



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

Ref: I-AVANCE PERI_SUNC-R-LO.12 Nereo_ai3_PL 15-18 (cld)

ESPACIO PARA EL SELLO DE REGISTRO:

Expediente: PL 15/18. AVANCE PERI
Interesado: Comisión Gestora del Sector Nereo
Representante: Miguel Andrés Peralta Muñoz
Situación: SUNC-R-LO.12 Nereo
Ref. Catastral: 0020201UF602S0001LG
Junta Mpal. Distrito nº 7 Carretera de Cádiz
Asunto: Informe técnico

ANTECEDENTES.

- Con fecha **5/03/2018** se presenta solicitud para la tramitación del Avance Plan Especial de Reforma Interior del Suelo Urbano no consolidado SUNC-R-LO.12 “Nereo”, acompañándose documento técnico suscrito por Peralta Arquitectos, fechado en diciembre de 2017. Con fecha **15/10/2018** y **30/11/2018** se emiten sendos informes en este Departamento, del Servicio de Urbanización e Infraestructuras y del Servicio de Planificación Territorial y Urbanística respectivamente, requiriendo ambos que se aporte nueva documentación que incorpore las mejoras que se consideran necesarias para poder continuar la tramitación del expediente.
- Con fecha **3/07/2019** se presenta nuevo documento modificado del anterior sobre el que se vuelven a emitir sendos informes del Servicio de Urbanización e infraestructuras (de fecha **20/10/2019**) y de este Servicio de Planificación Territorial y Urbanística (de fecha **4/10/2019**) requiriendo nuevamente introducir nuevos cambios y mejoras sobre algunos aspectos que aún no se consideran convenientemente subsanados.
- Con fecha **20/10/2020** y número 564.245 del registro general de entrada de esta Gerencia se presenta nuevo documento modificado, fechado a septiembre 2020. Con fecha **18/02/2021** se emite nuevo informe por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de este Departamento.

INFORME.

1 Documentación

La nueva documentación, que sustituye la anterior, se presenta en soporte papel y digital (formato PDF y DWG) e incluye nuevos contenidos que serán evaluados a continuación. La **Memoria** incorpora nuevos contenidos en sus diversos apartados en relación a los asuntos y justificaciones requeridas. Se incluye un nuevo apartado de *Objetivos, criterios de ordenación. Alternativas* y se completa el apartado de propuesta desarrollando con más detalle los distintos elementos de la misma (Red viaria, Edificación residencial, viviendas de protección, usos comerciales y terciarios, espacios libres públicos, equipamientos, aparcamientos e infraestructuras urbanas) así como descripción de las afecciones principales que afectan al sector. En relación a la **documentación gráfica** se incluye un nuevo Plano de Ordenación nº 06 a escala 1/1000, donde se acota la distancia entre Torres y las secciones esquemáticas a escala 1/250 de los viarios reflejados en planta.



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	1/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			





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

2. Análisis de la documentación

En los informes emitidos con anterioridad por este Departamento, se requirieron una serie de mejoras de documentación necesarias para poder llevar a aprobación este Avance de Plan Especial de Reforma Interior. Este nuevo informe se considera continuación de las evaluaciones realizadas en los informes anteriores, centrándose en los últimos cambios realizados. .

Informe del Servicio de Planificación de fecha 4/10/2019

A continuación se expresa lo requerido en dicho informe y la valoración en relación a los cambios realizados en el documento presentado con fecha 20/10/2020:

- a) *La documentación debe justificar que las dotaciones propuestas son iguales o superiores a las de la ficha del PGOU y que las edificabilidades asignadas a cada uno de los edificios son coherentes, por lo que debería aportarse plano a escala adecuada acotado (en nuestro PGOU se dice que mínimo 1:1.000).*

Valoración. Respecto a lo previsto en la Ficha del PGOU, se observa lo siguiente en relación a la propuesta del Avance:

	PGOU	AVANCE PERI	
Superficie del ámbito	55.074,00 m ²	55.074,00 m ²²	cumple
Índice edificabilidad	1,30 m ² t/m ² s	1,30 m ² t/m ² s	cumple
Techo edificable máx.....	71.596 m ² t	71.596 m ² t	cumple
Ordenanza	Ord. Abierta (OA-2)	Ord. Abierta (OA-2)	cumple
Uso.	Residencial	Residencial	cumple
Altura máxima .	PB+27 / PB+7	PB+22 / PB+7 / PB+3	cumple
Nº máximo viviendas	446	444	cumple
Cesión ZV.	24.000 m ²	22.920 m ² (1)	menor (1)
Cesión EQ	7.000	6.044 (1)	menor (1)
Cesión viarios		14.188 (1)	
Residencial libre	30.167	32.582	cumple
Residencial protegido	12.928	13.964 (2)	cumple(2)
Serv.terciarios/Productivos	28.500	25.050 (3)	cumple (3)

(1) cumple art. 17 de LOUA, pero inferior a la superficie indicativa fijada por el PGOU.

(2) cumple el 30% de techo residencial 46.546)

(3) Incluye como uso hotelero 9.167 m². Resto comercial y oficinas. Uso terciario superior al 25% del techo total establecido en la ficha.

Se ha calificado como viario rodado un nuevo vial de coexistencia que permite el acceso a los aparcamientos de la nueva Diputación Provincial, coherente con lo demandado por este Departamento. Ello produce una disminución de superficie en la superficie total de dotaciones de espacios libres públicos (unos 1.590 m²) que afecta al parámetro fijado en la ordenación indicativa de la ficha del PGOU que establece una proporción de 71,93m² de suelo por cada 100 m²t residencial, siendo ahora de 67,20 m²/100m²t residencial. Se considera justificado de acuerdo a lo previsto en el art. 2.3.6.2 de la normativa del PGOU y al no plantearse este parámetro como vinculante y al ser, en todo caso muy superior al mínimo fijado en el art. 17 de la LOUA (entre 30 y 55 m²/100 m²t residencial). Sin embargo se ha de considerar que en el trámite de Plan Especial se procurará cumplir este parámetro contemplando la reducción del



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	2/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			





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

ancho del vial de coexistencia (de 5 a 4 m) y de la ocupación del suelo previsto para uso comercial.

De otra parte, significar que en relación al porcentaje máximo admitido de usos residenciales y terciarios, se cumplen la proporción mínima del 25% del techo total previsto en la ficha del PGOU.

- b) *Interesa que se acote en ese plano debidamente el perímetro de las torres o su área de movimiento y la distancia mínima entre ellas. Posibilidad de vuelos, etc.*

Valoración: El nuevo plano de ordenación nº 06 a escala 1:1000 incluye algunas acotaciones básicas como las distancias entre torres y huellas de ocupación de los usos lucrativos, con lo que se considera subsanado este requerimiento.

- c) *Los aparcamientos públicos deberían cuantificarse al efecto de la justificación de lo previsto en el art 17 de la LOUA.*

Valoración: El apartado 5.7 incluido en la nueva memoria y relativo a los aparcamientos, donde se desarrolla esta cuestión, determina que será necesario un aparcamiento público bajo rasante de entre 358 a 716 plazas para cumplir el estándar mínimo de 0,5 a 1 plaza por cada 100 m2 de techo edificable del art. 17 de la LOUA, que deberá definirse en el futuro PERI. Dicha superficie deberá ubicarse preferentemente bajo el equipamiento público, o de ser necesario, bajo la zona verde limitada por el uso comercial y residencial protegido, que puede tener la vocación de plaza pública. En ningún caso en el resto de zonas verdes que deberán ser arboladas sin limitación por ocupación del subsuelo.

- d) *Respecto al vial de coexistencia planteado en el lindero con el edificio de la Diputación para permitir el acceso de vehículos, debe detraerse esta superficie del cómputo de zona verde y del equipamiento público, calificándose como viario peatonal de coexistencia con acceso de vehículos.*

Valoración: La nueva ordenación incluye un vial de coexistencia peatonal y rodada de 5 metros de anchura con lo que se considera subsanado este requerimiento.

- e) *En el caso de implantación de una gran Superficie Comercial Minorista como parece que se plantea, tendrá que incluirse en el PERI dicha calificación pormenorizada y plantear en el documento el procedimiento que se exige por la Ley de Comercio, planteando en su caso la necesidad de realizar un Estudio de Movilidad.*

Valoración: El apartado 5.4 de la memoria, que desarrolla la cuestión, justifica que el edificio alineado a la Avenida Gregorio Diego estará destinado a uso comercial y terciario, pudiendo destinarse a uso exclusivamente comercial en el futuro PERI, debiendo seguir el procedimiento exigido por la Ley del Comercio, cuya advertencia se considera subsana lo requerido.

- f) *Asimismo deberá incluirse un apartado específico en el que se justifique la ordenación propuesta en relación con la planteada por el Plan General, que permita testimoniar las distintas alternativas que se han sopesado para conformar una composición de tres torres en vez de las dos planteadas por el Plan General,*



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	3/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			





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

justificando su idoneidad también en relación al conjunto de sectores (Torre del Río y Térmica) que conforma la propuesta singular y específica descrita en el apartado 3.4 de la memoria propositiva del PGOU-2011 denominada “ La Fachada Litoral de Poniente”.

Valoración: En la redacción de los apartados 3º “Determinaciones del Plan General” y el apartado 4 “Objetivos y criterios. Alternativas” y 5.2 “Edificación Residencial “desarrolla esta cuestión. El apartado 4º describe tres alternativas de ordenación que se han valorado y justifica la propuesta como mejor opción, estimándose adecuada dicha valoración y considerándose justificado este requerimiento.

g) En relación a esta última cuestión, deberá estudiarse el zócalo con más profundidad, con el propósito de que en el aspecto formal y volumétrico se asemeje a la propuesta aprobada en el ámbito de Torre del Río.

Valoración: No se plantea diferencias en relación al zócalo respecto el documento anterior. Aunque la memoria descriptiva del PGOU habla de un **basamento común** “mediante una galería comercial”, se plantea un zócalo continuo que se utiliza como destino de zonas comunitarias en cubierta (piscina) y con paso inferior en planta baja de 40 metros de ancho (distancia entre torres) El PERI deberá desarrollar esta cuestión y a semejanza con el Plan Parcial de Torre del Río el zócalo estará alineado a la vertical de la torre en los extremos.

h) Incorporar asimismo las cuestiones que, en su caso, plantee el informe del Servicio de Urbanización.

Informe emitido por el Servicio de Urbanización e Infraestructuras de fecha 18/02/2021

El servicio de Urbanización e Infraestructuras ha emitido informe en el que se concluye que el documento ha dado respuesta a lo requerido y que recoge los aspectos básicos relacionados con la ordenación viaria y las infraestructuras. Observa sin embargo que para la redacción del PERI y previo a su aprobación inicial, deberá incluirse todas aquellas cuestiones que se ponen de manifiesto detalladamente en dicho informe.

3. Valoración determinaciones del documento de AVANCE

La propuesta de ordenación de este Avance desarrolla los criterios y directrices señaladas en la ficha de desarrollo del PGOU-2011, considerándose que:

- Permite una buena implantación de usos (residencial, terciario y dotacional), incrementando las superficies de áreas libres y esparcimiento en una zona consolidada por edificaciones industriales, y mejorando-readaptando la trama urbana a las condiciones del entorno y singularidad del frente marítimo, siguiendo el esquema previsto en el PGOU.
- Propone la continuidad del viario de la avenida Gregorio Diego hasta el paseo marítimo, y espacios libres y dotacionales junto al frente de parcela donde se ubica el nuevo edificio de la Diputación Provincial.
- Plantea la ordenación volumétrica con edificaciones de PB+22 en su fachada al mar integrándolos en parques estanciales concebidos con recorridos peatonales transversales y paralelos al paseo marítimo.



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	4/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			





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

- En relación a las alturas excepcionales previstas en la ficha de PB+27, el Avance plantea tres torres en vez de dos, justificadas por la reducción de servidumbres aeronáuticas. Las alturas máximas se reducen igualando la altura de PB+22 a las que se construyen en el sector colindante de Torre del Río, coherente con la propuesta de nueva centralidad de fachada marítima prevista en el PGOU. Dos de las torres, de uso residencial, siguen la pauta del eje inclinado y distancia (40 metros) de las tres torres del sector de Torre del Río, mientras que la tercera, dedicada a usos terciarios, retranquea su ubicación enmarcando la perspectiva del espacio público interior arbolado proyectado tras la primera línea de fachada.
- El Plan Especial cumple con la proporción mínima del 25 % entre uso residencial y terciario, y con el 30 % de la edificabilidad residencial del ámbito se destine a viviendas protegidas.
- La documentación incluye diversas infografías que define el modelo y características de la ordenación de espacios públicos y volúmenes de edificación, complementando la propuesta conceptual descrita en la memoria propositiva del PGOU en su definición morfológica del frente marítimo (... *retomando la idea de bloques con vistas a la costa, pero integrándolos en parques estanciales, de espacio más recogido concebidos como recorridos urbanos*).

CONCLUSIONES

- 1ª. La ordenación pormenorizada del ámbito cumple, con carácter general, con los criterios de ordenación descritos en la memoria propositiva del PGOU y en los objetivos, criterios y directrices vinculantes para su desarrollo definido en la ficha urbanística.
- 2ª. Significar la particular relación que la ficha de desarrollo del PGOU-2011 establece para el desarrollo de este Plan Especial con las determinaciones del sector colindante (Criterios, objetivos y previsiones contenidas en el punto 3.4 “*La fachada Litoral de Poniente*” de la memoria propositiva del PGOU) vínculos de ordenación con un sector que hoy está en curso de ejecución de la urbanización y edificación. Teniendo en cuenta estos condicionantes podemos observar que la propuesta de ordenación contenida en este Avance es coherente con los elementos del eje de alineación desviado de la fachada litoral, la galería comercial que permita el tránsito transversal hacia el parque interior, continuidad del verde entre ambos sectores, frente de fachada de igual altura máxima y similar distancia entre torres, etc...
- 3ª. Incluye algunas variaciones de la ordenación grafiada orientativa incluida en los planos de Calificación, Usos y Sistemas del PGOU que en principio se consideran aceptables y coherentes con la ordenación fijada en el sector colindante que se encuentra en ejecución (PPO Torre del Río), en relación a lo referido a la fachada marítima y ordenación de los espacios libres públicos. Sin embargo debe observarse que en el trámite del PERI deberá incluirse alternativa en relación a la propuesta de la tercera torre, procurando integrar, en el marco de la ordenación del sector, la edificabilidad correspondiente a la misma con tipología de baja altura de forma que mantenga el número y relación espacial de las torres previstas en la propuesta del Plan General vigente, manteniendo así la significación de mayor altura solo en la alineación del frente litoral.
- 4ª. En relación a las limitaciones de alturas de las edificaciones, la propuesta del Avance cumple con las servidumbres aeronáuticas actuales, sin embargo, dado que se encuentra en tramitación unas nuevas servidumbres del Aeropuerto de Málaga, se ha de significar que para la redacción del futuro PERI prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las servidumbres aeronáuticas que se encuentren en vigor, sobre cualquier otra disposición recogida en este Avance de planeamiento.



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruiz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	5/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			





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

- 5ª. El documento recoge así mismo algunas previsiones de carácter general en relación a la gestión y futuro desarrollo, que deberán ser objeto de detalle en el PERI y proyecto de urbanización correspondiente.
- 6ª. Se observa un error descriptivo en el plano nº 6 respecto del número de plantas máximas de parcela comercial definida (PB+6), incoherente con lo determinado (PB+3) en el resto del documento (memoria, plano nº5, nº 09 , nº 10 e infografías) que deberá ser corregido.
- 7ª. Finalmente, significar que teniendo en cuenta lo preceptuado en el art. 29 de la LOUA, el documento de Avance fechado en septiembre de 2020 cumple con la finalidad de definir criterios, objetivos básicos y estudio de alternativas, y es coherente con los aspectos de ordenación y urbanización e infraestructuras básicas indicados por este Departamento en los informes que preceden a éste. Por ello se estima un documento de Avance válido que puede ser aprobado por el órgano competente. Dicha aprobación tendrá tan sólo efectos administrativos internos y debe servir como acto preparatorio de la redacción del correspondiente PERI, en el que se deberá incluir , previo a su aprobación inicial, todas aquellas cuestiones que se ponen de manifiesto en éste informe y en el del Servicio de urbanización e Infraestructuras de fecha 18/02/2021.

PROPUESTA

En base a las consideraciones realizadas en las conclusiones del presente informe **se estima que procede la aprobación del documento de Avance del PERI del sector SUNC-R_LO.12 “Nereo”**, fechado en septiembre de 2020, así como la exposición al público de los trabajos, al objeto de que durante el plazo mínimo de tres meses puedan formularse sugerencias y, en su caso, otras alternativas de planeamiento por corporaciones, asociaciones y particulares.

Se significa al promotor que conforme a lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los planeamientos de desarrollo del vigente PGOU de Málaga deben de someterse al trámite de Evaluación Ambiental antes de solicitar el trámite de aprobación inicial del Plan Especial de reforma Interior al que remite el PGOU-2011.

En Málaga, a la fecha de la firma electrónica.

El arquitecto municipal
Fdo.: Carlos Lanzat Díaz

La Jefa de Sección
Fdo.: Dolores Jiménez Ruíz

La jefa del Departamento
Fdo. : Elena Rubio Priego



Código Seguro De Verificación	PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Elena Rubio Priego		Firmado	02/09/2021 10:18:13
	Dolores Jiménez Ruíz		Firmado	01/09/2021 12:21:21
	José Carlos Lanzat Díaz		Firmado	01/09/2021 11:58:46
Observaciones		Página	6/6	
Url De Verificación	https://valida.malaga.eu/verifirma/code/PEo6ILpUsA86BBjbXio72Q==			

