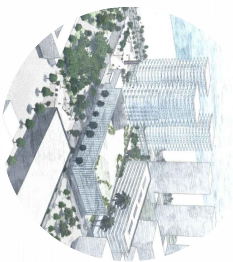


PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR
SUNC-R-LO.12 "NEREO" DEL PLAN GENERAL DE MÁLAGA

- AVANCE -



Comisión Gestora del Sector Nereo

Peralta Arquitectos
Septiembre 2020

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Estado	Firmado
Observaciones		Página	1/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL SECTOR SUNC-R-LO.12 "NEREO"
DEL PLAN GENERAL DE MALAGA

AVANCE

1.- Antecedentes.

El presente Avance del Plan Especial se redacta por encargo de la Comisión Gestora del Sector "Nereo" y tiene por objeto la exposición razonada de las líneas que se proponen para la reforma interior del Sector de acuerdo con los objetivos, criterios y determinaciones del Plan General de Málaga vigente.

Con fecha 5 de Marzo de 2018 se presentó una primera versión del Avance a la Gerencia Municipal de Urbanismo, que emitió dos informes, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística respectivamente, en que se indicaban determinados aspectos que debían ser objeto de revisión o mejora.

Una vez efectuadas las correcciones derivadas de dichos informes, se elaboró un nuevo documento de Avance para su trámite correspondiente en el que se incorporaban dos anexos justificativos del cumplimiento de lo requerido en ambos informes.

Con fecha 15/10/2019 se emitió un nuevo informe del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística que incluye nuevos requerimientos que implican determinadas correcciones y aclaraciones al último documento presentado.

Con fecha 27/11/2019 se recibió asimismo un nuevo informe del Servicio de Urbanización e Infraestructuras en el que se indicaban los aspectos que deben ser aclarados, ampliados o corregidos en el Avance y los que se han de tener en cuenta en la redacción del PERI o que deben incorporarse al mismo en el curso de su tramitación. Entre los que es necesario incorporar al Avance, se ha incluido un plano del ámbito a escala 1:1.000 en el que se han acotado los anchos de viario y las dimensiones principales de las edificaciones.

Realizadas las correcciones que se derivan de los nuevos informes se ha elaborado la presente versión del Avance para su trámite correspondiente.

2.- Ubicación y características.

El Sector "Nereo" está situado en el litoral Oeste de la ciudad de Málaga, contiguo al edificio de la Diputación Provincial y al antiguo Colegio de la Misericordia.

Con una superficie de 55.074 m2s, según la ficha del PGOU, está delimitado por la calle Camino de la Térmica al Noroeste, la calle Almonte al Noreste, la calle Pacífico al Sureste y las calles Ayamonte y Polifemo al Suroeste.

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	2/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



marítima, espacio peatonal público arbolado y porcentaje mínimo de los usos residenciales y terciarios); y finalmente, las correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa, en concreto la proporción y disposición de los usos pormenorizados.

Otros criterios considerados, aunque con carácter no vinculante según se indica en la Ficha, son los contenidos en el Capítulo 3º del Título VIII de la Memoria propositiva del PGOU.

Asimismo, se cumplirán las condiciones y limitaciones derivadas de las afecciones aeronáuticas y de costas conforme a la legislación vigente.

4.- **Objetivos y criterios de ordenación. Alternativas.**

Ya se ha indicado anteriormente que en la redacción de este Avance se han asumido los objetivos y criterios de ordenación que el Plan General incorpora a sus determinaciones contenidas tanto en la Ficha del Sector como en la Memoria Propositiva (Título VIII, Capítulo 3º. Apartado 3.4).

Dentro del marco que dibujan las orientaciones y determinaciones (vinculantes y no vinculantes) del PGOU se han planteado diversas alternativas tras cuyo estudio y análisis se ha optado por la que se desarrolla en este Avance, descrita en el apartado 5 (Propuesta).

Alternativa 1.

La reducción de la altura de las torres previstas en el PGOU de 25 a 23 plantas no permite disponer el techo edificable en solo dos torres situadas sobre la alineación oblicua que plantea el Plan.

Esta circunstancia ya se ha puesto de manifiesto en el sector adyacente Torre del Río en el que se han dispuesto tres torres sobre la alineación oblicua de la fachada marítima a distancias regulares de 40 mts.

En el Sector Nereo, si se mantiene la zona verde pública de 50 mts de anchura junto a la Diputación Provincial, habría que concentrar las tres torres en el espacio comprendido entre la Calle Ayamonte y la prolongación de la Avda. Gregorio Diego prevista en el PGOU.

Este espacio tiene un frente de 140 mts. aproximadamente, por lo que la distancia entre las torres sería muy inferior (en torno a 25 mts), reduciendo la permeabilidad visual y el soleamiento del parque interior.

La zona más alejada de la alineación de calle Pacífico se reserva para usos terciarios, viviendas de protección oficial y libres en edificios compactos de menor altura (B+7) como preconiza el PGOU en torno al parque interior, prolongación del previsto en Torre del Río, y zonas verdes y peatonales complementarias que garantizan la debida permeabilidad visual y peatonal del conjunto.

Esta primera alternativa deber ser rechazada por el efecto barrera que generaría la disposición de las tres torres a poca distancia entre ellas.

Alternativa 2.

Esta alternativa consiste en situar en la alineación oblicua dos torres destinadas a uso residencial, guardando entre sí y respecto a la torre más oriental del sector Torre del Río una distancia de 40 mts. de forma que la alineación entre la Diputación y la Térmica quedaría materializada por cinco torres (2 de Nereo y 3 de Torre del Río) dispuestas a distancias iguales entre ellas.

Peralta Arquitectos 2

El Sector está ocupado prácticamente en su totalidad por naves industriales distribuidas en dos manzanas de similar superficie separadas entre sí por la Calle Nereo que discurre en dirección perpendicular al mar entre la calle Camino de la Térmica y la Vía de servicio de calle Pacífico.

Presenta una fachada de 233 mts al mar Mediterráneo del cual sólo lo separa la calle Pacífico y el paseo marítimo peatonal, cuyo último tramo antes de la desembocadura del río Guadalhorce se encuentra actualmente en construcción.

Su entorno inmediato lo forman, por su lado oriental, el edificio de la Diputación y el Colegio de la Misericordia, hoy trasformato en el Centro Cultural “La Térmica”; por el occidental, el sector Torre del Río y cuatro edificios de viviendas, contruidos hacia 1965, que el PGOU plantea mantener, excluyéndolos de los sectores de reforma interior previstos en esta zona como son precisamente Torre del Río y el propio Nereo; finalmente, por el Norte, el sector de la fachada a la calle Camino de la Térmica, prácticamente consolidada por edificaciones residenciales de 6/7 plantas de altura, organizadas en manzanas según una trama ortogonal más o menos regular.

El PERI incluirá un levantamiento topográfico actualizado del ámbito del sector que incluya las líneas que delimitan los dominios públicos y sus servidumbres, así como las líneas límite de edificación.

3.- **Determinaciones del Plan General.**

El Plan General de Málaga, delimita tres sectores de suelo urbano no consolidado entre la Diputación y el río Guadalhorce que, en conjunto y considerados en un sentido longitudinal paralelo a la costa, configurarán el frente litoral de esta zona de la ciudad.

Tradicionalmente destinada a usos industriales, el PGOU plantea una radical transformación de la zona, cambiando los usos actuales por usos residenciales, terciarios y dotacionales acordes con su condición de frente marítimo de una serie de barrios de alta densidad de población articulados en torno a la carretera de Cádiz.

La apertura de la ciudad al mar en esta zona requiere una adaptación de la trama urbana existente, empezando por la creación de vías que conecten el eje carretera de Cádiz (Avda. Velázquez) con el eje litoral (C/Pacífico).

En el Sector Nereo en particular se plantea dar continuidad a la Avda. Gregorio Diego y, por tanto, suprimir la actual calle Almonte colindante con la Diputación.

Establecidos estos dos ejes, longitudinal de conexión con el centro de la ciudad (C/Pacífico) y transversal de conexión con la carretera de Cádiz (Avda. Gregorio Diego), el PGOU propone unas tipologías distintas a las habituales de forma que los usos residenciales y terciarios se dispongan en torres de más de veinte plantas liberando así espacio para parques arbolados.

La mezcla de usos residenciales, comerciales y terciarios será un factor de dinamización y de nueva centralidad tanto en el sector Nereo como en los sectores situados al Oeste, Torre del Río y La Térmica.

Las condiciones concretas de ordenación del sector se recogen la Ficha del Plan General correspondiente al SUNC-R-LO12 “Nereo” en la que se diferencian las determinaciones vinculantes relativas a la ordenación estructural (30% de edificabilidad residencial se destina a VPO); las relativas a la ordenación pormenorizada de carácter preceptivo (densidad máxima de 81 viv/Ha, índice de edificabilidad máximo de 1.30 m2t/m2s, trama variada, tipología edificatoria de torres en la fachada

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==			Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz			Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones				Página	3/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==				



Se proponen tres torres de 23 plantas (B+22). Dos de ellas se destinan a uso de vivienda y la tercera se destina principalmente a usos terciarios (hotel, centro de negocios y apartamentos con posibilidad de explotación turística vinculados o no al hotel propuesto).

5.1. Red viaria.

Se incorpora a este Avance el plano 06 a escala 1:1.000, en el que se recogen, con carácter indicativo, los parámetros geométricos más relevantes del trazado, en planta y sección transversal, del vial propuesto, incluido el vial de coexistencia peatonal-rodado para permitir el acceso al aparcamiento del edificio de la Excma. Diputación y al recinto del Colegio Vicente Alexandre.

Este vial de coexistencia se diseña con sentido único de circulación y un ancho de 5 mts. Recorre todo el lateral desde calle Pacifico hasta calle Camino de la Térmica, dejando una franja de arbolado de aproximadamente 2,50 mts adyacente a los recintos de la Excma. Diputación de Málaga y del Colegio Vicente Alexandre.

El diseño de la red viaria se ajustará a lo establecido en los artículos 7.3.3 y 7.3.4 de la Normativa del PGOU. El PERI recogerá la sección definitiva de los viales y la previsión de accesos a los aparcamientos bajo rasante de los edificios. No obstante, a nivel orientativo, se indica en este Avance una posible ubicación de las rampas de acceso a los distintos aparcamientos que deberán ejecutarse íntegramente a través de las edificaciones.

El PERI incorporará un estudio detallado de las afecciones que induce la nueva ordenación al transporte público existente y a la movilidad en general en el sector, y preverá las actuaciones que garanticen la máxima funcionalidad, incluyendo la posible reubicación de paradas de transporte público y la reorganización del tráfico en función de la ordenación adoptada, todo ello de acuerdo con los organismos competentes.

5.2. Edificación residencial.

La edificación residencial libre se distribuye entre las tres torres.

Las dos primeras torres, destinadas a uso de vivienda por encima del basamento común a ambas, se sitúan en la fachada marítima. Guardan entre sí, y respecto a las previstas en el Sector Torre del Río, una distancia de 40 m, al igual que ocurre entre las tres torres proyectadas en dicho Sector, que cuenta con planeamiento aprobado.

La apertura del nuevo vial y la amplia reserva del espacio comprendido entre éste y la Diputación para zona verde pública reducen notablemente el frente marítimo en el que es posible disponer edificios dentro del Sector Nereo.

Por este motivo, la tercera torre destinada a uso mixto (terciario/residencial) se desplaza respecto a la fachada litoral situándola en posición alineada a la prolongación de Avda. Gregorio Diego y con acceso desde ésta. Mantiene una separación superior a 40 m respecto de las torres alineadas a Calle Pacifico. Se propone que las viviendas ocupen las plantas superiores de la torre, dejando las inferiores para usos terciarios.

Las torres tienen una altura total máxima de 23 plantas (B+22) y una planta cuadrada a nivel esquemático con una superficie en torno a 650 m2 (dimensiones aproximadas y provisionales de 25,50 x 25,50), por encima de las plantas de basamento.

Peralta Arquitectos 3

La tercera torre, necesaria para distribuir adecuadamente el techo edificable sin masificar la zona noroeste del Sector, se desplaza hacia el interior situándola en una posición adyacente a la nueva avenida, prolongación de la Avda. Gregorio Diego.

Esta tercera torre se destinaría a un uso mixto (hotel, oficinas, apartamentos) y estaría articulada con un volumen, destinado a usos terciarios (comercial o alternativamente, oficinas) situado en alineación a la prolongación de la Avenida Gregorio Diego.

Finalmente, con frente al Camino de la Térmica, se dispondrían en edificaciones alineadas al mismo, las viviendas de protección oficial.

Esta alternativa se definió en una versión anterior del Avance y, como se señalaba en los informes técnicos, debería reconsiderarse la ubicación de las viviendas de protección oficial para mejorar la permeabilidad visual y peatonal en sentido perpendicular al mar y la relación con el parque interior, descartándose por tanto esta segunda alternativa.

Alternativa 3.

La alternativa 3, que es finalmente adoptada en esta nueva versión del Avance, es una evolución de la alternativa 2 mejorando la disposición de las viviendas de protección oficial en una edificación alargada alineada a calle Polifemo, es decir, en una posición ligeramente oblicua respecto a las edificaciones terciarias que, en esta alternativa se disponen alineadas a la avenida, de forma que se crea un espacio peatonal y verde en dirección NO-SE que se va abriendo hacia el parque central, consiguiendo una mayor permeabilidad visual y peatonal Norte-Sur y una mejor relación entre los nuevos espacios públicos propuestos y los existentes. La creación de este eje peatonal supone la reducción de la anchura del edificio comercial-terciario.

Este espacio conecta peatonalmente zonas verdes existentes al Norte del Camino de la Térmica con el parque central y finalmente con el litoral a través de una gran abertura en el zócalo comercial de 20 mts de anchura y 5/6 mts de altura.

Los demás elementos de la ordenación (las dos torres residenciales y la torre de uso mixto) se mantienen en la posición definida en la alternativa 2.

5.- Propuesta.

5.0. Aspectos generales.

La propuesta de este Avance sigue las directrices del PGOU y se ajusta a las determinaciones vinculantes señaladas en la ficha correspondiente.

Se plantea dar continuidad a la Avda. de Gregorio Diego con un nuevo vial de 27,50 mts de anchura, destinando el espacio comprendido entre este vial y la Diputación Provincial a espacios libres públicos con arbolado y a equipamiento público, sin perjuicio de la previsión de una franja sensiblemente coincidente con parte de la actual calle Almonte compatible con el paso de vehículos para acceso a los aparcamientos existentes en la Diputación y en el centro docente colindante con ella.

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Estado	Fecha y hora
Observaciones		Firmado	03/11/2021 10:05:37
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		
		Página	4/27



El edificio tendrá una altura máxima de 24 m distribuidos en un mínimo de 4 plantas (B+3) y un máximo de 7 (B+6), según los usos que se implanten en él conforme a las determinaciones del PERI. Se propone una gran transparencia hacia los espacios públicos circundantes, con zonas de doble y triple altura, y vestíbulos amplios con conexión directa a los espacios peatonales que rodean al edificio.

El edificio podrá destinarse en su totalidad al uso comercial en cuyo caso tendrá la calificación de gran superficie comercial minorista y deberá seguir el procedimiento exigido por la Ley del Comercio y eventualmente podrá requerir la realización de un Estudio de Movilidad si se considerase necesario.

Este edificio de uso exclusivo comercial se destinaría preferentemente a un comercio especializado cuya cubierta podría destinarse a usos o actividades al aire libre vinculadas al uso principal, con un comercio variado y coherente con la estrategia de desarrollo del espacio público circundante, espacios para coworking, restauración y otros usos análogos.

Del mismo modo podrá destinarse con carácter exclusivo al uso de oficinas o bien a una combinación de usos comerciales y terciarios (oficinas).

En general se aprovecharán las cubiertas de las edificaciones para la creación de zonas de estancia, zonas recreativas y ajardinamiento.

Todo ello se concretará en el PERI, dentro de los parámetros de edificabilidad y altura, recogidos en los planos, cuadro resumen y párrafos anteriores.

5.5. Espacios libres públicos.

Las zonas verdes se plantean como un sistema continuo funcionalmente tanto entre los distintos espacios públicos proyectados como con los existentes fuera de los límites del Sector. En general los espacios libres integrarán zonas de estancia, zonas peatonales, zonas de juegos, caminos y sendas de conexión.

Los espacios libres se distribuyen en tres zonas diferenciadas:

- Zona verde pública conformando un parque, ubicado entre la edificación situada en el frente marítimo, la zona de viviendas de protección oficial, el edificio comercial y la torre terciaria, con una triple función: configurar un corredor verde, en continuidad con el previsto en Torre del Río, entre la Térmica y la Diputación; crear un parque con posibilidad de arbolado de gran porte al no haber sótanos de aparcamiento bajo su rasante; y favorecer las circulaciones tanto longitudinales como transversales para articular los usos que se disponen en torno al parque. Junto a la Avda. Gregorio Diego este parque adopta de algún modo la forma de “plaza de entrada” al conjunto, resaltada por la ubicación de un elemento escultórico.
- Un espacio verde peatonal N-S, con una anchura media de 30 mts aproximadamente, que proporciona permeabilidad transversal poniendo en relación el Camino de la Térmica y la zona verde prevista en su confluencia con la Avda. Gregorio Diego con el parque arbolado y, a través del paso peatonal de 20 mts de anchura, con la Calle Pacífico y el borde litoral.

Para favorecer un diseño más rico o variado se establece un “área de movimiento” tanto al exterior como hacia el interior de la línea que delimita la planta esquemática, de 2,50 mts que podrá utilizarse con criterios justificativos de diseño formal y/o funcional de forma distinta en las diversas plantas o incluso, no utilizarse, en función del perfil que se requiera con arreglo a tales criterios.

Los vuelos que pudieran plantearse se mantendrán dentro del “área de movimiento” correspondiente a cada torre.

La distancia de partida entre las torres es de 40 mts según se indica en los planos de ordenación. La aplicación de los márgenes que proporcionan las áreas de movimiento no podrá reducir esta distancia de forma generalizada sino en tramos, zonas y niveles concretos. La reducción máxima será de 4 mts en la situación más desfavorable.

En el plano 06 se acotan las dimensiones de partida de las torres y las distancias entre éstas.

5.3. Viviendas de protección oficial.

La edificación destinada a VPO, por su morfología y altura de PB+7 plantas, se integra en la trama urbana existente al oeste del Sector con fachada a la calle Polifemo y al Camino de la Térmica.

Se plantea un bloque de aproximadamente 100 metros de largo y 25 de ancho, de doble crujía de viviendas, orientadas respectivamente a nordeste y suroeste, con fachadas a Calle Polifemo y a la zona verde transversal interior. El ancho previsto permite la disposición de patios interiores para mejorar la iluminación y ventilación de las estancias y de los núcleos de escalera.

Bajo rasante se disponen 2 plantas de aparcamiento. Parte de la planta baja podrá destinarse igualmente a aparcamiento si fuese necesario, o dejarse diáfana como zona de estancia abierta.

5.4. Usos comerciales y terciarios.

Los usos comerciales y terciarios en general se disponen en tres localizaciones en torno al espacio libre central:

- En un basamento de dos plantas bajo las torres residenciales con fachada al mar y al espacio arbolado central dejando una conexión peatonal entre la fachada marítima y el parque arbolado, ampliada en esta nueva versión del Avance a 20 mts de anchura y con altura libre de al menos 5 mts.
- Parte de la cubierta de este basamento se destinará a usos vinculados a las viviendas ubicadas en ambas torres tales como piscina, zonas de juego, espacios de estancia etc.
- En un basamento de dos plantas, bajo la torre terciaria, que puede integrar comercio, recepción y servicios del hotel, un pequeño centro de negocios y otros usos análogos. Las plantas altas se destinarían a habitaciones y servicios del hotel y a viviendas o apartamentos, que podrían estar destinados a uso turístico.
- Finalmente un edificio principal de varias plantas, alineado a la Avenida Gregorio Diego, para uso comercial y/o terciario. Sus dimensiones aproximadas en planta son 100 x 50.

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	5/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Esta permeabilidad peatonal se suma a la que se genera con la Avda. Gregorio Diego, de 27,50 mts de anchura, y la gran zona verde pública asociada a ella y los retranqueos de las edificaciones respecto a la Calle Ayamonte en este Sector Nereo y en Torre del Río, tanto en las plantas altas de la torre como en el basamento comercial de dos plantas que se ha recortado en 5,80 mts para separarlo más de la alineación de calle.

El resultado de todo ello es que más de las dos terceras partes de la fachada del sector quedan abiertas al frente litoral (casi 160 m de los 233 m totales de fachada) potenciando significativamente la permeabilidad visual y peatonal en proporción muy superior a otros sectores y zonas de su entorno.

- Zona verde pública en forma de parque lineal en el espacio comprendido entre la Diputación y la prolongación de la Avda. Gregorio Diego con una anchura aproximada de 54 mts.

Adyacente a este parque lineal y a la parcela de equipamiento por su lado Este y ocupando parte del espacio correspondiente a la Calle Almonte, suprimida por el PGOU, se reserva una zona peatonal con compatibilidad rodada de 5 mts de anchura para posibilitar el acceso a los aparcamientos de la Excm. Diputación y centro escolar contiguo, como se recoge en los planos y en el apartado 5.1 de esta memoria.

El tratamiento de estos espacios libres públicos y zonas verdes se desarrollará con mayor profundidad en el PERI, teniendo en consideración los artículos 8.3.1 y siguientes del PGOU.

5.6. Equipamientos públicos.

Los equipamientos públicos se concentran en una única parcela para darle mayores posibilidades de uso, que presidirá el parque lineal citado, ubicando el edificio de forma que no afecte a la percepción del edificio de la Diputación. El edificio tendrá una altura de dos plantas y se retranqueará de todos los linderos de la parcela de equipamiento, especialmente en el lindero Sur en el que se propone una plaza o atrio que da acceso al edificio de equipamiento y articula su integración con el parque lineal propuesto.

En la parcela de equipamiento se establecen las siguientes condiciones de edificación:

- Edificación exenta sin vallado perimetral de la parcela.
- Ocupación máxima del 60%.
- Altura máxima: PB+1.

5.7. Aparcamientos.

Aparcamiento privado

Los aparcamientos obligatorios en las parcelas privadas se sitúan en dos plantas bajo la rasante para no afectar excesivamente a las condiciones hidrogeológicas del terreno, ni incrementar innecesariamente el coste constructivo o las dificultades de construcción y funcionamiento del propio aparcamiento.

Las plantas bajo rasante coincidirán en la mayor medida posible con la proyección de las edificaciones, procurando evitar la existencia de sótanos bajo los espacios públicos para facilitar la plantación de

abundante arbolado, evitando o reduciendo al mínimo la utilización de la figura del complejo inmobiliario y procurando que sean independientes para cada parcela.

La dotación de plazas puede variar en función de la distribución final de los usos terciarios, estimándose un número de plazas en torno a 1100, que se podría incrementar plazas en caso de destinar el edificio principal alineado a la Avenida a uso comercial en su totalidad.

Esta dotación se ajusta o es superior a los estándares establecidos por el PGOU (art 6.7.4) y su disposición y accesos permiten diversos modos de compartimentación en función de las necesidades de explotación de los edificios y usos concretos que finalmente se proyecten. En el plano 05 se grafía con carácter indicativo una posible distribución de aparcamientos para los diferentes edificios y para la dotación indicada anteriormente.

Aparcamiento público

En cuanto a la previsión de plazas de aparcamiento público, su dotación se determinará con precisión en el PERI, con arreglo al artículo 17, apartados 1 y 2, de la LOUA, partiendo de las siguientes premisas:

- Se situarán preferentemente en superficie, anexas a la red viaria. Se propone disponer plazas en batería en las calles Ayamonte y Polifemo y en el Camino de la Térmica y a ambos lados en línea de la Avenida Gregorio Diego.
 - En este Avance se ha previsto, con esta disposición, un total de 183 plazas. No obstante, esta dotación puede verse alterada en el desarrollo del PERI para incorporar el espacio necesario para la disposición de contenedores de residuos sólidos urbanos y, en su caso, paradas de transporte público y paradas de taxi.
 - Para alcanzar la dotación exigida en el artículo 17.1 a), de la LOUA (entre 0,5 y 1 plaza cada 100 m2 de techo edificable) sería necesario disponer un total de entre 358 y 716 plazas en el ámbito del Plan Especial. Para ello sería preciso disponer plazas en batería también en la Avda. Gregorio Diego aunque ni siquiera con esta disposición se alcanzaría la dotación mínima.
- Esta disposición, aunque la sección de la calle lo permitiría, resulta una solución menos adecuada, tanto funcional como estéticamente, porque se reduciría el espacio peatonal de las aceras, habría una mayor afectación a la fluidez del tráfico y, en definitiva, supondría un menoscabo de la calidad ambiental de la nueva prolongación de la Avda. Gregorio Diego.
- Las plazas que no puedan disponerse en superficie, anexas a la red viaria, se dispondrán en aparcamiento bajo rasante a determinar en el PERI de acuerdo con las exigencias municipales.

5.8. Infraestructuras Urbanas.

No es objeto de este documento de Avance la definición de las infraestructuras, que serán desarrolladas en el documento del Plan Especial y en el consiguiente Proyecto de Urbanización. El PERI deberá recoger las características fundamentales de las redes de servicios, que incluyan aspectos básicos de diseño y dimensionamiento. Se estará, en todo momento, a lo estipulado en la Normativa del PGOU, siendo preceptivo incluir un esquema de las redes y el punto de conexión, conforme a la información que, tras la correspondiente solicitud, faciliten las Compañías Suministradoras. Además, según se recoge en las determinaciones de la Ficha Urbanística, el Sector contribuirá a la urbanización de los Sistemas Generales y a las obras contenidas en el Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamientos.

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	6/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



relocalización y para hacer en su momento las valoraciones y tasaciones necesarias para la determinación de las indemnizaciones correspondientes.

Por otra parte, en este Avance se ha tenido en consideración el hecho de que, por las características del sector y de su ordenación, el techo edificable se concentra en un escaso número de unidades parcelarias con un alto índice de edificabilidad, siendo, por tanto, necesario acudir con carácter prácticamente general a la figura del proindiviso.

Todo ello se recogerá y se tendrá en cuenta en el Plan Especial de Reforma Interior y en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

En este Avance se establece expresamente la obligación del Promotor de acometer las obras de urbanización de TODOS los espacios públicos implicados, hasta límites funcionales, de modo que los espacios resultantes tengan el nivel de accesibilidad requerido por la normativa vigente y que las infraestructuras y redes de servicio afectadas por la actuación se repongan debidamente, incluso fuera de los límites del ámbito, para garantizar los suministros y acceso a las propiedades colindantes.

Todo ello se definirá con el necesario detalle en el PERI y proyecto de urbanización correspondientes.

9.2. Sistema de actuación.

El sistema de actuación, de acuerdo con las determinaciones del PGOU, será el de COMPENSACION.

9.3. Cargas complementarias.

El Sector deberá asumir la parte proporcional que le corresponda, según su aprovechamiento, las cargas externas para la ejecución del Plan Especial de Infraestructuras Básicas y Equipamiento.

Málaga, Septiembre de 2020.
Los Arquitectos,

Firmado
electrónicamente por
ANTONIO COSTA LOURIDO
35413595N
Fecha: 2020.10.15
12:47:31 +02'00'

COSTA
LOURIDO
ANTONIO
ANGEL -
35413595N

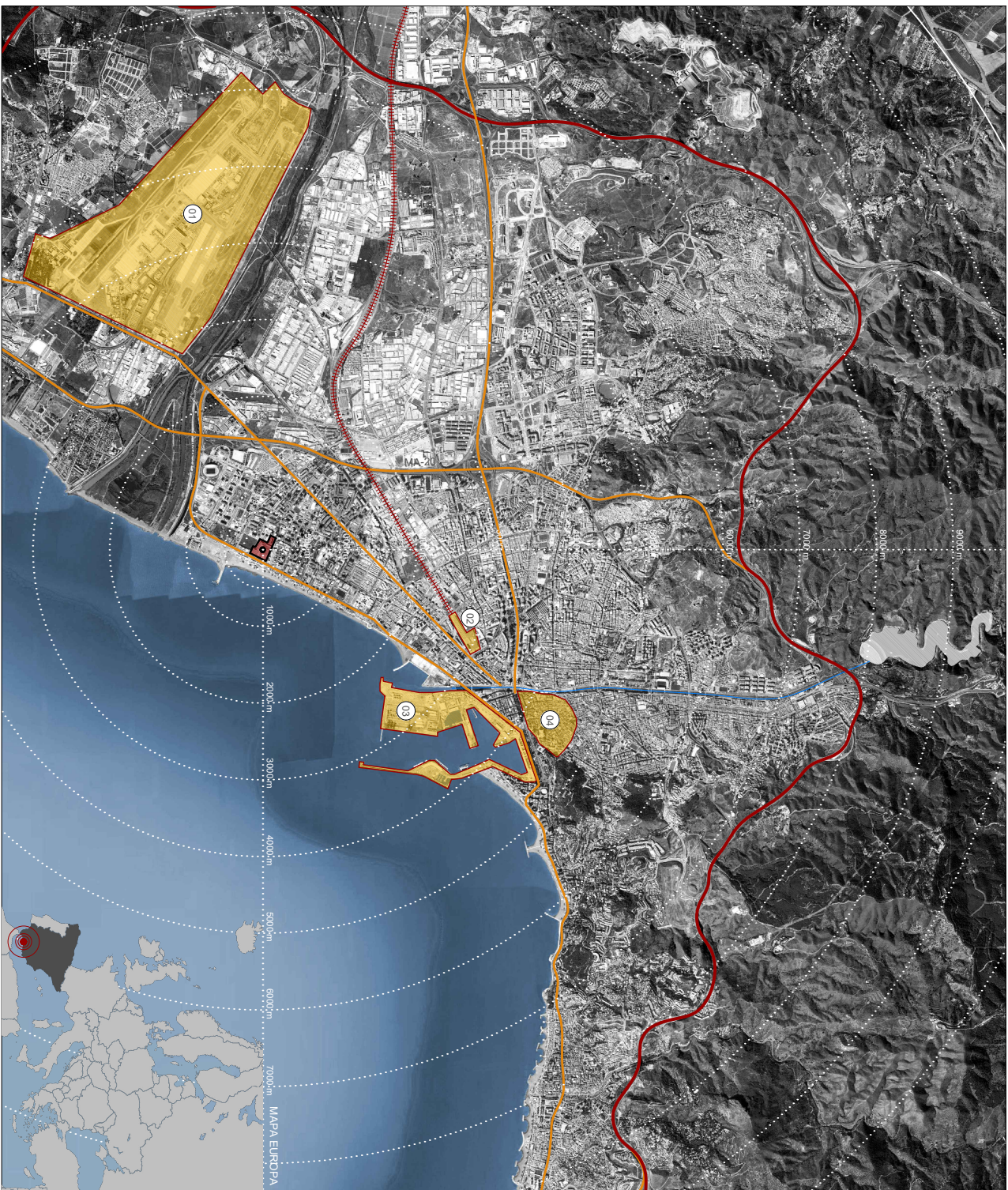
Firmado
electrónicamente por
MIGUEL PERALTA MUÑOZ
44590947L
Fecha: 2020.10.15
12:48:19 +02'00'

PERALTA
MUÑOZ
MIGUEL
ANDRES -
44590947L

Fdo.: Antonio Costa Lourido.
Miguel Peralta Muñoz.

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	8/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		





LEYENDA

- 01 Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol
- 02 Estación de AVE María Zambrano
- 03 Puerto de Málaga
- 04 Centro Histórico
- Autoría A7
- Vías secundarias
- Vía FC

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	9/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		

Comisión Gestora del Sector Nereo



EMPLAZAMIENTO 02

ESCALA 1/10.000



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	10/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		

LEYENDA

- 01 Sector A.R.U.E.SUNC-R-L.O.12
- 02 Diputación Provincial
- 03 Centro cultural "La Térmica"
- 04 Desembocadura del Guadalquivir

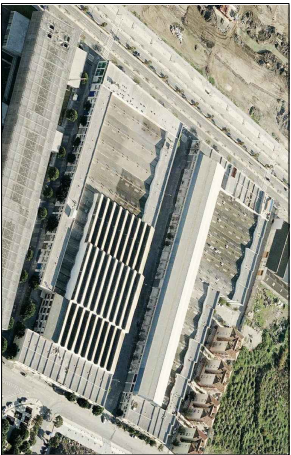
Septiembre 2020
Peralta Arquitectos



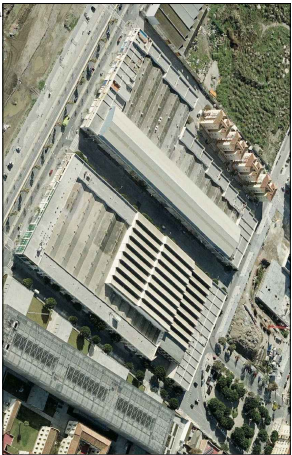
Vista aérea Sur



Vista aérea Oeste



Vista aérea Norte



Vista aérea Este



ESTADO ACTUAL 03
ESCALA 1/1.500

Ubicación y características

El Sector "Nereo" está situado en el litoral Oeste de la ciudad de Málaga, contiguo al edificio de la Diputación Provincial y al antiguo Colegio de la Misericordia.

Con una superficie de 55.074 m², está delimitado por la calle Camino de la Térmica al Noroeste, la calle Almonte al Noroeste, la calle Pacifico al Suroeste y las calles Ayamonte y Poillerno al Suroeste.

El Sector está ocupado prácticamente en su totalidad por naves industriales distribuidas en dos manzanas de similar superficie separadas entre sí por la Calle Nereo que discurre en dirección perpendicular al mar entre la calle Camino de la Térmica y la vía de servicio de calle Pacifico.

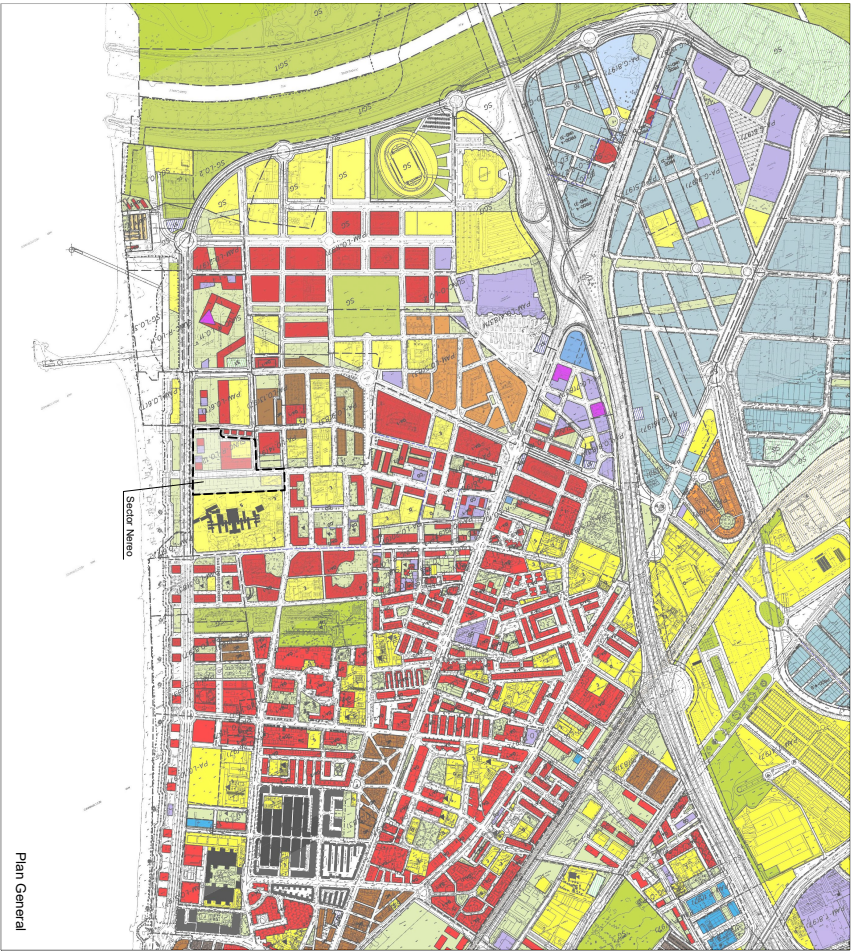
Presenta una fachada de 233 mts al mar Mediterráneo del cual solo lo separa la calle Pacifico y el paseo marítimo peatonal cuyo último tramo antes de la desembocadura del río Guadalquivir se encuentra actualmente en construcción.

Su entorno inmediato lo forman, por su lado oriental, el edificio de la Diputación y el Colegio de la Misericordia, hoy transformado en el Centro Cultural "La Térmica"; por el occidental, el sector Torre del Río y cuatro edificios de viviendas, construidos hacia 1985, que el PCOU plantea conservar excluyéndolos de los sectores de relleno interior previstos como son precisamente Torre del Río y el propio Nereo; finalmente, por el Norte, el sector da fachada a la calle Camino de la Térmica, prácticamente consolidada por edificaciones residenciales de 6/7 plantas de altura, organizadas en manzanas según una trama ortogonal más o menos regular.

PLANO CATASTRAL



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	11/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Determinaciones del Plan General

El Plan General de Málaga, delimita tres sectores de suelo urbano no consolidado entre la Diputación y el río Guadalhorce que, en conjunto y considerados en un sentido longitudinal paralelo a la costa, configuran el frente litoral de esta zona de la ciudad.

Tradicionalmente destinada a usos industriales, el PGOU plantea una radical transformación de la zona, cambiando los usos actuales por usos residenciales, terciarios y dotacionales acordes con su condición de frente marítimo de una serie de barrios de alta densidad de población articulados en torno a la carretera de Cádiz.

La apertura de la ciudad al mar en esta zona requiere una adaptación de la trama urbana existente, empezando por la creación de vías que conecten el eje carretera de Cádiz (Avda. Velázquez) con el eje litoral (C/Pacifico). En el Sector Nereo en particular se plantea dar continuidad a la Avda. Gregorio Diego Y, por tanto, suprimir la calle Almonte existente.

Establecidos estos dos ejes, longitudinal de conexión con el centro de la ciudad y transversal de conexión con la carretera de Cádiz, el PGOU propone unas tipologías distintas a las habituales de forma que los usos residenciales y terciarios se dispongan en torres de más de veinte plantas liberando así espacio para parques arbolados.

La mezcla de usos residenciales, comerciales y terciarios será un factor de dinamización y de nueva centralidad tanto en el sector Nereo como en los sectores situados al Oeste, Torre del Río y La Térmica.

Las condiciones concretas de ordenación se recogen en la ficha del Plan General correspondiente al SUNC-R-LO12 "Nereo".

AVANCE PLAN ESPECIAL "NEREO"

Comisión Gestora del Sector Nereo



DETERMINACIONES PGOU

ESTRUCTURAL		POR MEMORIZADA PRECEPTIVA						
Edificabilidad VPO (%)	Área de Reparo	Uso	Superficie (m ² s.)	Sup. con Aprov. (m ² s.)	Suelo público asociado (m ² s.)	In. Edificabilidad (m ² /m ² s.)	Aprov. Medio (UAM ² s.)	Densidad VU/Ha.
30.00	AR UE. SUNC-R-LO 12	Residencial	55.074.00	34.155.00	20.919.00	1.30	1.5340	81.00

ZONIFICACIÓN PROPIEDAD

Zona Verde Pública (m²s.)	Vialito (m²s.)	Edificable (m²s.)				Equip. Público (m²s.)	S. T. (m²s.)
		Libre	Residencial VPO	Habitado	Terciario Comercial		
22891.35	14187.53	1230.08	2487.57	1200.81	6970.80	6043.68	24.00



ORDENACIÓN GENERAL 04
ESCALA 1:2.500

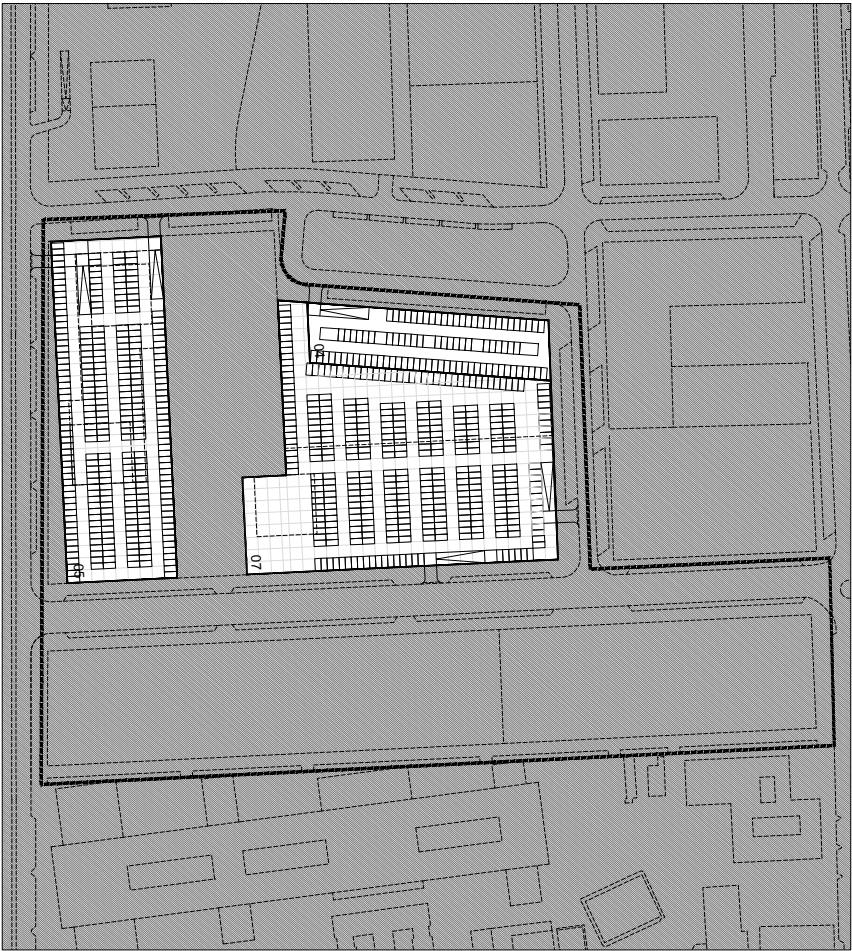


Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	12/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		

Septiembre 2020
Peralta Arquitectos



ORDENACIÓN PROPUESTA 05
ESCALA 1/2.000



PLANTA SOTANO

ZONA	USO	UBICACIÓN	SUP. CONSTR. m ² c.	SUP. m ² s.	Nº PLANTAS	Nº PLAZAS por planta	Nº PLAZAS totales	OBSERVACIONES
P01	Parking Residencial Protegido	(04) RP	4958	2479	2	90	216	156 plazas en sótano y 36 plazas en planta baja edifica. total: 192 plazas
P02	Parking Comercial Terciario	(07) CT	19953	9977	2	369	738	Planta baja edifica. total: 192 plazas
P03	Parking Residencial Libre	(05) RL	12873	6436	2	282	564	* parking compartido: total Libre Zona Verde y s
TOTAL			37784	18892			1.518	



ORDENACIÓN POR MENORZADA PROPUESTA

ZONA	TIPOLOGIA	ZONA/PARCELA	SUP. m² s.	TECHO EDIFIC. m² t.	SUP. total m² t.	Nº VIVIEND.	ALTURA Nº total	Nº PLANTAS Destinadas al uso	
	Residencial Libre	(01) Torre 1	*	13216		105	B-22	21 Plantas	Viviendas
		(02) Torre 2	*	13216	32582	105	B-22	21 Plantas	Viviendas
		(03) Torre 3	*	6150		90	B-22	10 Plantas	Apartamentos
	Residencial Protegido	(04) RP	2498	13964	13964	144	B-7	7 Plantas	Viviendas protegidas
	Residencial Hotelero	(03) Torre 3	*	6765	9167		B-22	11 Plantas	Hotel
		(05) Zocalo T3	1201	2402			B-1	2 Plantas	Hotel Comercial/ Oficina
	Comercial Terciario	(06) Zocalo T1-2	2893	4395	15883		B-1	2 Plantas	Comercial/ Oficina
		(07) Comercial	5208	11488			B-3	4 Plantas	Comercial especializado
	Equipamiento Publico	(08) EP	6044						
	Zona verde publica	(09) ZV	22891						
	Viarlo		14188						
	S.T.		24						
	TOTAL		55046	71.596	71.596	444			

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	13/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



E 1:250

Avenida Gregorio Diego

Camino de la térmica

Calle Polifemo

Calle Ayamonte

Vial de coexistencia

Nº PLAZAS APARCAMIENTO EN SUPERFICIE : 180

AVANCE PLAN ESPECIAL "NEREO"
Comisión Gestora del Sector Nereo

Comisión Gestora del Sector Nereca

Septiembre 2020
Peralta Arquitectos

Peralta Arquitectos

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	14/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



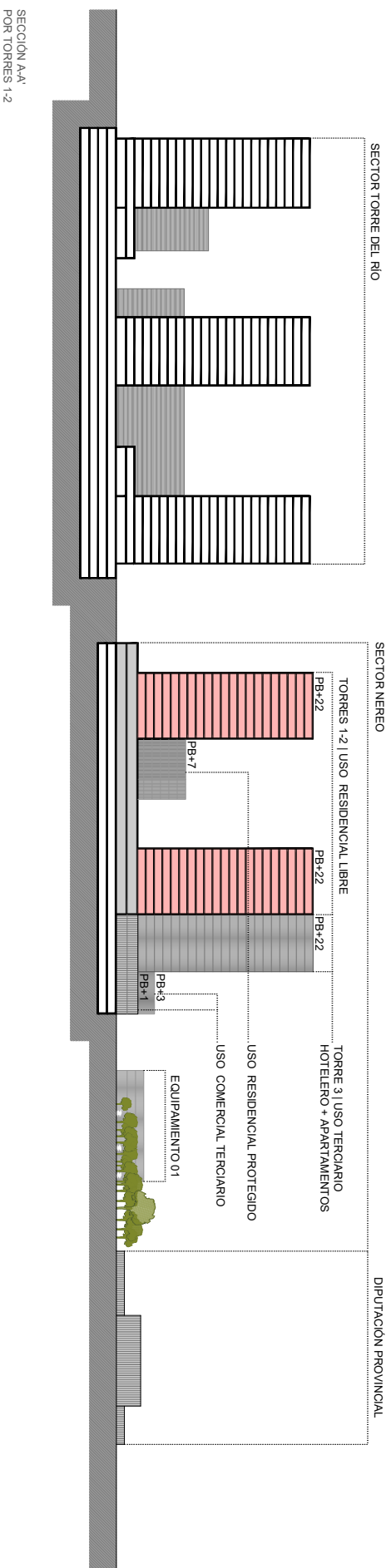
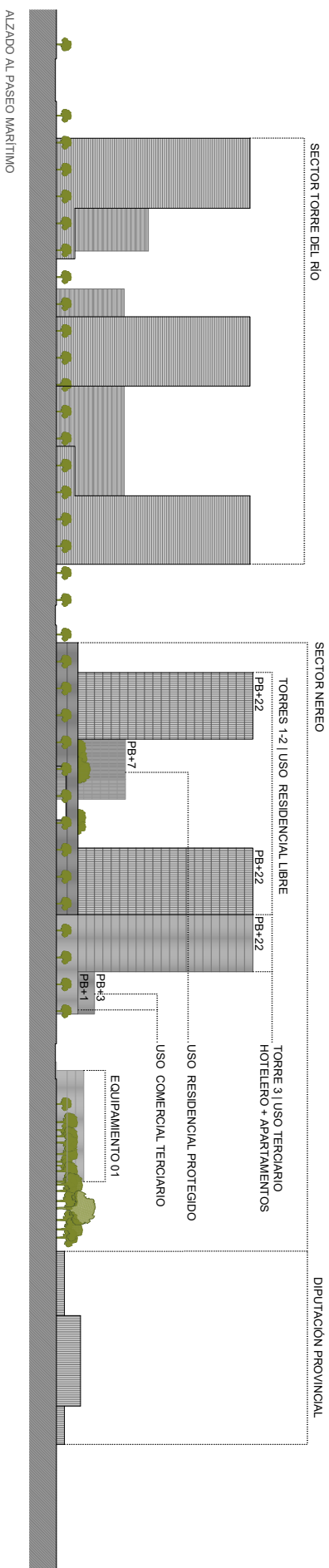
Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	15/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		





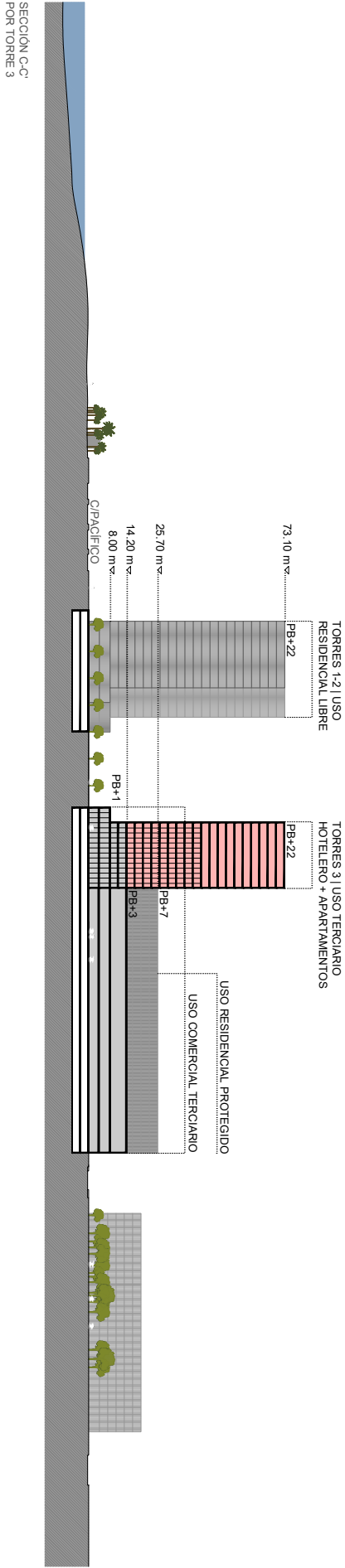
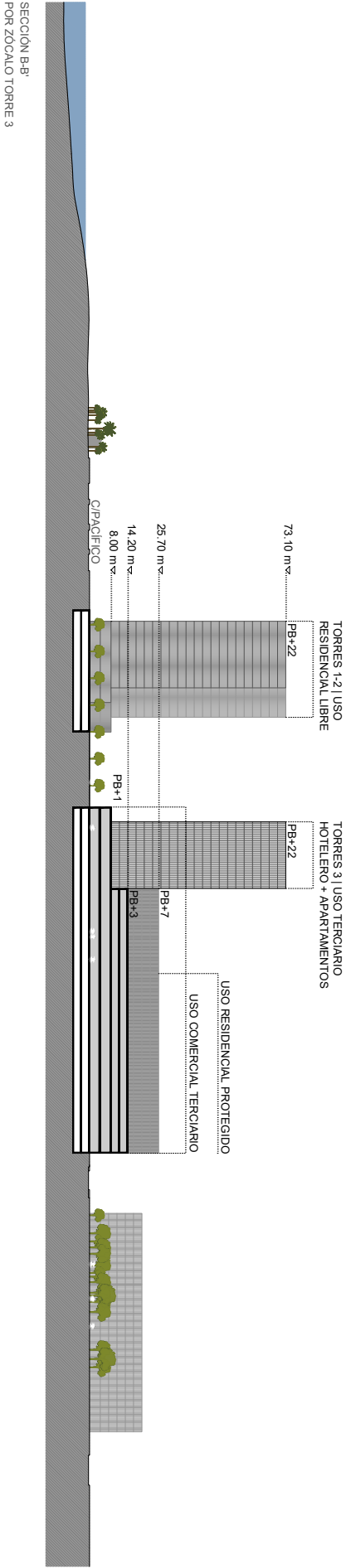
Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	16/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		





- LEYENDA SECCION
- RESIDENCIAL LIBRE
 - RESIDENCIAL HOTELERO
 - COMERCIAL TERCARIO

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	17/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



LEYENDA SECCIÓN

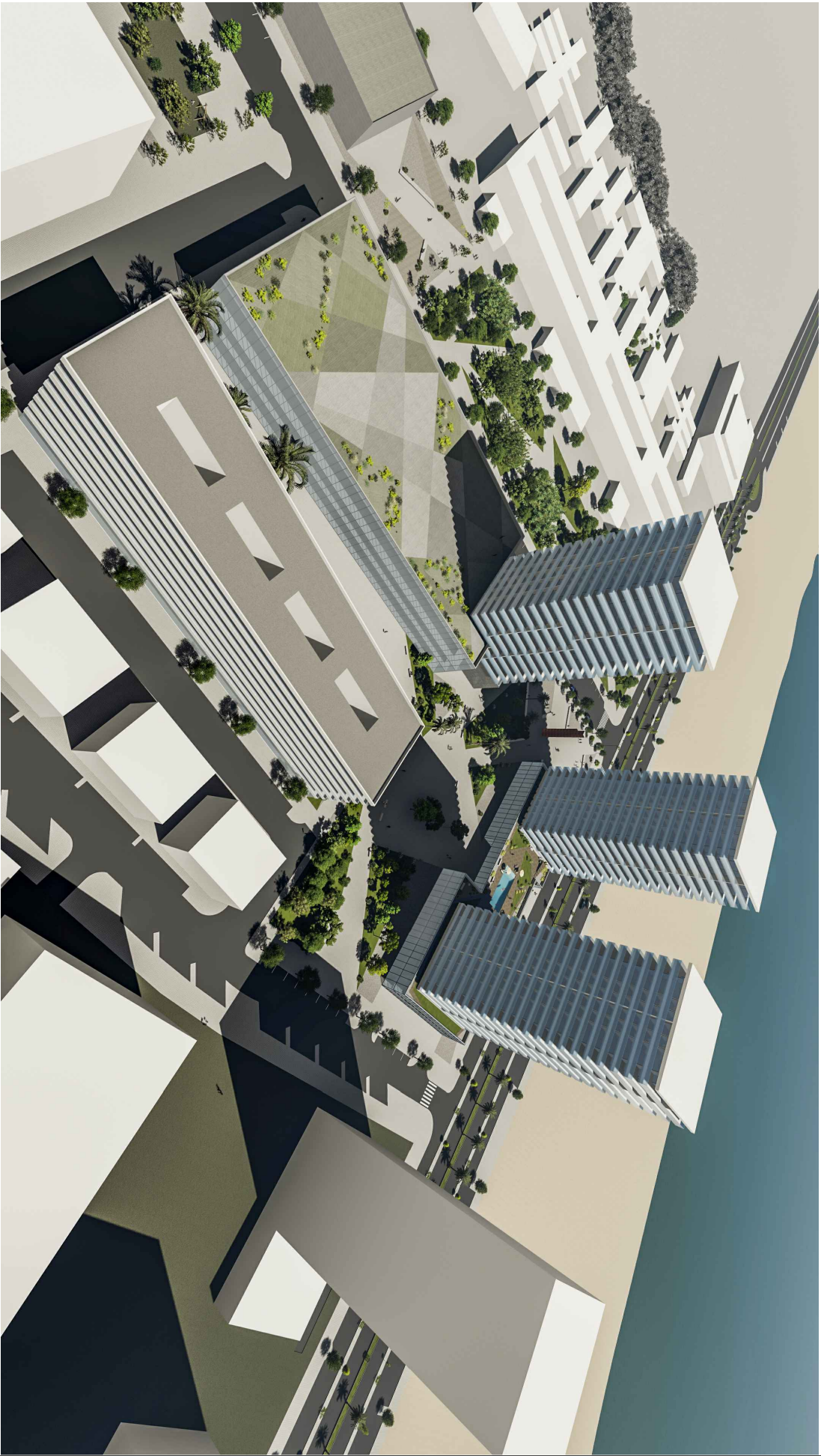
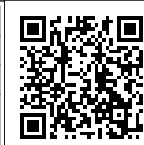
	RESIDENCIAL LIBRE
	RESIDENCIAL HOTELERO
	COMERCIAL TERCIARIO

Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	18/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		

VISTA GENERAL DESDE CALLE PACÍFICO 1



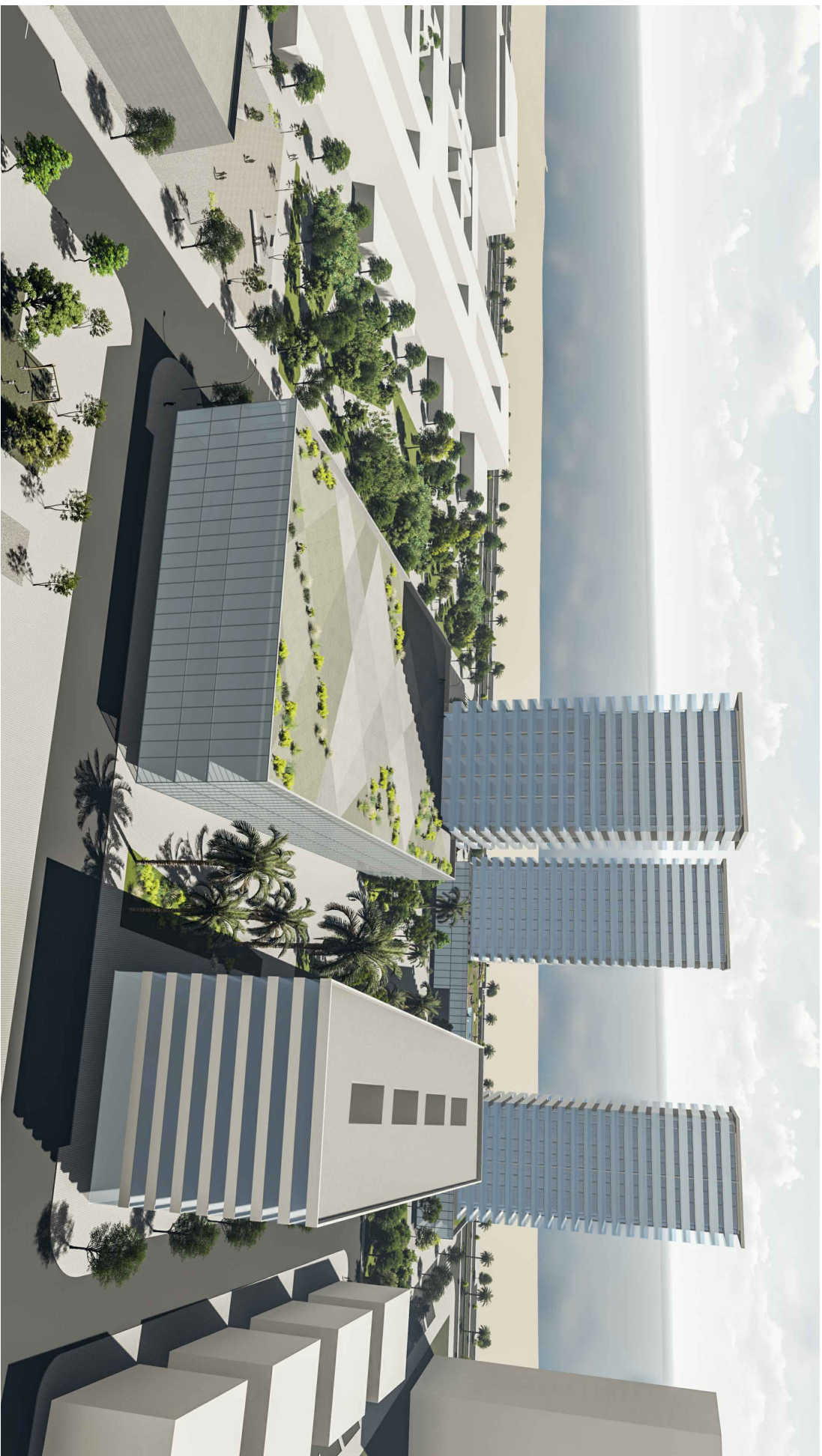
Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	19/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	20/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



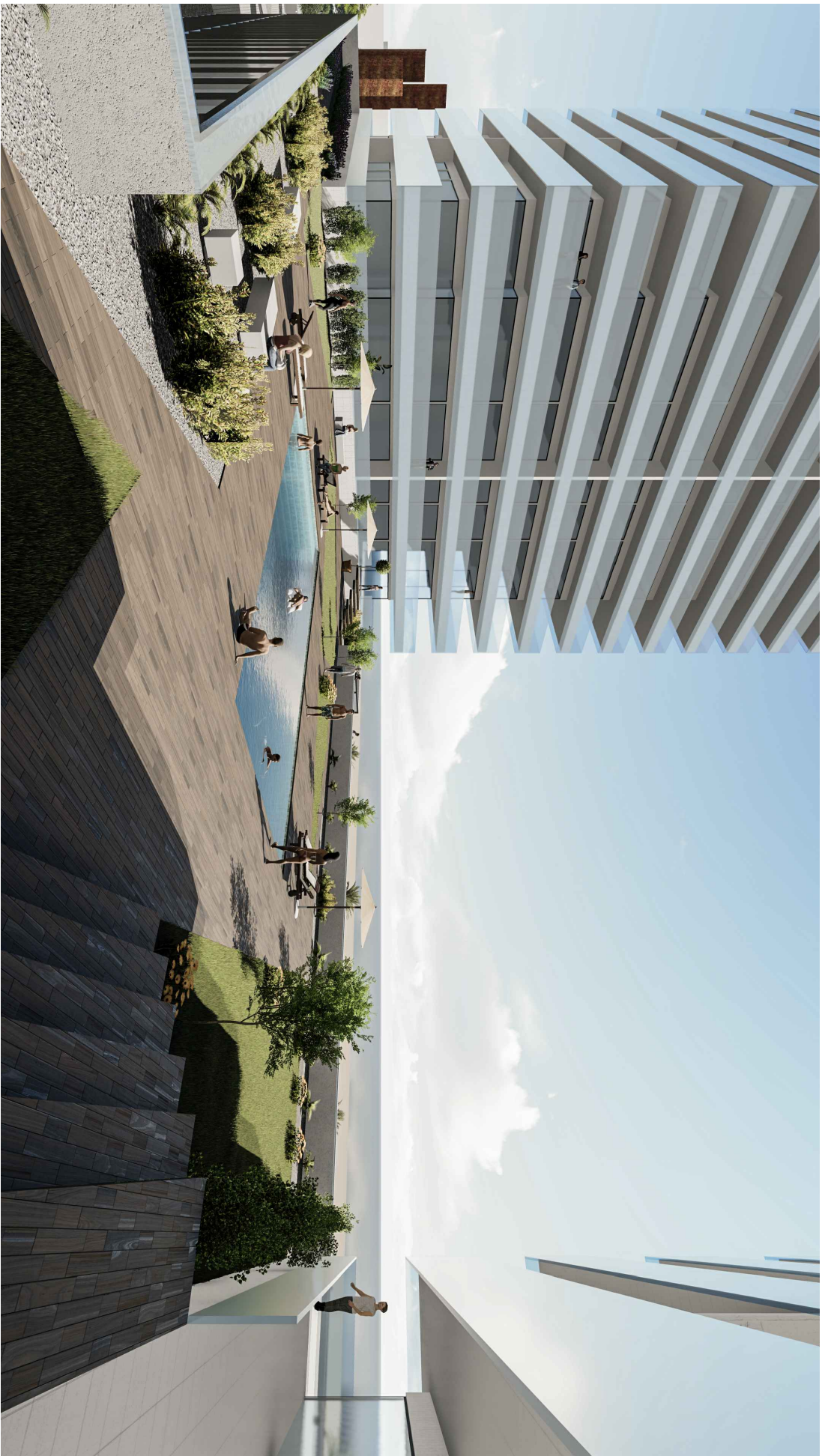
Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Firmado Por	Página	
José Carlos Lanzat Díaz	21/27	
Observaciones		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	22/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Firmado Por	Página	
José Carlos Lanzat Díaz	23/27	
Observaciones		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones			Página	24/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==			

VISTA DETALLE ACCESO TORRE HOTELERA 17



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	25/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Código Seguro De Verificación	gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José Carlos Lanzat Díaz	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Observaciones		Página	26/27
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvXBnwEK4pUsTb3wTIw==		



Código Seguro De Verificación	Estado	Fecha y hora
gwabvxBnwEK4pUsTb3wTIw==	Firmado	03/11/2021 10:05:37
Firmado Por	Página	
José Carlos Lanzat Díaz	27/27	
Observaciones		
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/gwabvxBnwEK4pUsTb3wTIw==	