Aparcamiento (UZA).

Artículo 15.- Definición y objetivos.

- 15.1.- Siendo el déficit de aparcamientos privados uno de los problemas funcionales más graves en el interior del Parque, las playas específicamente destinadas al aparcamiento público anexo al viario se ha identificado como una zona específica en este Plan Parcial con su emplazamiento y dimensiones nítidamente definidos. Están situados a lo largo de los tramos de la Red Viaria que ofrecen un servicio directo y de proximidad a las parcelas edificables.
- 15.2.- Estos aparcamientos deberán ser proyectados incluyendo en su diseño plantaciones arbóreas y/o elementos técnicos que minimicen su impacto ambiental, bien proporcionando sombra a los vehículos o, en su caso, mediante marquesinas, viseras, pérgolas, umbráculos u otros sistemas destinados a la captación de energía solar al tiempo que contribuyan a reforzar la imagen tecnológica del Parque.

Capítulo 5º.- Infraestructuras.

Artículo 16.- Definición y Tipificación.

El dimensionado de las distintas redes de infraestructuras quedará supeditado al cálculo posterior en función de las distintas parcelas, y a la posición de las arquetas y pozos de registro necesarias en las instalaciones de Abastecimiento, Saneamiento, Telefonía, Gas y Telecomunicaciones, para las acometidas de los distintos usuarios que se especificará en el correspondiente Proyecto de Urbanización, una vez se concrete la reparcelación de la superficie afectada.

Actualmente el PEIS (Plan Especial de Infraestructuras Básicas) que afectan al sector se encuentra en proceso de aprobación. Por ello, en el momento que sea aprobado el PEIS, su documentación correspondiente se incluirá como Anexo en el documento de este P.P.O.

Se consideran así las infraestructuras de servicios urbanos identificados en los Artículos 6.9.1 del Capítulo Noveno "Sistemas Técnicos" del Título VII del PGOU vigente tipificados y regulados por el Artículo 6.9.2 del mismo capítulo. En concreto:

16.1.- Alumbrado Público.

- Red con sus conducciones, soportes, luminarias y mecanismo de control.

16.2.- Energía Eléctrica.

- Red de Alta Tensión.
- Red de Baja Tensión: solo se prevé canalización hasta los Centros de Transformación.
- Transformadores.
- Captadores y generadores autónomos.
- Existe un acuerdo entre el Parque Tecnológico de Andalucía y Endesa Distribución Eléctrica para el futuro soterramiento del tramo entre apoyos 12-18 de la línea aérea de alta tensión 66 Kv E/S en subestación "Campanillas" desde la línea "Paredones-Ramos" en el TM de Málaga, de 21 de Julio de 2017, con adenda al acuerdo de 15 de Abril de 2018.
- Se tendrán en cuenta los criterios según el Capítulo 12, Artículo 38 de esta Normativa. En la cual se establecen las Determinaciones de la Normativa del Plan Especial para la línea aéreo-subterránea de Alta Tensión a 66 Kv entrada/salida en SET "CAMPANILLAS" de LAT "PAREDONES RAMOS" que afectan al Planeamiento del Sector.

16.3.- Distribución de Gas.

- Conducción desde el exterior.
- Red con sus conducciones y acometidas.
- Depósitos.
- Generadores.

16.4.- Infraestructura Hidráulica.

- Acequias generales del sistema de riegos del Guadalhorce, con elementos de control.
- Depósitos.
- Estaciones de tratamiento.
- Embalses con sus presas.
- Pozos y captaciones.
- Conducciones secundarias y redes de riego, red de hidrantes contraincendios, con sus mecanismos de control.

16.5.- Agua Potable

- Redes de distribución con sus controles y acometidas.
- Plantas de tratamiento y depuración.
- Depósitos.
- Conexiones con la red municipal.

16.6.- Saneamiento y Drenaje.

- Redes y sistemas de drenaje de aguas pluviales.
- Redes de saneamiento de aguas fecales, incluso sistemas de control y limpieza.
- Tratamiento y depuración.
- Conducciones al exterior.

16.7.- Telecomunicaciones.

- Redes de distribución de la conexión con el exterior.
- Central de tratamiento y distribución.
- Recepción y emisión de ondas electromagnéticas.
- Conexión con la red general.
- Redes de telecomunicaciones internas.

Artículo 17.- Condiciones particulares del servicio.

Todas las parcelas edificables serán servidas directamente desde las redes generales sin provocar servidumbres de ningún tipo en otras parcelas edificables.

Las acometidas y enganches de las instalaciones desde las redes generales a las parcelas deberán acomodarse a las condiciones de diseño y funcionamiento que fije el Órgano Gestor del Parque.

Sin perjuicio de lo anterior, dentro de la separación al lindero público viario de las edificaciones en cada una de las ordenanzas que siguen se dejará libre una franja continua de 4 metros paralela al vial para el tendido de las redes de servicio, con la posibilidad de instalar en ella dispositivos que permitan la inspección y control de los flujos por parte de las Compañías Suministradoras y Servicios Técnicos correspondientes, incluyendo Centros de Transformación.

Capítulo 6º.- Ordenanzas de Edificación. Definiciones de Carácter General.*Artículo 18.1.- Determinaciones del PGOU.*

Son de aplicación íntegra las Definiciones de carácter general que integran el Capítulo Segundo del Título XII “Normas Generales de Edificación” del vigente PGOU, incluidas las disposiciones derivadas del Título VIII “Medidas de Ahorro energético y Calidad Medioambiental.

Asimismo, en todo lo no especificado en los artículos que siguen se estará a lo dispuesto en las ordenanzas que la ficha del PGOU prescribe para el Sector, esto es las Condiciones Particulares de la Subzona PRODUCTIVO 5, reguladas por el Artículo 12.11.9 de las Ordenanzas Reguladoras del PGOU, las cuales, desde el punto de vista arquitectónico, remiten a los parámetros tipológicos de la Ordenanza CJ (“Ciudad-Jardín”).

Artículo 18.2.- Determinaciones por Afección Hidráulica.

Se deberán respetar las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente recogidas en el Título 4º.- Afecciones Hidráulicas de esta Normativa.

Cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esa Administración Hidráulica de acuerdo con el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9 ter, 9 quáter, 14 y 14 bis”.

Capítulo 7º.- Zona de Investigación, Desarrollo, Innovación y Producción.***Artículo 19.- Definición y objetivos.***

Los cambios acelerados por la globalización que afectan a las áreas del comportamiento social, las relaciones humanas, la transmisión del conocimiento y la información se manifiestan de una manera especialmente intensa y compleja en los sistemas de producción. Los Parques Científicos y Tecnológicos, que nacieron hace medio siglo en un momento de transición entre la producción industrial y la del conocimiento, testimoniaban en su propia configuración urbana esa misma indefinición.

El Parque Tecnológico de Andalucía- hoy Málaga Tech- construido ahora hace un cuarto de siglo, al igual que todos los parques de su generación se estrenaron como una suerte de sofisticados polígonos industriales para empresas que requerían técnicos de alta cualificación, cuya diferencia con los polígonos al uso estaba en la excelencia de su urbanización y la calidad de los espacios públicos.

A medida que la “industria” del conocimiento se iba desarrollando, las instalaciones dejaban de ser fabriles para devenir espacios terciarios, oficinas de trabajo y aprendizaje, lugares de conexión permanente con el ciberespacio o “espacio de los flujos”, en cuyo ámbito virtual se creaba, se estudiaba, se emprendía o se innovaba. Todo ello suponía el reto de modelizar, desde el punto de vista de la arquitectura y el urbanismo, el nuevo espacio físico adecuado a unas formas de producción nuevas, pero, sobre todo, cambiantes, pues es precisamente el cambio acelerado la característica principal de estos nuevos espacios laborales, de forma que puedan adaptarse de una manera ágil a demandas sobrevenidas para aprovechar de una manera óptima los costes de oportunidad en un panorama global siempre competitivo. Y es así como, aun cuando las instalaciones en los parques científicos y tecnológicos adoptaban preferentemente la forma de edificios terciarios y docentes, con una gran capacidad de adaptabilidad interna, surgen otros en los que se precisa la componente estrictamente fabril de elementos altamente tecnificados, estrechamente vinculados a los lugares de investigación e innovación de donde aquellos surgen. A este respecto, y en el contexto del ecosistema tecnológico que la ciudad de Málaga está creando con la incorporación de empresas de primer nivel en semiconductores, fotónica, microelectrónica, etc, como se abre el espectro de las instalaciones posibles, incorporando a los espacios de Investigación, Desarrollo e Innovación la estricta Producción material de elementos que por sus características precisen de la estrecha vinculación e identificación con aquellos.

Artículo 20.- Condiciones de ordenación y edificación.

20.1.- Parcelación.

- Superficie mínima de parcela: 3.500 m².
- Superficie máxima: las parcelas podrán agruparse en función de las necesidades de los edificios que sobre ellas se construyan sin ningún trámite previo por unidades completas, sin más límite que la superficie total de cada una de las manzanas A, B, C, D, E, F y G en que están enclavadas, según el Plano P-1 (Zonificación) del presente Plan Parcial.

- No se permiten divisiones de parcela excepto aquellas específicamente consignadas con esa posibilidad en el Plano P-1 (Zonificación) del presente Plan Parcial, en concreto: la 11a y 11b; 8a y 8b; 17a y 17b; 19a y 19b; 20a y 20b; 23a y 23b y 24a y 24b.
- En ningún caso las subparcelas a y b tienen una superficie inferior a 3.500 m².
- Frente mínimo a vial: 30 m.
- Condición formal suplementaria: poder inscribir dentro de las parcelas una circunferencia de Ø 30 m.

20.2.- División horizontal de las parcelas.

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

- a) Sea concedido el permiso por parte del Órgano Gestor del Parque en base a la pertinencia de la promoción.
- b) La parcela deberá disponer de una superficie mínima de 3.500 m².
- c) Se respetarán el resto de condiciones de ordenación, edificación y usos que afectan a este tipo de zonas.
- d) Se considerará la parcela como indivisible a efectos urbanísticos, debiéndose tramitar un proyecto único para una actuación única.
- e) La partición de la propiedad no afectará a los espacios libres de las parcelas, sean éstas áreas ajardinadas, accesos o aparcamientos.
- f) La superficie de techo mínima, según los criterios de contabilidad de edificabilidad urbanística, será de 100 m² por propiedad.
- g) En las transmisiones a terceros deberán figurar como cláusulas expresas de rescisión de contrato con el Organo Gestor del Parque los incumplimientos de las condiciones de uso del artículo 46 de esta Normativa.
- h) Será requisito indispensable para autorizar el uso de la promoción la constitución de una Comunidad de Propietarios según lo dispuesto por el Reglamento de Propiedad Horizontal y por lo requerido por el Organo Gestor del Parque; los estatutos de dicha Comunidad de Propietarios serán aprobados por el Órgano Gestor del Parque.

20.3.- Índice de edificabilidad, superficie de parcela y techo máximo edificable.

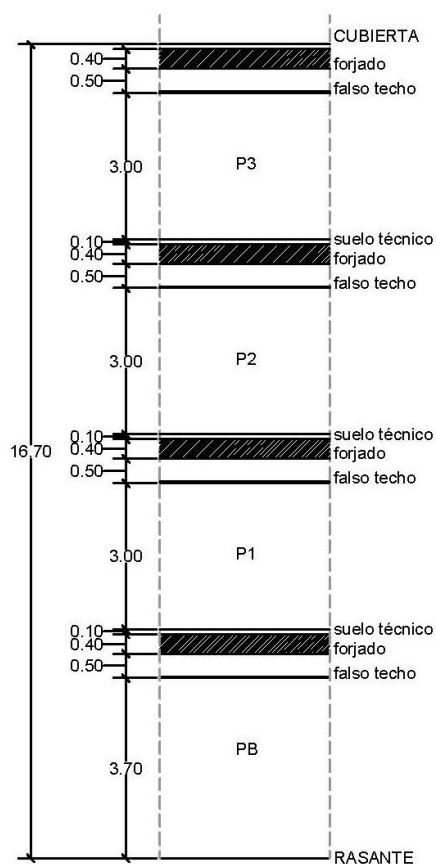
Las parcelas correspondientes a esta calificación, integradas a efectos de Zonificación en las manzanas A, B, C, D, E, I y G tienen asignadas las superficies de suelo, el índice de edificabilidad y techo máximo edificable que figura en el cuadro siguiente:

MANZANA	INVESTIGACION + DESARROLLO + INNOVACION + PRODUCCION				PRIVADA
A	I+D+i+p 1	6.423,74	0,65	4.175,43	
	I+D+i+p 2	5.307,65	0,65	3.449,97	
B	I+D+i+p 3	10.722,08	0,71	7.612,68	
C	I+D+i+p 4	10.130,66	0,71	7.192,77	
	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	
D	I+D+i+p 13	15.404,63	0,84	12.939,89	
E	I+D+i+p 14	6.883,93	0,68	4.681,07	
	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	
F	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	
G	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	
TOTAL I+D+i+p		194.809,06		132.411,19	

20.4.- Altura edificable.

La tipología de referencia para los edificios de este Sector, de acuerdo con su ficha reguladora, es la correspondiente al USO PRODUCTIVO EMPRESARIAL, es decir, PROD-5 (CJ) con una altura máxima de PB+3.

En virtud de las condiciones de habitabilidad y confort de los nuevos espacios terciarios y las exigencias técnicas de las instalaciones reguladas por normativas específicas, se adopta para los edificios la ordenanza CJ-4 regulada en el Capítulo Séptimo de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU, con una altura máxima de 16,70 m pero **restringida a PB+3**. Ello permite disponer de una altura libre entre suelos y techos terminados de 3 metros, con espesores de forjado de 0,40 m, así como espacios suficientes para canalizaciones de climatización/ventilación, electricidad, cableado informático y protección contraincendios, además de proveer ventilación directa a los eventuales sótanos de aparcamiento, todo ello de acuerdo con el siguiente esquema orientativo.



20.5.- Ocupación máxima.

A tenor con lo expuesto en el artículo 19 anterior, el Plan Parcial amplía sus usos al “Productivo”, que alude a instalaciones fabriles vinculadas con la Innovación, el Desarrollo y la Investigación, en el mismo lugar. Dicha incorporación supone la posibilidad de construir unos edificios singulares que, sin menoscabo de los usos propios del Parque requieren una superficie en planta mayor que la inicialmente prevista, en la que aquellos no se contemplaba.

- Superficie máxima ocupada por la edificación sobre rasante: 50%.
- La ocupación **máxima** bajo rasante (para sótano de aparcamientos, instalaciones y almacenamiento) vendrá determinada por una separación mínima de los linderos públicos y privados de 3 metros para todos los casos, con independencia de la altura de los edificios.
- El resto de la superficie de la parcela, no ocupada por la edificación, deberá destinarse a aparcamientos en superficie y/o zonas ajardinadas según diseño detallado formando parte del proyecto integral del edificio, tal y como se prescribe en el Artículo 20.10 siguiente.
- En todo caso las zonas ajardinadas no serán inferiores al 30% de la superficie de parcela.

20.6.- Separación a linderos públicos.

- Separación mínima a lindero público del viario principal: 10 m.
A lo largo del lindero público del viario principal y dentro de esta distancia de separación se dejará siempre libre una franja de 4 metros de anchura en los términos establecidos por el Artículo 17 anterior.

20.7.- Separación a linderos privados.

- La separación a linderos privados será como mínimo de $\frac{1}{2}$ de la altura en cada punto del edificio con un mínimo absoluto de 3 metros.

20.8.- Separación entre edificios en una misma parcela.

- La distancia de separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela será igual a la del edificio de mayor altura.

20.9.- Condiciones de composición de la edificación.

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

20.10.- Construcción en ladera.

En el Plano P1.04 “Topografía modificada y plataformas de nivelación” se han preestablecido las cotas generales de cada parcela en relación con las cotas del viario, con el criterio de que la edificación se asiente sobre superficies lo más planas posible. Para ello, y en algunas zonas de acusada pendiente, se ha tenido en cuenta la regulación que para estos casos el PGOU establece en el Artículo 12.2.5 de las Normas Urbanísticas (Título XII) “Criterios de urbanización en ladera en los Planes de desarrollo del PGOU”.

20.11.-Cerramiento de parcela.

- Se prohíbe el cerramiento total o parcial de las parcelas, tanto a lindero público como privado, salvo diseño unitario realizado por el proyecto de urbanización, o, posteriormente, por iniciativa del órgano Gestor del Parque. No obstante, con la conformidad del órgano gestor del Parque podrá permitirse el cerramiento por exigencias del proyecto empresarial.

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

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

20.12.- Tratamiento de las zonas interiores: ajardinamiento.

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

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

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

2.- Ajardinamiento.

Con el proyecto de edificación para obtener la correspondiente licencia de obras, habrá de presentarse proyecto de ajardinamiento sobre la superficie no ocupada por la edificación con un mínimo del 30% del total de la parcela. En dicho proyecto habrá de especificarse el número y tipo de elementos de arbolado, arbustos, praderas, etc., así como la edad o porte del arbolado.

Este ajardinamiento se localizará preferentemente en las zonas de retranqueo a vial público y en las de mayor representatividad y/o accesibilidad. Asimismo habrá de especificarse sistemas de riego, y materiales de acabado de las superficies no plantadas, mobiliario, etc...

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

20.13.- Aparcamientos.

De acuerdo con el Artículo 6.7.4 de la Normativa del PGOU vigente “Reservas de aparcamiento por usos en el interior de la parcela” para todo uso referente del de vivienda, se hará la previsión por plazas correspondiente al uso obligado del proyecto, y en cualquier caso la dotación mínima será de 1 plaza de aparcamiento por cada 50 m² de oficina.

En consecuencia:

- Estos aparcamientos podrán ubicarse en cualquier planta de la edificación, con preferencia en sótano (s) y a excepción de la cubierta.
- Nº **mínimo** de plazas por parcela: 1 plaza cada 50 m² de superficie construida que deberán ubicarse en el interior de la parcela. Este número deberá exigirse si no se justifica adecuadamente en el proyecto de edificación la dotación necesaria según la actividad. Podrán ubicarse los aparcamientos en cualquier planta de la edificación, con preferencia en sótano.
- El proyecto de edificación contendrá la ordenación de los aparcamientos y las previsiones de accesos y circulaciones. No podrán agruparse más de diez plazas, separando los grupos de aparcamientos entre sí mediante setos, árboles o zonas ajardinadas.
- Las plazas tendrán un mínimo de 5,00 x 2,50 m. Con un mínimo del 2% para vehículos de usuarios con movilidad reducida, de 5,00 x 3,30 m. Podrán sustituirse, a razón de 1x5 plazas de automóviles por plazas de camiones de 12x4,30 m. hasta un máximo del 20% de las plazas obligatorias.

- Habrá de garantizarse la accesibilidad de todo tipo de vehículos ligeros y pesados, así como de los servicios de seguridad, salud, contraincendios y mantenimiento.
- En los aparcamientos al aire libre podrán instalarse marquesinas ligeras con la posibilidad de alojar células fotovoltaicas, así como cubiertas vegetales que armonicen con el resto de la edificación.
- En caso de que la naturaleza de la instalación y el tamaño de la parcela lo permitan, podrán ubicarse los aparcamientos en edificio exclusivo, con las normas de diseño que para este uso establece el PGOU vigente en su sección 9ª “Condiciones específicas de la edificación en uso de aparcamientos”, Artículos 12.2.44 a 12.2.46

Artículo 21.- Condiciones de Uso.

21.1.- Uso global.

El **Uso Global es el PRODUCTIVO** en sus modalidades: Industrial, Logístico, Especial y Empresarial, definido en el artículo 6.1.4 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

21.2.- Uso pormenorizado.

El uso pormenorizado es el **PRODUCTIVO EMPRESARIAL** en régimen de **Uso Productivo 5** en los términos expresados en el Artículo 12.11.3 de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente.

21.3.- Usos compatibles del uso pormenorizado.

Son aquellos de carácter lucrativo que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado por permitirlo así su ordenanza de aplicación, hasta un máximo del 50% del techo edificable asignado a la parcela, en concreto:

- Hostelería, solamente en Plantas Bajas y sujetos a las condiciones de control ambiental establecidas.
- Comercio minorista, con las condiciones de los apartados **7** y **9** del Artículo 12.11.3 ap. 6 de las Normas del PGOU.

- Aparcamientos.
- Viario.
- Zonas verdes.

21.4.- Usos alternativos.

- Equipamiento comunitario cumpliendo las condiciones del Artículo 6.5.1 del Título VI de la Memoria Propositiva del PGOU (excepto cementerios, tanatorios y crematorios).
- Infraestructuras urbanas.

Capítulo 8º.- Zona Hotelera, Comercial, Cultural y Residencial (HCCR).

Artículo 22.- Definición y objetivos.

Se corresponde esta zona con la HCC del PTA y el Plan Parcial de la 1ª fase de su ampliación. Comprende los usos y servicios que le confieren al Parque la necesaria diversidad urbana requerida por un barrio populoso dentro de la especialización propia de su uso global. Se trata por tanto de usos y funciones complementarias a la vida del Parque y vinculadas a él ya contemplados en el planeamiento parcial anterior, al que el vigente PGOU incorpora el uso residencial hasta un máximo del 15% de la superficie construida total del Parque.

Artículo 23.- Condiciones de Ordenación y Edificación.

23.1.- Parcelación y zonificación interna.

Se establece una parcela única de 22.925,41 m² la cual, en función de la posibilidad del uso residencial, queda a su vez subzonificada de forma que puedan emplazarse las dotaciones del Art. 17.2 de la LOUA y el Art. 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento que se derivan del número de viviendas máximo permitido.

Así pues, la parcela queda subdividida en las siguientes subzonas:

- HCCR-1: Zonas destinada a los usos permitidos consignados en el Artículo 24 siguiente a saber:

1. Residencial, **limitado a un máximo de 200 viviendas**, cumplirá en todo caso la densidad máxima establecida en el Artículo 12.2.34 de la Normativa General del PGOU.
2. Hotelero.
3. Comercial Minoritario. (Expresamente queda prohibida la **Gran Superficie** minorista).
4. Cultural.
5. Deportivo.

Estos cinco usos son COMPATIBLES Y ALTERNATIVOS entre ellos con las únicas limitaciones referidas en cuanto al número máximo de viviendas (Residencial) y la prohibición de la superficie minorista (Comercial). La distribución de ellos en el proyecto vendrá definido en la propia composición arquitectónica del mismo.

- HCCR-2: Zona de Usos Docentes y Servicios de Interés Público y Social.

- HCCR-3: Zona de Espacios Libres de **Uso y Dominio Público**, coincidente con la zona inundable del Arroyo Mallorquín.

Con arreglo a las superficies de suelo y techo del siguiente cuadro:

PARCELA	SUPERFICIE SUELO m2	SUPERFICIE TECHO m2	EDIFICABILIDAD MÁXIMA m2t/m2s	USOS	Nº MAXIMO VIV.	TITULARIDAD
HCCR-1	16.868,34	23.366,26	1,3852	Residencial, hotelero, comercial minorista y deportivo	200	Privada
HCCR-2	2.400,00	2.400,00	1,00	SIPS, Docente	---	Pública
HCCR-3	3.657,00	---	0	Zonas verdes, deportivo	---	Pública
TOTAL	22.925,41	25.766,26(*)			200	

(*) La superficie de techo pública no computa a efecto de edificabilidad.

En todo caso el nº máximo de viviendas cumplirá con la densidad máxima establecida en el Artículo 12.2.34 de la Normativa General del P.G.O.U.

23.2.- División horizontal de las parcelas.

En la parcela con esta calificación será permitida la división horizontal en los términos expresados en el Artículo 20.2 precedente.

23.3.- Índice de edificabilidad neta máxima.

Edificabilidad neta máxima privada: 1,3852 m²t/m²s.

Edificabilidad neta máxima pública: 1,00 m²t/m²s.

23.4.- Altura edificable.

- Altura reguladora máxima: PB+3 equivalente a 16,70 m de acuerdo con el esquema establecido en el apartado 20.4 anterior.
- Por encima de la altura reguladora máxima solo se permitirán los conceptos establecidos en el Artículo 12.2.24 de la Sección 5ª “Condiciones de volumen y forma de los edificios” de las Normas Regulatoras de la Edificación del vigente PGOU.

23.5.- Ocupación máxima.

- Superficie máxima ocupada por la edificación entre HCCR-1 + HCCR-2= 35%.
- En la zona HCCR-3, destinada a Zonas Verdes y coincidente con la inundabilidad del río Campanillas y el Arroyo Mallorquín regirán las prescripciones contenidas en el Artículo 12.2 de esta Normativa.

23.6.- Separación a linderos públicos.

- Separación mínima a lindero público del viario principal: 10 m.

- A lo largo del lindero público del viario principal y dentro de esta separación se dejará siempre una franja de 4 metros de anchura en los términos establecidos por el Artículo 17 anterior.
- Separación mínima a otros linderos públicos: 5 m.

23.7.- Separación a linderos privados:

- La separación a linderos privados será como mínimo de $\frac{1}{2}$ de la altura en cada punto del edificio con un mínimo absoluto de 3 metros.

23.8.- Separación entre edificios en una misma parcela.

- La distancia de separación mínima entre edificios dentro de una misma parcela será igual a la del edificio de mayor altura.

23.9.- Condiciones de composición de la edificación.

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

La parcela incluye dentro de su superficie un área afectada por la Zona inundable del río Campanillas y arroyo Mallorquín, con 10.940 m²., calificada como ZVJ según lo estipulado en el Artículo 11.2 anterior. Dicha área estará sometida a las restricciones impuestas por el Artículo 7 ap. 3 del RD 859/1986 de 11 de Abril, modificado por el RD 638/2016 de 9 de Diciembre relativo al Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Por esta razón esta área deberá estar destinada preferentemente a los aparcamientos y las zonas ajardinadas a que hace referencia el Art. 20.5 anterior.

Artículo 24.- Condiciones de uso.

Dentro del ámbito del presente Plan Parcial y del Área de Reparto AR. SUS-P con el uso pormenorizado PRODUCTIVO EMPRESARIAL, esta parcela está individualmente destinada a los usos complementarios siguientes:

- 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. Esta condición deberá hacerse constar en nota marginal de la finca o fincas registrales que resulten.
- Alojamiento comunitario transitorio para trabajadores del Parque, residencia de estudiantes, colegios mayores, etc, con usos mixtos compatibles con espacios de “coworking”, talleres de investigación, etc..
- Hotelero en todas sus modalidades.
- Comercial minoritario, **con expresa prohibición de las grandes superficies minoristas.**
- Cultural, Bibliotecas, Exposiciones, etc.
- Deportivo.

24.1.- Regulación del uso Deportivo en la parcela HCCR-1.

2.4.1.1.- Definición.

Comprende los espacios libres o locales cerrados destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias

(saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia temporal de deportistas, aulas de enseñanza deportiva u otras de carácter similar preferentemente ligadas a la investigación e innovación aplicadas a la práctica deportiva).

2.4.1.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

- Parcela máxima: 2.400 m².
- Índice de edificabilidad: 1,00 m²t/m²s.
- Altura máxima: PB+2 equivalente a 12 metros.
- Ocupación Máxima: 75% de la parcela.
- Separación mínima a linderos públicos: 5 metros.
- Separación mínima a linderos privados: mínimo ½ de la altura del edificio con un mínimo absoluto de 3 m.
- Condiciones de uso:
 - Uso pormenorizado: Deportivo.
 - Usos complementarios y alternativos: Educativo, social, cultural e institucional.

24.2.- Regulación del uso Comercial en HCCR-1.

24.2.1.- Definición.

Comprende los usos definidos en el Artículo 12.12.1 “Definición y objetivos” del Capítulo Duodécimo “Zona Comercial” del Título VI del vigente PGOU.

24.2.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

- Parcela mínima edificable: 400 m².
- Parcela máxima: 2.400 m².
- Índice de edificabilidad: 1m²t/m²s.
- Ocupación máxima de la parcela: 75%.
- Altura máxima edificable: PB+1 equivalente a 9 metros.
- Separación mínima a linderos públicos: 5 metros.
- Separación mínima a linderos privados: mínimo ½ de la altura del edificio con un mínimo absoluto de 2 metros.

- Condiciones de uso:
 - Uso pormenorizado: Comercial.
 - Usos alternativos: Educativo, social, cultural e institucional.

Capítulo 9.- Servicios de Interés Público y Social (SIPS).

Artículo 25.- Definición y Objetivos.

Corresponden estas zonas a las reservas para dotaciones establecidas en el Artículo 17 de la LOUA, el Artículo II.2 del Anexo del Reglamento de Planeamiento y los usos definidos en el Artículo 6.5.1 del Capítulo Quinto "Equipamiento comunitario" del Título VI del PGOU (exceptuando Cementerios, Tanatorios y Crematorios). Sobre estas definiciones la ficha del PGOU establece que *"los suelos que se reserven para nuevos equipamientos deberán destinarse preferentemente para nuevos usos universitarios y centros de formación"*. La superficie asignada a estos suelos es de 24.758,42 m² equivalente al 4,10% de la actuación.

Artículo 26.- Asignación de usos.

De acuerdo con el Reglamento de Planeamiento la superficie establecida en el artículo anterior ha de ser asignada como sigue:

Parque Deportivo.....	12.379,21 m ²	(2% s/superficie total).
Equipamiento social.....	12.379,21 m ²	(2% s/superficie total).

TOTAL SIPS 24.758,42 m²

En razón de lo prescrito por la ficha reguladora del PGOU, estos usos harán de tener el carácter de **pormenorizados**, de forma que, en todos los casos, el uso **Educativo**, regulado en el Artículo 6.5.1 ap. 2.1 del Capítulo Quinto "Equipamiento comunitario" del Título VI del PGOU tenga el carácter de uso **alternativo**.

Artículo 27.- Regulación del uso Deportivo en los SIPS.

27.1.- Definición.

Comprende los espacios libres o locales cerrados destinados a la práctica, enseñanza o exhibición del deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, vestuarios, residencia temporal de deportistas, aulas de enseñanza deportivas u otras de carácter similar preferentemente ligadas a la investigación e innovación aplicadas a la práctica deportiva).

27.2.- Condiciones de ordenación y edificación.

- Parcela mínima: 5.000 m².
- Índice de edificabilidad: 1,000 m²t/m²s.
- Altura máxima: 16,70 m equivalente a la altura de PB+3.
- Ocupación máxima: 75% de la parcela.
- Separación a linderos públicos: 5 metros.
- Separación mínima a linderos privados: la separación a linderos privados será como mínimo ½ de la altura del edificio con un mínimo absoluto de 3 m.
- Separación entre edificios de una misma parcela: la altura del edificio mayor.
- Condiciones de uso:
 - o Uso pormenorizado: Deportivo.
 - o Usos complementarios y alternativos: Educativo, cultural, social, institucional.

Artículo 28.- Zona Social.

28.1.- Definición.

Comprende esta zona los usos genéricamente considerados de Interés Social tales como centros sociales y educativos –genéricos o específicos- universitarios, de carácter escolar y/o formativo, asociaciones culturales, empresariales o corporativas, guarderías infantiles y, en general todo lo que

pueda asimilarse a estos conceptos con especial atención a aquellos que incorporen a su actividad componentes de Investigación, Desarrollo e innovación.

28.2.- Condiciones de Ordenación y Edificación.

En la regulación de las condiciones de ordenación y edificación de esta Zona regirá en todo las prescripciones establecidas en esta Normativa para la Zona de Investigación, Desarrollo e innovación (I+D+i+p) del Capítulo 7º anterior.

28.3.- Construcción en ladera.

En la regulación de las condiciones de ordenación y edificación en las parcelas de pendiente acusada de esta zona regirá en todo las prescripciones establecidas en esta Normativa para la Zona de Investigación, Desarrollo e Innovación (I+D+i+p) del Capítulo 7º anterior ap. 20.10.

28.4.- Condiciones de uso.

- Uso pormenorizado: Social.
- Usos compatibles y alternativos: Deportivo, Educativo.

Capítulo 10.- Uso Dotacional de Equipamiento (UDE).

Artículo 29.- Definición.

Trata este capítulo de una Reserva de Suelo para Uso Dotacional y de Equipamiento, añadido al 4,10% de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) consignado en el Capítulo anterior, con el que completar el 10% que para este concepto establece la Ficha Reguladora del Sector.

Artículo 30.- Objetivos.

Esta reserva de suelo tiene por **objeto preferente alojar la Estación Terminal y cabecera de líneas de cualquiera de los Sistemas de Transporte que actualmente están en estudio para proporcionar al Parque nuevos accesos, a saber:**

- Prolongación de línea 1 de Metro.
- Estación del Ramal de Cercanías desde la estación de Cártama o Santa Águeda.
- Estación de Autobuses.
- Estación de líneas de transporte interna en cualquiera de sus modalidades.
- Otros.

Se ha previsto para tal fin un espacio lo suficientemente amplio como para garantizar en el mismo las adecuadas funciones de **intercambio modal**, así como los usos cívicos complementarios propios de estas instalaciones.

Artículo 31.- Sistema Local de Transporte y Comunicaciones.

De acuerdo con el Artículo 6.8.2. ap. 2 del vigente PGOU de Málaga “los Sistemas Locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ámbito funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esa perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica”.

Y el mismo Artículo, en su apartado 3, especifica:

“La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecidas en este Plan General de conformidad con los siguientes criterios:

- 3.1.- Potenciar y proteger la funcionalidad de los Sistemas Generales.
- 3.2.- Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los Sistemas Generales.
- 3.3.- Facilitar el acceso a los usuarios a los Sistemas Generales”.

Por otra parte, el Artículo 6.8.7 del PGOU “Sistemas Generales de Interés Territorial (SGIT) recoge los Sistemas de Cohesión Territorial definidos en la Memoria y el Título III de la Normativa del POTAUM entre los cuales se encuentra el **Sistema de Comunicaciones y Transporte, constituido por el suelo, las infraestructuras y las instalaciones destinadas a permitir el desplazamiento de las personas y las mercancías y las operaciones complementarias necesarias para ello, que según el Artículo 31 de la Normativa del POTAUM, está compuesto por las siguientes redes y nodos:**

- a.1.- Red Ferroviaria (conexiones exteriores/altas prestaciones y conexiones de cercanías).
- a.2.- Red de Metro (4 líneas).
- a.3.- Red Viaria (conexiones exteriores, enlaces y conexiones metropolitanas).
- a.4.- Aeropuerto Internacional de Málaga.
- a.5.- Puerto de Málaga.
- a.6.- Sistema de transportes de viajeros y mercancías (nodos de transportes y Centro de Transportes de Mercancías y su ampliación).

Así pues la presente calificación **UDE** es un Sistema Local de Transporte que potencia, complementa y facilita el Sistema General de Interés Territorial (SGIT) pertenecientes a los Sistemas de Cohesión Territorial establecidos por el POTAUM, incorporado, por tanto, a los Usos Dotacionales de Este Sector establecidos por su ficha reguladora.

Artículo 32.- Tramitación.

En tanto no se ejecuten las instalaciones correspondientes al uso preferente establecido en los artículos anteriores, de Comunicaciones y Transporte, los suelos permanecerán adscritos a las Condiciones de uso de los SIPS.

Una vez se definan formal y funcionalmente las instalaciones correspondientes al uso previsto, la tramitación de éstas se llevará a cabo mediante un **Plan Especial** de iniciativa pública el cual deberá contemplar los siguientes extremos:

- Definición funcional, formal y volumétrica de las instalaciones.
- Asignación de los usos pormenorizados y complementarios dentro de las instalaciones.
- Deslinde de la superficie estrictamente requerida por las instalaciones de Comunicación / Transporte de la que pueda ser destinada a usos alternativos.
- **El uso alternativo, en su caso, deberá destinarse obligatoriamente a Servicios de Interés Público y Social (SIPS).**
- Por su carácter genérico de uso público y social, tanto las superficies construidas de las instalaciones de Comunicación y Transporte como la de los eventuales SIPS **no computan** a los efectos de la superficie máxima edificable y los aprovechamientos lucrativos del sector, con objeto de no hacer necesaria la tramitación de un Expediente de Innovación al PGOU.
- El suelo es de **Titularidad Pública**, integrado dentro del 10% de la superficie del Sector para Usos Dotacionales establecido por sus Ficha Reguladora.

Capítulo 11.- Sistema Técnico Local (STL).

Artículo 33.- Definición, objetivos y condiciones de implantación.

Corresponde esta calificación a las parcelas de Sistemas Técnicos destinados a los Centros de Transformación regulados por el Artículo 7.4.14 del Título VII, Capítulo Cuarto “Infraestructuras urbanas básicas” del vigente PGOU.

Los edificios para los CT deberán tener acceso directo desde la vía pública, tanto para el personal como para la instalación o sustitución de equipos. Tendrán una acera exterior de una anchura mínima de 1,10 m.

Los viales de acceso a los CT deberán permitir el transporte en camión de los transformadores y demás elementos integrantes de aquél hasta el lugar de ubicación del mismo. En ningún caso se admitirá el acceso a través de zonas verdes o espacios dotacionales.

Se ubicarán necesariamente en superficie, a la misma cota que el vial de acceso. Los emplazamientos previstos deberán permitir el tendido de todas las canalizaciones subterráneas necesarias, a partir de ellos y hasta la vía pública y/o suministros, sin atravesar zonas de uso privado, debiendo discurrir en todo momento por zonas comunes, igualmente de libre e inmediato acceso para el personal de la empresa distribuidora de energía y sus empresas colaboradoras.

La ocupación máxima de cada CT será de 10,00 m x 5,00 m incluida edificación y acerado perimetral.

La altura máxima permitida será de 3,50 m.

Los edificios para los CT se construirán preferentemente prefabricados, con acabados de buena calidad e integrados en el entorno. Sus características técnicas obedecerán en todos sus componentes al RAT (Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en instalaciones eléctricas de Alta Tensión) y normas particulares de la compañía suministradora del servicio, vigentes en el momento de su instalación.

Capítulo 12.- Normas Adicionales.

Artículo 34.- Carteles y anuncios.

El Parque Tecnológico de Andalucía dispone de una normativa que regula la colocación de carteles indicadores de empresas en el recinto, que es aprobada por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del PTA. Esta normativa pretende identificar a las empresas radicadas en el PTA a la vez que minimizar el impacto visual de los carteles en el entorno, en línea con la imagen de calidad del recinto.

Corresponde a la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del PTA aprobar la normativa reguladora de la instalación de carteles en fachadas de edificios dentro de los terrenos que conforman el PTA, que será acorde con la situación del parque.

Como condición general, se autorizará solamente que en las fachadas de las edificaciones o a pie de parcela se indique la razón social o comercial de la empresa que lo ocupa, así como su logo, no autorizándose ningún tipo de rotulo con fin comercial de forma permanente (fabricación de ..., fábrica de., especialidad en..., etc.).

Los carteles indicativos o de señalización direccional con mención de marcas, distintivos, logotipos o nombre de establecimientos no son autorizables en suelo de titularidad pública de ninguna clase, como tampoco la utilización de señales de circulación o rótulos viarios para incluir dicho tipo de mensajes.

No se permite carteles que produzcan graves distorsiones del paisaje urbano o natural.

El tamaño de rótulos, altura, superficie máxima, integración y ubicación en las edificaciones, licencias y autorizaciones, procedimiento a seguir para la colocación de carteles y cualesquiera otras propiedades y características de los carteles de empresa se ajustarán a la normativa aprobada por la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación del PTA, acorde a la situación del parque, aplicable tanto a edificaciones para una sola empresa como a edificaciones multi-empresa.

Artículo 35.- Situaciones de excepcionalidad.

El Órgano Gestor del Parque, cuyo informe es vinculante y preceptivo a los informes técnicos municipales en los que se sustenta la Licencia de Edificación, podrán aprobar por causas suficientemente justificadas (en función de los condicionantes técnicos de la instalación), una modificación de los parámetros de altura, separaciones a linderos públicos y privados. Dicha modificación precisará la redacción del instrumento de planificación necesario en función de su alcance.

En ningún caso serán objeto de modificación los parámetros de edificabilidad y ocupación sobre las parcelas edificables.

Artículo 36.- Condiciones finales y suplementarias.

36.1.- **El Proyecto de Urbanización**, de acuerdo con la definición y alcance de esta figura contenida en el Artículo 98 de la LOUA 7/2002 del 17 de diciembre, es el proyecto de obra que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del presente Plan Parcial. No podrá contener determinaciones sobre la ordenación y el régimen del suelo o de la edificación, y definirá los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritos en el Artículo 113.1 de la Ley y otras previstas por este plan Parcial.

36.2.- **Condiciones de EMASA:** Según informe de EMASA de fecha 18 de enero de 2022 “para garantizar el abastecimiento de agua al Sector, es necesario llevar a cabo las infraestructuras de tratamiento de agua y almacenamiento y distribución previstas en el Plan Especial de Infraestructuras de Málaga, a través del cual se podrá dar servicio a todos los crecimientos propuestos por el planeamiento. Según dicho Plan Especial de Infraestructuras, el nuevo sector se abastecerá desde un nuevo depósito de 9.500 m3 proyectado en Pilonas a la cota +80. Igualmente se contempla la ejecución de una nueva ETAP junto al Embalse del Tomillar”.

36.3.- En este sentido, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las Recomendaciones y Condicionantes contenidas en el Informe Ambiental Estratégico emitido el 25/11/2025 por la Delegación Territorial en Málaga de la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollos Sostenible (EA/MA/15/25) incluido íntegramente en el Anexo II; a saber:

- a) En lo relativo a la contaminación lumínica y acústica se estará a lo señalado en el apartado 4.1 de este informe ambiental estratégico.
- b) El Ayuntamiento de Málaga, tras la aprobación inicial del Plan que se evalúa, deberá solicitar los informes preceptivos en la legislación urbanística de aplicación.

- c) En materia de residuos y protección del suelo se dará cumplimiento a lo expuesto en el apartado 4.3 “Consideraciones en materia de residuos y calidad del suelo” del presente informe ambiental estratégico.
- d) En relación con protección del medio natural, deberán cumplirse las condiciones especificadas en el apartado 4.4 “Consideraciones en relación a la protección del medio natural”.
- e) Serán de obligado cumplimiento las consideraciones recogidas en materia de cambio climático que figuran en el apartado 4.5 del presente informe ambiental estratégico.

Teniendo en cuenta la ausencia de registros ambientales protegidos dentro del ámbito del *Plan Parcial SUS-CA-23 Extensión del P.T.A. del PGOU de Málaga*, parece que la ejecución del mismo es compatible con el espacio que se ocupará en cualquier caso se debe mantener la descripción del propio plan respecto a la reserva de los espacios libre en las inmediaciones de los cauces limítrofes al mismo, además de atender al condicionado adicional basado en las normativas ambientales.

CONDICIONADO:

- a) 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.
- b) 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 períodos de actividad de los murciélagos, evitando las épocas de hibernación y de reproducción.

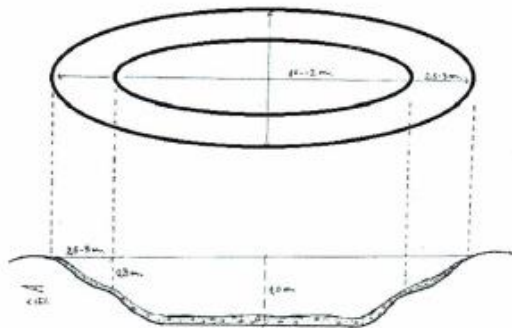
Para la realización de tales comprobaciones deberá contarse con la presencia de Agentes de Medio Ambiente y/o técnicos competentes en cada materia. En caso de la localización de dichos ejemplares, se deberán recoger y trasladar la totalidad de los individuos encontrados a las zonas naturales cercanas que constituyan el hábitat propio y potencialmente favorable para su supervivencia y desarrollo.

- c) 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.
- d) 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 57%.
- e) 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.

RECOMENDACIONES:

- La creación de charcas temporales en la zona declarada inundable destinada a zonas verdes del Sector. 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 Pilonés 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 arboleda de ribera tipo álamos o almeces.

En relación con esta última condición, el Proyecto de Urbanización habrá de adoptar las oportunas medidas correctoras para los aparcamientos y segmentos de la red viaria que ocasionalmente ocupen la Zona de inundabilidad del Arroyo Mallorquín y Río Campanillas (Zona de Riego Potencial significativo de

Inundación (ARPSI)) con Baja Probabilidad de Inundación, al objeto de evitar los riesgos de inundación en las zonas propias y colindantes.

A tal efecto el Proyecto contemplará, de acuerdo con los cálculos hidrológicos, las oportunas obras de drenaje superficial transversal mediante los habituales sistemas de alcantarillas, marcos y pontones.

De igual forma, y vinculada con la Autorización Ambiental Unificada derivada de la Ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA) que habrá de emitirse sobre el Proyecto de Urbanización, éste habrá de contemplar el oportuno Plan de Gestión de Residuos derivados de su propia ejecución.

36.4.- En todo lo referente a condiciones de ordenación, edificación y definición de carácter general que no haya sido específicamente regulado en esta Normativa se estará a lo dispuesto en la Normativa de Orden Superior, esto es, el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga. Concretamente:

- Documento C Normas Urbanísticas y Ordenanzas.
 - o Capítulo Primero: Disposiciones Generales.
 - o Capítulo Segundo: Ordenanzas de la Edificación: definiciones de carácter general.
 - o Capítulo Séptimo: Ordenanzas de Ciudad-Jardín (Cj).

Artículo 37.- Barrera urbanísticas y arquitectónicas.

En el desarrollo del presente Plan Parcial se observará el cumplimiento de la Orden VIV/561/2010 de 1 de Febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Esta justificación se encuentra incorporada en el Anexo V del presente documento.

Artículo 38.- Determinaciones que establece la Normativa del Plan Especial para la línea aéreo-subterránea de Alta Tensión a 66 Kv entrada/salida en SET “CAMPANILLAS” de LAT “PAREDONES RAMOS”.

38.1.- DISPOSICIONES GENERALES.

38.1.1.- Objeto y marco legal.

1. El objeto del presente Plan Especial es modificar el pasillo previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Málaga para la línea proyectada, debido a las dificultades técnicas que representa el cruce con la línea existente de 220 kV CCCT Málaga – Los Ramos en la zona definida por el pasillo.
2. El presente Plan Especial se redacta dando cumplimiento lo dispuesto en el artículo 6.8.10 de la Normativa del PGOU de Málaga y con el objeto de lo determinado en el artículo 10.1.a de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).
3. El presente Plan Especial se redacta dando cumplimiento a la Modificación 11 de las determinaciones de la ordenación estructural del PGOU, aprobada por orden de la Junta de Andalucía de 15 de junio de 2.015.
4. El proyecto de la línea aérea se adaptará al Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.
5. Para la redacción del Plan Especial se han tenido en consideración, además de la mencionada LOUA, el instrumento de planeamiento general vigente en el municipio afectado (Plan General de Ordenación Urbana de Málaga), el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09 y el resto de normativa sectorial específica.
6. Mediante la formulación del presente Plan Especial se propone, el desplazamiento hacia el oeste de la primera parte del pasillo propuesto para la línea en el PGOU, desde la línea Paredones-Ramos hasta las inmediaciones del PTA, para posibilitar el cruce con la línea existente Ramos-Algeciras.
7. El presente Plan Especial está sometido a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Málaga respecto a los suelos que resulte de aplicación.

38.1.2.- Ámbito.

Será de aplicación lo dispuesto en la presente normativa dentro del área de ocupación física de la Línea Aérea de Alta Tensión y en la distancia de 25 metros en concepto de distancia de seguridad a ambos lados del eje de la infraestructura, sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa sectorial o urbanística de aplicación.

38.1.3.- Vigencia y revisión del Plan Especial.

El Plan Especial tiene vigencia indefinida mientras no se estime procedente su modificación o revisión, conforme al procedimiento marcado en la legislación vigente.

38.1.4.- Contenido del Plan especial.

El contenido del Plan Especial se ajusta a lo especificado en los artículos 19 y 42.5 de la LOUA y en los artículos 14.1.7 y 14.7.20 de la normativa del PGOU de Málaga y consta de la siguiente documentación:

DOCUMENTO Nº1: MEMORIA
DOCUMENTO Nº2: NORMATIVA
DOCUMENTO Nº3: PLANOS
DOCUMENTO Nº4: RESUMEN EJECUTIVO

38.2.- NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN.

38.2.1.- Usos y actividades.

1. Dentro del ámbito de aplicación del presente Plan Especial se admiten los usos directamente relacionados con la red eléctrica con las condiciones de funcionamiento específicas reguladas a la legislación técnica sobre la materia.
2. Los usos previstos por el planeamiento urbanístico municipal se podrán continuar desarrollando siempre y cuando no sean incompatibles con las determinaciones de este Plan Especial o con lo dispuesto en el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

38.2.2.- Cruzamientos y paralelismos.

Se respetarán las distancias y alturas mínimas de seguridad que determina el Real Decreto 223/2008, de 15 de febrero, por el que se aprueban el Reglamento sobre condiciones técnicas y garantías de seguridad en líneas eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-LAT 01 a 09.

38.2.3.- Servidumbre de paso aéreo de la línea eléctrica.

La servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica comprende, según lo indicado en el artículo 158 del Real Decreto 1955/2000:

1. El vuelo sobre el predio sirviente: consistente en el paso aéreo de los cables y/o conductores sobre las parcelas afectadas. Se establecen dos superficies de afección:
 - a) Superficie de vuelo: delimitada por la proyección vertical de los conductores en las condiciones de máxima desviación.
 - b) Superficie de no edificabilidad: franja de terreno en la que no podrá realizarse ninguna edificación. Esta franja se determina mediante una paralela exterior a 5 m a cada lado de la línea límite que determina la superficie de vuelo (apartado 5.12.2 de la ITC-LAT- 07 del R.D. 223/08 de 15 de febrero).
2. El establecimiento de apoyos fijos para la sustentación de los cables conductores de energía eléctrica e instalación de puestas a tierra de dichos apoyos fijos.
3. El derecho de paso o acceso consistente en el establecimiento de servidumbre de paso de personas y/o vehículos sobre aquellas parcelas cuya afección resulta necesaria al objeto de posibilitar el acceso a los apoyos, para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario. Se estima una anchura máxima de 4 metros, de manera que se pueda garantizar el acceso al apoyo de la maquinaria necesaria para su construcción.
4. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios a los fines indicados en el apartado anterior. Como ocupación temporal de terrenos para la construcción de cada apoyo, se considera éste ubicado en el interior de un cuadrado de 20 m de lado, resultando una superficie de ocupación temporal total de 400 m².

38.2.4.- Servidumbre de paso subterráneo de la línea eléctrica.

La servidumbre de paso subterráneo comprende, según lo indicado en el artículo 159 del Real Decreto 1955/2000:

1. La ocupación del subsuelo por los cables conductores a la profundidad y con las demás características que señale la normativa técnica y urbanística aplicable. Según lo indicado en el apartado 5.1 de la ITC-LAT-06 del RD 223/2008, conforme a lo establecido en el artículo 162 del RD 1955/2000, para las líneas subterráneas se prohíbe la plantación de árboles y construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la zanja donde van alojados los conductores (1,12 m), incrementada a cada lado en una distancia mínima de seguridad igual a la mitad de la anchura de la canalización (0,56 m).
2. La ocupación temporal de terrenos u otros bienes, en su caso, necesarios para realizar la construcción de la línea eléctrica. Con carácter general la ocupación temporal se define como una franja de terreno de una anchura de 3 metros, adyacente a la ocupación permanente, pudiéndose modificar con la finalidad de minimizar las afecciones.

38.2.5.- Planeamiento urbanístico municipal vigente.

Este Plan Especial respeta estrictamente las calificaciones y la normativa urbanística del municipio de Málaga y, por lo tanto, prevalecen las disposiciones que marcan las figuras del planeamiento urbanístico municipal respetando siempre lo determinado en los artículos 6, 7, 8 y 9 en cuanto a distancias y alturas mínimas de seguridad.

38.2.6.- Integración de la infraestructura en los usos actuales del suelo.

Se atenderá a las indicaciones de los propietarios de parcelas para mejorar la aceptación social de los accesos temporales, se procurará una mínima afección sobre el suelo y los cultivos, y se compatibilizará la instalación de accesos con el uso del suelo previo existente.

38.2.7.- Autorizaciones en materia de servidumbres aeronáuticas.

Al encontrarse la totalidad del ámbito de aplicación incluido en las zonas y espacios afectados por servidumbres aeronáuticas, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores incluidas las palas, medios necesarios para la construcción, incluidas las grúas de construcción y similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción.

38.3.- NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO.

38.3.1.- Medidas adoptadas en el diseño de la línea.

1. Diseño del trazado: la línea se ha diseñado evitando el trazado por zonas de relieve excesivamente accidentado y evitando la afección a los elementos más vulnerables ante la implantación de la infraestructura. Se ha priorizado la ubicación de los nuevos apoyos en las lindes, límites de cultivos y en las zonas con peor cobertura vegetal.
2. Diseño de accesos, parque de maquinaria y zonas de acopio: Se evitarán los desmontes y roturación de la cubierta vegetal y la construcción de los caminos de acceso, procurando una máxima utilización de los accesos ya existentes y minimizando la ocupación de zonas con vegetación natural.

38.3.2.- Medidas tendentes a la minimización de la ocupación del suelo.

1. Balizar las zonas convenientemente, con especial interés en las zonas ambientalmente más sensibles.
2. Se realizarán los mínimos movimientos de tierra posibles y los sobrantes de tierras en la excavación de apoyos serán, bien depositados en vertedero autorizado o bien esparcidos en la zona de obras si formar acumulaciones y previo acuerdo con los propietarios.
3. Se priorizará el acceso a la zona de obras a través de los caminos existentes. En caso de no ser posible, se accederá campo a través sin desbroce ni movimiento de tierras.

38.3.3.- Medidas para la protección de la avifauna.

1. El proyecto cumplirá con la legislación en materia de protección de la avifauna y concretamente con el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión, y en el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión.
2. No se instalarán aisladores rígidos, los más críticos para la avifauna. En su lugar se utilizarán aisladores suspendidos o de amarre.
3. No se instalarán puentes flojos no aislados por encima de travesaños o cabecera de los apoyos.

4. Aislamiento de los puentes de unión entre los elementos en tensión en apoyos especiales (derivaciones, seccionadores, etc.).
5. La distancia entre conductores se establece en un mínimo de 1,50 metros.
6. La distancia de seguridad en cadenas de suspensión será igual o mayor a 0,75 metros.
7. La distancia de seguridad en cadenas de amarre será igual o mayor a 1 metro.
8. La distancia entre el punto de posada y el conductor superior en tensión en armados tipo bóveda no será inferior a 0,88 metros. En su defecto, en apoyos con cadenas de suspensión, para la fase central se procederá al aislamiento de la grapa y de 1 metro de conductor a cada lado de la misma y en apoyos con cadenas de amarre, se forrará el puente central.
9. En armados al tresbolillo, la distancia entre el conductor y la semicruceta inferior (zona de posada) será superior a 1,50 metros.
10. Según lo dispuesto en el Decreto 178/2006, las medidas anticolidión serán de aplicación a las instalaciones aéreas de alta tensión que discurran por las zonas de especial protección para las aves, calificadas por su importancia para la avutarda y el sisón, y a aquellas que discurran, dentro de un radio de dos kilómetros, alrededor de las líneas de máxima crecida de los humedales incluidos en el inventario de humedales de Andalucía. Este no es el caso de la línea proyectada, por lo que, en principio, no se ha previsto la instalación de dispositivos salvapájaros.

38.3.4.- Medidas preventivas y correctoras para la protección de otros factores del medio natural.

1. Se evitará el roturado y desbroce de la vegetación siempre que sea posible para el acceso de maquinaria al punto de los apoyos.
2. Debido a la afección de especies arbóreas y arbustivas incluidas en el anexo del Reglamento Forestal de Andalucía, aprobado por el Decreto 208/ 1997, se tramitará ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente la correspondiente autorización conforme a lo dispuesto en la Ley 2/1992, de 15 de junio forestal de Andalucía y su Reglamento.
3. Se realizará una correcta delimitación de las áreas objeto de ocupación temporal o definitiva de las obras, evitando o minimizando la ocupación de las zonas con vegetación natural y evitando en todo momento sobrepasar los límites de ocupación establecidos.

4. Una vez finalicen las obras, todas las zonas afectadas de forma temporal deberán ser restauradas (caminos y pistas de acceso temporal hasta las bases de los apoyos, zonas de almacenamiento de materiales o maquinaria, etc.).
5. Se evitará el arrastre de materiales sueltos a cursos de agua superficiales durante los movimientos de tierra poniendo especial atención en las proximidades de los barrancos afectados y en las pendientes que puedan verter hacia ellos.
6. Se limitará la velocidad máxima de los vehículos en obra a 30 Km/h para, además de evitar riesgos (según el proyecto de seguridad y salud), minimizar la generación de polvo en suspensión. Se recomendará no circular entre la puesta y la salida del sol.
7. Se realizará la revisión periódica de los silenciadores de escape de la maquinaria y vehículos de obra, de los certificados de emisión de gases de escape, así como de las piezas sometidas a vibraciones. Arreglando o reemplazando en el menor tiempo posible aquellas que no cumplan lo exigido. La maquinaria de obra estará homologada según el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre.
8. Se controlará el nivel de partículas en suspensión mediante el cubrimiento de los materiales transportados, el control de operaciones de carga - descarga y levantamiento y depósito de tierras y mantenimiento mediante riego periódico de todas las zonas de obra potencialmente productoras de polvo (accesos, explanadas, superficies a excavar) en caso de que la generación de polvo sea significativa.
9. Se informará a los trabajadores sobre su responsabilidad en materia de protección del medio ambiente ya que de ellos depende en último extremo la adopción de comportamientos respetuosos con el medio. La información abordará aspectos para fomentar el uso racional de los avisos acústicos en maniobras, el mantenimiento de un entorno sin basuras, el respeto de las zonas delimitadas como accesos para circular y la no adopción de comportamientos perjudiciales como la limpieza de la hormigonera sobre la cobertura vegetal o en las proximidades de cursos fluviales.
10. Se llevará a cabo un mantenimiento de todas las instalaciones de la línea y se instalará la señalización adecuada, para garantizar el buen funcionamiento y seguridad de la instalación.
11. Se aplicará una correcta gestión de los residuos generados, incluyendo la retirada de todo el material sobrante una vez finalizadas las obras de instalación y realizando un peinado de la zona al finalizar las obras para llevar a cabo una

limpieza de residuos que hubieran podido quedar dispersos por el entorno, siendo los mismos gestionados de manera adecuada.

12. Las empresas que realicen la construcción y el montaje de la línea eléctrica deberán estar inscritas en el registro de productores de residuos peligrosos. En todo momento se deberán cumplir las condiciones en cuanto a producción de residuos establecidas en la normativa vigente.

38.3.5.- Medidas tendentes a potenciar los impactos positivos sobre el medio Socioeconómico.

Se atenderá a las indicaciones de los propietarios de parcelas para mejorar la aceptación social de los accesos, se procurará una mínima afección sobre el suelo y los cultivos, y se compatibilizará la instalación de accesos con el uso del suelo previo existente.

38.3.6.- Artículo 17: Medidas respecto al patrimonio cultural.

En caso de aparición de restos arqueológicos, deberá ser puesto en inmediato conocimiento de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, en aplicación de lo dispuesto en el Art. 5.1. de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

38.4.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR EL PROMOTOR.

38.4.1.- Obligaciones de carácter general.

1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable. Dichos deberes son, tal y como establece el artículo 51.A de la LOUA, el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con el plan y las distintas normativas de aplicación, con compromiso de afectar con carácter real la total superficie de la parcela neta al uso que se conceda para la realización de la actividad, así como de mantener el uso agrícola o forestal, según el tipo de suelo no urbanizable y en su caso de plantar arbolado en el resto de la finca que queda libre de edificación o construcción.
2. El promotor realizará solicitud de licencia urbanística municipal de manera previa a la ejecución de las obras.

38.4.2.- Obligaciones de carácter específico.

El promotor se compromete ante el Ayuntamiento de Málaga a dar cumplimiento a las cláusulas recogidas en el Acuerdo (y Adenda posterior) firmado entre ENDESA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA (promotora del presente Plan Especial) y el Parque Tecnológico de Andalucía, como propietario de los suelos del SUS-CA.23, de acuerdo al texto del Acuerdo de fecha 21 de julio de 2017 y Adenda al mismo, de fecha 15 de abril de 2018, que aparece en el Anexo II: Acuerdo con el PTA, del presente Plan Especial.

TITULO 4º.- AFECCIONES HIDRÁULICAS.

- Se deberá iniciar por parte de los promotores el procedimiento de la Delimitación Cartográfica del Arroyo Mallorquín y Afluente Sur de dicho Arroyo, mediante solicitud a la Administración Hidráulica de la Junta de Andalucía, previo al inicio de las Obras de Urbanización del Sector.
- La Zonificación deberá respetar las limitaciones de usos para las zonas inundables y para la zona de flujo preferente (artículos 9, 9bis, 9ter, 9quarter, 14 y 14bis), así como el Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre asociadas y las limitaciones de usos de las mismas, conforme a 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, en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía, y en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Cualquier actuación en zona de policía de cauces se deberá poner en conocimiento de esa Administración Hidráulica de acuerdo con el artículo 78.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986 de 11 de abril). Tal y como establece dicho artículo: “los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9 ter, 9 quárter, 14 y 14 bis”.

CAPITULO V.- ZONIFICACION DEL PLAN PARCIAL: ADAPTACION DE SUS PARÁMETROS Y DETERMINACIONES AL MARCO LEGAL DE APLICACION.

1.- CUADRO DE ZONIFICACIÓN.

La Zonificación del presente Plan Parcial, por usos, superficies y edificabilidades se expresa en el siguiente cuadro:

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

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
TOTAL HCCR		22.925,41		23.366,26	
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	-	-	
TOTAL STL		356,91			
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL					
SIPS. 1		14.819,18	1,00	14.819,18	PUBLICA
SIPS. 2		9.939,24	1,00	9.939,24	
TOTAL SIPS		24.758,42		24.758,42 (*)	
USOS DOTACIONALES Y EQUIPAMIENTOS					
UDE-1		24.424,44	1,00	24.424,44	PUBLICA
UDE-2		1.820,49	1,00	1.820,49	
UDE-3		5.966,51	1,00	5.966,51	
TOTAL UDE		32.211,44		32.211,44	(*)
			VIARIO	UDS. APARCAMIENTO	PUBLICA
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			
TOTAL VIARIO		97.366,32			
			UNIDAD ZONAL DE APARCAMIENTOS	UDS. APARCAMIENTO	PRIVADA
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(***)	PUBLICA
TOTAL UZA		32.503,39		1613+42 (***)	
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
TOTAL VIARIO		6.578,67			PUBLICA
TOTAL SECTOR		556.348,68		155.777,45	
VIARIO CARGA EXTERNA DE URBANIZACION					
V-1		934,89			EJECUTADO
V-6		1.286,62			
C/ ALCALDE P. APARICIO		8.556,01			
TOTAL VIARIO CARGA EX		10.777,52			PUBLICA

(*) NO COMPUTA

(**) INCLUYE BALSA PARA RIEGO DE 800

(***) N° DE PLAZAS RESERVADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA

2.- 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 m ²
Propuesta:	556.348,68 m ²

- Superficie techo edificable

PGOU:	155.777,63 m ²
Propuesta:	155.777,63 m ²

- Superficie Espacios Libres

PGOU:	125.567,90 m ²	(22,57%)
Propuesta:	144.839,06 m ²	(26,03%)

- Superficie SIPs y Dotacional

PGOU:	22.810,30 m ²	(4,10% de suelo total)
Propuesta:		
SIPs:	24.758,42 m ²	(4,45% de suelo total)
Uso Dotacional y Equipamientos:	32.211,44 m ²	(5,79% de suelo total)
SIPs de HCCR:	2.400,00 m ²	(0,43% de suelo total)
TOTAL.....	59.369,86 m ²	(10,67% de suelo total)

- Superficie usos residenciales

PGOU:	 Superficie construida igual o inferior a 23.896,26 m ²	(15%)
Propuesta:	23.366,26 m ²	

- Nº de aparcamientos

En red viaria, según PGOU (Art. 6.7.2 ap. 3 del Capítulo Séptimo del Título VI).

 1. Anexos a la red viaria: 0,5 – 1 plazas/100 m²
 2. 0,5 x 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 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)

3 plazas/100 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	1.613+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 al26,03%.

Zona de I+D+i+p

194.809,06 m2 equivalente al35,02%.

Zona de HCCR

22.925,41 m2 equivalente al4,12%.

Zona de SIPs y Dotacional

SIPs: 24.758,42 m24,45%

Uso Dotacional y Equipamientos:

32.211,44 m25,79%

SIPs de HCCR: 2.400,00 m20,43%

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%

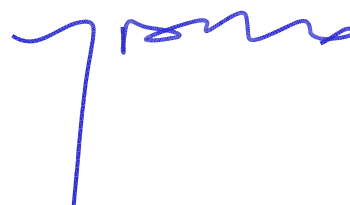
TOTAL..... 103.934,99 m2 18,68%

Zona de Unidades de Aparcamiento

32.503,39 m2 equivalente al5,84%.

100%.

Málaga, Abril de 2026

Fdo.: Salvador Moreno Peralta
Arquitecto