



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

Ref: I-ED_SUNC-O-PD-9_2_propuesta ATU_PL 34-2022 (old)

Expediente: PL 34/2022. Plan de reforma Interior
Interesado: MÁLAGA RÍO RESIDENCIAL, S.L.
Situación: SUNC-O-PD-9 Marques de la Paniega (PGOU-2011)
Ref. Catastral: 3280304UF7638S0001UF y otros
Junta Mpal. Distrito nº3 Ciudad Jardín
Asunto: Informe técnico (2º). Aprobación Avance

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

ANTECEDENTES

- El **23/12/2021** entró en vigor la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA) siendo, para el caso que nos ocupa de Modificación de un instrumento de planeamiento de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor (Disposición transitoria primera).
- Con fecha **05/07/2022** se presentó documentación técnica (borrador del PRI y Documento Ambiental Estratégico) solicitando el inicio del trámite de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan de Reforma Interior (en adelante PRI) en el ámbito delimitado por el Plan General de Ordenación Urbanística de Malaga (PGOU-2011) denominado SUNC-O-PD-9 Marques de la Paniega.
- El **29/11/2022** se aprueba el Decreto 550/2022 referido al Reglamento General de la ley 7/2021 (LISTA).
- Con fecha **23/01/2023** se emite por este Servicio informe técnico requiriendo completar la documentación e incorporar mejoras en la ordenación y en la redacción del documento técnico, solicitando a su vez informes al Servicio Jurídico Administrativo y al Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este departamento, así como al Servicio de Patrimonio Municipal de esta Gerencia, por las cuestiones que se detallan en el informe mencionado.
- Con fecha **30/01/2023** se emite informe del Servicio Jurídico Administrativo, en relación al porcentaje de la vivienda protegida.
- Con fecha **21/03/2023** se presenta por registro electrónico (ORVE) nueva documentación con la que se solicita la aprobación del Avance del PRI y traslado de la documentación a la Delegación Territorial de Sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul en Málaga, solicitando el inicio del trámite ambiental.
- Con fecha **12/04/2023** se emite informe del Servicio de Patrimonio requerido por este Servicio en relación a los suelos de titularidad municipal.
- Con fecha **03/05/2023** se emite informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.

INFORME

1. Objeto del informe

El objeto de este informe es valorar la documentación presentada en relación a los requerimientos de mejora indicados en informes anteriores y proponer, en su caso, la aprobación del Avance, solicitando posteriormente el inicio de la evaluación ambiental estratégica solicitado por el promotor.



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:39:08
Observaciones		Firmado	04/05/2023 15:25:16
Url De Verificación	Página		1/7
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==		





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

La documentación que se aporta (fecha Marzo 2023) se presenta en formato PDF, y contiene el Borrador del Plan (Avance del PRI), Documento Ambiental Estratégico y la Memoria de resumen para la consulta previa de Evaluación de Impacto en la Salud. También se presentan archivos DWG de la ordenación prevista en las distintas alternativas que se proponen en el documento de Avance.

2. Objeto y descripción de la Propuesta de Avance

Conforme a lo dispuesto en la Disposición transitoria tercera del Reglamento de la LISTA, el Avance del PRI propone la Modificación de las determinaciones del PGOU-2011 en el ámbito del SUNC-O-PD.9, mediante el instrumento de ordenación urbanística detallada (PRI) a través de una actuación de transformación urbanística en suelo urbano de reforma interior definida en el art. 29 de la LISTA. Respecto al contenido del Avance, cumple con lo exigido en el art. 77.1, al desarrollar adecuadamente la descripción y justificación del objeto, el ámbito de la actuación, las principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, e incluye distintas alternativas técnica, ambiental y económicamente viables.

En cuanto a la delimitación del ámbito, éste se circunscribe al delimitado como SUNC-O-PD.9 del PGOU-2011 (salvo pequeñas variaciones que supone una reducción de 109 m² que se justifican en el documento) proponiendo una nueva ordenación urbanística el con incremento de la altura máxima permitida y sin incrementar la edificabilidad prevista.

La nueva ordenación que se propone, se sustenta en un basamento comercial común (bajo el que se desarrollan dos plantas de sótano para aparcamientos obligatorios y sobre el que se proyectan dos edificios, uno de vivienda protegida y otros de vivienda libre con espacios libres públicos y privados. El basamento comercial pretende ser el elemento de la edificación que resuelva el desnivel existente (de unos 10 metros) entre el principal eje urbano (calle Emilio Thuiller) y la calle Comendador Bobadilla que se propone conectar con calle Sancho Miranda.

La nueva documentación recoge en la ordenación alternativa elegida las mejoras demandadas por este Servicio. En cuanto a **superficie y edificabilidades**, el nuevo documento de Avance del PRI contempla, la siguiente distribución de superficies, compatativa con las determinaciones del PGOU-2011 vigentes:

	PGOU			PRI		
	Sup.	Edif.	Alt.	Sup.	Edif.	Alt.
Espacios libres (ELP)	1.020 m ²			853,00 m ²		
ELP(privado bajo rasante)				1.493,00 m ²	(*)	
Equipamiento						
Viaro	2.692 m ²			1.734,63 m ²		
Viv. Libre	1.250 m ²	7.256,75 m ²	B+6	3.015,00 m ²	(**)	7.547,95 m ² B+9
Viv. Protegida	535 m ²	3.110,03 m ²	B+6	485,00 m ²		3.234,83 m ² B+9
	6.197 m²	10.782,78 m²		6.087,63 m²		10.782,78 m²

(*) Espacio Libre público sobre espacio privado.

(**) incluye superficie de suelo sobre rasante para vivienda libre y suelo público y comercial bajo rasante.

Como se ha puesto de manifiesto, la ordenación propuesta no supone un incremento de edificabilidad de la prevista en el PGOU vigente (10.782,78 m²) y en ella se destaca lo siguiente:



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/05/2023 15:39:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:25:16
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==		



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

- Se destina 2.346,00 m²s (el 38,5 % del suelo planificado sobre rasante) a espacios libres públicos (853+1493) m², que supone un importante incremento frente a los 1.020 m² de la ficha vigente del PGOU, aunque cabe destacar que parte de este espacio corresponde a las zonas de viario reconvertidas en espacios libres y que los 1.493 m² se plantean sobre el basamento comercial (ver gráfico adjunto). En el cálculo de las superficies de espacio libre el avance del PRI computa a efectos de justificación de superficies dotacionales, conforme a lo que dispone el artículo 82.2 del Reglamento (es decir, un máximo del 20% de la superficie destinada a espacio libre privado) lo que supone 204 m² que sumados a los 2.346 m², supone un total de 2.550 m²s. El Avance justifica también el cumplimiento del art. 61.4 de la LISTA y art. 82 del Reglamento de la LISTA.



Esquema de Espacio Libre Público

- El Avance incluye también en la página 96 de la memoria una ficha que justifica las bases para el desarrollo y ejecución del PRI. Esta ficha, deberá adaptarse a los criterios de contenido de fichas del PGOU-2011 establecidos en esta Gerencia de Urbanismo y deberá incorporarse en el PRI en el documento que se proponga para la aprobación inicial.
- La memoria también incluye como anexos información referida a las certificaciones registrales de propiedad.

Sobre el porcentaje de vivienda protegida

Con respecto al porcentaje de vivienda protegida, el Servicio Jurídico Administrativo emitió informe con fecha 30/01/2023 en el que se concluye que:

el PRI, como instrumento de desarrollo no tiene competencia para innovar en aspectos que forman parte de la ordenación urbanística general a que se refieren los art. 74 a 77 del Reglamento, entre los que se encuentran las determinaciones para la reserva de vivienda protegida en actuaciones de transformación urbanística, definida en el art. 76.4 b) como parte integrante de la planificación estratégica de la evolución del modelo general de ordenación, y cuya competencia corresponde a los instrumentos de ordenación general definidos en el art. 60.3 a) LISTA.

La documentación que se presenta plantea ahora una reserva del 30% de la edificabilidad residencial, unos 3.234,83 m²t. (Apartado 4.6.1 de la memoria), superior a los 3.110,03 m² definidos en la ficha del PGOU-2011 vigente. Este incremento se debe al contemplar el uso



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==	Estado	Firmado	Fecha y hora	04/05/2023 15:39:08
Firmado Por	Elena Rubio Priego José Carlos Lanzat Díaz		Firmado		04/05/2023 15:25:16
Observaciones			Página		3/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNnyCBDS53b6jTQ==				





comercial dentro del cómputo de edificabilidad de la vivienda libre. A este respecto, el documento de PRI que se tramite debería diferenciar los usos y realizarse el cálculo conforme se expresa actualmente en la ficha de desarrollo del PGOU, cumpliendo que la edificabilidad de la vivienda protegida no sea nunca menor al previsto en el PGOU vigente (3.110,03 m²).

3. Análisis de coherencia de la ordenación con lo requerido en el informe de fecha 30/01/2023.

Respecto a las mejoras de ordenación que se demandaron se realizan las siguientes consideraciones:

- a) Cumpliendo con lo que se requirió, se incluye un plano específico (plano 14) que respecto a la ordenación de **zonas verdes y espacio libre público**, pormenoriza con detalle la ubicación del arbolado, recorridos peatonales, ubicación de juegos infantiles, zonas de estancia, muros y escaleras, etc.. expresando la diferenciación funcional de forma coherente con la propuesta de usos de plantas bajas de la edificación (acceso a las edificaciones, locales comerciales en plantas bajas residenciales, colindancia con espacios libres privados..), la ocupación bajo rasante y las nuevas rasantes..
- b) Respecto a las **superficies de cesión** y coherente con lo que se requirió, se aumenta las superficies de zonas verdes públicas. De acuerdo a lo previsto en el art. 6.8.3 de la normativa del Plan General y mediante la figura del complejo inmobiliario, se contemplan 1.493 m² de espacio libre público sobre espacio privado.
- c) Respecto a la **altura máxima de edificación**, la nueva propuesta rebaja la altura inicialmente prevista de PB+11 a PB+9, coherente con los criterios demandados por este Servicio de establecer una altura menor e igualar la altura máxima de los dos edificios residenciales propuestos dentro del ámbito.
- d) Respecto al **vial** que se propone paralelo a la avenida Emilio Thuiller, se ha incluido según lo demandado la consideración de preferencia peatonal y de uso restringido a los vehículos de emergencia, y se condiciona su ejecución a garantizar la continuidad de dicho vial en el ámbito del SUNC-PD.10. También se cumple el condicionante de que su rasante sea superior a la de Emilio Thuiller con el objeto de adaptarse mejor a la topografía existente incluyendo en las nuevas secciones valoración sobre muros y edificaciones existentes. Significar en todo caso que la definición definitiva de este vial se justificará en el desarrollo del PRI, con detalle y cumpliendo con su función en relación con la seguridad y la movilidad rodada y peatonal, siguiendo los criterios demandados por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento y coherente con la ordenación del espacio público.
- e) Respecto a la superficie de 6.087,63 m² del **ámbito** de suelo urbano delimitado en el Avance del PRI, se justifica la reducción de 109 m² respecto a la prevista en el PGOU vigente (6.197 m²) al excluir parte de las superficies de parcelas catastrales colindantes que se encuentran ya edificadas lo que se considera justificado según lo dispuesto en el art. 1.1.7.6.3 del PGOU y art. 78.2.b del Reglamento de la LISTA.
- f) Se han eliminado los aparcamientos en batería situados en la acera de la **calle Emilio Thuiller**, eje principal de la trama urbana de la zona, coherente con lo indicado en el informe anterior.
- g) El Avance justifica que *“debido a la estructura y condicionantes de ordenación del ámbito, que hace inviable la dotación de aparcamiento se ha de resolver en interior de parcela- bajo rasante”*, coherente con lo dispuesto en el art. 6.7.3.1. *“Reserva de aparcamientos en espacio público”* de la normativa del PGOU. De acuerdo a esto, el Avance incluye una



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:39:08
Observaciones		Firmado	04/05/2023 15:25:16
Url De Verificación	Página		4/7
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==		





dotación superior (54 plazas más) en sótano, que se suman a las plazas que obligatoriamente debe disponer las parcelas privadas (150 plazas). Esta cuestión, que debe detallarse en el PRI, contemplando, si procede, medidas complementarias de gestión de los mismos y justificarse con respecto a la LISTA y art. 82 del Reglamento de la LISTA. En el PRI deberá disponer en la calle Comendador Bobadilla el máximo número de aparcamientos en línea que sean posibles, compatible con la ordenación el ancho de aceras mínimo que permita el paso de peatones con generosidad y cumpliendo normativa..

- h) En cuanto al número de **aparcamientos en el interior de las parcelas**, la nueva documentación justifica esta cuestión con respecto a la disposición del art. 6.7.4 de la normativa del PGOU e incrementa, como se había requerido, el número de plazas de aparcamiento (pág. 77, 85 y 104 de la memoria). En todo caso, esta cuestión deberá quedar detallada y desarrollada en la ordenanza del PRI a del documento del PRI que se lleve a aprobación, justificando también el art. 12.2.45 del PGOU en relación a las normas específicas de la edificación de garajes y lo que corresponda de las nuevas previsiones de la LISTA y el Reglamento vigentes.
- i) En relación con la ocupación bajo rasante de los espacios libres públicos, la ordenanza del PRI deberá recogerse la regulación del complejo inmobiliario necesario para gestionar la convivencia de titularidad pública y privada siguiendo las directrices del art. 6.8.3 en la normativa del PRI.
- j) Conforme a lo previsto en la Disposición Final Cuarta de la LISTA, el Avance del PRI incluye una “*Memoria Resumen para consulta de tramitación de **Evaluación de Impacto en la Salud***” con el objeto de solicitar el trámite de consultas previas y cribado, de acuerdo a lo previsto en el art. 13 del Decreto 169/2014, cumpliéndose con lo requerido en este asunto.
- k) La propuesta de Avance del ámbito del SUNC-O-PD.9 incluye, como se había requerido, la ordenación conjunta con el ámbito colindante (SUNC-O-PD.10) en el que se definen rasantes, espacios públicos, edificación, etc... En el desarrollo del PRI, la ordenanza particular deberá incluir los compromisos entre propietarios para poder ejecutar la urbanización y edificación que se propone en el PRI para el ámbito del SUNC-O-PD.9.
- l) La documentación del Avance incluye también determinaciones gráficas, y de forma esquemática, sobre la delimitación, ocupación, distribución y alturas de los **espacios bajo rasante**, reflejándose en planta, secciones y alzados, con el nivel de detalle de un Avance como se había requerido. Se definen usos diferenciados, cotas, accesos a aparcamientos, instalaciones, centros de transformación, etc..., cumpliéndose con lo solicitado.
- m) En relación a las condiciones de **medianería en el lindero al sur**, en la página 94 de la memoria se incluye un apartado que representa en esbozo el tratamiento de la medianera con edificaciones existentes. Esta cuestión deberá detallarse y trasladarse a la ordenanza que incorpore el PRI.
- n) En relación a los **parámetros de ordenación y adecuación al entorno**, el nuevo apartado 4.6.6. de la memoria recoge convenientemente la justificación de la configuración de los espacios libres públicos y privados, superficies de cesión, altura máxima de edificación, viales, superficie del ámbito y la supresión de los aparcamientos en batería en calle Emilio Thuiller.
- o) La memoria del Avance incluye también un apartado 2.6 sobre la incidencia y afecciones de la **legislación sectorial**.
- p) En la pág. 66, pág. 63 y pág. 74 de la memoria se dice que la edificabilidad del ámbito se destinaría al 100% a residencial, lo que obvia la parte que va a destinarse a comercial en planta baja, cuestión que se trasladara al PRI con la distribución de usos detallada.



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:39:08
Observaciones		Firmado	04/05/2023 15:25:16
Url De Verificación	Página		5/7
	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==		





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

4. Otros informes

Informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras

El informe de este Servicio de fecha 03/05/2023, en relación a la red viaria y movilidad, afecciones hidráulicas e infraestructuras y servicios, realiza una serie de recomendaciones e indicaciones que deben ser desarrolladas en el instrumento de ordenación detallada (PRI). Se dará traslado al promotor para su conocimiento:

Informe del Servicio de Patrimonio

El Servicio de Patrimonio ha informado con fecha 12/04/2023 que consultados los antecedentes obrantes en ese Servicio, la estructura de la propiedad grafiada en el plano 04 se considera correcta pudiendo acreditarse como suelos de titularidad municipal únicamente la superficie de 1.482,60 m2, correspondientes a los tramos grafiados en color gris de las calles Emilio Thuiller, Marqués de la Paniega y Comendador Bobadilla.

5. Conclusiones

- 1ª. Conforme a lo previsto en el art. 101.3 del Reglamento de la LISTA, el Avance del PRI tiene efectos administrativos internos, preparatorios de la elaboración del instrumento de ordenación urbanística y al solicitarse el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, además tiene la consideración de Borrador del Plan (art. 101.2 de la LISTA).
- 2ª. La documentación presentada con fecha 21/03/2023, cumple con lo previsto en el art. 77.1 de la LISTA, describiendo y justificando adecuadamente el objeto, ámbito de actuación, principales afecciones territoriales, ambientales y sectoriales, los criterios y propuestas generales para la ordenación, así como las distintas alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables, por lo tanto se considera documentación suficiente para su aprobación con carácter de Avance del PRI.
- 3ª. Al margen de lo anterior, como se pone de manifiesto en el contenido de este y otros informes, se han observado algunas cuestiones que deberán ser detalladas y mejoradas en el trámite del PRI, sin las cuales este instrumento no podrá alcanzar la aprobación inicial, destacando por su importancia las siguientes:
 - Gestión, compromisos y desarrollo para la ejecución conjunta de los ámbitos del SUNC-O-PD. 9 y SUNC-O-PD.10.
 - Mejoras en la ordenación del viario y otras justificaciones que se ponen de manifiesto en el informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras.
 - Justificación y detallado desarrollo de las plazas de aparcamiento públicas y privadas.
 - Regulación de las condiciones de adosamiento y adecuación vegetal con la medianera colindante existente.
 - Regulación de los complejos inmobiliarios a constituir en suelos de cesión para espacio libre público con usos privados bajo rasante (siguiendo los criterios de lo previsto en el art. 6.8.3 de la normativa del PGOU).



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:39:08
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==		





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

PROPUESTA

Desde el punto de vista técnico y coherente con lo previsto en el art. 77.1 de la LISTA, no se encuentra inconveniente en proponer la aprobación del Avance del Plan de Reforma Interior (PRI) del SUNC-O-PD.9 presentado por el promotor con fecha 21/03/2023.

Procede igualmente dar traslado al promotor de este informe y del emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento, para su conocimiento.

Tras la aprobación del Avance, y junto con el Documento Ambiental Estratégico, se solicitará el inicio del trámite ambiental al órgano competente.

También se solicitará el trámite de consulta previa de Evaluación de Impacto en la Salud a la Consejería competente según lo establecido en el art. 13 del Decreto 169/2014.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La jefa del Departamento
Fdo.: Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego	Firmado	04/05/2023 15:39:08
	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	04/05/2023 15:25:16
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/Lkhes3OHNNyCBDS53b6jTQ==		

