



ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Ref.: I—AVANCE PERI_SUNC-R-LO.12_Infraestructuras_PL 15/18_i3

Expediente: PL 15/18 AVANCE PERI SUNC-R-LO.12 "Nereo"
Solicitante: Servicio de Planificación Territorial y Urbanística
Interesado: Comisión Gestora del Sector Nereo
Representante: Miguel Andrés Peralta Muñoz
Situación: SUNC-R-LO.12 Nereo
Junta Municipal de Distrito: Nº 7. Carretera de Cádiz
Asunto: Informe Técnico

1. ANTECEDENTES

Con fecha 20/10/2020 y número 564.245 de Registro General de entrada de esta GMU, es presentada nueva documentación relativa al Avance del PERI del sector SUNC-R-LO.12, para dar respuesta a lo requerido por este Departamento e incorporar las correcciones derivadas de los Informes emitidos por el Servicio de Planificación Territorial y Urbanística con fecha 4/10/2019 y por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras, con fecha 20/11/2019. Se solicita por parte del Promotor que, habiéndose considerado subsanadas las observaciones mencionadas en sendos Informes, pueda continuarse con la tramitación que corresponda.

2. ANALISIS DE LA DOCUMENTACIÓN

La documentación técnica aportada por el Promotor tiene similar contenido y amplitud que la entregada con anterioridad, eliminándose dos Anexos, en los que se recogían las justificaciones realizadas por el equipo redactor a los requerimientos de informes municipales previos (informes de fechas 15/10/2018 y 30/11/2018) e incorporándose nuevos planos de ordenación viaria y secciones.

3. INFORME

En relación a lo requerido en el Informe de fecha 4/10/2019 y como resultado de la revisión efectuada sobre esta nueva documentación, se realizan las siguientes valoraciones:

- i. Conforme a lo solicitado, ha sido aportado plano 06 "Ordenación", a escala 1/1.000, con propuesta de las secciones transversales, para poder valorar los parámetros geométricos más relevantes de la configuración viaria. La Memoria del Avance recoge que 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 y que el PERI recogerá la sección definitiva y la previsión de accesos a los aparcamientos bajo rasante de los edificios, reubicación de paradas de transporte público y posibles actuaciones necesarias para la reordenación del tráfico.

Durante la tramitación del PERI, las secciones viarias deberán ser adaptadas para ajustarse a lo establecido en la normativa del PGOU. En particular, las dimensiones mínimas de las aceras que en este Avance se recogen con carácter indicativo, cumplirán con lo estipulado en el Título VIII de la Memoria Propositiva, Capítulo Cuarto, Artículo 4.4, apartado b). Al respecto:

- a. La sección viaria de calle Polifemo deberá ser ajustada para ampliar las dimensiones de la acera que da servicio a la edificación residencial (VPO). Se propone sustituir la banda de aparcamiento en batería por estacionamientos en línea.
- b. La dimensión del acerado de calle Ayamonte deberá ser ampliada, teniendo en cuenta que una de las torres residenciales de 23 plantas da fachada a dicho vial, ubicación en la que la



Código Seguro De Verificación	uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/02/2021 11:47:10
	María Amparo García Cruz	Firmado	17/02/2021 12:59:13
Observaciones		Página	1/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==		





disponibilidad de espacio para el tránsito peatonal es menor, dada la variabilidad de la sección grafiada.

- c. La sección de la Avenida Gregorio Diego en el tramo comprendido entre Camino de la Térmica y la calle Canillas de Aceituno podría mantener la banda de aparcamiento en batería junto a la zona verde recientemente construida, contigua a la glorieta de las Pirámides, con su actual configuración.
- II. Según fue requerido, la superficie correspondiente al vial de coexistencia, que permite la entrada a los aparcamientos de la Diputación y al Colegio Vicente Alexandre, ha sido detraída de la superficie calificada como zona verde, incorporándose al cómputo de superficies destinadas a viario.
- III. A nivel orientativo se ha indicado una posible ubicación de rampas de acceso a aparcamientos bajo rasante, estableciéndose la obligación de que dichas rampas deberán ejecutarse íntegramente a través de las edificaciones, tal y como fue solicitado.

Durante la tramitación del PERI y una vez concretada definitivamente la propuesta de ordenación urbana, se valorará la configuración de accesos para garantizar la mínima afección al espacio público, de forma que éstos no interfieran negativamente con puntos de afluencia de peatones, intersecciones, cruces de calzada, paradas de transporte público ni con el tráfico de las vías o sus sentidos de circulación.

- IV. En respuesta a lo solicitado en anterior Informe y conforme a la propuesta de ordenación realizada, se ha justificado la dotación de aparcamientos en viario público y se ha realizado un primer avance de su posible implantación y características, para poder comprobar su viabilidad en relación al cumplimiento de los estándares urbanísticos legalmente exigibles.

Se ha justificado la necesidad de disponer entre 358 y 716 plazas públicas en el ámbito del Plan Especial, habiéndose podido materializar un total de 183 con la disposición propuesta en la ordenación viaria prevista.

El documento advierte que dicha dotación disponible será alterada al establecerse las reservas obligadas para contenedores de residuos, pasos de peatones, así como accesos previstos y accesos ya existentes que resultase necesario mantener. Asimismo, se recoge la obligación de que las plazas de dotación pública que no puedan disponerse en superficie, anexas a la red viaria, sean puestas a disposición en aparcamiento público subterráneo, a determinar durante la tramitación del planeamiento.

- V. Respecto a la utilización de la figura del complejo inmobiliario, fue requerida su justificación en cumplimiento de la dotación de aparcamiento privado, para edificios en altura con huella reducida. En este sentido, el Avance indica que 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 su utilización.

No obstante, debe advertirse que deberán compatibilizarse tales determinaciones con la necesidad de disponer las plazas de dotación pública que no puedan ser ubicadas en la red viaria, en aparcamiento



EN 0049:2020

Código Seguro De Verificación	uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/02/2021 11:47:10
	María Amparo García Cruz	Firmado	17/02/2021 12:59:13
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==		





subterráneo, considerándose que la solución más viable, desde el punto de vista de la gestión, es la creación de complejos inmobiliarios independientes para cada parcela, según ya fue informado.

- VI. El Avance recoge el compromiso de que en el documento del Plan Especial se recogerán las características fundamentales de las redes de servicios, incluyendo los aspectos básicos de diseño y dimensionamiento, según lo estipulado en la Normativa del PGOU. Asimismo, se ha establecido la obligación de incluir puntos de conexión y esquema de redes, conforme a la información facilitada por las Compañías Suministradoras. Se ha realizado una reserva de espacio, con ubicación meramente indicativa, para implantación de posibles sistemas técnicos.
- VII. Se han incorporado las consideraciones solicitadas sobre la posible implantación de una gran superficie minorista, en cuyo caso deberá ser calificada expresamente y seguirse el procedimiento exigido por la Ley de Comercio Interior de Andalucía, que incluirá la valoración de su posible impacto sobre la red viaria, tráfico previsto, accesibilidad en transporte público y privado y disponibilidad de aparcamientos, aspectos a analizar en el correspondiente Estudio de Movilidad.
- VIII. Se ha incluido en la Memoria del Avance un apartado específico que recoge como principales afecciones sectoriales del desarrollo urbanístico las relativas a: Costas, Carreteras y Servidumbres Aeronáuticas. Se manifiesta el compromiso de que el PERI cumplirá las determinaciones de los informes preceptivos correspondientes.
- IX. Según fue requerido, el documento 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. Asimismo, se recoge el compromiso de asumir en concepto de “cargas complementarias”, las correspondientes al Plan Especial de Infraestructuras y Servicios, según su aprovechamiento.

En relación a los requerimientos a los que el Plan Especial deberá dar respuesta durante su tramitación, se reitera lo ya informado con carácter previo:

- 1) El PERI deberá ajustar su superficie y límites, ejes viarios, alineaciones y espacios calificados, conforme a la realidad topográfica y urbanística, sobre levantamiento a escala adecuada.
- 2) Deberán determinarse con claridad las actuaciones de urbanización dentro y fuera del sector.
- 3) Se realizarán los correspondientes análisis de tráfico, movilidad y reordenación de accesos.
- 4) Será garantizada la dotación de aparcamiento público y su distribución en red viaria. En caso de no ser posible materializar el total de plazas públicas en superficie, éstas deberán ser compensadas en aparcamiento subterráneo, con la mínima afección a zonas verdes y espacios públicos.
- 5) Se justificarán las dotaciones correspondientes a servicios urbanísticos y las alternativas de suministro, esquema de redes y puntos de conexión, así como suficiencia de las infraestructuras en el ámbito del sector para prestación de los mismos.
- 6) Se incorporarán las oportunas justificaciones para cumplimiento de la normativa sectorial, entre otras:



ES 0049/2020

Código Seguro De Verificación	uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/02/2021 11:47:10
	María Amparo García Cruz	Firmado	17/02/2021 12:59:13
Observaciones		Página	3/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==		





- a. El ámbito de la actuación se encuentra afectado por deslinde de DPMT, conforme al expediente DES01/08/29/0006-DES10/01, aprobado por OM de 5/02/2018
 - b. El sector es colindante con la MA-22, carretera de acceso al Puerto de Málaga, de interés general del Estado. A lo largo de todo el tramo colindante con la MA-22, la línea límite de edificación se ajustará a la aprobada en el "Estudio de Delimitación de Tramo Urbano y Establecimiento de línea límite de edificación en la MA-22 entre la glorieta del Estadio de Atletismo (P.K.0+840) y la glorieta de Antonio Molina (P.K. 4+350)" con aprobación provisional de fecha 22 de junio de 2020 (ref. FR/aa.MA-AU-03.-20.1) por parte de la Dirección Gral. de Carreteras.
 - c. El sector está sujeto a las Servidumbres Aeronáuticas ya establecidas o que se establezcan en disposiciones referentes a emisiones radioeléctricas, área de maniobra y al espacio aéreo de aproximación. Con fecha 28 de septiembre de 2020 tuvo lugar la publicación en el BOE (n. 257), del Anuncio de la Dirección General de Aviación Civil, por el que se sometió a información pública el Proyecto de Real Decreto por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Málaga-Costa del Sol. Su modificación o confirmación comportará el establecimiento de prohibiciones o limitaciones sobre las actividades y usos del suelo que se encuentren afectados, por lo que el PERI, deberá incorporar a lo largo de su tramitación las limitaciones que las nuevas servidumbres impongan.
- 7) Una vez se disponga de las valoraciones necesarias será preceptiva la redacción de Estudio Económico-Financiero y de viabilidad del sector, así como Informe de Sostenibilidad Económica de la actuación.

4. CONCLUSIONES

Este Avance constituye un documento preparatorio para valorar las necesidades y conveniencia del Plan Especial, sin un carácter vinculante, considerándose que el documento ha dado respuesta a lo requerido y que recoge los aspectos básicos relacionados con la ordenación viaria y las infraestructuras, debiendo ser completado su contenido y alcance durante la tramitación del mismo y previamente a su Aprobación Inicial en todas las cuestiones señaladas.

5. PROPUESTA

Se propone dar traslado de este Informe al Servicio de Planificación Territorial y Urbanística, para su conocimiento y a los efectos oportunos.

Málaga, a la fecha de la firma electrónica

La Ingeniero municipal
Fdo: M^a Amparo García Cruz

La Jefa del Servicio de Urbanización e Infraestructuras
Fdo.: Silvana Molina Rico



SERVICIO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA

Código Seguro De Verificación	uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Silvana María Molina Rico	Firmado	18/02/2021 11:47:10
	María Amparo García Cruz	Firmado	17/02/2021 12:59:13
Observaciones		Página	4/4
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/uoQ7Jx9sHab9PFxIbMiyHQ==		

